



26.03.2019

Asia/5

§ 159

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapin- lahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä

HEL 2019-000644 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Käsittely

Palautusehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta palauttaa asian uuteen valmisteluun siten, että se vastaa paremmin aloitteeseen sekä lausunnossa painotettaisiin käynnissä olevaa kilpailua ja sen linjattuja kriteerejä.

Kannattaja: Sirpa Asko-Seljavaara

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.12.2018, että Lapinlahden sairaala-alueen kehittämiseksi rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja tai vuokralainen, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.



Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksessä korostettiin yleishyödyllisen toiminnan jatkumisen mahdollisuutta tarkentamalla kilpailuun osallistujien referenssien sekä arvioinnin käsittelyä.

Mikäli rakennukset säilyvät edelleen kaupungin omistuksessa, on rakennuksiin tarpeen tehdä kattava peruskorjaus tulevan käyttötarkoituksen mukaisen hankesuunnitelman mukaan. Peruskorjaus on tarpeellinen, koska rakennusten talotekniset järjestelmät sekä tilojen lattia-, seinä- ja kattopinnat vaativat uusimista sekä jo vuosina 2007 ja 2008 tehtyjen kuntotutkimusten mukaan osassa rakennuksesta on havaittu sisäilmaongelmia.

Rakennuksiin on tehty vuosien 2017 ja 2018 aikana julkisivujen säilyttäviä korjauksia, joilla estetään rakennusten vaurioituminen.

Mahdollinen tuleva vuokra määräytyy ulkopuolisen arvioitsijan tekemän markkinaehtoisen vuokranmäärityksen mukaan. Tällöin vältetään tilojen vuokraamiselta alihintaan.

Tontinvuokra on tälläkin hetkellä lähialueiden maanvuokran tasoa matalampi ja selkeästi alle ulkopuolisen arvioitsijan näkemyksen mukaisen/ määrittämän maanvuokratason.

Helsingin kaupunki osti Lapinlahden sairaalan rakennukset vuonna 1999 Helsingin yliopistollinen sairaala kuntayhtymältä.

Lapinlahden sairaalan maa-alueet ovat kuuluneet Helsingin kaupungille jo vuodesta 1643, jolloin Kuningatar Kristiina lahjoitti alueen kaupungille.

Säätiöomistuksesta Lapinlahden alueella kaupungilla ei ole tietoa.

Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle. Tavoitteen toteuttamiseksi pohjoismaiden suurimman startup-yhteisön Maria 01:n aluetta tullaan laajentamaan uniikiksi Maria01-kampukseksi. Tarkoituksena on synnyttää Helsinkiin Euroopan johtava startup-, kasvuyritys- ja teknologiakeskittymä. Alueen kaavaa valmistellaan kumppanuuskaavoituksena ja samalla jatkokehitetään alueen toiminnallista konseptia kaupungin ja konseptiehdotuksen tehneen konsortion välisenä yhteistyönä.

Tuleva kampus koostuu nykyisestä osasta ja alueen uudistuvasta eteläisestä osasta. Nykyinen toiminta laajenee uusiin tiloihin olemassa olevissa sairaalarakennuksissa ja alueen eteläosaan suunnitellaan uusia rakennuksia. Alustavan arvion mukaan eteläosaan voidaan rakentaa yli 50 000 neliometriä uusia tiloja. Lisäksi alueen pohjoisosassa toimiva Maria 01 laajenisi nykyisestä 13 000:sta neliometristä 19



000:een neliöön. Alueella on tällä hetkellä noin 130 toimijaa ja lähes 1000 työpaikkaa. Laajennussuunnitelman toteutuessa tavoitteena on saada alueelle satoja uusia toimijoita ja vähintään 4 000 työpaikkaa.

Uudisrakentaminen muodostaa suuren osan kampuksen konseptista ja sen avulla pystytään tulevaisuudessa takaamaan riittävät ja tehokkaat tilat keskittymän yritysten tarvitsemien palvelujen takaamiseksi. Kampusalueelle ei sijoitu asumista, mutta sinne voi sijoittua vähäisissä määrin majoituspalveluita, mikäli ne tukevat kampuksen ja sinne sijoituneiden yritysten toimintaa.

Maria 01-kampus sijaitsee Mechelininkadun toisella puolella ja tämä muodostaa selkeän rajoitteen Lapinlahden alueen kehittämiseksi yhdessä Maria 01-kampuksen kanssa. Alueiden irrallisuus tekee kustannustehokkaiden toimintamallien ja kampuksen perustana olevien synergia- ja yhteisöhyötyjen saavuttamisesta hyvin haastavaa. Kasvuyrityksetkään eivät pääsääntöisesti ole, ainakaan toistaiseksi, pitäneet Lapinlahtea kiinnostavana sijaintipaikkana.

Maria 01-kampuksen näkökulmasta hotellin sijoittuminen Lapinlahden alueelle voisi kuitenkin olla tavoiteltavaa. Kampuksen alueelle sellaisen sijoittuminen ei ole mahdollista.

Lapinlahden sairaala-alueen tulevan toiminnan kannalta on toivottavaa, että kaikki uudet ideat alueen toiminnan kehittämiseksi saadaan tietoon päätöksenteon pohjaksi. Mahdolliset Lapinlahden alueelle sijoittuvat uudet toimintamallit saadaan jo päätetyllä kilpailumenettelyllä selville, ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaan yleishyödylliset toimijat voivat osallistua kilpailuun. Kilpailun ensimmäinen vaihe päättyy 31.5.2019.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Valtuutettu Pentti Arajärvi ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet 16.1.2019 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Aloite Lapinlahden sairaala-alueen säilyttämisestä yleishyödyllisessä käytössä

Nykytila

Lapinlahden sairaalan rakennusten sairaalakäyttö on loppunut vuonna 2008. Tyhjiillään olleita ja rakennuslain nojalla suojeltuja rakennuksia on vuodesta 2015 elävöittänyt mielen hyvinvoinnin keskus Lapinlahden Lähde Oy, joka on Pro Lapinlahti mielenterveysseuran toimintaa, ja



Osuuskunta Tilajakamo. Kansalaislähtöisen toiminnan kehittämisen esteenä on ollut epävarmuus rakennusten tulevaisuudesta.

Menestyksellinen toiminta luo työtilaisuuksia ja elävöittää kaupunkia vuosittain noin 200:lla yleisölle avoimella tilaisuudella, jotka houkuttelevat noin 70 000 kävijää. Rakennuksissa tekee töitä noin 230 henkeä, ja toiminta on luonut polkuja työmarkkinoille noin 100 kaupunkilaiselle. Toiminta on estänyt alueella aiemmin esiintyneen ilkvallan ja tuonut kaupungille vuokratuloja.

Vuonna 2012 voimaan tulleessa asemakaavassa päärakennuksen merkintä on YS/s eli säilytettävä sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue. Puistossa sijaitsee useita suojeltuja entisiä sairaalarakennuksia, joiden merkintä pääosin on VP/s (säilytettävä puistorakennus). Sairaaloiminnan loppumisen takia asemakaavamuutoksen valmistelu on aloitettu kaupunkiympäristön toimialalla.

Tavoitteet

Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille kaupunkilaisille avoimena puistona ja kaupunkilaisten hyvinvointia edistävänä toimintakeskuksena. Puiston luontoarvot tulee säilyttää. Parhaiten rakennusten säilyminen kaupunkilaisten palveluksessa toteutuu määrittelemällä Lapinlahden sairaala-alueen asemakaavan korttelialueet jatkossakin yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Y) vaikka sairaaloiminta alueella onkin päättynyt. Alueen käytöstä on vuosien kuluessa tehty useita selvityksiä. Alueen luovuttamiseen kaupungille liittyy säädekirja, joka asettaa rajoituksia alueen käyttötarkoitukselle. Nämä rajoitteet on otettava huomioon alueen käyttöä suunniteltaessa. Säädekirjan ikä antaa joustavuutta sen tulkinnalle, mutta ei perusajatuksesta luopumiselle.

Alueen käyttötarkoitus tulee pohtia huolellisesti. Kaupungin kiinteistöpolitiikan lähtökohtana ei voi olla vain rakennuksista eroon pääseminen ja tarvittaessa kaavamuutos tämän tekemiseksi mahdolliseksi. Toisaalta rakennusten kunto ja suojelu vaativat perusteellista kunnostusta ja mahdollisesti nykyaikaistamista ja ehkä myös käyttötarkoituksen muutosta.

Alueelle on jo syntynyt vilkasta kulttuuri- ja pienyritystoimintaa. Näillä toimijoilla ei välttämättä ole edellytyksiä maksaa edes peruskorjauksen seurauksena kohonneita vuokria puhumattakaan korjauksien toteuttamisesta. Alueen luonteen säilyttäminen ja peruskorjaaminen on kuitenkin osa Helsingin ja valtakunnallista kaupunkikulttuurista vastuuta. Ristiriita kiinteistökehittämisen tavoitteiden ja yhteiskunnallisen vastuun välillä on pyrittävä ratkaisemaan kohtuullisella ja arvokkaalla tavalla. Oleellista on, että vanhan sairaalarakennuksen ja muiden rakennus-



ten käyttö tekee mahdolliseksi myös ympäröivän arvokkaan puiston, viljelypuutarhan ja piha-alueiden säilymisen täysin avoimena puistona.

Ratkaisun periaatteet

Lähtökohtana tulee olla, että alue ja sen rakennukset tulee säilyttää kaupungin omistuksessa kokonaisuudessaan. Alue voidaan vuokrata yleishyödylliselle yhteisölle tai säätiölle, joka sitoutuu säilyttämään rakennukset ja puiston asemakaavassa määritellyn suojelun vaatimalla tavalla. Alueelle jo versoneen kulttuuri- ja pienyritystoiminnan tukemiseksi tontinvuokra tulee pitää kohtuullisella tasolla kaupungin strategian ”hauskempi Helsinki” ja tapahtumien edistämisen tavoitteiden toteuttamiseksi. Puistoalue ja rakennuksissa harjoitettava toiminta tukevat toisiaan tässä suhteessa.

Koska aluetta voi täydentää eteläreunalla rakennusten mittakaavaan sopeutuvalla pienimuotoisella rakennuksella tai rakennuksilla, joiden käyttö kytkeytyy alueen muuhun toimintaan, maanvuokrasta saaduilla tuloilla voidaan subventoida vanhojen rakennusten peruskorjausta ja kunnossapitoa. Samoin alueella olevien muiden rakennusten vuokrauksesta tai myynnistä – esimerkkinä Venetsia – kaupunki saisi tuloja vanhaan sairaalarakennukseen ja muihin tiloihin keskitettävän kulttuuri-toiminnan tukemiseen. Alueella tapahtuvan toiminnan mahdollisia yhteyksiä Marian sairaalan alueella harjoitettavaan tutkimus-, kehitys- ja innovaatiotoimintaan tulee selvittää.

Toiminnan alkuvaihe rinnastuu Kaapelitehtaan alkuaikojen toimintaan. Sen kohdalla kulttuuritalotoimintaa käynnistettäessä kaupunki otti riskin, tarjosi työtiloja taiteilijoille ja pani talon kuntoon.

Kaupungin yhteiskuntavastuuseen kuuluu irtautuminen tarvittaessa toimintojen tarkastelusta ensisijaisesti taloudellisena (välitöntä rahallista tuloa tuottavana) toimintana tai tuottamattomina menoerinä. Tällaisella ajatuskululla ei kaupunkiin olisi rakennettu yhtään kulttuurilaitosta ja väestön hyvinvoinnin tila olisi olennaisesti nykyistä matalampi. Lapinlahden tapauksessa voidaan yhdistää kaupunkikuvalliset, rakennetun ympäristön suojelun sekä yrittäjyyden, hyvinvoinnin ja viihtyvyyden tavoitteet.

Esitämme, että selvitetään edellä esitetty vaihtoehto Lapinlahden sairaalan ja sen ympäristön (rakennukset ja puisto) säilyttämiseksi yleishyödyllisessä käytössä kansalaistoiminnan ja pienyritystoiminnan sekä kansalaistapahtumien työssijana."

Lausuntopyyntö



26.03.2019

Asia/5

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 19.4.2019 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuustoaloite Arajärvi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 19.03.2019 § 147

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 135