

Tiilinen kaasukello, käytettävyyden parantaminen

Parrukatu 2, 00500 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Suvilahden tiilinen kaasukello, käytettävyyden parantaminen				Hankenumero 2821P31122	
Osoite Parrukatu 2, 00580 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 999663	
Sijainti 091-010-0252-0002-V0001				Kohdenumero 4593	
Käyttäjät/toiminta -				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat -	
Rakennuksen laajuustiedot (muutosalue)					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	1 450	1 345		-	
Hankkeen tarpeellisuus Käytettävyyttä parantavien muutosten toteuttaminen on perusteltua, jotta arkkitehtonisesti ja teollisuushistoriallisesti ainutlaatuisista rakennusta voidaan tehokkaasti hyödyntää monipuolisessa kulttuurikäytössä.					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 7/2023)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	-	-	-	-	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus	1 450	1 345	-	-	€
Yhteensä	1 450	1 345	-	2 100 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				1 448	€/ brm ²
				1 561	€/ htm ²
				-	€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk*	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk**	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1 345 htm ²)	16,36	6,25	24,45	32 880	394 556
Nykyinen vuokra	-	-	-	-	-
*pääomavuokra sis. investointivastike 11,76 + tuottovaatimus 4,6 € / htm ² / kk ** sis. myös maanvuokra 1,17 ja yleiskustannus 0,67 € / htm ² / kk					
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutussuunnittelu sekä rakentamisen valmistelu 4/2024–8/2024. Rakennustyöt 9/2024–5/ 2025.					
Rahoitussuunnitelma Vuodelle 2024 tarvittava rahoitus osoitetaan talonrakennushankkeille vuodelle 2024 varatuista käyttämättä jäävistä määrärahoista. Vuoden 2025 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa talousarvion investointiohjelmaehdotuksessa.					
Väistötilat Hanke ei edellytä väistötiloja.				Väistötilojen kustannusarvio - €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus vastaa sen ylläpidosta ja hankkeen toteutuksesta.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Hankkeen tarpeellisuus.....	5
3	Toiminnan kuvaus, laajuus- ja laatuavoitteet.....	6
4	Selvitys rakennuksesta.....	7
5	Kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Vaikutusten arviointi.....	7
7	Rakentamiskustannukset.....	8
8	Tilakustannus käyttäjille.....	8
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	8
10	Hankkeen tavoiteaikataulu.....	8
11	Rahoitussuunnitelma.....	8
12	Väistötilatarve.....	8
13	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9

Liitteet

1. Alustava vuokralaskelma
2. Viitesuunnitelma
3. Valokuvia

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen
Osoite:	Parrukatu 2, 00500 Helsinki
Lisäosoite:	Parrukatu 4, Sörnäisten rantatie 20
Kiinteistötunnus:	091-010-0252-0002-V0001
Hankenumero:	2821P31122
Kohdenumero:	4593
Rakennustunnus (RATU):	999663
Omistus:	Helsingin kaupunki

Suvilahden tiilimanttelineen kaasukello on rakennettu kaasutehtaan kaasusäiliöksi vuonna 1910. Kaasuntuotanto päättyi alueella vuonna 1994, jonka jälkeen kaasukello on seissyt tyhjänä. Vuoden 2008 alussa Suvilahden alue rakennuksineen siirtyi Helsingin energialta Helsingin kaupungin hallintaan. Tiilimanttelisen kaasukellon kaasusäiliö purettiin vuoden 2017 aikana. Vuonna 2018 käynnistynyt peruskorjaus ja vaipan puhdistustyö valmistui vuonna 2022.

Poikkeaminen vuonna 1956 vahvitetusta asemakaavasta hyväksyttiin vuoden 2022 lopulla ja se mahdollistaa entiseen voimalaitosrakennukseen sijoitettavan kokoontumis- ja tapahtumatilaa. Pelastuslaitos ei salli nykyisillä poistumistieratkaisuilla kokoontumistilaan enempää kuin 60 henkilöä kerrallaan. Tiilikello on satunnaisesti tapahtumakäytössä.

Suunnitteluun tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantamisesta ovat osallistuneet edustajat kaupunkiympäristön tilat-palvelusta, kaupunginmuseosta sekä Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy:stä. Tarveselvitys on laadittu yhteistyössä kaupunginkanslian elinkeino-osaston ja Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa.

2 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Voimassa oleva asemakaava nro 3635 on vahvistettu 3.2.1956 ja osayleiskaava 14.3.2008. Osayleiskaavassa teräksisen kaasukellon alue on varustettu merkinnällä V/SR eli ”Virkistys-alue, jolla olevat rakennukset suojellaan rakennuslainsäädännöllä”.

Suvilahden aluetta kehitetään Helsingin kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti luomalla edellytyksiä monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja kulttuurille. Näitä tavoitteita tukee kaupunginvaltuuston keväällä 2023 hyväksymä Suvilahden tapahtuma-alueen asemakaavamuutos.

Suvilahden entiselle kaasutehdasalueelle sijoittuvalla, vuonna 2022 kunnostetulla tiilimanttelisella kaasukellolla (rakennusvuosi 1910) on huomattavan korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Se on yhdessä viereisen teräksisen kaasukellon kehikon kanssa muodostunut Suvilahden alueen tunnuskuva, jolla 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 sen tulisi toimia Suvilahden alueella järjestettävien tapahtumien vetonaulana.

Toiminnalliset perustelut

Tiilinen kaasukello on satunnaisesti tapahtumakäytössä, mutta sillä ei ole vakituista käyttäjää. Kaasukellon nykyiset käyttörajoitukset eivät tee tilasta houkuttelevaa, eivätkä tue sen toiminnallisia mahdollisuuksia, jolloin vakituisen käyttäjän löytäminen ja tilojen jatkuva vuokraaminen on lähes mahdotonta. Alueella tapahtumia järjestävät tahot ovat olleet kiinnostuneita tilasta, mikäli kokoontujia rajoittavaa kapasiteettiä voidaan nostaa.

Rakennukseen saa tällä hetkellä kokoontua ainoastaan 60 henkilöä kerrallaan, joten sen mahdollisuuksia ei juurikaan ole voitu hyödyntää. Nyt suunnitteilla olevalla käytettävyyden parannushankkeella kokoontumiskapasiteetti voidaan nostaa 880 henkilöön ja mahdollistetaan tilan laajempi ja ympärivuotinen käyttö. Toimenpiteillä luodaan vaikuttavat puitteet niin vapaa-ajan toiminnalle kuin kulttuurillekin.

Tiilinen kello on näyttävä ja erilainen tila, joka on myös tarpeeksi iso tila monipuoliseen tapahtuma- ja kulttuurikäyttöön. Ainutlaatuisuudessaan se lisää Helsingin ja Suvilahden vetovoimaa entisestään, kun kulttuurihistoriallisesti merkittävä tila saadaan ympärivuotiseen käyttöön.

Vuosien varrella kaasukelloihin on suunniteltu niin konserttitilaa kuin taidemuseotakin. Nämä suunnitelmat eivät ole toteutuneet. Nyt suunnitellut muutokset eivät estä tiilisen kaasukellon liittämistä jatkossa johonkin suurempaan kokonaisuuteen. Ne mahdollistaisivat kuitenkin tilan käyttöönoton itsenäisesti saman tien, mikä mahdollisesti johtaisi uusiin ajatuksiin sen hyödyntämisestä myös jatkossa. Suunnitellut muutokset ovat myös sen luonteisia, että ne olisivat tarpeellisia joka tapauksessa, tulee tiilinen kaasukello mihin käyttöön hyvänsä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tiilisen kaasukellon peruskorjausprojektissa, joka valmistui vuonna 2022, ulkovaippa kunnostettiin kauttaaltaan ja palautettiin osin myös alkuperäiseen asuunsa. Sisäpuolen korjaustavoitteena ollut sisäilman terveysturvallisuus saavutettiin uusimalla, korjaamalla ja poistamalla vanhoja rakenteita.

Tiilikelloon ei tällä hetkellä kohdistukaan korjaustarvetta, mutta sen käytettävyyden ja saavutettavuuden parantaminen vaatii toimenpiteitä. Toimenpiteet ovat välttämättömiä tilan vuokraus- ja käyttöasteen nostamiseksi.

3 Toiminnan kuvaus, laajuus- ja laatuavoitteet

Hankkeen tarkoitus on luoda tyhjään tilaan toimivat ja nykyaikaiset puitteet kokoontumisten ja tapahtumien tarpeisiin.

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 alueen ympärivuorokautista sekä ympärivuotista käyttöä. Festivaalikauden ulkopuolella tiilinen kaasukello voisi toimia itsenäisenä tapahtumatilana, joka toisi alueelle

kulttuuritoimintaa, joka tukisi alueen profiilia ja ajaisi kaupunkistrategian tavoitteita. Tällaista käyttöä olisivat esimerkiksi taideinstallaatiot ja -näyttelyt, konsertit, messut, esittävän taiteen näytökset ja yritystapahtumat.

Suunnitelma 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

4 Selvitys rakennuksesta

Tiilikello on sylinterin muotoinen rakennus, jonka halkaisija on 42 m ja lattiapinta-ala noin 1450brm² / 1345htm². Tiilisylinterin seinät kohoavat 28 metrin korkeuten. Kupolimainen sisäkatto muodostuu alkuperäisistä teräsristikoista. Sisäseiniä kiertää kolme renkaanmuotoista huoltotasoa, joten sisätilan tunnelma on vaikuttava.

Rakennus sijaitsee vuonna 1956 vahvistetun asemakaavan nro 3635 tehdasalueella. Kaavan mukaan tiilinen kaasukello on voimalaitosrakennus. Kokoontumis ja tapahtumatilojen sijoittamiseksi rakennukseen on haettu asemakaavasta poikkeamista. Poikkeamishakemus on hyväksytty 11.10.2022.

5 Kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksella on merkittävää rakennustaiteellista ja teollisuushistoriallista arvoa ja se sijaitsee alueella, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Kaupunginmuseo osaltaan valvoo rakennukseen tehtäviä muutoksia ja on hyväksynyt käytettävyyden parantamiseen liittyvät suunnitelmat ja puoltaa niiden toteuttamista rakennuksen saamiseksi laajempaan yleisökäyttöön.

6 Vaikutusten arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeessa esitetyillä toimenpiteillä kaasukelloa voidaan käyttää nykyistä huomattavasti isompiin ja monipuolisempiin tapahtumiin ympärivuotisesti ja esteettömästi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke tukee alueen olemassa olevaa toimintaa, alueen ympärivuotista käyttöä ja toteuttaa kaupunkistrategian linjausta kehittää Suvilahdesta elämyksellinen keskus, jossa ”kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä”.

7 Rakentamiskustannukset

Alustava arvio hankkeen enimmäishinnasta on noin 2 100 000 euroa (alv 0 %) huhtikuun 2024 kustannustasossa (rakennuskustannusindeksi).

8 Tilakustannus käyttäjille

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisen pääomavuokran tulisi olla 189 806 € / vuosi ja ylläpitovuokran 100 875 € / vuosi ja kokonaisvuokran 394 556 € / vuosi. Kokonaisvuokraan sisältyy pääoma- ja ylläpitovuokran lisäksi 2,5 % tuottovaatimus, maanvuokra ja yleiskustannus.

Tiilikello on satunnaisessa tapahtumakäytössä, mutta sillä ei tällä hetkellä ole varsinaista käyttäjää eikä vuokralaista. Kiinteistö Oy Kaapelitalon laskelman mukaan muutosten jälkeen tapahtumien vuokratulo voisi olla noin 100 000 € / vuosi.

Vaikka hanke ei täytä vuokralaskelman mukaisia tuottovaatimuksia, käytettävyyttä parantavien muutosten toteuttaminen on perusteltua, jotta arkkitehtonisesti ja teollisuushistoriallisesti ainutlaatuista rakennusta voidaan tehokkaasti hyödyntää monipuolisessa kulttuurikäytössä.

Liite 1 Vuokralaskelma

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen tämänhetkiset vuotuiset ylläpitokustannukset ovat noin 100 000 €.

10 Hankkeen tavoiteaikataulu

- hankesuunnittelu 4/2024
- toteutussuunnittelu 5–8/24
- rakentamisen valmistelu 9/24
- toteutusvaihe 10/24–5/25
- käyttöönotto 6/25

11 Rahoitussuunnitelma

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 seuraavassa talousarvion investointiohjelmaehdotuksessa.

12 Väistötilatarve

Ei väistötilatarvetta

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Kaupunkiympäristö / rakennukset ja yleiset alueet / tilat-palvelu vastaa hankkeen toteutuksesta ja kohteen ylläpidosta.