

HAM jatkoselvitys

Sijaintityöryhmän loppuraportti

Helsinki



Kokoonpano

- Elina Leskelä, kokoelmapäällikkö, HAM (pj)
- Hannu Asikainen, projektinjohtaja, Kaupunginkanslia
- Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, Kympp/Maka, Asemakaavoitus
- Pia Kilpinen, arkkitehti, Kympp/Maka, Asemakaavoitus (17.4. alkaen)
- Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, Kuva/Tilapalvelut
- Mikko Lindqvist, arkkitehti, Kaupunginmuseo
- Jouko Piilola, tiimipäällikkö, Kympp/Rya
- Kai Huotari, toimitusjohtaja Kiinteistö Oy Kaapelitalo (6.3.alkaen)
- Mari Lenck, tiimiesimies, HAM
- Tuija Kuutti, tiimiesimies, HAM (sihteeri)



Tavoitteet

Tavoitteena tutkia Suvilahden tiilikellon (ja viereisen teräskellon) soveltuvuus taidemuseokäyttöön, HAMin tarvitsemille tiloille ja toiminnalle.

Tarkastelun lähtökohtina olivat:

- suojelun ja rakentamisen reuna-ehtojen ja HAMin tarpeiden selvittäminen ja yhteensovittaminen
- miten tiilikellon erityisluonnetta voidaan hyödyntää
- sijainnin synergiaedut
- Tavoitteena on saada tukea päätöksenteolle jatkon suhteen.



Kokootumiset

- Kokoukset: 17.1., 7.2., 6.3., 17.4., 8.5., 29.5. ja 5.6.
- Vierailu Euroopan kemikaalivirasto ECHAN tiloissa Telakkarannassa 26.2.
- Käynti tiilikellossa 9.3., lisäksi työryhmän jäsenillä erillisiä käyntejä
- Asiantuntijavieraina 8.5. kokouksessa Kirsi Torikka (Kymp/Rya, sisäilmatiimi) ja Paula Wuokko (Vahanen Rakennusfysiikka Oy)



Tilaohjelma

Yleisötilat

- **1300–1800 m² näyttelytilat:** erikokoisia ja eri tarpeisiin soveltuvia näyttelytiloja, vaatii olosuhdeilmaston
- **350 m² tekemisen tilat:** työpaja, auditorio, toiminnallinen tila (ulosvuokrattavia tiloja)
- **550 m² aulat, oleskelu:** lisäksi kahvila/ravintola (ei mukana neliöissä)
- LISÄKSI VARAUS 700 m² näyttelytilaan yhteistyökumppanille
- **1100 m² näyttelytoiminnan taustatilat** (näistä olosuhdetiloja 700 m²): konservointitilat, teosvarasto, maalaus- ja puuverstaat, varastoja, lastaustilat jne.

Toimisto- ja tekniset tilat (HUOM. neliömäärät tarkastamatta)

- 700 m² toimistotilat, sis. kokoushuoneet (henkilökuntaa n. 70 hlöä, määräaikaisia n. 30 hlöä)
 - 800 m² siivous ja tekniset tilat
- YHTEENSÄ n. 4800–5300 m² + tilavaraus yhteiskumppanille 700 m²**

LIITE 1



Taidemuseotilojen erityispiirteitä

- olosuhdeilmasto: lämpötila ja kosteus vakio läpi vuoden taiteen esitys- ja käsittelytiloissa
- tiukat turvallisuusvaatimukset (palo- ja rikosturvallisuus) taiteen esittely- ja käsittelytiloissa
- tavaraliikenteen reittien mahdollistettava perävaunullisen rekan pääsy lastausalueelle
- tarve myös ulkotilassa tapahtuvalle ajoittaiselle toiminnalle

Keskeistä toiminnan sujuvuudelle on logistiikka sekä taide- ja tavaraliikenteen että henkilöliikenteen osalta.



Suvilahden alue

HAM

- Kehittyvä ja kulttuurisesti aktiivinen alue, jossa potentiaalia yhteistyölle ja uudenalaiselle toiminnalle
- Uusien yleisöjen tavoittaminen
- Alueellisen kehittämisen kirittäjä
- Yhteydet Suvilahteen julkisilla kulkuvälineillä on tärkeä saavuttavuustekijä
- Helsinki Biennaalin kannalta meren läheisyys on tärkeää, voisi mahdollistaa reittiyhteydet Helsingin saariston biennaalikohteisiin suoraan taidemuseolta

Kiinteistö Oy Kaapelitalo

HAMin sijoittuminen Suvilahden kaasukelloihin on hyvin kannatettava ajatus. HAM tuo alueelle uudenlaista kokovuotista palveluntarjontaa, joka täydentää mielekkäästi alueella nyt tapahtuvaa toimintaa.

Jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin huomioida museon henkilöliikenne ja logistiikka Suvilahden kesäfestivaalien rakennus- ja purkuaikoina.

Kaupunkistrategia 2017–21

"Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki. Tavoitteena on saada kaupunkiin uusia omaleimaisia vierailukohteita. --- Suvilahden alueen kehittäminen kansainvälisesti erottuvaksi, pysyväksi tapahtuma-alueeksi selvitetään."

Ote toimitilastrategiasta (2020)

"Kaupungilla ei ole tiloja, joita se ei tarvitse omassa käytössään tai joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Säilytettävät arvorakennukset ovat käytössä."

Kaavoitus

Suvilahden alueelle valmistellaan asemakaavan muutosta, jossa voimalaitosalueen rakennukset suojellaan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaina rakennuksina. Aluetta tutkitaan ympärivuotiseen tapahtumakäyttöön ja lisärakentamismahdollisuudet määritellään yhdessä Junatien suunnitteluhankkeen kanssa. Suvilahden nykyisten rakennusten itäpuolelle laaditaan asemakaava koko Suvilahden aluetta palvelevaa viihdealan tapahtumakeskusta ja -aluetta varten.

Osana ns. Teollisuuskadun akselin asemakaavoitusta tutkitaan Junatieltä idästä Sörnäisten rantatielle johtavan liikenteen siirtämistä sillalle. Kyseinen siltayhteys vaatii Sörnäistentunnelin rakentamista. Toteutuessaan ratkaisu mahdollistaisi Suvilahden alueen pohjoisosaan lisärakentamista ja uutta avointa julkista tilaa. Myös jalankulkuyhteydet Teurastamon tapahtuma-alueelle paranisivat.

Sörnäistentunnelin hankesuunnitelmaa ja Junatien liikennesuunnitelmaa käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa syksyllä 2020. Mahdollinen toteutus ajoittuisi arviolta vuoden 2030-paikkeille. Lisärakentaminen Suvilahden nykyisen alueen pohjoispuolelle on mahdollista vasta Junatien ja Sörnäisten rantatien välillä mahdollisesti rakennettavan sillan jälkeen.

Rakennussuojelu

- Suvilahden kaasukelloilla on huomattavan korkea teollisuushistoriallinen sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Suvilahden alue on arvotettu Museoviraston listauksessa Valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, RKY 2009.
- Alueen rakennukset on suunnitellut arkkitehti Selim A. Lindqvist yhdessä insinööri Jalmar Castrénin kanssa vuosina 1908–1910.
- Uuden käyttötarkoituksen sijoittaminen olemassa oleviin rakennuksiin on poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä, joka sisältää korjaus- ja uudisrakentamisen elementtejä.
- Tiilikello on Suvilahden alueen kaupunkikuvallinen dominantti. Rakennuksen julkisivut tulee suojella ja välttämättömät muutokset sovittaa siihen. Rakennuksen kattokupolin tulee säilyä eheänä ilman asennuksia.
- Tiilikellon tilallisesti vaikuttavan interiöörin säilyttäminen ja käyttöön saattaminen on eräs keskeinen uudelleenkäyttöä koskeva suojelutavoite. Teollisuushistoriaa kantavien pintojen ja rakenteiden säilyttävä korjaaminen kuuluu suojelutavoitteisiin.
- Kaasukellot voidaan yhdistää kokonaisuuteen sovittuvalla nivelosalla, uudiskäyttöä ja –rakentamista ilmentävällä tavalla.
- Teräskello omaa jatkokäytön osalta suuremman muutoskestävyyden. Kaupunkikuvallisesti Tiilikellon tulee säilyä alueen dominanttina.

LIITE 2

Tilasuunnittelu 1/2

Tilasuunnittelussa on konsultoitu Arkkitehdit NRT Oy:tä.

"Taidemuseon tilojen sijoittamisella Suvilahden entisiin kaasukelloihin haetaan museolle vahvaa ja omaperäistä identiteettiä ja asiakaskokemuksen elämyksellisyyttä. Rakennusten karu ja teollinen, mutta samalla koristeellinen luonne suunnitellaan osaksi museokokemusta. Tiilikellon valtavaa hämärää sisätilaa kupolikattoineen ja valoaukkona toimivine kattolanterneineen hyödynnetään näyttelyiden päätilana.

Rakennuksen uudesta ajasta kertoo teräskellon kattopuutarha, joka on sekä yleisön, henkilökunnan että kaupunkilaisten vapaassa käytössä. Sisäjärjestelyjä ohjaa molemmissa vaihtoehdoissa tiukat käytön asettamat, haitta-aineiden, toteutuneiden perustusten ja rakennussuojelun asettamat lähtökohdat. Hankkeen lopputuloksena on syntymässä yllätyksellinen ja mieleenpainuva museorakennus."

Tilasuunnittelu 1/2

Vaihtoehto A1:

Yleisötilat sijoitetaan tiilikelloon ja henkilökunta- ja taiteen käsittelytilat teräskelloon. Kaasukellot yhdistetään huoltosillalla. Museotilat rakennetaan tiilikelloon erillisenä rakennusmassana irti vanhasta kaasukellon tiilikuoresta. Näin syntyy näyttävä välitila, johon avataan selkeitä rajattuja näkymiä ja jota valaisevat vanhan tiilikellon korkeat pystyikkunat. Ylimmän kerroksen kupolikattoinen Kellogalleria on koko museon päätila. Teräskellon katolla sijaitsee suuri kattopuutarha, joka on sekä yleisön että henkilökunnan vapaassa käytössä.

Vaihtoehto A2:

Tiilikelloon rakennettavaan osaan sijoitetaan vain päänäyttelytilat ja uudisrakentamisen pääpaino sijoittuu teräskellon kolmeen kerrokseen. Kellojen väliin sijoittuu sisäänkäynti. Tiilikellon keskiössä päänäyttelytiloja yhdistää suuri kuilumainen avaus, jonka yhteydessä sijaitsee myös pääporras. Avaus mahdollistaa näkymät vanhan tiilikellon näyttävään sisätilaan. Teräskellossa sijaitsee yleisötiloja, tekniset tilat ja toimistot. Rakennuksen katolla sijaitsee suuri kattopuutarha, joka on sekä yleisön että henkilökunnan vapaassa käytössä.

LIITTEET 3 a-c

Rakentaminen

- Rakennuksessa on todettu haitta-aineita ja mikrobivaurioita. Käynnissä olevassa tiilikellon kunnostuksessa tätä edelleen tutkitaan ja työ on kesken. Tämän hetkisen tiedon mukaan rakennuksen uudelleen käyttö edellyttää rakennusta rakennuksen sisällä.
- Maanpinnan alapuolelle rakentaminen haasteellista: teräskellon kellarikerros
- Tiilikellon jo kunnostettua alapohjaa joudutaan todennäköisesti uusimaan ainakin osittain uusien perustusten ja hissikuilujen vuoksi.
- Rakentaminen itsessään haasteellista tiilikellon sisään
- Viitesuunnitelmista A1 ja A2 pyydettiin lausunto haitta-aineiden ja mikrobien osalta.

LIITE 4

Kustannukset

- Kustannuslaskenta on tehty viitesuunnitelmien A1 ja A2 pohjalta. Tilasuunnitelmat ovat varsin karkealla tasolla, joten kustannuslaskelmat ovat suuntaa-antavia. Erityisesti alapohjiin liittyvät kustannukset (teräskellon maaperän puhdistus ja mahdollinen kellarikerros ja tiilikellon jo korjatun alapohjan sovittaminen uusiin suunnitelmiin) ovat huomattava kuluerä ja vaativat lisäselvityksiä tarkempien kulujen määrittämiseksi.
- Laskelma A1 versio, kokonaishinta: 32 800 000 (alv 0), 40 670 000 (alv 24%).
- Hinta €/brm2 (alv 0%): 3 866. Hinta €/brm2 (alv 24%): 4 793.
- ja A2 kokonaishinta: 27 840 000 (alv 0), 34 420 000 (alv 24%).
- Hinta €/brm2 (alv 0%): 3772. Hinta €/brm2 (alv 24%): 4687

LIITE 5

Yhteenveto

Selvitystyön pohjalta Suvilahden tiilikellot soveltuvat HAM Helsingin taidemuseon käyttöön tietyin varauksin. Tiilikello yhdessä kaasukellon kanssa tarjoavat riittävät tilat HAMin toiminnalle. Suvilahti alueena soveltuisi hyvin taidemuseon toiminnalle kehittyvänä alueena meren äärellä.

Kaasukellojen muuttaminen jatkuvan työskentelyn tiloiksi edellyttää toimenpiteitä:

- kelloihin joudutaan rakentamaan rakennukset rakennusten sisään
- teräskellon maaperä joudutaan puhdistamaan
- rakentaminen tiilikellon sisään joudutaan tekemään paikalla rakentaen
- jo korjattu tiilikellon alapohja ja paalutukset saatetaan joutua osittain avaamaan ja vahvistamaan kantavuuksien ja hissikuilun takia
- kellarikerrosten mahdollisuus teräskelloon tutkittava

Kaupunkistrategian mukaisesti tiilikellolle on joka tapauksessa järkevää löytää mielekästä käyttöä, ja olipa käyttö mikä tahansa, hinta tulee olemaan korkea.

Jatkosuunnittelua varten

Hiilineutraali Helsinki 2035

- energiatehokkuus talotekniikassa, rakenteiden (rakennus rakennuksen sisällä) hyödyntäminen olosuhdeilmastoilmaston luomisessa
- näyttelytilojen vaatimista olosuhdevaatimuksista voidaan luopua joissain tiloissa ajoittain/kokonaan, mikäli tekniset ratkaisut tukevat tätä.

Ainutlaatuisten rakennusten potentiaalin löytämiseksi tarvitaan **suunnittelukilpailu**.



Liitteet

Liite 1, Tilaohjelma

Liite 2, Rakennussuojelu

Liite 3 a-c, Tilasuunnitelmat A1 ja A2

Liite 4, Haitta-ainelausunto

Liite 5, Kustannuslaskelmat





Kiitos!