

## HELSINGIN TUUKKUTORIN PAKASTAMON SANEERAUKSEN KANNATTAVUUSARVIONTI

### Taustaa

Helsingin Tukkutorin pakastamo on rakennettu vuosina 1953 (myöhemmin vanha osa) ja 1973 (uusi osa). Rakennuksen kylmätekniikka on uusittu vuonna 2001, mutta rakennuksen peruskorjausta ei ole tehty rakennusvuosien jälkeen. Puutteita on ilmastovaihdossa, kulunvalvonnassa ja elintarvikehygieniassa. Ajan kuluessa tilat ovat myös kuluneet, ja lämpö-, vesi- ja sähköjärjestelmät ovat uusimisen tarpeessa. Pakastus- ja viileävarastojen sijoitus vanhan osan viiteen kerrokseen ei myöskään ole enää toiminnallisesti hyvä ratkaisu.

Tukkutorin toimintojen ja talouden kannalta viileä- ja pakastustilojen tarve on suuri ja nämä tilat ovat lähes sataprosenttisesti vuokrattuina. Pakastamo toimii kylmän lähteenä myös naapurirakennuksille ja se on alueen yritysten kannalta keskeinen Tukkutorin ydintoiminto. Myös monet alueen ulkopuoliset yritykset käyttävät pakastamoa tuotteittensa lyhyt- ja pitkäaikaiseen varastointiin. Yhteensä tiloissa on 1270 viileää lavapaikkaa ja 2305 pakkaslavapaikkaa. Tiloissa on myös ns. syväjäädystunnelit pakastamista varten. Pakastamon asiakkaina on noin 200 yritystä ja yhteisöä.

### Suunnitelmat

Kesän ja syksyn 2006 aikana tehdyn perusteellisen kuntokartoituksen ja korjauskustannusarvion pohjalta on päädytty seuraavaan suunnitelmaan:

Nykyisen pakastamorakennuksen korjauskustannukset nousevat niin mittaviksi (yhteensä 5,8 milj € +ALV), että koko rakennuksen korjausinvestoinnille ei saada järkevää takaisinmaksuaikaa laskennallisilla vuokratuloilla. Tästä syystä Tukkutorin kehittämissuunnitelmassa on päädytty siihen, että vanha osa pidetään toimintakuntoisena noin 10 vuotta, minä aikana tehdään vain vuokraustoiminnan jatkuvuuden kannalta tarpeellisia ylläpito- ja korjausinvestointeja. Tämän jälkeen toimintaa muutetaan tai se ajetaan asteittain alas.

Pakastamon uuden osan tilat ovat sen sijaan kunnostettavissa järkevällä takaisinmaksuajalla. Nämä tilat ovat myös toiminnallisesti parempia kuin vanhan osan. Uuden osan tiloista puolet on korkeaa varastotilaa, mikä lisää tilojen käyttötehokkuutta. Kaikki tilat ovat

olleet vuokrattuina. Uusi osa pystyy toimimaan kunnostettuna erillisenä yksikkönä riittävän tehokkaasti ja on lisäksi elintarvikevalvonnallisesti vanhaa osaa toimivampi.

Pakastamon uuden osan peruskuntokartoituksessa löydettiin pakastamosalien kattorakenteista jääkerrostumia (200 – 300 kg jäätä neliötä kohden). Jäämassa aiheuttaa vakavan turvallisuusriskin toiminnalle. Riskiä on selvitetty lisätutkimuksen avulla ja sitä on minimoitu tukemalla katto alhaalta käsin väliaikaistuvin, jotka haittaavat jonkin verran toimintaa. Jään poisto ja tilan kunnostaminen on kuitenkin käynnistettävä tuennasta huolimatta vuoden sisällä turvallisuusriskin ja kasvaneen energiahävikin vuoksi.

#### Pakastamon uuden osan saneerauksen kannattavuusarvio

Uuden osan katon purku, mineraalivillaeristeiden uusiminen seinistä ja katosta sekä ongelman aiheuttajan poistaminen maksavat yhteensä 1,47 milj. euroa (Alv 0 %). Kustannusarvioon sisältyy myös peruskunnostus, minkä yhteydessä kylmä-/lämpöeristystä lisätään uusien standardien ja EU-direktiivien (2006/32/EY) mukaiseksi. Eristeet uusitaan sellaisiksi, että ne eivät sido jatkossa kosteutta. Myös käytävätilat ja niiden tekniikka uusitaan niin, että ongelma ei pääse uusiutumaan.

