



12.12.2011

Kaj/3

§ 1138

Esitys Lauttasaaren vesitornin purkamisesta

Pöydälle 12.12.2011

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

Liitteet

- 1 Lauttasaari-Seura r.y:n kirje
- 2 Kansalaiskirje

Otteet

Ote

Lauttasaari-Seura r.y.

Kansalaiskirjeen kirjoittaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen kehottaa kiinteistölautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on aiemmin kehottanut kiinteistövirastoa ryhtymään toimenpiteisiin uuden käyttötarkoituksen löytämiseksi käytöstä poistetulle vesitornille niin, että sen kulttuurihistorialliset arvot, jotka perustuvat erityiseen betonirakentamisen tekniikkaan, jota ensi kerran käytettiin kyseisessä tornissa, sekä hallitsevaan asemaan Lauttasaaren



maisemakuvassa. Vesitornin uudesta käytöstä on kiinteistöviraston tilakeskuksen toimesta järjestetty avoin tarjouskilpailu. Kilpailulla ei kuitenkaan löydetty ratkaisua, joka olisi samalla täyttänyt suojelutavoitteet. Myöskään mikään kaupungin virastoista ei ole löytänyt omaa uuta käyttöä vesitornille. Näin ollen ainoiksi vaihtoehtoiksi jää joko rakennuksen purkaminen, mikä merkitsee noin 600 000 euron kustannusta tai säilyttäminen pelkästään muistomerkkinä ilman aktiivikäyttöä, minkä kustannukseksi on arvioitu noin 3,7 milj. euroa lisättynä noin 10 000 euron vuotuisilla ylläpitokustannuksilla.

Esittelijä

Esittelijä viittaa esityslistalta ilmenevään, kiinteistölautakunnan esityslistatekstiin perustuvaan selvitykseen asian aiemmista vaiheista ja tarjouskilpailun tuloksista sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen arvioihin jätetyistä tarjouksista. Esittelijä yhtyy lautakunnan käsitykseen siitä, että vesitornin säilyttäminen pelkästään muistomerkkinä ilman uutta käyttötarkoitusta ei ole taloudellisesti järkevää tai perusteltua.

Kiinteistölautakunta päätti 8.9.2011 esittää kaupunginhallitukselle, että se kehottaisi lautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin Lauttasaaren vesitornin purkamiseksi.

Lautakunnan esityslistalta ilmenee seuraavaa: Käsitellessään Lauttasaari-Seura r.y: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 saanut yhdistyksen esityksestä Suomen rakennustaiteen museon, kaupunkisuunnittelu-, rakennus- ja kiinteistölautakuntien sekä yleisten töiden lautakunnan ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnot. Lausunnot ovat em. päätöksen liitteenä.

Tarjouspyyntö

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, hankkeen toteuttava taho yhteistyökumppaneineen ja tarpeellisiksi katsottuine referensseineen.



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

Tarjousaika päättyi 9.5.2011, johon mennessä oli jätetty kuusi alustavaa tarjousta. Tarjouspyyntömateriaali on edelleen sivulla www.tilakeskus.fi.

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 omalta näkökulmaltaan ja ilmoitti 21.6.2011, ettei tarjousten joukossa ole ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen. Osasto katsoo, ettei tarjousten pohjalta ole edellytyksiä toisen tarjousvaiheen käynnistämiseksi.

Asemakaavaosaston kirje tilakeskukselle kokonaisuudessaan:

”Lauttasaaren vesitorni, asemakaavaosaston kannanotto tarjousmenettelyn I vaiheeseen

Kiinteistövirasto on pyytänyt kaksivaiheisella tarjousmenettelyllä tarjouksia Lauttasaaren vesi-tornin myymiseksi. I-vaiheen tarjousten määräaika oli 9.5.2011. Tarjousten tuli sisältää mm. kuvaus tornin tulevasta käytöstä, alustava toteutusaikataulu, muutos- ja korjaustöiden kustannusarvio sekä alustava kauppahinta. Tarjouksen realistisuuden arvioimiseksi sen tuli sisältää myös selvitys suunnitellun hankkeen vastuutahoista referenssitietoineen.

