



28.8.2024

Asia/10

## 10

### Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantamista koskeva tarkennettu hankesuunnitelma

HEL 2024-003839 T 10 06 00

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantamista koskevan 13.6.2024 päivätyn tarkennetun hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1450 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 100 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

#### Esittelijän perustelut

##### Taustaa

Suvilahden aluetta kehitetään Helsingin kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti luomalla edellytyksiä monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja kulttuurille.

Suvilahdessa sijaitseva tiilinen kaasukello on satunnaisessa tapahtumakäytössä, mutta sillä ei tällä hetkellä ole varsinaista käyttäjää eikä vuokralaista. Vuonna 2022 kunnostetulla tiilimanttelisella kaasukellolla (rakennusvuosi 1910) on huomattavan korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Se sijaitsee alueella, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Tiilinen kaasukello ja viereinen kaasukellon teräskehikko ovat muodostuneet Suvilahden alueen tunnusmerkeiksi, ja niillä on näkyvä kaupunkikuvallinen asema ja merkittävää arvoa helsinkiläisen kaupunkikulttuurin näkökulmasta sekä identiteettiä koko kaupungin mittakaavassa.

Kunnostettu, terveysturvalliseksi todettu tiilikello on myös kansainvälisesti harvinainen kohde ja sillä on edellytykset toimia Suvilahden alueella järjestettävien tapahtumien vetonaulana.

##### Alustavan hankesuunnitelman hyväksymispäätös

Kaupunginvaltuusto on 19.6.2024 § 134 hyväksynyt Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantamista koskevan 13.3.2024 päivätyn alustavan hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1 487 brm<sup>2</sup> ja arvioitu enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 000 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

Hanketta koskevassa päätöksenteossa käytetään tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaista kaksivaiheista päätöksentekomenettelyä, jossa



kaupunginvaltuusto päättää ensin hankkeen tarpeellisuudesta eli alustavasta hankesuunnitelmasta. Toisessa vaiheessa kaupunginvaltuusto päättää hankkeen tarkennetusta hankesuunnitelmasta eli tekee päätöksen hankkeeseen sitoutuvasta rahasta tarkennettuun hankesuunnitelmaan sekä sen pohjalta määriteltyyn enimmäishintaan perustuen.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan kaksivaiheista päätöksentekoa voidaan käyttää poikkeuksellisissa hankkeissa, joihin liittyy merkittäviä segregatiopoliittisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, vaikka tiloilla ei olisi kaupungin toimitilastrategiassa edellytetyllä tavalla käyttöä lakisääteisten palveluiden tuottamiseen tarvittavina rakennuksina, jotka muodostavat palveluverkon pitkäaikaisen rungon.

Tarkoituksena on, että jatkossa poikkeuksellisten tilahankkeiden kaksivaiheisessa päätöksentekomenettelyssä päätettäisiin ensin hankkeiden tarpeesta kaupunginvaltuustossa kustannusarviosta riippumatta. Toisen vaiheen päätös tilahankkeiden enimmäishintaa koskien sen sijaan tehtäisiin kunkin hankkeen kustannusarvion perusteella toimivaltaisessa toimielimessä. Asiaa koskeva hallintosäännön muutos on valmistelussa.

## Hankkeen tarpeellisuus

Kaasukelloon on aiemmin suunniteltu niin konserttitilaa kuin taidemu-seotakin, mutta nämä suunnitelmat eivät ole toteutuneet. Rakennukseen saa tällä hetkellä kokoontua ainoastaan 60 henkilöä kerrallaan, joten sen potentiaalia kokoontumis- ja tapahtumatilana ei juurikaan ole voitu hyödyntää.

Käytettävyyden parannushanke nostaa kokoontumiskapasiteetin 880 henkilöön ja mahdollistaa tilan laajemman, ympärivuotisen käytön. Käytettävyyden parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden tarkoituksena onkin luoda tällä hetkellä tyhjillään olevaan tilaan toimivat ja turvalliset puitteet isompien kokoontumisten ja tapahtumien tarpeisiin. Nyt suunnitellut muutokset mahdollistavat tilan käyttöönoton itsenäisesti saman tien ja sen liittämisen myöhemmin johonkin suurempaan kokonaisuuteen. Suunnitellut muutokset ovat myös sen luonteisia, että ne olisivat tarpeellisia joka tapauksessa, tulee tiilinen kaasukello mihin käyttöön hyvänsä. Toimenpiteillä luodaan vaikuttavat puitteet niin vapaa-ajan toiminnalle kuin kulttuuritapahtumillekin.

Tiilinen kaasukello on näyttävä ja erilainen tila, joka on myös tarpeeksi iso tila monipuoliseen tapahtuma- ja kulttuurikäyttöön. Hankkeen myötä Helsingin ja Suvilahden vetovoima lisääntyy entisestään, kun kulttuurihistoriallisesti merkittävä tila saadaan ympärivuotiseen käyttöön.

## Tarkennettu hankesuunnitelma



Suunniteltujen muutosten jälkeen tiilinen kaasukello olisi uusi tapahtumatila Suvilahdessa, joka on jo vahvasti profiloitunut keskeiseksi kaupunkikulttuurin näyttämöksi kaupunkilaisten silmissä. Muutosten jälkeen tiilinen kaasukello tukisi alueen olemassa olevaa kulttuuri- ja tapahtumakäyttöä, olisi alueen suurien kesätapahtumien hyödynnettävissä ja edistäisi rakennuksen ympärivuorokautista ja ympärivuotista käyttöä alueella. Festivaalikauden ulkopuolella tiilinen kaasukello voisi toimia itsenäisenä tapahtumatilana, joka toisi alueelle kulttuuritoimintaa, tukisi alueen profiilia ja edistäisi kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista alueella. Tällaista käyttöä voisivat olla esimerkiksi taideinstallaatiot ja -näyttelyt, konsertit, messut, esittävän taiteen näytökset ja yritystapahtumat.

Suunnitelma tilan käytettävyyden parantamiseksi sisältää:

- olemassa olevien poistumistierakenteiden parantamisen ja uusimisen
- uuden huolto-oven, joka toimii myös uloskäytävänä hätätilanteessa
- esteettömyyden parantamisen
- ilmanvaihtojärjestelmän päivittämisen 880 henkilön kapasiteetille
- uudet wc-tilat
- uudet tuulikaapit
- sähkömuutokset tuleva käyttö huomioiden
- vesiliittymän ja viemäröinnin
- kuituliittymän

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 1450 brm<sup>2</sup>, 1345 htm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään noin 2 100 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa.

#### Tilakustannus

Alustavan asiantuntijalaskelman mukaan käytettävyyden parantamista koskevien muutosten jälkeen tapahtumien vuokratulo voisi olla noin 100 000 euroa vuodessa.

Sisäinen pääomavuokra on 11,76 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa eli yhteensä 189 806 euroa vuodessa. Arvioitu ylläpitovuokra on 4,60 euroa/htm<sup>2</sup>



28.8.2024

Asia/10

kuukaudessa eli yhteensä 100 875 euroa vuodessa. Vuosittainen tuotovaatimus on 74 244 euroa vuodessa (2,5 %), maanvuokra 18 818 euroa ja yleiskustannus 10 814 euroa. Kokonaisvuokra on 394 556 euroa vuodessa.

Vaikka laskelman mukainen vuokra ei kata tilakustannusta on käytettävyyttä parantavien muutosten toteuttaminen perusteltua, jotta arkkitehtonisesti ja teollisuushistoriallisesti ainutlaatuista rakennusta voidaan tehokkaasti hyödyntää monipuolisessa kulttuurikäytössä. Lisäksi hanke tukee alueen olemassa olevaa toimintaa ja sen ympärivuotista käyttöä sekä toteuttaisi kaupunkistrategian linjausta kehittää Suvilahdesta elämyksellinen keskus, jossa ”kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä”.

#### Hankkeen rahoitus

Hankkeelle ei ole varattu rahoitusta vuoden 2024 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033. Jos hankesuunnitelma hyväksytään, hankkeelle vuodelle 2024 tarvittava rahoitus osoitetaan talonrakennushankkeille vuodelle 2024 varatuista käyttämättä jäävistä määrärahoista. Vuoden 2025 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavan talousarvion investointiohjelman ehdotuksen laadinnassa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2024 ja valmistua 5/2025, jotta toiminta tiloissa voi alkaa 6/2025.

#### Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää poikkeuksellisten hankkeiden alustavista ja tarkennetuista hankesuunnitelmista riippumatta niiden kustannusarviosta.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet



28.8.2024

Asia/10

---

1 Hankesuunnitelma, Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen 13.6.2024

### Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto