

An aerial photograph of the Lapinlahti Hospital area in Rovaniemi, Finland. The image shows a large, light-colored hospital building complex situated on a rocky peninsula surrounded by water. The area is lush with green trees and vegetation. In the background, modern city buildings and a road are visible. The text is overlaid in white, bold, sans-serif font.

LAPINLAHDEN SAIRAALAN ALUEEN KEHITTÄMINEN

Tilannekatsaus 5.10.2023

Klo 17.30 - 19.00

Tervetuloa!

Ohjelma

TIETOISKUT

1. Kehittämishanke: Missä mennään nyt ja mitkä ovat seuraavat stepit?

Sirkku Huisko, Lundén Architecture Company
Mia Kajan, Helsingin kaupunki, tonttipalvelut

2. Asemakaavan muutos käynnistyy

Teo Tammivuori, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

3. Rakennusten kuntotutkimusten tulokset

Paula Wuokko ja Miia Pitkäranta, AFRY

KYSYMYKSIÄ JA KESKUSTELUA

Tilaisuus päättyy klo 19

Helsinki



Voit kysyä tilaisuuden aikana myös verkossa!

- Mene verkkosivulle osoitteeseen: slido.com
- Kirjoita tunnuskoodi: #Lapinlahti

TAI

- Skannaa vieressä oleva koodi puhelimesi kameralla, niin pääset suoraan slidoon.

Helsinki



Tänään paikalla

Helsingin kaupunki

- Tonttipalvelut: Mia Kajan ja Sami Haapanen
- Kaavoitus: Teo Tammivuori
- Yritystilat: Antti Halm ja Ville Vuorio
- Viestintä: Jukka Lehtonen ja Maija Mattila, yleisömikit ja fasilitointi

Lundén Architecture Company

- Sirkku Huisko, tilaisuuden fasilitointi

AFRY

- Paula Wuokko ja Miia Pitkäranta, kuntotutkimukset

NREP

- Jannica Aalto ja Juha-Matti Varjonen

Valmisteluun on saatu näkemyksiä työpajoissa ja kyselyillä

Näkemyksiä toimintakonseptiin

- Kerrokantasi -kysely 30.11.2022 - 20.1.2023
- Työpaja 2.2.2023

Toimintakonsepti, remontti ja uusi käyttötarkoitus

- Työpaja 10.3.2023
- Kerrokantasi –kysely 10.3.-2.4.2023

Lapinlahden koettu merkitys

- Työpaja 7.6.2023 yhdessä Lapinlahden lähteen kanssa

Erityisesti huolettavaa



Mahdollinen hostelli



Mahdollinen rakennusten
ylikorjaus ja Lapinlahden
kaupallistuminen



Omistajuus
Rahoitus

Toivotaan erityisesti



Kaupungin roolin vahvistumista
Lapinlahden tulevaisuudessa

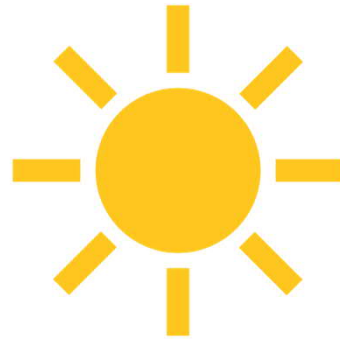


Viestintää remontin aikana ja
uusien käyttäjien houkuttelemiseksi

Toivotaan säilyvän



Monipuolisia mielen
hyvinvointipalveluja ja
matalan kynnyksen
kulttuuritoimintaa



Lapinlahden erityinen
tunnelma ja avoimuus
kaikille käyttäjille



Turvallinen ja kannustava
ympäristö ja yhteisö

Kaupungin linjaukset ohjaavat valmistelua

- Kaupunkiympäristön toimialalla valmistelua ohjaavat kaupunginhallituksen linjaukset (22.6.2020 § 401) sekä toimialalla valittu etenemispolku, eli miten linjauksia toteutetaan
- Tavoitteena on, että kaupunki ja NREP muodostavat yhteisyrityksen, joka tulisi omistamaan Lapinlahden rakennuksia, huolehtimaan niiden peruskorjauksesta ja vuokraamaan tiloja jatkossa.
- Yhtenä vaihtoehtona on ollut, että Kiinteistö Oy Kaapelitalo tulisi yhtiön omistajaksi kaupungin puolesta.

Miten valmistelu on edennyt kevään 2023 jälkeen?

- Kiinteistö Oy Kaapelitalon on vetänyt tilaisuuksia yhteisen tahtotilan löytämiseksi Lapinlahden Lähteen ja Tilajakamon kanssa
 - Tuloksena tilajaon tavoitetila, johon kaupungin valmistelussa syntyvää konseptia voidaan verrata
- Neuvotteluja eri toimijoiden kanssa
 - mm. Lapinlahden Lähde ja hostellioperaattorit
 - Tavoitteena tarkentaa tulevien toimintojen tilatarpeita
- Rakennusten kuntotutkimukset kevät-kesä 2023
 - Sairaalan päärakennus, Venetsia sekä sauna- ja huoltorakennus

Miten valmistelu jatkuu?

Loppuvuosi 2023

- Kaupunki pyytää alustavat urakkatarjoukset 2 eri konseptille (hostelli – ei hostellia) ja kahdelle remontin vaiheistukselle (tehdään kerralla/tehdään 2 vaiheessa)
- Alustavien urakkatarjousten perusteella arvioidaan eri vaihtoehtojen alustavat vuokratasot ja taloudellinen toteutuskelpoisuus
- Asemakaavan muutos vireille

Alkuvuosi 2024

- Eri ehdotusten analysointi (konseptien taloudellinen toteutuskelpoisuus)

Loppukevät 2024

- Kaupungin päätöksenteko



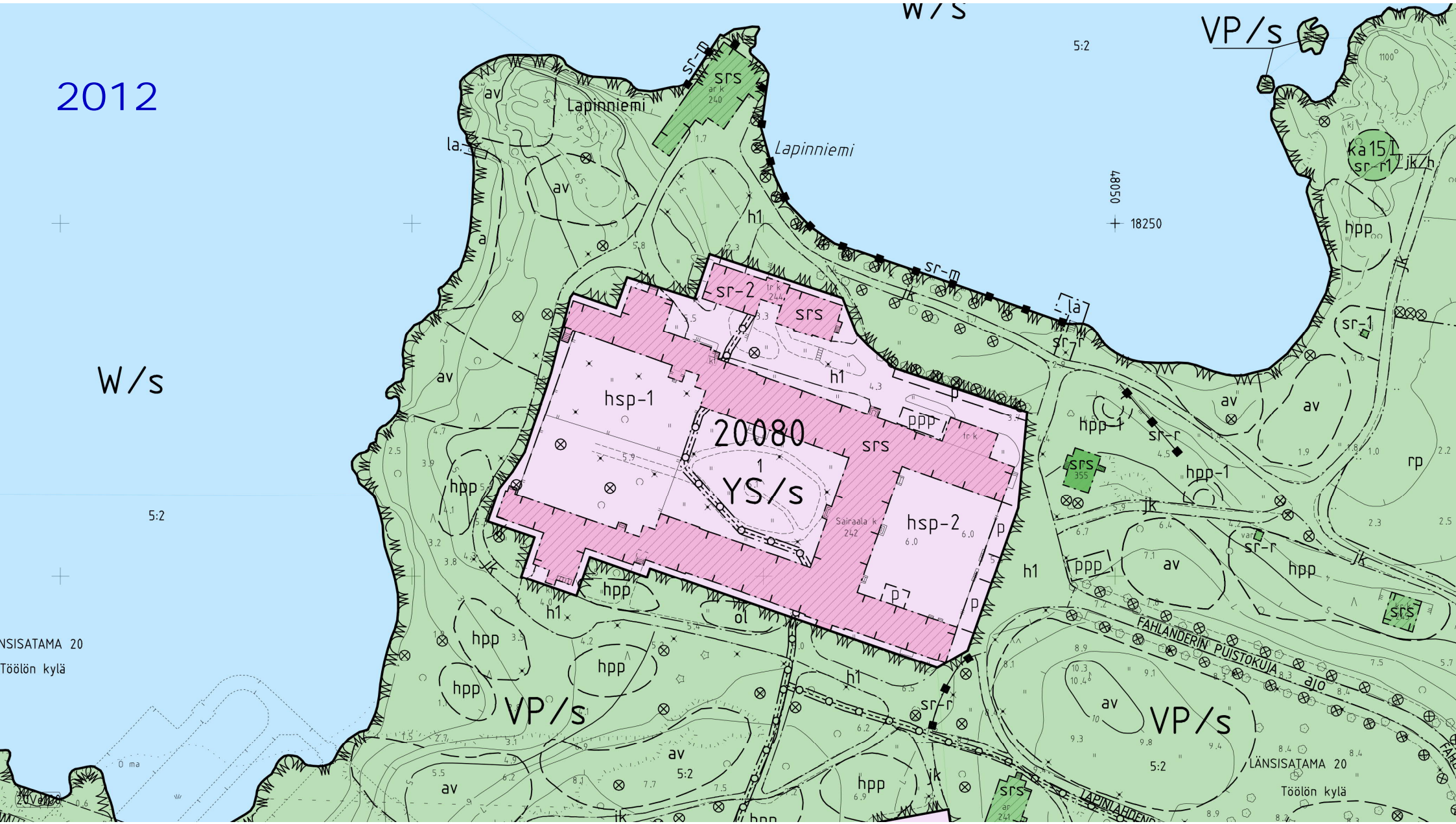
2012

W/s

5:2

LÄNSISATAMA 20

Töölön kylä



W/s

5:2

VP/s

05087

+ 18250

1100°

Ka 151
sr-r1 jkzh

hpp

sr-1

av

av

rp

av

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

h1

FAHLÄNDERIN PUUSTOKUJA

VP/s

LÄNSISATAMA 20

Töölön kylä

VP/s

5:2

LAPINLAHDEN

2024

25494950

6672850

Lapinlahti

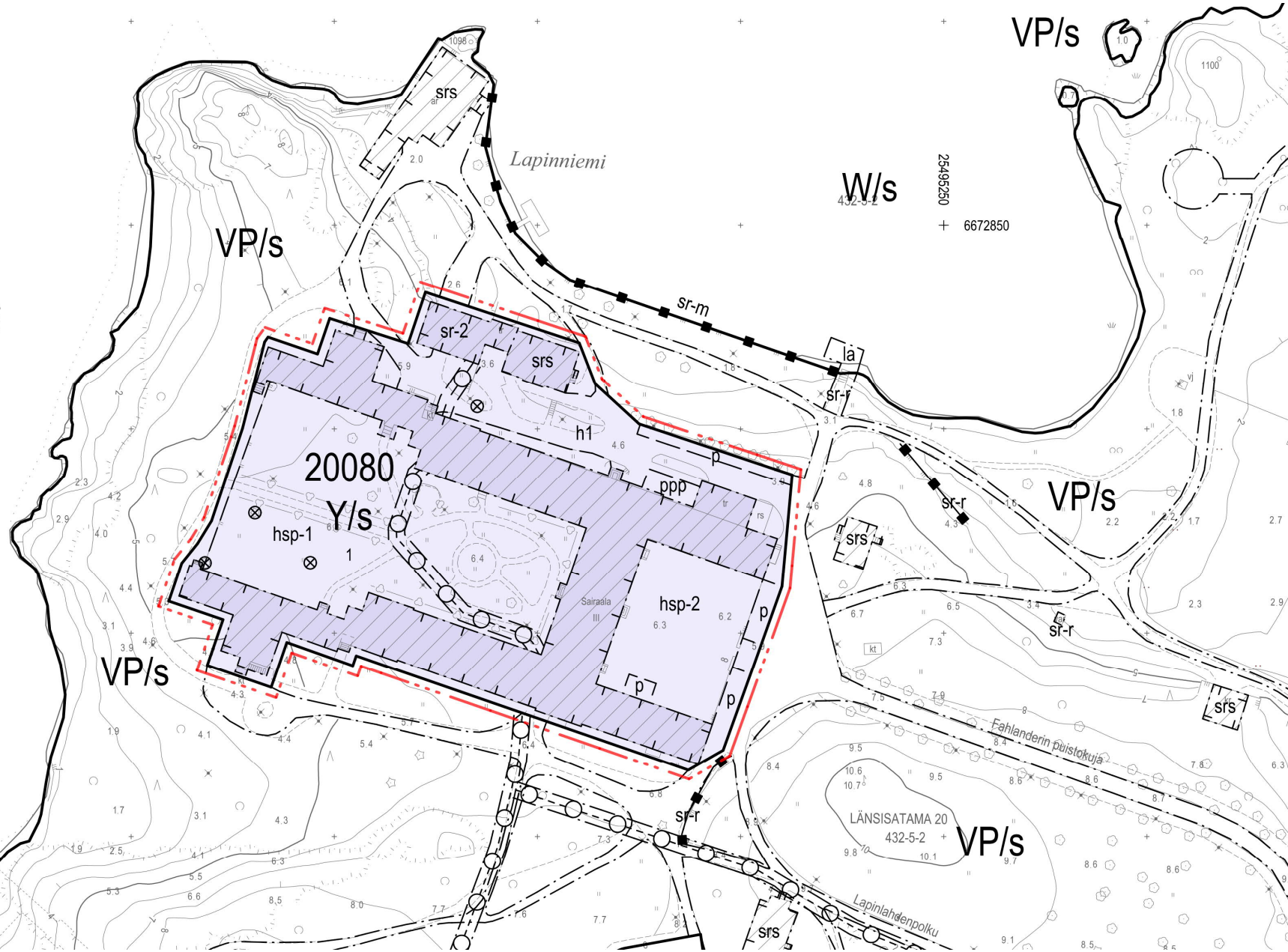
W/s

LÄNSISATAMA 20

432-5-2

6672750

25494950



W/s

25495250

6672850

VP/s

VP/s

VP/s

VP/s

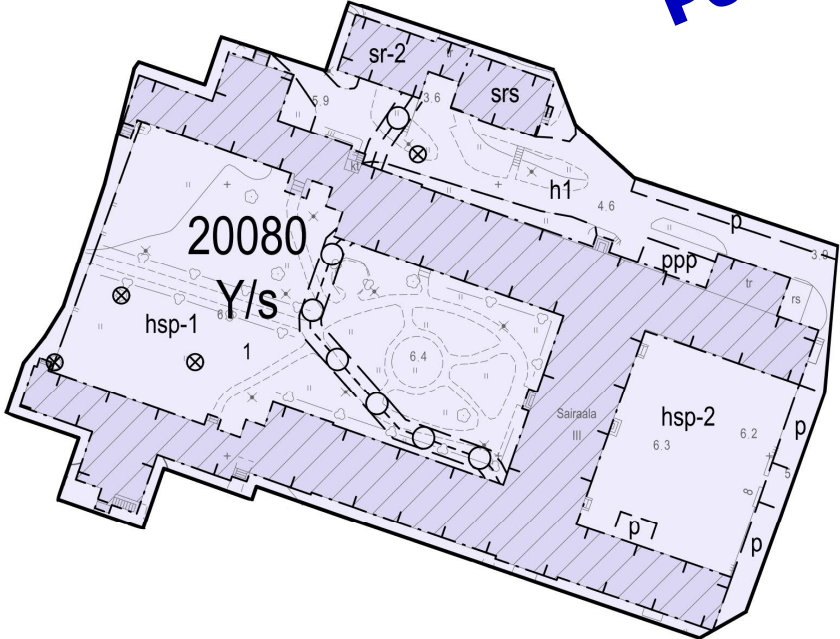
LÄNSISATAMA 20

432-5-2

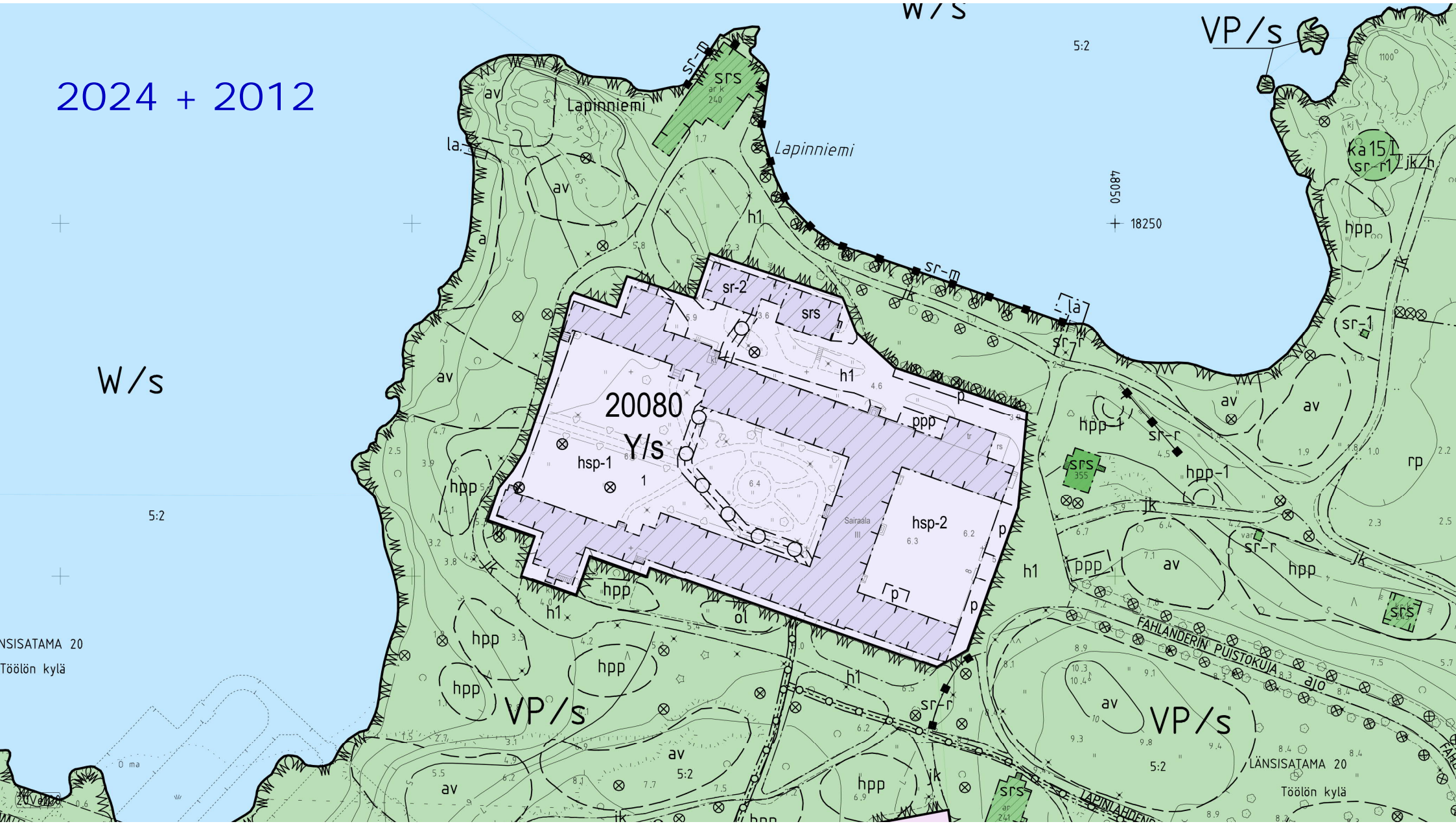
Lapinlahdenpolku

2024

Postimerkki !



2024 + 2012



W/s

5:2

LÄNSISATAMA 20

Töölön kylä

VP/s

W/s

5:2

VP/s

05087

+ 18250

20080

Y/s

hsp-1

1

hsp-2

6.3

6.2

VP/s

5:2

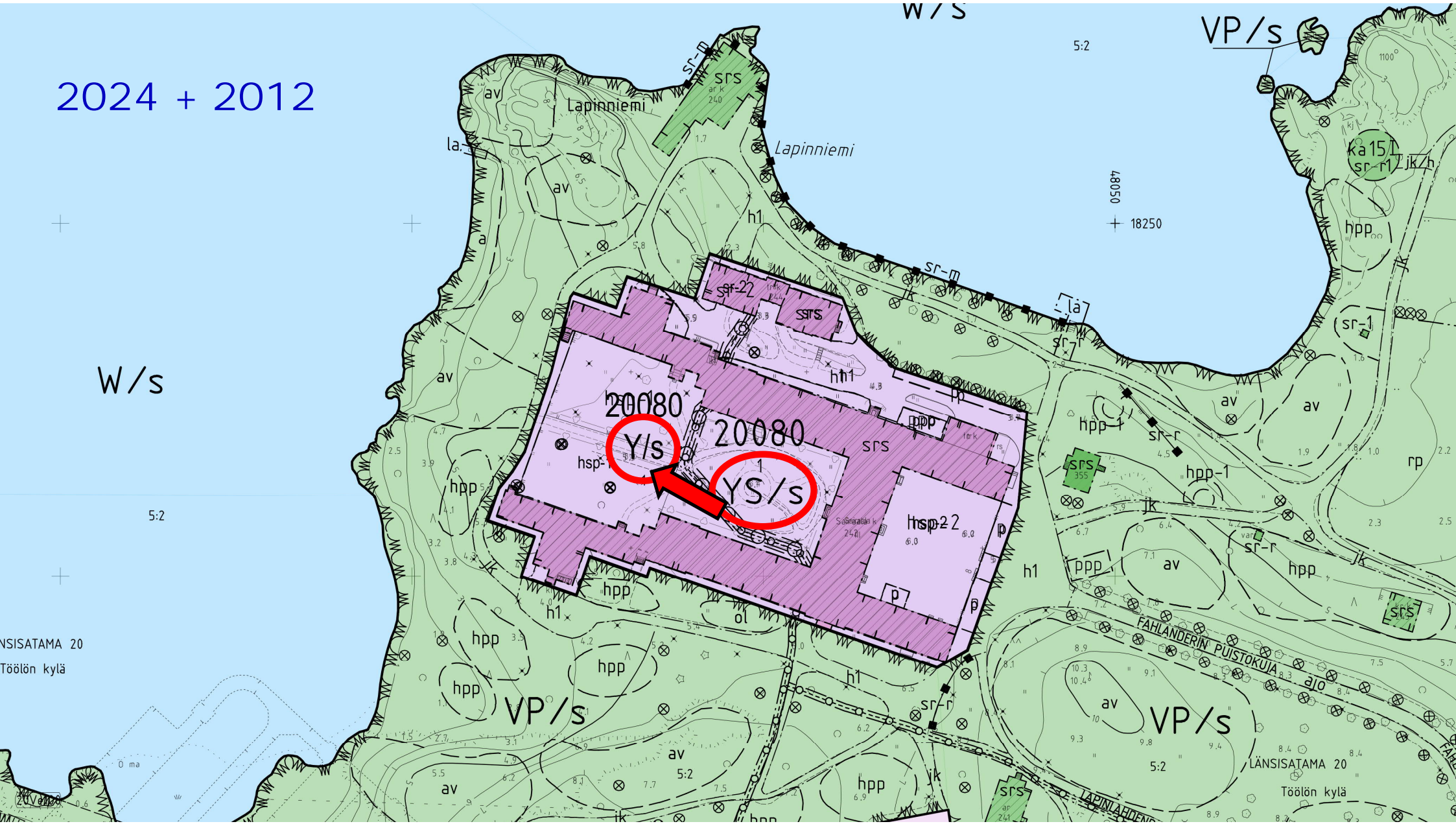
FAHLÄNDERIN PUISTOKUJA

LÄNSISATAMA 20

Töölön kylä

LAPINLAHDEN

2024 + 2012



2012

YS/s

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontilla sijaitseva Lapinlahden sairaalan päärakennus on rakennussuojelulailla suojeltu valtakunnallisesti arvokas rakennus (C.L.Engel 1841). Rakennuksen piha-alueet ja sitä välittömästi ympäröivät puiston osat ovat osa historiallista kokonaisuutta ja historiallisesti sekä maisemakuvallisesti ja kasvillisuudeltaan arvokkaita. Niillä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat näiden arvojen säilymistä. Tonttia tai korttelia ei saa rajata ympäristöstään aitaamalla, lukuun ottamatta alueita hsp-1 ja hsp-2. Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa yleisölle avoimena olevia kahvila- ja muita julkisia tiloja rakennusten historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla.

2024

Y/s

Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Korttelialueella sijaitseva Lapinlahden sairaalan päärakennus on rakennussuojelulailla suojeltu valtakunnallisesti arvokas rakennus (C.L.Engel 1841). Rakennuksen piha-alueet ja sitä välittömästi ympäröivät puiston osat ovat osa historiallista kokonaisuutta ja historiallisesti sekä maisemakuvallisesti ja kasvillisuudeltaan arvokkaita. Niillä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat näiden arvojen säilymistä. Tonttia tai korttelia ei saa rajata ympäristöstään aitaamalla, lukuun ottamatta alueita hsp-1 ja hsp-2. Rakennuksiin saa sijoittaa yleisölle avoimia kulttuuri-, järjestö-, mielenterveys- ja tilapäismajoituspalveluita sekä näitä tukevia ravintola-, kahvila-, näyttely-, myymälä-, toimisto-, työskentely-, opetus- ja kokoontumistiloja rakennuksen historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla.

