



29.05.2024

Ärende/5

§ 111

Projektplan för ersättande nybyggnad för centralköket i Backas och proprieborgen till Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30

HEL 2024-004343 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en ersättande nybyggnad för centralköket i Backas, daterad 4.4.2024, enligt vilken projektet omfattar cirka 7 415 m² bruttoyta och nybyggnaden för centralköket kommer att ägas av Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30.

Stadsfullmäktige beviljade samtidigt Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 stadens proprieborgen på högst 43 800 000 euro utan motsäkerhet för lånen för att finansiera investeringsutgifterna för projektet för ett centralkök med en livsmedelsterminal som byggs för stadens affärsverk servicecentralens bruk. Borgen beviljas även för de långfristiga lånens räntor, dröjsmålsräntor och eventuella låneskötsel- och indrivningskostnader. Löptiden för lånen som tas ut får vara högst 30 år.

Behandling

Stadsfullmäktige godkände förslaget med följande preciseringar i andra stycket som grund för behandlingen:

Stadsfullmäktige beviljar samtidigt Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 stadens proprieborgen på högst 43 800 000 euro utan motsäkerhet för lånen för att finansiera investeringsutgifterna för projektet för ett centralkök med en livsmedelsterminal som byggs för stadens affärsverk servicecentralens bruk. Borgen beviljas även för de långfristiga lånens räntor, dröjsmålsräntor och eventuella låneskötsel- och indrivningskostnader. Löptiden för lånen som tas ut får vara högst 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Tuomo Mäkinen, finansieringschef, telefon: 09 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, päivätty 5.4.2024

Sökande av ändring



29.05.2024

Ärende/5

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för en ersättande nybyggnad för centralköket i Backas, daterad 4.4.2024, enligt vilken projektet omfattar cirka 7 415 m² bruttoyta och nybyggnaden för centralköket kommer att ägas av Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30.

Stadsfullmäktige beviljar samtidigt Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 stadens proprieborgen på högst 43 800 000 euro utan motsäkerhet för att finansiera investeringsutgifterna för projektet för ett centralkök med en livsmedelsterminal som byggs för stadens affärsverk servicecentralens bruk. Borgen täcker de långfristiga lånens kapital, räntor, dröjsmålsräntor och eventuella låneskötsel- och indrivningskostnader. Löptiden för lånen som tas ut får vara högst 30 år.

Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Centralköket i Backas är i affärsverket servicecentralens (Servicecentralen Helsingfors) bruk och är beläget i en fastighet på Backasvägen 30 i Vanda som ägs av Fastighets Ab Pakkalantie 30. Hela bolaget är i stadens ägo. Tomten och byggnaden ägs av Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30.

Det nuvarande centralköket har enligt utredningar kommit till slutet av sin livslängd. Centralköket är i stort sett i sitt ursprungliga skick och det har konstaterats behöva omfattande och mycket brådskande reparationer. En förutsättning för den fortsatta verksamheten är att hela hustekniken och alla konstruktioner byggs om med undantag av den bärande stommen. På centralkökets tomt finns även en kontorsbyggnad med ett provkök. Byggnaden behöver snart byggas om. Centralkökets underhålls- och servicekostnader har fördubblats sedan 2021.

Servicecentralen Helsingfors tillhandahåller den lagstadgade matservicen för fostrans- och utbildningssektorn och social-, hälsovårds- och räddningssektorn i centralköket i Backas. Centralköket sköter matservicen på nästan 400 verksamhetsställen, såsom daghem, läroanstalter och skolor. Centralköket har cirka 60 anställda, som tillreder i genomsnitt 60 000 portioner per dag. I nuläget producerar centralköket i Backas 2,1 miljoner kilogram mat om året. Mängden omfattar bas- och



specialkost, hemmältider och individuellt förpackade förmedlingsprodukter. Att ordna och säkerställa stadens matservice förutsätter bråds-kande åtgärder i det nuvarande centralköket.

Direktionen för affärsverket servicecentralen har 15.5.2023 (§ 31) godkänt behovsutredningen för centralköksprojektet och som projektplaneringens utgångspunkt ett alternativ som går ut på att det nuvarande centralköket ersätts med ett centralkök som också omfattar en livsmedelsterminal, vilket utvidgar det nuvarande samarbetet med livsmedelsindustrin i fråga om halvfabrikat och färdigmat. Ett nytt centralkök med en livsmedelsterminal säkerställer att mat tillreds, uppvärms och utdelas högkvalitativt och effektivt till köken på flera hundra verksamhetsställen runt om i Helsingfors.

Projektplan

Projektet syftar till ett modernt, energi- och kostnadseffektivt centralkök som omfattar en livsmedelsterminal och där personalen trivs och producerar hälsosam och mångsidig mat till kunderna. Verksamheten anpassas efter kommande behov genom smidigt samarbete med livsmedelsindustrin. Det nya centralköket med livsmedelsterminal kan produktionsmässigt säkerställa årliga matleveranser på upp till 3,4 miljoner kilogram (+/- 15 %). Mängden omfattar centralkökets kapacitet på cirka 2,3 miljoner kilogram och livsmedelsterminalens kapacitet på cirka 1,1 miljoner kilogram (+/- 15 %).

Projektet förbättrar centralkökets funktionalitet och ökar kostnadseffektiviteten hos tillredningen av maten så att den stämmer överens med dagens krav. De hustekniska systemen förverkligas så att fastighetens energieffektivitet ökar. Avsikten är att planera och förverkliga projektet så att det nya centralköket blir slitstarkt. Projektet förverkligas enligt dagens bestämmelser och föreskrifter. Byggnadens beräknade livslängd är 50 år.

Det nya centralköket i Backas medför kostnadsnytta genom husteknik, moderna energilösningar och automatisering. Terminalens funktioner möjliggör effektivare upphandling och logistik än tidigare. Staden ökar samarbetet med livsmedelsindustrin planmässigt med beaktande av produkternas pris och kvalitet. Produktiviteten förbättras genom att utveckla processerna med hänsyn till miljökonsekvenserna. Den leveransfärdiga matens indexjusterade pris per kilogram ska vara 5–7 % lägre än 2021 (6,26 euro/kg) med investeringen beaktad.

Det planerade nya centralköket, som också förses med en livsmedelsterminal, gör det möjligt att tillhandahålla matservice som stöder stadens befolkningstillväxt på ett ekonomiskt och ekologiskt effektivt sätt. Verksamhetsmodellen gör det också möjligt att förbereda sig på varia-



tion i matproduktionens volymer såväl på årsnivå som under de kommande årtiondena. I projektet beaktas byggnadens och den kommande matproduktionens miljökonsekvenser, som är avsevärt mindre än tidigare. Byggnaden i sig blir energisnål och utnyttjar effektivt till exempel den värme som produceras vid matlagningen. Tillredningsprocesserna, moderna maskiner och den optimerade logistiken minskar dessutom matlagningens koldioxidavtryck. Det beräknas att elförbrukningen halveras.

Det nya centralkökets moderna förhållanden och betydligt smidigare och moderniserade produktionsprocesser samt de tidsenliga lokalerna och maskinerna gör dessutom personalens arbete behagligare och mer ergonomiskt och möjliggör till exempel en mer flexibel planering av arbetsskift. Personalen erbjuds även nya typer av arbetsuppgifter och får möjlighet att utveckla sin kompetens inom matproduktion.

Det nya centralköket med livsmedelsterminal byggs på samma tomt som det nuvarande centralköket. Tomten i Backas ligger i en knutpunkt för viktiga trafikleder. Dessutom möjliggör den bygggrätt på 12 000 m² vy som detaljplanen anger för tomten att en byggnad till uppförs på tomten.

Projektplaneringen har genomförts av stadsmiljösektorn, Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 och Työmaahuolto Oy Ab i samarbete utifrån ett volymsbehov som baserar sig på en befolkningsprognos bekräftad av fostrans- och utbildningssektorn och social-, hälsovårds- och räddningssektorn. I projektplaneringen deltog flera erfarna planerare i livsmedelsbranschen samt många anställda hos Servicecentralen Helsingfors och Työmaahuolto Oy Ab och experter på matservice. Flera diskussions- och informationsmöten har ordnats för personalen.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Projektets omfattning

När projektet har slutförts uppgår byggnadens våningsyta till cirka 6 900 m² vy (dessutom utomhusutrymmen på cirka 500 m²).

Våningsytan fördelas grovt taget så att produktionens andel är knappt 1 700 m² vy, logistikens andel något över 2 800 m² vy, cirka 300 m² vy reserveras för tekniska lokaler och cirka 400 m² vy för stödfunktionerna i första våningen medan grovt räknat 1 700 m² vy reserveras för stödfunktionerna i andra våningen. Dessutom omfattar de kalla utomhusutrymmena cirka 500 m² vy.

Byggnadskostnader



29.05.2024

Ärende/5

Byggnadskostnaderna för projektet uppgår till 41 miljoner euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för mars 2024. Dessutom beräknas finansieringskostnaderna under byggtiden uppgå till 2,8 miljoner euro.

I enlighet med förteckningen Hyres- och aktieobjekt, planerade nybyggnads- och ombyggnadsprojekt under åren 2024–2033, som utgör bilaga till budgeten för 2024, har man planerat att genomföra projektet så att centralkökets lokaler används 2026–2056 och kapitalvederlaget beräknas uppgå till 1,1 miljoner euro om året.

Projektfinansiering

Projektet har beretts utgående från att nybyggnaden kommer att ägas av Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 och aktiestocken för nybyggnaden tecknas i Helsingfors stads ägo.

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 finansierar projektet med ett långfristigt lån. Fastighetsaktiebolaget har ansökt om stadens proprieborgen på högst 43 800 000 euro (projektets maximikostnader inklusive finansieringsbehovet under byggtiden) utan motsäkerhet för att finansiera investeringsutgifterna för projektet för ett centralkök med en livsmedelsterminal som byggs för affärsverket servicecentralens bruk. Borgen täcker de långfristiga lånen kapital, räntor, dröjsmålsräntor och eventuella låneskötsel- och indrivningskostnader.

Lokalkostnader för affärsverket servicecentralen

Enligt projektplanens kostnadskalkyl uppgår affärsverket servicecentralens totalvederlag till cirka 142 000 euro i månaden, dvs. cirka 1,7 miljoner euro om året.

Det slutliga kapitalvederlaget justeras efter kostnaderna i entreprenadskedet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Det nuvarande vederlaget för centralköket är 79 792 euro i månaden och 957 503 euro om året.

Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte. Det ersättande centralköket byggs intill det nuvarande centralköket på samma tomt. Beslut om eventuell rivning av de gamla byggnaderna fattas separat vid ett senare tillfälle efter att projektet har satts i gång.

Tidsplan för projektet



29.05.2024

Ärende/5

Målet är att byggarbetena ska börja våren 2025 och centralköket med livsmedelsterminal tas i bruk sommaren 2027.

Underhåll

Underhållskostnaderna minskar avsevärt med det nya centralköket. Att upprätthålla en måttfull nivå förutsätter en bra service- och reparationsplan. Työmaahuolto Oy Ab ansvarar för byggnadens underhåll.

Utlåtande från direktionen för affärsverket servicecentralen

Direktionen för affärsverket servicecentralen har 24.4.2024 (§ 18) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen stämmer överens med behovsutredningen.

Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Statsstödsbedömning och 129 § i kommunallagen

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): "Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna."

Reglerna om statligt stöd gäller endast om stödmottagaren är ett företag som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget. Enheter som bedriver ekonomisk verksamhet betraktas som företag. All verksamhet som går ut på att erbjuda varor och tjänster på en marknad utgör ekonomisk verksamhet. Klassificeringen av en enhet som ett företag är alltid relaterad till en viss verksamhet. (Kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som avses i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt EUT 2016/C 262/01; nedan kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd, punkt 6-16).

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 bedriver sådan verksamhet som har bedömts vara av icke-ekonomisk art. Verksamhetsområdet för Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 är att som en del av Helsingfors stadskoncern äga och besitta byggnaderna på en bestämd tomt. Helsingfors stad har hundraprocentig bestämmanderätt i Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30.

Borgen beviljas för byggande av centralköket som kommer att användas av Helsingfors stads affärsverk Servicecentralen Helsingfors mot vederlag. Servicecentralen Helsingfors verksamhet, som delvis bedrivs i centralköket på Backasvägen, utgör inte sådan ekonomisk verksam-



het som påverkar handeln mellan medlemsstaterna (kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd, punkterna 24, 25, 28 och 196). Servicecentralen Helsingfors särredovisar sin ekonomiska verksamhet i enlighet med 30 d § i konkurrenslagen. I bedömningen av frågan har de punkter i kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd som hänför sig till offentlig finansiering av infrastruktur beaktats.

Som helhet har staden bedömt att Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 inte bedriver ekonomisk verksamhet genom att överlåta centralköket till Servicecentralen Helsingfors mot vederlag. I borgen ingår alltså inte statsstöd som avses i artikel 107.1 i EUF-fördraget.

Om Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 hyr ut lokalerna till tredje parter, ska bolaget försäkra sig om att den ekonomiska nytta som det får från Helsingfors stad i form av borgen inte överförs till fördel för företag som är verksamma på den öppna marknaden. I dylika situationer ska marknadspris tas ut för lokaler som hyrs ut till tredje parter.

Medlemsstaterna ska se till att understöd som beviljas för icke-ekonomisk verksamhet inte används för ekonomisk verksamhet. Kors-subsventionering kan uteslutas genom att föra separat redovisning över enhetens ekonomiska verksamhet. Om Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 bedriver ekonomisk verksamhet ska den särredovisas från den icke-ekonomiska verksamheten.

Enligt 129 § 1 mom. i kommunallagen får lån, borgen eller annan säkerhet som beviljats av kommunen inte äventyra kommunens förmåga att svara för sina lagstadgade uppgifter. Kommunen får inte bevilja lån, borgen eller annan säkerhet om de är förenade med en betydande ekonomisk risk. Kommunens intressen ska tillgodoses med tillräckliga motsäkerheter.

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 är en del av stadskoncernen. Risken med att bevilja och gå i borgen för lån till dottersammanslutningar minskar i och med att dottersammanslutningarna lyder under stadens ägarstyrning och koncernövervakning och är förpliktade att följa stadens koncernanvisning och iakttä stadens koncernstyrning i sin verksamhet.

Utifrån stadens ekonomiska nyckeltal kan man konstatera att borgen till Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 inte ens enligt mycket försiktiga uppskattningar kan anses äventyra skötseln av stadens lagstadgade uppgifter eller stadens ekonomi.

Befogenheter



29.05.2024

Ärende/5

Enligt 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Enligt 14 § 2 mom. 9 punkten i kommunallagen fattar fullmäktige beslut om ingående av borgensförbindelse eller ställande av annan säkerhet för annans skuld.

Enligt 8 kap. 1 § 2 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsstyrelsen om förvärv och överlåtelse av aktier och andelar.

Verkställighet av beslutet

Stadsstyrelsen konstaterar att om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget kommer stadsstyrelsen vid verkställigheten av beslutet:

- att uppmana stadskansliets rättstjänst att teckna aktiestocken för nybyggnaden för stadens räkning
- att bemyndiga stadskansliets rättstjänst att ingå borgensförbindelserna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Tuomo Mäkinen, finansieringschef, telefon: 09 310 36321
tuomo.makinen(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, päivätty 5.4.2024

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30

Bilagor till utdrag

Förslagstext

För kännedom

Direktionen för affärsverket servicecentralen
Rättstjänsten

Beslutshistoria



29.05.2024

Ärende/5

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 282

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 palvelukeskusliikelayoksen 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

Palvelukeskusliikelayoksen johtokunta 24.04.2024 § 18

HEL 2024-004343 T 10 06 00

Esitys

Palvelukeskusliikelayoksen 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 toteute-



taan Kiinteistö Oy Ab Pakkalantie 30 omistukseen.

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

Suunniteltu uusi keskuskeittiö, joka on varustettu myös elintarviketerminaalilla, 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. 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 työvuorosuunnittelun. Henkilöstölle on myös tarjolla uudenlaisia työtehtäviä sekä mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen ruokatuotannossa.

Rakentamisen hintatasossa on tapahtunut merkittävä muutos vuodesta 2021 vuoteen 2024. Palvelukeskusliikelaitoksen 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