

A photograph of a winter scene. In the foreground, a frozen body of water reflects the sky and the buildings in the background. In the middle ground, a large, snow-covered rock sits in the water. Behind the rock, there are several buildings, including a prominent red brick building on the left and a yellow building on the right. Bare trees are scattered throughout the scene.

LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUE

Selvitys toiminta- ja toteutusmallista sekä toimenpide-ehdotus
Lapinlahden alueen rakennusten kehittämiseksi

31.12.2020
korjattu 22.1.2021

Lundén
Architecture
Company

REALIDEA

Aluksi

Olimme otettuja, iloisia ja hieman kauhuissamme pyynnöstä selvittää Lapinlahden sairaala-alueen tulevaisuutta. Tiesimme, että tehtävä ei olisi helppo, mutta yllätyimme positiivisesti selkeästä kaikkia yhdistävästä tahtotilasta löytää Lapinlahteen sen arvot säilyttävä kestävä ratkaisu.

Toivomme, että tästä selvityksestä alkaa eheyttävä prosessi, joka tarjoaa myös erilaisille tahoille aikaa sopeutua ja tulla osalliseksi tilanteeseen. Aito pyrkimyksemme on ollut löytää sellainen ratkaisu, joka tarjoaa sekä taloudellisesti että sisällöllisesti kestävä vaihtoehtoon alueen kehittämiseen. Lopun viimein kyse on kuitenkin tahtotilasta enemmän kun mistään muusta.

Haluamme lämpimästi kiittää kaikkia, jotka uhraivat aikaansa ja muita resurssejaan auttaakseen meitä tässä selvitystehtävässä.

Kunnioittavasti,

Helsingissä 31.12.2020

Sirkku Huisko
Markku Hietala
Eero Lundén
Mika Korhonen

Sisällysluettelo

1. Taustaa	3
2. Selvitysprosessi, esiin nousseet näkökulmat ja niiden arviointi	9
3. Ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelusta	26
4.. Aiemmat ratkaisuvaihtoehdot	28
5. Vaihtoehtoisen ratkaisun muodostaminen	38
6. Vaihtoehtoisen ratkaisun etenemismallit	47
7. Selvityshenkilöiden ehdotus jatkotoimenpiteiksi	58
8. Lähteet	62

The background of the slide features a photograph of several bare, dark tree trunks and branches in the foreground and middle ground. In the background, a yellow building with dark window frames is visible through the trees. The overall lighting is soft and diffused, suggesting an overcast day.

1. Taustaa

Lähtökohtia

Lapinlahden sairaalan sairaalatoiminta päättyi vuonna 2008. Sen jälkeen alueen käyttö on kehittynyt nykyiseen tilaansa vapaaehtois- ja yhdistystoiminnan kautta. Helsingin kaupunki on alueen omistajana ylläpitänyt puistoa ja rakennuksia vaihtelevalla intensiteetillä ja vuokrannut tiloja toimijoille väliaikaisesti.

Jotta pitkään jatkuneeseen rakennusten korjausvelan kasvuun voitaisiin löytää kestävä ratkaisu, haettiin rakennuksille mahdollista uutta omistajaa ja saneeraajaa sekä käyttötarkoitusta idea- ja toteutuskilpailulla. Lähtökohtana oli, että alue säilyisi kokonaisuudessaan edelleen kaupungin omistuksessa, mutta rakennukset voitaisiin myydä.

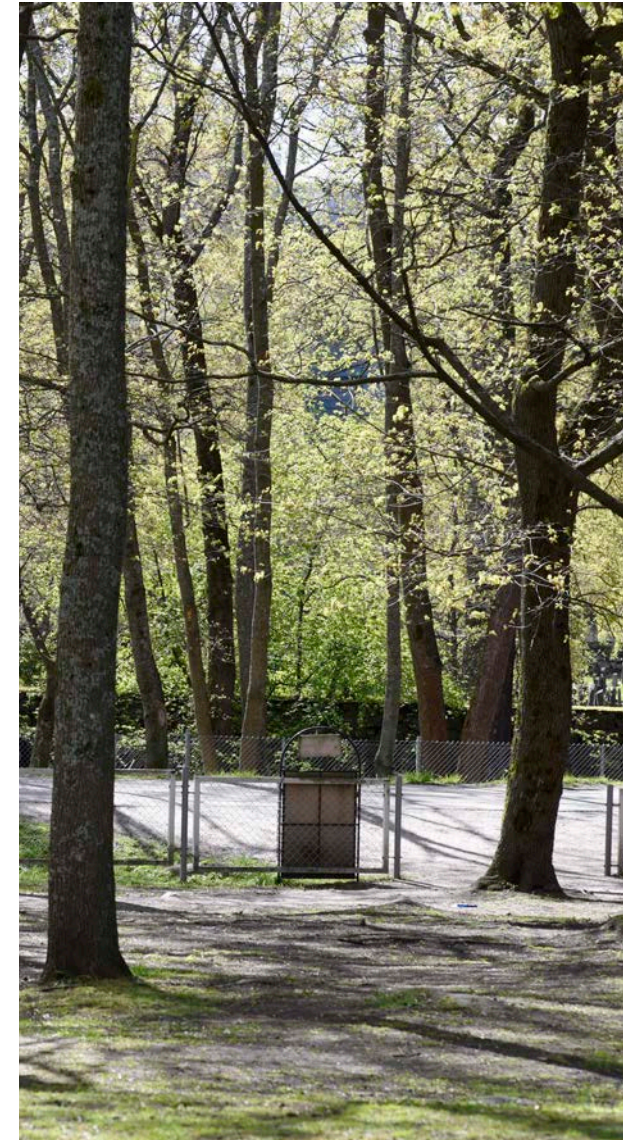
Kilpailun ensimmäiseen vaiheeseen saapui määräikaan mennessä neljä ehdotusta, joista kaksi ehdotusta Lapinlahden kevät (NREP, Oaklins Merasco Oy sekä arkkitehtitoimistot Ark-Byroo Oy, Arkkitehtitoimisto OPUS Oy ja Arkkitehdit Soini & Horto Oy) ja Lapinlahti 360 (Y-Säätiö, suunnitteluryhmä Arkkitehtitoimisto Livady, Planetary architecture research studio, Rönkä Consulting, Demos Helsinki sekä A-Insinöörit) jatkoivat kilpailun toiseen vaiheeseen.

Toiseen vaiheeseen ehdotuksen jätti vain Lapinlahden kevät -ehdotuksen tekijät Y-säätiön vetäytettyä. Lapinlahden kevät -ehdotus valittiin juryn toimesta yksimielisesti kilpailun voittajaksi.

Kilpailun prosessi ja lopputulos herättivät kuitenkin julkista arvostelua, mistä johtuen Helsingin kaupungin kaupunginhallitus päätti (22.6.2020 § 401), että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ja toimintakonseptiltaan monipuolinen ratkaisu.

Helsingin kaupunkiympäristö nimesi lokakuun 2020 lopulla selvitystä laatimaan maisema-arkkitehti, operatiivinen johtaja Sirkku Huiskon, arkkitehti Eero Lundénin Lundén Architecture Oy:stä ja VT, senior advisor, osakas Markku Hietalan sekä DI, kaupunkikehitysasiantuntija Mika Korhosen Realidea Oy:stä.

Selvitys sovittiin luovutettavaksi kaupunkiympäristön toimialalle vuoden 2020 loppuun mennessä.



Lapinlahti

Lapinlahden historia ulottuu vuoteen 1841, jolloin se valmistui Carl Ludvig Engelin suunnitelmien mukaan. Lapinlahdessa on senaatintorin ympäristön ohella säilynyt hyvin Engelin kädenjälki. Lapinlahti on yksi Euroopan vanhimpia psykiatrista hoitoa varten rakennettuja hoitolaitoksia ja valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

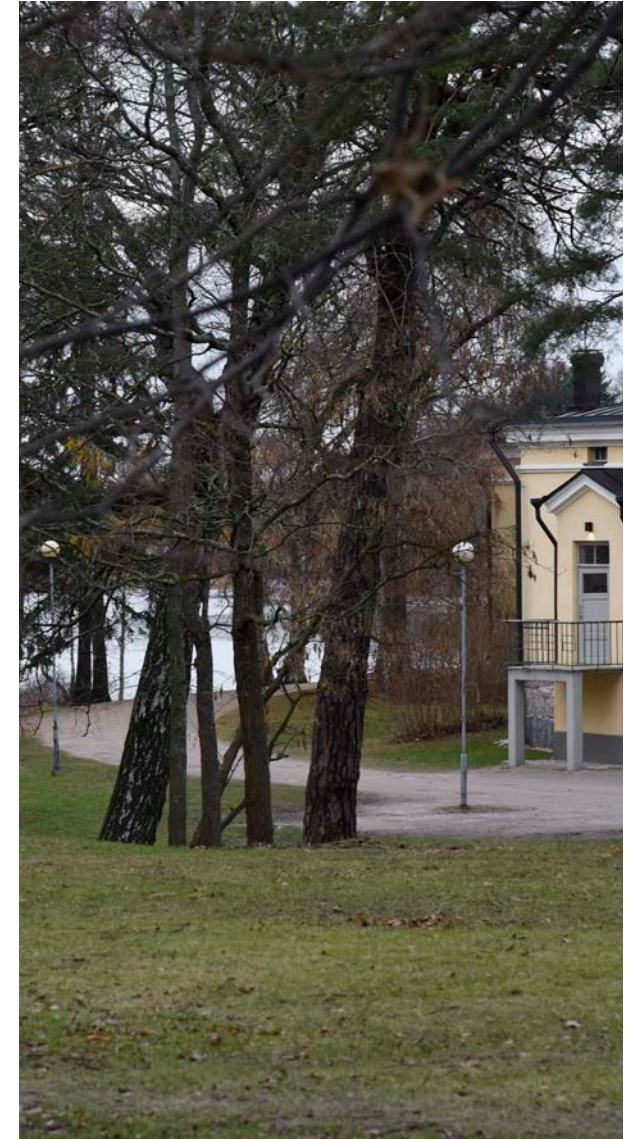
Lapinlahtea ympäröivä puisto on vain noin kolmasosa alkuperäisestä laajuudesta, mutta jäljellä olevassa osassa näkyvät edelleen johtavien ylläkkäreiden ja potilaiden kädenjälki. Puiston kasvilisuus ja puut ovat olleet osa potilaiden hoitoa ja muun muassa puut ovat potilaiden istuttamia, mikä tekee puistosta erityisen verrattuna muihin Helsingin puistoihin.

Puiston erityinen historia on mahdollistanut, että alueella on tänä päivänä myös erityisiä luontoarvoja. Puiston alueella kasvaa mukulakirveliä ja sen seuralaisena alueella viihtyy uhanalainen kirvelilattakoi. Rantakallioiden kasvillisuus on myös arvokasta ja kulutukselle herkkää. Puiston etelärajalla on ympäröivälle alueelle harvinainen metsämäinen osuus, joka on monelle linnulle pesintäpaikka, jota myöten alueella on läsnä myös linnunlaulu.

Puisto on ympäröivien asuinalueiden, erityisesti Jätkäsaaren ja Ruoholahden, asukkaille tärkeä viheralue, mutta alueen erityinen ilmapiiri tarjoaa kaikille sinne “eksyneille” mahdollisuuden rauhoittua.

Lapinlahden aluetta halutaan haastattelujen perusteella laajasti edelleen kehittää mielen hyvinvointia tukevana, kaikille avoimena ja helposti lähestyttävänä. Kaikin osin tämän ei vielä tälläkään hetkellä koeta toteutuvan, mutta tämä nähdään hyvin laajasti tavoiteltavana.

Sekä alueen kulttuuriympäristö, puiston erityinen historia että toiminnan kulttuurihistoriallinen jatkumo ovat arvokkaita ja niitä tulee kunnioittaa myös osana tulevaisuuden korjaus- ja kehitystoimia.



Nykyinen toiminta ja nykytila

Rakennusten peruskorjaaminen on ollut suunnitteilla pitkään ja on edelleen ratkaisematta. Kaupunki on prosessin ajaksi vuokrannut kiinteistöt väliaikaisesti Lapinlahden Lähde Oy:lle sekä Osuuskunta Tilajakamolle.

Lapinlahden Lähde Oy vuokraa eteläsiipeä vanhasta sairaalarakennuksesta, saunaa sekä ns. Venetsia-rakennusta. Lähde vuokraa tiloja edelleen noin 50 yritykselle, jotka tarjoavat mm. erilaisia hyvinvointipalveluita, taideopetusta ja kahvila/ravintolapalveluita. Yksi yrityksistä on saunaa ja kahvilaa pyörittävä Pro lapinlahden tuki Oy. Lisäksi Lähde vuokraa tiloja noin 50 yhdistykselle, vapaalle taiteilijalle tai kulttuuritoimijalle, joista yksi on pro Lapinlahti mielenterveysseura ry. Lapinlahden lähde Oy on Suomen mielenterveysseura MIELI ry:n kokonaan omistama osakeyhtiö. (Lapinlahden lähde Oy)

Tilajakamo vuokraa sairaalarakennuksen pohjoissiipeä. Myös Tilajakamon puolella on vuokrattavia työhuoneita noin 100 ja vuokralaisina mm. muusikoita, valokuvaajia, käsityöläisiä, kuvataiteilijoita sekä kirjailijoita. Osuuskunta Tilajakamo on luovan alan toimijoiden työtilayhteisö, joka hankkii vuokralle työtiloiksi sopivia rakennuksia Helsingistä ja vuokraa tiloja eteenpäin jäsenilleen. (tilajakamo.fi)

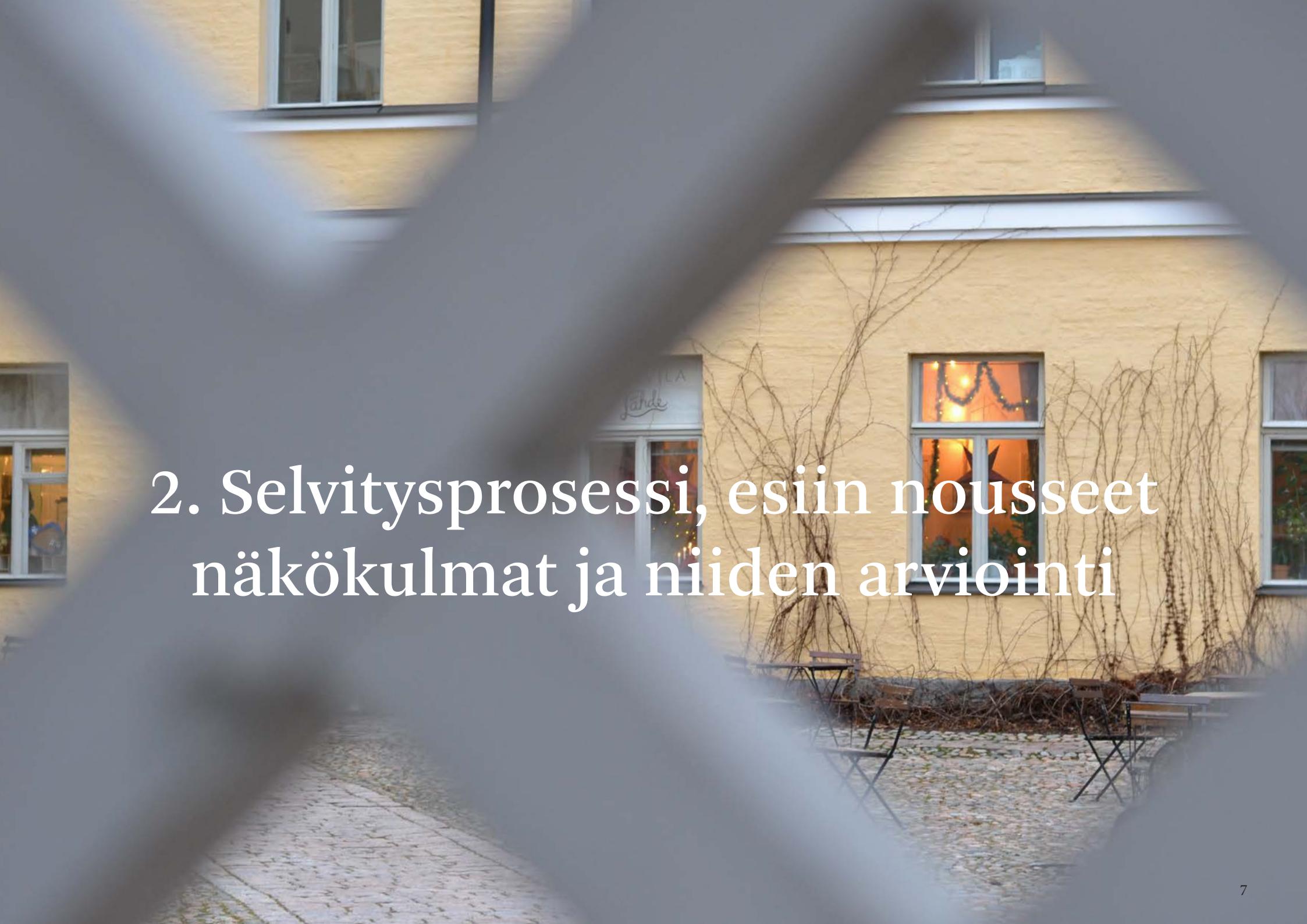
Alueella toimii myös Kaksoy palvelut Oy:n omistama Alvila-koti, joka tarjoaa tuettua asumista mielenterveyskuntoutujille. Alvila-koti sijaitsee vanhassa Y-säätiön omistamassa sairaalan asuntolassa.

Lapinlahden sairaalan alueelle on viime vuosina muotoutunut, ehkä juuri väliaikaisuuden ansiosista, hyvin monipuolinen toimijoiden yhteisö. Vuokralaisten haastatteluissa nousi voimakkaasti esiin yhteisön ja yhteisöllisyyden läsnäolo ja merkitys. Haastatteluissa tuotiin esiin yhteisöä yhdistävä tahtotila mielen hyvinvoinnin edistämiseen.

Nykyinen toiminta on kohdannut myös kritiikkiä, kokemusta siitä, että alue ei tunnu niin avoimelta kun siitä puhutaan. Tietty yksityisyyden tunne voi osaltaan johtua pitkään suljetun sairaala-alueen painolastista, jonka karistaminen vie oman aikansa. Tulevaisuuteen luottaminen alueen epävarman tulevaisuuden tilanteessa ei sekään ole ollut kaikin puolin helppoa, mikä osaltaan on rajoittanut kehittämistä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen käyttö ei myöskään ole kaikin osin yksinkertaista. Muun muassa yritysten opasteita ei ole ollut alueelle mahdollista sijoittaa järkevällä tavalla. Vuokralaisten keskuudessa koetaan myös, että vuokratasot eivät kohtele kaikkia toimijoita tasavertaisesti, koska koko alue ei ole saman tahon edelleen vuokraama. Lisäksi vuokraajien toimintatavat ja tavoitteet poikkeavat osin toisistaan.

Alueen rakennuksia on ajan saatossa korjattu sekä kaupungin, että vuokralaisten toimesta, mutta korjausvelka niissä on ilmeinen ja paheneva. Peruskorjaustarpeen ja sitä kautta sen kustannusten arvio vaihtelee tekijästä ja tavoitteista riippuen 10 M€ ja 24 M€ välillä. Myös puiston osalta hoito on ollut pääosin ylläpitävää. Huolimatta siitä miten omistus jatkossa järjestellään, on tulevan omistumallin välttämätön tehtävä varmistaa rakennusten korjaus kestäväällä ja rakennushistoriallisia arvoja kunnioittavalla tavalla.





