

INSTRUCTURA

INSTRUCTURA OY

Hernesaarenranta 3

00150 HELSINKI

FINLAND

Y-tunnus: 2402625-6

info@instructura.fi

P: +358(0)400839394

TOISEN VAIHEEN TARJOUS
LAUTTASAAREN VESITORNISTA

12 maaliskuuta 2012

Helsingin kaupungin Kiinteistövirasto,
Tilakeskus
PL 2213
00099 Helsinki

AVATTU	16. 03. 2012	klo 10.15
Kiinteistövirasto/Tilakeskus		
		

Lauttasaaren vesitorni, toisen vaiheen tarjous

Viitaten Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston Tilakeskuksen lähettämään tarjouspyyntöön, tarjoutuu Instructura Oy (myöhemmin Instructura) ostamaan Lauttasaaren vesitornin seuraavasti:

Kuvaus tornin tulevasta käytöstä

Instructura ehdottaa nykyisen vesitornin muuttamista asunnoiksi, arvostaen Lauttasaaren kaupunkikuvaa, johon vesitorni olennaisena osana kuuluu.

Instructuran ehdotuksessa tornin vanha ja huonokuntoinen yläosa muutettaisiin asuinkäyttöön sopivaksi. Vesisäiliön rakenne on selvityksissämme osoittautunut asuinrakentamisen kannalta hankalaksi. Tornin uusi julkisivu kunnioittaa vanhan tornin ulkomuotoa pitäen kaupunkikuvan sekä Kotkavuoren puistoalueen mahdollisimman muuttumattomana.

Tarkempi ehdotus tornin uudesta käyttötarkoituksesta löytyy liitteestä 1.

Alustavat huoneistoala- ja kerrosalalaskelmat

Tornin huoneistoala on noin 2200m²
ja kokonaiskerrosala on noin 2400m².

INSTRUCTURA

INSTRUCTURA OY

Hernesaarenranta 3

00150 HELSINKI

FINLAND

Y-tunnus: 2402625-6

info@instructura.fi

P: +358(0)400839394

TOISEN VAIHEEN TARJOUS LAUTTASAAREN VESITORNISTA

12 maaliskuuta 2012

Selvitys tulevan käytön vaatimasta tonttialueesta pihajärjestelyineen

Instructuran ehdotuksessa tornin välittömässä läheisyydessä oleva puistoalue kunnostetaan entistä parempaan kuntoon jotta se palvelisi tornin ja Helsingin asukkaita nykyistä paremmin.

Lisää piha-alueista ja autopaikoituksesta liitteessä 2.

Alustava pelastussuunnitelma

Pelastussuunnitelma on esitelty liitteessä 3.

Selvitys suunnitellun hankkeen vastuutahoista referenssitietoineen

Instructuran yhteistyökumppanit on esitelty liitteessä 4.

Alustava toteutusaikataulu

Toteutusaikataulu on riippuvainen kaavamuutoksesta. Tornin muutosrakentamiselle on arvioitu noin kaksi vuotta. Aikataulu löytyy tarkemmin liitteessä 1.

Alustava muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio

Yksinkertaistettu kustannusarvio on esitelty liitteessä 1.

12 maaliskuuta 2012

Kauppahinta tornille ja tontille

Vuokratontilla olevien asuntojen myyminen on osoittautunut Helsingissä haasteelliseksi, joten tästä johtuen suosimme tontin ostamista. Tontin vuokraaminen on mahdollista jos tontti on perustettavan asunto-osakeyhtiön tai Instructuran myöhemmin lunastettavissa.

Koska Instructuran ehtona on tontin vuokraus lunastusoikeudella tai osto, Instructura ei ota kantaa tarjouspyynnössä mainittuihin vuokrahintoihin. Instructura neuvottelee mielellään vaihtoehtoisista tontin vuokraus/lunastus- tai ostojärjestelyistä.

Instructura tarjoaa Lauttasaaren vesitornista 1 (yhden) Euron edellyttäen että rakennusratkaisu ja kaavamuuotos tulee olemaan Instructuran lopullisen suunnitelman mukainen, tornin rakenteesta ei löydy terveydelle haitallisia materiaaleja (esim. asbestia) sekä tontin vuokrauksesta tai ostamisesta päästään yhteisymmärrykseen.

Liikesalaisuudet

Kaikki liitteissä oleva materiaali on salaista kolmansilta osapuolilta.

Liitteet

- Liite 1. Esitys, Lauttasaaren vesitornin uusi era. Esittelee suunnitelman tornin muuttamisesta asuinkäyttöön. Lopullinen ulkonäkö ja yksityiskohdat päätetään myöhemmässä vaiheessa. Esitys sisältää yksinkertaistetun kustannusarvion.
- Liite 2. Suunnitelma piha-alueista, maanalaisesta autopaikoituksesta sekä liitoksista teknisiin verkkoihin.
- Liite 3. Pelastussuunnitelma
- Liite 4. Yhteistyökumppanit
- Liite 5. Rahoitus
- Liite 6. Lauttasaaren vesitornin vaihtoehtoisia renderöintejä
- Liite 7. Arkkitehtitoimiston vaihtoehtoinen hieman rohkeampi visio vesitornin uudesta ulkonäöstä.

INSTRUCTURA

INSTRUCTURA OY

Hernesaarenranta 3

00150 HELSINKI

FINLAND

Y-tunnus: 2402625-6

info@instructura.fi

P: +358(0)400839394

TOISEN VAIHEEN TARJOUS
LAUTTASAAREN VESITORNISTA

12 maaliskuuta 2012

Tarjouksen voimassaolo

Tarjous on voimassa 22.6.2012 asti. Tarjous on voimassa vain kokonaisuudessaan.

Lisätiedot

Annamme tarvittaessa mielellämme lisätietoa tarjouksestamme.

Kunnioittavasti,

INSTRUCTURA OY



Anssi Lydén
Partner



Andreas Nyman
Partner

INSTRUCTURA

INSTRUCTURA OY
Hernesaarenranta 3
00150 HELSINKI
FINLAND
Y-tunnus: 2402625-6

AVATTU	16. 03. 2012	klg
Kiinteistövirasto/Tilakeskus		12 maaliskuuta 2012
		

TOISEN VAIHEEN TARJOUS
LAUTTASAAREN VESITORNISTA

Liite 2.

SUUNNITELMA PIHA-ALUEISTA, MAANALAISESTA AUTOPAIKOITUKSESTA SEKÄ LIITOKSISTA TEKNISIIN VERKKOIHIN

Piha-alueet

Instructura Oy:n suunnitelmassa piha-alue jätetään yleiseen puistokäyttöön. Tornin korkeudesta johtuen puistoa käyttävät ihmiset eivät häiritse tornin asukkaita eikä asukkaat puiston käyttäjiä.

Maanpäällisiä piharakenteita ei tule, lukuunottamatta maanalaisen autopaikoituksen tarvitsemaa sisäänajoramppia sekä mahdollisia tuuletuskanavia kyseisestä tunnelista.

Tornin välittömässä läheisyydessä sijaitseva leikkikenttä jää nykyiseen tilaansa ja palvelee Lauttasaaren ja tornin tulevia asukkaita.

Jätehuoltopiste sijoitetaan maanalaisen autopaikoituksen sisäänajorampin yhteyteen.

Autopaikoitus

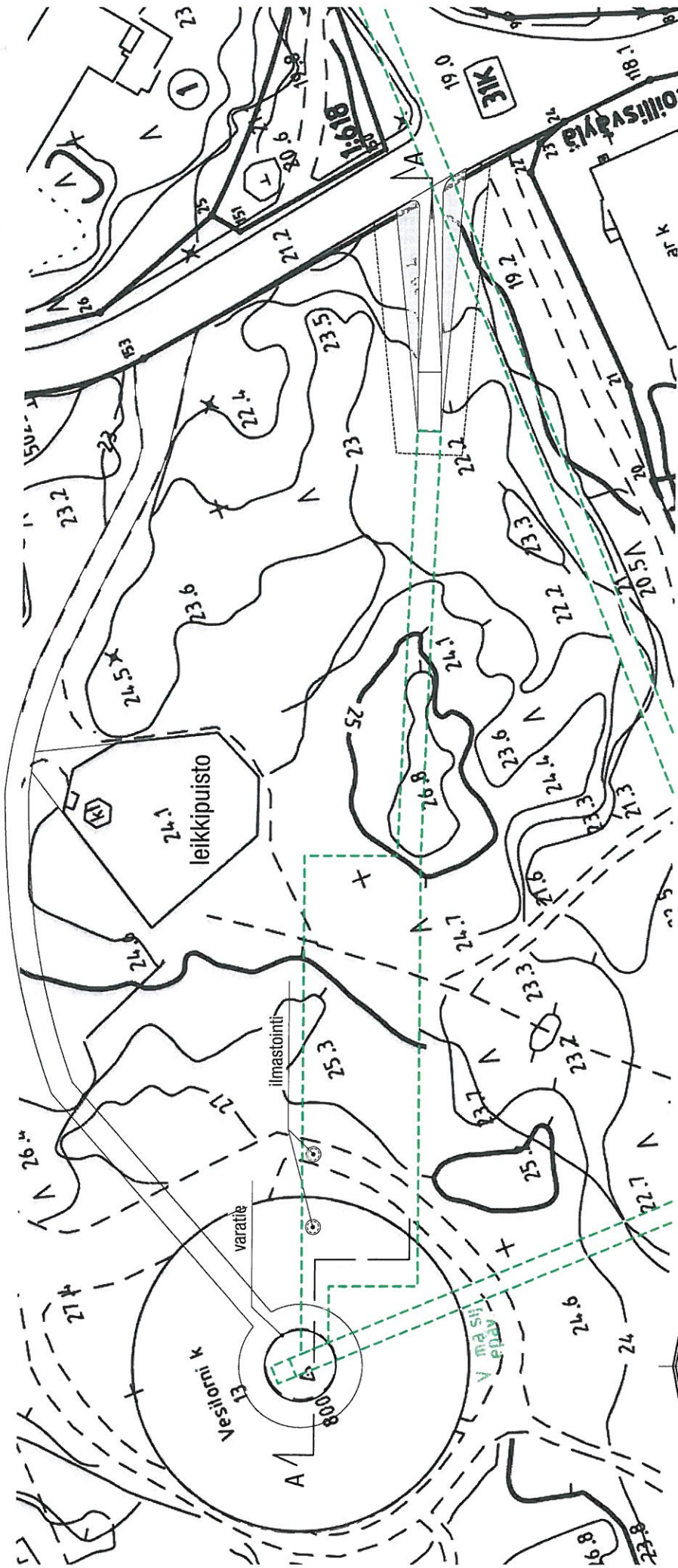
Asunto-osakeyhtiön autopaikoitus järjestetään maanalaiseen tunneliin. Autopaikkoja tunnelissa on n. 30kpl. Lisäksi tunnelissa sijaitsee väestönsuoja.

Liittymät teknisiin verkkoihin

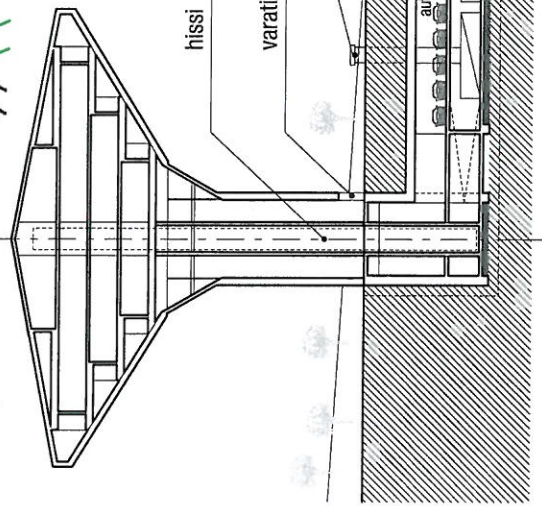
Teknisiin verkkoihin Lauttasaaren vesitorni liitetään paikoitustunnelin ja sisäänajorampin kautta josta kaivanto jatkuu lähimmille liitospaikoille.

Alustavat piirrustukset

Alustavat piirrustukset löytyvät seuraavalta sivulta.



ASEMAPIIRROS 1:500



portti

LEIKKAUS A-A 1:500

SISÄÄNKÄYNTI / AUTOPAIKOITUS / TEKNINEN TILA / VARASTO / VÄESTÖNSUOJA

INSTRUCTURA

INSTRUCTURA OY
Hernesaarenranta 3
00150 HELSINKI
FINLAND
Y-tunnus: 2402625-6

ALUSTAVA PELASTUSSUUNNITELMA LAUTTASAAREN VESITORNILLE

Liite 3.

PELASTUSSUUNNITELMA

12. maaliskuuta 2012	
AVATTU	16. 03. 2012 klo 10.15
Kiinteistövirasto/Tilakeskus	
	

Johdanto

Lauttasaaren vesitorniin on suunniteltu n.2200m² asuintilaa, josta ylimmän kerroksen lattia kohooa 31 metriin ympäröivästä maastosta.
Torniin on kaavailtu 13 asuntohuoneistoa jonka mukaan tämä alustava pelastussuunnitelma on luotu.

Kulkutie vesitornille

Vesitornille johtaa kaksikaistainen tie koillisväylältä joka kunnostetaan kestopäällysteiseksi pelastuslaitoksen vaatimusten mukaiseksi. Piha on yleismuodoltaan tasainen ja siihen ei sijoiteta mitään pelastautumiseen vaikuttavia esteitä.

1. Ennakoitavat vaaratilanteet ja niiden vaikutukset

- Tulipalo asuinhuoneistossa
Asuinhuoneistosta poistuminen ennalta määrätyleiselle kokoontumisalueelle on järjestetty kahdella erillisellä poistumistiellä palomääräyksien mukaisesti. Asunnot ovat palovaroittimilla ja alkusammutusvälineillä varustettu.
- Tulipalo porraskäytävässä
Rakennuksessa on kahdet erilliset uloskäytävät sekä pelastus/sammutustoimintaa helpottava paloluokiteltu hissi.
- Sairaskohtaus asuinhuoneistossa
Suurikokoinen hissi(1400x2100mm) palvelee potilaan sairaankuljetusta ylhäältä tornin sisäänkäynnille. Sen lisäksi hätätapauksessa toimivat kahdet 1200mm leveät portaat.

2. Toimenpiteet vaaratilanteiden ehkäisemiseksi

- Vesitorni on varustettu kuivanousulla.
- Asunnot on varustettu palovaroittimilla ja alkusammutusvälineillä .
- Vaatimusten mukaiset paloluokitellut rakennusmateriaalit.
- Uudelle rakenteelle simuloidaan myrskytuulien vaikutukset

12. maaliskuuta 2012

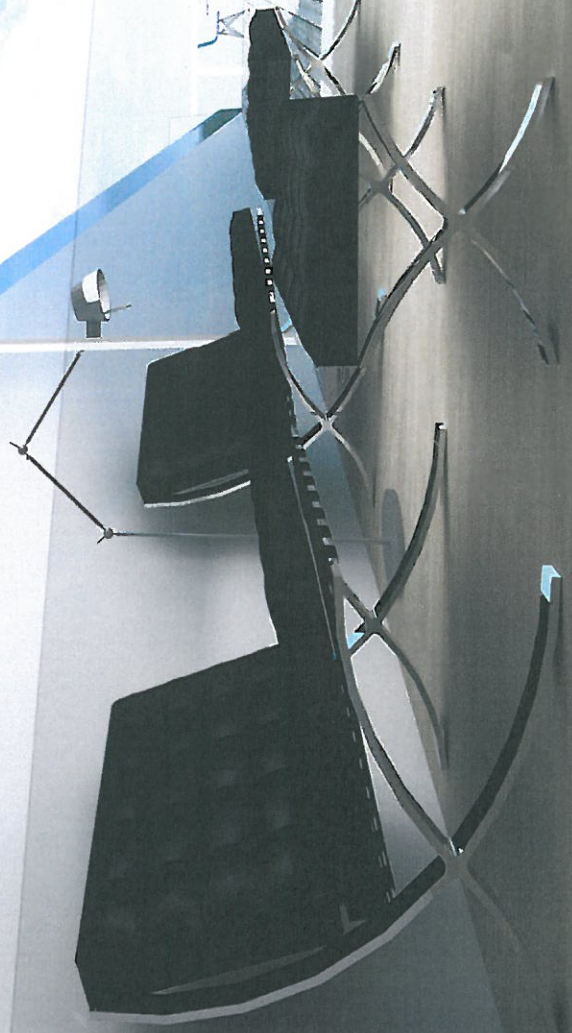
3. Suojautuminen

- a. Vesitornin alle on sijoitettu maanalainen väestönsuoja joka on varustettu asianmukaisilla väestönsuojalaitteilla.

4. Poistuminen

- a. Yleisesti käytettävä hissi joka kulkee ylimmästä kerroksesta aina maanalaiseen väestönsuojaan.
- b. Pelastautumistilanne/sähkökatkos, Porraskäytävä 1 (1200mm leveä)
- c. Pelastautumistilanne/sähkökatkos, Porraskäytävä 2 (1200mm leveä)
- d. Väestönsuojasta louhitaan erillinen pelastautumisporraskäytävä maanpinnalle esim. jätehuoltokatoksen viereen.
- e. Kokoontumispaikaksi on alustavasti valittu jätehuoltokatosta josta kulkee porraskäytävä maanalaiseen väestönsuojaan.

LAUTTASAAREN VESITORNIN UUSI ERA



KILPAILUEHDOTUS

Lauttasaaren vesitornin uusiokäyttöä
Andreas Nyman ja Anssi Lydén / Kevät 2012

HISTORIA & KILPAILUAIKATAULU

LAUTTASAAREN VESITORNI ON KUULUNUT OLEELLISENA OSANA HELSINGIN SEKÄ LAUTTASAAREN KAUPUNKIKUVAAN VUODESTA 1958 LÄHTIEN

Alkuperäisessä käytössä, eli vesisäiliönä, torni oli 90-luvun puoliväliin saakka. Tämän jälkeen se on ollut tyhjiään odottamassa uusiokäyttöä. Tornille on ehdotettu useita eri käyttötarkoituksia mutta tähän mennessä varteenotettavia ehdotuksia ei ole ilmaantunut.

Tornin huippu kohoaa Kotkavuoren yläpuolelle 34 metrin korkeuteen. Merenpinnasta korkeutta kertyy hieman yli 60 metriä. Tornin suurin halkaisija on 40 metriä ja vesisäiliön koko on 4500 kuutiometriä.

Helsingin kaupunki etsii nyt tornille uutta omistajaa ja käyttötarkoitusta.

HELSINGIN KAUPUNKI JÄRJESTÄÄ KAKSIVAIHEISEN KILPAILUN LAUTTASAAREN VESITORNIN UUSIOKÄYTÖSTÄ

Helsingin kaupungin kiinteistoviraston tilakeskus myy vesihuollon tarpeista vapautuneen Lauttasaaren vesitornin tarjousten perusteella.

Tarjouspyynnöllä etsitään tornille omistajaa, joka toteuttaa siihen huonetiloja. Ensimmäisellä kierroksella karsiutui pois mahdollittomat ehdotukset ja toisella kierroksella haetaan nyt toteuttamiskelpoiset vaihtoehdot jotka muuttaisivat tornin alkuasua-mallittisesti.

Ensimmäinen kierros päättyi 9.5.2011 ja toinen 15.3.2012.

13X

LUKSUSASUNTOA VESITORNIIN



LAUTTASAAREN VESITORNI ON URBAAANIN KAUPUNKIASUMISEN AINUTLAATUIINEN HELMI —

LAUTTASAAREN VESITORNIN Sijainti ja ulkomuoto tekevät siitä erikoisen ja houkuttelevan asuinalueen

Tornin korkeus tarjoaa uskomattomat näköalat, idässä Helsingin ylle, etelässä Lauttasaaren yli Helsingin saaristoon, lännessä Otaniemeen ja pohjoisessa Seurasaarenselälle sekä Laajalahdelle.

Tornin kaikki asuinrakennukset ovat puiden ja muiden lähirakennusten yläpuolella.

Vesitornin yläosan vanha rakenne on osoittautunut rakenteeltaan asuinikäyttöön soveltumattomaksi. Tästä johtuen yläosaa avataan ja siihen rakennetaan uusi asuinikäyttöön

paremmin sopiva osa. Samalla asuntoihin saadaan ikkunapinta-alaa. Huoneistojen kaikki julkisivut toteutetaan lasista.

Kulku yläkerroksiin tapahtuu luonnollisesti hissillä.

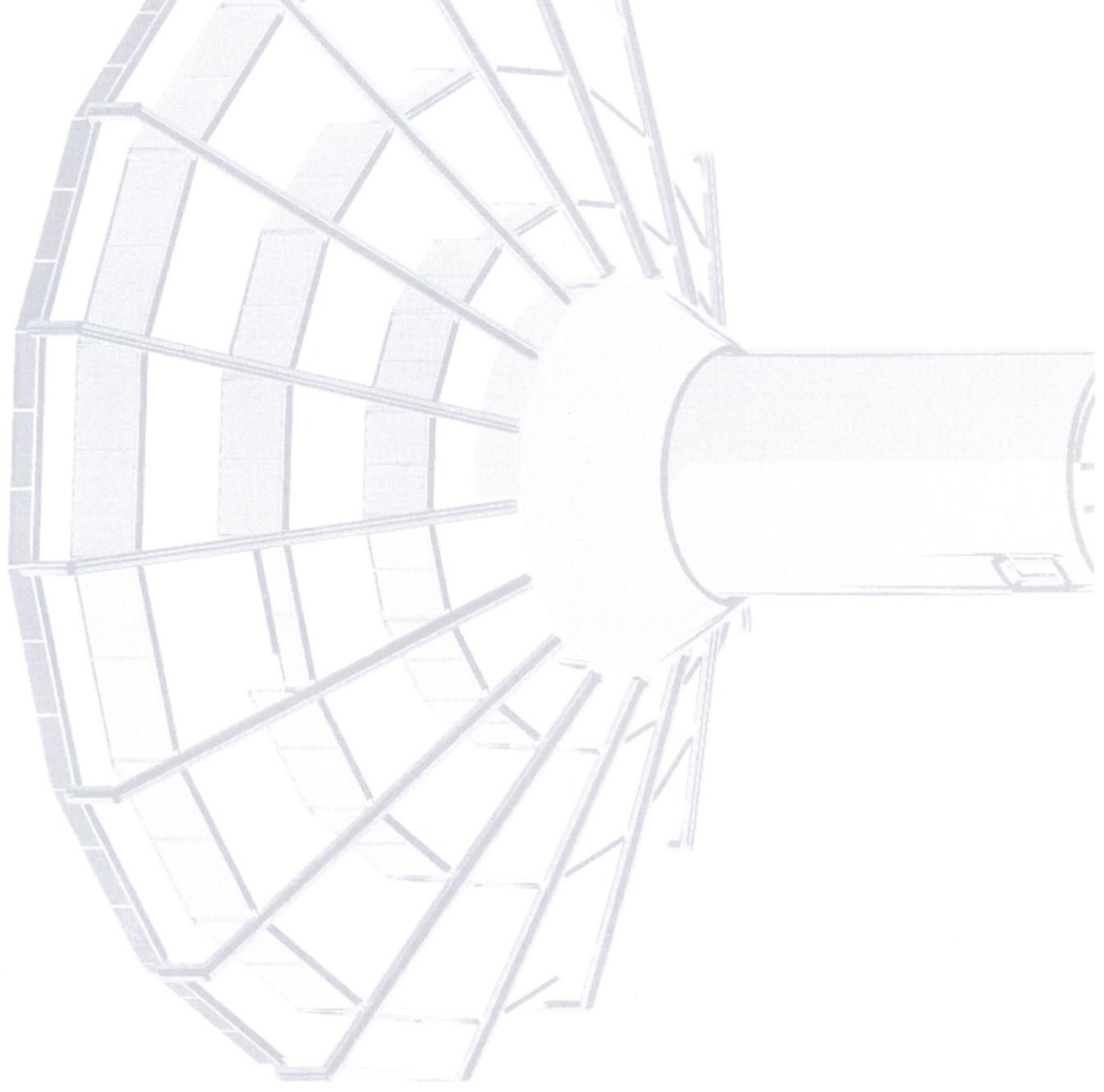


ASUNNOT

SUUNNITTEILLA 3+1 ASUINKERROSTA KATTOTERASSEINEEN

Torniin on suunniteltu yhteensä 13 asuntoa joiden yhteispinta-ala on n. 2200 neliömetriä. Tämän lisäksi katolla sijaitsee yli 800 neliömetriä kattoterassia. Alustavien suunnitelmien mukaan torniin tulisi 3+1 asuin-kerrosta. Kolmannen kerroksen asunnot ovat kaksikerroksisia ja niihin kuuluu yli 100 neliömetrin kattoterassi. Ensimmäisen sekä toisen kerroksen asunnoissa on parvekkeet.

Asuntojen parkkipaikat ovat tornin alla, maanalaisessa parkkihallissa. Myös väestönsuoja sijaitsee tornin alla, johon on luonnollisesti suora yhteys tornin asunnoista hissillä ja porraskäytävällä. Tornia ympäröivää puistoa jää alueeltaan nykytilaansa kaupunkilaisten virkistysalueeksi, koska huolto ja muu kulkuliikenne tapahtuu maanalaisen kulun kautta. Rakennusurakan jälkeen puistoa siivotaan ja puisto kokee kasvojenkohotuksen kaupungin niin salliessa.



ALUSTAVA HUONEISTOJAKO

1. KERROS - ASUNTO 1

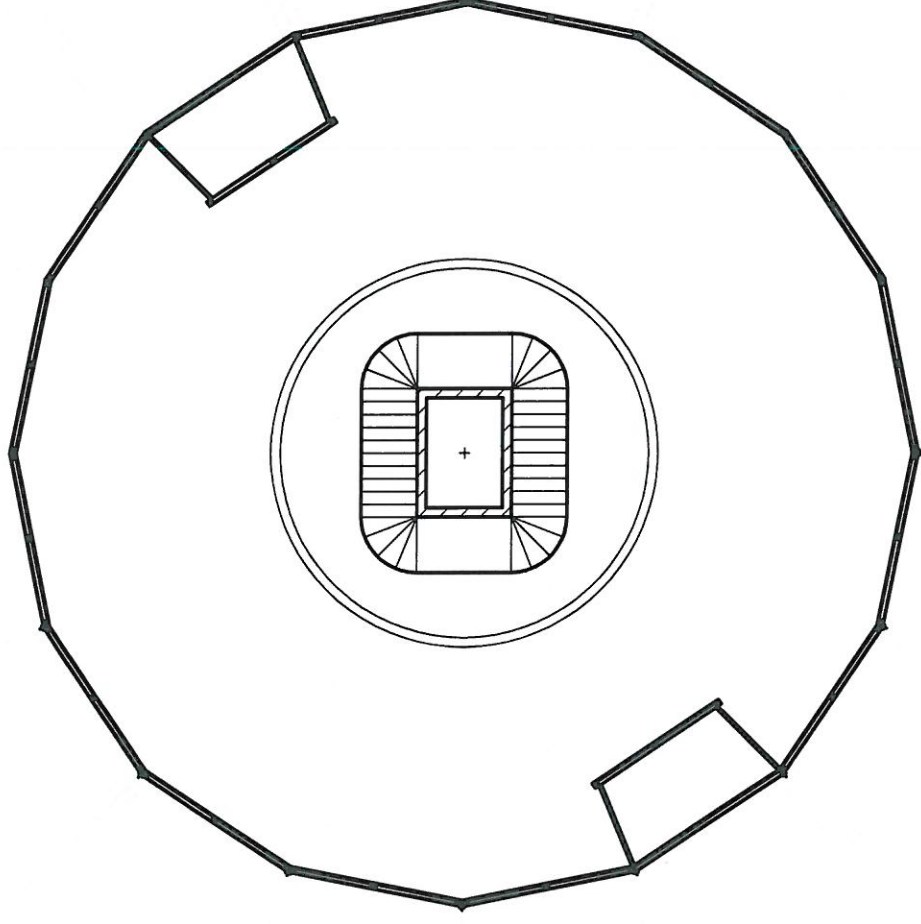
Huoneistoja 1-2 kpl

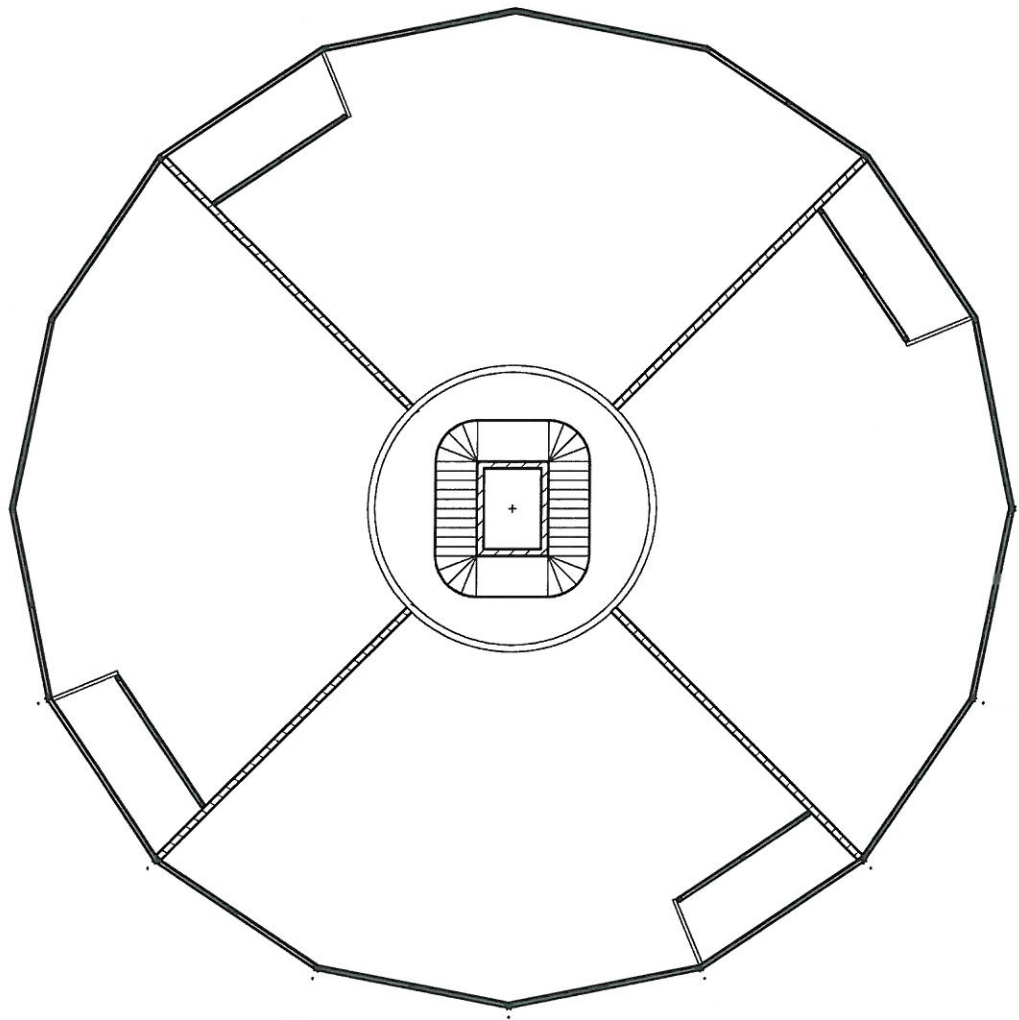
Pinta-ala yht. 230 m²

2 parvekettä à 14 m²

Näköala 360°

Ikkunapinta-ala 170 m²





2. KERROS

ASUNNOT 2-5

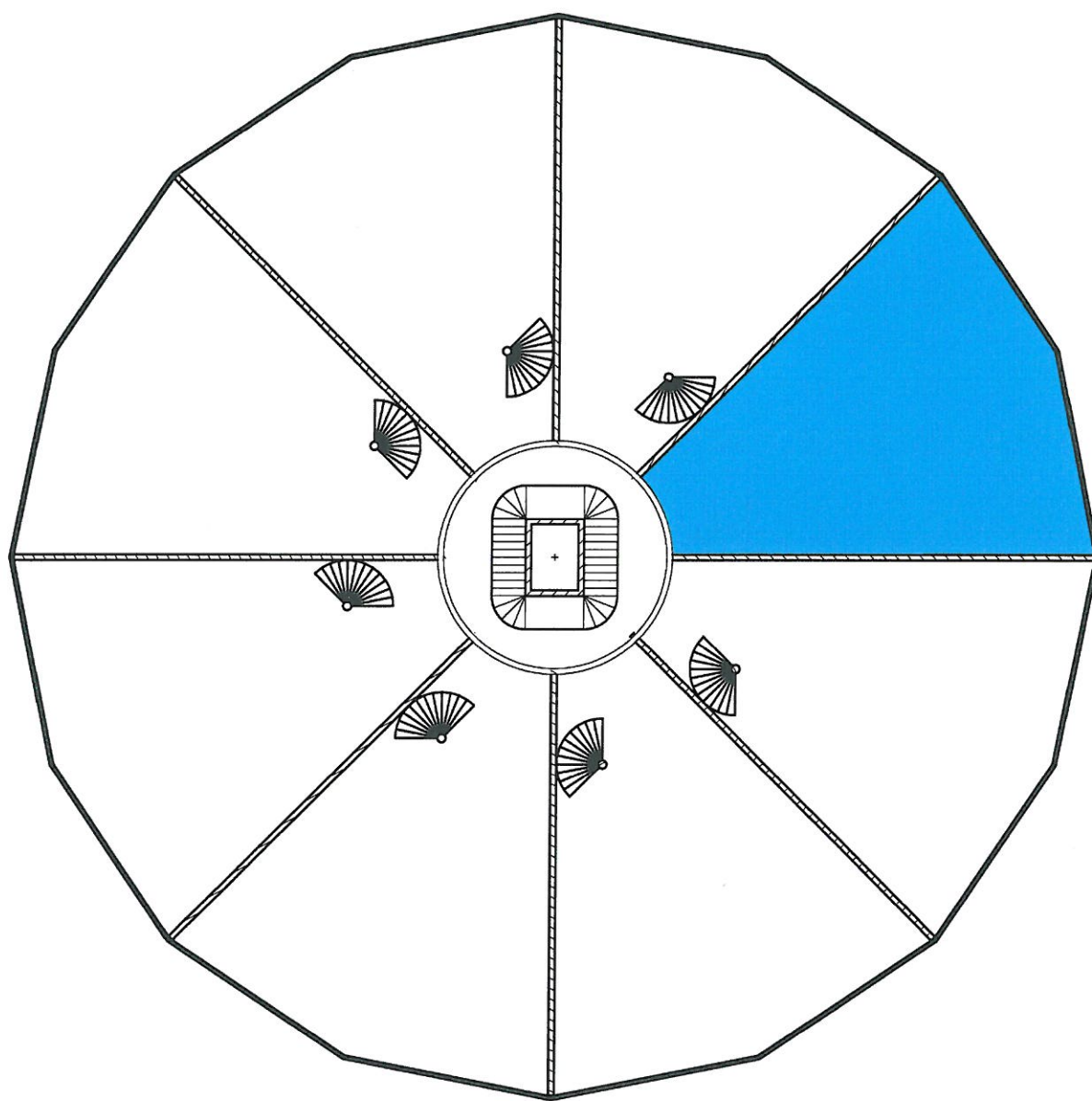
Huoneistoja 4 kpl

Pinta-ala yht. 560 m²

Parveke 10 m²

Näköala 90° / asunto

Ikkunapinta-ala 60 m² / asunto



3. KERROS

ASUNNOT 6-13

KERROS 1/2

Huoneistoja 8 kpl

Pinta-ala yht. 1080 m²

Kattoterassi 4. kerroksessa

Näköala 45° / asunto

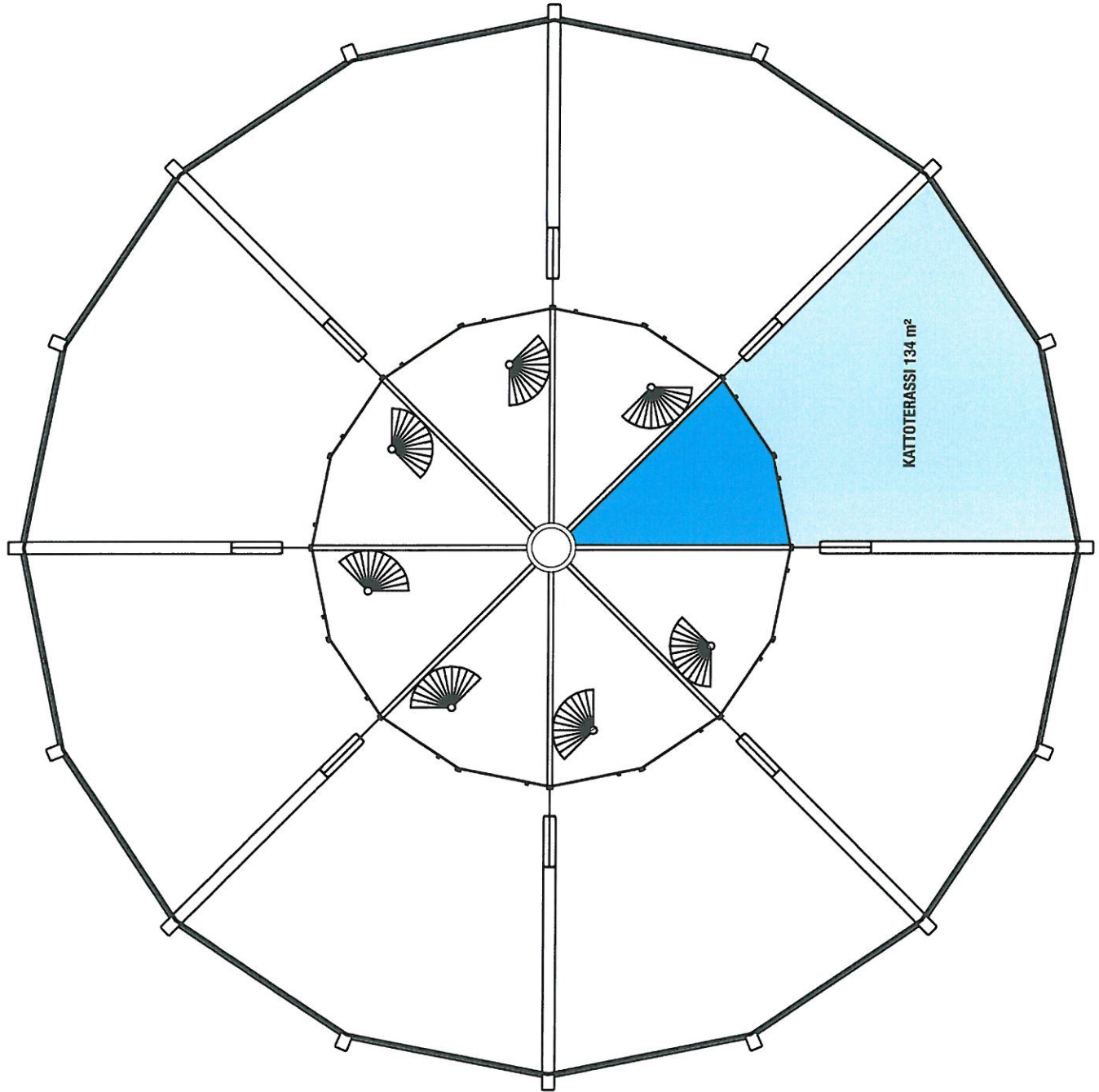
Ikkunapinta-ala 40 m² / asunto

4. KERROS

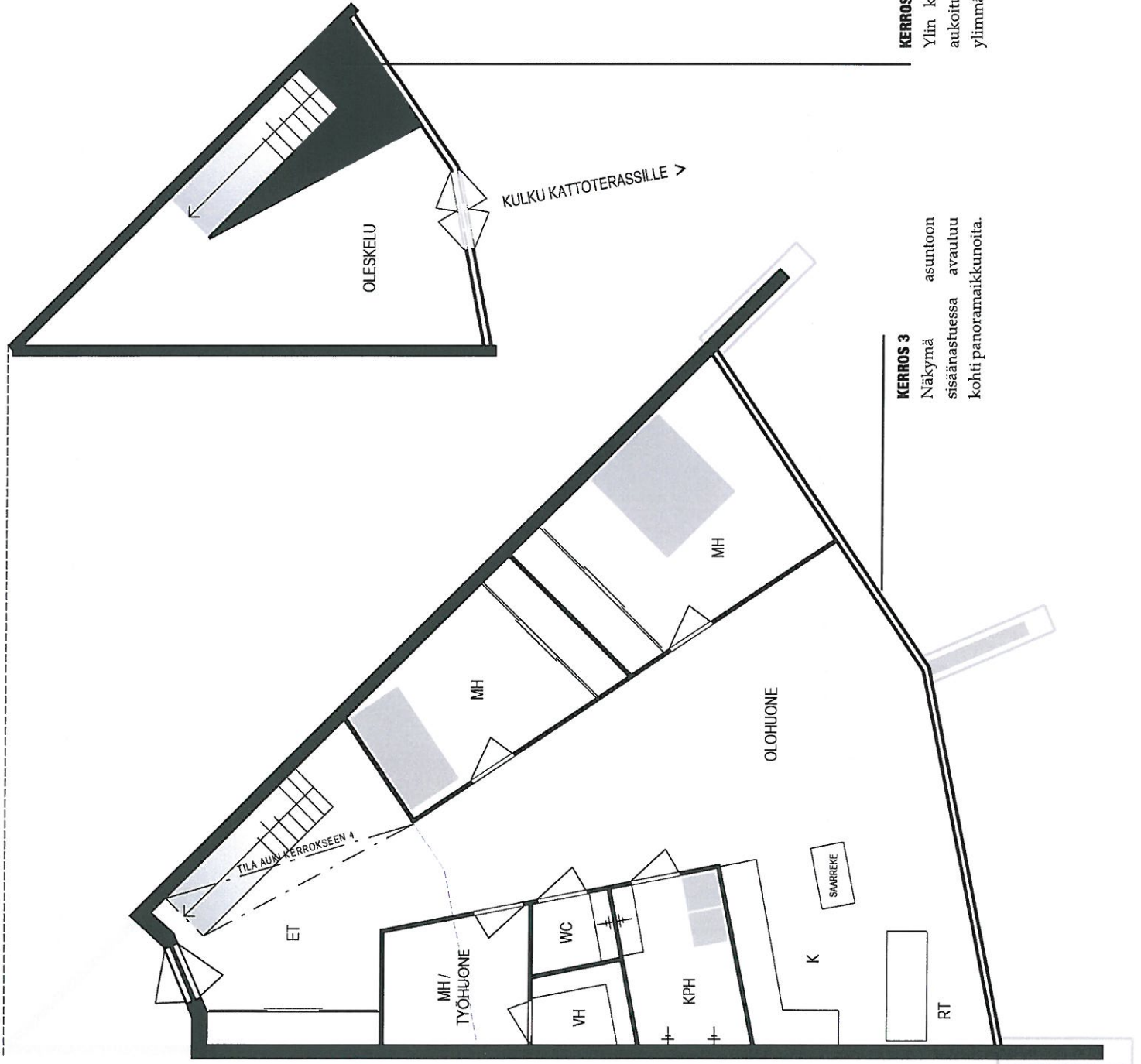
ASUNNOT 6-13

KERROS 2/2

Huoneistoja 8 kpl
Asuinpinta-ala 320 m²
Kattoterassi 900 m²
Näköala 45° / terassi
Ikkunapinta-ala 190 m²



KATTO- HUONEISTOT KERROKSISSA 3 JA 4



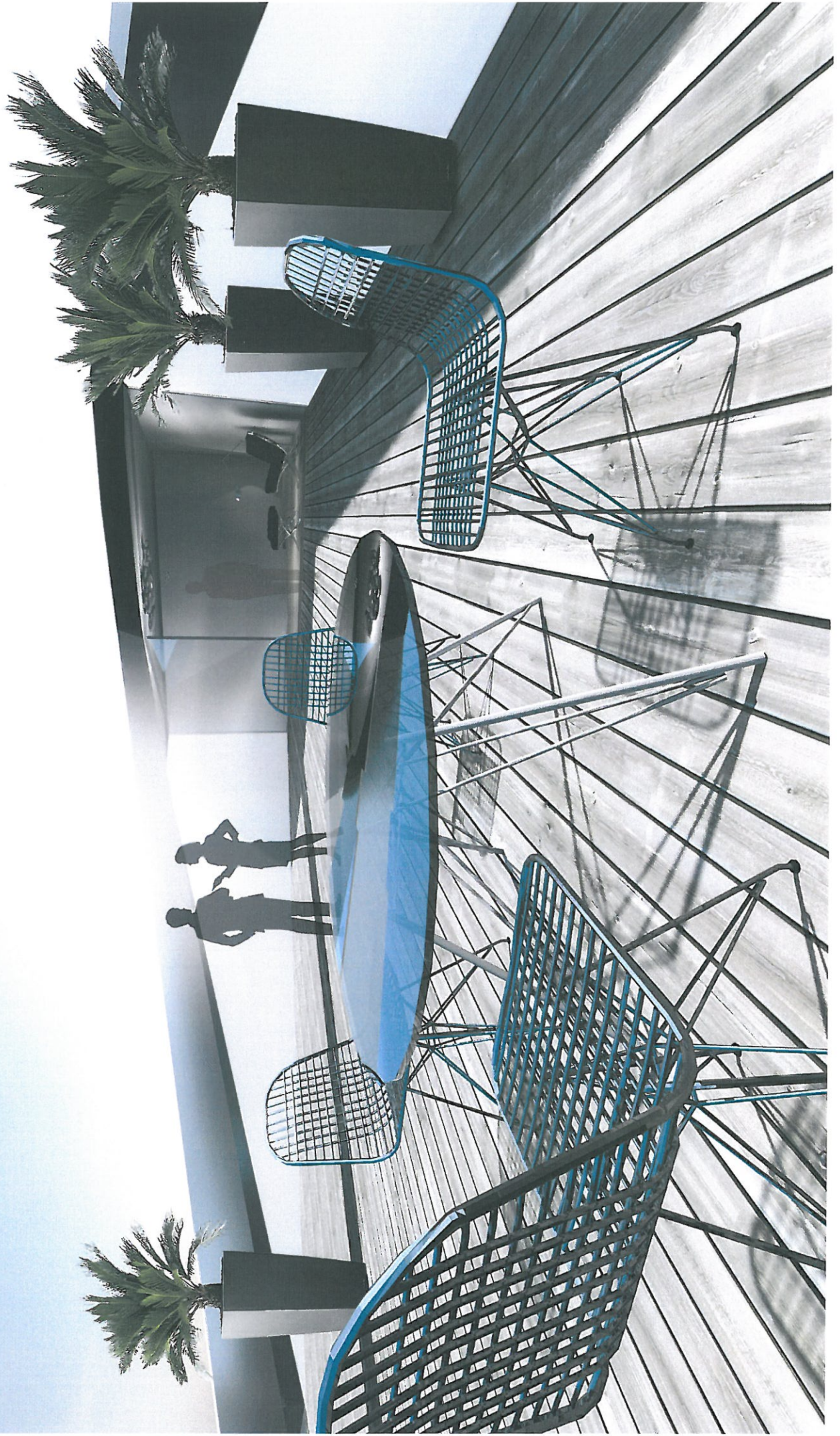
KERROS 4

Ylin kerros vie suurikokoiselle kattoterassille. Kerroksen aukoitus mahdollistaa myös sen, että valo pääsee kulkemaan ylimmästä kerroksesta alempaan asuinkerrokseen.

KERROS 3

Näkymä asuntoon sisäänastuessa avautuu kohti panoramaikkunoita.

NÄKYMÄ
KATTOTERASSILTA
HUONEISTOON PÄIN



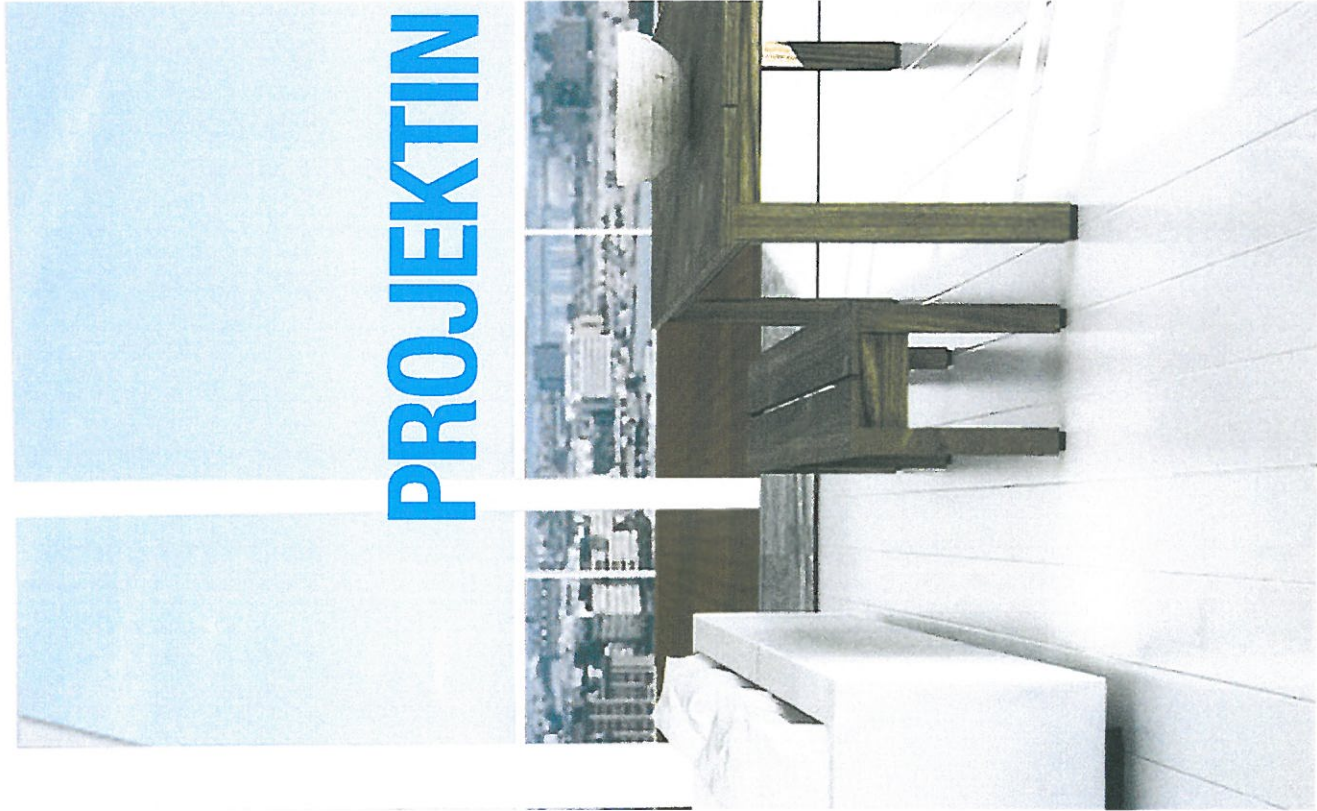
Asuntojen alustavat pinta-alat

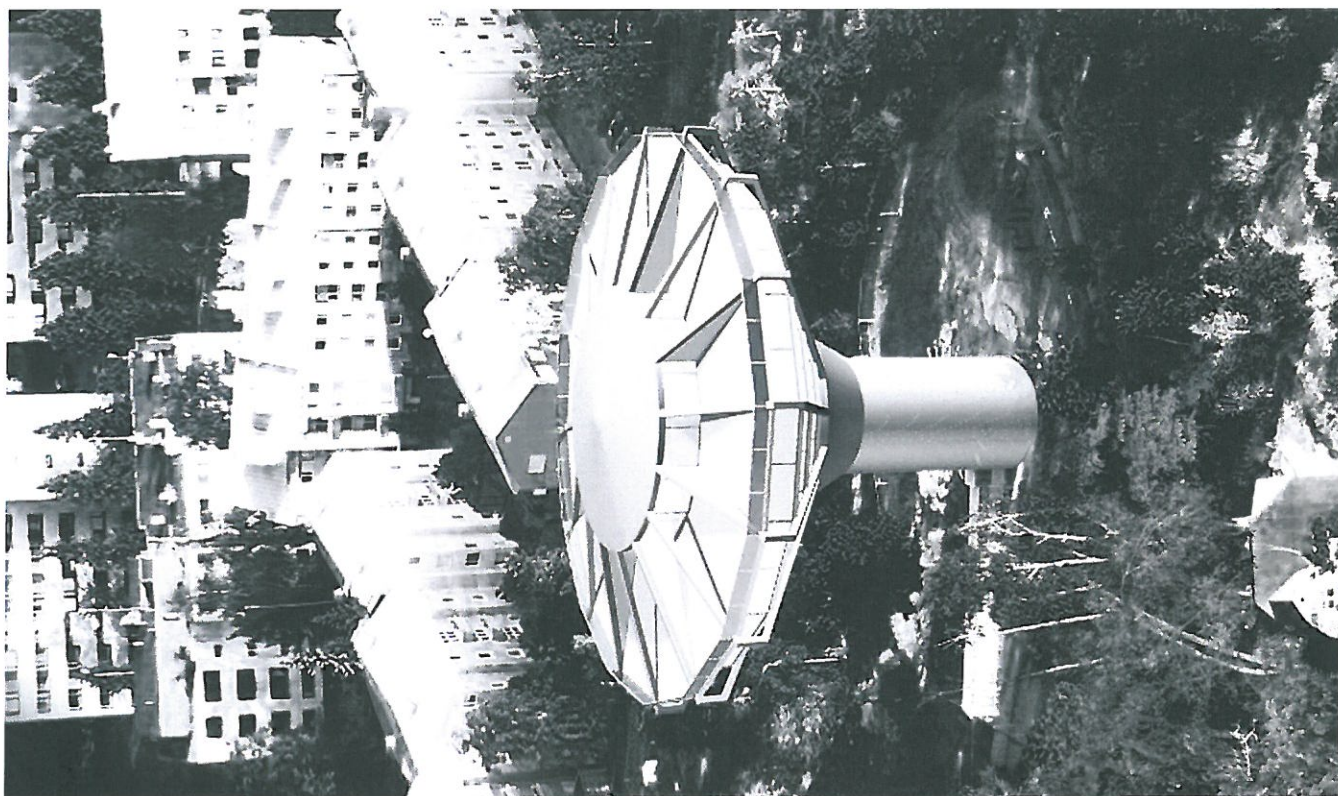
	m ² / asunto	asuntoja
Kerros 1	230	1-2
Kerros 2	140	4
Kerros 3 + 4	175	8

Kustannusarvio

Aloitukset	50 000
Tarkastus/mittaus	50 000
Luvat ja liittymät	64 500
Suunnittelu	480 000
Avaus & jätehallinta	2 050 000
Rakentaminen	4 658 650
Sisätilat	1 220 000
Muuta	118 000
Rahoitus ja vakuutukset	1 350 000
Henkilöstö	1 145 760
Yhteensä ilman tornia ja tonttia	11 186 910

PROJEKTIN TOTEUTUS





ILMAKUVA

Nykytilanne, ilmakekuva
länneästä (lähde: www.hel.fi)

MALLINNUS

Idea uudesta tornista
istutettuna ympäristöön





YHTEISTYÖKUMPPANIT

Pääsuunnittelu	Gun Westerlund, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu	Pen & Hammer Oy
Rakennesuunnittelu	Insinööritoimisto Anders Westerlund Oy
Sisustussuunnittelu	Sebastian Sandelin, Sisätila Design & Interior Architecture
LVI-suunnittelu	LVI-suunnittelutoimisto Juha Kavén
Rakennuttaja	Andreas Nyman, Anssi Lydén, Instructura Oy



PERUSTUU VUODEN 2012 AIKANA ARVIOITUUN AIKATAULUUN

Tarjouksen hyväksyminen, kesä 2012

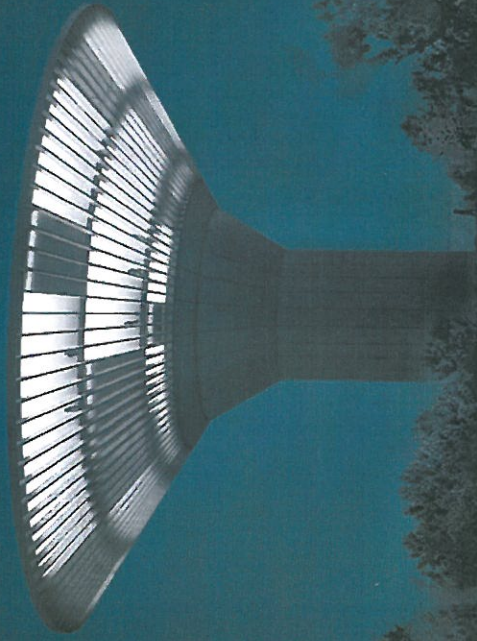
Kaavamuutoksen laatiminen, syksy / talvi 2012

Kaavamuutos hyväksytty, syksy 2014

Rakennusluvan hakeminen, talvi 2014 / 2015

Rakennus valmiina, kevät 2016

INSTRUCTURA

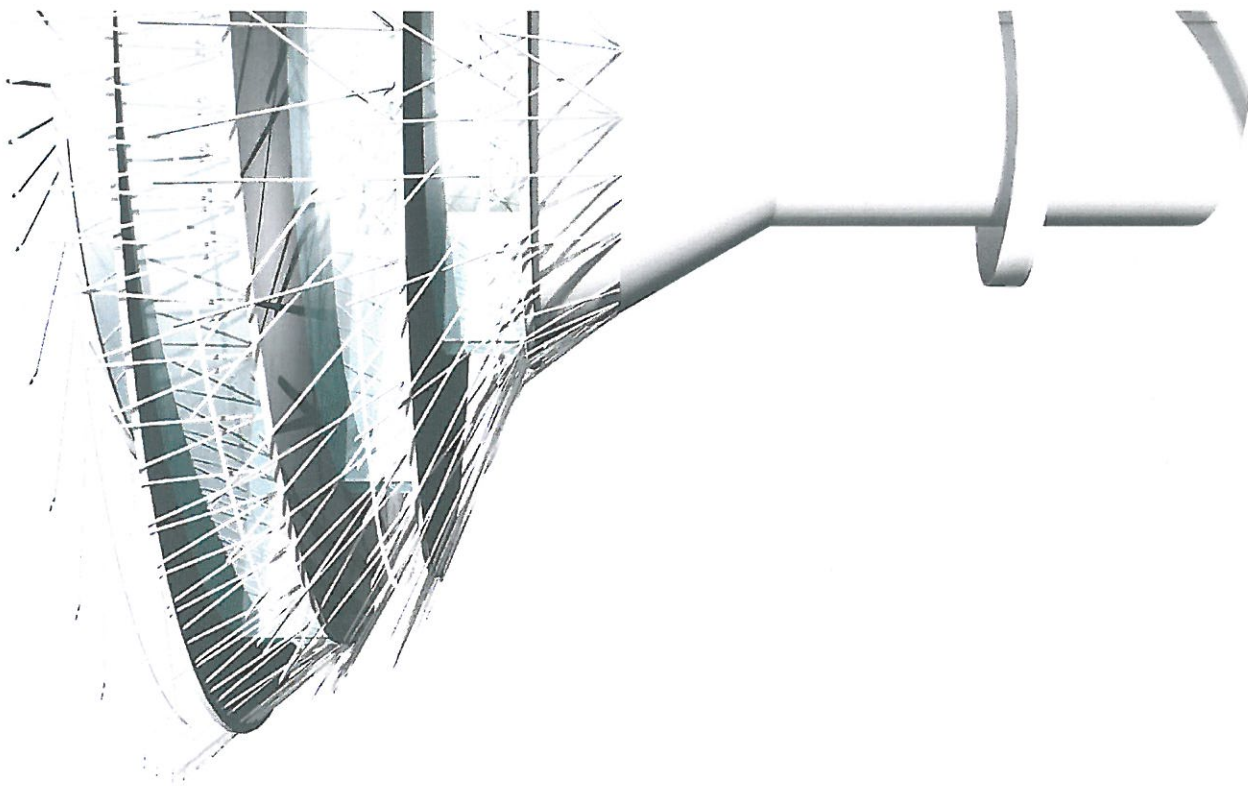


LAUTTASAAREN VESITORNI ILTAVAVALAISTUKSESSA

INSTRUCTURA

LAUTTASAAREN VESITORNI





LAUTTASAAREN VESITORNI LUONNOS

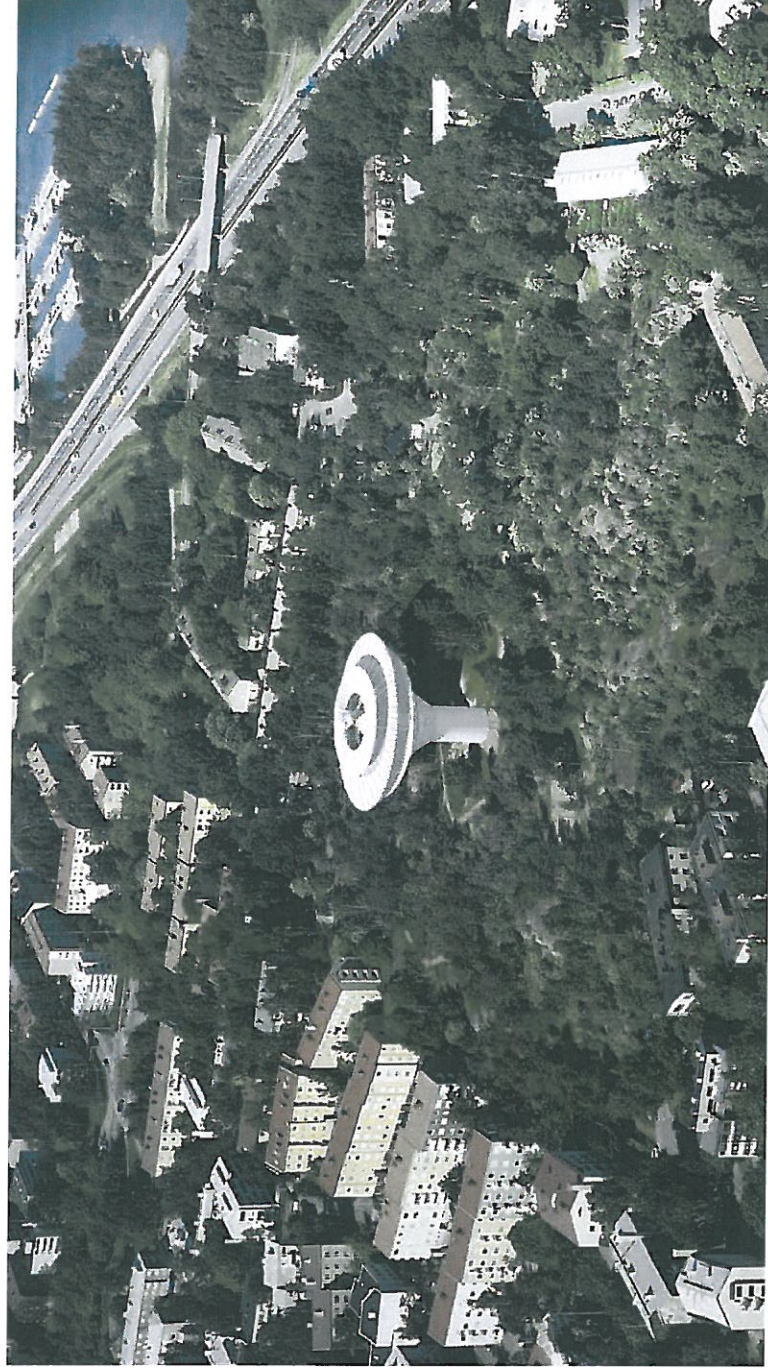


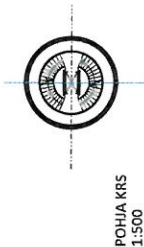
LAUTTASAAREN VESITORNI LUONNOS

Ab Pen and Hammer Oy PUH: 09-667017
Eerikinkatu 28, 9.krs design@penandhammer.com
00180 Helsinki - Finland www.penandhammer.com

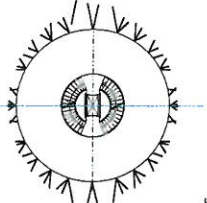
Pen & Hammer
design, engineering, project management.

Francisco Cervantes Paulina Halkonen Ghislaine Marttoq
Richard Sirén Felipe Valjejs

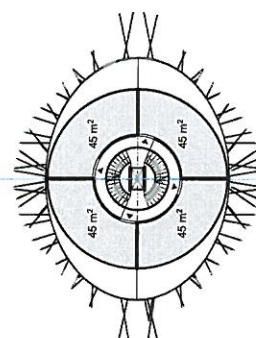




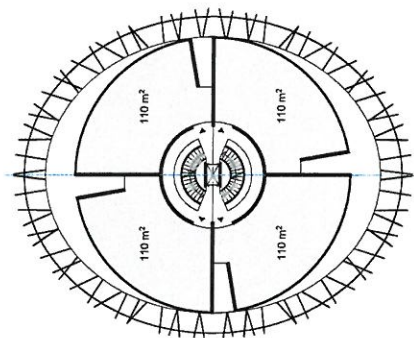
POHJA KRS
1:500



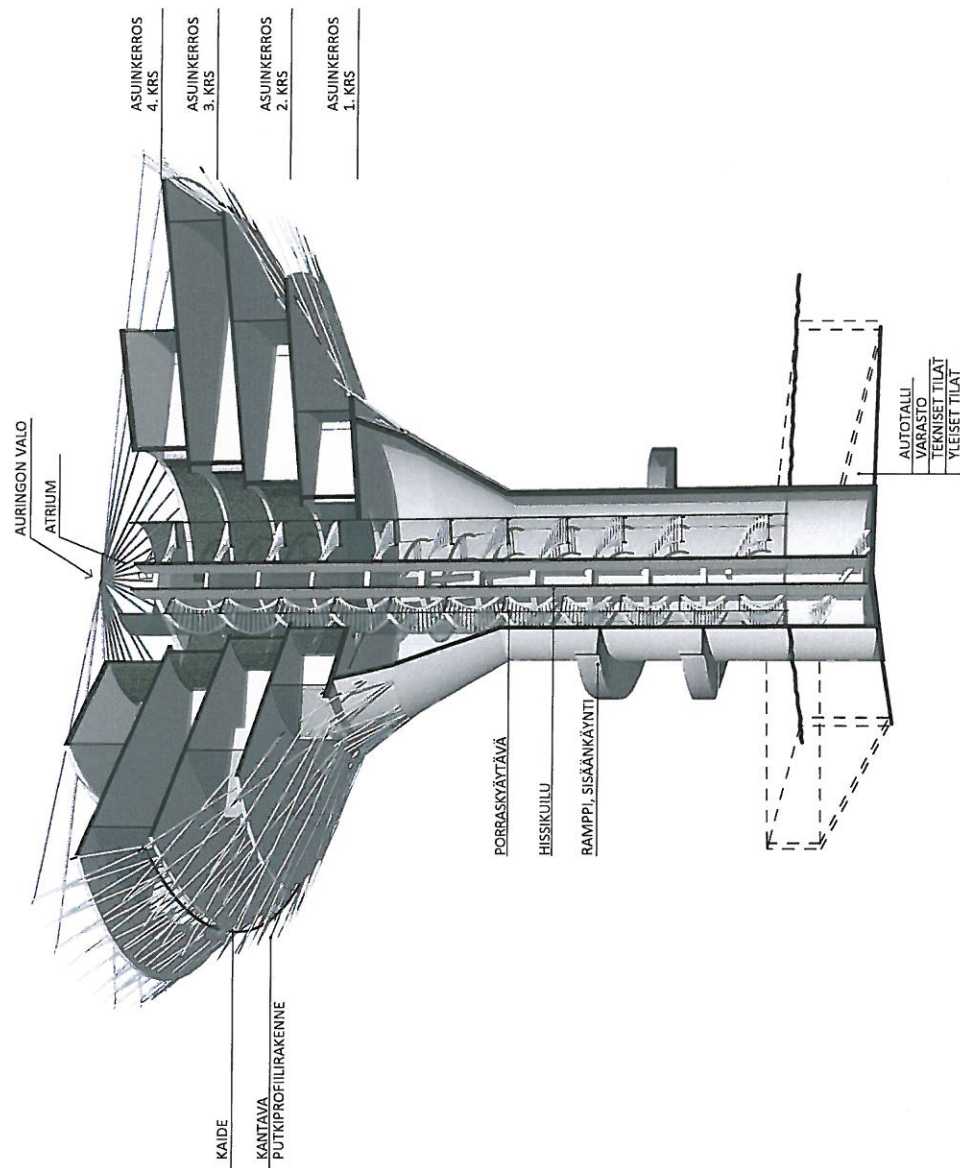
POHJA KRS
1:500

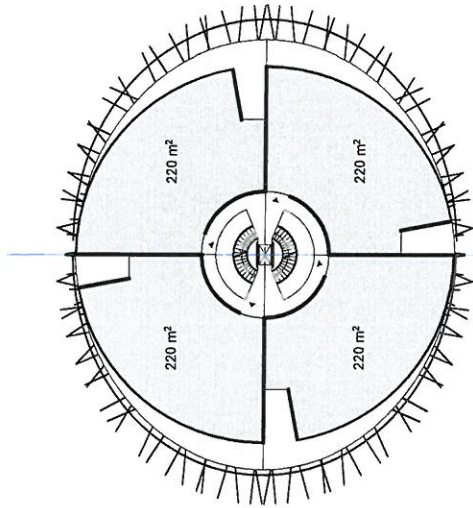


1. KRS
ASUNNOT : 45 m² x 4 = 180 m²
PARVEKE : 20 m² x 4 = 80 m²

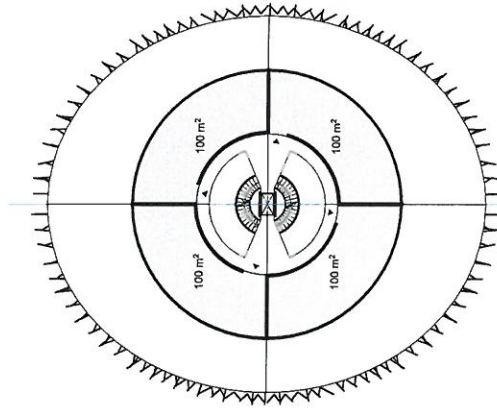


2. KRS
ASUNNOT : 110 m² x 4 = 440 m²
PARVEKE : 40 m² x 4 = 160 m²

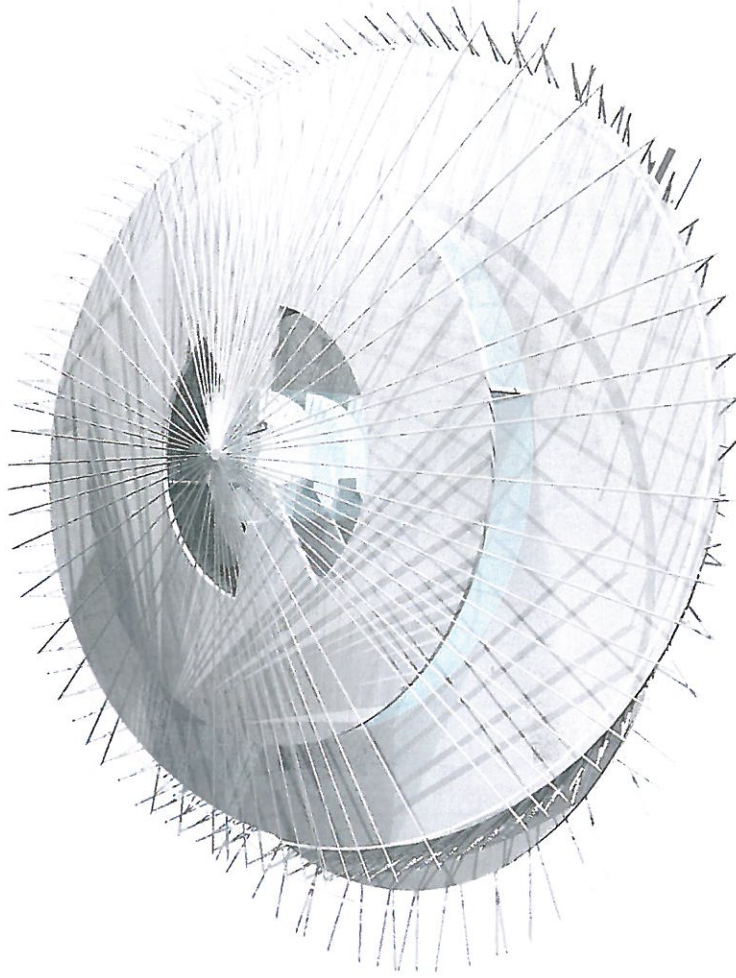




3.KRS
1:500
ASUNNOT : 220 m² x 4 = 880 m²
PARVEKE : 50 m² x 4 = 200 m²



4.KRS
1:500
ASUNNOT : 100 m² x 4 = 400 m²
TERASSI : 40 m² x 4 = 160 m²



NÄKYMÄ YLHÄÄLTÄ

16 ASUNTOA

	ASUNNOT	PARVEKE	TERASSI
1.krs	180 m ²	80 m ²	
2.krs	440 m ²	160 m ²	
3.krs	880 m ²	200 m ²	
4.krs	400 m ²		160 m ²
TOTAL	1 900 m²	440 m²	160 m²



LAUTTASAAREN VESITORNIN LUONNOS

Ab Pen and Hammer Oy
Puh: 08-667017
Eerikinkatu 28, 9.krs
00180 Helsinki - Finland
design@penandhammer.com
www.penandhammer.com

Pen & Hammer
design, engineering, project management.

Francisco Cervantes Paulina Halkonen Ghislaine Martoq
Richard Sirén Felipe Vallejos

