



## § 522

### Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Pentti Arajärven ym. talousarvioaloitteesta koskien sijoittamista Lapinlahden sairaalarakennuksia hallinnoivaan kiinteistösaakeyhtiöön

HEL 2020-003307 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Talousarvioaloite, sijoitus Lapinlahden sairaalarakennuksia hallinnoivaan kiinteistösaakeyhtiöön, Arajärvi Pentti

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kiinteistöjen ja kiinteistöjen hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostoihin ja lunastuksiin on esitetty talousarvioehdotuksessa vuosille 2020–2022 esitetään 12 milj. euron perusmäärärahaa kullekin vuodelle. Määrärahalla varaudutaan muun muassa Raide-Jokerin ja muiden maankäytön painopistealueiden toteutumisen edistämiseen tähtäävään maanhankintaan. Aloitteen mukaiseen määrärahaan ei ole varauduttu vuoden 2020 talousarviossa eikä suunnitelmavuosille 2021-2022.



Kaupunginhallitus on 22.6.2020 § 401 päättänyt, että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on vuoden 2020 loppuun mennessä löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ja toimintakonseptiltaan monipuolinen ratkaisu muun muassa seuraavin linjauksin:

- 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
- yksi selvitettävä mahdollisuus on yhteisyritys vaihtoehtoisilla omistussuoksilla

Lapinlahden alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten kehittämistä on tarkoitus jatkaa kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti, eikä hankkeelle ei ole tarkoituksenmukaista esittää aloitteen mukaista investointimäärärahaa ennen Lapinlahden toimintakonseptin ratkaisemista.

## Esittelijän perustelut

### Talousarvioaloite

Valtuutettu Pentti Arajärvi ja 6 muuta valtuutettua ovat tehneet 11.3.2020 seuraavan talousarvioaloitteen:

Lapinlahden sairaala-alueella koskeva suunnittelukilpailu ei ole tuottanut toivottua tulosta. Nykyinen toiminta rakennuksissa tukee kaupungin yhteiskunnallisia tavoitteita ja rakennusten säilyminen kaikille avoimena kaupunkitilana ja kansalaistoiminnan keskuksena tulee varmistaa kaupungin toimilla. Lapinlahden rakennusten nykyiset vuokralaiset yhteistyökumppaneineen ovat suunnittelukilpailun ulkopuolella esittäneet Lapinlahti 360 –projektisuunnitelman, joka esittää jatkoa sairaalan käytölle avoimena kaupunkitilana. Suunnitelman mukaan rakennukset kunnostetaan, palauttaen alkuperäistä Engelin pohjakaavaa, ylikorjaamista välttäen. Korjauskustannusten on arvioitu olevan noin 20 miljoonaa euroa (sis. alv), joista päärakennukseen kohdistuu noin 16 miljoonaa (sis. alv). Rakennusten omistus siirtyy projektisuunnitelman mukaan kaupungilta uudelle perustettavalle kiinteistöyhtiölle, jonka osakkaat ovat yleishyödyllisiä yhdistyksiä ja säätiöitä. Lapinlahden sairaalalle on muodostunut korjausvelka, joka siirtyy perustettavalle kiinteistöosa-kehtiölle.

Esitämme että Helsingin kaupunki investoi muodostettavaan Lapinlahden kiinteistöyhtiöön 10 miljoonaa euroa kiinteistösijoituksena, pyrkien



kohtuulliseen tuottoprosenttiin. Yleishyödylliset järjestöt ja säätiöt pääomittavat myös osaltaan perustettavaa kiinteistöosakeyhtiötä.

## Tausta

Kaupunkiympäristön toimiala on järjestänyt kaksivaiheisen ideakilpailun Lapinlahden sairaalarakennusten myymiseksi kaupungin kiinteistöpoliittisia linjauksia noudattaen ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailun toisen vaiheen päätteeksi saatiin yksi kilpailuehdotus ja siihen liittyvä euromääräinen tarjous. Kilpailun arviointiryhmä arvioi ehdotuksen täyttävän kilpailun vähimmäisvaatimukset ja vastaavan kilpailun tavoitteisiin hyvin. Arviointiryhmä valitsi ehdotuksen "Lapinlahden kevät" kilpailun voittajaksi.

Kaupunkiympäristölautakuntaan valmisteltiin kilpailun jälkeen esitys alueen varaamiseksi kilpailun voittaneen työryhmän takana olleelle NREP Oy:lle. Samalla esitettiin, että lautakunta hyväksyisi osaltaan sairaala-alueen rakennusten myyntiä ja alueelle muodostettavien tonttien vuokraamista koskeva esisopimuksen sekä tonttien vuokrausperiaatteet.

Kaupunkiympäristölautakunta hylkäsi esityksen 12.5.2020 § 265. Pormestari päätti 15.5.2020 § 60 ottaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunginhallituksen käsittelyyn tuotiin muokattu esitys, jonka tarkoituksena oli, että kaupunki ja NREP muodostaisivat yhteisyrityksen, joka tulisi omistamaan ja kunnostamaan vanhat sairaalarakennukset. Esityksen mukaan kaupunki luovuttaisi rakennukset yhteisyritykselle apporttina.

Kaupunginhallitus päätti hylätä ehdotuksen 22.6.2020 § 401. Samalla kaupunginhallitus päätti, että Lapinlahden kokonaisuuden osalta edetään kaupunkiympäristölautakunnan tekemän päätöksen mukaisesti niin, että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on vuoden 2020 loppuun mennessä 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 omistuosuuksilla
- alueen suunnittelun ja mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualuetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoa-  
luetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta suunnittelussa puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan (tämä vaatii sitä, että yleiskaavassa olevan tunnelivarauksen suuaukolle voidaan asemakaavaprosessissa osoittaa sijainti)

#### Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 20.8.2020 mennessä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Talousarvioaloite, sijoitus Lapinlahden sairaalarakennuksia hallinnoivaan kiinteistöosakeyhtiöön, Arajärvi Pentti

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano