

## Helsingin kaupunginhallitukselle

Helsingin kaupunki on varannut Lapinlahden sairaalan rakennukset Y-säätiölle niiden uutta käyttöä koskevan hankesuunnitelman laatimista varten. Y-säätiö on selvittänyt Mielenterveyden talon toiminta-ajatusta, teettänyt päärakennuksen rakennustekniset tutkimukset, arkkitehtisuunnitelman, rakennustapaselostuksen ja kustannusarvion.

Lapinlahdesta kehitetään Mielenterveyden talo, joka koordinoi aiempaa psykiatrasta sairaalahoitoa kevyempää mielenterveystyötä ja toiminnallaan auttaa vähentämään laitoshoidon tarvetta. Keskuksen toiminta perustuu mielenterveystyön toimijatahojen yhteistyöhön. Siten voidaan yhdistää viranomaisten, järjestöjen ja yksityisen sektorin mielenterveystyö uudelleenlaiseksi yhteistoiminnaksi. Yhteistyöverkoston on pystyttävä vastaamaan ajankoh-taisiin mielenterveystyön paikallisiin ja alueellisiin tarpeisiin.

Lapinlahden sairaalan päärakennuksen toiminta tulee nykyisen mielisairaalatoiminnan si-jasta painottumaan aiempaa kevyempään mielenterveyden avohoitoon ja sairaalahoitoa kevyempien palvelujen tuottamiseen psykiatrisesti oireileville henkilöille. Mielenterveyden talon toiminnalla pyritään vähentämään ja ehkäisemään mielenterveysongelmien aiheut-tamaa työkyvyn alenemistä, ylläpitämään ja kehittämään yksilöiden työkykyä ja ehkäise-mään syrjäytymistä työelämästä. Mielenterveyden keskuksen toimintamuotoihin liittyy olennaisena osana tietokeskus, tutkimus ja koulutus.

Toinen päärakennuksen keskeinen toimintamuoto on mielenterveystyöhön läheisesti liitty-vä psykogeriatrinen palvelu- ja hoiva-asuminen, johon sisältyy kuntoutusta, terveyspalvelu- ja hoiva- ja dementiahoitotiloja. Nämä palvelut koostuvat asumispalveluista: palveluasun-noista, ryhmäkodeista sekä ympärivuorokautista hoivaa ja psykiatrista sekä somaattista hoitoa vaativista asiakasryhmistä sekä niihin liittyvistä kuntoutus- ja oleskelutiloista.

Rakennukseen sijoittuvia tahoja ovat sinne jäävät HUS:in toiminnot, Suomen Mielenterve-ysseuran ja Helsingin Diakonissalaitoksen toimintoja sekä Y-säätiön tilat. Sairaala-alueella sijaitseva Koivula-rakennus on peruskorjattu mielenterveyskuntoutujien asunnoiksi. Sen rakennuksen toimintaa hoitaa Suomen Mielenterveysseura, joka on halukas laajentamaan toimintaansa Lapinlahdessa ja on valmis toimimaan myös muissa Lapinlahden rakennuk-sissa

Selvitystyön yhteydessä Helsingin Diakonissalaitos ja Suomen Mielensterveysseura ry ovat ilmoittaneet, että heillä on lähitulevaisuudessa useita avohoitoon ja kuntoutukseen liittyviä tilatarpeita, jotka soveltuisivat hyvin Mielensterveyden Talon toiminta-ajatukseen.

Molemmat yhteisöt ovat kuitenkin korostaneet, että tilojen pitää olla teknisesti ajanmukaiset. Lisäksi he edellyttävät, että tilat ovat toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoitukseenmukaiset. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tilojen pitää soveltua suunniteltuun tarkoitukseen ja että lopulliset investointi- ja käyttökustannukset eivät ylitä normaaleja markkinahintoja.

Selvityksen lähtökohtana on ollut, että sairaalan tuleva käyttö on sekä toiminnallisesti että taloudellisesti mahdollista.

### **Vanhan säilyttäminen ja lisärakentaminen**

Hankesuunnitelmassa esitettyjen kahden suunnitelmavaihtoehdon, niiden vertailun ja kustannuslaskelman sekä niiden perusteella laskettujen käyttökustannustietojen perusteella on hankesuunnitelmassa päädytty ehdotukseen Lapinlahden sairaalan rakennusten muuttamiseksi avohoitotyypisemmäksi Mielensterveyden taloksi. Rakennussuojelutavoitteiden toteuttamiseksi C.L. Engelin hengessä on päärakennuksen arvokkaimmissa osissa vältetty suuria muutoksia. Sen mahdollistamiseksi ja hankkeen saamiseksi toiminnallisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoiseksi esitetään rakennusten kokonaisuuteen sopivaa ja sitä hienovaraisesti täydentävää lisärakentamista. Tässä yhteydessä on koottu tietoja vastaavien arvorakennusten peruskorjauksesta ja lisärakentamistoteutuksista. Muutos toteutetaan peruskorjaamalla Lapinlahden päärakennus ja tekemällä kaksi lisärakennusosaa, joiden tilat ovat seuraavat:

### **Mielensterveyden yhteisöjen ja Y-säätiön toiminta-, toimisto-, kokous- ja koulutustilat**

#### **Päärakennus**

##### **1. kerros**

toiminta-, toimisto- ja koulutustiloja  
kokoustiloja  
ruokasali, keittiö  
yhteensä n. 828 htm<sup>2</sup>

Sen lisäksi käytävä- sisään-tulo- vahtimestari ym. tiloja 280 m<sup>2</sup>  
yhteensä n. 1108 htm<sup>2</sup> ensimmäisessä kerroksessa

##### **2. kerros**

toimistotiloja 1000

##### **3. kerros pohjoissiipi n. 300**

Toiminta-, toimisto-, kokous- ja koulutustiloja kolmessa kerroksessa yhteensä n. 2 408 htm<sup>2</sup>

**HUS:n tilat**

1. ja 2. kerroksen syömishäiriöisten osastot 889  
 3. kerros toimistotilaa 808  
 HUS:n tilat yhteensä n. 1700 htm<sup>2</sup>

**Psykogeriatriset asumis- ja hoivayksiköt sekä ryhmäkoti****Päärakennus****1. kerros**

pohjoissiipi  
 sellisiivet ja niitä yhdistävä osa  
 Yhteensä n. 1748 htm<sup>2</sup>

**2. kerros**

pohjoissiipi n. 435  
 Päärakennuksen tilat yhteensä n. 2183 htm<sup>2</sup>

**Uudisrakennus**

Uudisrakennuksessa yhteensä 40 palveluasuntoa 2244 htm<sup>2</sup>  
 Palveluasuntoja ja hoitopaikkoja yhteensä 84  
 Liikuntatilat ja takkahuone pohjoissiiven ja uudisrakennuksen väliin 643  
 irtaimistovarastoja 3. kerros (ei mukana neliöissä)  
 Psykogeriatrisia tiloja yhteensä n. 5070 htm<sup>2</sup>  
 Koko hanke yhteensä n. 9178 htm<sup>2</sup>

Hankesuunnitelman arkkitehtisuunnitelma on alustava suunnitelma Mielenterveyden talon toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi ja kustannuslaskentaa varten. Eri toiminnot ja käyttötar-koitukset täsmentyvät ja voivat yksityiskohtaisessa suunnittelussa muuttua.

**Kustannukset**

Mielenterveyden talon peruskorjaus- ja lisärakentamiskustannukset ilman Venetsia-rakennusta ja muita pieniä rakennuksia ovat kustannusarvion mukaan n. 17,4 miljoonaa euroa, n. 1343 euroa/bm<sup>2</sup>, n. 2110 euroa/htm<sup>2</sup>.

**Rahoitus**

Mielenterveyden talo on tarkoitus rahoittaa siten, että Helsingin kaupunki luovuttaa perustettavalle kiinteistöyhtiölle korvauksetta vanhat rakennukset ja osallistuu kiinteistöyhtiöön vähintään osuudella, joka vastaa HUS:n tilojen määrää. Valtion tulisi osallistua rahoitukseen avustuksella, jolla rahoitetaan psykogeriatrista asumista ja rakennussuojelusta aiheutuvia lisäkustannuksia. Lisäksi Raha-automaattiyhdistys voi periaatteessa tukea talossa toimivia avustuskelpoisia yhteisöjä siltä osin, kun harjoitettava toiminta ei ole kilpailusäädösten vastaista. Hankkeeseen osallistuvat yhteisöt panostavat myös omarahoitusta merkitsemällä perustettavan yhtiön osakkeita. Täältä pohjalta on laadittu alustavia käyttökustannus selvityksiä, jotka osoittavat hankkeen toteuttamis-kelpoiseksi edellyttäen, että esitetty lisärakentaminen voidaan toteuttaa.

## Mielenterveyden talon toteuttaminen

Samalla kun Y-säätiö luovuttaa teettämänsä Lapinlahden Mielenterveyden talon hankesuunnitelman Helsingin kaupungille, säätiö esittää, että kaupunki

- yhdessä Y-säätiön ja muiden hankkeeseen mukaan tulevien yhteisöjen kanssa perustaa Kiinteistöyhtiö Lapinlahden,
- käynnistää sairaala-alueen asemakaavoituksen hankesuunnitelman vaihtoehto 2:n mukaisesti Mielenterveyden talon toteuttamiseksi,
- kaupunki ja kiinteistöyhtiö neuvottelevat valtion kanssa Lapinlahden Mielenterveyden talon rahoituksesta,
- kaupunki luovuttaa korvauksetta kaikki alueen rakennukset Kiinteistöyhtiö Lapinlahden omistukseen ja hallintaan siinä vaiheessa, kun hankkeen toteutus on asemakaavallisesti ja rahoituksen puolesta varmistunut ja
- kaupunki luovuttaa muodostettavat tontit korvauksetta Kiinteistöyhtiö Lapinlahden käyttöön siksi ajaksi, jona rakennuksia käytetään Mielenterveyden talona.

Helsingissä maaliskuun 27. päivänä 2006.

Y-säätiö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Hannu Puttonen  
toimitusjohtaja