



29.03.2017

Kaj/3

§ 172

Projektplan för ombyggnad av tegelgasklockan i Södervik

HEL 2016-008979 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända projektplanen 16.2.2016 för rengöring och ombyggnad av det yttre skalet på tegelgasklockan i Södervik, utgående från att projektet omfattar högst 1 450 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 18 200 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för december 2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Gasklockan i tegel utgör en del av den historiskt och arkitektoniskt värdefulla industrihelheten i Södervik som består av byggnader för det gamla elkraft- och gasverket. Byggnaden med gasklockan blev färdig år 1910 och ritades av arkitekt Selim A. Lindqvist tillsammans med konstruktionsplanerare Jalmar Castrén.

Det yttre skalet på tegelgasklockan måste renoveras i brådskande ordning. Lanterninens fönsterluckor på byggnadens tak är öppna, såsom också en del av de nedre luckorna, yttertaket läcker och bortledningen av regnvatten som förverkligats innanför byggnaden leder regnvattnet inomhus. Putsen på byggnadens fasad har sprickningar på många ställen och en stor del av putsen har redan fallit ner, vilket har orsakat att teglen under putsen är frostvittrade i synnerhet under takfoten.

Rivningen av den gamla teleskopskonstruktionen innanför klockan har börjat hösten 2016 i ett särskilt projekt. Efter att teleskopskonstruktionen har rivits byggs grundläggningen om och den stärks. De skadliga ämnena avlägsnas och ytterväggskonstruktionerna renoveras på in-



och utsidan. Det övre bjälklaget isoleras och yttertaket renoveras. Ombyggnaden av tegelklockan ska i enlighet med byggnadstillsynsverkets beslut om förvaltningstvång färdigställas före utgången av 2018.

Rengörings- och renoveringsåtgärderna i gasklockan i tegel innebär sådana risker vilkas hantering förutsätter att renoveringsåtgärderna ska genomföras i etapper. I de senaste undersökningarna har klart förhöjda skadeämneshalter konstaterats i prov som tagits av ytterväggskonstruktionerna i olika delar av byggnaden. För tillfället är det inte möjligt att genomföra sådana ineluftsmätningar på basis av vilka man kan bestämma tillräckliga renoveringsåtgärder på det yttre skalet. Ett gastätt bottenbjälklag förutsätter hantering av sättningsskillnaderna i konstruktionerna på tegelklockans nuvarande yttre cirkel och innanför denna. Uppfyllandet av detta krav säkerställs genom att den nuvarande grundläggningen stärks med pålar av sprutbetong. Pållningen gör det också möjligt att i omfattande utsträckning byta ut jordmassan innanför klockan.

Det är möjligt att tillförlitligt mäta skadeämneshalterna i ineluften först efter följande åtgärder:

- Marksaneringen genom utbyte av jordmassor och riskhanteringsåtgärderna har blivit utförda i sin helhet.
- Grundläggningen för den cirkelformade ytterväggen har stärkts med pålar av sprutbetong.
- Ett nytt tätt bottenbjälklagskonstruktion är färdigt.

Byggnaden värms och ventileras därefter genom ett tillfälligt system, vilket gör att de skadliga ämnena avdunstar från konstruktionerna och ineluften. Under uppvärmningen och ventilationen utförs uppföljningsmätningar av ineluften med hjälp av vilka skadeämneshalterna konstateras och möjligheterna att utnyttja de gamla konstruktionerna i byggnadens eventuella nya användningssyfte bedöms. Om skadeämneshalterna inte sjunker till en godtagbar nivå är det tyngsta alternativet att riva alla konstruktioner som innehåller skadliga ämnen och ersätta dem med nya. Detta är en tekniskt besvärlig och dyr åtgärd som påverkar tidtabellen. Dessutom kan åtgärderna påverka byggnadsskyddsvärderna för tegelgasklockans inomhuslokaler i fråga om de ursprungliga konstruktionsdelarna.

Marken har sanerats i hela Söderviks område i enlighet med ett miljötillstånd beviljat av Helsingfors miljöcentral 16.12.2008. Jordmassor i området har bytts ut och området har dessutom försetts med ett rörsystem för insamling av porgas. I nuläget finns det höga skadeämneshalter av flyktiga sammansättningar under gascylindern. Sedan våren



29.03.2017

Kaj/3

2015 har sanering av marken genom en porgasmetod pågått i gasklockan i syfte att minska skadeämneshalten. Minskningen av halterna har gjort det möjligt att bl.a. utföra grundundersökningar och riva teleskopscisternen i klockan.

Föredragandens motiveringar

Projektets bakgrund och syfte

Helsingfors stad bereder renovering av två avställda gasklockor i området för det förra elkraftverket och gasverket i Södervik, vilket gör det möjligt att omvandla klockorna för kulturändamål. I båda gasklockorna genomförs omfattande rivnings-, rengörings- och renoveringsåtgärder varefter lokaler för konserter och evenemang eventuellt kan byggas i dessa. Efter renoveringen och omvandlingen för kulturändamål bildar gasklockorna tillsammans med de övriga funktionerna i Södervik ett lättåtkomligt och mångsidigt kultur- och evenemangscenter.

Nya användningsändamål som stöder utvecklingen i området gör det möjligt att omvandla de byggnadshistoriskt värdefulla gasklockor som blivit landmärken i staden för verksamhet som tjänar stadens invånare. Den fortsatta utvecklingen av gasklockorna och innehållet och omfattningen av eventuella kulturlokalsprojekt preciseras i framtiden.

Båda gasklockorna har varit avställda och tomma sedan flera år. De måste i alla fall genomgå rivnings-, rengörings- och renoveringsåtgärder oberoende av det nya användningsändamålet. Meningen är att bygga om båda gasklockorna i etapper före utgången av 2018 bland annat beroende på väderförhållandena. Om tidtabellen för beslutsfattandet och byggandet inom renoveringsprojektet hålls, kan byggandet av eventuella kulturlokaler i gasklockorna planeras för åren 2018–2020.

Genom rivning, rengöring och renovering av gasklockorna säkerställs följande:

- Personsäkerheten i området utanför gasklockorna och den nuvarande verksamheten i området och evenemangsverksamheten under vinter- och sommarsäsongen
- Villkoren i Helsingfors stads byggnadstillsynsverks beslut om förvaltningstvång från juni 2016 uppfylls. Enligt villkoren ska gasklockan i tegel vid vite renoveras före utgången av december 2018.
- Säkerheten och hälsosamheten hos tegelgasklockans interiörer gör det möjligt att utnyttja lokalerna för kulturändamål i framtiden.



29.03.2017

Kaj/3

- Säkerheten och hälsosamheten hos den öppna platsen vid gasklockan av stål gör det möjligt att utnyttja lokalerna för kulturändamål i framtiden.

Rivning, rengöring och renovering av gasklockorna har inletts i etapper hösten 2016. Åtgärderna finansieras med anslag reserverade till stadsstyrelsens disposition för byggbarhetsåtgärder i området i fråga. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för att åtgärderna genomförs. Fastighetskontorets tomtavdelning genomför sanering av marken i gasklockan i tegel i ett särskilt projekt som har pågått sedan sommaren 2015.

Projektplanen med en kostnadskalkyl finns som bilagorna 1 och 2.

Södervik är en byggd kulturmiljö av riksintresse (Museiverkets inventeringsförteckning RKY). Enligt Helsingfors stadsmuseums utlåtande har gasklockan i tegel en avsevärd betydelse i stadsbilden och potential att bli en ikonisk märkesbyggnad i Helsingfors. Den tegelfodrade gasklockan ritad av arkitekt Selim A. Lindqvist blev färdig år 1910. Gasklockan av stål blev färdig år 1931. Gasklockan i tegel togs ur bruk på 1980-talet. Gasklockan av stål togs ur bruk år 1994 då gasproduktionen i området slutade. För området gäller fortfarande en gammal detaljplan för ett industriområde. Beredningen av en ny detaljplan för Södervik inleds våren 2017.

Industriverksamheten i gas- och elverken i Södervik slutade år 1994 och byggnaderna blev tomma utan någon produktiv användning. Fastighets Ab Kabelhuset i Helsingfors stads ägo har förvaltats Söderviks område och största delen av byggnaderna i området sedan början av 2008. Gasklockan av stål och gasklockan i tegel är dock i Helsingfors stads besittning.

Finansiering

Ombyggnadsprojektet för tegelgasklockan på sammanlagt 10,0 miljoner euro har planerats för åren 2016–2018 och tas upp på budgetens undermoment 8 01 02 17, Fiskehamnen, grundberedning och marksanering, till stadsstyrelsens disposition. Behovet av tilläggsfinansiering på sammanlagt 18,2 miljoner euro för ombyggnadsprojektet i enlighet med projektplanen kan ordnas genom att omprogrammera anslag reserverade för grundberedning och marksanering i Fiskehamnen år 2017. Finansieringsbehovet för 2018 beaktas då budgeten för 2018 utarbetas.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt en kostnadsprognos utarbetad av fastighetskontorets lokalcentral uppgår byggkostnaderna för projektet till 18 200 000 euro (12 553 eu-



29.03.2017

Kaj/3

ro/m² bruttoyta) exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för december 2016.

Kostnaderna fördelas enligt följande ändamål (i genomförandeordning):

Rivning av teleskopskonstruktionen, 1 900 000 euro exklusive mervärdesskatt

- Beslutet om rivningen fattades 9/2016
- Rivningen pågår 10/2016–5/2017

Pålning av tegelgasklockans stomme med sprutbetong, 2 000 000 euro exklusive mervärdesskatt

- Åtgärden är nödvändig för att åstadkomma ett tätt bottenbjälklag.
- Åtgärden gör det möjligt att sanera marken i större omfattning.

Borrpålning inomhus och påplatta, 1 000 000 euro exklusive mervärdesskatt

- Beredskap på konstruktioner ovan jord inom kulturlokalsprojektet
- Det lönar sig att genomföra dessa i samband med detta projekt för att bottenbjälklagskonstruktionerna längre ner inte behöver senare rivas och byggas om.
- Utredning av finansieringen och bygg- och besittningsformen för kulturlokalsprojektet pågår. Det slutliga beslutet om borrpålningen och påplattan och om att överföra kostnaderna till en aktör som genomför kulturlokalsprojektet ska fattas före september 2017.

Rengörings- och ombyggnadsåtgärder, 13 300 000 euro exklusive mervärdesskatt

- I kostnadskalkylen har man förberett sig på att i omfattande utsträckning riva ytterväggskonstruktioner som innehåller skadliga ämnen. Rivningen genomförs bara om mätningarna av inneluften och de fortsatta undersökningarna förutsätter detta.

Inverkan på hyran

Objektet tas inte i bruk, vilket betyder att projektet inte medför hyresfordringar.

Kostnader för tillfälliga lokaler

Inga kostnader för tillfälliga lokaler.



29.03.2017

Kaj/3

Tidtabell och genomförande

Projektplanering 9/2016–1/2017, byggplanering 2–5/2017, förberedning för byggarbeten 5–8/2017, byggarbeten 9/2017–12/2018 och färdigställning av fasadytan. Målet är att ombyggnaden av taket och fasaden blir färdig senast i december 2018. Mängden rengörings- och rivningsåtgärder på ytterväggsytorna inomhus och åtgärdernas tidtabell preciseras när projektet fortskrider. Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för förverkligandet av projektet och för fastighetens underhåll.

Kostnaderna fördelas enligt följande tidtabell:

År 2016: 250 000 euro exklusive mervärdesskatt

År 2017: 6 000 000 euro exklusive mervärdesskatt

År 2018: 10 700 000 euro exklusive mervärdesskatt

År 2019: 1 250 000 euro exklusive mervärdesskatt

Kostnaderna på sammanlagt 15,0 miljoner euro enligt projektplanen för de funktionella ändringsarbetena på tegelgasklockan i Södervik kommer särskilt att föreläggas stadsfullmäktige och har tagits upp i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2017–2019 som finns som bilaga till budgeten för 2017.

Till slut

Ombyggnadsåtgärderna är nödvändiga oberoende av det framtida användningsändamålet för gasklockorna. Redan byggnadstillsynsverkets beslut om förvaltningstvång förpliktar till åtgärderna. Enligt beslutet ska reparationerna på gasklockan bli färdiga före utgången av 2018. Ombyggnaden gör det samtidigt möjligt att mångsidigt vidareutveckla användningen av gasklockorna så att de tjänar både stadsdelen Fiskehamnen och hela staden i större omfattning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta



29.03.2017

Kaj/3

Rakennusvalvontavirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.03.2017 § 275

HEL 2016-008979 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

13.03.2017 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 79

HEL 2016-008979 T 10 06 00

Kiinteistökartta 252/674 498, Kaasutehtaankatu 2

Esitys

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 joulukuun 2016 kustannustasossa.

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

Käsittely

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



29.03.2017

Kaj/3

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