2012

YS/s

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontilla sijaitseva Lapinlahden sairaalan päärakennus on rakennussuojelulailla suojeltu valtakunnallisesti arvokas rakennus (C.L.Engel 1841). Rakennuksen piha-alueet ja sitä välittömästi ympäröivät puiston osat ovat osa historiallista kokonaisuutta ja historiallisesti sekä maisemakuvallisesti ja kasvillisuudeltaan arvokkaita. Niillä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat näiden arvojen säilymistä. Tonttia tai korttelia ei saa rajata ympäristöstään aitaamalla, lukuun ottamatta alueita hsp-1 ja hsp-2. Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa yleisölle avoimia kahvila- ja muita julkisia tiloja rakennusten historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla.

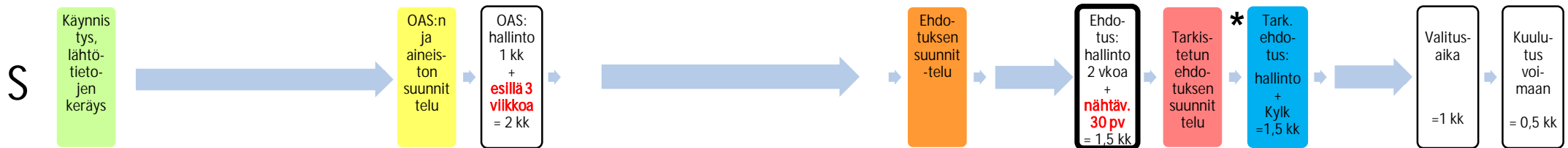
2024

Y/s

Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Korttelialueella sijaitseva Lapinlahden sairaalan päärakennus on rakennussuojelulailla suojeltu valtakunnallisesti arvokas rakennus (C.L.Engel 1841). Rakennuksen piha-alueet ja sitä välittömästi ympäröivät puiston osat ovat osa historiallista kokonaisuutta ja historiallisesti sekä maisemakuvallisesti ja kasvillisuudeltaan arvokkaita. Niillä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vaarantavat näiden arvojen säilymistä. Tonttia tai korttelia ei saa rajata ympäristöstään aitaamalla, lukuun ottamatta alueita hsp-1 ja hsp-2. Rakennuksiin saa sijoittaa yleisölle avoimia kulttuuri-, järjestö-, mielenterveys- ja tilapäismajoituspalveluita sekä näitä tukevia ravintola-, kahvila-, näyttely-, myymälä-, toimisto-, työskentely-, opetus- ja kokoontumistiloja rakennuksen historialliseen luonteeseen sopivalla tavalla.

S

- S -prosessia voidaan käyttää kun kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja kaavan hyväksyminen on lautakunnan (Kylk) toimivallassa
- OAS ja valmisteluaineisto ovat yhtä aikaa esillä 3 viikkoa
- kaava viedään lautakuntaan vasta muistutusajan jälkeen tarkistettuna ehdotuksena ja lautakunta hyväksyy kaavan
- suunnittelutyöhön tarvittavan ajan lisäksi hallinnollisia ja lain edellyttämiä käsittelyvaiheita on yhteensä 6,5 kk
- prosessin kokonaiskesto on vähimmillään noin 9 - 12 kk.



* = mikäli kaavaan liittyy maankäyttösopimus, se voi pidentää prosessia. Kaava ei voi edetä käsittelyyn ennen kuin sopimus on tehty.



Lapinlahden sairaala- alue

Kuntotutkimusten esittely
5.10.2023

AFRY BUILDINGS FINLAND OY

Tehdyt tutkimukset

Päärakennus, Venetsia-talo ja sauna-huoltorakennus
Kevät-kesä 2023

- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus
- Haitta-ainetutkimus
- Julkisivujen ja vesikaton kuntoarvio
- Ikkunoiden ja ovien korjattavuusselvitys
- Ilmanvaihdon tutkimus (Päärakennus A-siipi) ja hormitutkimus (A, B, C, D-siivet ja Venetsia-talo)
- Piha-alueiden jäte- ja sadevesiviemäreiden sekä salaojajien tutkimus



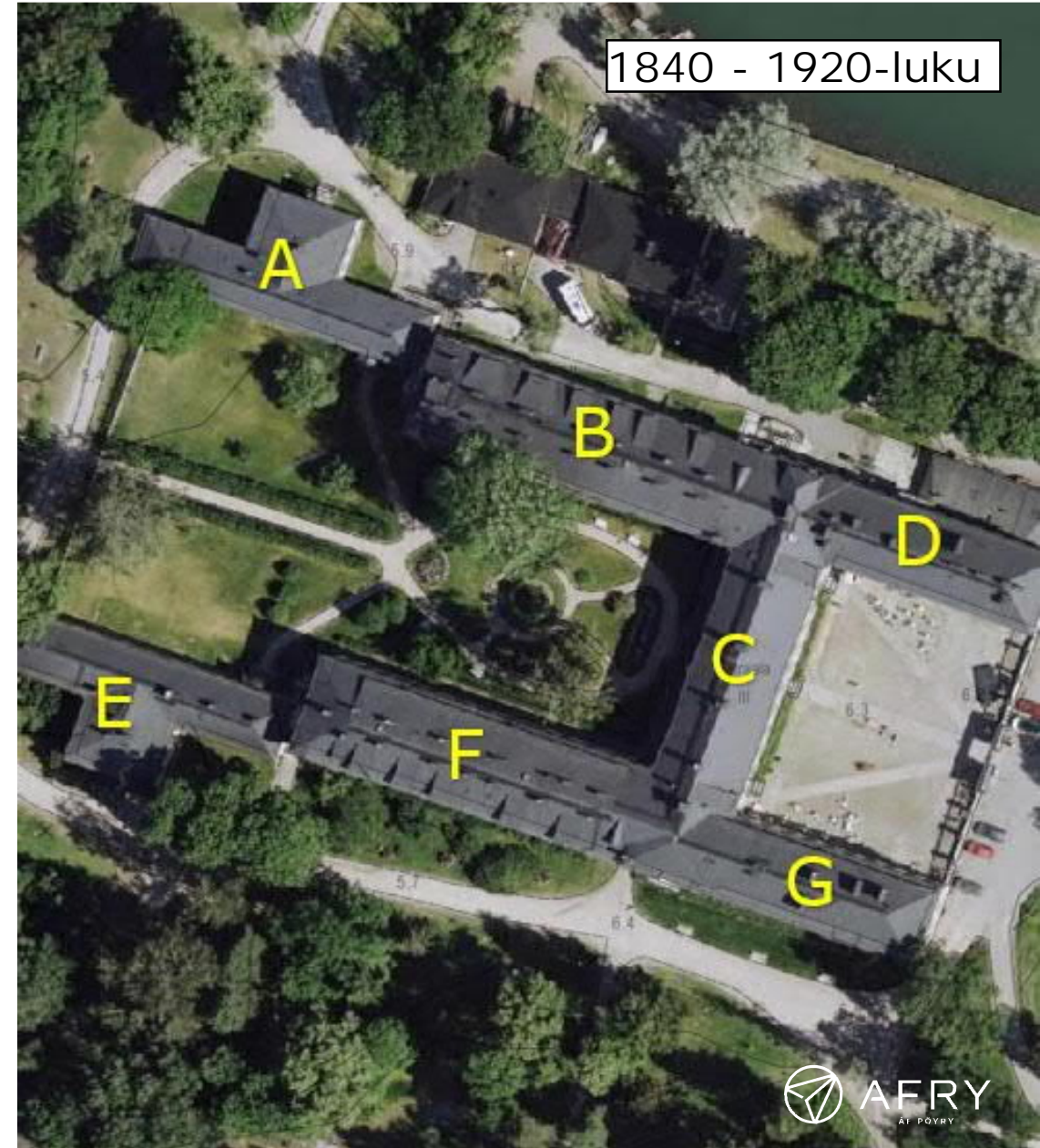
Päärakennuksen yleistiedot

Päärakennuksen rakenteiden tarkastelu on jaoteltu rakennusaikakautensa ja tilankäytön mukaan seuraavasti:

- A- ja E-siivet (rakennettu 1875)
- B- ja F-siivet (1841 ja 1910..1920)
- C-siipi (1841 ja 1910..1950)
- D-siipi (1841–1890 ja 1920–1990)
- G-siipi (1841–1920)

Rakennuksessa on 1-3 kerrosta ja kellaritiloja, pinta-ala on n. 11 770 m² sisältäen kylmät tilat.

Rakennuksen alla on laaja tunneliverkosto n. 780 m².



Rakenteita ja rakennusvaiheita

Rakenteet vaihtelevat rakennusvaiheittain ja tilan käytön mukaan.

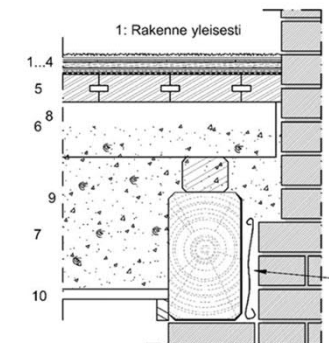
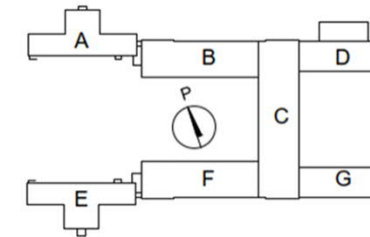
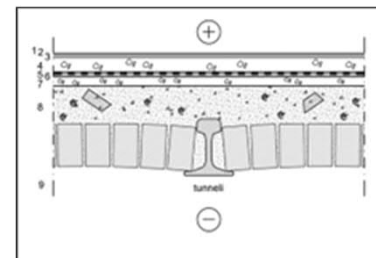
Massiivitiilimuuratut ulkoseinät, puurakenteiset ala- ja väli- ja yläpohjat sammaltäytöllä, osin erilaisia betoni- ja tiiliholvattuja rakenteita. Ullakoilla tiilimuuratut palopermannot.

Rakennuksen kehitys ja kunnossapito ollut suhteellisen sääntillistä 1900-luvun alkupuolelle asti, alkuperäinen käyttö ollut kuluttavaa.

1920-luvulla tehty merkittävimmät korjaukset ja muutokset:

- Lämmitysjärjestelmä (kaakeliuunit) muutettu vesikiertoiseksi,
- G-siipeä korotettu (erilaiset rakenteet),
- käyttöullakoiden rakentaminen,
- rakennuksen alle tiili- ja betonirakenteiset tunnelit.

Myöhemmin lähinnä alueellisia/ paikallisia korjauksia ja muutoksia, ei kokonaisvaltaista peruskorjausta.



Tutkimusten sisältöä

Tutkimukset on tehty korjaussuunnittelua varten

- Erikokoisia rakenneavauksia: \varnothing 50 mm timanttikorauksia ja suurempia ~400...800 mm avauksia
 - Ala- väli- ja yläpohjiin, ulko- ja väliseiniin
- Yhteensä ~130 rakenneavausta
 - Rakennetyyppiin ja arviot rakenteiden / materiaalien iästä
- Aistinvarainen arviointi
- Analyysijä rakennusmateriaaleista: mikrobit ja haitta-aineet
- Mikroporauksia puurakenteisiin (lahovauriot)
- Ilmanäytteenotto (PAH- ja VOC-yhdisteet), painesuhteet ja olosuhteet (lämpötila/RH)
- Myös aiemmin tehtyjen tutkimusten tuloksia huomioitu



Tulokset

Tulokset on esitetty kuntotutkimusraportissa rakenneosittain.

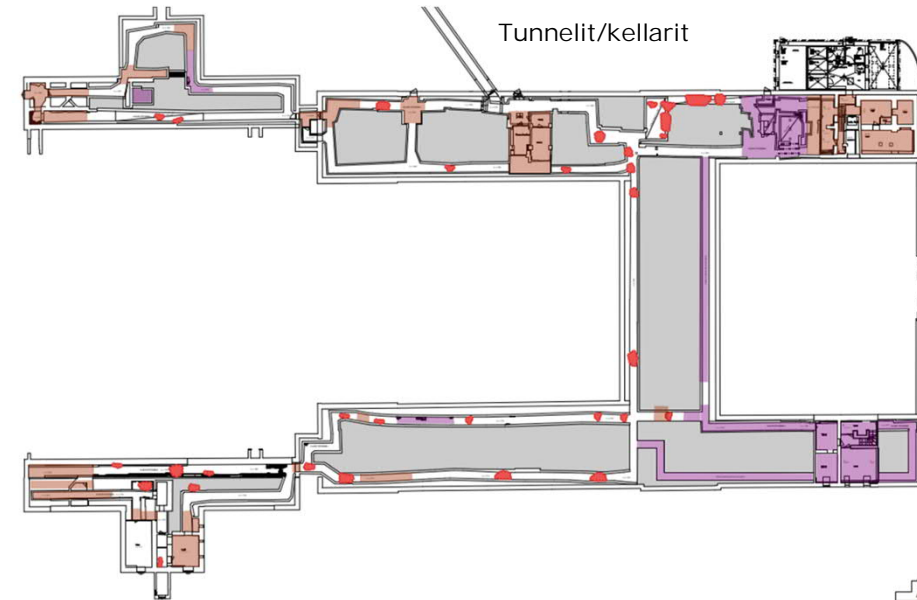
Rakenneosien tarkastelu on jaoteltu rakennusvaiheittain.

Haitta-aineet, hormien ja ilmanvaihdon tutkimukset, vesikaton ja julkisivujen kuntoarviot, ikkunoiden ja ovien korjattavuusselvitys sekä piha-alueen viemäreiden tutkimukset ovat omissa raporteissaan.

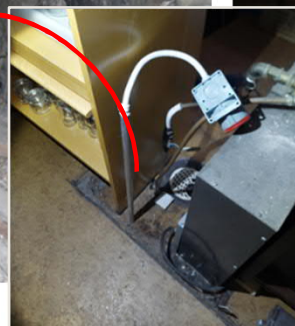


Alapohjat ja tunnelit

- Runsaasti paikallisia vaurioita, syinä erityisesti putkivuodot ja märkätilat
- Puurakenteisilla osilla lahovaurioita, erityisesti rossilaudoissa, → täyttöjä pudonnut tunneliin
- Laaja rotta-/hiiriongelma
- Läpiviennit epätiivitä → mahdollisia ilmavuotoja käyttötiloihin
- Vedenohjauksessa puutteita → tunneliin kulkeutuu vettä
- Perustuksissa ja sokkeleissa paikallisia vaurioita
- Tunnelien kuorimuurien takia alapohjaa ei pysty tarkastamaan kokonaan alakautta (harmaat alueet)
- Ellei vaurioitumista pysäytetä, on kantavien rakenteiden laajempi uusiminen edessä.
- Tunnelissa asbestikontaminaatiota → suojautuminen tunnelissa käytäessä!
- Haitta-ainepitoisia materiaaleja lattiarakenteissa / tunneleissa.



Tunnelit / alapohjat, havaintoja



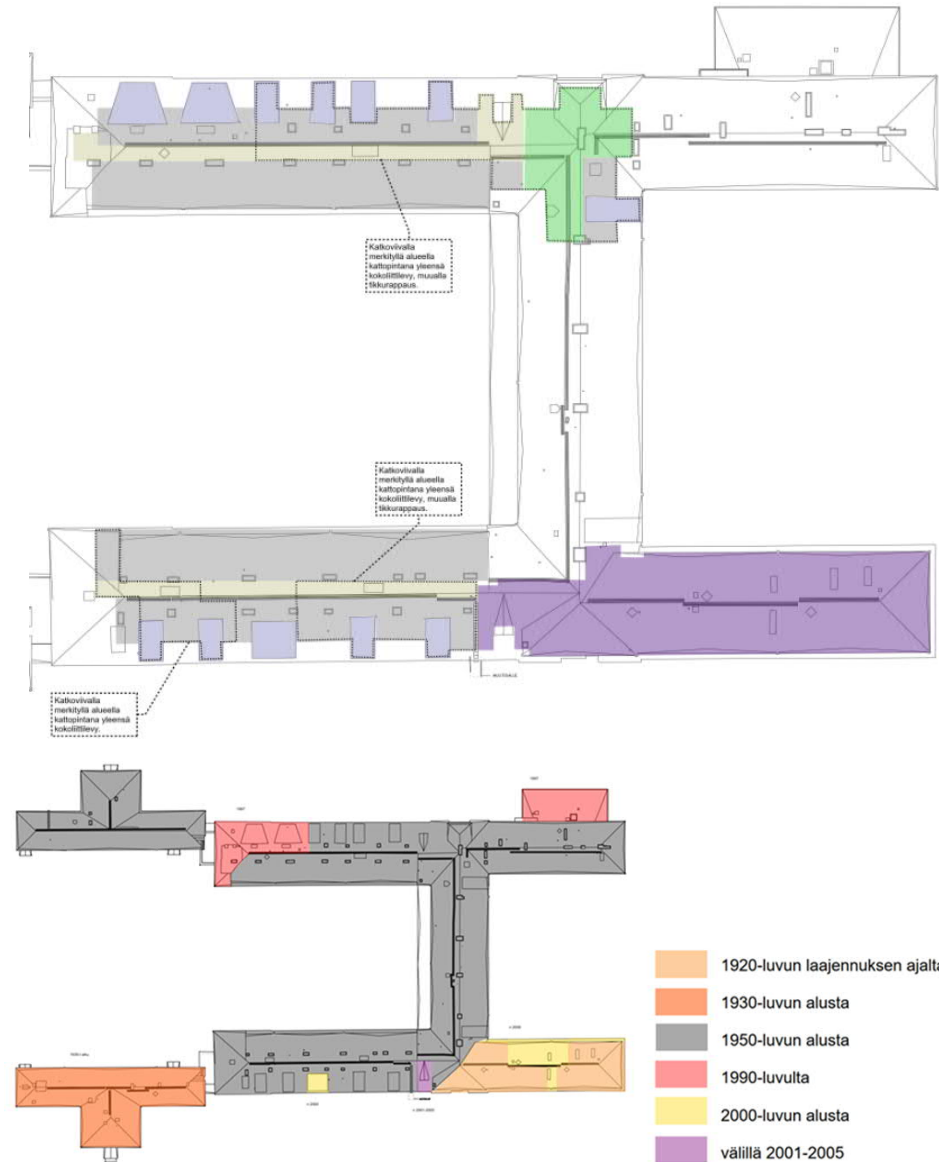
Välipohjat, havaintoja



Yläpohjat, 3. krs rakennetut ullakot

- Vesikatot iäkkäitä (pääosin 1920-1950-luvuilta).
- 3. kerroksessa vanhoja ullakkotiloja otettu vaiheittain käyttöön 1910...1950.
- Käyttötilojen yläpohjat puurakenteisia ja yleensä levytettyjä tai tikkurapattuja.
- Eristeenä yleensä ohuelti turvetta tai purua, paikoin eristeet puuttuvat kokonaan. Lämmöneristävyys heikko.
- Runsaasti katto- ja kondenssivuotoja, erityisesti G-siivessä.
- Vuodot kastelevat rakenteita, yläpohjatila ei tuuleteta → rakenteet kosteus- ja mikrobivaurioituvat.
- Korjaustarpeet: vesikattojen uusiminen suositeltavaa, vaurioituneiden puurakenteiden uusiminen, lämmöneristävyys ja tuulettavuuden parantaminen.

3. kerroksen rakennettujen ullakoiden yläpohjat



3. krs yläpohjat / kattorakenteet, havaintoja



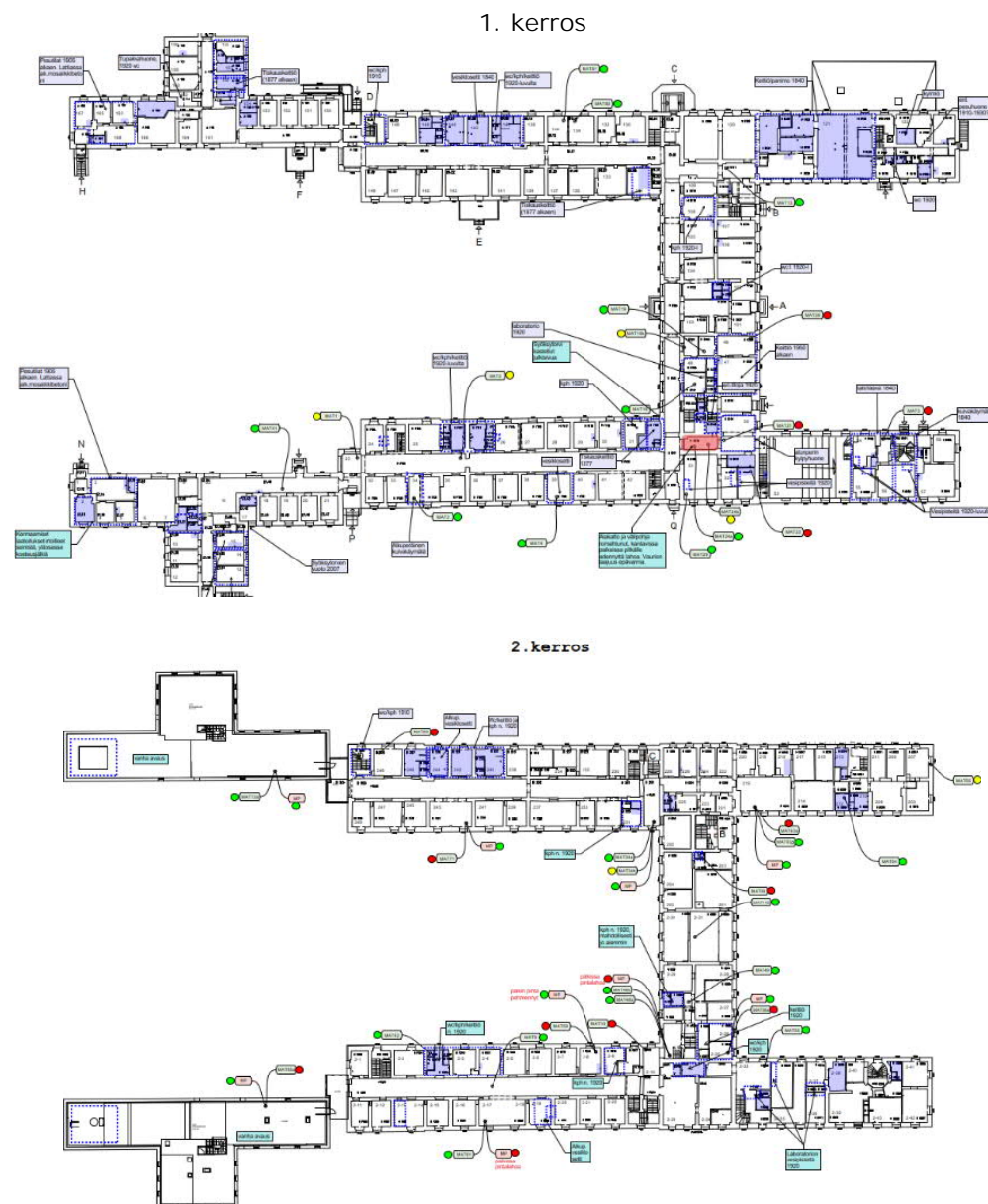
Vedenkäyttö

Rakennuksessa alun perin kuivakäymälät, vesiklosetit ja yksittäisiä pesutiloja.

1900-luvun alusta alkaen lisätty vedenkäyttöä laajalti. 1920-luvulla vesikiertoinen lämmitys.

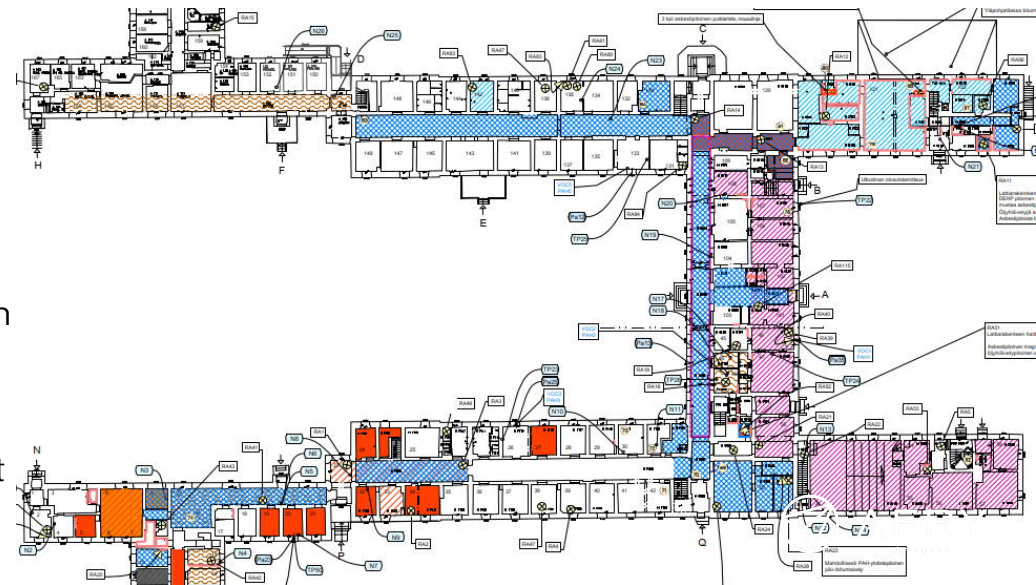
Nykyaikainen talotekniikka "ja mukavuudet" vaativat säännöllistä kunnossapitoa

- Eri ikäistä → käyttöikä ylittynyt.
- Kokonaisuus ei hallittavissa.
- Akuutteja vesivuotoja ja tihkuvuotoja → määrä tulee lisääntymään.
- Orgaaniset materiaalit vaurioituvat → mikrobikasvua.
- Puurakenteet vaurioituvat → lahoa ja rakenteiden romahdus.
- Vesi- ja viemäriputkien uusiminen edellyttää merkittäviä purkutöitä → rakenteiden tarkastus ja korjaukset.
- Märkätilojen uusiminen → ympäröivien alueiden rakenteiden tarkastus, täyttöjen uusiminen.



Haitta-aineet

- Haitta-ainepitoisia materiaaleja käytetty rakentamisessa 1800-luvun loppupuolelta alkaen
 - Erityisesti asbesti, PAH-yhdisteet
 - Mm. pintamateriaaleissa (matot/liimat/massat), veden- ja kosteudeneristeenä (märkätilat/ perustusrakenteet)
- Uusia pintamateriaalikerroksia lisätty vanhojen päälle, useita kerroksia → vanhat haitta-aineet edelleen rakenteissa
- Haitta-aineista paikoin haittaa käytölle, pääosin ei
 - C-siivessä hajuja aiheuttavaa PAH-yhdistepitoista valuasfalttia, ei kuitenkaan merkittävää terveyshaittariskiä
 - Tunneleissa asbestipölyä
- Haitta-aineet huomioitava kaikissa rakenteita rikkovissa korjauksissa
 - Asbestipurkutyö on luvanvaraista ja sitä saa tehdä vain asbestipurkutyöhön pätevä henkilö!
- Korjaukset edellyttävät suunnittelua
 - mm. haitta-ainepurkutyöt ja soveltuvat hallintamenetelmät



Muita huomioita

Hukkalämpö / yllämmittäminen kuivattaa rakenteita ja ylläpitää kuntoa.

- Energian kulutus kestämatöntä.
- Jos lämmitystä vähennetään → vaurioituminen ryöstäytyy käsistä
- Tilojen lämpötiloissa merkittävää vaihtelua

Tiloissa vaihtelevasti painovoimaista ja koneellista ilmanvaihtoa, ilmanvaihto joillain alueilla heikko / toimimaton.

- Vanhoissa hormoneissa puhdistus- ja kunnostustarvetta.
- Ilmanvaihdon ja lämpötilaolojen kuntoon saattaminen edellyttää kokonaisvaltaisia korjauksia.

Paloturvallisuus

- Runsas irtain muodostaa monissa tiloissa paloturvallisuusriskin
- Tiloja ei päästä tutkimaan / siivoamaan



AFRY
AFRY

Rakennussuojelu

Rakennuksen säilyminen on varmistettava

Suojelu on huomioitava korjauksissa

- Tilojen, rakenteiden ja materiaalien arvotus / suojeluvyöhykkeet.
 - Tutkimuksissa määritettiin rakennekerrosten iät → hyödynnettävissä suojeluperusteita arvioitaessa
- Mitä on mahdollista säilyttää, huomioiden välttämätön korjaustarve mm. kosteus- ja mikrobivauriot ja talotekniikan puutteet?
- Peruskorjauksen yhteydessä hyvä mahdollisuus ottaa esille / kunnostaa vanhoja arvokkaita materiaaleja (mm. alkuperäisiä lankkuja) ja nostaa rakennus vanhaan arvoonsa.
- Mm. lattiamateriaalit ≥ 1920 , kerroksia paljon, haitta-aineita, likaantuneita → suositeltavaa poistaa.

Alkuperäiset rakenteet vielä laajalti säilytettävissä.

- Korjaamatta jättäminen vaarantaa rakennuksen säilymisen.



Peruskorjaus

Tehdään tavallisesti noin 20-30 (60) vuoden välein

- Eri rakenteilla / järjestelmillä erilaisia kunnossapitotarpeita.
- Rakennuksen toimivuuden varmistaminen: vesikatto, julkisivut, ikkunat, märkätilat, sisäpinnat, talotekniikka jne.
- Pyritään pysäyttämään vaurioituminen ja saavuttamaan tilanne, jossa rakennusta voidaan ylläpitää normaaleilla huoltotoimilla.
- Päästään takaisin normaaliin peruskorjausyksiöön.
- Rakennuksen erityispiirteet edellyttävät laaja-alaista korjaussuunnitteluosaamista.
- Korjausten dokumentointi tärkeää.

Kustannukset

- Mikäli peruskorjaus siirtyy: vaurioituminen jatkuu → kantavien rakenteiden korjaustarve laajenee → kustannukset nousevat merkittävästi → korjaamisen kannattavuus heikkenee → pahimmassa tapauksessa rakennus "käytetään loppuun" ja joudutaan purkamaan/jättämään tyhjilleen (yleensä merkittävien sisäilmaongelmien vuoksi).



Yhteenveto Päärakennus

- Viimeisen 100 vuoden korjaukset ovat olleet lähinnä paikallisia huoltotoimia ja tilankäytön muutoksia.
- Kattava peruskorjaus on välttämätön.
- Muussa tapauksessa vaurioituminen etenee, kantavien puurakenteiden korjaustarve laajenee ja rakennus "käytetään loppuun".
- Vaurioiden tarkka rajaaminen tai korjaaminen on mahdotonta tilojen ollessa käytössä.
- Osalla alueista on mahdollisia vakavia vaurioita → korjaus jo ennen peruskorjausta tai tilojen käytöstä poisto.



Venetsia-talo

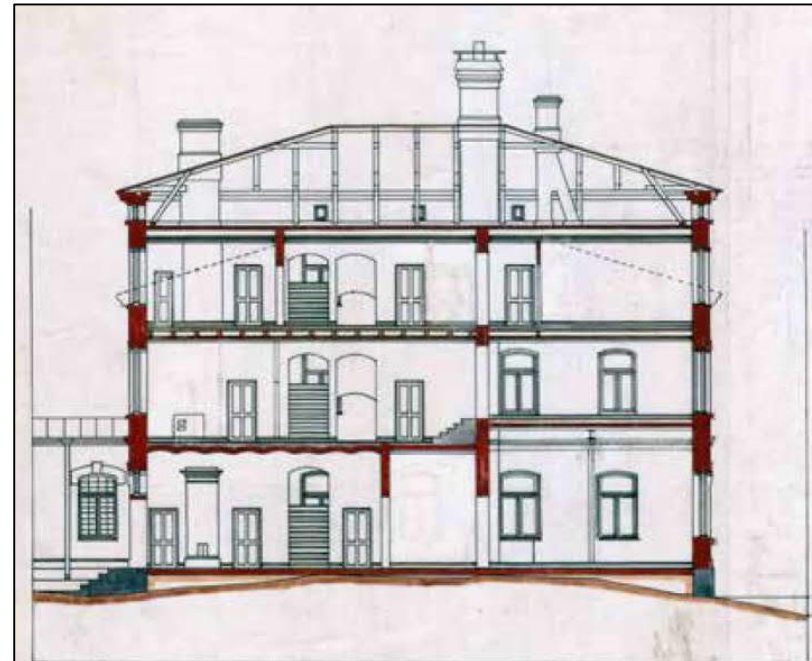
Valmistunut 1895

- Laajennettu 1906 ja korotettu 1910
- Pieni eteistila rakennettu 1920

Merkittävimpiä korjauksia

- 1944 korjattiin pommituhoja sekä rakennettiin asuntoja entisen leipomon tilalle
- 1920-1970 piippu purettiin
- 1993 uusittiin ulko-ovet
- 2010-luvulla peltikate uusittiin ja syöksytorvet uusittiin osittain

Rakennuksessa ei ole tehty laajaa peruskorjausta



Rakenteet lyhyesti

- Massiivitiiliulkoseinät
- Maanvaraiset lämmöneristämättömät alapohjat
- Puurakenteisia välipohjia ja tiilikappaholvivälipohjia
- Yläpohjat sekä betoni- että puurakenteisia
- Alkuperäiset ikkunat
- Painovoimainen ilmanvaihto
- Haitta-aineet
 - Alapohjissa ja sokkeleissa lähinnä asbestia ja /tai PAH-yhdisteitä sisältäviä sivelyitä
 - Välipohjissa valuasfalttia ja pikisivelyä (PAH-yhdisteet)
 - Sisäilmamittausten perusteella ei merkittävää sisäilmanlaatua heikentävää vaikutusta.
 - Haitta-aineet huomioitava korjauksissa.