Määräaikaan mennessä tilakeskus sai kuusi tarjousta, joita tilakeskus on arvioinut yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Alustava tarjousten ryhmittely tehtiin kaupunkikuvallisilla perusteilla sekä ehdotusten toteuttamisen realistisuuden arvioinnin perusteella. Kuudesta tarjouksesta neljä perustui vesitornin hahmoa voimakkaasti muuttavaan ratkaisuun tai ne olivat vain alustavan idean asteella ilman tietoa mahdollisesta toteuttajasta. Näiden neljän osalta jatkotarjouksen pyytämistä ei pidetty mahdollisena.

Tarjouksista kaksi oli sellaisia, joissa vesitornin hahmo oli edelleen tunnistettavissa ja joissa tarjouksen antajan konsortiossa oli mukana toteuttamiseen kykenevä taho. Molempien tarjousten lähtökohtana oli tornin jalustan säilyttäminen ja varsinaisen vesisäiliö-osan korvaaminen



asumisella kolmessa kerroksessa. Toisessa tarjouksessa oli lisäksi kerros sauna/kylpylätiloja.

Kyseiset kaksi tarjousta perustuvat kuitenkin ratkaisuun, jossa esitetty käyttötarkoitus privatisoisi itse vesitornin sekä rakennuksen tarvitseman tontin. Maankäytöllistä tai kaupunkirakenteellista perustetta Lauttasaaren keskeisen puistoalueen ydinosaan käyttötarkoituksen muutokselle tarjousten edellyttämällä tavalla ei ole. Saatujen tarjousten joukossa ei ole ehdotusta, joka olisi sekä realistinen että toiminnallisesti tarkoituksenmukainen.

Asemakaavaosasto katsoo, että saatujen tarjousten pohjalta edellytyksiä tarjousmenettelyn toisen vaiheen käymiselle ei ole."

Kiinteistölautakunnan johtopäätökset

Tornille ei ole saatujen tarjousten perusteella löydettävissä uutta omistajaa, joka kustannuksellaan kunnostaisi tornin rakenteet ja toteuttaisi sinne realistisiksi arvioimiaan huonetiloja.

Kiinteistöviraston tiedossa ei ole kaupungin oman hallintokunnan tilantarvetta, joka voitaisiin ratkaista toteuttamalla tilat torniin. On selvää, että tilantarve voitaisiin joka tapauksessa toteuttaa edullisemmin uudisrakennushankkeena.

Tornin betonirakenteita ei myöskään ole perusteltua peruskorjata kiinteistöviraston tilakeskuksen hankkeena, mikäli tornin tiloja ei ole vuokrattavissa taloudellisesti perustellulla tavalla.

Vaihtoehtoiksi jää jäljelle purkaa vesihuollolle tarpeettomaksi käynyt ja jatkuvia kustannuksia aiheuttava torni tai korjata sen betonirakenteet turvallisiksi ja säilyttää torni maamerkin luonteisena rakennelmana.

Aiempi Helsingin Veden myyntihanke

Lauttasaari-Seura r.y. esitti jo 20.9.2001 tornin muuttamista yleisökäyttöön. Kaupunginvaltuuston 17.4.2002 käsittelyn jälkeen tekninen lautakunta varasi tornin Sir Wise Professional Net Oy:lle korjaus- ja muutostyöhankkeen suunnittelua varten. Varausta jatkettiin ja tehtiin aiesopimus, joka viimein raukesi 31.12.2007. Kun torni vuoden 2010 alussa siirtyi kiinteistöviraston hallintaan, yhtiö esitti jo rauenneen aiesopimuksen uusimista. Pyyntöön ei suostuttu, koska tuolloin oli jo tarkoituksena järjestää julkinen tarjouspyyntö. Yhtiö ei jättänyt tarjousta kevään 2011 tarjouspyyntöön.

Purkukustannukset

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Tornin purkusuunnitelmaa ei ole laadittu eikä suunnitelmaan ja määrälaskentaan perustuvaa kustannusarviota ole käytettävissä.

Eri ratkaisuvaihtoehtoja vertailtaessa purkukustannusten kertaluokaksi voidaan kuitenkin arvioida 0,6 +/- 0,1 milj. euroa riippuen purkuajankohdan mahdollisuuksista hyödyntää betonijäte esim. maanrakennusaineena.

Vaihtoehtoinen tulevaisuus muistomerkkinä

Tornissa ei ole varsinaisia vuokrattavissa olevia huonetiloja, joten kiinteistöviraston tilakeskus ei ole tornin säilyttävässä vaihtoehdossa tornin oikea omistajahallintokunta. Jos torni halutaan säilyttää muista kuin toimitilan tarpeista tai toiminnallisista syistä, tulisi tornia käsitellä muistomerkkinä ja siirtää se rakennusviraston vastuulle ja omistajahallintoon. Rakennusvirasto yhdessä taidemuseon ja kaupunginmuseon kanssa vastaavat nykyisistä muistomerkeistä, taideteoksista, haudoista ja patsaista.

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

Rakennusvirastolle siirrettäisiin tällöin myös tornin nykyiset tukiasemien vuokrasopimukset.

Muut vesitornit

Lautakunnan esittelijä toteaa edelleen, että mikäli torni päätetään säilyttää esim. paikallishistoriallisista tai kaupunkikuvallisista syistä, tulisi ottaa kantaa myös HSY-kuntayhtymän omistamien Myllypuron ja Roihuvuoren vesitorneihin. Jos nekin halutaan säilyttää, tulisi niiden asemakaavaa muuttaa ja maanvuokrasopimuksesta poistaa velvollisuus purkaa ne vuokrasopimuksen aikanaan päättyessä.

Lautakunnan käsittelyn jälkeen saapuneet kirjeet

Lautasaari-Seura r.y. on lähettänyt kaupunginhallitukselle kirjeen 26.9.2011 ja todennut, että seura ei vastusta tornin purkamista, koska kustannukset sen korjaamiseksi ovat kasvaneet kohtuuttoman suuriksi. Vielä seura kuitenkin haluaisi tutkituttaa mahdollisuuden purkaa tornin suojakuori ja korvata se uusilla elementeillä sekä hankkia sille EU-rahoitusta. Lisäksi seura ilmaisee ihmetyksensä siitä, ettei tilakeskuksen saamia tarjouksia käsitelty avoimesti eikä tornia tarjottu korjattavaksi ja myytäväksi EU-tasoisesti. Joka tapauksessa seura katsoo, että paikka sopisi hyvin näkötornille jatkossakin hienon



näköalansa takia, mutta näkötornin kustannusten tulisi jäädä huomattavasti alle korjaamiskustannusten ja olla kevytrakenteinen ja siten sopiva ulkoilualueelle.

Kaupunginhallitukselle on tullut myös kansalaiskirje 10.11.2011, jossa esitetään vesitornin säilyttämistä näkötornina, nk. panoraamatornina. Kirjoittaja tuntee hienoja esimerkkejä Euroopasta, jossa merkittäviä meritaisteluja on voinut seurata panoraamatornista, jossa katselija on keskellä ja näyttely hänen ympärillään 360 astetta. Lauttasaaren vesitorni voisi olla näyttämönä historialliselle taistelulle, jossa Englannin laivasto tulittaisi Suomenlinnaa ja jossa esim. taisteluefektit voitaisiin toteuttaa nykytekniikalla.

Esittelijä viittaa edellä esityslistalta ilmenevään selvitykseen ja toteaa, etteivät myöskään lautakunnan käsittelyn jälkeen esiin tuodut ehdotukset uudesta käytöstä muuta kokonaiskuvaa tilanteesta. Tämän vuoksi esitys on kiinteistölautakunnan kannan mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Lauttasaari-Seura r.y:n kirje
- 2 Kansalaiskirje

Otteet

Ote

Lauttasaari-Seura r.y.

Kansalaiskirjeen kirjoittaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



12.12.2011

Kaj/3

Yleisten töiden lautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.09.2011 § 419

HEL 2011-003463 T 10 06 00

Päätös

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

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566