2. Selvitysprosessi, esiin nousseet näkökulmat ja niiden arviointi

Selvityksen toimeksianto

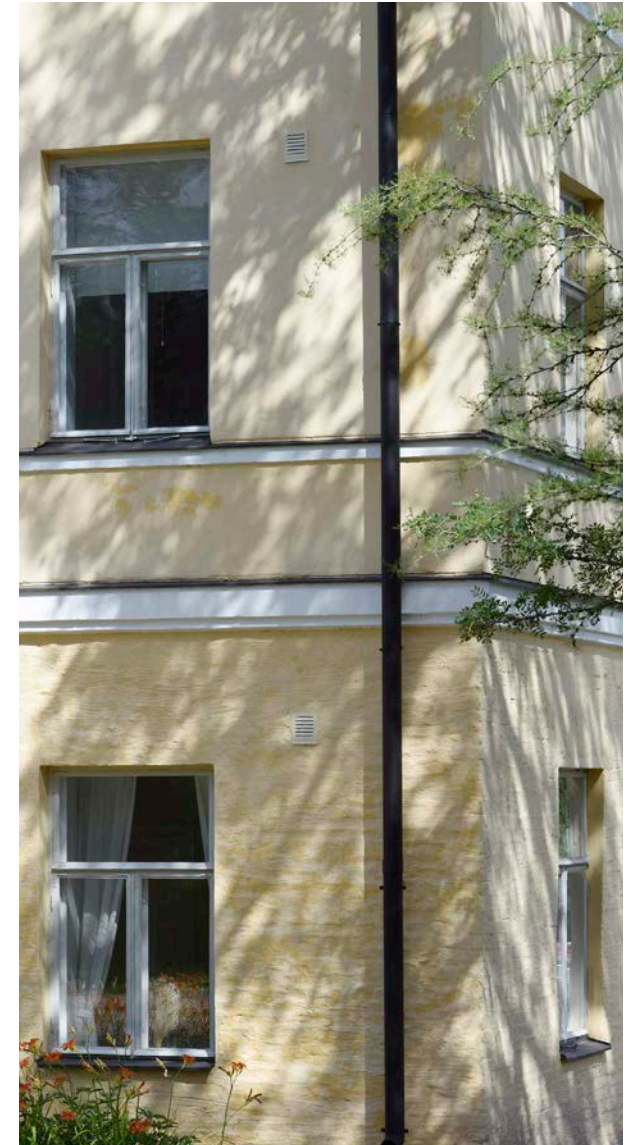
Kaupunginhallitus päätti (22.6.2020 § 401), että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ja toimintakonseptiltaan monipuolinen ratkaisu seuraavin linjauksin:

- rakennusten suojeluarvot säilytetään ja rakennukset korjataan
- alue säilyy riittävässä määrin luonteeltaan kaupunkilaisille avoimena rakennusten osalta ja koko laajuudeltaan puiston osalta
- kokonaisuuden tulee mahdollistaa, että alueen historiaan nivoutuva mielenterveystyö sekä kaupunkilaisille avoin kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoiminta säilyvät osana aluetta
- puiston luontoarvot tulee ottaa huomioon ja turvata
- alueen tulevien toimijoiden ja mahdollisten vuokralaisten tulee sitoutua tasapuoliseen ja avoimeen taloudelliseen malliin, jossa kiinteistöjen korjauskustannukset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan
- rakennusten korjaamiseen ja alueen kehittämiseen tulee löytää mahdollisuuksien mukaan kaupungin ulkopuolisia toimijoita, joilla mahdollisuus ottaa vastuuta kokonaisuudesta, mutta myös kaupunkikonserni voi jäädä alueelle rakennusten tai osan rakennuksista omistajaksi esimerkiksi oman kiinteistöyhtiön toimesta
- voittaneen ehdotuksen toimijat ja suunnitelma pidetään mukana kokonaisuuden selvittämisessä

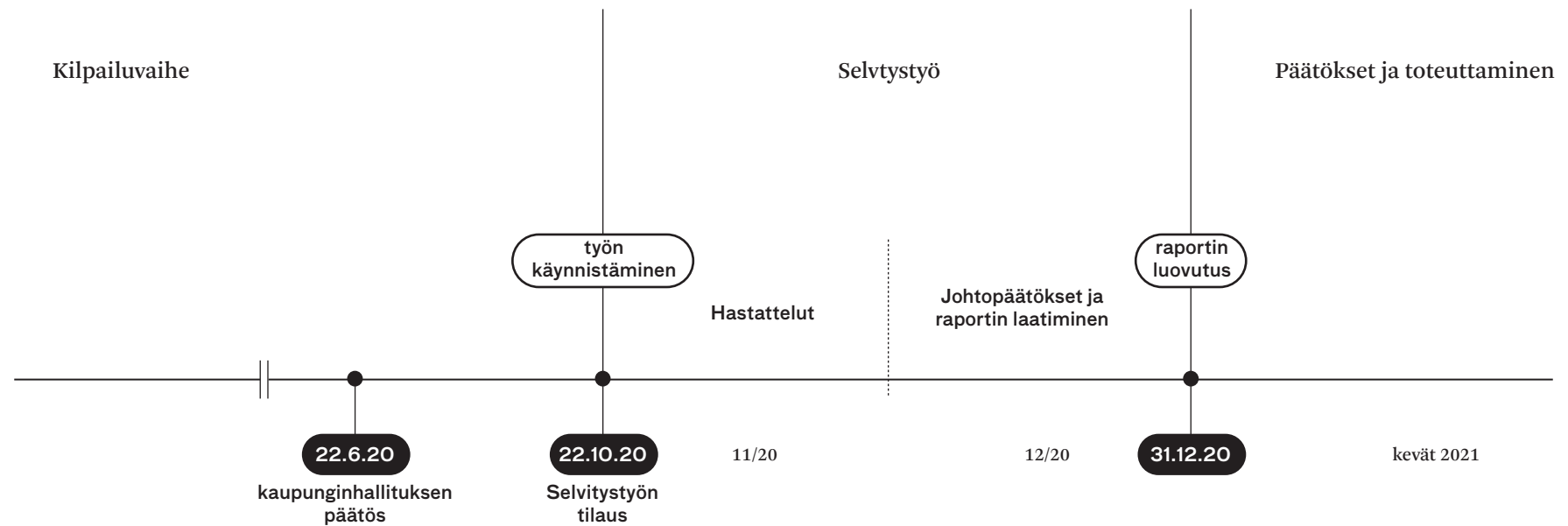
- yksi selvitettävä mahdollisuus on yhteisyritys vaihtoehtoisilla omistusosuuksilla
- alueen suunnittelun ja mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualuetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoaluetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta suunnittelussa puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan (tämä vaatii sitä, että yleiskaavassa olevan tunnelivarauksen suuaukolle voidaan asemakaavaprosessissa osoittaa sijainti)

Helsingin kaupunkiympäristötoimialan toimeksiannon mukaan selvitystyön tulee lisäksi pyrkiä noudattamaan seuraavia tarkentavia lähtökohtia:

- sairaalarakennukset korjataan siten, että niiden terveellisyys, turvallisuus ja tekninen kunto, sekä historiallisten arvojen säilyminen voidaan varmistaa
- rakennuksista vuokrattavat tilat vuokrataan markkinaehtoisesti; tilavuokrien tulee olla markkinaehtoisia ja mahdolliset tuet tulee jakaa erikseen erillisten avointen avustusten kautta



Selvitysprosessin kuvaus



Selvityksen metodit

Jo selvitystä aloitettaessa oli oletus, että Lapinlahti on hyvin erilaisten ja monipuolisten tavoitteiden ja mielipiteiden kohde, joka nostattaa paljon erisuuntaisia tunteita ja perusteluja lähestymiskulmasta riippuen. Tähän tilanteeseen vastaamiseksi nähtiin erityisen tarpeellisenä kuulla mahdollisimman laajasti eri tahoja, jotta on ollut mahdollista ymmärtää kokonaisuus ja siihen liittyvät tekijät.

Selvityksen tiedon keruu päätettiin toteuttaa pääosin haastatteluin. Ensisijaisesti haastateltavat valikoituivat tilaajan kanssa yhteisissä keskusteluissa, mutta haastattelujen edetessä myös niiden kautta nousi esiin uusia haastateltavia tahoja. Kaikkien haastateltavaksi ajateltujen kanssa yhteistä aikaa ei onnistuttu löytämään, mutta suurin osa haastatteluista toteutui suunnitellusti. Asiasta kiinnostuneet olivat myös aktiivisesti itse yhteydessä selvittäjiin.

Haastattelujen lisäksi selvittäjillä on ollut käytössään laaja valikoima erilaisia raportteja, selvityksiä, kirjoituksia, mielipiteitä ja muita aineistoja.

Kaikille haastateltaville esitettiin samat kysymykset tasapuolisuuden varmistamiseksi. Haastateltaville toimitettiin myös muistio käydystä keskustelusta, jota haastateltavien oli mahdollista kommentoida ja tarvittaessa korjata.

Haastatteluihin osallistui yli 70 henkilöä 20 eri tilaisuudessa. Haastateltavat ovat edustaneet kaupungin toimialoja, poliittisia ryhmiä, alueen toimijoita, vuokralaisia, luonnonsuojelujärjestöjä, museoita, Lapinlahden kevät -ehdotuksen tekijöitä, seurakuntayhtymää ja alueesta muuten kiinnostuneita tahoja ja henkilöitä. Lisäksi yhteydenottoja on tullut useita myös sähköpostitse. Selvityshenkilöiden käytössä on ollut myös yhteenveto alueen käyttäjille ja kaupunkilaisille osoitetusta asukaskyselystä, jonka järjestämisen organisoivat Pro Lapinlahti Mielenterveysseura ry.

Raportin osassa Lähteet on listattu kaikki haastatellut tahot sekä käytössä olleet aineistot.



Haastattelukysymykset

1. Mikä roolisi on hankkeessa?
2. Mikä on tärkeintä nykyisessä Lapinlahdessa entä tulevaisuudessa?
3. Miten koet ehdotuksen Lapinlahden kevät? Mitä hyvää mitä huonoa?
4. Miten kehittäisit Lapinlahtea? Miten ratkaisisit tilanteen?
 - Kuinka perusteellisesti korjataan?
 - Kuka investoi?
 - Kuka omistaa?
 - Kuinka rahoitetaan?
 - Kuka maksaa vuokran?
 - Kuka vastaa toiminnasta?
 - Voiko uudisrakentaa/lisärakentaa?
5. Mitä muuta tulee mieleen?
 - Liikenne ja liikkuminen?
 - Arkkitehtuuri, puistotaide?
 - Luontoarvot?

Teemoittainen tilannekuva mahdollisuuksista

Seuraaville sivuille on koottu haastatteluissa ja muussa tiedon keruussa esiin nousseita teemoittaisia vaihtoehtoja ja näihin liittyviennäkökulmien arviointia. Esitetyt asiat ovat nousseet esiin selvityksen tiedonkeruussa, erityisesti haastatteluissa. Mukana on myös selvityshenkilöiden tulkintoja.

Teemoina on tarkasteltu seuraavia:

- toiminta
- toiminnan avoimuus
- luontoarvot
- arvokas kulttuuriympäristö
- lisärakennusoikeus puiston alueella
- korjaustaso
- korjauksen rahoitus
- omistus
- toimintojen järjestäminen



Toiminta

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Vaalitaan alueen mielen hyvinvoinnin kulttuuriperinnettä ja ohjataan koko toiminta sen mukaiseksi	Koko alueen kulttuurihistoriallisen suojelun perusta säilyy. Tällaiselle toiminnalle on myös kysyntää ja tarvetta	On riski, että alue ei täyty kyseisestä toiminnasta niin, että alueen taloudellinen kunnossapito on pitkässä juoksussa mahdollista
Mahdollistetaan alueen mielenterveyden kulttuuriperinteeseen tukeutuva toiminta varaamalla sille osa rakennuksista, muu toiminta voi järjestyä muista lähtökohdista	Koko alueen kulttuurihistoriallisen suojelun perusta säilyy ainakin osittain. Muu toiminta voi mahdollistaa mielen hyvinvointiin tähtäävien toimintojen ainakin osittaisen tukemisen. Mahdollistaa varmemmin taloudellisen saneerauksen ja kunnossapidon	Menetetään mahdollisesti ainakin osin nyt alueelle rakentunut toimijoiden verkosto ja yhteisö
Ei oteta kantaa millaista toimintaa alueelle tulee	Alue on vetovoimainen ja sinne löytää varmasti käyttönsä. Mahdollistaa taloudellisen saneerauksen ja kunnossapidon	Menetetään mahdollisesti nyt alueelle rakentunut toimijoiden verkosto ja yhteisö, sekä aikaan saatu toiminnallinen kokonaisuus

Toiminnan avoimuus

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Avoin kaikille	Tukee alueen nykyistä kerrottua visiota ja myös yhteisen kulttuuriperinnön eetosta vaikka avoimuus onkin uusi ominaisuus	Kaikille avoimuus ei ole itsestäänselvyys ja siihen pitää kiinnittää erityistä huomiota, jotta todellisuus ei tosiasiassa ole joitain ryhmiä poissulkeva. Mitä kaikille avoimuus oikeastaan tarkoittaa?
Osittain avoin kaikille, osittain yksityisessä käytössä	Alue on laaja, jolloin sinne mahtuu myös paljon erilaisia toimintoja. Täydellinen avoimuus lienee utopia	Kuinka määritellään avoimet osiot ja kuinka niitä hallinnoidaan. Mitkä ovat toimintojen taloudelliset perustat
Kokonaisuudessaan yksityisessä käytössä	Teknisen saneerauksen ja ylläpidon kannalta yksinkertainen ratkaisu. Antaa mahdollisuuden tavoitella taloudellisesti parasta lopputulosta	Vaikea saada muut kuin taloudelliset tavoitteet toteutumaan. Vaatii tarkat tavoitteiden asetannat ja niiden valvonnat jos asetetaan erityisvaateita tulevaisuuden toiminnoille

Luontoarvot

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Suojataan ja säilytetään lain nojalla suojeltavat luontokohteet ja lajit. Ohjataan liikkumista herkillä alueilla	Lain nojalla suojeltavat lajit ja niiden elinympäristöt on kaikissa skenaarioissa turvattava. Mikäli turvaaminen pystytään tekemään ilman, että elinympäristöihin tarvitsee millään tavalla koskea, on se lajien säilymisen kannalta turvallisin vaihtoehto	Toiminnan lisääntyessä myös kulutus kasvaa, mikä uhkaa olemassa olevaa luontoa, jos ihmiset eivät noudata liikkumisen ohjausta. Lattakirvelikoi esiintymät sijaitsevat osin juuri niillä alueilla, johon lisärakentamista on suunniteltu
Siirretään uhanalainen Kirvelilattakoi uudisrakentamisen alta. Ohjataan liikkumista herkillä alueilla	Näin voidaan varmistua, että lattakirvelikoilla on alueella edelleen suotuisia elinympäristöjä huolimatta siitä, vaikka osa nykyisistä elinympäristöistä jäisikin uudisrakentamisen alle. Siirrosta on laadittu selvitys, se mahdollista, tosin lattakirvelikoille soveltuva pinta-ala pienenee nykyisestä	Tässäkin vaihtoehdossa riskinä on, että toiminnan lisääntyessä myös kulutus kasvaa, mikä uhkaa olemassa olevaa luontoa, jos ihmiset eivät noudata liikkumisen ohjausta. Tämä uhkaa Kirvelilattakoin elinympäristöjä ja muita herkkiä luontoalueita yhtä lailla. Sen lisäksi, että parhaita esiintymisalueita (avainkuvioita) ei pystytä kompensoimaan täysimääräisesti, on siirrosta myös aina riskinä epäonnistuminen, jolloin hyvästä tarkoituksesta huolimatta Kirvelilattakoi häviää alueelta

Arvokas kulttuuriympäristö

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Kulttuurihistorialliset arvokkaat rakennukset ja puisto säilytetään kokonaisuutena nykyisessä laajuudessaan	Haastattelujen perusteella tätä toivotaan lähes yksimielisesti. Nähdään, että puistoa on jo nakerrettu alkuperäisestä laajuudesta niin paljon, että sitä ei tulisi enää pienentää. Puiston merkitys myös lähiasuinaluiden (erityisesti Jätkäsaari ja Ruoholahti) virkitysalueena on suuri. Aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo on myös merkittävä. Puisto yhdessä sairaalarakennuksen kanssa on eurooppalaisessa vertailussa merkittävä kulttuurihistoriallinen kokonaisuus	Rakennuksiin kertyneen korjausvelan vuoksi kokonaisuuden kunnostus ei onnistu ilman erillistä rahoitusta. Pelkillä suorilla vuokratuloilla ei voi kattaa saneerauksen kustannuksia lyhyellä aikavälillä. Tästä johtuen lisärakennusoikeus on nähty rahoituskeinona ja toteutuessaan se käytännössä pienentää puiston pinta-alaa, jos pysytään vanhan sairaalan alueella
Kulttuurihistorialliset arvokkaat rakennukset säilytetään, mutta puistoa pienennetään lisärakentamisen osalta	Tällä voidaan saada rahoitusta sairaalarakennuksen saneeraukseen.	Puiston pienentäminen nähdään laajasti ongelmallisena. Nähdään, että puistoa on jo nakerrettu alkuperäisestä laajuudesta niin paljon, että sitä ei tulisi enää pienentää. Lisärakentaminen tuo puistoon uusia toiminnallisuuksia, mikä muuttanee puiston luonnetta

Lisärakennusoikeus puiston alueella

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Ei lisärakennusoikeutta	Alueen nykyinen hahmo säilyy, eikä puiston pinta-ala pienene lisärakentamisen seurauksena	Saneerauksen rahoitus on hoidettava muulla tavoin, kuin osoittamalla lisärakentamista alueelle. Mahdollinen melusuojausvaikutus menetetään
Lapinlahden Kevät -ehdotuksen mukainen lisärakennusoikeus	Taloudellisesti kannattava ja harjattu kokonaisuus, jonka avulla rakennusten saneeraus- ja tannusrasite voidaan keventää	Lisärakentaminen puiston alueelle nähdään laajasti ei-toivottuna. Voi vaikuttaa puiston toiminnallisuuteen ja luontoarvoihin.
Modifioitu rakennusoikeus puiston alueella	Voidaan miettiä, olisiko jokin tuetun asumisen yksikkö mahdollista sijoittaa esimerkiksi nykyisen Alvila-kodin yhteyteen ja tällä tavoin osaltaan rahoittaa nykyisten rakennusten saneerausta. Tuettu asuminen mahdollistaisi myös, että alueelle tuleva toiminta jatkaisi jollain tavalla mielenterveyden hoidon kulttuuriperinnettä	Lisärakentaminen puiston alueelle nähdään laajasti ei-toivottuna, tosin hieman laajempaa hyväksyntää on lisärakentamiselle, mikä jatkaa jollain tavalla mielenterveyden hoidon kulttuuriperinnettä

Korjaustaso

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Ei peruskorjausta. Välttämättömäkorjaukset suoritetaan vaurion ilmetessä	Korjauksia voitaisiin mahdollisuuksien mukaan suorittaa pienemmissä kokonaisuuksissa, jolloin toiminnalle koituvat häiriöt voisivat olla pienemmät, tosin toistuvat	Ei kunnioita rakennusperintöä ja säästösten vastainen ratkaisu. Vikaantunut rakennus vaurioituu todennäköisesti kiihtyvään tahtiin, josta aiheutuu ajan myöden suuria haittoja rakennusten käytölle. Rakennuksen jäännösarvo painuu raskaasta negatiiviseksi. Kokonaistalous haastava josta jo esimerkkejä.
Kaupungin korjaussuunnitelma 9,7 M€	Säädöksiä kunnioittava ratkaisu. Mahdollisuus välttää ns.ylikorjaamista parantamalla rakennusta mahdollisimman vähän	Rakennusten tekniikka rajoittaa toiminnallista sisältöä voimakkaasta ja yksipuolistaa palvelutarjontaa. Energiatehokkuuspotentiaalia ei hyödynnetä ja hiilineutraalisuustavoitteet ei toteudu. Sisäilmariskit suurempia, kun haitta-aineita ei poisteta kokonaan. Kokonaistalous haastava josta jo esimerkkejä. Esim. vesikattoon kohdistuu jatkuvia vuosikorjaustarpeita
Y-säätön korjaussuunnitelma 16,6 M€	Rakennusperintöä kunnioittava ratkaisu, laadukas viimeistely. Haitta-aineet poistetaan kokonaan ja energiatehokkuutta parannetaan selkeästi	Kokonaistalous haastava josta jo esimerkkejä Esim. vesikattoon kohdistuu jatkuvia vuosikorjaustarpeita.Toteutuskustannus sisältää saneeraukselle tyypillisiä riskejä. Yläpohjan energiatehokkuuspotentiaalia ei hyödynnetä ja hiilineutraalisuustavoitteet vaatimattomia. Esteettömyys tavoitteet ei toteudu
NREP korjaussuunnitelma 24,3 M€	Rakennusperintöä kunnioittava ratkaisu, laadukas viimeistely. Haitta-aineet poistetaan kokonaan ja energiatehokkuutta parannetaan selkeästi. Osittainen kohdennettu koneellinen ilmanvaihto mahdollistaa monipuolisemman palvelutarjonnan ja käytön. Vapauttaa käyttöhäiriöt merkittävilä korjauksilta hyvin pitkällä ajalla. Helpottaa sijoittajien taloudellisia ennusteita	Korkea investointitaso. Toteutuskustannus sisältää saneeraukselle tyypillisiä riskejä. Teknisesti vaativa rakennusprojekti

Korjauksen rahoitus

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Kaupungin pääomasijoitus	Korjausvelan hoitaminen ja siihen liittyvät riskit nykyisen omistajan kannettavaksi	Julkinen hankinta nostanee kustannuksia, saneeraukseen lähdetessä ei ole varmuutta tulevista tilatarpeista.
Perustettavan kiinteistöyhtiön ennalta määriteltyihin ehtoihin sitoutuvan sijoittajatahon pääomasijoitus	Kaupungin pääomasijoituksen tarve pienempi, rahoituksen ohjaus kaupungin ydintoimintaan. Yhtiön ehtoihin sitoutuvan sijoittajan tuotovaatimus voi olla matalampi kaupunkiin tai ulkopuoliseen kiinteistö-sijoittajaan nähden mahdollistaen matalamman vuokratason esimerkiksi kulttuurihistoriaa erityisesti vaalivalle toiminnalle	Yhtiön ehtoihin sitoutuvien sijoittajien mahdollinen osuus kokonaisuudesta sekä löytäminen ylipäänsä epävarmaa
Markkinaehtoisen, tavoitteiltaan tuottoa maksimoivan sijoittajatahon pääomasijoitus	Kaupungin pääomasijoituksen tarve on pienempi, säästävän rahoituksen ohjaus kaupungin ydintoimintoihin. Investointi toteutuu tehokkaimmin. Saneeraus tulisi toteutettua tulevien tilatarpeiden mukaan.	Tavoitteena sattaa olla vuokratasojen maksimointi kaikilta osin myös tulevaisuudessa, jonka myötä toiminnallisesti tavoiteltu sisältö ei toteutune.

Omistus

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Kaupunki	Kiinteistön ja rakennusten tulevaisuus säilyy yksinomaan kaupungin hallinnassa. Ei erityyppisiä omistajia samassa yhtiössä	Toiminta ei täytä suoraan kiinteistöstrategian vaatimuksia ja sisällönhallinta vierasta kaupungin normaeille toiminnoille
Kaupungin omistama kiinteistöosakeyhtiö	Kiinteistöille saadaan toimintaan erikoistunut omistaja, joka voidaan resursoida sopivalla tavalla. Ei erityyppisiä omistajia samassa yhtiössä	Toiminta ei täytä suoraan kiinteistöstrategian vaatimuksia ja sisällönhallinta vierasta kaupungin normaeille toiminnoille
Yleishyödyllinen toimija	Omistus ja toiminnot voivat olla yhteisellä tavoite- ja arvopohjalla. Ei erityyppisiä omistajia samassa yhtiössä	Riittävän taloudellisen pohjan löytäminen omistukselle
Kiinteistösijoittaja	Kiinteistöjen ja niiden hallinnoinnin osalta ammattimaisen omistamisen malli. Ei erityyppisiä omistajia samassa yhtiössä	Tavoiteltavan toiminnan sisällön hallinta etenkin pidemmälle tulevaisuuteen on haasteellista
Kaupungin ja muun omistajatahon muodostama konsortio	Voi antaa sopivan kombinaation tavoiteltavien toimintojen ja markkinaehtoisien kiinteistönomistamisen välille	Erityyppisten omistajien yhteistoiminta samassa yhtiössä voi tuoda haasteita. Tavoitteiden yhteensopiminen ratkaisee

Toimintojen järjestäminen

VAIHTOEHDOT	HYVÄT PUOLET	HAASTEET
Kaupunki hallinnoi kiinteistöä ja vuokralaisten yhteisö organisoii toiminnan	Toiminnan perusrakenne säilyy jos väliaikaisen toiminnan jatkamiseen nykyisellään pysyvästi vaativat päätökset saadaan tehtyä. Toiminta ja tapahtumat säilyttävät erityispiirteensä.	Toiminta alueella ei kuulu kaupungin normaaliin nykyorganisaation vastuualueeseen. Toiminta vaatii erikoisosaamista ja motivaatiota
Kaupungin omistama kiinteistöyhtiö hallinnoi kiinteistöä ja vuokrausta, ja vuokralaisten yhteisö organisoii toiminnan	Tavoitteet ja resurssit voidaan kohdentaa haluttuun sisältöön ja toimintaan. Voidaan hankkia erityisosaamista yhtiöön. Toiminta ja tapahtumat säilyttävät erityispiirteensä	Yhtiön hallinto ja resurssit määriteltävä tarkoin. Pienehkö kohde erikseen organisoitavaksi. Omistajatahon tehtävät ja tavoitteet eivät välttämättä yhtenevät toiminnan kanssa
Yleishyödyllinen sijoittaja/toimija hallinnoi kiinteistöä ja vuokrausta, ja organisoii toiminnan yhteistyössä vuokralaisten kanssa	Tavoitteet ja resurssit voidaan kohdentaa haluttuun sisältöön ja toimintaan. Voidaan hankkia erityisosaamista yhtiöön. Operaattorilla yhtenevät arvot- ja tavoitteet toiminnan kanssa. Toiminta ja tapahtumat säilyttävät erityispiirteensä	Riski taloudellisen, teknisen ja hallinnollisen osaamisen puutteissa
Kiinteistösijoittaja tai kiinteistösi- joittajan valitsema toimija hallinnoi kiinteistöä ja vuokrausta	Onnistuessaan ammattimainen ope- rinti. Mahdollista asettaa tavoitteet halutun toiminnan mukaisiksi	Painotus taloudellisessa ja teknisessä osaamisessa, toiminnalliset tavoit- teet saattavat jäädä taka-alalle

Haastateltavilta esiin nousseita ajatuksia mahdollisista Lapinlahden tulevaisuuden toiminnoista

Nykyiset toiminnot toivotaan säilyvän alueella, mutta sen lisäksi haastatteluiden aikana nousi esiin paljon erilaisia vaihtoehtoja siitä millaista toimintaa Lapinlahteen voisi tulla. Kaikkia yhdisti tavalla tai toisella yhteisöllisyys ja avoimuus ja myös erilaiset mielen hyvinvointiin liittyvät toiminnot.

Haastattelut on dokumentoitu kokonaisuudessaan. Ohessa tiivis kooste ideoista ja ajatuksista.

- Lapinlahden entisestä sairaala-alueesta halutaan luoda nykyaikainen mielen hyvinvoinnin keskus.

- Lapinlahtea kuvailtiin muun muassa sanoin: Uniikki kohtaamo, kulttuurinen rikastamo. Uskonnoista riippumaton lohdun tila. Paikka empattialle ja ymmärrykselle.

- Useampi haastateltava nosti esiin, että Lapinlahti on osa kulttuurin kolmiota (Lapinlahti, Kaapeli, Maria 01) ja tätä kolmiota voisi edelleen vahvistaa. Kaapeli, kulttuurin ja taiteen paikkana, Maria 01, kulttuurin ja innovoinnin paikkana ja Lapinlahti kulttuurin ja mielenterveystyön paikkana

- Koko aluetta, puisto mukaan lukien, haluttaisiin kehittää erilaisten tapahtumien areenana. Puistoa haluttaisiin toiminnallistaa paviljongein ja muin rakennelmin, jotka palvelevat tapahtumia, oleilua ja perheitä. Toisaalta esiin nousi myös se, että puisto ja sen luonto ovat kulutukselle herkkiä, eivätkä kestä suuria tapahtumia. Samoin puiston kulttuurihistorialliset arvot vaarantuvat, jos puisto muuttuu toiminnalliseksi kaupunkipuistoksi

- Sairaalarakennukseen pohdittiin useammassakin puheenvuorossa kirjastoa. Kirjasto voisi olla yleinen tai sitten erikoistunut esimerkiksi mielenterveyttä ja sen hoitoa käsittelevään kirjallisuuteen

- Sairaalarakennukseen mietittiin sopivan myös mielisairaanhoidon historiamuseo. Museotilat vaativat kuitenkin erityisjärjestelyjä mm. ilmastoinnin osalta, joka saattaa olla vanhassa rakennuksessa hankala toteuttaa kevyin toimin

- Esiin nousi myös Lapinlahteen perustettava potilastaiteeseen, ITE-taiteeseen sekä mielenterveystoipujien, vammaisten taiteilijoiden ja erityistä tukea tarvitsevien taiteilijoiden tekemään taiteeseen keskittynyt taidekeskus ja taiteilija- ja tutkijaresidenssi, jota on konseptina pohdittu jo varsin pitkälle

- Haastatteluissa pohdittiin myös "hyvinvointiho-tellia", josta voisi vuokrata huoneen päiväksi ja nauttia alueen palveluista tai vain olla

- Yhteistyötä Maria 01 kanssa pohdittiin myös hyvin laajasti. Nähtiin, että Marian kova business ilmapiiri tarvitsee rinnalleen retriitin, mielen ja ruumiin hyvinvointiin keskittyneen Lapinlahden. Myös Lapinlahden taiteilijayhteisö nähtiin tärkeänä yhteistyötahona Marian yrittäjille. Yhteistyötä sekä hyvinvoinnin, että muun yritysyhteistyön osalta on jo hieman aloitettu, mutta sitä voitaisiin entisestään syventää

- Matalan kynnyksen kulttuurikeskus, jolle voidaan hakea kansainvälisiä esikuvia esimerkiksi Pietarista

- Alueella toimii jo useampikin taidekoulu. Näiden koulujen jatkomahdollisuuksien lisäksi Helsingin kansainvälinen koulu olisi mahdollisesti kiinnostunut vuokraamaan tiloja koulun käyttöön. Ajatuksena esimerkiksi käynnistää yhteistyötä senioritoiminnan ja taiteilijayhteisöjen kanssa. Jo nyt koulun lapset käyttävät aluetta aktiivisesti ulkoiluun. Tavoitteena toimia avoimesti ja auttaa koulun oppilaita kytkeytymään paremmin paikalliseen yhteisöön

- Mieleton Lapinlahti -konsepti: Tavoitteena kehittää Lapinlahdesta sosiaalisesti progressiivinen kaupunkikulttuurin lippulaiva ja kokonaisvaltaisen hyvinvoinnin keskus, niin että osallisuus ja kansalaislähtöisyys säilyy. Visiona on Lapinlahti sekä inklusiivisena ja monipuolisena taiteen kasvualustana, että ympäristönä, jossa huomioidaan ja rakennetaan mielen hyvinvointia, vähennetään yksinäisyyden kokemuksia sekä tuetaan arjen osallistumismahdollisuuksia.

- Esiin nousi myös ajatus taiteilijoiden/kulttuuri-alan toimijoiden jaetusta toimistosta/työtilasta (co-working space) Lapinlahteen.

- Yhteistyömahdollisuuksia Hietaniemen hautausmaan toimintojen ja Lapinlahden sairaala-alueen kanssa nähtiin useita (mm. muistotilaisuudet, yhteiset opastetut kasviretket, jne.)

- Lisäksi alueelle mietittiin todella monenlaisia yhteisöllisyyteen, hyvinvointiin, virkistykseen jne. liittyviä toimintoja mm. uimakopit, laiturit ja ves-soja

Ratkaisevat kysymykset

Alueen ja rakennusten käyttö

Vaikuttaa siltä, että alueella tällä hetkellä olevan toiminnan ja toisaalta alueelle kaavaillun toiminnan merkitystä kulttuurihistorian, virkistykseen ja kaupunkikulttuurin vaalimisen näkökulmasta ei ole kilpailuprosessissa ainakaan nykytoimijoiden ja heidän tukiryhmiensä mielestä hahmotettu riittävästi.

Toimintaan liittyen haastatteluissa on tullut esiin myös tietty epäoikeudenmukaisuuden tunne, joka johtuu kokemuksesta, että tavoitepuheet kaupunkilaisten osallisuudesta eivät vastaa tekoja. Haastateltavat kokivat että aktiivinen yhteisöllisyyden varaan rakentuva, toimiva kokonaisuus kyseenalaistetaan ja sen arvoa ei tunnusteta.

Haastatteluissa ja muissa yhteydenotoissa on tullut esiin, että tulevan toiminnan osalta ajatuksista ja ideoista ei ole pulaa. Kyse on enemmänkin siitä, että pystytään määrittelemään millaista toimintaa alueelle lopun viimein halutaan ja miten toiminta saadaan rahoitettua pitkällä tähtäimellä.

Myös puiston tulevaisuuden rooli kulttuurihistoriallisesti ja osittain toiminnallisilta tavoitteiltaan ristiriitaisena merkittävänä virkistysalueena puhutti haastatteluissa paljon.

Omistajavastuu

Kaupunki on kiinteistön ostamisen jälkeen laistanut kustannussyistä saaneeraukset korjausvelkaisuissa rakennuksissa, mikä on johtanut osaltaan nykyiseen tilanteeseen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävien erikoisrakennusten erityisvaateita ei ole hankinnassa aikoinaan huomioitu tai ne ovat jääneet taka-alalle.

Teknisesti puutteellisia rakennuksia on vuokrattu alueen vuokratasoja edullisimmilla vuokrilla mikä on tietysti tarjonnut taloudellisen alustan nykyiselle toiminnalle. Taloudellinen ristiriita kärjistyy kun tuleville merkittäville mutta välttämättömille saneeraus-kustannuksille on haettava taloudellista vastinetta saneerattujen tilojen vuokrissa.

Kaupunki ei voi lähtökohtaisesti tukea toimintoja markkinahintoja alemmilla vuokrilla. Kaupungin kiinteistöstrategiassa tavoitteena on omistaa vain kaupungin omien toimintojen käytössä olevia tiloja. Kiiinteistö on merkittävä mutta ei kovin iso kaupungin kiinteistöomistuksen mittakaavassa.

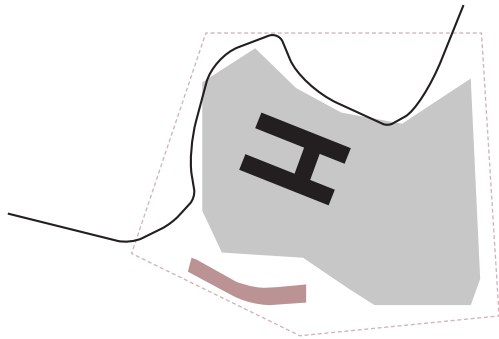
Lisärakentaminen

Monilla on voimakas jopa tietynlainen pyhän kokemus heidän ollessaan alueella ja ajatus tämän yksityistämisestä koetaan laajasti hyvin vaikeana.

Näitä lisärakentamiseen ja alueen käyttöön liittyviä henkisen tason rajoitteita ei ehkä ole ymmärretty kilpailua järjestettäessä riittävässä määrin, jotta ne olisi pystytty viestimään osallistujille tavoitteina selkeämmin.

Lisärakentamista pohdittaessa keskeiseksi mahdollisuudeksi nousee myös ympäröivän alueen kehittäminen ja Lapinlahden asema uudessa muuttuneessa tilanteessa. Selvitystyön aikana on selvinnyt, että Lapinlahden aluetta välittömästi ympäröivän alueen kehittämistä tutkitaan. Kaupungin voimakas kehittyminen Lapinlahden ympärille tarjoaa historialliselle miljöölle paljon ratkaisumahdollisuuksia, mutta toisaalta sen kytkeminen osaksi hankkeen taloudellista yhtälöä on haasteellista, johtuen hankkeiden aikajänteiden eroavaisuuksista. Hankkeiden yhdistäminen vaatisi laajaa kokonaistaloudellista ja kaupunkirakenteellista tarkastelua, mutta toisaalta tarjoaisi myös mahdollisuuden luoda alueesta yksi eheä kokonaisuus.

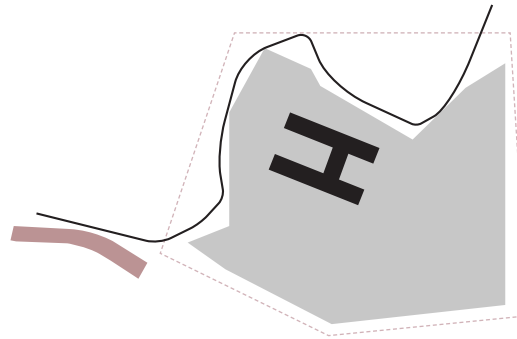
Lisärakentamisen sijoittuminen, vaihtoehtojen tarkastelu



1. Uudisrakennus sijoitetaan osaksi olemassa olevaa puistoa

(Lapinlahden kevät -kilpailuehdotus)

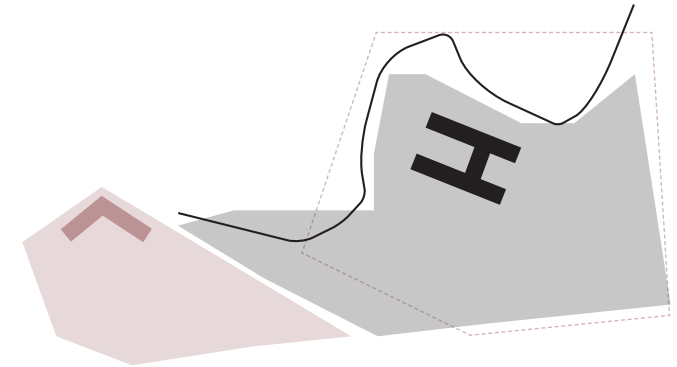
- + puisto saa uusia ympärivuorokautisia elävöittäviä toimintoja
- + ehdotettu uusi arkkitehtuuri muodostaa hyvän suojaisan parin olemassa oleville rakennuksille
- + mahdollistaa taloudellisesti olemassa olevien rakennusten saneerauksen
- + alueen pysäköintitarpeisiin voidaan vastata rakenteellisella ratkaisulla
- puiston ala kapenee
- alueen luontoarvojen säilymiselle haasteita
- alueen historiallinen identiteetti muuttu ja kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden arvo heikkenee



2. Uudisrakennus sijoitetaan alueen ulkopuolelle, mutta sen läheisyyteen

(Lapinlahden kevät kilpailuvaiheen 1 ehdotus)

- + Rakennusten ja puiston muodostama kokonaisuus säilyy yhtenäisenä
- + alueen luontoarvot säilyvät
- + uusi rakennusmassa muodostaa hyvän melusuojan kohti länsiväylää
- + mahdollistaa ainakin osittain taloudellisesti olemassa olevien rakennusten saneerauksen
- + alueen pysäköintitarpeisiin voidaan vastata rakenteellisella ratkaisulla
- ratkaisulla isot teknis-, taloudelliset haasteet johtuen rantarakentamisesta sekä olemassa olemsta infrastruktuurista
- Liikenteen järjestäminen rakennukseen on erittäin haastavaa



3. Uudisrakennus sijoitetaan osaksi alueen laajempaa kehittämistä

(Uusi selvitysalue)

- + Rakennusten ja puiston muodostama kokonaisuus säilyy yhtenäisenä
- + Uusi kehitettävä kaupunkialue mahdollistaa Lapinlahden puistoalueen laajenemisen kohti rantaa, jolloin luonto- ja virkistys arvot voivat jopa kehittyä alueella
- + puistolle ja kaupunkirakenteelle tulee selkeä ja uusi raja
- + alueen pysäköintitarpeisiin voidaan vastata rakenteellisilla ratkaisulla, jotka kytkeytyvät uuden alueen kehittämiseen
- + mahdollistaa taloudellisesti olemassa olevien rakennusten saneerauksen
- ratkaisunteknis-, taloudelliset haasteet johtuen rantarakentamisesta ja isoista infrastruktuurin muutoksista

Lisärakentamisen sijoittuminen, (3.) laajennettu tarkastelualue



A close-up photograph of a flowering plant with numerous small, dense, purple flowers. The flowers are in various stages of bloom, with some showing more vibrant purple and others appearing as buds. The background is a soft, out-of-focus green and yellow, suggesting a natural outdoor setting.

3. Ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelusta

Ratkaisuvaihtoehtojen tarkastelusta

Seuraavaksi tarkastelemme sekä jo aiemmin päätöksenteossa olleita (Ve 0 - Ve 2) että selvitysryhmän tämän työn aikana ja sen perusteella muodostamia ratkaisuvaihtoehtoja (Ve 3 A/B/C).

Ratkaisuvaihtoehdot kuvataan kukin ensin yleisesti osa-aluekohtaisesti, jonka jälkeen esitetään tarkempi kuvaus kunkin ratkaisuvaihtoehdon hallintomallista sekä taloudellisesta kannattavuudesta. Lisäksi nostetaan esiin kunkin vaihtoehdon edut ja haasteet.

Tarkastelun aikajänne on vuosien 2020-2040 välinen aika.

Taloudellisen tarkastelun menetelmä

Taloudellinen tarkastelu suoritettiin määrittämällä kullekin ratkaisuvaihtoehdolle tarkastelunajanjakson aikaiset kassavirrrat, joista laskettiin edelleen vaihtoehdon nettonykyarvo esitettyyn kaavioon merkityin laskentaoletuksin.

Nettonykyarvo laskettiin kaupungin näkökulmasta. Se kuvaa, miten vaihtoehto täyttää arvioidun markkinaehtoisien tuottovaatimuksen. Nettonykyarvon ollessa esitetyillä oletuksilla positiivinen ratkaisuvaihtoehto on kannattava, kun taas negatiivinen arvo kuvaa kannattamattomuutta.

Nettonykyarvon muodostuminen esitetään nettonykyarvon kumulatiivista muodostumista kuvaavan kuvaajan avulla laskennan havainnollistamiseksi. Kuvaajissa punainen viiva kuvaa nykyarvoisten vuotuisten kassavirtojen kumulatiivista kehittymistä kohti loppuarvoaan. Rinnalla oleva harmaa viiva kuvaa ko. kassavirtoja ennen diskonttaamista (muuntamista nykyarvoiksi).



4. Aiemmat ratkaisuvaihtoehdot

Ensin kuvaamme jo aiemmin päätöksenteossa olleita tai muuten esitettyjä ratkaisuvaihtoehtoja, jotka eivät ole kuitenkaan tähän mennessä johtaneet toteutukseen erinäisistä vaihtoehtoihin liittyvistä haasteista johtuen.

VE0 - “Ei tehdä mitään”

YLEISKUVAUS

Vaihtoehto 0 tarkoittaa kaikkien osapuolten osalta sitä, että jatkettaisiin nykytilanteen mukaisesti seuraavat kaksikymmentä vuotta. Kaupunki jatkaisi vuokraamista hyvin matalalla vuokralla, vanhoja rakennuksia ei saneerattaisi, uudisrakentamista ei osoitettaisi alueelle ja olemassa oleva toiminta jatkuisi nykyisellään nykyisten päävuokralaisten toimesta operaattoreina.

Rakentaminen

Olemassa olevia rakennuksia ei saneerattaisi. Ei uudisrakentamista.

Toiminta

Toiminta jatkuisi nykyisellään Lapinlahden Lähde Oy:n ja Osuuskunta Lapinlahden Tilajakamon vuokraus- ja operointitoiminnan mukaisena.

Vuokrataso

Keskivuokra 6 €/m² (nykytaso).

Edut

Toiminnan ja rakennusmassa pysyessä ennallaan sekä nykyinen kulttuurihistoriaa vaaliva toiminta että puisto säilyvät ennallaan.

Haasteet

Kaupunki toimisi tässä tapauksessa lainvastaisesti laiminlyöden omistajan velvollisuutta rakennuksen kunnossapidosta (MRL 166 §). Lisäksi kaupunki toimisi vastoin kiinteistöstrategiaansa omistamalla rakennukset, joille sillä ei ole itsellään käyttöä.

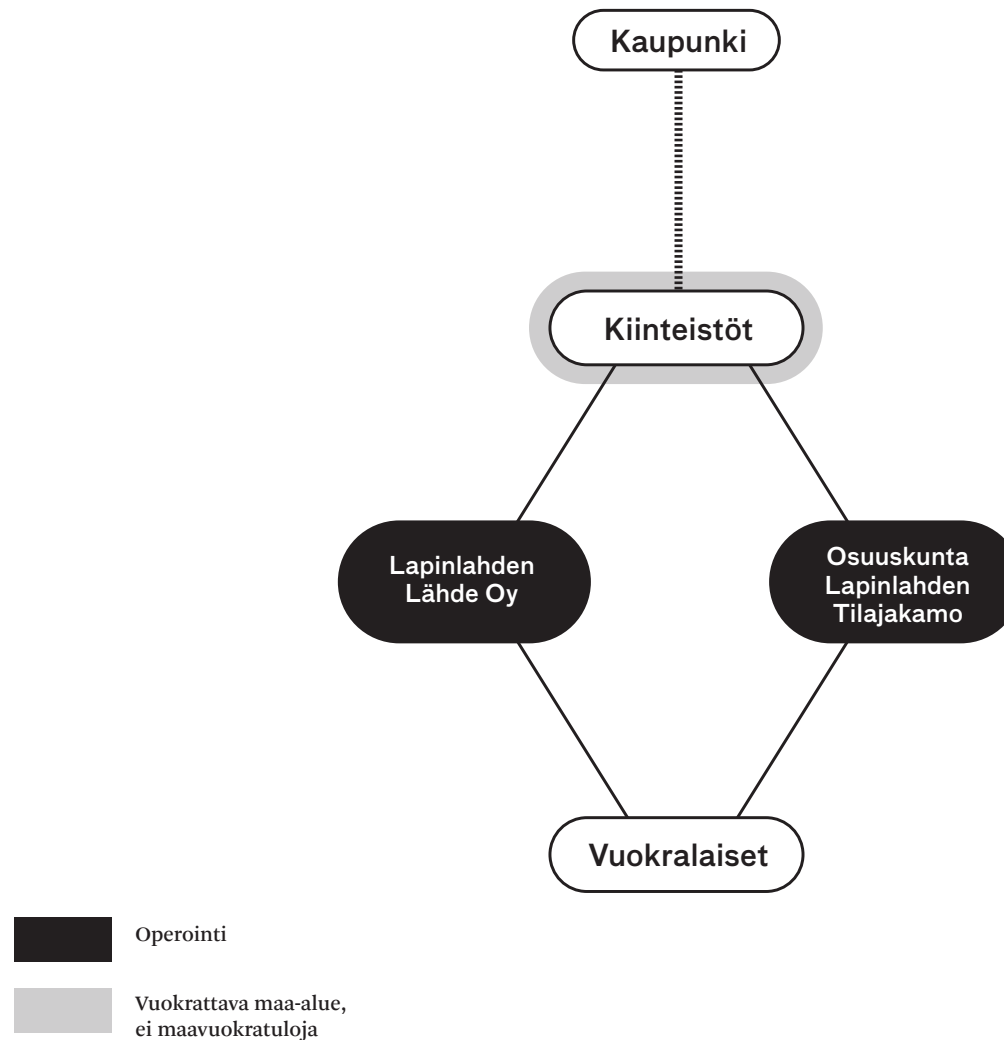
Käytännössä rakennukset vikaantuisivat kiihtyvällä tahdilla, josta seuraisi erilaisia tilojen käyttöä vaikeuttavia vikatilanteita, jatkuvia korjaustöitä ja mahdollisesti nykyisten käyttökieltojen laajentuminen. Seurauksena on hyvin todennäköisesti myös ennen käyttökieltoon asettamista sisäilmaongelmia ja niistä koituvia terveyshaittoja.

Myös pitkäaikainen matala vuokrataso herättäisi yhdenvertaisuuskysymyksiä mahdollisesta säädösten vastaisesta liiketoiminnan tukemisesta vuokrasubvention kautta.

VE0 - “Ei tehdä mitään”

Hallintomalli

Kaupunki omistaa rakennukset ja maa-alueet ja vuokraa rakennusten tiloja kahdelle päävuokralaiselle, jotka toimivat alueen toiminnan ”operaattoreita” vuokraten tiloja edelleen ja järjestäen toimintaa alueella.



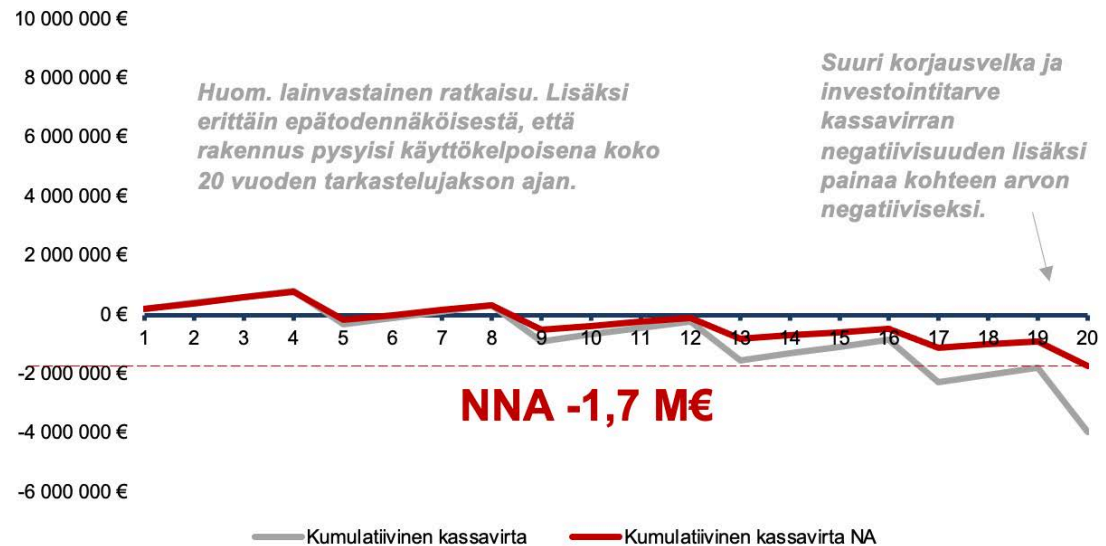
VE0 - “Ei tehdä mitään”

Taloudellinen tarkastelu

Vaihtoehto ei näyttäyty kannattavana nettonykyarvon painuessa negatiiviseksi (-1,7 M€).

Vaihtoehtoon osalta taloudellinen tarkastelu ei ole mielekäästä, sillä rakennuksen jäädessä saneeraamatta on olemassa korkea riski merkittäville käyttöhäiriöille johtuen rakennusten vikaantumisesta sekä edelleen esim. käyttökieltoon asettamiselle. Em. tilanne johtaisi luultavasti suurempaan saneeraamiseen kesken tarkastelujakson. Vaihtoehtossa korjausvelan maksamista vain siirretään eteenpäin.

Nettonykyarvon muodostuminen kaupungin näkökulmasta (20v)



Laskentaoletukset

- Tuottovaatimus 5,5 %
- Inflaatio 1,0 %
- Alkusaneerausinvestointi 0 M€
- Vuokratuotot n. 480 000 €/v, ylläpitokulut n. 280 000 €/v
- Vuosikorjauksia laajemmat korjaukset pitojakson aikana 4 M€ (arvo ilman inflaatiota), saneerausten oletettu puolittavan vuokrat niiden vuosien osalta, jolloin em. korjauksia suoritetaan.
- Kiinteistön arvo pitojakson loppuksi -2 M€

VE1 - “Minimisaneraus nykytoiminnalle”

YLEISKUVAUS

Vaihtoehto 1 tarkoittaa sitä, että vanhoille rakennuksille suoritettaisiin kaupungin teettämän hankesuunnitelman mukaisesti ne korjaustoimet, jotka on tehtävä, jotta rakennukset saatetaan nykyistä käyttöä varten terveelliseksi ja turvalliseksi (ns. 0-korjaus). Tämän jälkeen kaupunki jatkaisi vuokraamista olemassa olevilla päävuokralaisille hyvin matalalla vuokralla. Tässä ratkaisussa uudisrakentamista ei osoitettaisi alueelle ja olemassa oleva toiminta jatkuisi nykyisellään nykyisten päävuokralaisten toimiessa operaattoreina.

Rakentaminen

Olemassa oleville rakennuksille suoritetaan ne korjaustoimet, jotka on tehtävä, jotta rakennukset saatetaan nykyistä käyttöä varten terveelliseksi ja turvalliseksi (ns. 0-korjaus). Ei uudisrakentamista.

Toiminta

Toiminta jatkuu nykyisellään Lapinlahden Lähde Oy:n ja Osk. Lapinlahden Tilajakamon vuokraus- ja operointitoiminnan mukaisena.

Vuokrataso

Keskivuokra 6 €/m² (nykytaso).

Edut

Rakennukset saatetaan teknisesti toimintakuntoiseksi sekä terveelliseksi rakennushistoriaa kunnioittaen. Toiminnan ja rakennusmassan pysyessä ennallaan sekä kulttuurihistoriaa vaaliva toiminta että puisto säilyvät ennallaan.

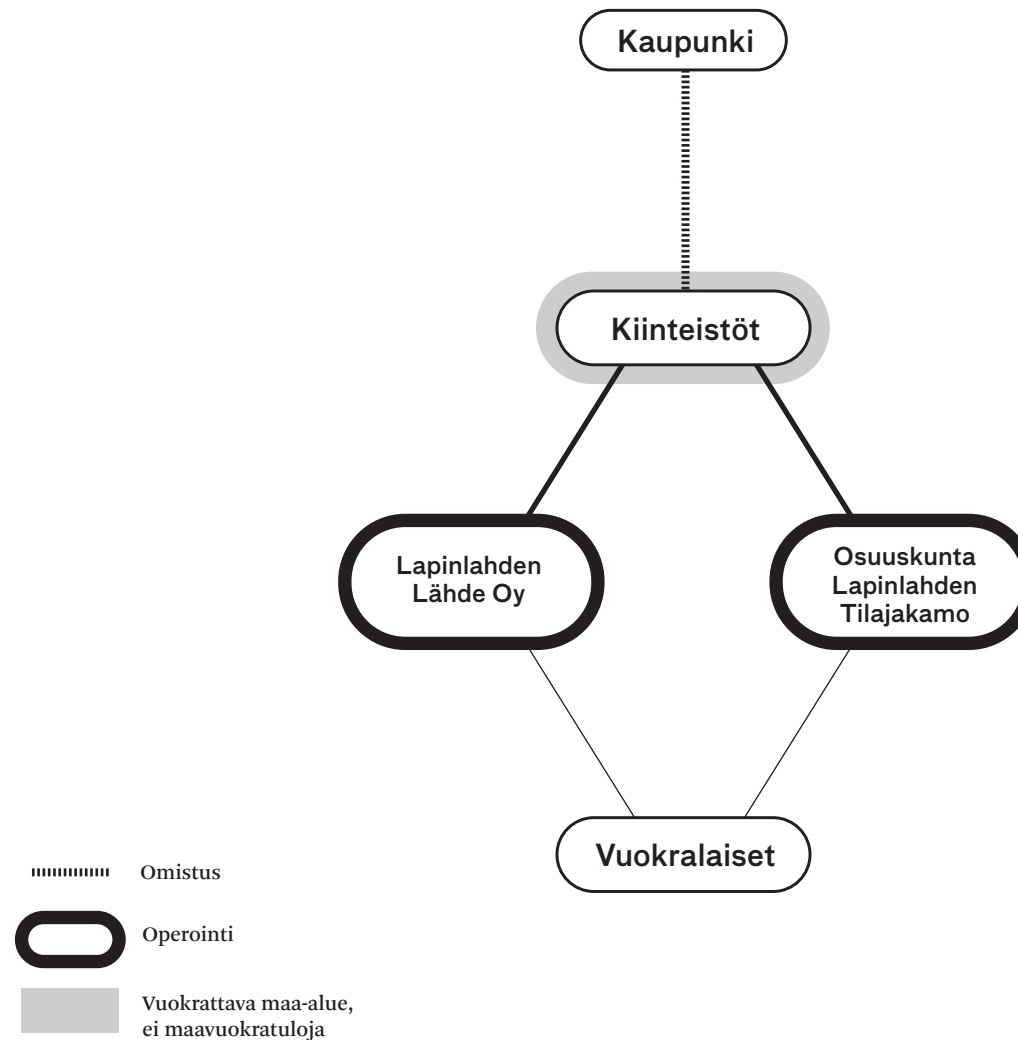
Haasteet

Kaupunki vuokraisi tiloja kuntalain vastaisesti alle markkinahinnan ja tukisi päävuokralaisten liiketoimintaa matalan vuokra kautta. Kustannusarvioon kohdistuu suuri kustannusylitysriski, ja lopullinen työsisältö todennäköisesti laajenee työn aikana. Lisäksi rakennuksiin kohdistuu joka tapauksessa saneerauksen jälkeen joitakin saneeraus- ja modernisointitarpeita, joiden myötä rakennuksen arvo pitäjän lopuksi laskee kohteen arvotekijät huomioiden matalaksi. Modernisointien tekemättä jättäminen rajaa mm. kokoontumis- ja ravintola-tilapalveluita palvelutarjonnan ulkopuolelle, eikä kiinteistössä otettaisi huomioon esteettömyys ja hiilineutraalius vaatimuksia.

VE1 - “Minimisaneraus nykytoiminnalle”

Hallintomalli

Kaupunki omistaa rakennukset ja maa-alueet ja vuokraa rakennusten tiloja kahdelle päävuokralaiselle, jatkatoimivat alueen toiminnan operaattoreita vuokraten tiloja edelleen ja järjestäen toimintaa alueella.



VE1 - “Minimisaneeraus nykytoiminnalle”

Taloudellinen tarkastelu

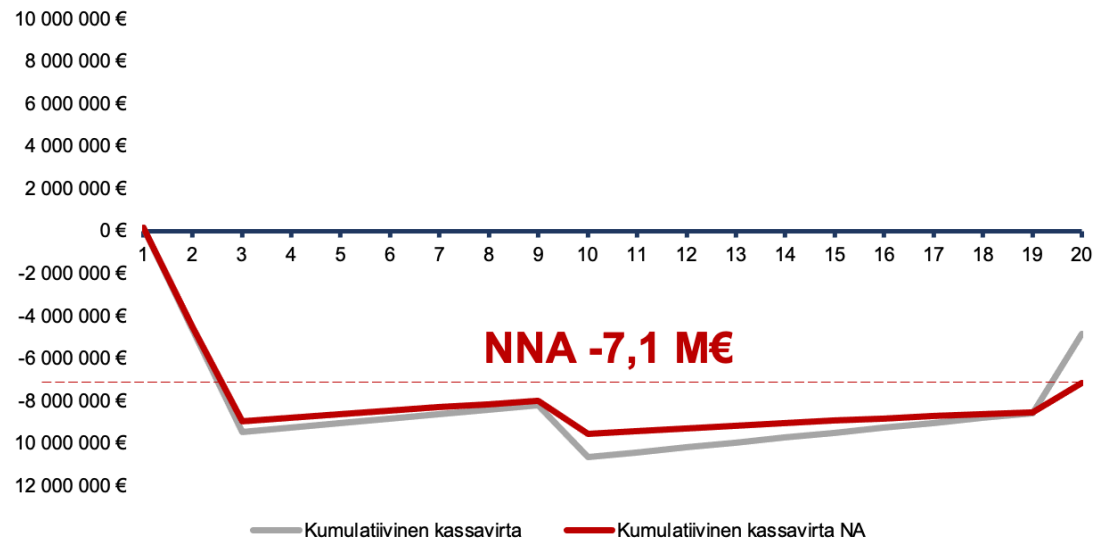
Vaihtoehto ei näyttäydy kannattavana nettonykyarvon painuessa negatiiviseksi (-7,1 M€).

Vaihtoehtoon osalta rakennuksiin jää saneerauksen jälkeen osittain siirtyvää korjausvelkaa, sekä teknisiä ja toiminnallisia riskejä mm. vähäisen rakenteisiin ja niissä oleviin haitta-aineisiin puuttumisen johdosta.

Tarkastelun osalta on huomiotava, että jäännösarvo on arvioitu kaupungin näkökulmasta tulkiten, että vuokrataso pysyisi matalana myös tarkastelujakson jälkeen. Matalan jäännösarvon asetantaa tukee myös rakennukseen jäävät riskit sekä modernisointitarpeet.

Ratkaisu ei ole lähtökohtaisesti valtiontukisäännösten mukaan laillinen.

Nettonykyarvon muodostuminen kaupungin näkökulmasta (20v)



Laskentaoletukset

- Tuottovaatimus 5,5 %
- Inflaatio 1,0 %
- Vuokratuotot n. 480 000 €/v, ylläpitokulut n. 280 000 €/v
- Alkusaneerausinvestointi 9,6 M€
- Vuosikorjauksia laajemmat korjaukset pitojakson aikana 2 € (arvo ilman inflaatiota), saneeraukset puolittavat yhden vuoden vuokrat pitoajan aikana.
- Kiinteistön arvo pitojakson loppuksi 3,5 M€ (pääomitus korko 7 %)

VE2 - “Lapinlahden kevät” -tyyppinen ratkaisu

YLEISKUVAUS

Vaihtoehto 2 tarkoittaa toimimista järjestetyn idea- ja toteutuskilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti. Olemassa olevat rakennukset myytäisiin voittaneen ehdotuksen takana olevalle sijoittajalle NREP:lle, joka saneeraisi olemassa olevat rakennukset, rakennuttaisi suunnitelman mukaiset uudisrakennukset ja jäisi kohteen operaattoriksi vastaten jatkossa alueen toiminnasta pois lukien puistoalue, joka tulisi jatkossakin olemaan kaikille kaupunkilaisille avointa virkistysaluetta.

Rakentaminen

Rakennukset saneerattaisiin perusteellisesti rakennushistoriaa kunnioittaen, yhdessä vaiheessa. Uudisrakentamista osoitettaisiin alueelle tehdyn suunnitelman mukaisesti, mikä vähentäisi puiston pinta-alaa.

Toiminta

Toiminta muuttuisi hyvää tuottoa tavoittelevaksi ja yleisluonteeltaan kaupalliseksi sijoittajan toimiessa operaattorina.

Vuokrataso

Keskivuokra n. 22 €/m² (markkinaehtoinen bruttovuokra, Catella arvio).

Edut

Rakennukset saatetaan teknisesti toimintakuntoiseksi sekä terveelliseksi rakennushistoriaa kunnioittaen. Lisäksi aiempaa monipuolisempi käyttö mahdollistuu osittaisen modernisoinnin myötä. Kaupungille muodostuu myös uusia maavuokraa tuottavia kiinteistöjä.

Haasteet

Alkuperäisessä ehdotuksessa riskinä on nykyisen olemassa olevan toiminnan ja kulttuurihistoriayhteyden säilyminen alueella, kiinteistön ollessa kokonaan yksityisomistuksessa.

Mahdollinen yhteisyhtiöratkaisu NREP:n “lisäehdotuksessa” ja toiminnan tarkka määrittely yhtiössä lieventäisivät riskiä. Omistajien tavoitteiden yhteensovittaminen esitettyihin tarpeisiin pidemmällä aikavälillä jäisi nähtäväksi etenkin omistuksen realisoinnin osalta.

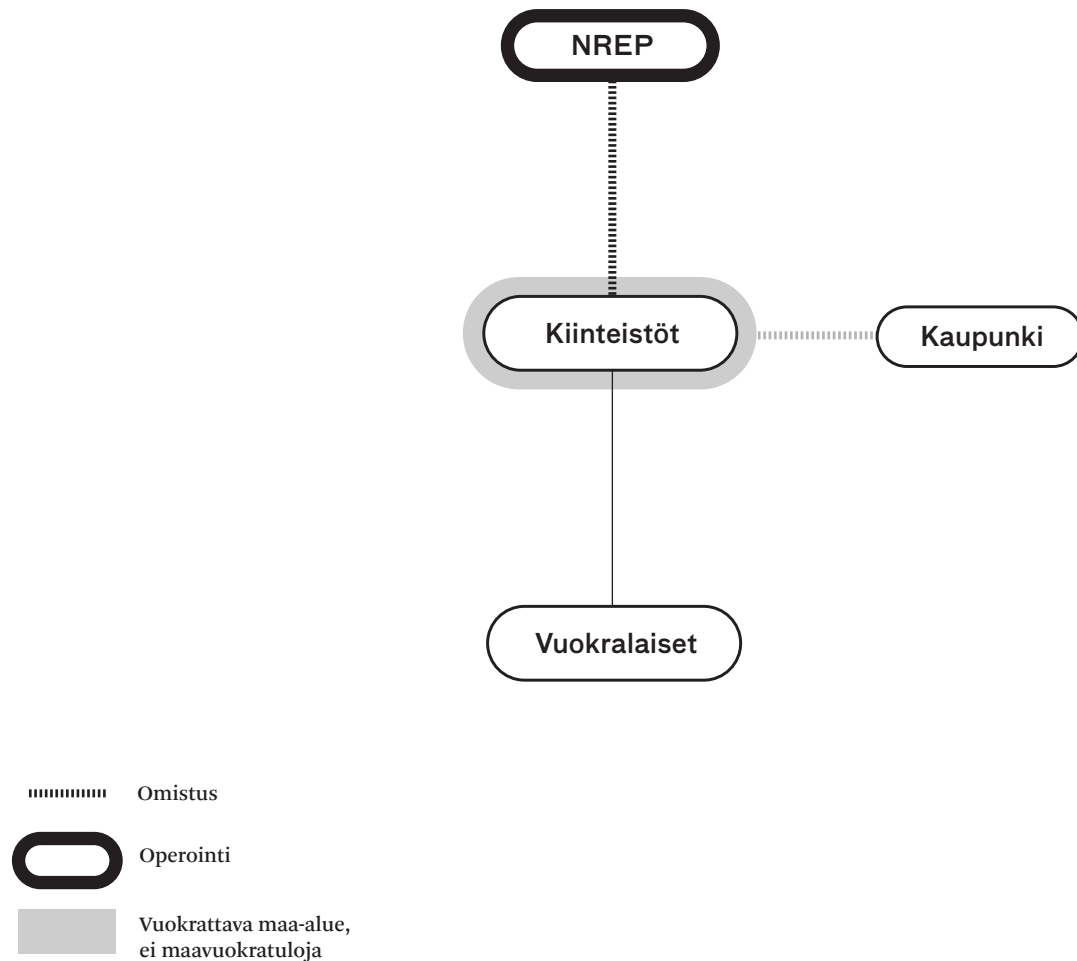
Lisäksi uudisrakentamisen myötä puiston pinta-ala pienenee ja toiminnallisuus muuttuu ainakin osittain. Suojellun kirvelilattakoin esiintyminen alueella vaarantuu.

VE2 - “Lapinlahden kevät” -tyyppinen ratkaisu

Hallintomalli

NREP omistaa rakennukset ja maksaa maavuokraa kaupungille, joka omistaa maa-alueet. Kaupunki ohjaa alueen toiminnallista sisältöä rajoitetusti maavuokrasopimuksen kautta.

NREP toimii operaattorina vuokraten tiloja ja järjestäen toimintaa alueella.



VE2 - “Lapinlahden kevät” -tyyppinen ratkaisu

Taloudellinen tarkastelu

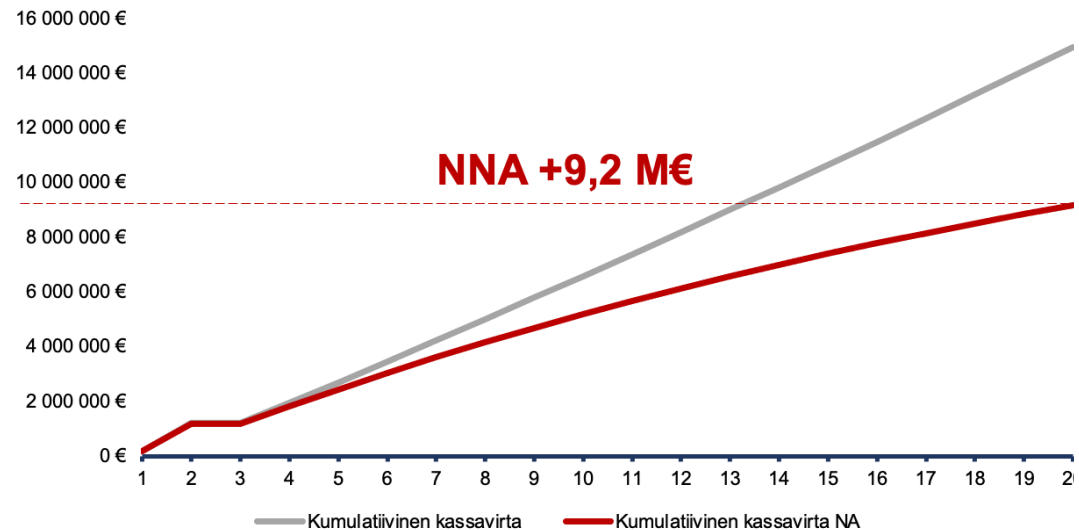
Vaihtoehto näyttyy taloudellisesti erityisen kannattavana nettonykyarvon ollessa reilusti positiivinen (9,2 M€), mikä on luonnollista, koska kohteesta koituu vain tuottoja tarkastelujakson alussa suoritettavan myynnin jälkeen.

Kannattavuutta parantaa tuntuvasti myös uudisrakentaminen ja siitä koituvat maanvuokratuotot.

Korjausvelka poistuu ja käyttö mahdollisimman häiriötöntä.

Mahdollinen yhteisyhtiöratkaisu ”lisäehdotuksen” mukaisesti muuttaa taloudellista tulosta kaupungin kannalta.

Nettonykyarvon muodostuminen kaupungin näkökulmasta (20v)



Laskentaoletukset

- Tuottovaatimus 5,5 %
- Inflaatio 1,0 %
- Alkusanerausinvestointi 0 M€ (kaupungin osalta)
- Olemassa olevien rakennusten myyntihinta 1 000 000 €
- Vuosittainen maanvuokra olemassa olevien ja uudisrakennusten osalta 724 000 € (Catella arvio)

Lähde: Catella Property Oy, Arviokirja 24.2.2020



5. Vaihtoehtoisen ratkaisun muodostaminen

Seuraavaksi muodostamme selvitystyön myötä syntyneen ymmärryksen pohjalta vaihtoehtoisen toimintamallin Ve 3 A/B/C, joka mahdollistaa Lapinlahteen kohdistuviin tavoitteisiin vastaamisen kokonaisvaltaisesti.

VE3 A/B/C - EHDOTUS

Tulevaisuuden tavoitteet ja lähtökohdat

VE3 A/B/C ehdotuksen tulevaisuuden tavoitteet määritellään seuraavien selvityksessä laajasti esiin nousseiden arvojen perusteella:

- Rakennus- ja kulttuurihistorian vaaliminen
- Luontoarvojen kunnioitus
- Mielen hyvinvointi säilytetään osana alueen toiminnallista identiteettiä
- Alueesta kehitetään kaikille avoin ja helposti lähestyttävä
- Taloudellisesti kestävä sekä läpinäkyvä hallinnointi ja operointi

Tavoitteita toteuttamaan perustetaan kaupungin toimesta Kiinteistö Oy Lapinlahti

Keskinäinen kiinteistöyhtiö perustetaan hallinnoimaan alueen olemassa olevaa rakennuskantaa ja operoimaan alueen toimintaa (pl. tuettu asuminen). Kaupunki omistaa yhtiön aluksi kokonaan ja sijoittaa siihen tarvittavan alkupääoman. Kiinteistöyhtiölle määritetään tarvittava oma organisaatio sekä ulkoisten palvelujen käyttö. Organisaation määrittämisessä otetaan huomioon sekä saneerauksen aikaiset että sen jälkeiset resurssitarpeet mm. ylläpidon johtamisen ja operoinnin osalta.

Kiinteistöyhtiölle määritellään erityiset tehtävät:

- Rakennusten suojeluarvojen vaaliminen (riittävä kunnossapito, historiallisesti ja teknisesti kestävä saneerauksen taso ja yksityiskohdat)
- Kulttuurihistorian vaaliminen (kiinteistölle tavoiteltavan toiminnan määrittäminen ja mahdollistaminen, tavoiteltava sisältö määritetään yhtiöjärjestyksessä ja tulevaisuudessa osakassopimuksessa) ja tavoitteita vastaavan vuokralaiskoonpanon ylläpitäminen (mielen hyvinvoinnin toimijat, taide- ja kulttuuritoimijat, tapahtumat, start up toimijat jne.)
- Rakennuksen tilojen suunnittelu varmistuen riittävän avoimuuden kaikille kaupunkilaisille (määritettävä eri julkisuusasteen omaavien tilojen tarkoituksenmukaiset osuudet, esim. seuraavalla sivulla esitetyn jaottelun pohjalta)
- Olemassa olevien rakennusten tilojen vuokraus saneerattuna esisopimuksin ja vuokrasopimuksin toimintatavoitteeseen soveltuville toimijoille markkinaehtoisesti tai huoneiston omistajan tavoitteiden mukaisesti
- Yhtiön ehtoihin sitoutuvien, määriteltyä toimintaa tukemaan ja ylläpitämään halukkaiden sijoittajien haku
- Yhtiö tutkii mahdollisuudet saada avustuksia saneerauskustannuksiin



VE3 A/B/C - EHDOTUS

Kiinteistö Oy Lapinlahden omistusrakenteen kehitys

Kiinteistö Oy Lapinlahden osakekannasta (keskinäinen kiinteistöyhtiö) yli puolet pyritään myymään markkinaehtoisesti saneerauksen aikana ulkopuolisille sijoittajille. Uusien osa-omistajien toimintaperiaatteiden tulee soveltua yhtiön toimintaperiaatteisiin ja omistajien pitää sitoutua periaatteisiin ja kohteeseen pitkäaikaisesti (vähintään 10v.). Tavoitteena on, että kaupungin omistusosuus jäisi alle puoleen kokonaisuudesta. Myös täysi irtautuminen kohteesta on mahdollista kysynnän mukaan. Mikäli uusia vaatimukset täyttäviä omistajia ei löydy riittävästi, myydään osakkeet mahdollisesti markkinahintaan kolmansille osapuolille hankkeen valmistuttua.

Kukin omistaja hallitsee omia huoneistojaan/tilojaan ja vuokraa tilat haluamilleen vuokralaisille sekä määrittelee oman tuottovaatimuksen tiloilleen.

Mikäli saneerausvaiheen aikana (n. 3v) löytyy vastuullinen taho, joka voisi toimia pitkäaikaisena vastuullisena yhtiömiehenä, tavoitellun toiminnan takaajana ja joka kykenee hankkimaan riittävät äänettömät yhtiömiehet pääoman keräämiseksi, voidaan kokonaisuus siirtää Kommandiittiyhtiölle, joka jatkaa kiinteistöyhtiölle määriteltyä toimintaa kiinteistöllä.



VE3 A/B/C - EHDOTUS

Tilojen vuokraus

Olemassa olevien rakennusten tilat vuokrataan esisopimuksin saneerattuna toiminnan sisältötavoitteita vastaaville toimijoille, jo ennen saneerauksen valmistumista. Tilat vuokrataan pääosin markkinahintaisesti. Vuokratasot vaihtelevat kuitenkin jonkin verran sekä tilojen että vuokralaisten kokonaisuutta tukevan merkityksen ja maksuvyvyn mukaan. Huoneistojen uudet omistajat voivat määrittellä omat tuottotavoitteensa omistamilleen huoneistoille.

Saneeraus

Olemassa olevat rakennukset saneerataan pääosin NREP:n kilpailuehdotuksen mukaisesti, saneeraus suunnitelmat lunastetaan NREP:ltä. Edellä mainitun saneerauslaajuuden perustelu on esitetty sivulla 42. Saneeraus suoritetaan kahdessa vaiheessa, jolloin toiminta ei kokonaan keskeydy missään vaiheessa. Toteutus aika on noin 24kk. Saneeraus lainoitetaan esim. 50 % lainoitusasteella, joka tarvitsee mahdollisesti takauksen korkokustannusten minimoimiseksi. Lainan jälkipanttina on kiinteistö. Tulevat toiminnot ja niiden vaatimukset huomioidaan saneeraustyössä kohtuudella, kulttuurihistorialliset arvot ja rakennukseen parhaiten soveltuva tekniikka huomioiden.

Uudisrakentaminen

NREPlle voidaan osoittaa kilpailun voittajana suunnitteluvaraus kilpailualueen ulkopuolelta sen välittömästä läheisyydestä niin, että rakentaminen tukee alueen arvokkaiden olosuhteiden kehittymistä. Tuetulle mielenterveyteen liittyvälle asumiselle voidaan myös osoittaa pienimuotoisesti lisärakennusoikeutta. Mahdollinen lisärakentaminen

pitää sijoittaa siten, että se eheyttää nykyistä Alvilan avointa pihapiiriä sekä puiston historiallisesti tärkeää kokonaisuutta.

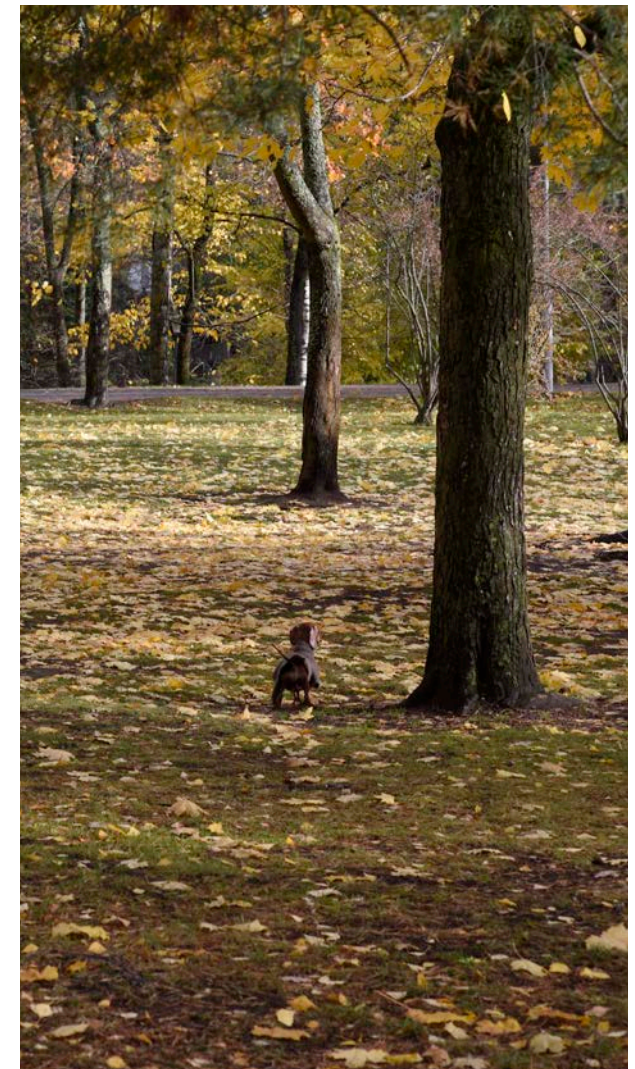
Mainituista lisärakennusoikeuksista syntyvät maanvuokraustuotot (tai maanmyyntituotot) voidaan osoittaa Kiinteistö Oy Lapinlahdelle saneerauksen vaatiman pääomatarpeen kattamiseen, mikäli kaupunki jää yhtiön 100 %:ksi omistajaksi ja yhtiön talous sitä vaatii. Tavoitteena on maanmyyntitulo n. 5-10 miljoonaa euroa tai vastaavasti 250 000 – 500 000 euroa vuosittaista maanvuokratuloa. Mainittujen lisärakennusoikeuksien hinnoittelussa huomioidaan rakennuspaikan rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset.

VE 3 A/B/C eivät kuitenkaan edellytä uudisrakentamista.

Puisto ja pysäköinti

Puistoa laajennetaan ainakin väliaikaisesti keskustatunnelin varausalueen päälle ja maisemoidaan kaukolämpöputket.

Alueella hajanaisesti sijaitsevat parkkialueet poistetaan ja palautetaan osaksi arvokasta puistokokonaisuutta. Nämä poistetut paikat sekä mahdollisen uudisrakentamisen vaatimat uudet pysäköintipaikat kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi ja liitetään osaksi laajemman kehitysalueen kokonaisuutta.



VE3 A/B/C - EHDOTUS

Muodostetaan Kiinteistö Oy Lapinlahti, jolle määritellään erityisesti seuraavat tehtävät:

- Rakennuksen saneeraus rakennushistoriaa kunnioittaen ja noin 20 vuoden häiriötön käyttöaika turvaten.
- Kulttuurihistorian ja toiminnan historian vaaliminen, sekä soveltuvan toiminnan määrittely ja mahdollistaminen alueella.
- Olemassa olevien rakennusten tilojen vuokraus saneerattuna esisopimuksin ja vuokrasopimuksin toimintatavoitteeseen soveltuville toimijoille markkinaehtoisesti tai kunkin huoneiston omistajan tavoitteiden mukaisesti.
- Yhteiskunnallista vastuuta kantavien sijoittajien etsintä huoneistojen omistajiksi.

2021

2024

Kehitysjakso 3 vuotta

Tulos

- Olemassa olevat rakennuksen saneerattu kestävästi
- Alueelle soveltuva toiminta määritetty
- Tilat vuokrattu kokonaan tai pääosin soveltuville toimijoille markkinaehtoisesti tai huoneistojen omistajien tavoitteiden mukaisesti
- Yhteiskunnallisesti vastuullisia sijoittajia on mahdollisesti löytynyt osakkaiksi ja huoneistojen omistajiksi keskinäiseen kiinteistöyhtiöön.

Kehitysjakson jälkeen ja sen tulosten perusteella kaupunki päättää kiinteistöjen tulevaisuudesta.

A

Enemmistöosuus (oletus: vähintään 60 %:a) kiinteistöyhtiön osakkeista myydään ulkopuolisille sijoittajille, jotka sitoutuvat yhtiölle määritettyihin tavoitteisiin ja tehtäviin.

B

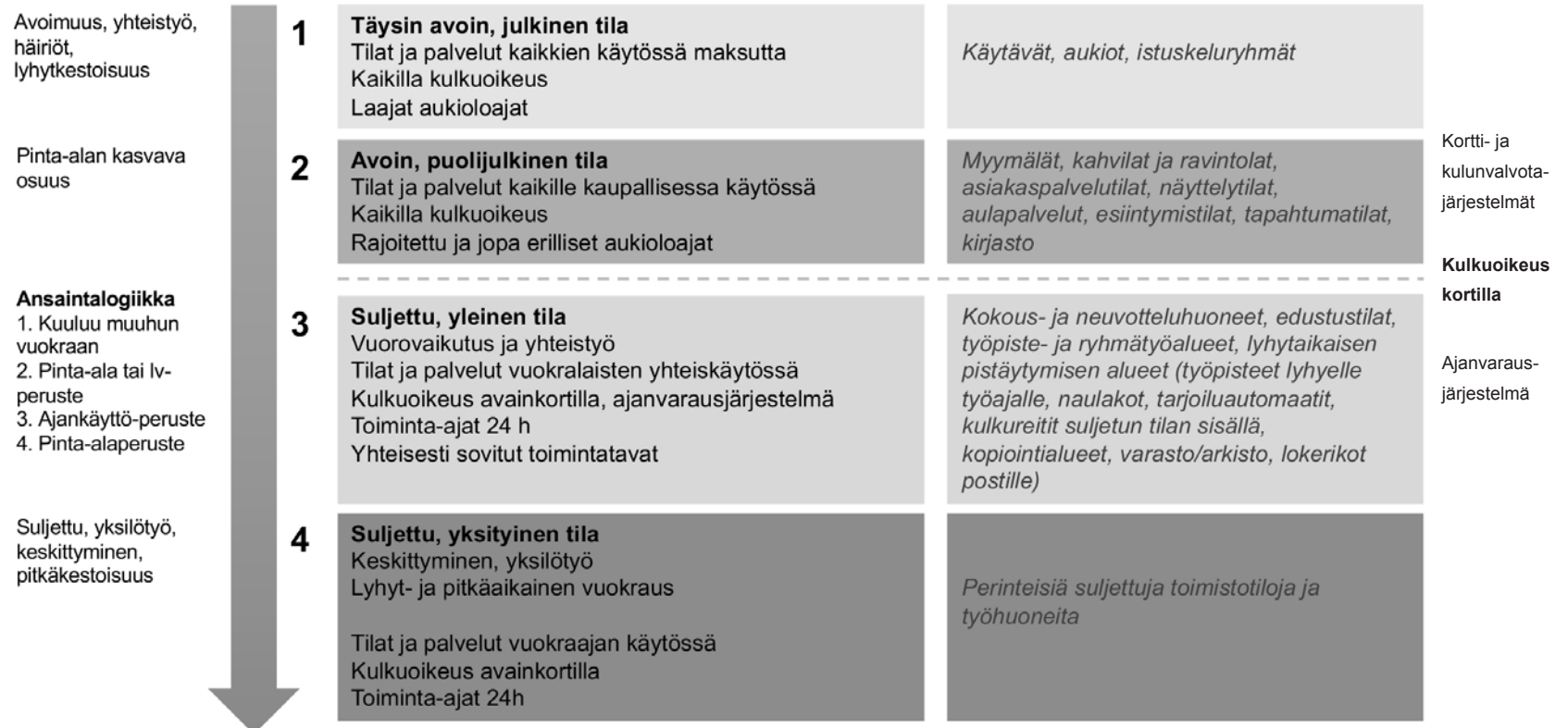
Kaupunki jää kiinteistöyhtiön omistajaksi ja tukee tarvittaessa alueen toimintaa osoittamalla hankkeeseen liittyvien uudiskiinteistöjen maanvuokrat (/myyntihinnat) kohteelle tukemaan saneerauskustannuksissa. Kiinteistöyhtiö sulautetaan mahdollisesti osaksi KOy Kaapelitaloa tai Maria 01:stä.

C

Kiinteistöyhtiö tai kaupunki myy saneeratut rakennukset markkinaehtoisesti sijoittajille ilman erityisiä sijoittajia koskevia vaatimuksia jos ehdot täyttäviä sijoittajia ei löydy.

Tilankäytön vyöhykkeiden määrittelyä

Lapinlahden puistoalueella sijaitsevien rakennusten tilat tulee suunnitella siten, että varmistetaan riittävä avoimuus kaikille kaupunkilaisille. On määritettävä eri julkisuusasteen omaavien tilojen (ks. kaavio) tarkoituksenmukaiset osuudet ja toteuttaa tilasuunnittelu siten, että se toteuttaa määritetyt osuustavoitteet. Näin pystytään takaamaan tavoitteiden mukainen riittävä avoimuus kaikille kaupunkilaisille.



VE 3 A/B/C ehdotuksen taloudellinen tarkastelu:

Saneeraus

Saneeraustarve on ilmeinen (päärakennus)

Rakenteiden osalta merkittävimmät saneeraustarpeet aiheutuvat ylä-, väli- ja alapohjarakenteiden puutteelliseen ilmatiivyydestä, sisäilman haitta-ainepitoisuuksista, vesikatto- ja putkivuodoista aiheutuneista kosteusvaurioista sekä rakenteissa olevista haitta-aineista aiheutuvista vielä realisoitumattomista terveysriskeistä. Rakenteissa on haitallisia öljyhiilivetyjä, jotka tulisi kartoittaa tarkemmin ja poistaa. Lisäksi rakenteet ovat energiatehottomia ja sisältävät näin olleen energiansäästöpotentiaalia.

Lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät ovat huonossa kunnossa ja käyttöikänsä päässä (n. 50v) aiheuttaen putkivuotoja sekä sisäolosuhteiden epätasalaatuisuutta. Ilmanvaihtoon liittyvät koneet ovat yhtäläisellä huonossa kunnossa.

Sähkötekniset järjestelmät ovat pääosin huonossa kunnossa ja käyttöikänsä päässä (osittain 60v), eivätkä vastaa tämän päivän tarpeita.

Saneerauksen laajuus (päärakennus)

Saneerauksen laajuudesta on esitetty erilaisia vaihtoehtoja, jotka vaihtelevat 8-21 miljoonan euron välillä. Työsisällöltään raskain ehdotus sisältää mm.

- Rakennuksen yhden osan muuttamisen koneellisen ilmanvaihdon piiriin mahdollistaen kokoontumis- ja ravintolatiloja

- Vesikaton saneerauksen ja lämmöneristysten parantaminen
- Haitta-aineiden poistamisen rakenteista
- Lisää hissejä mahdollistamaan esteettömyys
- Laadukkaimmat restaurointiratkaisut kunnioittaen rakennushistoriaa pitkäjänteisesti

Näkemyksemme mukaan saneeraus on syytä suorittaa esitetyistä arvokkaimman työsisällön mukaisesti seuraavin perustein:

- Kohde on rakennushistoriallisesti erittäin arvokas, lailla suojeltu ja pysyväisluontoinen, joten saneeraus on järkevä tehdä pitkällä tähtäimellä tavoitelleen mahdollisimman pitkää käyttöikää.
- Rakennushistoriallisesta arvosta johtuen, saneeraus on tehtävä erittäin korkealaatuisin ratkaisuin, kokonaisuuden kaikkia arvoja kunnioittaen.
- Rakennuksen osittainen modernisointi mahdollistaa rakennukseen monipuolisen toimintakokonaisuuden, mikä on erityisesti pitkällä aikavälillä erityisen toivottavaa. Monipuolinen toimintakokonaisuus ja parempi esteellisyys tekevät rakennuksesta entistä monipuolisemmin kaupunkilaisia palvelevan.
- Haitta-aineiden ja niistä aiheutuvien riski on syytä poistaa tavoiteltaessa mahdollisimman pitkää käyttöikää.

Saneerauksen vaiheistus

Rakennuksen muoto ja suunnitellut saneerausmenetelmät mahdollistavat saneerauksen vaiheistamisen, jonka myötä toiminta voisi jatkua osittain saneerauksen ajan. Rakennuksen muodon huomioiden saneeraus näyttäisi olevan järkevä suorittaa kahdessa vaiheessa, jotta saneerauksen työmaatehokkuus pysyy korkeana vaiheistuksesta riippumatta ja häiriöt käyttäjille vähäisinä.

VE 3 A/B/C ehdotuksen taloudellinen tarkastelu:

Talous kiinteistöyhtiön näkökulmasta

Ve 3 A/B/C ehdotuksen vaihtoehtokohtainen taloudellinen tarkastelu on tehty kaupungin näkökulmasta kiinteistön- ja yhtiön omistajana.

Selvitystyön myötä syntynyt vaihtoehto pitää sisällään kiinteistöyhtiömallin, jonka taloutta on syytä tarkastella myös erikseen, jotta pystytään osoittamaan karkeasti liiketoimintaedellytysten täyttyvän.

Ohessa on esitetty karkea saneerausinvestoinnin alkutuottolaskelma kiinteistöyhtiön näkökulmasta, jonka perusteella kannattava liiketoiminta näyttäisi mahdolliselta asetetuin laskentaoletuksin.

Toimijoiden ja vuokralaisten ALV -käsittelystä ei ole tietoa, joka voi vaikuttaa korjauskustannusten lopulliseen kokonaismäärään.

Investoinnin nettonykyarvon muodostuminen kiinteistöyhtiön näkökulmasta nettonykyarvot kaupungin näkökulmasta (20v) / TAI ALKUTUOTTO

Alkuotuottolaskelma

Tuotot (GOI)	1 879 374 €
- vuokratuotto	1 879 374 €
 KULUT (OPEX)	 -676 172 €
- Ylläpitokulut	-420 816 €
- Maavuokra	-219 356 €
- Operointikulut, omistajan osuus 30%	-36 000 €
Nettotuotto (NOI)	1 203 202 €
 Investointi	 24 341 000 €
Rakennuskustannukset	24 341 000 €
Alkuotuottoaste (Going-in Yield)	4,9 %

VE 3 A/B/C ehdotuksen taloudellinen tarkastelu: Lisärakentamisen potentiaali

Hankkeen kokonaistaloutta voidaan tukea osoittamalla lisärakennuspoikeutta alueen vaikutuspiiristä. Tämä ei suoranaisesti vaikuta kiinteistökannan saneeraukseen ja kunnostukseen ja VE3 A/B/C voidaan toteuttaa ilman tätä.

Ehdotetaan kuitenkin että NREPlle osoitetaan kilpailun voittajana suunnitteluvaraus kilpailualueen ulkopuolelta sen välittömästä läheisyydestä niin, että rakentaminen tukee alueen arvokkaiden olosuhteiden kehittymistä.

Lisäksi ehdotetaan, että tuetulle mielenterveyteen liittyvälle asumiselle osoitetaan lisärakennusoikeutta Alvilan mielenterveyskuntoutujille tarkoitetun asuntolan välittömästä yhteydestä. Lisärakennusoikeus osoitetaan ja itse rakentaminen suoritetaan niin, että voidaan varmistua uhanalaisen kirvelilattakoin säilymisestä alueella ja että uudisrakentamisen mittakaava ei leikkaa puistoa enempää ja on muutenkin selvästi alisteisessa asemassa päärakennukseen nähden.

Lisärakentamiseen osoitettavan rakennusoikeuden maanvuokra-arvo tukee taloudellisesti hankkeen kokonaisuutta joko vain laskennallisesti tai luovuttamalla lisärakennusoikeus esim. apporttina kiinteistöyhtiölle, jolloin yhtiön arvo ja luovutusarvo kasvaa.



The background of the slide is a close-up photograph of purple flowers, likely from a Sedum plant, with a soft, out-of-focus bokeh effect. The flowers are in various stages of bloom, showing vibrant purple and magenta hues. The text is overlaid on the right side of the image.

6. Vaihtoehtoisen ratkaisun etenemismallit

VE3 A

Enemmistöosuus (oletus: 60 %:a) kiinteistöyhtiön osakkeista myydään sijoittajille, jotka sitoutuvat yhtiölle määritettyihin tavoitteisiin ja tehtäviin.

YLEISKUVAUS

Työryhmän muodostama ratkaisuvaihtoehto 3 sisältää kolme eri lopputulemaa. Tavoiteltavin näistä lopputulemista on vaihtoehto A, johon perustettava yhtiön ehdotetaan pyrkivän ensijaisesti. Siinä kaupungin perustama kiinteistöyhtiö samanaikaisesti rakennuttaessaan perusteellisen peruskorjauksen etsii ja myy enemmistömäärän yhtiön osakkeista sijoittajille, jotka matalamman tuottovaatimuksen (ks VE3 A Taloudellisen tarkastelun lähtötiedot) kautta mahdollistavat tavoitellun toiminnan jatkumon parhaiten.

Rakentaminen kiinteistöyhtiön toimesta

Vanhat rakennukset saneerataan perusteellisesti rakennushistoriaa kunnioittaen, osittain modernisoiden sekä mahdollisimman pitkää häiriötöntä teknistä käyttöikää tavoitellen. Peruskorjaus suoritetaan kahdessa vaiheessa. Uudisrakentaminen rajoittuu pienimittakaavaisesti nykyisen tuetun asumisen täydentävään pihapiiriin soveltuvaan rakentamiseen puistoalueella. Puistoalueen ulkopuolelle pyritään tutkimaan puiston olosuhteita parantavaa rakentamista suunnitteluvarauksen avulla.

Toiminta

Toiminnassa tähdätään KOy:n yhtiöjärjestyksessä määriteltyn alueelle soveltuvaan toimintaan, markkinaehtoisesti. Vuokralaiset määräytyvät sekä soveltuvuuden että maksukyvyn mukaan.

Vuokrataso

Keskivuokra n. 22 €/m² (markkinaehtoinen bruttovuokra, Catella arvio).

Edut

Rakennukset saatetaan teknisesti toimintakuntoiseksi sekä terveelliseksi rakennushistoriaa ja sääädöksiä kunnioittaen. Lisäksi aiempaa monipuolisempi käyttö mahdollistuu osittaisen modernisoinnin myötä. Toiminta jatkuu alueella myös saneerauksen ajan vaiheistuksen myötä. Kaupungille muodostuu myös uusia maavuokraa tuottavia kiinteistöjä.

Kolmen vuoden kehitysjakso tarjoaa riittävän ajan toimintaperiaatteisiin sitoutuvien sijoittajien realistiseen löytämiseen, mikäli ko. kaltaisia tahoja on löydettävissä.

Haasteet

Ehtoihin sitoutuvien sijoittajien sekä ehtoihin soveltuvien riittävän korkeata vuokraa maksavien vuokralaisten löytäminen epävarmaa.

VE3 A

Enemmistöosuus (oletus: 60 %:a) kiinteistöyhtiön osakkeista myydään sijoittajille, jotka sitoutuvat yhtiölle määritettyihin tavoitteisiin ja tehtäviin.

Hallintomalli

Aluksi kaupunki omistaa uuden perustettavan alueen rakennuksia hallinnoivat keskinäisen kiinteistöyhtiön. Kehitysjakson aikana KOy:n osakkeita myydään enemmistömäärä ulkopuolisille ehtoihin sitoutuville sijoittajille.

Kiinteistöyhtiö hallitsee ja varmistaa mahdollisimman pitkälle tavoitteiden mukaisen saneerauksen ja toiminnan.

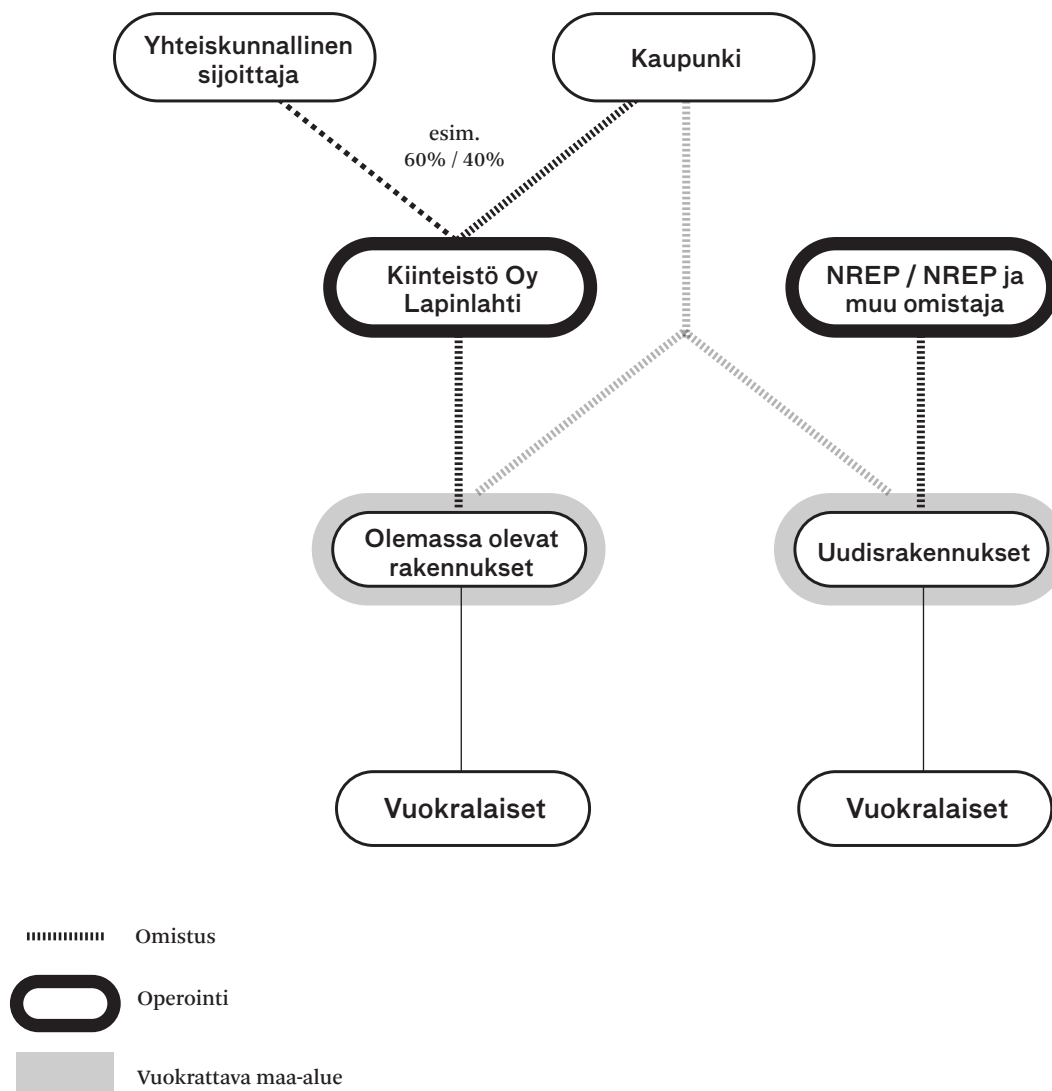
KOy toimii operaattorina olemassa olevien rakennusten osalta vuokraten tiloja ja järjestäen yhtiöjärjestyksessä ja osakassopimuksessa määriteltyjä toiminnallisia tavoitteita tukevaa toimintaa alueella yhteistyössä vuokralaisyhteisön kanssa.

Lisärakentamisen potentiaali

NREP:lle osoitetaan kilpailualueen ulkopuolelta suunnitteluvarausalue, jolle syntyvät rakennukset se omistaa, ja toimii niiden osalta operaattorina.

NREP:lle tai muulle sijoittajalle osoitetaan puiston sisälle suunnitteluvaraus, joka mahdollistaa olemassa olevan tuetun asumisen palvelujen pienimuotoisen ja mittakaavaisen täydentämisen.

Kaupunki perii maavuokraa sekä olemassa olevien että uudisrakennusten maa-alueista.



VE3 A

Enemmistöosuus (oletus: 60 %:a) kiinteistöyhtiön osakkeista myydään sijoittajille, jotka sitoutuvat yhtiölle määrättyihin tavoitteisiin ja tehtäviin.

Kokonaistaloudellinen tarkastelu

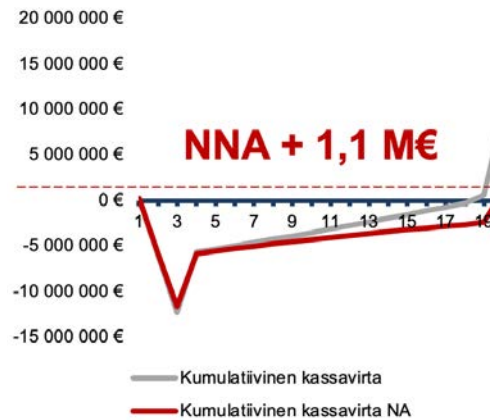
Vaihtoehto näyttäytyy kaupungin kokonaistalouden kannalta kannattavana sekä ilman uudisrakentamisen vaikutusta (nettonykyarvo +1,1 M€) että siitä koituvat maanvuokratuotto huomioiden (nettonykyarvo +5,2 M€).

Tiloista koituva vuokratuottoarvio perustuu markkinaehtoiseen vuokratuottotasoon monipuolisella toimintosisällöllä (Catella arvio, keskimäärin n. 22 €/m²/kk).

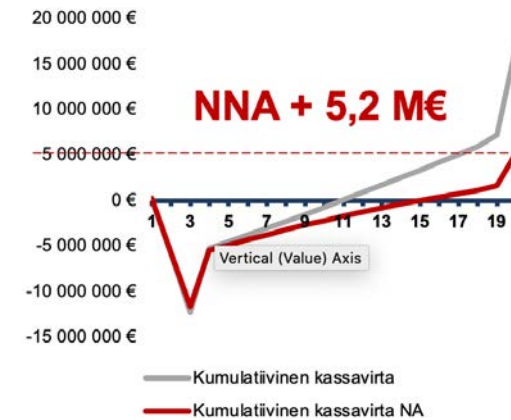
Vaihtoehdossa 60 %:a kiinteistöosakeyhtiön osakkeista myydään markkinaehtoisesti vuoden 2024 aikana. Myyntihinta on arvioitu karkeasti suoran pääomituksen menetelmällä.

Korjausvelka poistuu ja käyttö mahdollisimman häiriötöntä.

Nettonykyarvon muodostuminen kaupungin näkökulmasta (20v)



LISÄRAKENTAMISEN POTENTIAALI
eli uudisrakentamisesta kaupungille
koituvat tuotot huomioitu



Laskentaoletukset

- Kaupungin omistusosuus yhtiöstä 40 %
- Tuottovaatimus 5,5 %, inflaatio 1,0 %
- Alkusaneeerausinvestointi 24,5 M€
- Lainoitusaste 50 %, lainakorko 2,7 %
- 60 %:a yhtiöstä myydään 2024, karkea hinta-arvio 13,7 M€ (pääomitus korko 5,5 %)
 - Keskivuokra vuokrattavan alan osalta 22 €/m² (Catella arvio)
 - Vuosikorjauksia laajemmat korjaukset pitojakson aikana 0 €, ei vuokra tulohäiriöitä. Vuokrausaste 100 %.
 - Ylläpitokulut 420 000 €/v (4,4 €/m²/kk, Catella arvio), maanvuokratulot 2 €/k-m²/kk (Catella arvio)
 - Operointikulut 36 000 €/v (omistajalle koitua 30%:n osuus)
- Maanvuokratuotto kaupungille (2 €/k-m²/kk, Catella arvio)

Uudisrakentamisen huomioivat oletukset

- Maanvuokratuotto kaupungille uudisrakentamiselle osoitetuilta tonteilta 375 000 €/v (lisärakentamisen määrä, ks.oletus lisärakentamisen potentiaalista)

Lähde: Catella Property Oy, Arviokirja 24.2.2020

VE3 B

Kaupunki jää kiinteistöyhtiön omistajaksi ja tukee tarvittaessa alueen toimintaa osoittamalla hankkeeseen liittyvien uudiskiinteistöjen maavuokrat kohteelle tukemaan saneeraus kustannuksia.

YLEISKUVAUS

Työryhmän muodostama ratkaisuvaihtoehdon 3 lopputulema B kuvaa tilannetta, jossa ehtoihin sitoutuvia sijoittajatahoja ei löydetty ja tästä johtuen kaupunki jatkaisi yhtiön pääomistajana päättäessään sen parhaaksi vaihtoehdoksi. Yhtiö toimisi operaattorina ja tähtäisi tavoiteltuun toimintaan sekä kannattavaan liiketoimintaan. Mikäli kiinteistöyhtiön talous sitä vaatisi ja hyväksyttävä juridinen muoto löytyisi, kaupunki osoittaisi hankkeeseen liittyvät uudisrakentamista koituvat maavuokratuotot subventiona yhtiölle. Yhtiö voitaisiin myös sulauttaa osaksi Kiinteistö Oy Kaapelitealo tai Maria 01:n tulevaan hallintorakenteeseen, mikäli ko. yhtiöt koettaisiin sopiviksi operaattoreiksi myös Lapinlahden alueelle.

Rakentaminen

Vanhat rakennukset saneerataan perusteellisesti rakennushistoriaa kunnioittaen, osittain modernisoiden sekä mahdollisimman pitkää häiriötöntä teknistä käyttöikää tavoitellen. Peruskorjaus suoritetaan kahdessa vaiheessa. Uudisrakentaminen rajoittuu pienimittakaavaisesti nykyisen tuetun asumisen täydentävään pihapiiriin soveltuvaan rakentamiseen puistoalueella. Puistoalueen ulkopuolelle pyritään tutkimaan puiston olosuhteita parantavaa rakentamista suunnitteluvarauksen avulla.

Toiminta

Toiminnaa tähdätään KOy:n yhtiöjärjestyksessä määriteltyyn alueelle soveltuvaan toimintaan, markkinaehtoisesti. Vuokralaiset määräytyvät sekä soveltuvuuden ja maksukyvyn mukaan.

Vuokrataso

Keskivuokra n. 22 €/m² (markkinaehtoinen bruttovuokra, Catella arvio).

Edut

Rakennukset saatetaan teknisesti toimintakuntoiseksi sekä terveelliseksi rakennushistoriaa ja säädöksiä kunnioittaen. Lisäksi aiempaa monipuolisempi käyttö mahdollistuu osittaisen modernisoinnin myötä. Toiminta jatkuu alueella myös saneerauksen ajan vaiheistuksen myötä.

Esitetty subventio peräisin hankkeen myötä syntyneiden uudiskiinteistöjen maavuokrista.

Haasteet

Suoranainen subventointi on kuntalain vastainen ratkaisu, ellei maa-alueita siirretä KOy:n omistukseen. Myös taloudelliset panokset kattavien, riittävän korkeata vuokraa maksavien ehtoihin soveltuvien vuokralaisten löytäminen on edelleen epävarmaa.

VE3 B

Kaupunki jää kiinteistöyhtiön omistajaksi ja tukee tarvittaessa alueen toimintaa osoittamalla hankkeeseen liittyvien uudiskiinteistöjen maavuokrat kohteelle tukemaan saneerauskustannuksia.

Hallintomalli

Kaupunki omistaa uuden perustettavan alueen rakennuksia hallinnoivat keskinäisen kiinteistöyhtiön.

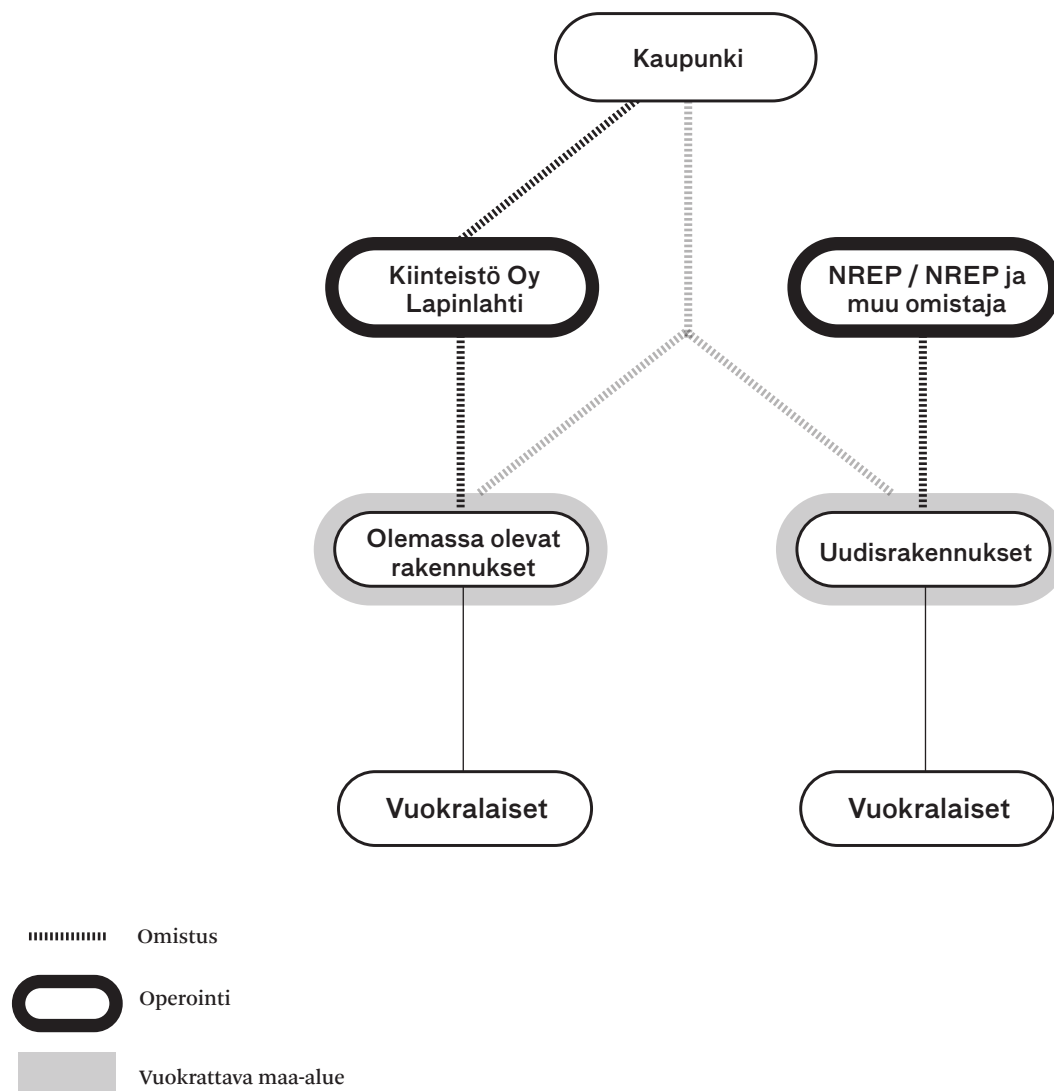
KOy toimii operaattorina olemassa olevien rakennusten osalta vuokraten tiloja ja järjestäen yhtiöjärjestyksessä ja osakassopimuksessa määritellyjä toiminnallisia tavoitteita tukevaa toimintaa alueella yhteistyössä vuokralaisyhteisön kanssa.

Lisärakentamisen potentiaali

NREP:lle osoitetaan kilpailualueen ulkopuolelta suunnitteluvarausalue, jolle syntyvät rakennukset se omistaa, ja toimii niiden osalta operaattorina.

NREP:lle tai muulle sijoittajalle osoitetaan puiston sisälle suunnitteluvaraus, joka mahdollistaa olemassa olevan tuetun asumisen palvelujen pienimuotoisen ja mittakaavaisen täydentämisen.

Kaupunki perii maavuokraa sekä olemassa olevien että uudisrakennusten maa-alueista, ja osoittaa kiinteistöyhtiön talouden niin vaatiessa hankkeeseen liittyvät uudisrakentamista koituvat maavuokratuotot subventiona yhtiölle.



VE3 B

Kaupunki jää kiinteistöyhtiön omistajaksi ja tukee tarvittaessa alueen toimintaa osoittamalla hankkeeseen liittyvien uudiskiinteistöjen maavuokrat kohteelle tukemaan saneerauskustannuksia.

Kokonaistaloudellinen tarkastelu

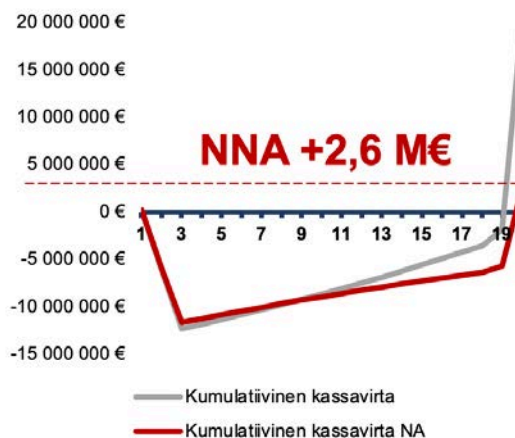
Vaihtoehto näyttäytyy kannattavana sekä ilman uudisrakentamisen vaikutusta (nettonykyarvo +2,6 M€) että siitä koituvat maanvuokratuotto huomioiden (nettonykyarvo +6,8 M€).

Tiloista koituva vuokratuottoarvio perustuu markkinaehtoiseen vuokratuottotasoon monipuolisella toimintosisällöllä (Catella arvio, keskimäärin n. 22 €/m²/kk), eikä sisällä vuokratukia. On huomioitava, että mikäli tiloihin sijoittuvien vuokralaisvalintaa rajoitetaan toimintaehdoin, kuten ehdotetaan, se saattaa vaikuttaa tiloista saatavaan vuokratasoon.

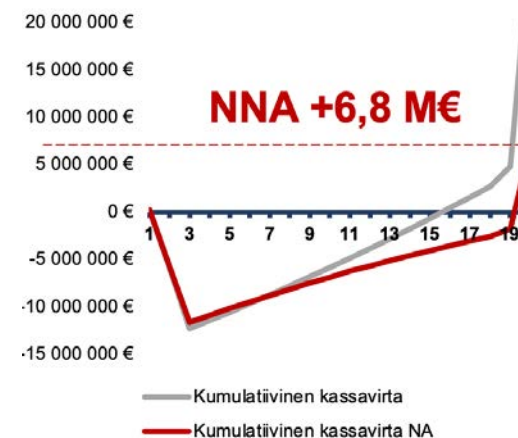
Vaihtoehdossa kaupunki osoittaa uudisrakentamisesta koituvat maanvuokratuotot kiinteistöosakeyhtiölle tuotoiksi ja täten myös kaupungille itselleen tuotoksi yhtiön 100 %:na omistajana.

Korjausvelka poistuu ja käyttö mahdollisimman häiriötöntä.

Nettonykyarvon muodostuminen kaupungin näkökulmasta (20v)



LISÄRAKENTAMISEN POTENTIAALI eli uudisrakentamisesta kaupungille koituvat tuotot huomioitu



Laskentaoletukset

- Kaupungin omistusosuus yhtiöstä 100 %
- Tuottovaatimus 5,5 %
- Inflaatio 1,0 %
- Alkusanerausinvestointi 24,5 M€
- Lainoitusaste 50 %, lainakorko 2,7 %
- Keskivuokra vuokrattavan alan osalta 22 €/m² (Catella arvio)
- Vuosikorjauksia laajemmat korjaukset pitojakson aikana 0 €, ei vuokratulohäiriöitä. Vuokrausaste 100 %.
- Ylläpitokulut 420 000 €/v (4,4 €/m²/kk, Catella arvio), maanvuokratuotto 2 €/k-m²/kk (Catella arvio)
- Operointikulut 36 000 €/v (omistajalle koituva 30%:n osuus)
- Maanvuokratuotto kaupungille (2 €/k-m²/kk, Catella arvio)
- Kiinteistön arvo pitojakson lopuksi 20,8 M€ (pääomituskorko 7 %)

Uudisrakentamisen huomioivat oletukset

- Maanvuokratuoton subventio uudisrakentamiselle osoitetuilta tonteilta 375 000 €/v (lisärakentamisen määrä, ks.oletus lisärakentamisen potentiaalista)

Lähde: Catella Property Oy, Arviokirja 24.2.2020

VE3 C

Kiinteistöyhtiö tai kaupunki myy saneeratut rakennukset markkinaehtoisesti sijoittajille ilman erityisiä sijoittajia koskevia vaatimuksia jos ehdot täyttävät sijoittajia ei löydy.

YLEISKUVAUS

Työryhmän muodostama ratkaisuvaihtoehtoon 3 lopputulema B kuvaa tilannetta, jossa yhtiön ehtoihin sitoutuvia sijoittajatahoja ei löydetty ja tästä johtuen kaupunki päättäisi luopua kohteesta kiinteistöstrategian linjauksiin perustuen myyden sen markkinaehtoisesti ulkopuoliselle sijoittajalle. Uusi sijoittaja toimisi operaattorina tai nimittäisi uuden operaattorin, joka vastaisi jatkossa alueen toiminnasta pois lukien puistoalue, joka tulisi jatkossakin olemaan kaikille kaupunkilaisille avointa virkistysaluetta.

Rakentaminen

Vanhat rakennukset saneerataan perusteellisesti rakennushistoriaa kunnioittaen, osittain modernisoiden sekä mahdollisimman pitkää häiriötöntä teknistä käyttöikää tavoitellen. Peruskorjaus suoritetaan kahdessa vaiheessa. Uudisrakentaminen rajoittuu pienimittakaavaisesti nykyisen tuetun asumisen täydentävään pihapiiriin soveltuvaan rakentamiseen puistoalueella. Puistoalueen ulkopuolelle pyritään tutkimaan puiston olosuhteita parantavaa rakentamista suunnitteluvarauksen avulla.

Toiminta

Toiminta muuttuisi selkeämmin vain hyvää tuottoa tavoittelevaksi ja yleisluonteeltaan kaupalliseksi sijoittajan toimiessa operaattorina.

Vuokrataso

Keskivuokra n. 22 €/m² (markkinaehtoinen bruttovuokra, Catella arvio).

Edut

Rakennukset saatetaan teknisesti toimintakuntoiseksi sekä terveelliseksi rakennushistoriaa ja säästöjä kunnioittaen. Lisäksi aiempaa monipuolisempi käyttö mahdollistuu osittaisen modernisoinnin myötä. Toiminta jatkuu alueella myös saneerauksen ajan vaihteistuksen myötä.

Kaupunki pääsisi irtautumaan olemassa olevien rakennusten omistamisesta sen kiinteistöstrategian linjausten mukaisesti.

Haasteet

Alueelle sijoittuvan toiminnan vapautuessa kokonaan alueen kulttuurihistoriallinen jatkumo uhkaisi päättyä.

VE3 C

Kiinteistöyhtiö tai kaupunki myy saneeratut rakennukset markkinaehtoisesti sijoittajille ilman erityisiä sijoittajia koskevia vaatimuksia jos ehdot täyttäviä sijoittajia ei löydy.

Hallintomalli

Aluksi kaupunki omistaa uuden perustettavan alueen rakennuksia hallinnoivat keskinäisen kiinteistöyhtiön. Kehitysjakson jälkeen olemassa olevat rakennukset tai KOy:n osakkeet myydään markkinaehtoisesti eniten tarjoavalle sijoittajalle.

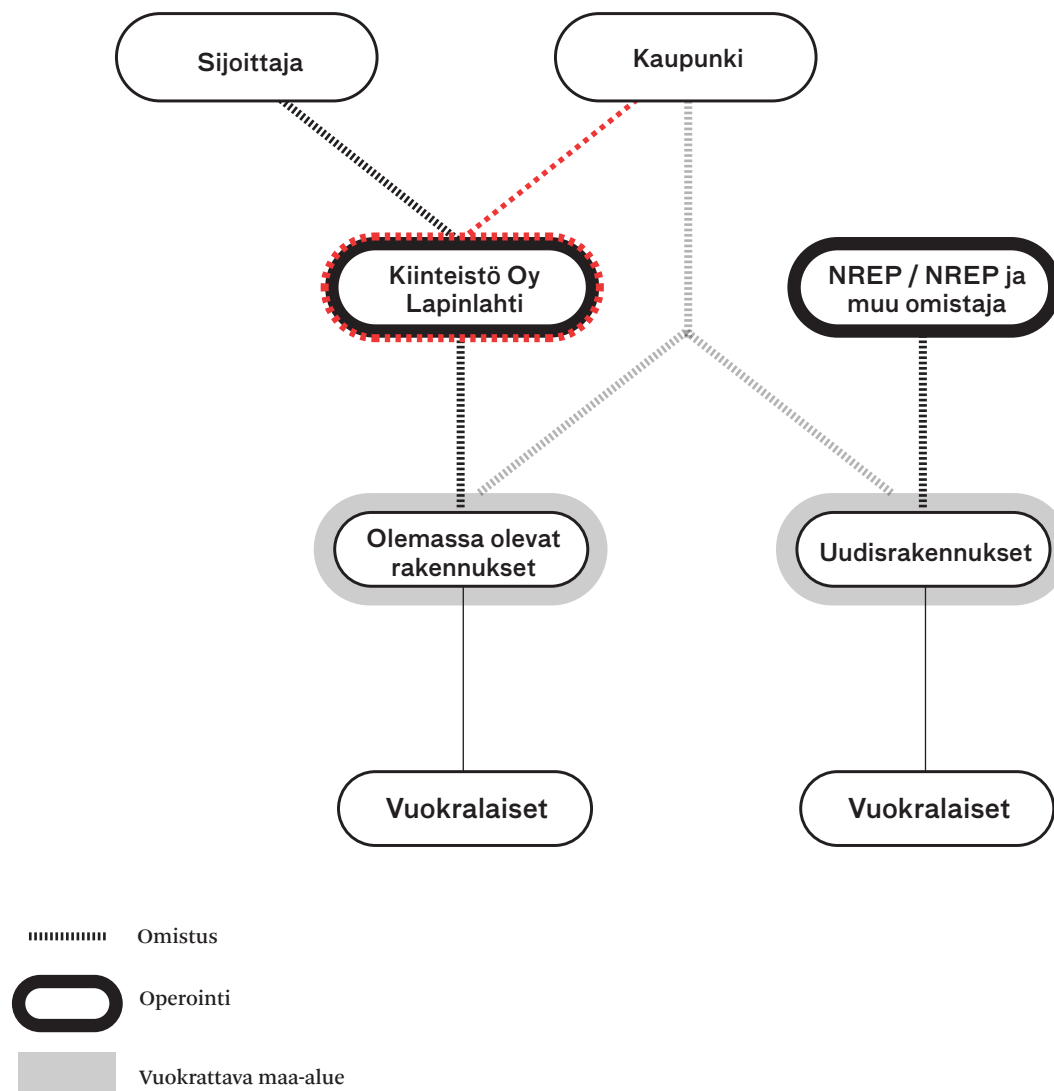
Uusi omistaja toimii joko itse tai valitsemansa palveluntuottajan kautta operaattorina olemassa olevien rakennusten osalta vuokraten tiloja ja järjestäen toimintaa alueen kiinteistöissä.

Lisärakentamisen potentiaali

NREP:lle osoitetaan kilpailualueen ulkopuolelta suunnitteluvarausalue, jolle syntyvät rakennukset se omistaa, ja toimii niiden osalta operaattorina.

NREP:lle tai muulle sijoittajalle osoitetaan puiston sisälle suunnitteluvaraus, joka mahdollistaa olemassa olevan tuetun asumisen palvelujen pienimuotoisen ja mittakaavaisen täydentämisen.

Kaupunki perii maavuokraa sekä olemassa olevien että uudisrakennusten maa-alueista.



VE3 C

Kiinteistöyhtiö tai kaupunki myy saneeratut rakennukset markkinaehtoisesti sijoittajille ilman erityisiä sijoittajia koskevia vaatimuksia jos ehdot täyttäviä sijoittajia ei löydy.

Kokonaistaloudellinen tarkastelu

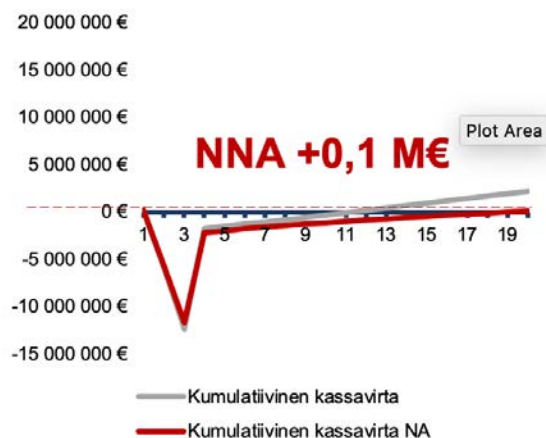
Vaihtoehto näyttäytyy kannattavana sekä ilman uudisrakentamisen vaikutusta (nettonykyarvo +0,1 M€) että siitä koituvat maanvuokratuotto huomioiden (nettonykyarvo +4,2 M€).

Tiloista koituva vuokratuottoarvio perustuu markkinaehtoiseen vuokratuottotasoon monipuolisella toimintosisällöllä (Catella arvio, keskimäärin n. 22 €/m²/kk).

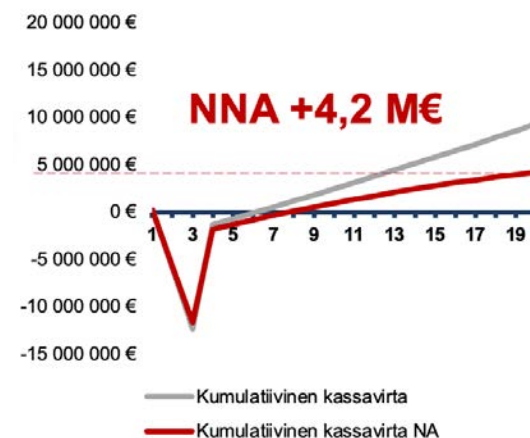
Vaihtoehdossa kaupunki myy saneeraamansa rakennukset tai kiinteistöosakeyhtiön ulkopuoliselle sijoittajalle vuoden 2024 aikana. Myyntihinta on arvioitu karkeasti suoran pääomituksen menetelmällä.

Korjausvelka poistuu ja käyttö mahdollisimman häiriötöntä.

Nettonykyarvon muodostuminen kaupungin näkökulmasta (20v)



LISÄRAKENTAMISEN POTENTIAALI eli uudisrakentamisesta kaupungille koituvat tuotot huomioitu



Laskentaoletukset

- Kaupungin omistusosuus yhtiöstä 100 %
- Tuottovaatimus 5,5 %
- Inflaatio 1,0 %
- Alkusanerausinvestointi 24,5 M€
- Lainoitusaste 50 %, lainakorko 2,7 %
- Vanhat rakennukset myydään 2024, karkea hinta-arvio 22,5 M€ (pääomitus korko 5,5 %)
- Keskivuokra vuokrattavan alan osalta 22 €/m² (Catella arvio)
- Vuosikorjauksia laajemmat korjaukset pitojakson aikana 0 €, ei vuokratulohäiriöitä. Vuokrausaste 100 %.
- Ylläpitokulut 420 000 €/v (4,4 €/m²/kk, Catella arvio), maanvuokratulot 2 €/k-m²/kk (Catella arvio)
- Operointikulut 36 000 €/v (omistajalle koituva 30%:n osuus)
- Maanvuokratuotto kaupungille (2 €/k-m²/kk, Catella arvio)

Uudisrakentamisen huomioivat oletukset

- Maanvuokratuotto uudisrakentamiselle osoitetuilta tonteilta 375 000 €/v (lisärakentamisen määrä, ks.oletus lisärakentamisen potentiaalista)

Lähde: Catella Property Oy, Arviokirja 24.2.2020

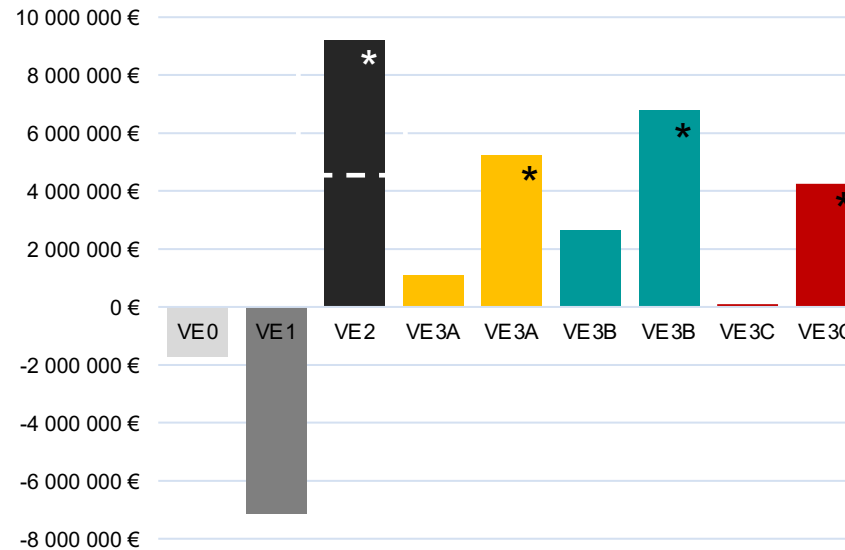
Koonti taloudellisesta tarkastelusta VE0-VE3

Esitettyjen vaihtoehtojen taloudellista kannattavuutta tarkasteltiin määrittämällä kullekin vaihtoehdolle nettonykyarvo kaupungin näkökulmasta (ks. kuvaaja) esitetyillä oletuksilla.

Vaihtoehdot VE0 ja VE1 näyttäytyvät selvästi kannattamattomina, kun taas eteneminen kilpailuehdotuksen mukaisella, toteutuskelpoisuuden osalta haasteelliseksi osoittautuneen vaihtoehdon VE2 mukaisesti olisi taloudellisesti kannattavin vaihtoehto.

Selvitystyön myötä syntyneen ehdotuksen eri vaihtoehdot, VE3A-C, näyttäytyvät myös kannattavina. Oheisessa kuvaajassa vaihtoehtojen osalta on esitetty nettonykyarvo kahdessa vaihtoehdossa; ensin huomioimatta hankkeeseen liittyvää uudisrakentamispotentiaalia ja siitä koituvia maanvuokratuottoja sekä toiseksi ko. arvioidut maanvuokratuotot huomioiden. *)

Vaihtoehtojen nettonykyarvot kaupungin näkökulmasta (20v)



* Sisältää uudisrakentamisesta koituvat maanvuokratuotot

VE0	“Ei tehdä mitään”
VE1	“Minimisaneeraus nykytoiminnalle”
VE2	“Lapinlahden kevät”
VE3 A	Enemmistöosuus (oletus: 60 %:a) kiinteistöyhtiön osakkeista myydään sijoittajille, jotka sitoutuvat yhtiölle määritettyihin tavoitteisiin ja tehtäviin.
VE3 B	Kaupunki jää kiinteistöyhtiön omistajaksi ja tukee tarvittaessa alueen toimintaa osoittamalla hankkeeseen liittyvien uudiskiinteistöjen maanvuokratuotot kohteelle yhtiön talouden niin vaatiessa.
VE3 C	Kiinteistöyhtiö tai kaupunki myy saneeratut rakennukset markkinaehtoisesti sijoittajille ilman erityisiä sijoittajia koskevia vaatimuksia.

The background of the slide is a close-up photograph of green leaves, likely from a shrub or tree. The leaves are elongated and have a slightly glossy texture. The text is overlaid on this image.

7. Selvityshenkilöiden ehdotus jatkotoimenpiteiksi

Miten tästä eteenpäin?

Ehdotamme, että Helsingin kaupunki perustaa Ve3 A/B/C mukaisen Kiinteistö Oy Lapinlahden, jonka tehtäväksi asetetaan seuraavalla sivulla kuvatut tehtävät ja tavoitteet. Tehtävät ja tavoitteet on määritelty siten, että ne toteuttavat mahdollisimman hyvin selvityksessä esiin nousseita monimuotoisia tavoitteita.

Kiinteistö Oy Lapinlahden jatko päätetään niin sanotun kehitysjakson jälkeen kolmen (3) vuoden kuluessa sen perustamisesta. Vaihtoehdot jatkolle ovat (A) Enemmistöosuus kiinteistöyhtiön osakeista myydään sijoittajille, jotka sitoutuvat yhtiölle määriteltyihin tavoitteisiin ja tehtäviin. (B) Kaupunki jää kiinteistöyhtiön omistajaksi ja tukee toimintaa osoittamalla hankkeeseen liittyvien uudiskiinteistöjen maavuokrat/(myyntihinnat) kohteelle. (C) Kiinteistöyhtiö tai kaupunki myy saneeratut rakennukset markkinaehtoisesti sijoittajille ilman erityisiä sijoittajia koskevia vaatimuksia, jos ehdot täyttäviä sijoittajia ei löydy.

Lisäksi NREP Oy:lle Lapinlahden aluetta koskeeneen kilpailun voittajana osoitetaan suunnitteluvaraus Lapinlahden sairaala-alueen ulkopuolelta Salmisaaren voimalaitoksen ja Lapinlahden väliseltä alueelta. Selvitystyön aikana on tullut esiin, että Helsingin kaupunki on selvittämässä mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi.

NREPille tarjotaan myös mahdollisuus tulla sijoittajaksi perustettavaan yhtiöön muiden sijoittajien ohella, yhtiössä määritellyin ehdoin.



Kiinteistö Oy Lapinlahden yhtiöjärjestykseen ja osakassopimukseen (ja mahdollisesti maanvuokrasopimukseen) kirjattavat tavoitteet ja tehtävät

1. Rakennukset saatetaan teknisesti toimintakuntoiseksi sekä terveelliseksi rakennushistoriaa kunnioittaen. Saneerauksessa huomioidaan nykytavoitteet esteettömyyden ja hiilineutraalisuuden osalta.

2. Kiinteistöjen tiloissa harjoitetaan pitkäjänteisesti ja monipuolisesti henkiseen- ja fyysiseen hyvinvointiin, mielenterveyden edistämiseen, yhteisöllisyyden lisäämiseen, pienyrittäjyyteen, matalan kynnyksen liikuntaan ja kulttuuri- sekä taidetarjontaan liittyvää yritystä ja yhdistystä sekä start up toimintaa ja tapahtumia.

3. Kiinteistöjen alueella on myös alueella kävijöille avointa yhteistilaa sisällä ja ulkona.

4. Kiinteistöt palvelevat yleisöä myös kahvila, ravintola-, näyttely- ja kokoontumistiloina sekä pienyhtiöiden co-working tiloina ja työpajoina.

5. Nykyisille toimijoille tarjotaan ensisijaisesti mahdollisuus toimia kiinteistössä tulevaisuudessa saneeratuissa tiloissa.

6. Yhtiö huolehtii sisällöltään tavoitteen mukaisen toimintakirjon vuokrauksesta ja tapahtumien järjestämisestä kiinteistöihin yhdessä vuokralaisten kanssa.

7. Toiminta on taloudellisesti kiinteistönomistajalle kannattavaa ja vuokraukset tehdään markkinahintaan jos tilojen tulevat omistajat eivät omien tilojensa osalta toisin päättä.

8. Kiinteistön omistajina ovat sijoittajat, jotka haluavat kantaa yhteiskunnallista vastuuta ja ovat halukkaita ylläpitämään ja tukemaan yhtiöjärjestyksessä ja osakassopimuksessa määriteltyä toimintaa.



Lapinlahden alueen täydennysrakentaminen ja puiston kehittäminen

Alueen kokonaisvaltainen kehittäminen

Alueen arvokkaan puistoalueen täydennysrakentamiseen on suhtauduttava erittäin suurella varovaisuudella johtuen puiston ja rakennusten muodostaman kokonaisuuden kulttuuri- ja rakennushistoriallisista arvoista.

Selvitystyön aikana on ilmennyt, että Länsiväylän päädyn alueen täydennysrakentamista selvitetään yhtenä isompana kokonaisuutena. Laajemman kokonaisuuden kehittäminen tarjoaa mahdollisuuden tarkastella myös Lapinlahden nykyisiä toimintoja tukevan täydennysrakentamisen sijoittamista osaksi isompaa kokonaisuutta.

Alueen oikeanlainen laajempi kehittäminen tarjoaa parhaimmillaan Lapinlahden puistolle uuden urbaanin rajan sekä voi jopa mahdollistaa puiston laajenemisen osin takaisin rantavyöhykkeelle ja näin ollen potentiaalisesti myös joidenkin jo hävitettyjen arvojen palauttamisen. Länsiväylän päädyn tiiviimpi rakentaminen poistaisi isolta osin myös puistossa tällä hetkellä vallitsevia meluhaittoja sekä lisäisi alueen viihtyvyyttä.

Lapinlahden aluetta ja sen ympärillä kehittyvää kaupunkirakennetta tulisikin ehdottomasti tarkastella kokonaisuutena, jonka yhtenä keskeisenä päämääränä on Lapinlahden arvokkaan kokonaisuuden säilyminen siinä määrin yhtenäisenä kuin se tänä päivänä on. Länsiväylän päädyn kehittämisen yhteydessä tulee myös ottaa huomioon Lapinlahden alueen pysäköintitarpeet sekä tutkia niin yhteispysäköinti kuin myös rakennettuja pysäköintiratkaisuja, jotka vapauttaisivat tällä hetkellä pysäköinnin valtaamat alueet takaisin osaksi puistokokonaisuutta.

Mikäli vieressä olevaa aluetta kehitetään hyvinkin voimakkaasti, Lapinlahden puiston laajamittaiselle täydennysrakentamiselle ei ole perusteita

- pienimuotoista eheyttävää täydentämistä lukuunottamatta. Mielenterveyskuntoutujia tai muita erityisen tuen tarpeessa olevia palvelevia asuntoja/ palveluja varten ehdotetaan tutkittavaksi suunnitteluvaramuksen mahdollisuutta nykyisen Alvilan välittömään pihapiiriin siten, että rakentamisen yhteydessä varmistetaan tarvittavat toimet uhanalaisen kirvelilattakoin säilymiseksi alueella ja niin, että kokonaisuus ei leikkaa olemassa olevaa puistoa.

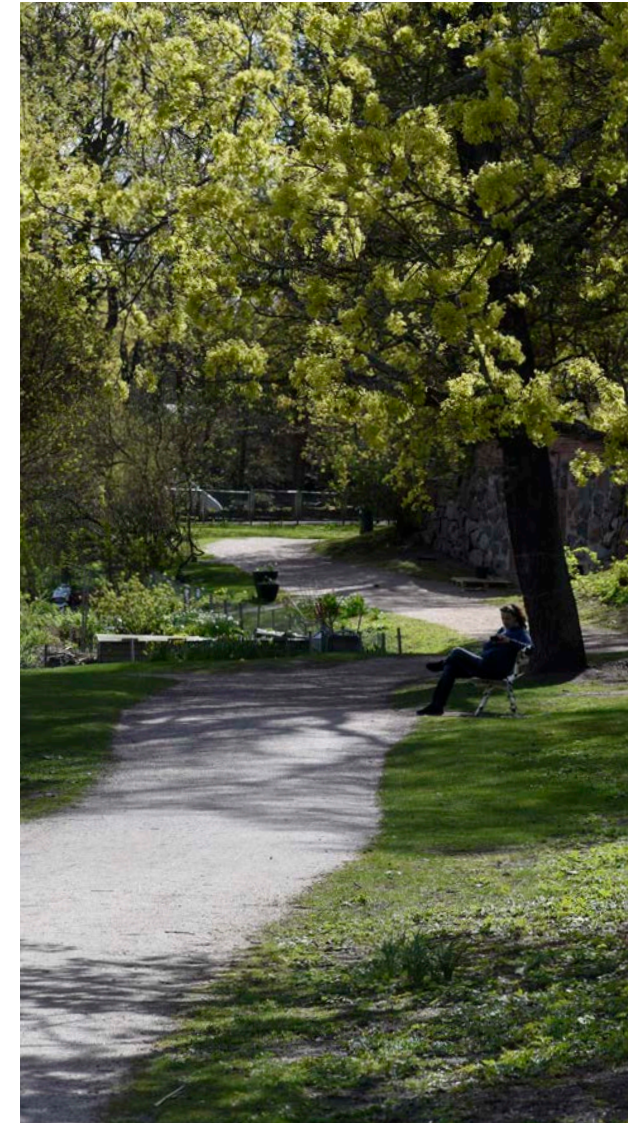
Laajemman alueen kehittyessä yhä urbaanimmaksi, tarve vehreälle sydämelle kasvaa ja Lapinlahden arvo niin virkistys- kuin rauhoittumispaikkana tulee kasvamaan entisestään. Alueen laajempi ja pitkäjänteisempi kehittäminen on mahdollisuus luoda kaupunkirakenteellisesti eheämpi kokonaisuus sekä turvata myös maankäytön näkökulmasta Lapinlahden alueen säilyminen arvokkana henkireikänä jatkuvassa kehityksessä olevassa kaupungissa.

Puiston kehittäminen

Alueen ja sen palveluiden saavutettavuuden ja liikumisen helpottamiseksi ehdotamme myös opasteiden lisäämistä sekä puiston sisäänkäynneille että puiston alueelle.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja kasvillisuudeltaan herkkien puiston ja sairaalan ulkoalueiden alueella ehdotamme lisäksi kulkureittien ja kulutukselle herkimpien osien merkitsemistä sekä rajaamista kulutusta aiheuttavan käytön ulkopuolelle.

Puisto muodostaa yhdessä rakennusten kanssa kulttuurihistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden ja sitä tulee käsitellä tämän arvon mukaisesti.





8. Lähteet

Lähteet

Haastattelut

Helsingin kaupunki KYMP:

- Mia Kajan, erityisasiantuntija,
- Maria Jaakkola, yksikön päällikkö,
- Aino Leskinen, maisema-arkkitehti,
- Eero Nuotio, insinööri,
- Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö,
- Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri,
- Sakari Mentu, arkkitehti,
- Erja Erra, hankesuunnittelupäällikkö,
- Sari Hildén, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

Helsingin kaupunki Kulttuuri ja vapaa-aika:

- Tommi Laitio, toimialajohtaja,
- Reetta Heiskanen, museonjohtaja,
- Saresto Sari, kulttuuriympäristöpäällikkö

Helsingin kaupunki Oikeuspalvelut: Mansikka Tanja, johtava kaupunginasiainneuvottaja

Helsingin tapahtumasäätiö: Stuba Nikula, toimitusjohtaja

Helsingin kaupunki apulaispormestari Anni Sinnemäki

Helsingin kaupunki apulaispormestari Nasima Razmyar

Helsingin kaupunki pormestari Jan Vapaavuori

Helsingin kaupunki vihreät valtuustoryhmä

Helsingin kaupunki SDP valtuustoryhmä

Helsingin kaupunki Kokoomus valtuustoryhmä (sähköpostikommentit)

Museovirasto: Maarit Mannila, intendentti

Suomen luonnonsuojeluliitto, Tapani Veistola, suojelupäällikkö

Lapinlahden lähde Oy, osuuskunta Tilajakamo, pro Lapinlahti:

- Tuula Sundman, Toimitusjohtaja, Lapinlahden Lähde Oy,
- Katja Liuksiala, toimintakoordinaattori, Pro Lapinlahti,
- Nonni Mäkikärki, Toiminnanjohtaja, Pro Lapinlahti,
- Kristian Wahlbäck, Kehitysjohtaja, Mieli ry,
- Kasper Muttonen, Tilasuunnittelija, Lapinlahden lähde Oy,
- Teemu Lehto, Osuuskunta Lapinlahden Tilajakamo,
- Kimmo Lehtonen, Tilajakamon hallituksen jäsen,
- Mikko Kirjavainen, Venetsian vuokralaisten edustaja, Lapinlahden Lähde Oy hallitus

Helsingin seurakuntayhtymä, Risto Lehto, hautaustoimen päällikkö

Lapinlahden kevät -ehdotuksen laatinut tiimi:

- Joonas Lemström, NREP,
- Juha-Matti Varjonen, NREP,
- Marianna Heikinheimo, Ark-byroo,
- Sami Horto, Arkkitehtitoimisto Soini & Horto,
- Anis Souissi, Arkkitehtitoimisto Soini & Horto,
- Paul Thynell, Arkkitehtitoimisto Opus

Alvila-koti: Kakspy Oy:

- Markku Kärmeniemi, toimitusjohtaja,
- Alvi ry : Sanna Aarto, vt. toiminnanjohtaja,
- Pasi Pouttu, lähihoitaja Alvila-koti

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys :

- Antti Halkka, Helsyn puheenjohtaja,
- biologi, Riitta Malve, Freelance toimittaja, valokuvaaja

Lähteet

Lisäksi ajatuksiaan jakoivat keskusteluissa ja sähköpostitse:

- Maija Kerko, kulttuurintutkija, uskontotieteilijä.
- Tuija Lind arkkitehti, suomenlinnan hoitokunta
- Marianne Lehtimäki, arkkitehti.
- Marja Salmela, freelance toimittaja, Yhdyskuntasuunnittelun seuran johtokunta
- Pekka Normo, ympäristöneuvos YM, Yhdyskuntasuunnittelun seuran johtokunta
- Elina Lehti, Yhdyskuntasuunnittelun seuran johtokunta
- Sanna Liinamaa, Tilajakamon vuokralainen, editoija
- Risto Ruut, graafinen suunnittelija, kuvataiteilija
- Susanna Partio, inartes instituutti, taideterapeutti
- Essi Nousu, yrittäjä, Visit Peace
- Henri Suhonen, puheenjohtaja, opettaja, Hera Koulu Oy
- Sari Mulari, tuottaja, Hera koulu ry
- Anna-Leena Kinnunen Kuvataiteilija, opettaja, Lapinlahti lab
- Heikki Heiskanen, puusepänverstaan asiakas
- Ville Syrjäläinen
- Kristoffer Lawson, yrittäjä, attractive.ai perustaja
- Anneli Talvitie, hyvinvointiyrittäjä
- Ulla Rantalainen, ravintolayrittäjä
- Anne Himberg, koulutettu hieroja
- Katriina Rosavaara, erityistä tukea tarvitsevien taiteilijoiden tukeminen
- Ulla Leppävuori, taiteilija
- Kahleen Naglee, Bronwen Scott, International School of Helsinki
- Marjo Rätty, Johanna Lindqvist, Lapinlahden kahvila Lähde
- Tiina Törö
- Petteri Prioteasa, Kahvila Metsäpaahtimo
- Tuuli Kassi
- Marc Salas Martínez, attractive.io

Lähteet

Muu aineisto

Lapinlahden aluetta koskevat päätökset

Kiinteistö- ja toimitilastrategia, Helsingin kaupunki

Rakennusten suunnitelmat

Kilpailuohjelma, Lapinlahden sairaala-alue (Helsingin kaupunki, 20.11.2018)

“Lapinlahti 360” ehdotus, osat 1-5

“Lapinlahden kevät” ehdotus

Erinäisiä kuntotutkimusraportteja, Vahanen yhtiöt 2007, 2008 ja 2014

Korjaus- ja ylläpitokustannustoteumat viime vuosilta

Arviokirja, Lapinlahden sairaalakiinteistö, Catella Property Oy 24.2.2020

Lapinlahden sairaala, suunnitteluperiaatteet (Kymp/ Maka/ Aska 20.11.2018)

Hankeselvitys, Arkkitehtitoimisto Lasse Kosunen 10.8.2018

Lapinlahden sairaala, säilyttävä korjaus, Hanke-suunnitelma (Helsingin kaupunki, tilakeskus, sosiaalivirasto 4.10.2009)

Rakennushistoriaselvitys, Lapinlahden sairaala, Helsinki 2017 (Arkkitehtitoimisto Arkbyroo Oy, 2017)

Kirvelilattakaiselvitys Helsingissä ja Inkoossa 2011 (Faunatica Oy, 2011)

Kirvelilattakoi -lausunto, Luontotieto Keiron Oy 2.12.2019

Lapinlahden sairaalapuiston kirvelilattakoi- ja mukulakirveliesiintymien siirto- ja hoitosuunnitelma (Marko Nieminen, Riikka Nousiainen & Kari Nupponen, Faunatica 43/2020)

Lapinlahti, mielenterveyden keskus, suunnitelma-ehdotus, Mieli, Suomen mielenterveys ry, 29.9.2020

Lapinlahden sairaala-alueen puu- ja ruohovartinen kasvillisuus ja kasvisto (Virpi Mustiala, Helsingin kaupungin rakennusviraston viherosaston selvityksiä 2000:11)

Lapinlahden sairaalan puistoalueen historiallinen selvitys (Gretel Hemgård, Mona Schalin, Emilia Weckman, Maisemasuunnittelu Hemgård, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2002)

Lapinlahden sairaalan puistoalue, suojelutavoitteet ja jatkosuunnittelun ohjeistus (Gretel Hemgård, Teresa Rönkä, Maisemasuunnittelu Hemgård, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2004:4)

Tulevaisuuden Lapinlahti verkkokysely, Tulevaisuuden lapinlahti osallisuushanke, Pro Lapinlahti mielenterveysseura ry 2020 (<https://lapinlahti.info/raportti/>)

Erinäisiä asian valmistelusta annettuja lausuntoja, suojeluesityksiä, mielipiteitä ja kirjoituksia.

Kuvat

Ulla Leppävuori: Etukansi ja sivut 4, 5, 6, 8, 10, 12, 28, 41, 61 ja takakansi.

Sofia Juntunen: sivut 3, 26, 27, 38, 40, 58, 59, 60, 62

A photograph of a park scene. In the foreground, a large tree trunk is on the left, with a small bush at its base. A wooden bench is in the middle ground, facing right. The ground is covered in grass and dappled sunlight. In the background, there are more trees and a small building with a dark roof.

Lundén
Architecture
Company
REALIDEA

2020