

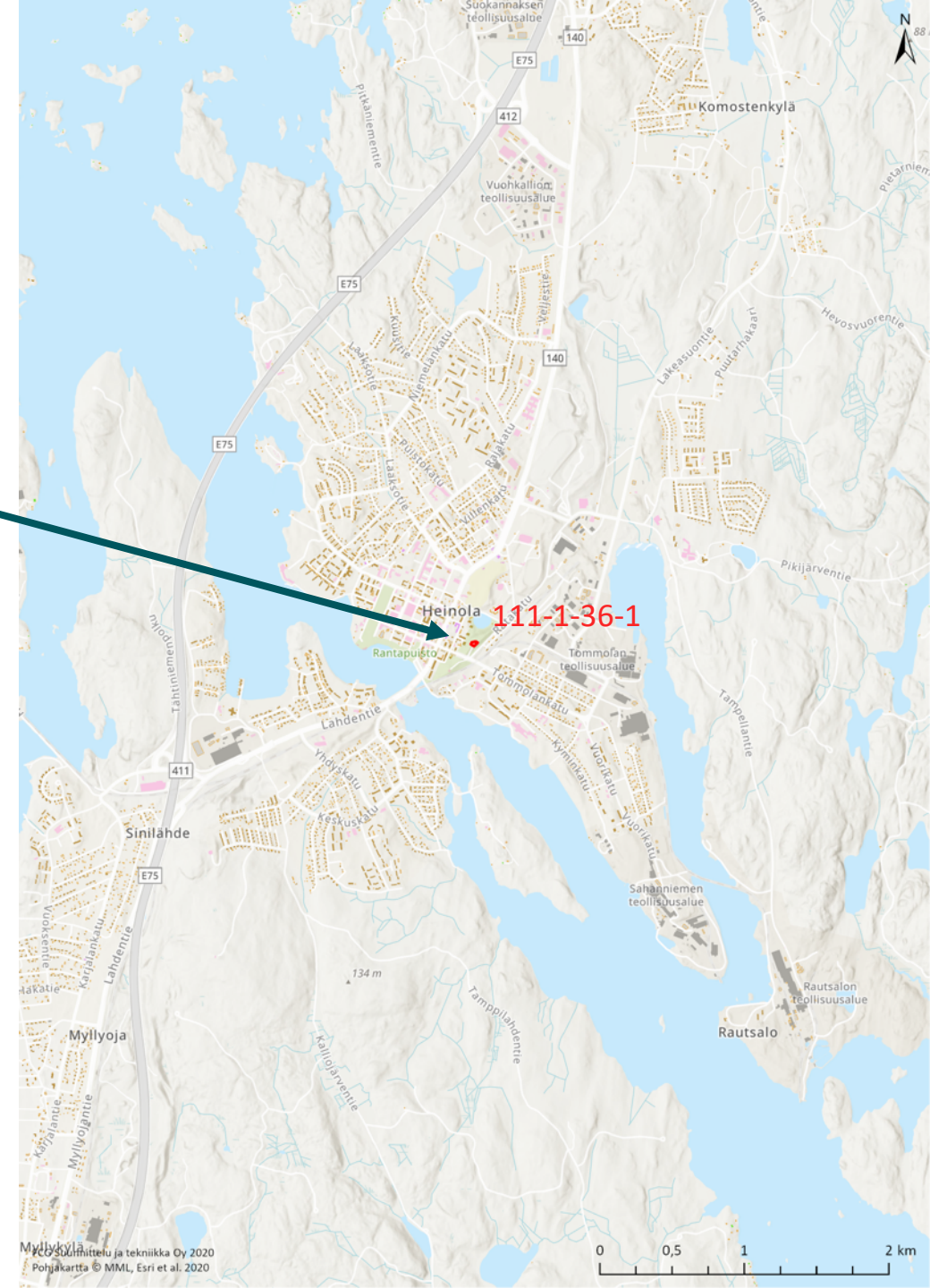
VESITORNI

Business Heinola

19.1.2021

Myytävä kohde

- Heinolan kaupunki myy omistamallaan kiinteistöllä (111-1-36-1) sijaitsevan vesitornirakennuksen.
- Heinolan vanha vesitorni sijaitsee keskeisellä sijainnilla Vesitorninharjulla, keskustakorttelien itäpuolella.
- Rakennus on nykyisin toimisto- ja kahvilakäytössä.
- Vesitornissa on 7 kerrosta, hissi ja näköalat yli koko kaupungin.
- Maapohja jää kaupungin omistukseen.



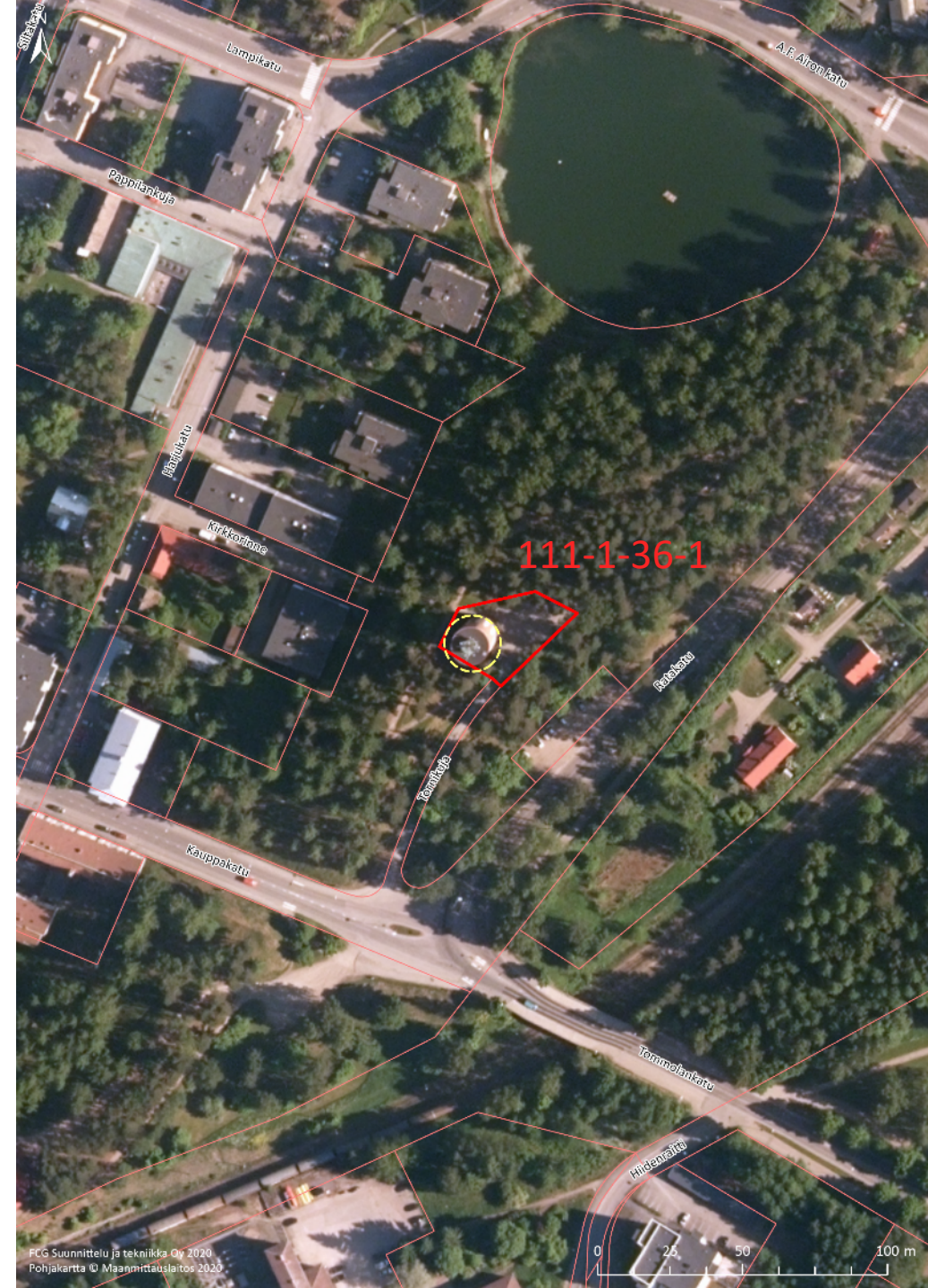
Kohteen perustiedot

Kiinteistö

- Kiinteistötunnus: 111-1-36-1
- Osoite: Tornikuja 1, 18100 Heinola
- Pinta-ala: 858 m²
- Asemakaava 250 (hyv. 1978)
 - Y-7, yleisten rakennusten korttelialue
 - Kokonaisrakennusoikeus 900 k-m², josta käyttämättä 0 k-m²
- Arvot
 - Harjupuiston valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)
 - Heinolan kansallinen kaupunkipuisto

