



02.09.2013

Kaj/1

§ 871

Lauttasaaren vesitornin purkaminen

Pöydälle 02.09.2013

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tarjouksen tekijä

Tarjouksen tekijä 2

Lauttasaari-Seura r.y.

Kiinteistölautakunta
Modelark Oy

Panoraamatorniehdotuksen
tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen todeta, etteivät Lauttasaaren vesitornista saadut ostotarjoukset ole jatkoneuvottelujen jälkeenkään johtaneet sellaiseen lopputulokseen, jonka perusteella tornille voitaisiin laatia suojeleluun perustuva asemakaava.

Kaupunginhallitus päättäneen kehottaa kiinteistölautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin vesitornin purkamiseksi sen jälkeen, kun tornin nykyinen



kunto ja rakennushistoria on ensin asianmukaisesti selvitetty ja dokumentoitu.

Tiivistelmä

Lauttasaaren vesitornin uudelleen käyttöön tähtäävät ostotarjoukset ovat olleet kaupunginhallituksen käsiteltävänä vuonna 2011.

Kaupunginhallitus päätti 19.12.2011 seuraavaa: Kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua. Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden esitysten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Kiinteistölautakunta on todennut jatkoneuvottelujen ja uuden lausuntokierroksen jälkeen 16.5.2013, ettei tornille ole löytynyt toteutuskelpoista uudelleen käyttövaihtoehtoa. Tornin purkamisen vaihtoehtona on katsottu olevan sen tekninen korjaaminen ympäristön kannalta turvallisesti ja säilyttäminen ilman varsinaista käyttötarkoitusta esim. maamerkinä. Kiinteistövirasto ei kuitenkaan lautakunnan mielestä ole oikea hallintokunta omistamaan maa- tai muistomerkkiä vaan kaupungin muistomerkeistä ja taideteoksista huolehtivat rakennusvirasto, taidemuseo tai kaupunginmuseo.

Kaupunginhallitus on hankkinut lautakunnan esityksen johdosta em. hallintokuntien lausunnot. Kaupungin taidemuseo on todennut, ettei vesitorni ole taideteos eikä niin ollen kuulu sen toimialaan. Kaupunginmuseo on edellyttänyt rakennuksen kunnollisen kuntoarvion ja rakennushistoriallisen selvityksen laatimista ja tornin dokumentoimista mm. valokuvin ja todennut, ettei sillä ole määrärahoja tornin säilyttämiseen muistomerkkinä. Rakennukselle tulisi ostaa lisääaikaa keveän verkkosuojauksen tai nk. mansetin avulla. Rakennusvirasto on todennut, että mikäli tornin säilyttämiseen päädytään, sille tulee osoittaa määräraha tornin korjaamiseen ja säilyttämiseen ja varautua uuteen korjaamiskierrokseen noin 40 vuoden kuluttua.

Esittelijä

Asian käsittelyllä kaupungin viranomaisissa on jo monivuotinen historia. Käsitellessään Lauttasaari-Seura ry:n esitystä Lauttasaaren vesitornin suojelemisesta kaupunginhallitus (22.11.2010, 1276 §) "(...)kehotti kiinteistövirastoa tehostamaan toimenpiteitä uuden käyttötarkoituksen



löytämiseksi, minkä jälkeen Lauttasaaren vesitornille tulee laatia suojeluun perustuva asemakaava”.

Kaupunginhallitus oli tuolloin saanut asiasta Suomen rakennustaiteen museon kannanoton sekä hankkinut kaupunkisuunnittelu-, rakennus- ja kiinteistölautakunnan sekä yleisten töiden lautakunnan ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnot.

Tarjouspyyntö

Kaupunginhallituksen kehotuksen jälkeen kiinteistöviraston tilakeskus ilmoitti vesitornin myytäväksi 8.3.2011 julkaistulla lehti-ilmoituksella. Tarjouspyynnön oli tarkoitus olla kaksivaiheinen siten, että I-vaiheessa tarjoajan tuli esittää kuvaus suunnitellun hankkeen toiminnallisesta sisällöstä sekä tornin tuleva pääkäyttötarkoitus, alustava kauppahinta, alustava muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio sekä hankkeen toteuttava taho yhteistyökumppaneineen ja tarpeellisiksi katsottuine referensseineen.

II-vaiheen sitovat tarjoukset oli tarkoitus pyytää I-vaiheen perusteella niiltä tarjoajilta, joiden suunnitelman katsottiin olevan toteuttamiskelpoinen ja tarjoavan tahon uskottava.

Tarjousaika päättyi 9.5.2011, johon mennessä oli jätetty kuusi alustavaa tarjousta.

Tarjousten käsittely

Kolme tarjousta jätti sellainen taho, jolla yhteistyökumppaneineen olisi kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan kyky ja resurssit selviytyä esittämänsä hankkeen toteuttamisesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto arvioi tarjouksia omasta näkökulmastaan ja ilmoitti 21.6.2011, ettei tarjousten joukossa ollut ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen. Osasto katsoi ettei tarjousten pohjalta ole edellytyksiä toisen tarjousvaiheen käynnistämiseksi.

Kun kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, kiinteistövirasto jatkoi asian valmistelua sen toiseen toiseen vaiheeseen.

II-vaiheen tarjoukset

II-vaiheen tarjoukset pyydettiin kaikilta viideltä tarjouksen jättäneeltä taholta. Tarjouspyyntö lähetettiin 2.2.2012 ja tarjoukset tuli toimittaa 15.3.2012 mennessä. Kaksi jätti tarjouksen (instructura Oy ja Devpro Oy), kolmas esitti viitesuunnitelman ja perusteli, miksi varsinaista tarjousta ei voitu jättää (Modelark Oy) ja kaksi ei jättänyt tarjousta



lainkaan. Yksikään tarjouksista ei täyttänyt tarjouspyynnön kaikkia ehtoja.

Kiinteistöviraston tilakeskus pyysi kahden tarjouksen ja yhden ehdotuksen viitesuunnitelmista kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston lausunnot.

Rakennusvalvontavirasto kiinnitti huomiota mm. suunnitelmien poistumistiejärjestelyihin, pihajärjestelyihin ja suunnittelun, erityisesti rakennesuunnittelun haasteellisuuteen.

Kaupunginmuseo katsoi, että kaikki ehdotukset ovat uudisrakentamista eikä mikään ratkaisusta edistä vesitornin alkuperäisten rakennusosien säilymistä ja ovat näin ollen ristiriidassa rakennussuojelutavoitteiden kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoi edelleen, ettei saatujen tarjousten joukossa ole ehdotusta jonka pohjalta asemakaavan muuttamiseen voitaisiin ryhtyä.

Tarkemmin toisen vaiheen tarjousten sisältöä ja virastojen lausuntoja on selostettu kiinteistölautakunnan päätöksen 16.5.2013 esityslistalla, joka ilmenee päätöshistoriasta.

Johtopäätökset II-vaiheen tarjouksista

Kumpikaan saaduista tarjouksista ei ollut kaikilta osin tarjouspyynnön mukainen. Molemmat tarjoukset edellyttivät, että asemakaavan muutos laaditaan tarjoajan lopullisten suunnitelmien mukaan. Lisäksi toisessa edellytettiin mahdollisuutta tontin ostamiseen. Virasto katsoi, että perustelut tarjousten hylkäämiselle olivat olemassa.

Purkukustannukset

Tornin purkusuunnitelmaa ei ollut laadittu eikä suunnitelmaan ja määrälaskentaan perustuvaa kustannusarviota ollut käytettävissä. Eri ratkaisuvaihtoehtoja vertailtaessa purkukustannusten kertaluokaksi arvioitiin noin 500 000 - 700 000 euroa riippuen purkuajankohdan mahdollisuuksista hyödyntää betonijäte esim. maanrakennusaineena.

Kiinteistölautakunnan palautuspäätös

Kiinteistölautakunta ei kuitenkaan hyväksynyt viraston tekemää vesitornin purkamisesitystä esitettäväksi edelleen kaupunginhallitukselle vaan päätti 9.8.2012 (416 §) palauttaa esityksen vesitornin purkamisesta ”kiinteistövirastolle uudelleen valmisteltavaksi siten, että vesitornin säilyttämiselle löydetäisiin tarkoituksenmukainen ratkaisu puolen vuoden kuluessa”.



Loppuvuonna 2012 vesitornin uudelleen käyttöön tähtääviä suunnitelmiaan on tarkentanut kaksi toisen vaiheen aikaisemman tarjouksen jättänyttä tahoja sekä kaksi uutta tahoja.

Instructura Oy esitti uuden luonnoksen tornin hahmosta mutta ei muuta aineistoa hankkeen realistisuuden arvioimiseksi. Perusratkaisuna luonnoksessa on tornin sieniosan purkaminen ja korvaaminen uudella, asuinkäytön mahdollistavalla rakenteella. Kaupunkisuunnitteluviraston kannan mukaan luonnossuunnitelman pohjalta ei ole perusteltua aloittaa asemakaavan muutostyötä.

Muut kolme tahoja eivät lopulta jättäneet ehdotusta tai uutta tarjousta, joka olisi suunnitelmana hyväksyttävissä laadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Kiinteistöviraston tiedossa ei siis edelleenkään ole ehdotusta, suunnitelmaa tai tarjousta, jonka pohjalta olisi mahdollista aloittaa tornin muutossuunnittelu uuteen käyttöön.

Vaihtoehtoinen tulevaisuus maa- tai muistomerkinä

Tornissa ei ole varsinaisia vuokrattavissa olevia huonetiloja, joten kiinteistöviraston tilakeskus ei pidä itseään tornin oikeana omistajahallintokuntana, mikäli se päätettäisiin säilyttää muistomerkinä. Rakennusvirasto yhdessä taidemuseon ja kaupunginmuseon kanssa vastaavat nykyisistä muistomerkeistä, taideteoksista, haudoista ja patsaista.

Tornin suojeluun perustuva asemakaavan muutos voidaan laatia, mikäli torni päätetään säilyttää muistomerkinä.

Vuonna 2008 laaditun kuntoarvion mukaan tornin tekniset kunnostuskustannukset olisivat vuonna 2012 toteutettuna olleet noin 3,7 milj. euroa. Rakennusviraston käyttöön tulisikin tässä mallissa osoittaa em. määräraha sekä vuosittain tornin ylläpito- ja hoitokustannukset arviolta noin 10 000 euroa/vuosi.

Muut vesitornit

Esittelijä toteaa edelleen, että Lauttasaaren vesitornin kohtalon lisäksi kaupungin olisi jollakin aikavälillä syytä pohtia myös muiden HSY-kuntayhtymän omistamien vesitornien eli Myllypuron ja Roihuvuoren vesitornien tilannetta sen jälkeen, kun vuokrasopimukset umpeutuvat. Jos ne halutaan säilyttää, tulisi niiden asemakaavaa muuttaa ja maanvuokrasopimuksesta poistaa velvollisuus purkaa ne vuokrasopimuksen aikanaan päättyessä. Kaupunginmuseon kanta kuitenkin on, että ensimmäisenä tiettyä betonirakennustekniikkaa edustavana vesitornina Lauttasaaren vesitorni on näistä arvokkain.



Esittelijän kanta

Esittelijä viittaa kiinteistölautakunnan 16.5.2013 päätösesitykseen kaupunginhallitukselle ja asian esittelyssä käytettyyn liitemateriaaliin sekä lautakunnan vesitornin purkamisesityksen vaihtoehdosta eli tornin säilyttämisestä muistomerkkinä saatuihin taidemuseon, rakennusviraston ja kaupunginmuseon lausuntoihin. Vesitornin säilyttämiseen ja korjaamiseen ei näytä olevan realistisia mahdollisuuksia. Esittelijä yhtyy kaupunginmuseon kantaan siitä, että ennen purkamista rakennuksesta on perusteltua tehdä tarkempi kuntotutkimus ja rakennushistoriallinen selvitys ja niiden kattava dokumentointi.

Esittelijä toteaa lopuksi, että alkuperäisen vesitornin suojeluun tähtäävän aloitteen tehnyt Lauttasaari-Seura r.y. on toimittanut kaupunginhallitukselle kirjeen 24.5.2013, jossa sekin on todennut tilanteen vaikeuden eikä enää yksiselitteisesti vastusta tornin purkamista. Myös eräs yksityishenkilö on aiemmin tehnyt kaupunginhallitukselle esityksen vesitornin muuttamisesta näkötorniksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Otteet

Ote

Tarjouksen tekijä

Tarjouksen tekijä 2

Lauttasaari-Seura r.y.

Kiinteistölautakunta
Modelark Oy

Panoraamatorniehdotuksen
tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



02.09.2013

Kaj/1

Rakennusvirasto
Taidemuseo
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 15.8.2013

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö 4.7.2013

Kaupunginhallitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa kiinteistölautakunnan päätöksestä, jossa ryhdytään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi tai säilyttämiseksi muistomerkkinä / maamerkinä. Kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan maakuntamuseo tarkastelee hanketta kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Kiinteistölautakunta on kokouksessaan 16.5.2013 päättänyt ryhtyä toimiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi, koska julkisella tarjouspyynnöllä eikä sen jälkeen käydyissä neuvotteluissa ole löytynyt tahoja, jolla olisi resurssit korjata torni ja muuttaa se uuteen käyttötarkoitukseen sellaisella tavalla, että välttämätön asemakaavanmuutos voitaisiin laatia. Purkamisen vaihtoehtona on vesitornin tekninen korjaaminen ympäristön kannalta turvallisesti ja säilyttäminen ilman varsinaista käyttötarkoitusta esim. maamerkinä. Tällöin tornissa ei olisi varsinaisia vuokrattavissa olevia huonetiloja, minkä vuoksi kiinteistövirastoa ei pidetä oikeana hallintokuntana omistamaan maa- tai muistomerkkiä. Lisäksi todetaan kaupunginmuseon ja taidemuseon yhdessä rakennusviraston kanssa vastaavan Helsingin kaupungin omistuksessa olevista nykyisistä muistomerkeistä, taideteoksista, haudoista ja patsaista. Kiinteistölautakunnan tavoitteena on ilmeisesti hoito- ja kunnossapitovastuun siirtäminen ainakin osittain myös kaupunginmuseolle.

Lauttasaaren vesitorni on poistettu käytöstä 1990-luvun puolivälissä. Tornille on esitetty ja etsitty erilaisia vaihtoehtoisia uusia käyttötarkoituksia yleisötiloista asuinkäyttöön lähes koko 2000-luvun ajan. Kaupunginmuseo on useaan otteeseen nostanut esiin vesitornin kulttuurihistorialliset arvot ja ottanut kantaa vesitornin säilyttämisen puolesta. Myös kaupunginmuseon Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Hilla Tarjanne: Helsingin rakennuskulttuuri, Lauttasaaren rakennusinventointi. Helsingin kaupunginmuseon



tutkimuksia ja raportteja 2/2003) on nostettu esiin kohteen kulttuurihistorialliset arvot seuraavin kriteerein: "Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennukseen liittyy sekä rakennushistoriallisia että merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Vesitorni on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset ovat onnistuneesti sopeutettu olemassa olevaan rakennukseen". Lisäksi kaupunginmuseon johtokunta on 31.8.2010 antamassaan lausunnossa todennut, että tämä kulttuurihistoriallisesti arvokas vesitorni, Lauttasaaren maamerkki tulisi suojella maankäyttö- ja rakennuslain nojalla asemakaavassa. Paras ratkaisu tämän käytöstä poistuneen vesitornin suojelun kannalta olisi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen sellaiseksi, että rakennuksen olisi mahdollista säilyä maisemassa alkuperäisessä asussaan. Toteuttamiskelpoista uutta käyttöä ja hankkeen toteuttajaa ei kuitenkaan toistaiseksi ole löytynyt, mistä johtuen vesitornin purkaminen on jälleen esillä.

Lauttasaaren vesitornin kohtaloa on pohdittu ja selvitetty yli kymmenen vuotta ilman asianmukaista selvitystä kohteen suunnittelun ja rakentamisen vaiheista sekä säilyneisyydestä. Kaupunginmuseo katsoo, että nyt on viimeinen hetki teettää perusteellinen rakennushistoriaselvitys, joka auttaisi ymmärtämään tätä oman aikansa arkkitehtuuria ja insinööritietoa tarkoituksenmukaisesti ja modernisti yhdistänyttä kohdetta ja sitä kautta tukemaan sen säilymistä. Myös purkamistilanteessa kattava rakennushistoriaselvitys jää kohteen historiaa monipuolisesti valottavana dokumenttina kertomaan rakennuksesta tuleville polville. Riippumatta vesitornin tulevaisuudesta tulee rakennuksesta teettää mahdollisimman pian ammattivalokuvaajalla kattava valokuvadokumentointi, joka käsittää myös sisätilat ja rakenteet.

Lauttasaaren vesitorni valmistui vuonna 1959 Helsingin kaupungin rakennusviraston arkkitehti Ossi Leppämäen ja Insinööritoimisto P. Simula & Co:n laatimien suunnittelemien mukaan. Vesitorni on Lauttasaarelle tärkeä ja näkyvä maamerkki niin maalta kuin mereltä. Se on osa Lauttasaaren ja saarelaisten identiteettiä. Ensimmäisenä tilavuudeltaan merkittävänä kartionmuotoisena vesitornina ja Suomen ensimmäisenä esijännitettynä betonirakennuksena on torni ollut rakennusteknisesti erittäin edistyksellinen kohde. Kaupunkikuvallisen ja rakennushistoriallisen merkityksensä lisäksi tornilla on tärkeä rooli osana Helsingin vesihuollon ja kunnallistekniikan historiaa. Se kertoo myös edustavalla tavalla Helsingin kaupungin omasta, rakennusvirastossa tehdystä korkeatasoisesta suunnittelutyöstä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Lauttasaaren vesitorni on jo nykyisellään edistyksellisen betonirakentamisen ja Helsingin kaupungin oman suunnittelun ja infrastruktuurin



muistomerkki. Vesitorni on maalle, merelle ja ilmaan näkyvä Lauttasaaren maamerkki. Lauttasaaren vesitornin huomattavasta kulttuurihistoriallisesta arvosta huolimatta kaupunginmuseon ei kuitenkaan ole mahdollista varata hoitomäärärahoja suuren betonirakennuksen kokoiselle muistomerkille. Muistomerkkinäkin vesitorni on kuitenkin rakennus ja rakennuksen säilymisen kannalta paras ratkaisu on pitää se käytössä. Osana kaikille kaupunkilaisille avointa Kotkavuoren puiston viher- ja ulkoilualueetta ja korkealle kurottavana rakennuksena vesitornin olisi tuki luontevaa palvelua myös näköalapaikkana, joka tilojensa ja rakenteidensa kautta kertoisi oman tarinansa osana Helsingin vesihuollon ja kunnallistekniikan historiaa. Kuntoarviossa esitetyille mittaville ja kalliille betonikorjauksille kevyempänä vaihtoehtona voitaisiin ehkä vielä selvittää vesitornin julkisivun verkottamista ja mahdollisen suojamansetin rakentamista, joilla toistaiseksi varmistettaisiin ympäristön ja puistossa kulkijoiden turvallisuus. Näillä varotoimenpiteillä voitaisiin saada edelleen lisää aikaa, jotta Lauttasaaren vesitornille voitaisiin etsiä ja löytää uusi sopiva käyttö ja käyttäjä.

Lauttasaaren vesitornia voidaan epäilemättä pitää edelläkävijänä Helsingin vesihuollon historiassa ja vesitornien jatkumossa. Moderni kartiomallinen ylävesisäiliöllinen vesitorni rakennettiin Helsingissä ensimmäisen kerran juuri Lauttasaareen. Samankaltaista kartiomallia käytettiin myös Myllypuron vuonna 1965 valmistuneessa vesitornissa (arkkitehti Bertel Saarnio ja insinööri Paavo Simula). Sen sijaan Roihuvuoren vuonna 1978 valmistunut vesitorni (arkkitehti Simo Lumme) edustaa rakenteellisesti jo uutta vesitornityyppiä. Myös näiden muiden jäljellä olevien vesitornien merkitys ja tulevaisuus tulee ottaa huomioon päätettäessä Lauttasaaren vesitornin tulevaisuudesta. Näitä päätöksiä tehtäessä olisi tarpeellista tarkastella erityyppisiä Helsingin kunnallistekniikan kenttään kuuluvia rakennuksia myös kokonaisuutena. Helsingin infrastruktuuriin liittyvistä rakennuksista tehtävä inventointi, arvotus ja sen perusteella laadittava toimenpidesuunnitelma olisi perusta, joka monella tavoin voisi helpottaa ratkaisun tekoa tähän laajaan kokonaisuuteen kuuluvien rakennusten osalta tulevaisuudessa.

16.4.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Taidemuseo 8.8.2013

HEL 2011-003463 T 10 06 00



Kaupunginhallitus on pyytänyt taidemuseolta hallintokunnan lausuntoa Lauttasaaren vesitornista.

Lauttasaaren vesitornia on esitetty purettavaksi. Toisena vaihtoehtona purkamiselle Klk mainitsee tornin korjaamisen ja säilyttämisen muistomerkinä. Rakennusvirastolta, kaupunginmuseolta ja taidemuseolta on nyt pyydetty lausuntoa siitä, voisiko ko. virasto ja millä ehdoin ottaa vastuulleen vesitornin korjauksen ja ylläpidon muistomerkinä. Rakennusvirastolta, taidemuseolta ja kaupunginmuseolta on pyydetty lausuntoa Lauttasaaren vesitornista, koska virastot vastaavat osaltaan kaupungin muistomerkeistä ja niiden ylläpidosta.

Taidemuseo antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Helsingin taidemuseo hallinnoi sekä kaupungin tonttimaalla että kiinteistöissä olevia julkisia veistoksia ja julkisia taideteoksia. Taideteosten ylläpidosta huolehditaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Perinteisistä muistomerkeistä taidemuseo huolehtii, mikäli niiden osana on taideteos. Muuten muistomerkit ja muistolaatat kuuluvat kaupunginmuseon toimialaan.

Lauttasaaren vesitorni ei kuulu taidemuseon toimialaan. Taidemuseo ei vastaa rakennuksien ylläpidosta. Sillä ei ole siihen asiantuntemusta eikä määrärahoja.

Lausunto kaupunginhallitukselle 9.8.2013 mennessä.

Lisätiedot

Elina Leskelä, intendentti, puhelin: 310 87043
elina.leskela(a)hel.fi

Rakennusvirasto Katu- ja puisto-osasto 19.7.2013

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Hallintokeskus on pyytänyt rakennusvirastolta, kaupunginmuseolta ja taidemuseolta lausuntoa, millä ehdoin kukin edellä mainituista virastoista voisi ottaa vastuulleen Lauttasaaren vesitornin korjauksen ja ylläpidon muistomerkinä.

