



04.12.2018

Asia/4

§ 612

Kilpailun järjestäminen Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi

HEL 2018-011380 T 10 01 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Juhani Linnosmaa. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää järjestää liitteen 1 mukaisen konseptikilpailun Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.



Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu sopimuksilla, joiden irtisanomisaika on 6 kuukautta. Nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra ei kata rakennuksiin tällä hetkellä tehtyjä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti.

Kilpailuohjelman sisältö

Kilpailun lähtökohdiksi on määritetty Lapinlahden alueen suunnitteluperiaatteet, joissa on kuvattu kaupungin tavoitteet alueen tulevasta käytötarkoituksesta. Tarkoituksena on, että kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan tarvittava asemakaavan muutos.

Lapinlahden sairaala-alueen rakennukset on suojeltu lailla tai asemakaavan merkinnöin. Kaupunkiympäristötoimialan lisäksi museovirasto valvoo alueen suojeluarvojen säilymistä.

Kilpailulla haetaan ideoita alueelle sopivaan toimintaan siten, että tuleva toimija voi luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Kilpailuohjelmassa (liite 1) rakennusten suunnitteluperiaatteet on määritetty seuraavasti:



- Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.
- Rakennusten käyttö tulee olla pääosin muuta kuin asumista.
- Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin
- Rakennussuojelulailla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukainen vaaliminen on alueen kehittämisen lähtökohtana.
- Mahdollinen lisärakentaminen tehdään rajatulle alueelle, suunniteluperiaatteisiin lisärakennusoikeutta ei erikseen merkitä eikä se saa olla asumista.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää kilpailuohjelmassa, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään.

Nykyisen kaltaisen toiminnan jatkuminen (nollavaihtoehto)

Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 29.8.2017 edellytettiin lisäksi, että lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista "nollavaihtoehtoa", missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia.

Rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus (RYA) on teettänyt hankeselvityksen (liite 2) nollavaihtoehdon mukaisesta rakennusten korjaamisesta ja laatinut em. vaihtoehdon kustannusarvion.

Hankeselvityksen mukaan rakenteita korjattaisiin vain välttämättömiltä osin. Lisäksi talotekniikkaa on arvioitu uusittavan vain välttämättömiltä osin. Talon nykyinen ilmanvaihtojärjestelmä perustuu pääosin painovoimaiseen ilmavaihtoon ja hankeselvityksen mukaan painovoimainen ilmanvaihto jää edelleen rakennukseen.

Hankeselvityksen mukaan laskettu kustannusarvio on korjausvaihtoehdon A mukaan 7 644 000 euroa (alv 0 %). Mikäli esim. lattioita joudutaan tiivistämään enemmän ja talotekniikkaa joudutaan uusimaan arvioitua enemmän, esim. tekniikkatunnelissa putkijohtojen uusimista laskettu mukaan versiossa A 20 % ja versiossa B arvioidaan uusittavan kaikki johdot, niin kustannusarvio nousee 9 651 000 euroon.

Vuokran korotus on laskettu arvioidun korjauskulun, rakennusten nykyarvon ja 15 vuoden poistoajan mukaan.



Minimikorjausvaihtoehdon A mukaisesti uusi arvoitu pääomavuokra on 17,58 €/hum2/kk ja korjausvaihtoehdon B mukaan 19,48 €/hum2/kk, molemmat vaihtoehdot on laskettu 0 % korolla.

Hankeselvityksen mukaisen kustannusarvion pohjalta lasketun vuokratason määrittämisen jälkeen on käyty neuvotteluja nykyisten vuokralaisten kanssa.

Vuokralaisten kanssa ei neuvotteluissa (liite 3) päästy sopimukseen tilojen vuokraamisesta hankeselvityksen mukaisen korjauksen kautta muodostuvalle vuokratasolle.

Korjauskustannuksista

Kaupunki teetti suunnitelmat rakennusten korjauksesta sosiaaliviraston käyttöön 2009 luvun alussa mutta hankkeesta luovuttiin.

Rakennusten korjausten kustannusarvio oli silloin noin 44,4 miljoonaa euroa. Indeksikorjattuna vuoden 2017 hintatasoon kustannus vastaa noin 50 miljoonaa euroa.

Rakennusten nykyiset vuokralaiset ovat toimineet rakennuksissa vuodesta 2015 lähtien. Sitä ennen viimeisin kaupungin omia palveluja tarjoava vuokralainen oli Leppäsuon päiväkotiviikot väliaikaisissa väistötiloissa lyhytaikaisella vuokrasopimuksella päärakennuksen B siivessä vuonna 2009. Päiväkodin toiminta siirtyi sittemmin takaisin omiin tiloihin.

Kaupunki on vuosina 2017-2018 investoinut Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten säilyttäviin korjauksiin noin 3,9 (tilausvaltuutus 5,7 M€) miljoonaa euroa rakennusten vesikattojen kunnostuksiin, maalauksiin ja korjauksiin siten, että tilat eivät vaurioidu lisää.

Nollavaihtoehdon hankeselvityksestä voidaan todeta, että rakennukset on suojeltu rakennussuojelulaille ja suojeluarvojen vaikutus huomioidaan esitettävissä ratkaisuihin. Kaikista ratkaisuihin neuvotellaan Museoviraston kanssa. Korjaustoimenpiteet ovat kaikissa rakennuksissa ylläpitokorjausta laajempaa korjaustyötä, jolloin toimenpiteille joudutaan hakemaan rakennuslupaa. Rakennusten vesikatot ja julkisivut sekä ikkunat ja ulko-ovet on jo kunnostettu. Hankeselvityksessä esitetyt toimenpiteet koskevat pääosin sisätiloja.

Hankeselvityksestä on syytä nostaa esille se, että haitta-ainekartoituksissa todettuja nykyisissä ala- ja välipohjissa todettuja haitta-aineita ei hankeselvityksen mukaisilla korjaustoimenpiteillä poisteta. Tästä johtuen lattioiden tiivistyskorjausten kuntoa olisi seurattava tulevaisuudessa jatkuvasti. Hankeselvityksen mukaisessa korjauksessa lattioiden sisään tiivistettävien haitta-aineiden kulkeutuminen huoneilmaan este-



tään lisäämällä painovoimaisen ilmanvaihdon käyttöä sekä rajoittamalla huoneita käyttävien henkilöiden määrää.

Todettujen haitta-aineita sisältävien välipohjatäytteiden poistaminen rakenteista on hankeselvityksessä todettu teknisesti riskialttiiksi, sillä mikäli välipohjien sisällä oleva täytteet (sis. haitta-aineita) poistetaan voisi alapuolella olevan huoneen alakaton rappaus vaurioitua.

Sisäilmaongelmaisen rakennuksen vuokraaminen tuo omistajalle riskiä.

Uudisrakentamista koskevista esteettömyysvaatimuksista haetaan poikkeusta. Päärakennuksesta tehdään esteetön 1. ja 2.kerroksen osalta rakentamalla ulkoluiskat ja kevythissi ja Venetsia-rakennuksen 1.kerroksesta tehdään esteetön. Tavoitteena on, että yleisötilat ovat esteettömiä ja rakennusten muissa kerroksissa olevia toimintoja vastaavia tiloja löytyy aina esteettömistä kerroksista, jolloin erityyppisten tilojen saavutettavuuden suhteen ei synny rajoitetta (MRL 118§, esteettömyysasetus, tarveharkinta historiallisesti arvokkaissa kohteissa).

Kohteesta on käyty hankeselvitysvaiheen ennakkoneuvottelut rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen, asemakaavoituksen, Museoviraston ja kiinteistön omistajan kanssa. Lisäksi neuvotteluihin on osallistunut tilaajan sisäilma-asiantuntija.

Rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten uutta käyttöä rajoittavat rakennusten ja ympäristön suojeluarvot ja rakennuslupien osalta myös alueella voimassa oleva asemakaava, jossa rakennukset ovat sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa varten osoitettuja.

Rakennusten nykyisenkaltainen käyttö vaatii myös asemakaavan muutoksen mikäli toiminta edelleen jatkuu.

Puistoalueesta

Lapinlahden sairaalan puisto on kaikille avoin yleinen puisto, jolle on laadittu suojeluasemakaava. Puistosta on laadittu puiston historiaselvitys, kasvillisuusinventointi sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma. Puisto on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan valtakunnallisestikin erittäin merkittävä kokonaisuus 1800-luvulta, ja se on kehittynyt osana sairaalan toimintaa ja hoitomenetelmiä. Kiinteistöjen toimintaa tulee kehittää siten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa on tehty laaja asukasyhteistyö alueen puistojen kehittämisen tarpeista ja toimenpiteistä. Aluesuunnitelman on hyväksynyt yleisten töiden lautakunta ohjeellisesti



noudatettavaksi (11.4.2017). Asukkaat ovat toivoneet Lapinlahden entisen sairaala-alueen kehittämistä kulttuuripalveluiden ja virkistystoiminnan keskuksena. Lapinlahden sairaalan puisto on suuri ja merkittävä viheralue, joka palvelee tehokkaasti rakennettuja Ruoholahden ja Etu-Töölön kaupunginosien asuinalueita, joilla on suhteellisen vähän virkistysaluepinta-alaa asukasta kohden tai se on vähenemässä. Kaavoituksessa tullaan jatkosuunnittelussa huomioimaan viheralueiden verkoston ja palveluiden kehittäminen kokonaisuutena. Lapinlahden sairaalapuisto on Seurasaarenselän rantavyöhykettä ja Länsipuiston eteläisin osa. Länsipuisto on läntisin Helsingin vihersormista eli laajoista, mereltä metsiin ulottuvista viheraluevyöhykkeistä. Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (VISTRA II, 2016) mukaisesti Lapinlahden virkistyskäytön edistäminen ja rakennusten hyödyntäminen tavoitteen edistämiseksi on koko Helsingin viher- ja virkistysverkoston kannalta tärkeä kehittämiskohde.

Konseptikilpailun järjestäminen on hyvä tapa löytää Lapinlahden sairaala-alueelle ja rakennukselle uusi omistaja joka voi toteuttaa omia ideoitaan kaupungin määrittämien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Rakennusten myynti ja maanluovutus

Kilpailuohjelmassa pyydetään rakennusten tulevien käyttötarkoitusten lisäksi tarjousta rakennusten hinnoista sekä indikatiivista tarjousta tulevien tonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista käyttötarkoituksittain.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lapinlahden sairaalan kilpailuohjelma 20.11.2018
- 2 Lapinlahden sairaala hankeselvitys 10.8.2018
- 3 Pöytäkirja Lapinlahden sairaala 26.10.2018 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.11.2018 § 581