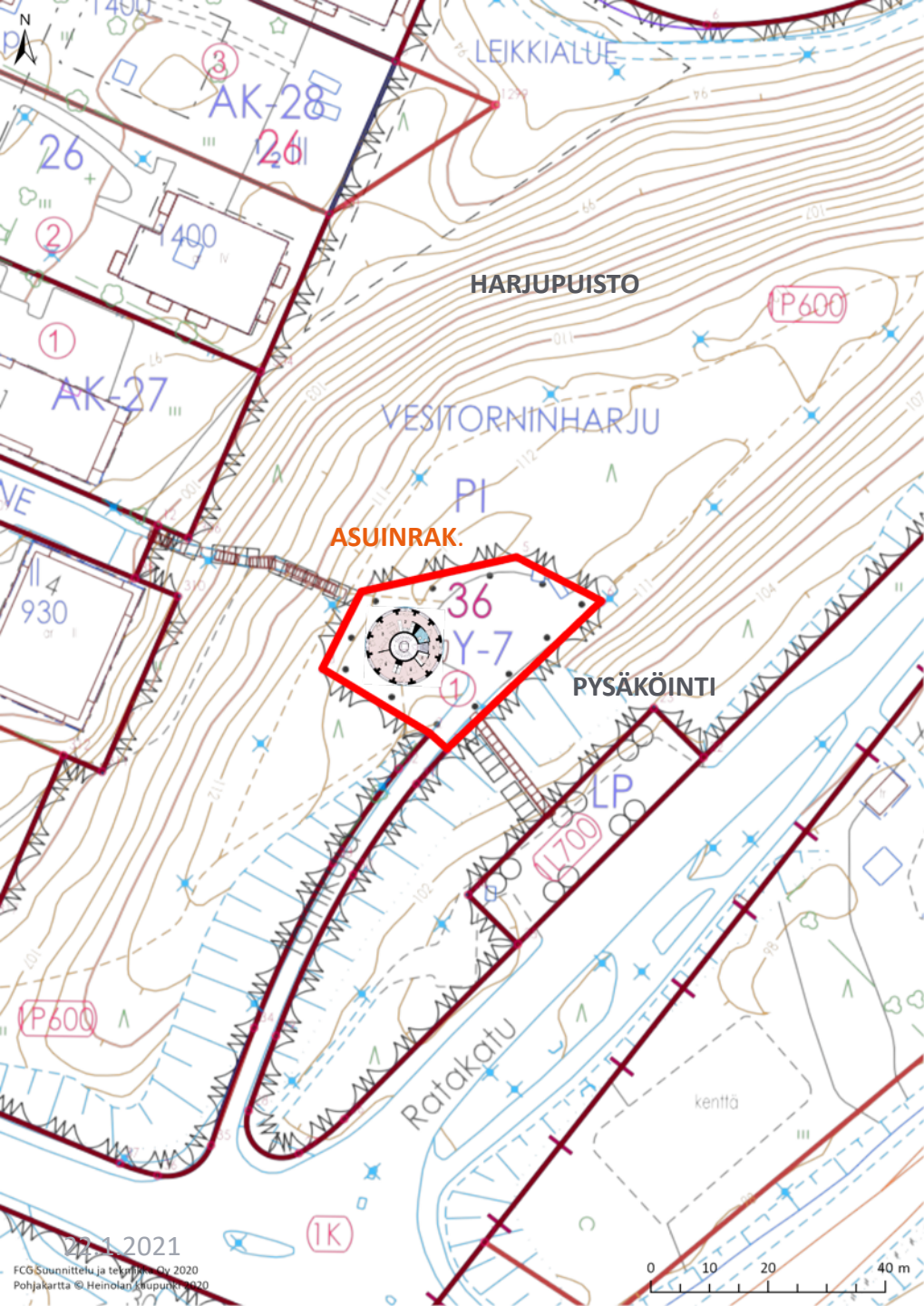
Rakennukset

- Vesitorni
 - Kerrosala: 975 k-m², kokonaisala 1 111 m², tilavuus 4 400 m³
 - Kerrosuku: 7 (+ vesisäiliötila, joka ei käytössä)
 - Rakentamivuosi: 1951
 - Rakentamistapa: Tiili
 - Suojelustatus: Selvitetään yhdessä museoviranomaisten kanssa
 - Lisätietoja: Rakennuksen ylimmässä kerroksessa toimii kahvila, muissa kerroksissa on toimistotiloja



Kohteen kehittämismahdollisuudet 1/7

- Sijaintinsa puolesta myytävä vesitornin rakennus soveltuu sekä asumiseen että toimisto- tai liiketilakäyttöön
- Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta
 - Kaupungilla on valmiudet käynnistää asemakaavan muutos nopealla aikataululla
 - Kaupunki selvittää tarvittaessa myös mahdollisuutta nopeuttaa rakennus- ja muutostöiden aloittamista asemakaavatyön rinnalla haettavalla poikkeamispäätöksellä
 - Kiinteistön nykyinen kokonaisrakennusoikeus on 900 k-m², josta käyttämättä 0 k-m²
- Vesitornin rakennusta koskevat mahdolliset suojeluarvot selvitetään yhdessä museoviranomaisten kanssa
- Rakennuksen ostaja ja Heinolan kaupunki laativat maapohjaa koskevan vuokrasopimuksen
- Heinolan kaupunki tarjoaa mahdollisuuden tehdä pitkä vuokrasopimus



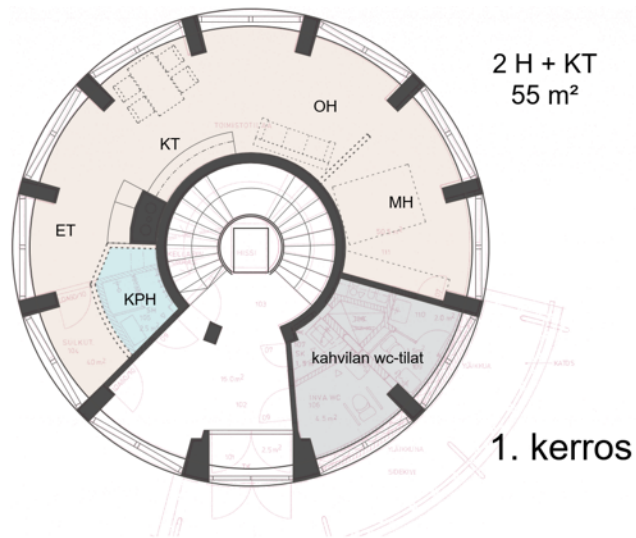
Kohteen kehittämismahdollisuudet 2/7

SKENAARIO:

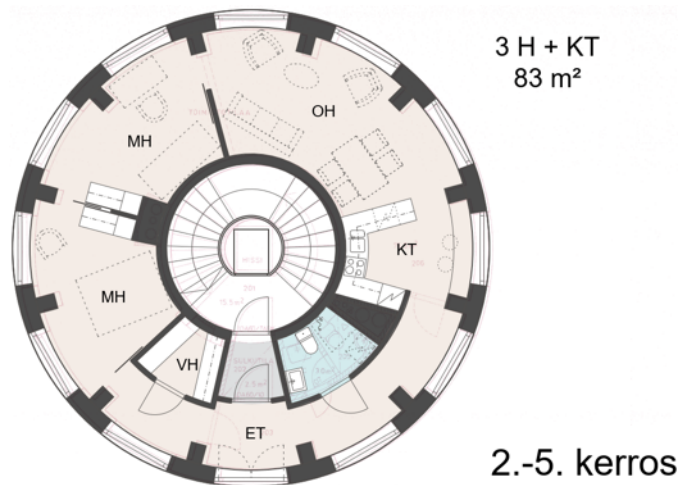
- Asuinrakennus ja mahdollinen liiketila
 - Ratkaisusta riippuen
 - Noin 6-8 asuntoa (+ 2 mahdollista sivuasuntoa)
 - Huoneistoala yhteensä noin 560 m² – 717 m²
 - Asuntojen pinta-alat 55 m² – 120 m²
 - Mahdolliset sivuasunnot noin 35 m² ja 28 m²
 - Mahdollista säilyttää 7. kerroksen kahvilatoiminta (noin 90 m²)
 - Pysäköinti piha-alueelle ja / tai Ratakadun pysäköintialueelle
 - Keräyspiste ja varasto- / säilytystilat piha-alueelle
- Torille 600 metriä, rantaan 500 metriä
- Kahvila Harjupaviljonki 250 metrin päässä, Heinolan lintuhoitola ja liikennepuisto 300 metrin päässä ja lähimmät päivittäistavaramyymälät 700 metrin päässä

