



## § 79

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Suvilahden tiilisen kaasukellon kunnostuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

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 brm<sup>2</sup> 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

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

#### 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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.2.2017
- 2 Kustannusarvio (HKA) 10.2.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Tilakeskus

#### Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

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

Kellon sisällä sijaitsevan vanhan teleskooppirakenteen purkaminen on aloitettu syksyllä 2016. 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 hallintopäätöksen mukaisesti valmistuttava vuoden 2018 loppuun mennessä.

Tiilisen kaasukellon puhdistus- ja kunnostustöihin sisältyy riskejä, joiden hallinta edellyttää kunnostustoimenpiteiden vaiheittaista 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 kaasutiiviyyden 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 seurantasäilämittauksia, 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 muodostaisivat Suvilahden muiden toimintojen kanssa yhden Helsingin ja Suomen ainutlaatuisimmista kohtauspaikoista. Hankkeilla on merkittävä vaikutus Suvilahden tulevaisuuteen helposti saavutettavana ja monipuolisena kulttuuri- ja tapahtumakeskuksena sekä laajemmin Kalasataman ja Sörnäisten alueen kehitykseen.

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 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 hallintopakopäätöksen ehtojen täytyminen. Ehtojen mukaan 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.

Suvilahti on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (museoviraston RKY-inventointilista). Helsingin kaupungin museon 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 tyhjilleen ilman tuottavaa käyttöä. Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Kaapelitalo on hallinnoinut Suvilah-



den aluetta ja suurinta osaa sen rakennuksista vuoden 2008 alusta lähtien. Teräksinen ja tiilinen kaasukello ovat kuitenkin Helsingin kaupungin hallinnassa.

## Rahoitus

Hankkeen rahoitus on talousarvion alakohdasta 8 01 02 17, Kalasataman esirakentamisen rahoista vuosina 2015 - 2018 toteutettavana hankkeena.

## 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/brm<sup>2</sup>).

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 9/2017 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.



23.02.2017

## Vuokravaikutus

Kohde ei tule käyttöön, jolloin hankkeesta ei kerry vuokrasaatavia.

## Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

## 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 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.

## 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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.2.2017
- 2 Kustannusarvio (HKA) 10.2.2017

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Tilakeskus



23.02.2017

Tila/2

---

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 346

---

**Postiosoite**

PL 2213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tilakeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.tilakeskus.fi>

**Puhelin**

+358 9 310 1671

**Faksi**

+358 9 310 40380

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566