



13.03.2017

Kaj/3

§ 251

V 22.3.2017, Suvilahden tiilisen kaasukellon kunnostuksen hanke- suunnitelma

HEL 2016-008979 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Laura Rissasen ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Suvilahden tiilisen kaasukellon vaipan puhdistuksen ja peruskorjauksen 16.2.2016 päivätyn hanke-
suunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 450 brm² ja
että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana
18 200 000 euroa joulukuun 2016 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Tiilinen kaasukello kuuluu Suvilahden historiallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävään teollisuuskokonaisuuteen, joka muodostuu vanhan sähkö- ja kaasulaitoksen rakennuksista. Kaasukellorakennus on valmistunut vuonna 1910 ja sen on suunnitellut arkkitehti Selim A. Lindqvist yhdessä rakennesuunnittelija Jalmar Castrénin kanssa.

Tiilisen kaasukellon vaippa vaatii pikaista kunnostusta. Rakennuksen katolla sijaitsevan lanternin ikkuna-aukot ovat avoimia, samoin osa alemmista aukoista, vesikatto vuotaa ja räystäältä sisäpuolisesti toteutettu sadevesien poisto tuo sadevedet sisätiloihin. Rakennuksen julkisi-



vurappaus on monin paikoin lohkeillut ja suurelta osin jo pudonnut alas, minkä johdosta rappauksen alla olleet tiilet ovat pakkasrapeatuneet varsinkin räystäsosilla.

Kellon sisällä sijaitsevan vanhan teleskooppirakenteen purkaminen on aloitettu syksyllä 2016 omana hankkeenaan. Teleskooppirakenteen purkamisen jälkeen kunnostetaan ja vahvistetaan perustukset sekä poistetaan haitta-aineet ja kunnostetaan ulkoseinärakenteet sisä- ja ulkopuolelta sekä eristetään yläpohjarakenne ja kunnostetaan vesikatto. Tiilikellon kunnostamisen on rakennusvalvontaviraston asettaman hallintopakkopäätöksen mukaisesti valmistuttava vuoden 2018 loppuun mennessä.

Tiilisen kaasukellon puhdistus- ja kunnostustöihin sisältyy riskejä, joiden hallinta edellyttää kunnostustoimenpiteiden vaihteista toteuttamista. Ulkoseinärakenteiden haitta-ainepitoisuuksien on viimeisimmissä tutkimuksissa havaittu olevan selvästi koholla eri puolilta rakennusta otetuissa näytteissä. Tällä hetkellä ei ole mahdollista suorittaa sellaisia sisäilmamittauksia, joiden perustella voidaan varmuudella määrittää vaipan riittävät kunnostustoimenpiteet. Alapohjan kaasutiiviuden edellytyksenä on tiilikellon nykyisen ulkokehän ja sen sisään toteutettavien rakenteiden painumaerojen hallinta. Tämä vaatimus varmistetaan vahvistamalla nykyiset perustukset suihkupaalutuksella. Suihkupaalutus mahdollistaa myös kattavan massanvaihdon kellon sisällä.

Sisäilman haitta-ainepitoisuuksien luotettava mittaaminen on mahdollista vasta, kun:

- Maaperän kunnostus massanvaihdolla ja riskinhallintatoimenpiteet ovat kokonaisuudessaan suoritettu.
- Ulkoseinäkehän perustukset on vahvistettu suihkupaalutuksella.
- Uusi tiivis alapohjarakenne on toteutettu.

Tämän jälkeen rakennusta lämmitetään ja tuuletetaan väliaikaisella järjestelmällä, jolloin haitta-aineita saadaan haihtumaan pois rakenteista ja sisäilmasta. Lämmityksen ja tuuletuksen aikana suoritetaan seurantasisäilmamittauksia, joiden avulla todennetaan haitta-ainepitoisuudet ja arvioidaan vanhojen rakenteiden toimintamahdollisuudet rakennuksen mahdollisessa tulevassa uudessa käyttötarkoituksessa. Mikäli haitta-ainepitoisuudet eivät laskeudu hyväksyttävälle tasolle, on raskaimpana vaihtoehtona kaikkien haitta-ainepitoisten rakenteiden purkaminen ja niiden korvaaminen uusien rakentein. Tämä on teknisesti hankala ja kallis toimenpide, jolla on vaikutusta aikatauluun. Lisäksi toimenpiteillä voi olla vaikutusta tiilisen kaasukellon sisätilan rakennussuojelullisiin arvoihin alkuperäisten rakenneosien osalta.



Koko Suvilahden alueella on maaperää puhdistettu Helsingin ympäristökeskuksen 16.12.2008 antaman ympäristöluvan mukaisesti. Alueella on suoritettu massanvaihto ja lisäksi alue on varustettu huokoiskaasun-keräysputkistolla. Nykytilanteessa kaasusäiliön alla on korkeita haihtuvien yhdisteiden haitta-ainepitoisuuksia. Kellossa on ollut keväästä 2015 alkaen käynnissä maaperän puhdistus huokoskaasumenetelmällä haitta-ainepitoisuuksien pienentämiseksi. Haitta-ainepitoisuuksien pienentäminen on mahdollistanut kellossa mm. pohjatutkimukset ja teleskoopisäiliön purun.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta ja tarkoitus

Helsingin kaupunki valmistelelee Suvilahden entisen sähkövoimalan ja kaasulaitoksen alueella sijaitsevan kahden käytöstä poistetun kaasukellon kunnostamista, joka mahdollistaa niiden muuntamisen kulttuurikäyttöön. Molemmissa kaasukelloissa tehdään kattavia purku-, puhdistus- ja kunnostustöitä, minkä jälkeen niihin mahdollisesti voidaan rakentaa tiloja konsertti- ja tapahtumakäyttöön. Kunnostuksen ja kulttuurikäyttöön muuntamisen myötä kaasukellot muodostavat Suvilahden muiden toimintojen kanssa helposti saavutettavan ja monipuolisen kulttuuri- ja tapahtumakeskuksen.

Uudenlainen ja alueen kehitystä tukeva käyttö mahdollistaisi rakennushistoriallisesti arvokkaiden ja kaupungin maamerkeiksi muodostuneiden kaasukellojen muuntamisen kaupunkilaisia palvelemaan toimintaan. Kaasukellojen jatkokehittäminen ja mahdollisten kulttuuritoimitilahankkeiden sisältö ja laajuus tarkentuvat jatkossa.

Molemmat kaasukellot ovat olleet useita vuosia poissa käytöstä ja tyhjillään. Ne tarvitsevat joka tapauksessa purku-, puhdistus- ja kunnostustoimenpiteitä riippumatta uudesta käyttötarkoituksesta. Molemmat kaasukellot on määrä kunnostaa vaiheittain muun muassa sääolosuhteista riippuen vuoden 2018 loppuun mennessä. Mikäli kunnostushankkeiden päätöksenteko ja toteutus pysyvät aikataulussa, voidaan mahdollisten kulttuuritilojen toteutus kaasukellojen sisälle ajoittaa vuosille 2018 - 2020.

Kaasukellojen purku-, puhdistus- ja kunnostustöillä varmistetaan:

- Kaasukellojen ulkopuolisen alueen henkilöturvallisuus sekä alueen nykyinen toiminta ja tapahtumatoiminta talvi- ja kesäkausien aikana.
- Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston kesäkuussa 2016 asettaman hallintopakkopäätöksen ehtojen täyttyminen. Ehtojen mu-



kaan tiilinen kaasukello tulee kunnostaa sakon uhalla joulukuuhun 2018 mennessä.

- Tiilisen kaasukellon sisätilan turvallisuus ja terveellisyys, joka mahdollistaa mahdollisen kulttuurikäytön tulevaisuudessa.
- Teräksisen kaasukellon aukion turvallisuus ja terveellisyys, joka mahdollistaa mahdollisen kulttuurikäytön tulevaisuudessa.

Kaasukellojen purku-, puhdistus- ja kunnostustyöt ovat käynnistyneet vaiheittain syksyllä 2016. Työt rahoitetaan kaupunginhallituksen käyttöön varatuista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen määrärahoista. Töiden toteuttamisesta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus. Kiinteistöviraston tonttiosasto hoitaa tiilisen kaasukellon maaperän puhdistuksen erillisenä hankkeena, joka on ollut käynnissä kesästä 2015 alkaen.

Hankesuunnitelma kustannusarvioineen on liitteinä 1 ja 2.

Suvilahti on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (museoviraston RKY-inventointilista). Helsingin kaupunginmuseon lausunnon mukaan tiilisellä kaasukellolla on näyttävä kaupunkikuvallinen asema ja sillä on potentiaalia ikoniseksi helsinkiläiseksi merkkirakennukseksi. Arkkitehti Selim A. Lindqvistin suunnittelema tiilverhoiltu kaasukello valmistui vuonna 1910. Teräksinen kaasukello valmistui vuonna 1931. Tiilinen kaasukello poistettiin käytöstä 1980-luvulla. Teräksinen kaasukello poistui käytöstä vuonna 1994, kun kaasuntuotanto alueella päättyi. Alueella on edelleen voimassa vanha teollisuusalueen asemakaava. Suvilahden alueen uuden asemakaavan valmistelu aloitetaan keväällä 2017.

Suvilahden kaasu- ja sähkölaitosten teollinen toiminta loppui vuonna 1994, ja rakennukset jäivät tyhjiilleen ilman tuottavaa käyttöä. Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Kaapelitalo on hallinnoinut Suvilahden aluetta ja suurinta osaa sen rakennuksista vuoden 2008 alusta lähtien. Teräksinen ja tiilinen kaasukello ovat kuitenkin Helsingin kaupungin hallinnassa.

Rahoitus

Vuosille 2016–2018 ajoitettu tiilisen kaasukellon kunnostushanke sisältyy yhteensä 10,0 milj. euron suuruisena vuoden 2017 talousarvion alakohtaan 8 01 02 17, Kalasatama, esirakentaminen ja maaperän puhdistus, Khn käytettäväksi. Hankesuunnitelman mukaisen yhteensä 18,2 milj. euron kunnostushankkeen aiheuttamat lisärahoitustarpeet voidaan järjestää vuonna 2017 muita Kalasataman esirakentamiseen ja maaperän puhdistukseen varattuja määrärahoja uudelleen ohjelmoimalla.



Vuoden 2018 rahoitustarve otetaan huomioon vuoden 2018 talousarviota laadittaessa.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat kustannustasossa 12/2016 lasketun hintatason mukaan 18 200 000 euroa alv. 0 % (12 553 euroa/brm²).

Kustannukset jakaantuvat seuraaviin osioihin (toteutusjärjestyksessä):

Teleskooppirakenteen purkaminen 1 900 000 euroa alv. 0 %

- Purkamisesta on päätetty 9/2016

- Purkamistyöt ovat käynnissä 10/2016 - 5/2017

Tiilisen kellon kehän suihkupaalutus 2 000 000 euroa alv. 0 %

- Välttämätön tehdä, jotta alapohjasta tulee tiivis.

- Mahdollistaa kattavamman maaperän puhdistamisen.

Sisätilan porapaalutus ja paalulaatta 1 000 000 euroa alv. 0 %

- Kulttuuritoimitilahankkeen maanpinnan päällisiin rakenteisiin varautuminen.

- Kannattaa tehdä tämän hankkeen yhteydessä, jotta alempana sijaitsevia alapohjarakenteita ei tarvitse purkaa ja rakentaa uudelleen myöhemmin.

- Kulttuuritoimitilahankkeen rahoituksen ja toteutus- ja hallintomuodon selvittäminen on käynnissä. Lopullinen päätös porapaalutuksen ja paalulaatan toteutuksesta ja kustannusten siirtämisestä kulttuuritoimitilahankkeen toteuttajalle tulee tehdä syyskuuhun 2017 mennessä.

Puhdistus- ja peruskorjaustyöt 13 300 000 euroa alv. 0 %

- Kustannusarviossa on varauduttu ulkoseinän sisäpintojen haitta-ainepitoisten rakenteiden kattaviin purkutoimenpiteisiin, jotka tehdään vain, mikäli sisäilmamittaukset ja jatkotutkimukset näin edellyttävät.

Vuokravaikutus

Kohde ei tule käyttöön, jolloin hankkeesta ei kerry vuokrasaatavia.

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.



13.03.2017

Kaj/3

Aikataulu ja toteutus

Hankesuunnittelu 9/2016 - 1/2017, toteutussuunnittelu 2 - 5/2017, rakennustyön valmistelu 5 - 8/2017, rakennustyöt 9/2017 - 12/2018 ja julkisivupinnan viimeistelytyöt. Tavoitteena on saattaa katon ja julkisivun kunnostus valmiiksi 12/2018 mennessä. Sisäpuolella ulkoseinän sisäpinnoille kohdistuvien puhdistus- ja purkutoimenpiteiden määrä ja aikataulu tarkentuvat hankkeen edetessä. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta.

Kustannukset jakautuvat aikataulullisesti seuraavasti:

Vuosi 2016	250 000 euroa arvonlisäverottomana
Vuosi 2017	6 000 000 euroa arvonlisäverottomana
Vuosi 2018	10 700 000 euroa arvonlisäverottomana
Vuosi 2019	1 250 000 euroa arvonlisäverottomana.

Erikseen kaupunginvaltuustoon käsittelyyn tuotavan Suvilahden tiilisen kaasukellon toiminnallisten muutostöiden hankesuunnitelman mukaiset yhteensä 15,0 milj. euron kustannukset on merkitty vuoden 2017 talousarvion liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosille 2017–2019.

Lopuksi

Kunnostustyöt ovat välttämättömiä riippumatta kaasukellojen tulevasta käytöstä. Tähän velvoittaa jo rakennusvalvontaviraston asettama hallintopakkopäätös, jonka mukaan tiilikellon korjausten tulee valmistua vuoden 2018 loppuun mennessä. Samalla korjaustyöt mahdollistavat kaasukellojen jatkokehittämisen monipuoliseen niin Kalasataman kaupunginosaa kuin kaupunkia laajemminkin palvelemaan käyttöön.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



13.03.2017

Kaj/3

Rakennusvalvontavirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 79

HEL 2016-008979 T 10 06 00

Kiinteistökartta 252/674 498, Kaasutehtaankatu 2

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Suvilahden tiilisen kaasukellon vaipan puhdistuksen ja peruskorjauksen 16.2.2016 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 450 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 200 000 euroa joulukuu 2016 kustannustasossa.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Käsittely

23.02.2017 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Pirkko Vainio (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

25.08.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raimo Järvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40335
raimo.jarvinen(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi