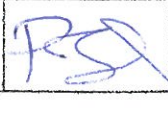


15.03.2012

Helsingin kiinteistövirasto
Tilakeskus, asiakaspalvelu
Sörnäistenkatu 1 / PL 2213
00099 Helsingin kaupunki

AVATTU	16. 03. 2012	klo 10.15
Kiinteistövirasto/Tilakeskus		
		

Viite

Tarjouspyyntönnö 03.03.2011 ja 02.02.2012

LAUTTASAAREN VESITORNI

Neuvotteluihimme, katselmuksiimme ja alustaviin selvityksiimme perustuen haluamme esittää ko. kohteen kehittämiseksi seuraavaa.

Käyttötarkoitus ja keskeiset muutosesitykset

Kohteen käyttötarkoitus muutetaan siten, että vesitornin pystykuilun ympärille ja säiliö-/sieniosaa kapeampana sen alle rakennetaan pääosin asuntoja ja säiliö-/sieniosaan rakennetaan pääosin toimistotiloja aputiloihin. Asunto-osan alin maantasokerros rakennetaan hieman muuta asunto-osaa kapeammaksi ja hyödynnetään asuntojen varastoina. Lisäosan rakentamisella vesitornin pystykuilun ympärille ja säiliö-/sieniosan alle vältetään myös kohteen kattomuodon muuttaminen.

Tämä käyttötarkoitus muuttaa kohteen eri näköiseksi, mutta on ainoa mahdollinen taloudellisesti kannattava ratkaisu mittavien korjausrakentamiskustannusten kattamiseksi. Kohde kannattaa säilyttää, koska se on maisemallista paikkallishistoriaa. Ainoastaan säiliö-/sieniosan nykyisen tilan hyödyntäminen mihin tahansa käyttötarkoitukseen ei mahdollista taloudellisesti kannattavaa kohteen säilyttämistä ja käyttöä.

Tämän ehdotuksen perusteella kohteen asemakaava ehdotetaan laadittavaksi asuin- ja toimistorakennusten tontiksi. Asuminen pääasiallisena käyttötarkoituksena on mielestämme kohteen sijainti ja ominaispiirteet huomioiden ainoa mahdollinen käyttötarkoitus. Esitettyjen muutostöiden soveltuvuus asemakaavaan tai rakennussuojelutavoitteisiin on arvioitavissa ja muokattavissa yhteistyössä viranomaisten kanssa. Toteutuakseen asemakaavan ja rakennussuojelun estämättä kohde on oltava hyödynnettävissä täysimääräisesti ja rajoituksitta esitettyyn käyttötarkoitukseen.

Kansainvälisesti vastaavia vesitornien käyttötarkoitusmuutoksia on toteutettu muutamia ja ne on systemaattisesti tehty tällä tavalla, pystykuilun ympärille sitä laajentamalla ja käyttötarkoituksena pääosin asuminen. Vesitorni-asunnoille on odotettavissa Helsingissäkin huomattavaa kiinnostusta ja kysyntää. Tasaleveisempänä koko korkeudeltaan muodustuu nykyiseen verrattuna erilainen mutta sopivin materiaalien ja värivalinnoin ympäristöönsä soveltuva pyöreä rakennus.

Huoneistoala- ja kerrosalalat

Alustavan suunnitelmamme mukaan kohteeseen on tasapainoisen kokonaisuuden muodostamiseksi toteutettavissa seuraavat tilat:

Asuntoja 2 200 m² + Toimistoja 925 m² = Yhteensä 3 125 m²

Luonnos tulevan käytön vaatimasta tonttialueesta pihajärjestelyineen

Alustavan suunnitelmamme mukaan kohteen tontiksi riittää nykyisen rakennuksen kokoinen maa-alue, minkä mukaan tontin pinta-alaksi

15.03.2012

ehdotetaan 1962,5 m². Kotkavuoren muu alue jää nykyiselleen luonnontilaiseksi. Kohteeseen ei tarvita eikä ehdoteta piharakentamista, ei autopaikkoja pihassa eikä maantasopysäköintiä muutamia mahdollisia olevan pääsisäänkäynnin edustan lyhytaikais-/vieraspaikkoja lukuunottamatta. Kohteen huoltoliikenne voidaan järjestää maanalaisen paikoitushallin kautta.