Yhteenveto

Peruskorjaus tarpeen

- Laajennusosan yläpohjassa merkittäviä lahovaurioita → korjattava kiireellisesti.
- Piha-alueella puutteita vesien ohjauksessa → lisää perustusten ja ulkoseinien kosteusrasitusta.
- Korotettu puurakenteinen alapohja on riskirakenne.
- Muutoin vähäisesti kosteusvaurioita, rakenteet olleet pääosin kosteusteknisesti toimivia.
- Välipohjien täyttömateriaaleissa todetut mikrobit ovat lajiston perusteella vanhoja.
- Ala-, ylä- ja välipohjarakenteissa ilmatiiveyspuutteita.
- Puuikkunat ja ulko-ovet kunnostettavissa, joitain puuosakorjauksia.
- Julkisivuissa vaurioituneita tiiliä ja laastisaumoja, heikosti kiinni olevia tiiliä → korjattava kiireellisesti.
- Vesikatto uusittu 2010-luvulla, hyvässä kunnossa.



Sauna- ja huoltorakennus

Rakennettu vuonna 1887 saunaksi

Laajennettu 1920–30-luvuilla

- Sauna ja väliosa ovat massiivitiilirakenteisia ja laajennusosa on betonirunkoinen.
- Alapohjat ovat maanvaraisia betonilaattoja. Vesikatto on puurakenteinen palapeltikatto.

Rakennus on peruskorjattu viimeksi 1989

- Viimeaikaisia korjauksia:
 - rivipeltikate on kunnostettu ja pinnoitettu, vedenohjausjärjestelmä on uusittu (2016)
 - julkisivun slammauspinta on korjattu ja maalattu, ikkunoiden ulkopuitteet, vesipellit ja ovet on kunnostettu, ympäristön vedenohjausta on parannettu (2018)

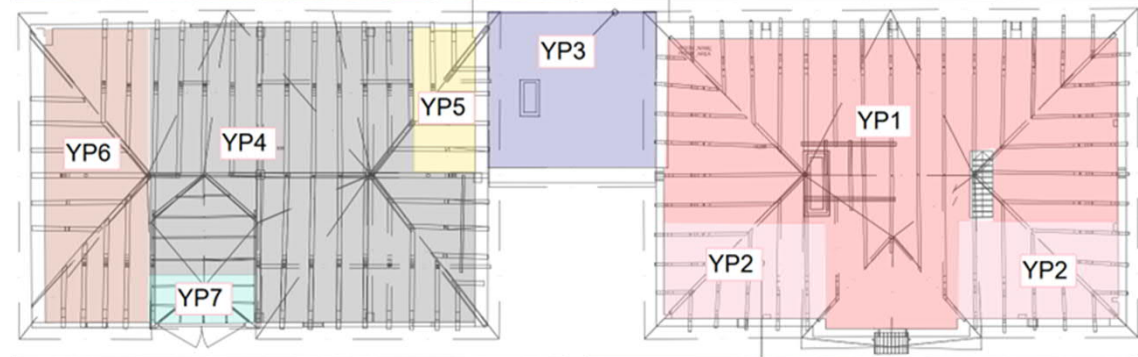


Yhteenveto

- Maanvastaisissa seinärakenteissa paikallisia kosteusvaurioita.
- Laajennusosan yläpohjassa paikallisia kosteusvaurioita vanhan öljysäiliöhuoneen kohdalla.
- Laajennus- ja väliosan alueen suihkutilojen yläpohjarakenne hyvin epätiivis.
- Välipohjissa ei merkittäviä puutteita.

Peruskorjauksessa huomioitavaa

- Saunan pesu- ja löylyhuoneen rakenteiden korjaaminen kosteusteknisesti toimiviksi.
- Laajennusosan yläpohjarakenne uusitaan väliosaan liittyvien märkätilojen kohdalla.
- Maanpinnan madaltaminen ja sadevedenohjauksen parantaminen saunaosan eteläjulkisivulla.
- Huoltotunnelin vedeneristysten korjaus.
- Valuasfaltti (sis. PAH-yhd.) poistetaan oleskelutiloista + muita korjauksissa huomioitavia haitta-aineita.





Making Future

Mukana keskustelemassa

Helsingin kaupunki

Tonttipalvelut: Mia Kajan ja Sami Haapanen

Kaavoitus: Teo Tammivuori

Yritystilat: Antti Halm ja Ville Vuorio

Lundén Architecture Company

Sirkku Huisko, tilaisuuden fasilitointi

AFRY

Paula Wuokko ja Miia Pitkäranta, kuntotutkimukset

NREP

Jannica Aalto ja Juha-Matti Varjonen



[slido.com](https://www.slido.com)
[#Lapinlahti](https://twitter.com/Lapinlahti)



Lisätietoa

Lapinlahden sairaalan alue –verkkosivu

www.hel.fi/lapinlahti

Kehittämishanke: Mia Kajan, mia.kajan@hel.fi

Asemakaava: Teo Tammivuori,
teo.tammivuori@hel.fi

Korjaukset ja kuntotutkimukset:
Antti Halm, antti.halm@hel.fi
Ville Vuorio, ville.vuorio@hel.fi



Lapinlahden sairaalan alue

Yli 180-vuotias Lapinlahden sairaalakiinteistö on laajojen korjausten tarpeessa. Kaupungin tavoitteena on löytää omistajamuodot ja toimintakonsepti, joka mahdollistaa tarvittavat kunnostustyöt, rakennusten aktiivisen käytön sekä hyvinvointityön jatkamisen muun toiminnan rinnalla. Alueelle ei suunnitella uutta rakentamista ja puisto säilyy kaupunkiläiselle avoimena puistona.



Projektin vaihe	Teema
Suunnittelu	Uusi- ja kehittämistyöt, Puhe- ja liikenne
Suunnitelman alkutulos	Sijainti
11/2022 - 6/2024	Länsitorni

Pääkuva: Lapinlahden sairaalan päärakennus ja puutarha. Kuva: Yiping Feng ja Ling Ouyang, Helsinki Partners

Lapinlahden sairaalasta suunnitellaan kaupunkiläiselle avoimta paikkaa, josta mahdollisimman moni helsinkiläinen pääsee nauttimaan.

Suunnittelussa noudatetaan kaupunginhallituksen asettamia suuntaviivoja ja ulkopuolisen selvitystyön antamia suosituksia. Näiden pohjalta suunnitellaan viite- ja lähtökohdat on elävä, että Lapinlahden rakennuksia hallinnoidaan tulevaisuudessa voimakkaina ja eläviä, josta kaupunki on osallisena yhdessä NREP Oyn kanssa.

Nyt valmistellaan konseptisuunnitelmaa

Konseptisuunnitelmaa määritellään sairaalan päärakennuksen, Venetien ja saunarakennuksen tuleva käyttö sekä entisöintä varten tarvittavat tiedot.

Kaupunki valmistelee ensimmäisen ehdotuksen konseptisuunnitelmasta yhdessä NREP Oyn kanssa. Se esitetään kaupunkiläisille ja asiantuntijajärjestöille keuhkotauko 2022. Tämän jälkeen konsepti on työstetty yhdessä Kiinteistö Oy Kauppilatalon sekä rakennuksen nykyisten vuokralaisten, Lapinlahden lähteen ja Tiläjakamon kanssa. Työskentelejä on hyödynnetty kaupunkiläisiltä työpaikoilta, keuhkotauko 2022:n ja nykyisiltä asutuspäiviltä.

Tervetuloa tilannekatsaukseen torstaina 5.10.2023 klo 17.30