Idealuonnos

Kohteen kehittämismahdollisuudet 3/7

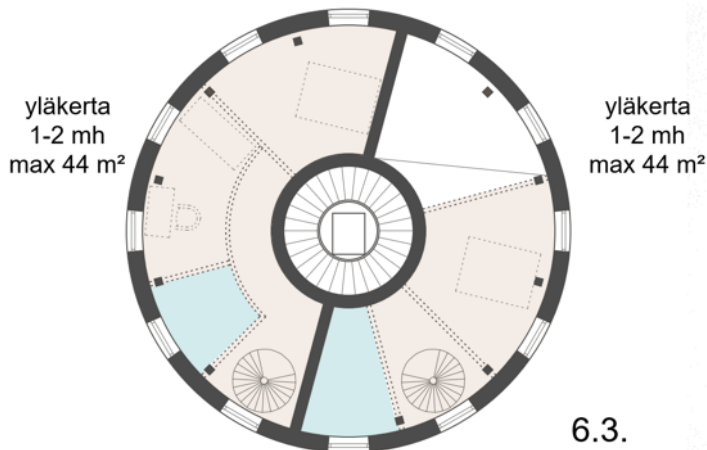
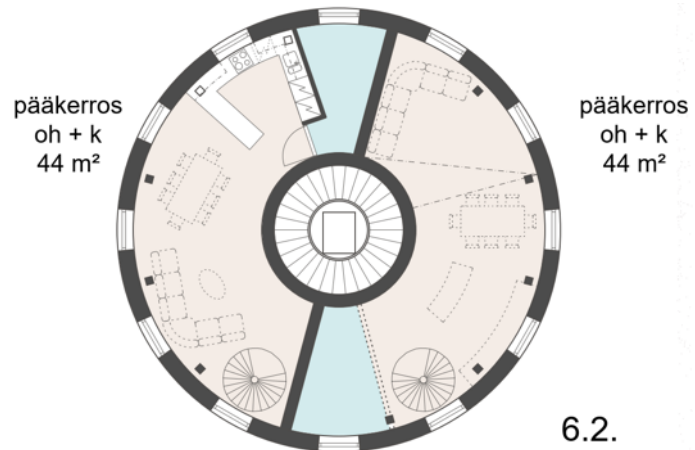
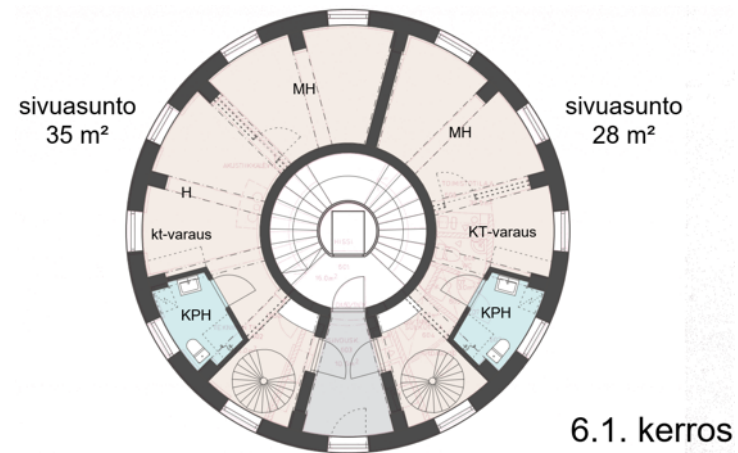


- 1. krs
 - Sisääntulokerros
 - Yksi asunto
 - 2 huonetta + keittiö, kylpyhuone
 - Huoneistoala noin 55 m²
 - Mahdollisen 7. kerroksen kahvilan wc-tilat



- 2.-5. kerros
 - Asuinkerrokset
 - Yksi asunto / kerros
 - 3 huonetta + keittiö, kylpyhuone
 - Huoneistoala noin 83 m² / asunto

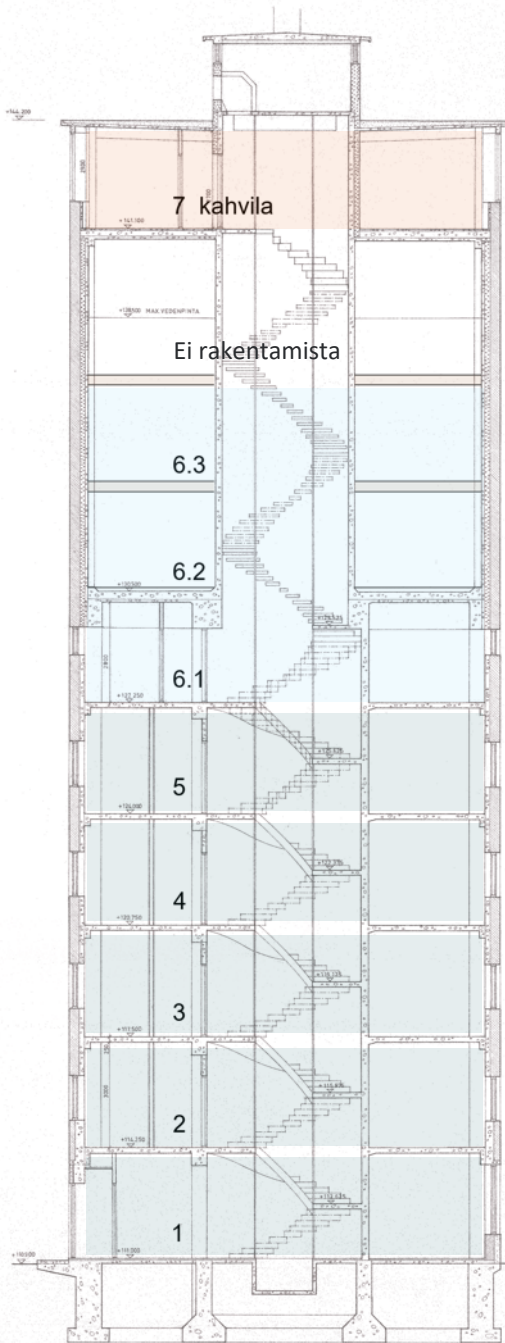
Idealuunnos



Kohteen kehittämismahdollisuudet 4/7

- Jos vesisäiliötilaa rakennetaan asuinkäyttöön
- 6. kerros
 - Kaksi loft-tyyppistä asuntoa
 - 4-5 h + keittiö, kylpyhuone
 - Max. noin 120 m² / asunto
 - 2-3 kerrosta, yksi kerros erotettavissa sivuasunnoksi
 - 6.1. kerros
 - Sisääntulo asuntoihin
 - Sisääntulon yhteydessä kierreportaatt ylempiin kerroksiin
 - Kylpyhuonetilat
 - Mahdollisuus toteuttaa esim. kaksi sivuasuntoa (noin 35 m² ja 28 m²)
 - 6.2. kerros
 - Loft-asuntojen pääkerros
 - Olohuoneet ja keittiötilat
 - Noin 44 m² / asunto
 - 6.3. kerros
 - 1-2 makuuhuonetta, kylpyhuonetilat
 - Max. 44 m² / asunto

Idealuonnos



7. kerros
Kahvila tai asunto
Noin 90 m²

Välitila

6.1.-6.3. kerros
Kaksi loft-asuntoa
Noin 120 m² / as
Yht. noin 240 m²

2.-5. kerros
Neljä asuntoa (1 as / krs)
Noin 83 m² / as
Yht. noin 332 m²

1. kerros (sisäänkäynti)
Yksi asunto
Noin 55 m²

Kohteen kehittämismahdollisuudet 5/7

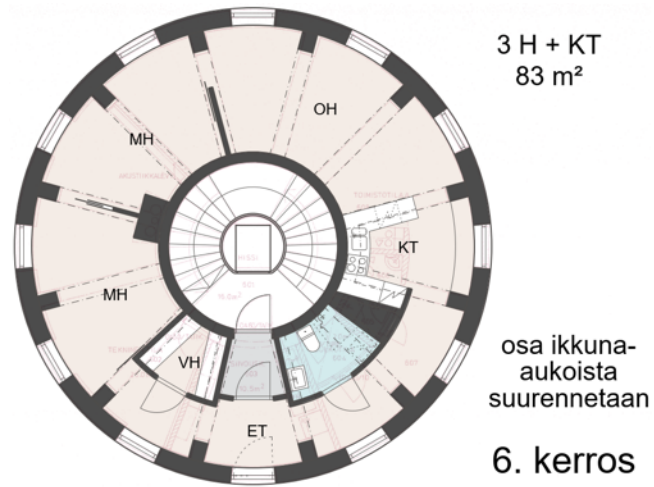
- Jos vesisäiliötilaa rakennetaan asuinkäyttöön
- Yhteensä 7-8 asuntoa, huoneistoala noin 717 m²



Idealuonnos

Vesisäiliötilan rakentaminen asuinkäyttöön edellyttää uusien ikkuna-
aukkojen puhkaisua ylimpiin kerroksiin.

Kohteen kehittämismahdollisuudet 6/7



- Jos vesisäiliötilaa ei rakenneta asuinkäyttöön
- 6. krs
 - Yksi asunto
 - 2 huonetta + keittiö, kylpyhuone
 - Huoneistoala noin 83 m²
- 7. kerros
 - Mahdollista säilyttää kahvilatoiminnassa
 - WC-tilat 1. kerroksessa
 - Jos otetaan asuinkäyttöön
 - Huoneisto kuten kerroksissa 2.-5.
 - 3 h + keittiö, noin 90 m²
 - Edellyttää kylpyhuone- ja wc-tilojen rakentamista kerrokseen
- **Yhteensä 6-7 asuntoa, huoneistoala noin 560 m²**

Idealuunnos



Kohteen kehittämismahdollisuudet 7/7

Idealuonnos

- SKENAARIO: Asuinrakennus ja mahdollinen liiketila
 - Kiinteistön pinta-ala 858 m²
 - Nykyinen asemakaava
 - Y-7, yleisten rakennusten korttelialue
 - Kokonaisrakennusoikeus 900 k-m². (Rakennusoikeus ylitetty poikkeusluvalla. Käytetty rakennusoikeus 975 k-m².)
 - Kiinteistön kehittäminen
 - Asuinrakennus n. 975 k-m²
 - Huolto- ja varastotilat pihalle
 - Tonttitehokkuus (e) noin 1,2
 - Huoneistoala ratkaisusta riippuen noin 560 m² – 717 m²
 - Jos 7. kerros säilyy kahvilatoiminnassa (n. 90 m²) → asumiseen jää 470 m² – 627 m²
 - Rakennuksen 6. ja 7. kerroksen välisen tilan rakentaminen haasteellista
 - Ei käyntitasannetta hissille, portaikko alakerroksia kapeampi
 - Mahdollista hyödyntää talotekniikan sijoittamiseen, tai esim. kahvilan varasto- / wc-tilojen sijoittamiseen (?)
 - Kaavamuutoksen tarve
 - Esim. merkintä AK, asuinkerrostalojen korttelialue tai AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
 - Muuta huomioitavaa
 - Tulee selvittää toisen uloskäytävän rakentamistarve
 - Tulee arvioida tarve teettää rakennuksen kuntotutkimus
 - Tarpeen mukaan mahdollista laatia myös arvio kohteen myyntihinnasta ja hankkeen kannattavuudesta, jossa huomioidaan
 - Rakennuksen muutostyökustannukset (suunnittelu, liittymismaksut, rakentaminen, rahoitus jne.)
 - Asuntojen myynti- ja markkinointikulut
 - Rakennuksen ostajan kate
 - Lisäksi tarvittaessa: kaupungin saamat kiinteistöverotulot, liittymismaksut, kate vesihuoltomaksuista, mahdolliset katu- ja vesihuoltorakentamisen kustannukset jne.

Muodostavat hinnan, joka ostajan kannattaa maksaa vesitornin rakennuksesta kaupungille



FCG

Hyvän elämän tekijät

Lisätietoja

Mikko Keskinen

mikko.keskinen@fcg.fi

044 704 6297

Risto Ala-aho

risto.ala-aho@fcg.fi

044 704 6204