Selvitys autopaikkojen sijoittelusta

Alustavan suunnitelmamme mukaan kohteeseen toteutetaan kallioon louhumalla maanalainen paikoitushalli sen länsipuolelle. Kulku pystykuilua alaspäin laajentamalla ja siihen sijoitettavalla hissillä suoraan kaikista kerroksista. Ajoneuvoyhteyys maanalaiseen paikoitushalliin Taivaanvuohentielle alueen länsipuolelta. Autopaikkojen määrä on mitoitettu siten, että ne riittävät vesitorniin rakennettaville toiminnoille. Ehdotamme maanalaiseen paikoitushalliin toteutettavaksi 84 autopaikkaa.

Kohteen huoltoliikenne voidaan järjestää maanalaisen paikoitushallin kautta. Osa autopaikoista on luovutettavissa lähialueella jo olevien asuntojen asukkaiden pysäköintitarpeisiin. Kallioon louhittavan paikoitushallin mitoitusta voidaan laajentaa Helsingin kaupungin ja lähialueen asuntoyhtiöiden kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Alustava pelastussuunnitelma Pelastustienä käytetään kohteen edustalle nykyisin Koillisväylältä johtavaa ajotietä kunnostettuna (Helsingin kaupunki). Kohde ei muutettunakaan korkeutensa tai muiden ominaisuuksiensa osalta eroa normaalista asuin- tai toimistotalosta, joten poikkeusratkaisut eivät mielestämme ole tarpeen. Normaalit määräysten edellyttämät varapoistumistiet ja muut ratkaisut vaivatta toteutettavissa vesitornin pystykuilun ympärille ja säiliö-/sieniosan alle rakennettavaan asunto-osaan.

Alustava toteutusaikataulu Koko kohteen korjaus- ja uudisrakentamisen edellyttämä toteutusaika noin 18-24 kuukautta asemakaavoituksen ja tarvittavien rakennuslupien lainvoimaisuudesta. Meillä on tarve ja hyvä valmius suunnitteluun ja kustannustehokkaaseen kiinteistökehitystyöhön aidosti kilpailutettuina osurakoina myös asemakaavoituksen aikana.

Alustava muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio

Asunto- ja toimistotilat sekä LVISA -tekniikka on toteutettava kokonaisuudessaan, joten korjausrakentamiseen sisältyy täysin uudisrakentamista vastaavaa toteutusta. Alustavien selvitystemme mukaan kohteen rakenteellisten vaurioiden korjaaminen, sieniosan korjausrakentaminen sekä pystykuilun ympärille ja säiliö-/sieniosan alle rakennettaessa kustannukset voivat olla kaksinkertaiset normaaliin uudisrakentamiseen verrattuna (noin 1 700 – 1 800 euro/m², alv 0%). Lisäksi kohde sisältää mahdollisesti huomattavia lähinnä teknisiä riskejä, mistä ei ole aiempaa kokemusperäistä tietoa.

Kauppahinta 125 000 euro, sisältäen kaikki asemakaavoituksen kustannukset ja kulut.

Vastuutahot Hankkeen vastuutahona toimii Devpro Oy (Y-tunnus 2404763-9), jonka osakekannan omistaa kokonaisuudessaan perustajaosakas Juha Vuorinen, kauppatieteiden lisensiaatti, toimitusjohtaja.

Juha Vuorisella on pitkäaikaisten ja vahvojen yhteistyökumppaneidensa ja asiakkaidensa myötä vankka asema, osaaminen ja maine omalla sektorillaan. Monipuolinen ja innovatiivinen toiminta suomalaisen kiinteistö-

15.03.2012

kehityksen edistämiseksi ja uudistamiseksi houkuttelee kumppaneiksemme myös kansainvälisiä oman pääoman ehtoisia riskisijoittajia. Tämän ansiosta taloudelliset ja tuotannolliset resurssimme ovat riittävät laajimpien ja vaativimpienkin hankkeiden toteuttamiseksi viipymättä laadukaasti ja kilpailukykyisesti. Toimimme kuitenkin paikallisesti hyvin itsenäisesti.

Referenssikohteita

Juha Vuorinen tunnetaan monien kansainvälisten yritysten neuvonantajana niiden toimitilahankintoihin liittyvissä projekteissa sekä innovatiivisena toimitilojen ja asuntojen kiinteistökehittäjänä. Työhistoriaan sisältyy lukuisia merkittäviä pieneerinomaisia asunto- ja toimitilojen kehityshankkeita Suomessa toimivien monikansallisten yritysten neuvonantajana ja kiinteistökehittäjänä:

- Katajanokka, vankilahotelli, (Helsinki), 2002-2005, vankilan muuttaminen hotelliksi
- MSD, Intenia, Microsoft (Keilaniemi, Espoo), pääkonttori, kiinteistökehitys, 1999-2001
- Festival Parks, viihde- ja kauppakeskus, hankekehitys (Vantaa), 2000-2001
- Honeywell (Kuopio), pääkonttori, 2005-2006
- Elefanti-kortteli, Helsingin Kiinteistöviraston ns. kaupungintalokorttelien käytön monipuolistamiseksi ja elävöittämiseksi parhaaksi arvioima esitys syksyllä 2006, minkä Kiinteistölautakunta päätti 09.01.2007 palauttaa uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennuksia ei myydä ja 17.04.2007 hylätä esityksen

Suunnittelu

Alustavan suunnitelmamme on laatinut helsinkiläinen Arkkitehtuuritoimisto Vesa Ekholm & Antero Syrjänen Oy (www.esark.fi), jolla on pitkäaikainen kokemus rakennus-, sisustus- sekä maankäyttö- ja kaavoitussuunnittelusta Suomessa ja Venäjällä. Vastuullisina yhtiömiehinä toimivat Vesa Ekholm ja Antero Syrjänen.

Vahvistamme siis esityksemme 09.05.2011 pysyvän voimassa, mutta kumppaneidemme keväällä 2011 annettujen sitoumusten pysyvyydestä ennallaan tai muuttumattomana emme voi asettautua varmuuteen, mikäli Helsingin kaupungin ratkaisut ja varauspäätökset pitkittyvät yli syksyn 2012.

Toivomme, että pääsemme kehittämään tätä hyvin mielenkiintoista kohdetta tässä esitettyyn uuteen käyttötarkoitukseen. Olemme luonnollisesti käytettävissänne tämän asian edistämiseksi ja tähän asiaan liittyvien yksityiskohtien sopimiseksi.

Kunnioittavasti

DEVPRO OY

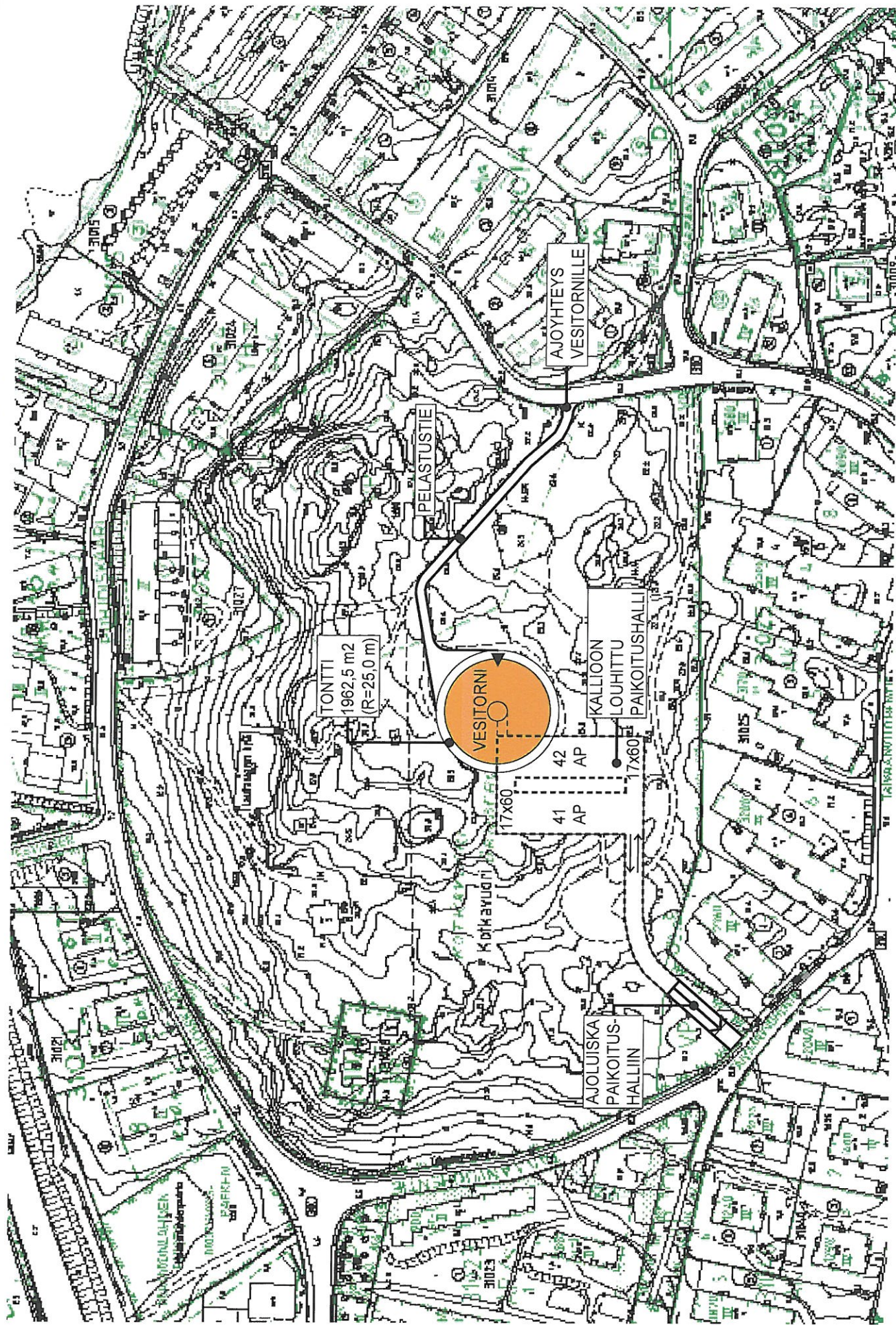
Juha Vuorinen

Liitteet

- Lauttasaaren vesitorni, luonnossuunnitelma, 29.04.2011
- Kuvakooste, viitteellinen, vesitorni asunto- ja toimistokäytössä, 15.03.2012

Yhteystiedot

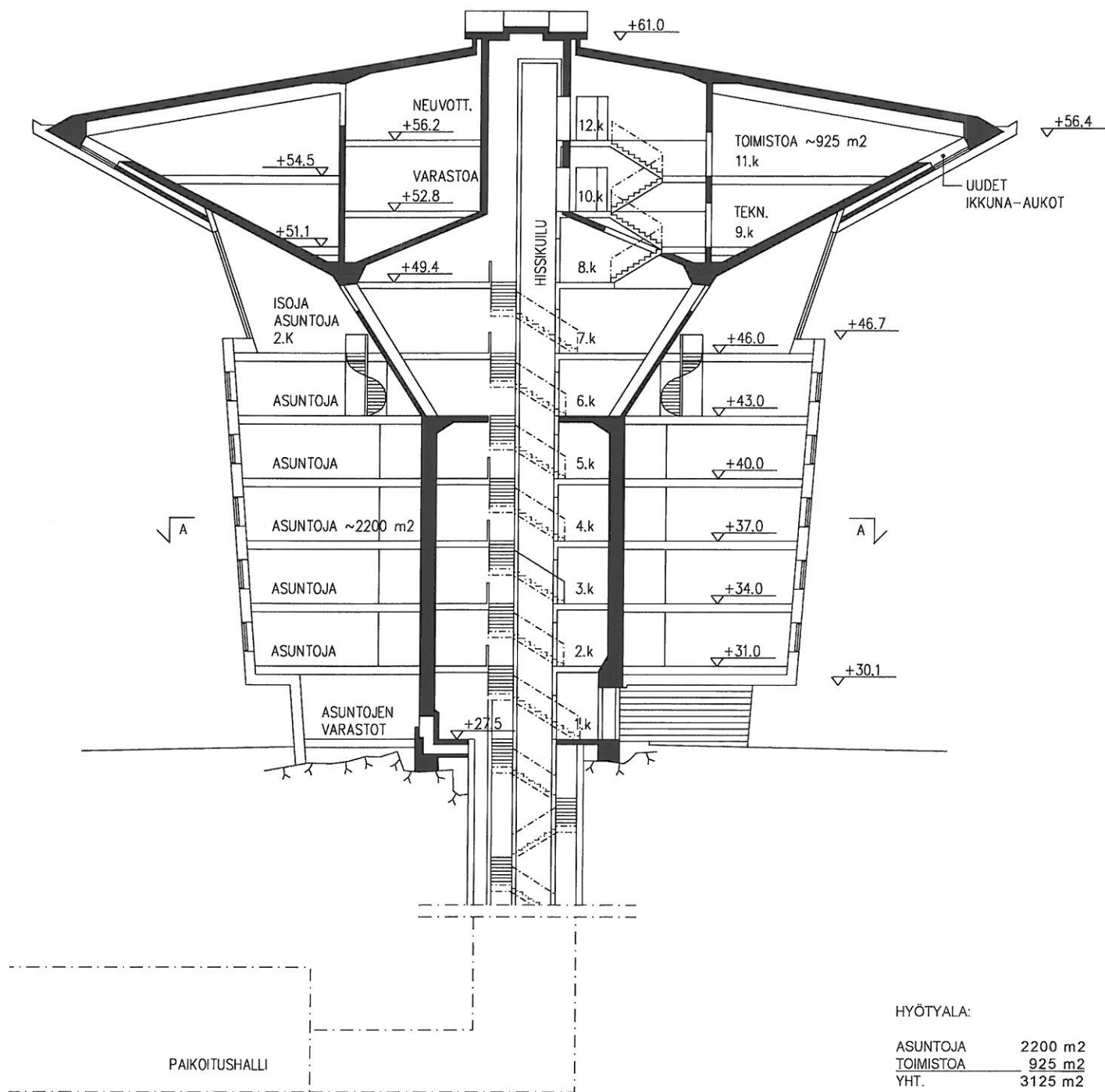
Devpro Oy
Sinebrychoffinkatu 11, 00120 Helsinki
Puh (040) 5016105
Email <juha.vuorinen@ppb.inet.fi>



Lautasaaren vesitorni

ASEMAPIIRROS
1:1500
29.04.2011





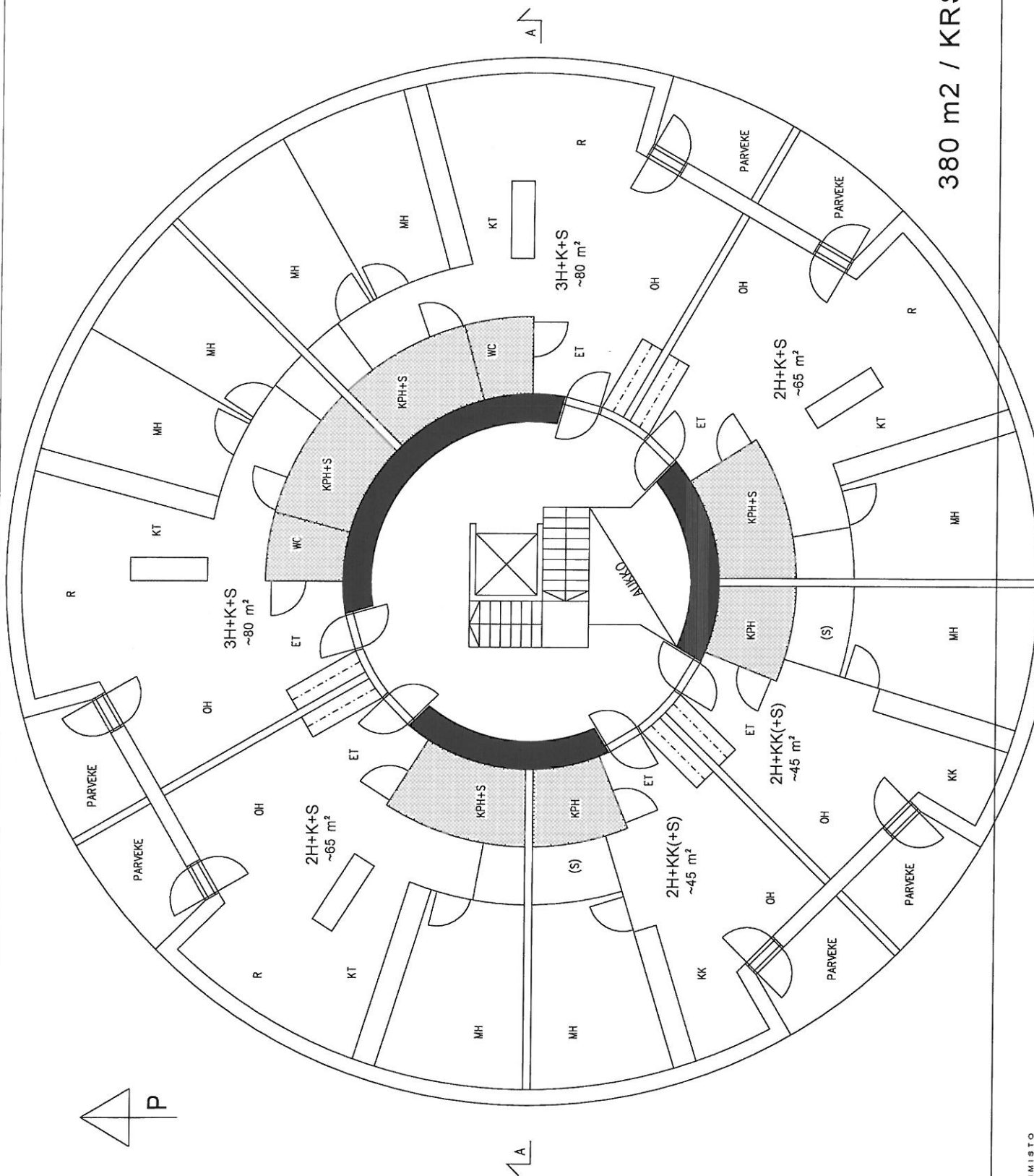
HYÖTYALA:

ASUNTOJA	2200 m2
TOIMISTOA	925 m2
YHT.	3125 m2

PAIKOITUSHALLI 2080 m2
84 AP (24,75 m2/AP)

380 m² / KRS

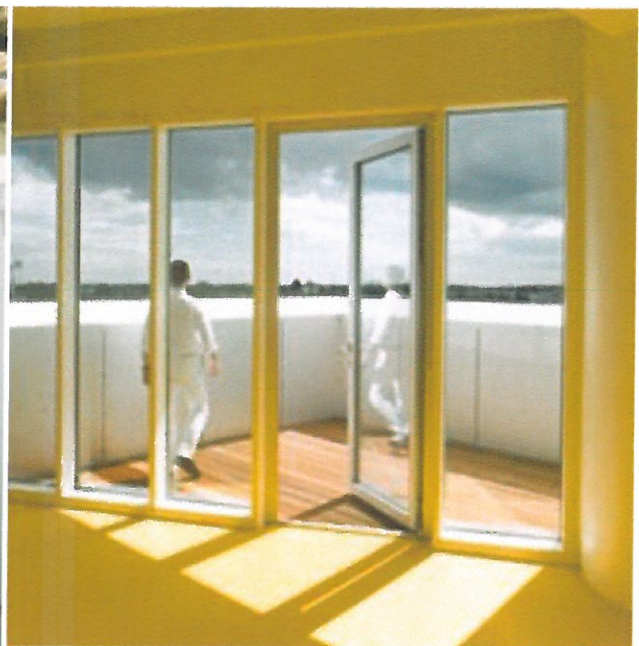
Lautasaaren vesitorni













picture by Wolfgang Croce