Investoinnista aiheutuvien poistojen jälkeen tämän osan tuotto jää positiiviseksi vuoden 2007 vuokratasolla tulevina vuosina. Vuositulos poistojen (75 000 €/vuosi) jälkeen on noin 45 000 euroa. Korjausinvestoinnin laskennallinen poistoaika on 11 – 13 vuotta 3 – 5 prosentin korolla laskettuna.

Kannattavuuslaskelmassa (Liite 3) on huomioitu:

- Tilaan kohdistuneet investoinnit, korjaukset, aineet, tarvikkeet, maanvuokrat ja tilaan kohdistetut kahden henkilön palkkamenot.
- Tuloissa on huomioitu vuoden 2007 vuokrankorotukset, minkä jälkeen korotukset ovat arvioituna samat kuin elinkustannusindeksi. Vuoden 2007 arvioitu kustannustason nousu on + 4,6 %.

Laskelmassa EI ole huomioitu:

- Energian kulutuksen vähenemistä parantuneen eristämisen vuoksi (2,5-kertainen K-arvo eli erityiskyky).

- Inflaation ja korkojen vaikutuksia tuleville vuosille.
- Kunnossapitotarpeessa tapahtuvia säästöjä (oletus!) peruskorjauksen jälkeen.
- Hallinnon kustannuksia (eivät lisääny eivätkä vähene investoinnin seurauksena).

Kyseistä rakennuksen osaa voidaan pitää toiminnallisesti käyttökelpoisena myös 20 vuoden kuluttua. Tämänlaajuinen peruskorjausinvestointi on tehtävä vastaaviin kiinteistöihin 25 - 35 vuoden välein.

#### Vaihtoehto saneeraukselle

Alasajovaihtoehdossa pakastamon uuden osan toiminnot joudutaan lopettamaan vuoden 2007 aikana. Tilojen vuokralaisille ei ole löydettävissä Helsingin alueelta korvaavia pakastustiloja. Ainakin kolme suurinta yritystä joutuu harkitsemaan kokonaan muuttoa Tukkutorin alueelta pois, koska pakastaminen on heidän toimintansa kannalta olennainen osa toimintaa. Lisäksi Tukkutori menettäisi budjetoimansa vuokratulot, jotka ovat noin 300 000 €.

Jos uusi osa poistetaan käytöstä sekä pakastamon uuden että vanhan osan (mm. jäähdytysjärjestelmän uusimisesta johtuvat) poistot (240 000 €) rasittaisivat Tukkutorin muuta toimintaa ja tulosta seuraavien kymmenen vuoden ajan. Pakastamon purkaminen ja sen tukipalvelujen poistuminen aiheuttaisivat Tukkutorille lisäksi kerrannaisvaikutuksia, joita on mahdoton etukäteen arvioida.

Pakastamon uuden osan jäiden ja kattorakenteiden purkutyöstä aiheutuvista kustannuksista ei ole erillistä kustannusarviota, mutta jäiden poistokustannus on useita satoja tuhansia euroja johtuen työn hankaluudesta. Tämän jälkeen rakennus on joko purettava tai kunnostettava kuivavarastotilaksi. Tästä ei ole tehty hankesuunnitelmaa eikä kustannusarviota. Tilan muuttaminen kuivavarastotilaksi jää arviolta 20 - 30 % edullisemmaksi kuin esitetty saneeraus. Tukkutorin tulojen ja toiminnan kannalta tämä ei ole kuitenkaan hyvä vaihtoehto, sillä vuokrattavista tiloista saatavat tulot jäävät nykyistä selvästi pienemmiksi. Lisäksi pakastamon kylmätuotantoyksikkö jää vajaakäyttöön.

#### Yhteenveto

Helsingin Tukkutorin pakastamon uuden osan saneeraus on kannattava ja välttämätön tehtävä, jonka avulla voidaan turvata Tukkutorilla toimivien yritysten toimintaa ja Tukkutorin toiminnallinen

Helsingin Tukkuutori

Lipk 28.11.2006

Heltu asia 2

LIITE 4

sivu 4 (4)

kokonaisuus, johon pakastustoiminat kiinteästi liittyvät. Tästä näkökulmasta Helsingin kaupungin kannattaa sijoittaa investointiin 1,47 miljoonaa euroa.

Lisätietoja: Timo Taulavuori, puh. 09-7312 2540 tai 040-7453005