Rakennusvirasto toteaa asiasta seuraavaa:

Kiinteistölautakunnan päätös

Kiinteistöviraston tilakeskus on etsinyt tahoja, jolla olisi resurssit korjata torni ja muuttaa se uuteen käyttötarkoitukseen. Tornille ei kuitenkaan ole löytynyt uutta omistajaa, jolla olisi realistiset mahdollisuudet



kunnostaa torni ja toteuttaa torniin huonetiloja. Tämän vuoksi kiinteistölautakunta on kokouksessaan 16.5.2013 päättänyt hylätä kaikki saadut tarjoukset ja samalla esittänyt kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi kiinteistölautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto

Yleisten töiden lautakunta on 7.9.2010 antamassaan lausunnossaan kaupunginhallitukselle todennut Lauttasaaren vesitornin suojelemisesta ja korjaamisesta yleisökäyttöön soveltuvaksi seuraavaa:

”Yleisten töiden lautakunta pitää hyvänä ehdotusta säilyttää torni osana Kotkavuoren maisemaa. Vesitorni muodostaa tärkeän tunnusmerkin ja maisemallisen kohokohdan Lauttasaaren kaupunginosalle. Tornin ympäristö soveltuu hyvin julkiseen käyttöön virkistysalueena. Toivottavaa on, että tornille voitaisiin kehittää uusiokäyttöä esimerkiksi näkötorjina. Uusiokäytön lopullinen harkinta ja kannanotto vaativat konkreettisempaa suunnitelmaa ja kustannusarviota. Tornin käytön suunnittelusta ja järjestämisestä vastaa kiinteistövirasto.”

Vesitornin historiallinen merkitys

Lauttasaaren vesitorni rakenneteknisesti merkittävä rakenne, sillä se oli ensimmäinen vesitorni Suomessa, jonka säiliön kuori jännitettiin. Suomi oli ensimmäisiä maita kyseisen tekniikan käyttöönotossa, joten tornin historialla on myös kansainvälistä merkitystä. Vesitorni poistettiin käytöstä 1996.

Vesitornin kunto

Rakennusvirastossa vuonna 2008 tehdyn kuntoarvion mukaan tornin kunto on tyydyttävä/välttävä. Korjauskustannuksiksi on arvioitu noin 3,3 miljoonaa euroa vuoden 2008 kustannustasolla. Kuntoarvio perustuu katselmuksiin, piirustuksiin ja haastatteluihin. Pelkkä silmämääräinen kuntoarviointi ei kuitenkaan anna luotettavaa kuvaa itse rakenteen kunnosta. Kuntoarvion tekijä itsekin suosittelee, että: ” Vesitornin ulkopuolen betonipintojen vaurioiden johdosta betonirakenteelle tulee teettää erillinen kuntotutkimus”.

Jännitettyjen betonirakenteiden jänteiden suojauksessa on todettu ongelmia. Suojaputken sisällä kulkeva jänneteräs suojataan injektoimalla, mutta injektioinnit eivät ole aina onnistuneet. Epäonnistuneet injektioinnit tekevät jännitetystä rakenteesta riskirakenteen. Jyväskylän Kangasvuoren vesitornin romahdus marraskuussa 2012 osoitti jännitetyn rakenteen haavoittuvuuden. Lauttasaaren vesitornia rakennettaessa jännitysmenetelmästä ei ollut



juurikaan kokemusta ja työvirheiden mahdollisuus on otettava huomioon myös Lauttasaaren vesitornin tapauksessa.

Yli 60 vuoden ikäisen vesitornin peruskorjaus on joka tapauksessa myöhässä. Betonirakenteen peruskorjauksen myöhästyessä optimiajankohdastaan vaurioituminen yleensä kiihtyy. Betonirakenteen taloudellinen peruskorjausikä vaihtelee rakenteesta riippuen, mutta esimerkiksi sillat pyritään peruskorjaamaan 30 - 40 vuoden iässä. Lauttasaaren vesitornin peruskorjauksen myöhästymisen vaikutusta on mahdotonta arvioida ilman kattavaa kuntotutkimusta, mutta jo 2008 tehdyssä silmämääräisessä arvioinnissa todetut vauriot antavat viitteitä rakenteen huonosta kunnosta.

Kustannukset

Päätöstä vesitornin säilyttämisestä ei tulisi tehdä ennen kuin tornin kunto on luotettavasti selvitetty ja korjauskustannukset riittävällä tarkkuudella tiedossa. Minimikustannus tornin korjaamiselle lienee vuoden 2008 kustannusarvoissa esitetty summa korjattuna indeksillä, eli lähes 4 miljoonaa euroa. Pahimmillaan kustannukset voivat nousta moninkertaisiksi vuoden 2008 kustannusarvioon verrattuna.

Kiinteistölautakunnan päätöksen perusteluissa on arvioitu tornin vuosittaisiksi hoito- ja ylläpitokustannuksiksi 10 000 euroa. Tällä summalla rakennusta ylläpidetään suljettuna kylmänä rakenteena ja valaistaan kohtuullisesti.

Tornin seuraava peruskorjaus on ajankohtainen noin 40 vuoden kuluttua, jopa aiemminkin. Myös tulevien peruskorjausten kustannukset tulee huomioida, kun arvioidaan tornista muistomerkkinä aiheutuvia kustannuksia.

Rakennusvirasto toteaa, että tornille tulee teettään kattava kuntotutkimus ja sen pohjalta luotettava korjauskustannusarvio. Lauttasaaren vesitorni ei ole varsinainen katu- eikä puistotehtäväälaan kuuluva rakenne, jonka peruskorjaus- ja ylläpitokustannukset sisältyvät tavanomaiseen tehtäväalueeseen. Jotta rakennusvirasto voisi ottaa vastuulleen Lauttasaaren vesitornin korjauksen ja ylläpidon, tulee virastolle osoittaa määräraha tornin korjaamiseen, vuosittaiseen hoitoon ja ylläpitoon, sekä varautua tornin seuraavaan peruskorjaukseen 2050-luvun tietämissä.

Lisätiedot

Timo Rytönen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38567
timo.rytkonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 243

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



02.09.2013

Kaj/1

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Kiinteistökartta F3 T2, Kotkavuori

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

A

hylätä kaikki Lauttasaaren vesitornista saadut tarjoukset.

B

esittää kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi lautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi.

02.05.2013 Pöydälle

09.08.2012 Palautettiin

28.06.2012 Pöydälle

08.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 19.12.2011 § 1166

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua.

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.



Käsittely

19.12.2011 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Ville Ylikahri: Muutetaan päätösesitys kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua.

Kaupunginhallitus palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Kannattajat: Tatu Rauhamäki

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan päätösesitys kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus toteaa, että kiinteistöviraston järjestämä Lauttasaaren vesitornin myyntitarjouskilpailun ensimmäinen vaihe tuotti ehdotuksia, joiden pohjalta voidaan jatkaa vesitornin myynnin valmistelua. Kaupunginhallituksen mukaan voidaan tutkia myös tarjouksia, jotka muuttavat maltillisesti tornin ulkoasua.

Kaupunginhallitus palauttaa asian kiinteistölautakunnan käsiteltäväksi ja kehottaa aloittamaan jatkokehittämisen niiden tarjousten pohjalta, jotka katsottiin teknis-taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi, ja tuomaan asia päätettäväksi 31.3.2012 mennessä.

Jaa-äännet: 1

Arto Bryggare

Ei-äännet: 14

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö, Tarja Kantola, Kauko Koskinen, Elina Moisio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0



02.09.2013

Kaj/1

Poissa-äännet: 0

12.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi