



13.05.2024

Asia/4

§ 282

V 29.5.2024, Pakkalan keskuskeittiön korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma ja omavelkaisen takauksen myöntäminen Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 -yhtiölle

HEL 2024-004343 T 10 06 00

Päätös

A) Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Pakkalan keskuskeittiön korvaavan uudisrakennuksen 4.4.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 7 415 brm² ja siten, että keskuskeittiön uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 -yhtiön omistukseen.

Samalla kaupunginvaltuusto myöntää Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 -yhtiölle enintään 43 800 000 euron määräisen kaupungin omavelkaisen takauksen ilman vastavakuutta kaupungin palvelukeskusliikelaituksen käyttöön rakennettavan keskuskeittiö elintarviketerminaalilla -hankkeen investointimenon rahoittamiseksi siten, että haettava takaus kattaa nostettavien pitkäaikaisten lainojen pääoman, korot, viivästyskorot sekä mahdolliset lainanhoito- ja perimiskulut. Nostettavien lainojen laina-aika saa olla enintään 30 vuotta.

B) Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen A) kohdan, uudisrakennusta koskevan osakekannan merkitsemisen kaupungin omistukseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 09 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, päivätty 5.4.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



13.05.2024

Asia/4

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Palvelukeskusliikelaitoksen (Palvelukeskus Helsinki) käytössä oleva Pakkalan keskuskeittiö toimii kaupungin kokonaan omistaman Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 -yhtiön kiinteistössä Vantaalla osoitteessa Pakkalantie 30. Tontin ja rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy AB Pakkalantie 30.

Nykyinen keskuskeittiö on tehtyjen selvitysten perusteella elinkaarensa päässä. Pääosin alkuperäisessä kunnossa olevassa keskuskeittiössä on todettu mittavia ja erittäin kiireellisiä korjaustarpeita. Toiminnan jatkumisen edellytyksenä on koko talotekniikan ja kaikkien muiden rakenteiden uusiminen lukuun ottamatta kantavaa runkoa. Keskuskeittiön tontilla sijaitsee myös koekeittiön sisältävä konttorirakennus, joka on lähestymässä peruskorjausikää. Keskuskeittiön ylläpito- ja huoltokustannukset ovat tuplaantuneet vuodesta 2021.

Palvelukeskus Helsinki tuottaa Pakkalan keskuskeittiön lakisääteiset ruokapalvelut kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle. Keskuskeittiö huolehtii ruokapalvelusta lähes 400 toimipisteeseen kuten päiväkoteihin, oppilaitoksiin ja kouluihin. Keskuskeittiössä työskentelee noin 60 työntekijää, jotka valmistavat keskimäärin 60 000 annosta päivässä. Pakkalan keskuskeittiön nykyisessä toiminnassa ruokaa tuotetaan vuosittain 2,1 milj. kiloa. Määrä sisältää perus- ja erityisruoat, kotiateriat ja yksittäispakatut välitystuotteet. Kaupungin ruokapalvelujen järjestäminen ja turvaaminen edellyttävät nykyisen keskuskeittiön suhteen pikaisia toimia.

Palvelukeskusliikelaitoksen johtokunta on 15.5.2023 § 31 hyväksynyt keskuskeittiöhankkeen tarveselvityksen sekä hankesuunnittelun pohjaksi vaihtoehdon, jossa nykyinen keskuskeittiö korvataan elintarviketerminaalitoiminnon sisältävällä keskuskeittiöllä, laajentaen nykyistä yhteistoimintaa puolivalmisteiden ja valmisruokien osalta elintarviketeollisuuden kanssa. Uusi keskuskeittiö elintarviketerminaalilla varmistaa laadukkaan ja tehokkaan ruoan valmistamisen, lämmittämisen ja jake-lun satojen toimipisteiden keittiöihin ympäri Helsinkiä.

Hankesuunnitelma



Hankkeen tavoitteena on moderni, energia- ja kustannustehokas elintarviketerminaalitoiminnan sisältävä keskuskeittiö, jossa henkilöstö viihtyy ja joka tuottaa terveellistä ja monipuolista ruokaa asiakkaille. Toiminta muokkautuu tuleviin tarpeisiin sujuvalla yhteistyöllä elintarviketeollisuuden kanssa. Uusi keskuskeittiö elintarviketerminaalilla kykenee varmistamaan tuotannollisesti jopa 3,4 milj. kg (+ / - 15 %) vuotuiset ruokatoimitukset, jotka muodostuvat keskuskeittiön noin 2,3 milj. kg kapasiteetista ja elintarviketerminaalin noin 1,1 milj. kg (+ / - 15 %) kapasiteetista.

Hankkeessa parannetaan keskuskeittiön toiminnallisuutta ja ajanmukaistetaan ruoan kustannustehokasta valmistusta nykyvaatimusten mukaiseksi. Talotekniset järjestelmät toteutetaan kiinteistön energiatehokkuutta parantaen. Hanke on tarkoitettu suunnitella ja toteuttaa kovaa kulutusta kestäväksi. Hanke toteutetaan nykymääräysten ja -säädösten mukaisesti. Rakennuksen käyttöikä on 50 vuotta.

Uuden Pakkalan keskuskeittiön myötä saadaan kustannushyötyjä talotekniikan, modernien energiaratkaisujen ja automaation kautta. Terminaalitoiminnot mahdollistavat aiempaa tehokkaammat hankinnat ja logistiikan. Yhteistyötä elintarviketeollisuuden kanssa lisätään suunnitelmallisesti huomioiden tuotteiden hinta- ja laatu- ja ympäristövaikutukset. Investointi huomioiden ruoan kilohinta toimitusvalmiina tulee olla indeksikorjattuna 5 – 7 % vähemmän kuin vuonna 2021 (6,26 euroa/kg).

Suunniteltu uusi keskuskeittiö, joka varustetaan myös elintarviketerminaalilla, mahdollistaa kaupungin väestönkasvua tukevan ruokapalvelun taloudellisesti ja ekologisesti tehokkaalla tavalla. Toimintamalli mahdollistaa myös varautumisen ruokatuotannon volyymin vaihteluun niin vuositasolla kuin tulevana vuosikymmeninä. Hankkeessa huomioidaan rakennuksen sekä tulevan ruoantuotannon huomattavasti pienemmät ympäristövaikutukset. Rakennus itsessään tulee olemaan energiatehokas ja se tulee hyödyntämään tehokkaasti esimerkiksi ruoanvalmistuksessa syntyvää lämpöä. Valmistusprosessit ja uudenaikaiset koneet sekä optimoitu logistiikka puolestaan vähentävät ruoanvalmistuksen hiilijalanjälkeä. Sähkönkulutuksen on arvioitu puolittuvan.

Uuden keskuskeittiön modernit puitteet ja huomattavasti sujuvammat nykyaikaiset tuotantoprosessit sekä uudenaikaiset tilat ja koneet mahdollistavat myös henkilöstön osalta mielekkäämmän ja ergonomisemman työn sekä esimerkiksi joustavamman työvuorosunnittelun. Henkilöstölle on myös tarjolla uudenlaisia työtehtäviä sekä mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen ruokatuotannossa.



Uusi keskuskeittiö elintarviketerminaalilla rakennetaan samalle tontille nykyisen keskuskeittiön kanssa. Pakkalan tontti sijaitsee keskeisten liikenneväylien liitoskohdassa. Lisäksi tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus 12 000 k-m² mahdollistaa toisen rakennuksen toteuttamisen tontille.

Hankesuunnittelu on tehty kaupunkiympäristön toimialan, Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30:n ja Työmaahuolto Oy Ab:n yhteistyönä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan vahvistaman väestöennusteeseen pohjautuvan volyymitarpeen pohjalta. Hankkeen suunnitteluun on osallistunut useita kokeneita elintarvikealan suunnittelijoita sekä laajasti Palvelukeskus Helsingin ja Työmaahuolto Oy Ab:n henkilöstöä ja ruokapalvelun ammattilaisia. Henkilöstön kanssa on pidetty useita keskustelu- ja infotilaisuuksia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen kerrosala on hankkeen toteuduttua noin 6 900 k-m² (lisäksi ulkotilaa noin 500 m²).

Kerrosala jakautuu karkeasti ottaen siten, että tuotannon osuus on vajaat 1 700 k-m², logistiikan osuus on hiukan yli 2 800 k-m², teknisiin tiloihin on varattu noin 300 k-m² ja 1. kerroksessa sijaitseviin tukitoimintoihin noin 400 k-m², kun taas 2. kerroksen tukitoimintoihin on varattu karkeasti 1 700 k-m². Lisäksi kylmää ulkotilaa on arviolta 500 k-m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen arvonnalisäverottomat rakentamiskustannukset ovat 41 miljoonaa euroa kustannustasossa maaliskuu 2024. Tämän lisäksi rakentamisen aikaiset rahoituskustannukset on arvioitu olevan 2,8 miljoonaa euroa.

Vuoden 2024 talousarvion liitteenä olevan vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet vuosina 2024–2033 -luettelon mukaisesti hanke on suunniteltu toteutettavaksi siten, että keskuskeittiön tilat ovat käytössä 2026–2056 ja arvioitu pääomavastikekustannus on 1,1 milj. euroa vuodessa.

Hankkeen rahoitus

Hanketta on valmisteltu siten, että uudisrakennus tulee Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 -yhtiön omistukseen ja uudisrakennusta koskeva osakekanta merkitään Helsingin kaupungin omistukseen.



Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 rahoittaa hankkeen pitkäaikaisella lainalla. Kiinteistöyhtiö on hakenut kaupungilta enintään 43 800 000 euron (hankkeen enimmäiskustannukset sis. rakentamisaikainen rahoitustarve) määräistä omavelkaista takausta ilman vastatakausta palvelukeskusliikelaitoksen käyttöön rakennettavan keskuskeittiö terminaalilla -hankkeen investointimenon rahoittamiseksi siten, että haettava takaus kattaa nostettavien pitkäaikaisten lainojen pääoman, korot, viivästyskorot sekä mahdolliset lainanhoito- ja perimiskulut.

Tilakustannus palvelukeskusliikelaitokselle

Hankesuunnitelman kustannusarvion mukainen kokonaisvastike palvelukeskusliikelaitokselle on noin 142 000 euroa kuukaudessa eli noin 1,7 miljoonaa euroa vuodessa.

Lopullinen pääomavastike tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Keskuskeittiön nykyinen vastike on 79 792 euroa kuukaudessa ja 957 503 euroa vuodessa.

Väistötilat

Väistötiloille ei ole tarvetta. Korvaava keskuskeittiö rakennetaan nykyisen keskuskeittiön viereen samalle tontille. Vanhojen rakennusten mahdollisesta purkamisesta päätetään myöhemmin erikseen, kun hanke on saatu käyntiin.

Hankkeen aikataulu

Tavoiteaikataulun mukaan rakentaminen alkaa keväällä 2025 ja keskuskeittiö elintarviketerminaalilla otetaan käyttöön kesällä 2027.

Ylläpito

Ylläpitokustannukset laskevat uudessa keskuskeittiössä huomattavasti nykytasosta. Maltillisen tason ylläpitäminen vaatii hyvää huolto- ja korjaussuunnitelmaa. Rakennuksen ylläpidosta vastaa Työmaahuolto Oy Ab.

Palvelukeskusliikelaitoksen johtokunnan lausunto

Palvelukeskusliikelaitoksen johtokunta on antanut hankesuunnitelmas-
ta 24.4.2024, 18 § puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuun-
telma on tarveselvityksen mukainen.

Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.



Valtiontukiarviointi ja kuntalain 129 §

Sopimuksen Euroopan unionin toiminnasta (SEUT) 107(1) artiklan mukaan jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Valtiontukisääntely tulee sovellettavaksi ainoastaan silloin, kun tuensaajana on SEUT 107 artiklassa tarkoitettu yritys. Yritykseksi katsotaan taloudellista toimintaa harjoittavat yksiköt. Kaikki toiminta, jossa tavaroita tai palveluja tarjotaan markkinoilla, on taloudellista toimintaa. Yksikkö katsotaan aina yritykseksi suhteessa tiettyyn toimintaan. (Komission tiedonanto Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 artiklan 1 kohdassa tarkoitettusta valtiontuen käsitteestä EUVL 2016/C 262/01, (jäljempänä käsitetiedonanto kohta 6-16).

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 harjoittaa sellaista toimintaa, jonka on arvioitu olevan ei-taloudellista luonteeltaan. Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 -yhtiön toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia omistaa ja hallita tietyllä tontilla olevia rakennuksia. Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 on Helsingin kaupungin 100 prosenttisessa määräysvallassa.

Takaus myönnetään keskuskeittiön rakentamiselle, joka tulee Helsingin kaupungin liikelaitoksen Palvelukeskus Helsingin käyttöön vastikkeita vastaan. Palvelukeskus Helsingin toiminta, jota harjoitetaan osittain Pakkalantien keskuskeittiöltä käsin, ei ole sellaista taloudellista toimintaa, jolla olisi vaikutusta jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. (Komission käsitetiedonanto kohdat 24-25, 28, 196). Palvelukeskus Helsinki eriyttää kirjanpituksensa taloudellisen toimintansa osalta kilpailulain 30 d §:n mukaisesti. Asian arvioinnissa on otettu huomioon komission käsitetiedonannon kohdat, jotka liittyvät infrastruktuurin julkiseen rahoitukseen.

Kokonaisuutena asiassa on arvioitu, ettei Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 harjoita taloudellista toimintaa luovuttamalla keskuskeittiö Palvelukeskus Helsingille vastikkeita vastaan. Täten takaus ei sisällä SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Mikäli Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 vuokraa tiloja eteenpäin kolmansille osapuolille, tulee varmistua siitä, että Helsingin kaupungilta takauksen muodossa saatu taloudellinen etu ei siirry kilpailuilla markkinoilla toimivien yritysten hyväksi. Tällaisessa tilanteessa kolmansille osapuolille vuokratuista tiloista tulee periä markkinahintaista vuokraa.

Jäsenvaltioiden on varmistettava, että ei-taloudelliseen toimintaan myönnettyä tukea ei käytetä taloudelliseen toimintaan. Ristiintukeminen



13.05.2024

Asia/4

voidaan sulkea pois pitämällä erillistä kirjanpitoa yksikön harjoittamasta taloudellisesta toiminnasta. Mikäli Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 harjoittaa taloudellista toimintaa on kirjanpito eriytettävä ei-taloudellisesta toiminnasta.

Kuntalain 129 §:n 1 momentin mukaan kunnan myöntämä laina, takaus tai muu vakuus ei saa vaarantaa kunnan kykyä vastata sille laissa säädettyistä tehtävistä. Kunta ei saa myöntää lainaa, takausta tai muuta vakuutta, jos siihen sisältyy merkittävä taloudellinen riski. Kunnan edut tulee turvata riittävän kattavilla vastavakuuksilla.

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 on osa kaupunkikonsernia. Tytäryhteisöjen lainoittamiseen ja lainojen takaamiseen sisältyvää riskiä pienentää se, että tytäryhteisöt ovat kaupungin omistajaohjauksen ja konsernivalvonnan alla sekä velvollisia noudattamaan toiminnassaan kaupungin konserniohjetta ja kaupungin antamaa konserniohjausta.

Kaupungin talouden tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että kaupungin lakisääteisten tehtävien hoitamisen tai talouden ei erittäin varovaisestikaan arvioituna voida katsoa vaarantuvan Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 esitetyn takauksen johdosta.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kuntalain 14 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaisesti valtuusto päättää takaussitoumuksen tai muun vakuuden antamisesta toisen velasta.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta.

Päätöksen täytäntöönpano

Kaupunginhallitus toteaa, että mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, tulee kaupunginhallitus päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä:

- kehottamaan kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään uudisrakennusta koskeva osakekanta kaupungin lukuun
- oikeuttamaan kaupunginkanslian oikeuspalvelut tekemään takaussitoumukset

Esittelijä

kansliapäällikkö



13.05.2024

Asia/4

Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Tuomo Mäkinen, rahoituspäällikkö, puhelin: 09 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, päivätty 5.4.2024

Muutoksenhaku

A) Kunnallisvalitus, valtuusto
B) Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote Otteen liitteet
Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 Esitysteksti

Tiedoksi

Palvelukeskusliikelaituksen johtokunta
Oikeuspalvelut

Päätöshistoria

Palvelukeskusliikelaituksen johtokunta 24.04.2024 § 18

HEL 2024-004343 T 10 06 00

Esitys

Palvelukeskusliikelaituksen johtokunta esitti kaupunginhallitukselle 4.4.2024 päivätyn Pakkalan keskuskeittiön korvaavan keskuskeittiön elintarviketerminaalilla hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 415 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 41 miljoonaa euroa maaliskuun 2024 kustannustasossa. Tämän lisäksi rakentamisen aikaiset rahoituskustannukset on arvioitu olevan 2,8 miljoonaa euroa. Hanke toteutetaan Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 omistukseen.

Samalla johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Palvelukeskusliikelaituksen johtokunta on 15.5.2023 § 31 hyväksynyt keskuskeittiöhankkeen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.



13.05.2024

Asia/4

Suunniteltu uusi keskuskeittiö, joka on varustettu myös elintarviketerminalilla, mahdollistaa kaupungin väestönkasvua tukevan ruokapalvelun taloudellisesti ja ekologisesti tehokkaalla tavalla. Toimintamalli mahdollistaa myös varautumisen ruokatuotannon volyymien vaihteluun niin vuositasolla kuin tulevana vuosikymmeninä. Hankkeessa huomioidaan rakennuksen sekä tulevan ruokatuotannon aiempaa huomattavasti pienemmät ympäristövaikutukset. Rakennus itsessään tulee olemaan energiatehokas ja hyödyntää tehokkaasti esim. ruoanvalmistuksessa syntyvää lämpöä. Valmistusprosessit ja uudenaikaiset koneet sekä optimoitu logistiikka puolestaan vähentävät ruoanvalmistuksen hiilijalanjälkeä. Sähkökulutuksen on arvioitu puolittuvan.

Uuden keskuskeittiön modernit puitteet ja huomattavasti sujuvammat nykyaikaiset tuotantoprosessit sekä uudenaikaiset tilat ja koneet mahdollistavat myös henkilöstön osalta mielekkäämmän ja ergonomisemman työn sekä esimerkiksi joustavamman työvuorosunnittelun. Henkilöstölle on myös tarjolla uudenlaisia työtehtäviä sekä mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen ruokatuotannossa.

Rakentamisen hintatasossa on tapahtunut merkittävä muutos vuodesta 2021 vuoteen 2024. Palvelukeskusliikelaituksen johtokunta kehottaakin Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30:tä varmistamaan taloudellisesti tehokas toteutus rakentamisen suhdannetilanne huomioiden. Mikäli talouden tilanne kohenee ja rakentamisen kysyntä kasvaa, rakennuskustannukset saattavat lähteä nopeastikin nousuun, joten urakoitsijoiden kilpailutus tulisi aloittaa mahdollisimman pian.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Minna Hoffström

Lisätiedot

Ulla Vuolle, yksikönjohtaja, puhelin: 310 33928
ulla.vuolle(a)hel.fi