



10

Preciserad projektplan för förbättring av användbarheten av Söderviks gasklocka i tegel

HEL 2024-003839 T 10 06 00

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner en preciserad projektplan för förbättring av användbarheten av gasklockan i tegel i Södervik, daterad 13.6.2024, enligt vilken projektets omfattning är cirka 1 450 m² bruttoyta och maximipriset exklusive mervärdesskatt uppgår till 2 100 000 euro i kostnadsnivån för april 2024.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Staden utvecklar Söderviksområdet i enlighet med målen i stadsstrategin genom att skapa förutsättningar för mångsidig fritidsverksamhet och kultur.

Söderviks gasklocka i tegel används sporadiskt för evenemang, men den har för tillfället ingen egentlig användare eller hyresgäst. Gasklockan med isolerskikt i tegel (byggd 1910) har renoverats 2022 och besitter ett stort byggnads- och kulturhistoriskt värde. Den ligger i ett område som har klassificerats som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Gasklockan i tegel och den intilliggande gasklockans stålstomme bildar ett landmärke i Södervik och de har ett synligt läge i stadsbilden och ett stort värde för den levande stadskulturen i Helsingfors samt ett identitetsvärde med tanke på hela staden.

Den renoverade klockan i tegel, som har konstaterats vara hälsosäker, är också ett unikt objekt ur ett internationellt perspektiv och har förutsättningar för att vara ett dragplåster för evenemang som ordnas i Södervik.

Beslut om godkännande av den preliminära projektplanen

Stadsfullmäktige godkände 19.6.2024 § 134 en preliminär projektplan för förbättring av användbarheten av gasklockan i tegel i Södervik, daterad 13.3.2024, enligt vilken projektets omfattning är cirka 1 487 m² bruttoyta och det beräknade maximipriset exklusive mervärdesskatt uppgår till 2 000 000 euro i kostnadsnivån för december 2023.

Besluten som gäller projektet fattas i två steg i enlighet med anvisningarna för hantering av lokalprojekt. Då beslutar stadsfullmäktige först om



projektets behövlighet, dvs. den preliminära projektplanen. I det andra steget beslutar stadsfullmäktige om den preciserade projektplanen för projektet, dvs. fattar ett beslut om de medel som binds till projektet utifrån den preciserade projektplanen och det maximipris som fastställts utifrån den.

Enligt anvisningarna för hantering av lokalprojekt kan beslutsfattande i två steg användas för exceptionella projekt med betydande segregationspolitiska eller kulturhistoriska värden även om lokalerna inte kan användas som nödvändiga byggnader för produktion av lagstadgade tjänster så som stadens strategi för verksamhetslokaler förutsätter. De nödvändiga byggnaderna för produktion av lagstadgade tjänster utgör servicenätets varaktiga stomme.

När tvåstegsförfarande används i beslutsfattande om exceptionella lokalprojekt är avsikten att stadsfullmäktige i fortsättningen först ska fatta beslut om projektets behövlighet oberoende av kostnadskalkylen. I det andra skedet fattar det organ som utifrån kostnadskalkylen är behörigt beslut om lokalprojektets maximipris. En ändring av förvaltningsstadgan beträffande denna fråga bereds.

Projektets behövlighet

Tidigare har både konsertlokaler och ett konstmuseum planerats i gasklockan, men ingen av planerna har genomförts. Bara 60 personer får för tillfället vistas i byggnaden samtidigt, så dess potential som mötes- och evenemanglokal har knappt kunnat utnyttjas.

I och med projektet skulle 880 personer kunna samlas i gasklockan. Projektet gör det också möjligt att använda klockan året runt. Avsikten med åtgärderna för att förbättra gasklockans användbarhet är att skapa fungerande och trygga förhållanden för att organisera större sammankomster och evenemang i de tomma lokalerna. De ändringar som nu planerats gör det möjligt att genast börja använda lokalen som sådan och senare foga den till en större helhet. De planerade ändringarna behövs dessutom oberoende av hur gasklockan i tegel kommer att användas. Med hjälp av åtgärderna skapas imponerande faciliteter för både fritidsverksamhet och kulturevenemang.

Gasklockan i tegel är en elegant och annorlunda lokal och tillräckligt stor för mångsidiga evenemang och kulturändamål. När den kulturhistoriskt betydande lokalen tack vare projektet kan användas året om ökar Helsingfors och Söderviks dragningskraft ytterligare.

Preciserad projektplan



28.8.2024

Ärende/10

Efter de planerade ändringarna blir gasklockan i tegel en ny evenemanglokal i Södervik som redan har en stark profil bland stadsborna som en viktig scen för stadskultur. Efter ändringarna kommer gasklockan i tegel att stöda den nuvarande användningen av området för kulturändamål och evenemang. Klockan kommer att kunna utnyttjas vid stora sommarevenemang och ändringarna främjar användningen av området dygnet runt och året om. Utanför festivalperioden kan gasklockan i tegel användas som en självständig evenemanglokal som tillför kulturverksamhet till området, stöder områdets profil och främjar målen i stadsstrategin. Klockan kan användas för exempelvis konstutställningar och installationer, konserter, mässor, föreställande konst och företagsevenemang.

I planen för förbättring av lokalens användbarhet ingår:

- förbättring och utbyte av de befintliga utrymningsvägarnas konstruktioner
- en ny servicedörr som också kan användas som nödutgång
- förbättring av tillgängligheten
- uppdatering av ventilationssystemet för en kapacitet på 880 personer
- nya toaletter
- nya vindfång
- elarbeten med beaktande av den framtida användningen
- vattenanslutning och avlopp
- fiberanslutning

Projektplanen finns i bilaga 1.

Projektets omfattning

Projektet omfattar cirka 1 450 m² bruttoyta och 1 345 m² lägenhetsyta.

Kostnader

Projektets totala kostnader uppgår till högst cirka 2 100 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2024.

Lokalkostnader

Enligt den preliminära kalkylen från en expert kan hyresinkomsterna från evenemang efter ändringarna i syfte att förbättra användbarheten vara cirka 1 00 000 euro om året.

Den interna kapitalhyran är 11,76 euro/m² lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 189 806 euro om året. Underhållshyran beräknas bli 4,60



euro/m² lägenhetsyta i månaden, sammanlagt 100 875 euro om året. Det årliga avkastningskravet är 74 244 euro om året (2,5 %), arrendet 18 818 euro och de allmänna kostnaderna 10 814 euro. Totalhyran är 394 556 euro om året.

Trots att hyran enligt kalkylen inte täcker lokalkostnaderna, är det motiverat att göra ändringar som förbättrar användbarheten för att den arkitektoniskt och industrihistoriskt unika byggnaden ska kunna utnyttjas effektivt för mångsidiga kulturändamål. Projektet stöder dessutom den nuvarande verksamheten i området och användningen av området året runt. Den främjar också skrivningen i stadsstrategin om att utveckla Södervik till ett centrum för upplevelser där "kultur och fritid är starkt närvarande".

Projektfinansiering

För projektet har det inte reserverats någon finansiering i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som ingår i 2024 års budget. Om projektplanen godkänns, anvisas den finansiering som behövs för projektet för 2024 från oförbrukade anslag som reserverats för husbyggnadsprojekt för 2024. Finansieringsbehovet år 2025 beaktas när förslaget till investeringsprogram i följande budget utarbetas.

Projektets genomförande och tidsplan

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden.

Avsikten är att byggarbetena inleds i september 2024 och slutförs i maj 2025 så att lokalerna kan börja användas i juni 2025.

Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om preliminära och preciserade projektplaner för exceptionella projekt oberoende av de kalkylerade kostnaderna för dessa.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi



Bilagor

1 Hanksuunnitelma, Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen 13.6.2024

Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden