

LAPINLAHDEN KEVÄT

Lapinlahden sairaala-alueen kilpailu, 2. vaihe



”Lapinlahden kevät”

Oaklins Merasco Oy ja NREP Oy, yhdessä suunnittelijatoimistojen Ark-byroo Oy:n, Arkkitehtitoimisto OPUS Oy:n ja Arkkitehdit Soini & Horto Oy:n kanssa kiittävät Helsingin kaupunkia mahdollisuudesta osallistua kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Lapinlahden sairaala-alueen kehittämistä koskevan kilpailun toiseen vaiheeseen.

Kilpailun 2. vaiheessa olemme edelleen vahvistaneet suunnitelman sosiaalisesti avointa luonnetta, ottaneet vahvasti huomioon kestäväen kehityksen periaatteet ja hankkineet käyttäjiä, joiden arvomaailmaan historiallisen ympäristön kunnioittaminen kuuluu. Aktiivinen, sosiaalisesti sekoittunut ja monipuoliset palvelut tarjoava historiallinen sairaala-alue houkuttaa uudenlaisia, nykyisiä monipuolisempia käyttäjäryhmiä luonnonkauniille alueelle Helsingin keskusta-alueella.

Keskiössä tulee jatkossakin olemaan vanhan sairaalan päärakennus. Ratkaisumme luo Lapinlahdesta uudenlaisen, elävän ja innostavan kohtaamispaikan erilaisille käyttäjäryhmille ekologisesti ja taloudellisesti kestävältä pohjalta. Ratkaisumme ansiosta alueen vanhat rakennukset voidaan peruskorjata pieteetillä ilman kaupungin resursseja ja alue toimii ainutlaatuisena parantamisen paikkana pitkälle tulevaisuuteen.

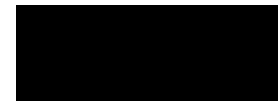
Lapinlahden historiallinen miljöö on merkittävä saareke Helsingin fyysisellä ja mentaalisisella kartalla. Lapinlahden kevät -suunnitelma vahvistaa alueen ainutlaatuista luonnetta ja säilyttää sen tuleville sukupolville.

Lapinlahden kevät ehdotuksen taustalla olevat tahot ovat Suomen ehdotonta kärkeä suunnittelussa ja kiinteistökehityksessä ja ryhmällä on paljon osaamista vaativien peruskorjaushankkeiden läpiviemisestä. Olemme vahvasti sitoutuneita kehittämään aluetta Lapinlahden kevät -ehdotuksemme mukaisesti.

Ehdotuksemme muodostuu tässä esiteltävästä suunnitelmasta sekä liitteen mukaisesta kaupallisesta tarjouksesta ja sopimusluonnoksista. NREP vastaa hankkeen rahoituksesta. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuonna 2021.

Vastaamme mielellämme kilpailuehdotuksesta herääviin kysymyksiin.

Helsingissä, tammikuun 10. päivänä 2020



Oaklins Merasco Oy



NREP Oy



Ark-byroo Oy



Arkkitehtitoimisto OPUS Oy



Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Työryhmä

KILPAILIJA

Oaklins Merasco Oy

Y-tunnus 2285560-8

Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki

Claes von Heiroth, osakas
Antti Maila, associate
Risto Kyhälä, neuvonantaja

NREP Oy

Y-tunnus 2110745-6

Pohjoisesplanadi 37 A, 00100 Helsinki

Joonas Lemström, hankejohtaja
Ville Vartiainen, hankkeen projektipäällikkö
Marko Määttä, hankkeen rakennuttajapäällikkö
Anu Hulkkonen, hankkeen vuokraus ja kaupalliset ratkaisut
Petri Ahola, hankkeen energiaratkaisut ja hiilineutraalisuus

SUUNNITTELURYHMÄ

Ark-byroo Oy

Y-tunnus 1481831-3

Kustaankatu 3 C 44, 00500 Helsinki

Marianna Heikinheimo, TkT, arkkitehti SAFA, osakas
Sofie Hägerström, arkkitehti SAFA
Tuomo Könönen, arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto OPUS Oy

Y-tunnus 2827387-9

Töölönkatu 7, 00100 Helsinki

Paul Thynell, arkkitehti SAFA, osakas
Tuomas Martinsaari, arkkitehti SAFA, osakas
Matias Kotilainen, arkkitehti, osakas
Kimmo Liimatainen, arkkitehti SAFA

Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Y-tunnus 2100968-8

Malminkatu 30, 00100 Helsinki

Anis Souissi, arkkitehti SAFA, design director
Sami Horto, arkkitehti SAFA, osakas
Maija Gulin, maisema-arkkitehti MARK
Kalle Ukonlinna, arkkitehti SAFA

AVUSTAJAT

Rakennuttajakonsultti: **GSP Group Oy**

Kustannusarvio: **Valvontakonsultit Oy**

Rakennesuunnittelija: **Insinööritoimisto Möttönen Heikki Oy**

LVI Suunnittelija: **LVI-suunnittelu BRL Oy**

Palokonsultti: **Paloässät Oy**

Luontoselvitys: **Luontoselvitys Keiron Oy**

Kestävä kehitys: **AFRY Oy**

Ympäristötutkimus: **Vahanen Oy**

Ravintolakonsultti: **Brinna Oy**

Hotellikonsultti: **Nordic Hotel Consulting**

Maalämpöjärjestelmä: **Quantitative Heat Oy**

Liikennesuunnittelu: **Ramboll Oy**

Osa I

Lapinlahden kevät

piirustusaineisto

Osa I

Lapinlahden kevät

piirustusaineisto

Sisällysluettelo

1. Aluesuunnitelma	6	5. Koivulan pihapiiri	42
Ilmakuva	9	Näkymä niittyaukiolta	43
Asemapiirros 1:2000	10	Pohjapiirros maantasokerros 1:500	44
Asemapiirros 1:1000, alueen pohjoisosa	11	Pohjapiirros 2. kerros 1:500	45
Asemapiirros 1:1000, alueen eteläosa	12	Pohjapiirros kellarikerros 1:500	46
Aluejulkisivut ja -leikkaukset 1:1000	13	Leikkaukset ja julkisivut 1:500	47
Näkymä Lapinlahdelta	14	Leikkaukset ja julkisivut 1:500	48
Liikennesuunnitelma, ajoneuvot ja pyöräily	15	Näkymä aistipuutarhaan	49
Liikennesuunnitelma, kävelyreitit	16	Näkymä aulatiloista aistipuutarhaan	50
2. Kestävä kehitys	17	6. Hotelli	51
Sosiaalinen sekoittuneisuus ja avoimuus	18	Näkymäkuva Hotellin edusaukiolta	52
Käyttäjätarinat	19	Pohjapiirros 1. kerros 1:500	53
Monimuotoinen luonnonympäristö	20	Pohjapiirros 2. kerros 1:500	54
Hiilineutraalit ratkaisut	21	Pohjapiirros 3. kerros 1:500	55
3. Päärakennus	22	Pohjapiirros 4. kerros 1:500	56
Näkymä, lähestyttäessä Fahlanderin puistokujaa pitkin	23	Pohjapiirros 5. kerros 1:500	57
Näkymä Kivipihalta	24	Pohjapiirros kellarikerros 1:500	58
Näkymä aulasta muotopuutarhaan	25	Julkisivuja ja leikkauksia 1:500	59
Pohjapiirros 1. ja kellarikerros 1:500	26	Julkisivuja ja leikkauksia 1:500	60
Pohjapiirros 2. kerros 1:500	27	Näkymä hotellin aulasta puistoon	61
Pohjapiirros 3. kerros 1:500	28	Hotelli nähtynä Lapinlahdelta	62
Julkisivuja ja leikkauksia 1:500	29	7. Puisto- ja maisemasuunnitelma	63
Julkisivuja ja leikkauksia 1:500	30	Näkymä muotopuutarhasta	64
Purettavat rakenteet 1 kerros 1:500	31	Kehitettävät maisema- ja ulkotilat	65
Purettavat rakenteet 2. kerros 1:500	32	Mukulakirvelialueet	66
Purettavat rakenteet 3. kerros 1:500	33	Puiston rakennukset 1:500	67
Käyttökaaviot	34	Länsiväylän varren maisemallinen melusuojaus, asemapiirros	68
Palo-osastointi	35	Länsiväylän varren maisemallinen melusuojaus, asemapiirros	69
Ilmanvaihtoratkaisu	36	8. Projektisuunnitelma	70
B-siiven rakenneleikkaus	37	Rakentamisen vaiheistus	71
4. Venetsia	38	Ennallistamissuunnitelma	72
Näkymä idästä	39	Yhteystiedot	73
Pohjapiirroksset 1:500	40		
Julkisivut ja leikkaukset 1:500	41		

1.

Aluesuunnitelma

Suunnitelman yhteenveto

Lapinlahteen avataan kaikille avoin, vihreä terveyden, hyvinvoinnin ja kulttuurin keidas, joka tarjoaa elämyksiä kaupunkilaisille ja merellistä majoitusta matkailijoille.

Lapinlahden kevät on mukana rakentamassa kestävää Helsinkiä. Taloudellisesti omavarainen, sosiaalisesti sekoittunut ja hiilineutraali historiallinen sairaala-alue houkuttaa uudenlaisia, nykyisiä monipuolisempia käyttäjäryhmiä luonnonkauniille alueelle Helsingin keskusta-alueella. Alue yhdistyy toiminnallisesti ympäröiviin alueisiin.

Alueen keskiössä jatkaa Lapinlahden sairaalan päärakennus, joka on vanhoine rakennuksineen ja englantilaisine puistoineen kulttuurihistoriallisesti arvokas miljöö keskellä kasvavaa Helsinkiä. Alueen identiteettiä vahvistetaan ja sen arvoa helsinkiläisille parannetaan tuomalla päärakennukseen ja koko alueelle uusia palveluita. Alueelle eteläreunalle rakennetaan arvokkaaseen miljöö-

seen ja toiminnalliseen kokonaisuuteen huolellisesti sovitettu uusi korkeatasoinen merenranta-hotelli ja kaksi palveluasumiseen suunniteltua, arkkitehtonisesti laadukasta rakennusta. Nämä uudisrakennukset mahdollistavat taloudellisesti päärakennuksen peruskorjaamisen ja alueen kehittämisen.

Lapinlahden kevään ehdotus tuo merkittäviä parannuksia Lapinlahden sairaala-alueelle:

- Eurooppalaisessakin mittakaavassa merkittävä Lapinlahden sairaalan päärakennus voidaan peruskorjata arvoisella tavalla ja näin varmistaa sen kestävä käyttö pitkälle tulevaisuuteen. Samalla sen energiatehokkuutta parannetaan merkittävästi
- Alueen hyvinvointia tukevaa toimintaa jatketaan ja kehitetään edelleen yleishyödyllisen toimijoiden toimesta

- Lapinlahden alue tehdään houkuttelevaksi merelliseksi vapaa-ajanviettopaikaksi palveluineen niin kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin
- Hanke toteutetaan luontoarvoja säilyttävällä ja edistävällä tavalla, kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti niin rakentamisen kuin rakennusten ja alueen käytön osalta
- Lapinlahden päärakennuksen kunnostus toteutetaan ja alueen toimintaa kehitetään pitkäjänteisesti ja taloudellisesti kestäväälle pohjalle

Arkkitehti C. L. Engelin suunnittelema uusklassinen päärakennus ja muut suojellut rakennukset peruskorjataan vanhaa rakennustapaa kunnioittaen. Peruskorjauksen taloudelliset edellytykset luodaan uudisrakentamisella, jolla saavutetaan merkittäviä hyötyjä:

- Rakennukset tuovat vanhaan sairaalamiljööseen uuden ajallisen tason, joka tukee alueen luonteen säilymistä ja vahvistumista
- Palveluasumiseen suunnitellut rakennukset ovat yleishyödyllisessä käytössä ja vahvistavat näin alueen sallivaa ja terapeuttista luonnetta ja hyvinvoinnin edistämisen perinnettä.
- Länsiväylän kaarteeseen suunniteltu hotelli ja meluvallit torjuvat häiritsevän liikennemelun historiallisesta puistosta ja rajaa sitä. Lopputuloksena puiston viihtyisyys paranee. Ratkaisu palauttaa puiston ihmisille ja varjelee luonnon monimuotoisuutta.
- Lisäksi suunniteltu rantahotelli elävöittää aluetta, tuo sille uusia käyttäjiä ja mahdollistaa osaltaan monipuolisten palveluiden kehittämisen alueella.

Uudet rakennukset on sijoitettu puiston eteläreunaan ja niiden pohjapinta-ala vastaa viittä prosenttia koko puiston pinta-alasta. Uusien raken-

nuksien kohdalla nykyisin maanpäällä sijaitseva kaukolämpöputki siirretään maan alle.

Kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristöarvot ovat keskeisessä asemassa Lapinalueen alueen kehittämisessä. Näistä esimerkkinä uudisrakennukset ovat käytön ajalta hiilineutraaleja ja vanhojen rakennuksien ympäristöystävällisyyttä parannetaan merkittävästi. Tämä mahdollistetaan muun muassa uutta ja globaalissakin mittakaavassa ainutlaatuista teknologiaa edustavan maalämpöjärjestelmän avulla. Uusissa rakennuksissa hyödynnetään puuta laajalti.

Alueelle valikoituneet käyttäjät kunnioittavat ympäristöarvoja ja tuovat alueelle uutta elämää. Päärakennus tarjoaa kaupunkilaisille ja matkailijoille kulttuuri- ja ravintolapalveluita sekä majoitusta. Eri ryhmille suunnatut pienimittakaavaiset tapahtumat aktivoivat vanhojen rakennusten ympäristöä kestäväällä tavalla. Alue on sosiaalisesti sekoittunut ja mahdollistaa kohtaamisia, jolloin se toimii alustana luovuudelle. Vehreä Lapinlahti kehittyy poikkeuksellisen elinvoimaiseksi, kaikkia kutsuvaksi puistoksi. Keskeisinä käyttäjinä toimii mm. Moomin Characters Oy, merkittävä yleishyödyllinen hoiva-alalla toimiva säätiö sekä johtava kansainvälinen hotellioperaattori.

Ehdotus palauttaa Lapinlahden sairaala-alueen elinvoimaisuuden, avoimuuden ja arvokkuuden. Lapinlahden pitkä historia ansaitsee sen arvon

mukaisen tulevaisuuden. Lapinlahden kevät tarjoaa Lapinlahden historialliselle sairaala-alueelle tätä – suunnitelman toteutuessa alueesta muodostuu uudenlainen, elävä ja monipuolinen kohtauspaikka kaikille helsinkiläisille!

Kilpailuehdotuksen vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

- Luo puistosta kaupunkilaisille kokonaisuutena entistä houkuttelevamman alueen virkistäytymistä varten panostamalla miellyttävään hitaan liikkumisen ympäristöön, ulkovalaistukseen ja rakennuksien kunnostamiseen.
- Yhdistää alueen paremmin lähiympäristöönsä ja tarjoaa sekä ympäristön asukkaille että työsäkäyville monipuolisia palveluita.
- Puisto säilyy kaikille avoimena.
- Tuo luonnonkauniille alueelle uusia käyttäjiä sekä Helsingistä että muualta. Alueen käyttäjäkunta monipuolistuu ja kasvaa.
- Jatkaa alueen hyvinvoinnin edistämiseen liittyvää perinnettä tarjoamalla aikaisempaa monipuolisemmin hyvinvoinnin palveluita ja tulee tarjoamaan tätä sektoria edustaville nykyisille käyttäjille mahdollisuutta jatkaa toimintaa osassa rakennuksia.
- Mahdollistaa alueen nykyisen luonteen ja kulttuurihistoriallisen perinnön säilymisen ja edelleen kehittämisen.
- Päärakennuksen peruskorjauksen myötä rakennuksesta tulee lähes esteetön.

Vaikutukset ympäristöön ja kaupunkikuvaan

- ”Lapinlahden kevät” sitoutuu vahvasti kestävän kehityksen periaatteisiin.
- Alueen rakennuksissa energiatuotanto toteutetaan pääosin tontilla ja CO₂-päästöt minimoidaan. Energiantuotannossa käytetään uusia innovatiivisia ratkaisuita, kuten syviä maalämpökaivoja.
- Päärakennuksen ja muiden vanhojen rakennusten säästävä peruskorjaus pidentää niiden elinkaarta aktiivisessa käytössä pysyvinä rakennuksina.
- Uudet rakennukset muodostavat melumuurin ja palauttavat puistoon rauhallisen ilmapiirin.
- Arkkitehtonisesti korkeatasoiset uudisrakennukset jäsentävät historiallisen puiston ja suurimittakaavaisen Ruoholahden toimistokeskittymän suhdetta sekä alueen sisääntuloreittejä.
- Puistoa virkistymisaluetta häiritsevä suuri kaukolämpöputki siirretään maan alle.
- Kirvelilaattakoin esiintymisalueet siirretään asiantuntijoiden ja ympäristöviranomaisten ohjeistusten mukaisesti.
- Kilpailuehdotuksella ei ole vaikutusta mahdolliseen keskustatunneli-hankkeeseen.

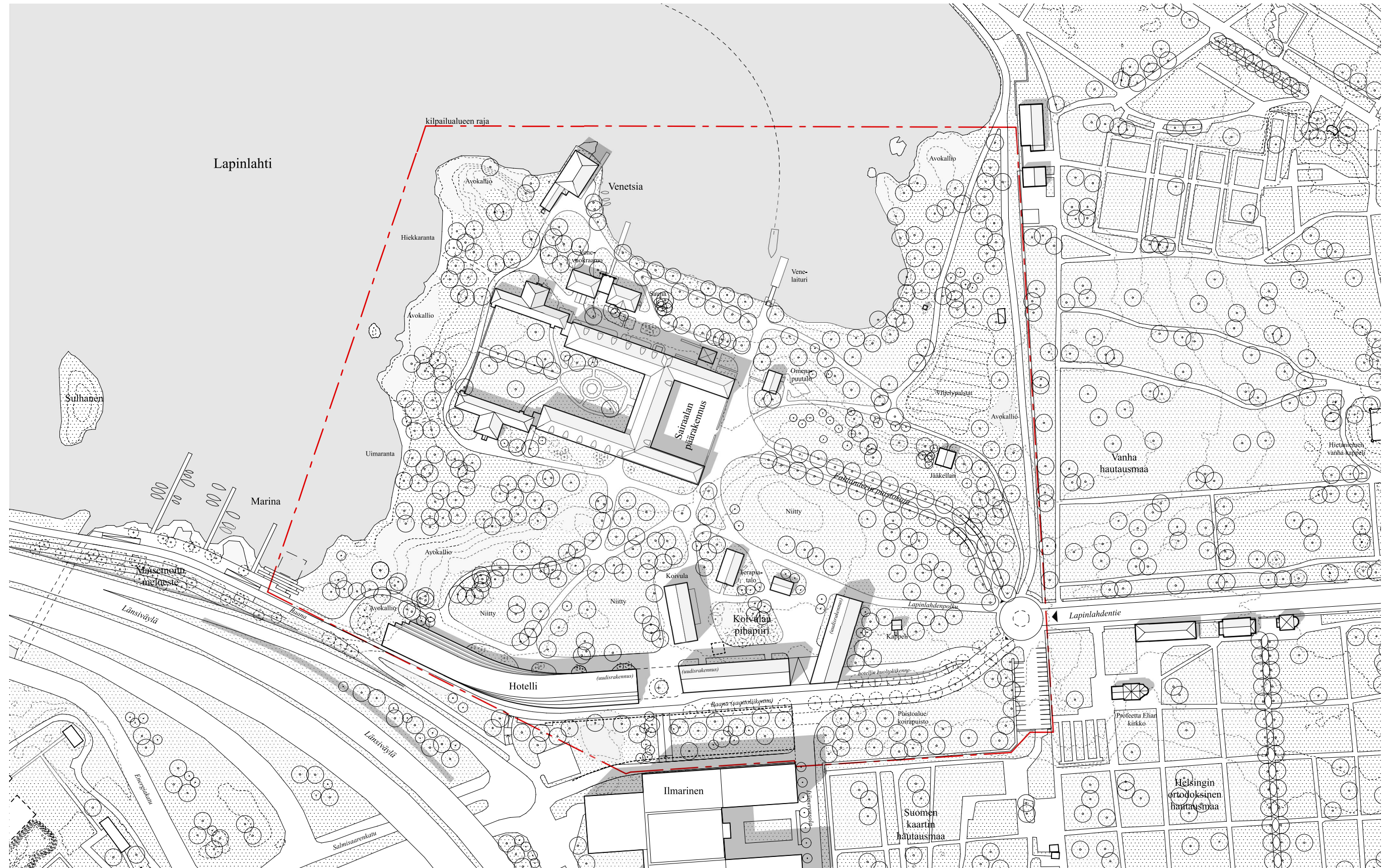
Taloudelliset vaikutukset

- Alueelle tulee merkittävä määrä uusia toimijoita ja uutta taloudellista toimeliaisuutta, mikä tuo kaupunkiin uusia työpaikkoja.
- Päärakennuksen Tove Jansson -kotimuseo ja Moomin Characters Oy:n muu toiminta houkuttelee matkailijoita Helsinkiin ja Lapinlahteen sekä Suomesta että ulkomailta.
- Kantakaupungissa sijaitseva rantahotelli ja -hostelli mahdollistavat matkailijoille uudenlaisen majoittumiselämyksen ja ne houkuttelevat Helsinkiin lisää matkailijoita.
- Alueen ravintolat, kahvilat ja muut pienyritykset elävöittävät aluetta. Alueen lisääntyvä houkuttelevuus luo puolestaan edellytykset lisääntyvälle pienyritystoiminnalle ja näiden palvelutarjonnalle.
- Kaupunki ei joudu investoimaan Lapinlahden sairaalan vanhojen rakennusten peruskorjaamiseen. Kaupunki saa jatkossa tuloja tonttivuokrista ja kiinteistöveroista alueen uudelta omistajalta ja kunnallisverotuloja toiminnasta.

1. Aluesuunnitelma
Ilmakuva

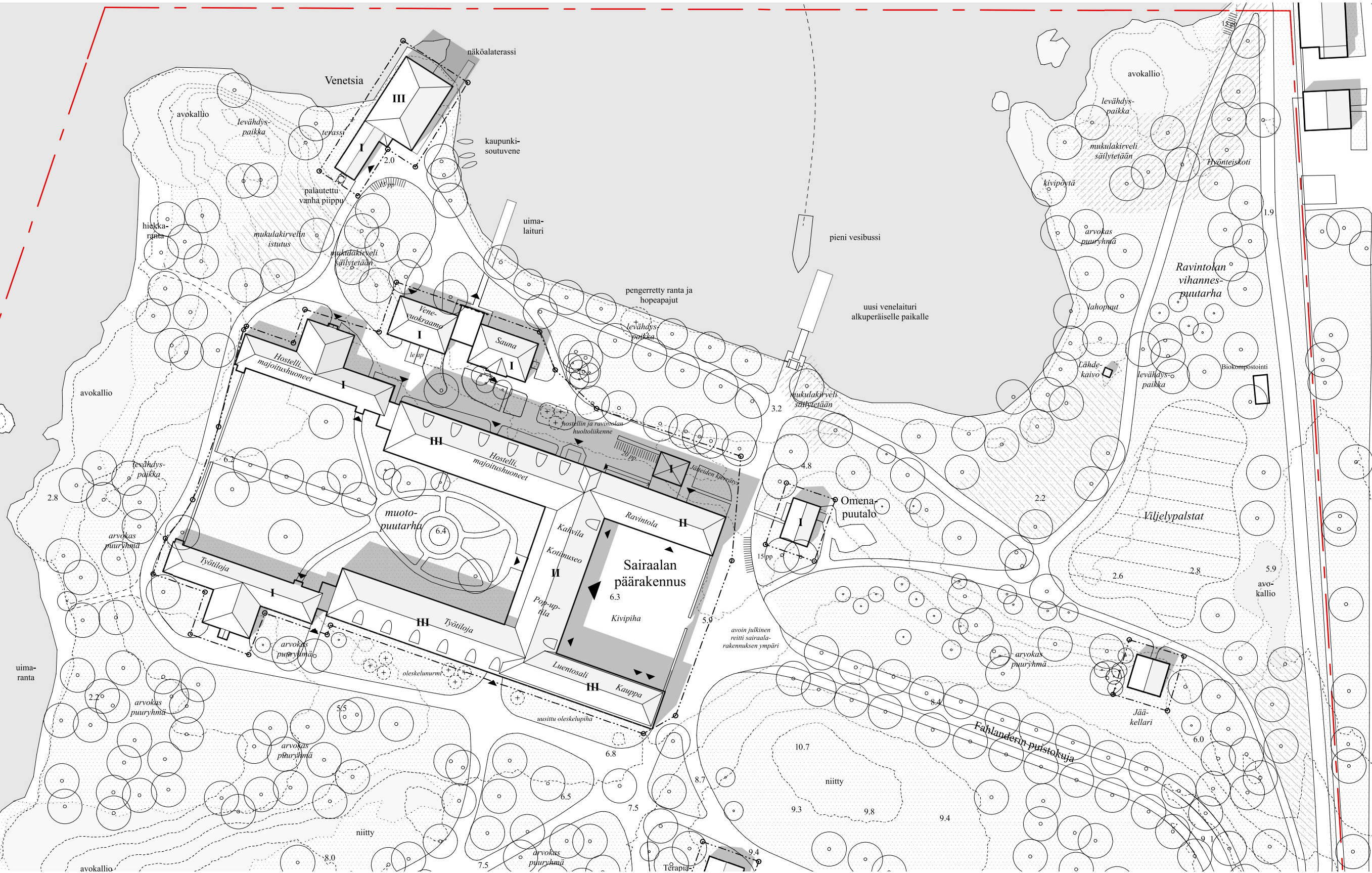


1. Aluesuunnitelma
Asemapiirros 1:2000

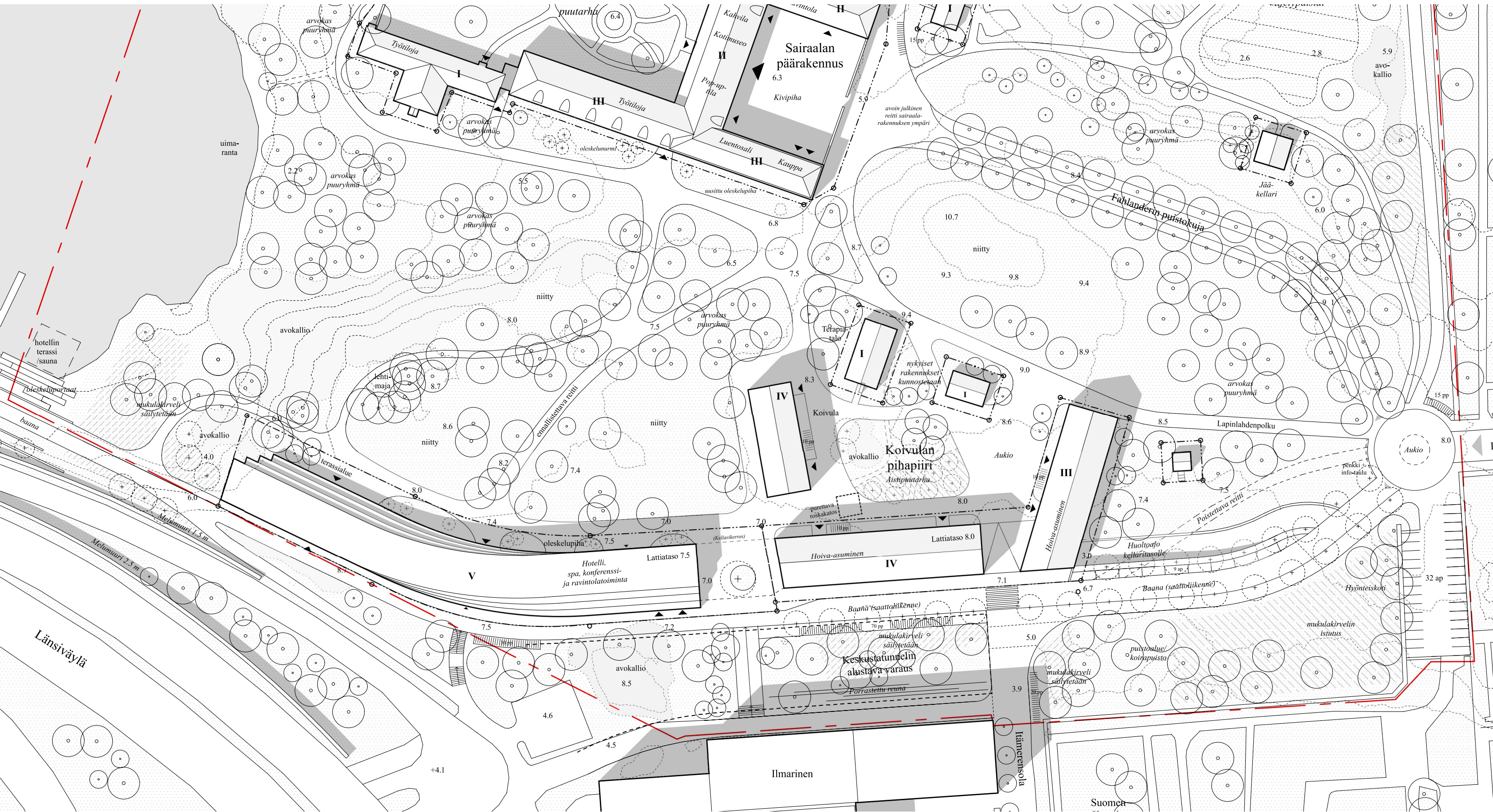


1. Aluesuunnitelma
Asemapiirros 1:1000, alueen pohjoisosa

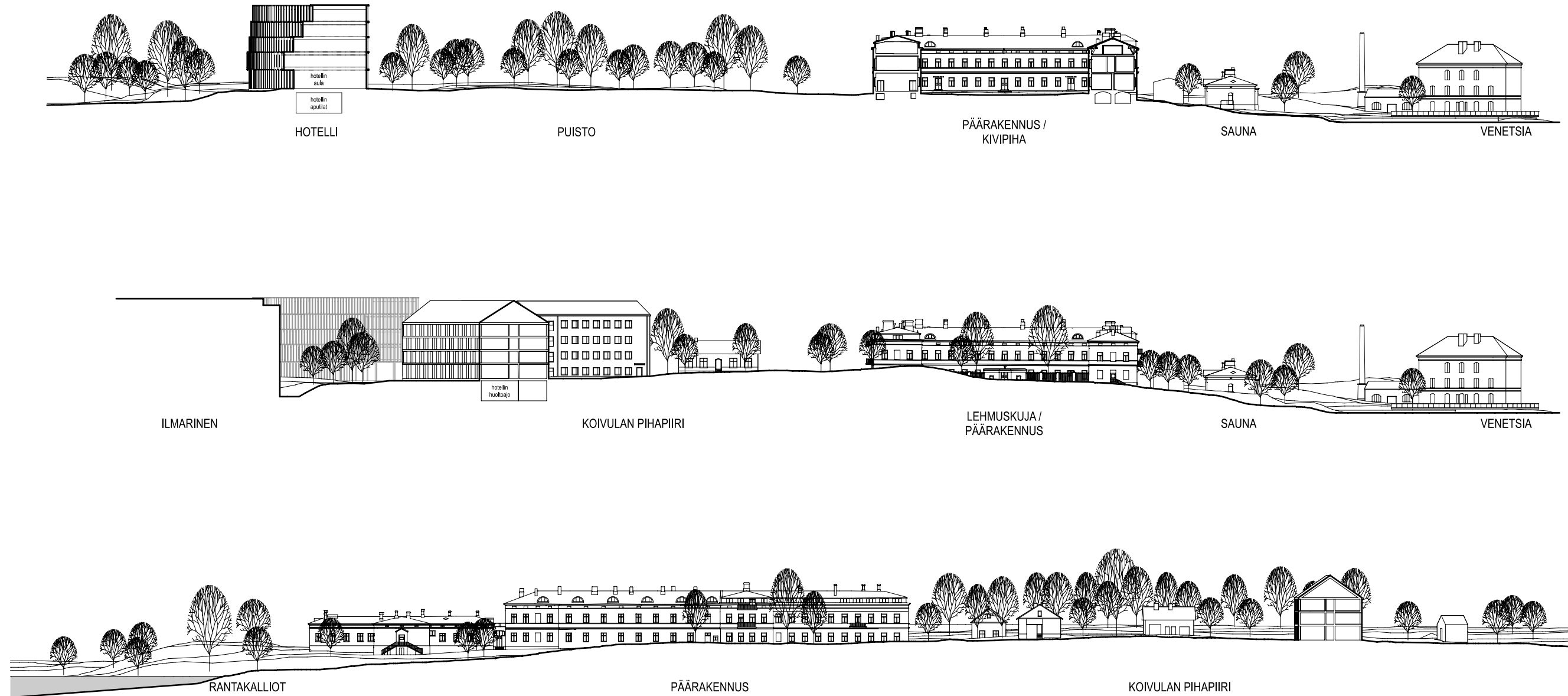
Lapinlahti



1. Aluesuunnitelma
 Asemapiirros 1:1000, alueen eteläosa



1. Aluesuunnitelma
Aluejulkisivut ja -leikkaukset 1:1000

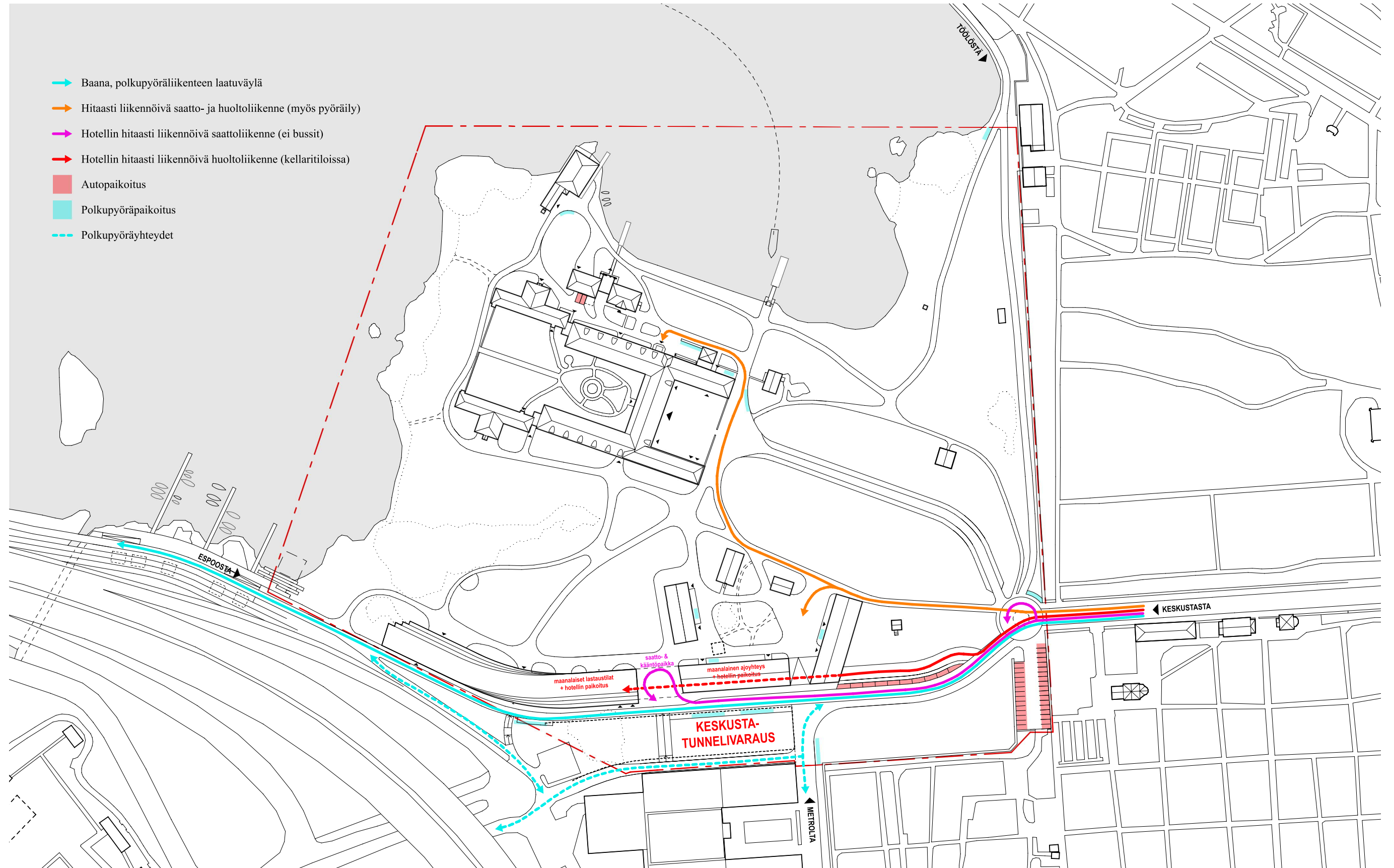


1. Aluesuunnitelma
Näkymä Lapinlahdelta



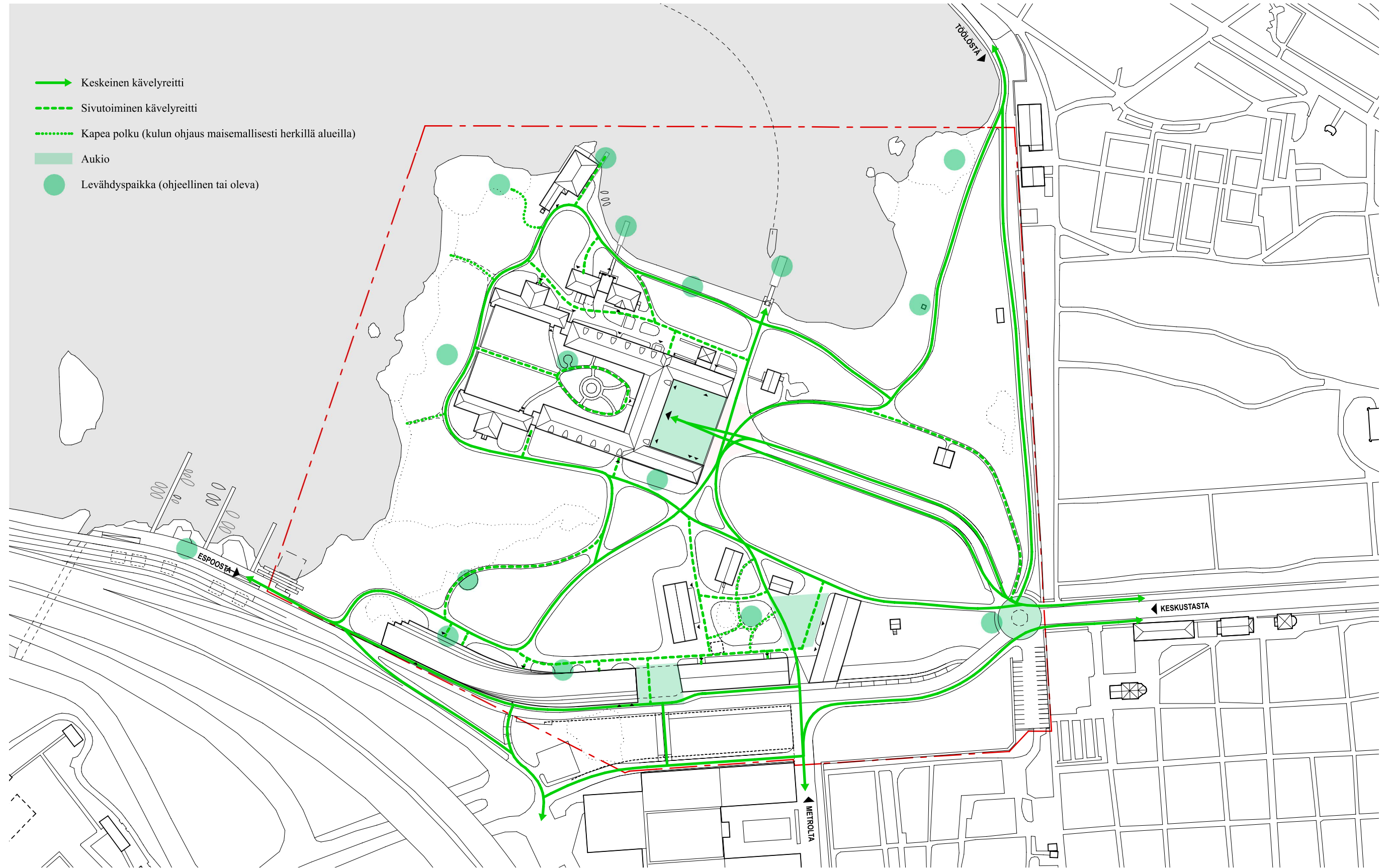
1. Aluesuunnitelma

Liikennesuunnitelma, ajoneuvot ja pyöräily



1. Aluesuunnitelma

Liikennesuunnitelma, kävelyreitit



2. Kestävä kehitys

Kestävän alueen idea rakentuu kolmen pilarin vaaraan: sosiaalinen sekoittuneisuus, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, sekä hiilineutraali rakentaminen ja liikkuminen.

Lapinlahden sairaalaan esitetyt toimijat kunnioittavat historiallista sairaalamiljöötä. Miljöö tarkoittaa paitsi vanhoja rakennuksia, myös vehreää keidasta kaupungin ytimessä, ja sairaalan puistovoimaantumisen paikkana. ”Lapinlahden kevät” esittää alueelle toimijoita, joiden välillä on synergiaa ja jotka houkuttavat alueelle erilaisia ihmisryhmiä lapsista vanhuksiin ja tukea tarvitsevistä kulttuurikentän tukijoihin. Meidän mielestämme Lapinlahti on niin erityinen ympäristö, että se ansaitsee tulla palautetuksi arvoonsa uusien alkujen alustana.

Lapinlahden puiston lajien monimuotoisuus turvataan säilyttämällä alueella luonnonmukaisia ympäristöjä, kuten avokallioiden paahdeympäristöjä ja kallio- ja kivikkorantoja nykyisenlaisina.

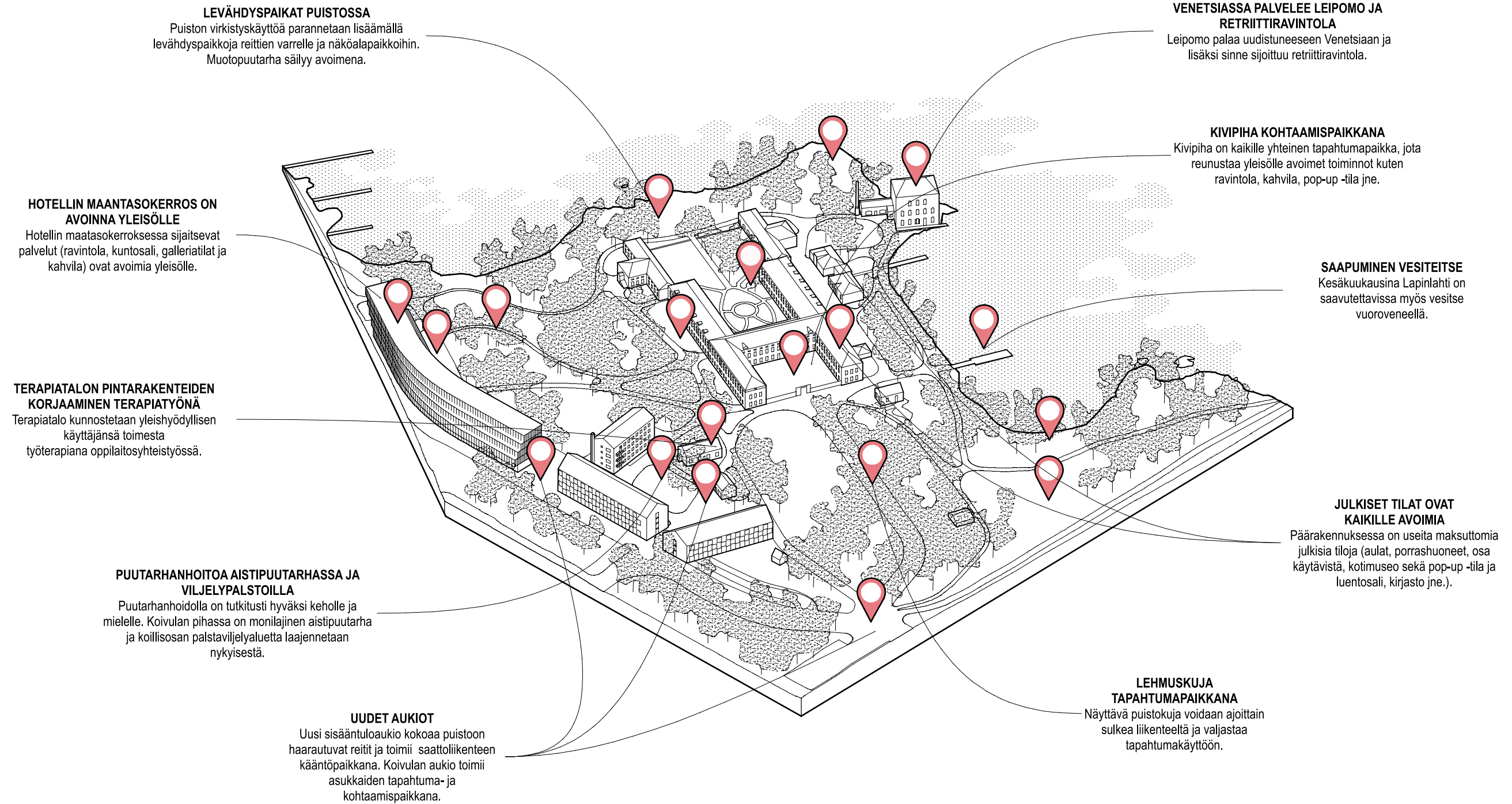
Herkillä avokallioalueilla ohjauksella pyritään vähentämään alueiden kulumista. Puiston kulttuurihistoriallista luonnetta vaalien alueella suositaan niittykasvillisuutta ja vanhaa puustoa, arvokkaita puuryhmiä, puukujanteita hoidetaan kestävästi. Erilaisten kasvuympäristöjen turvaamisella mahdollistetaan myös elinympäristöjä monipuolisesti eri lajeille. Alueella kiinnitetään erityistä huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan.

Koko hanke toteutetaan kestävä kehityksen periaatteita vakaasti noudattaen. Uudet rakennukset rakennetaan ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittaviksi ja niille haetaan ympäristösertifikaattia. Päärakennuksen energiatehokkuus kasvaa korjaamisen myötä. Rakentamisen aikana rakennusjätteen vähentäminen huomioidaan. Puisto suojataan ylimääräiseltä rasitukselta. Lapinlahden uusien ja vanhojen rakennusten lämmitys toteutetaan QHeatin nykyaikaisen maalämpöjärjestelmän avulla. Kahden

lämpökaivon avulla katetaan lähtökohtaisesti alueen rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve. Järjestelmä säästää puiston, koska sen vaatima maapinta-ala on vain kaksi kertaa neljän neliön alue. Puistoalueen autoliikenne rajoitetaan minimiin. Ratkaisu on hyvin linjassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteen kanssa.

2. Kestävä kehitys

Sosiaalinen sekoittuneisuus ja avoimuus



2. Kestävä kehitys Käyttäjätarinat

KATRI, 46 VUOTTA KIRJAILIJA

Katrilla Lapinlahti on henkireikä, jossa hän on luovimmillaan. Uusi kirja valmistuu hyvää vauhtia työhuoneeksi muutetussa vanhassa potilashuoneessa.

MIKKO, 26 VUOTTA OPISKELIJA

Saapuu kavereidensa kanssa kaupunkifillarilla Lapinlahteen ja viettää iltaa Venetsian uudella laiturerassilla panimo-oluita siemailen ja auringonlaskua ihailen.

PEKKA, 14 VUOTTA KOULULAINEN

Saapuu vuoroveneellä Lapinlahteen osallistumaan koululaiselle järjestettyyn lukukerhoon päärakennuksen kirjastossa. Kerholaisille on järjestetty lounas kivipihalla.

CAMILLA, 32 VUOTTA TURISTI / LIIKEMATKALIIJA

On saapunut Helsinkiin edellisiltana ja päivä on vierähtänyt kokouksissa hotellin konferenssikeskuksessa. Ennen illallista Venetsiassa hän käy kuntosalilla hotellin spa & wellness -osastolla.

DAVE, 57 VUOTTA KOKKI

On kastelemaan retriittiravintolalle kuuluvan viljelypalstan tomaatteja ja nypimässä yrtejä illan annoksia varten. Ekologinen palstaviljely on tuonut hänen työhönsä uuden ulottuvuuden ja uusia ystäviä.

KALLE, 71 VUOTTA ELÄKÖITYNYT PUUTARHURI

Asuu Koivulan pihapiirin hoitokodissa. Hän hoitaa aistipuutarhaa ja kertoilee kasveista pihalla leikkiville lapsille ja Terapiatalon talkoolaisille.

ANNA, 37 VUOTTA & LIINA, 6 VUOTTA PIENYRITTÄJÄ JA ÄITI

Nauttivat Lapinlahden aktiivisesta tapahtuma- ja harrastustoiminnasta. Tytär Liina osallistuu Arkin järjestämään työpajaan Koivulan pihapiirissä. Äiti Anna ehtii samaan aikaan joogatunnille ja puistolounaalle, joka on katettu Fahlanderin puistokujaa pitkin.

2. Kestävä kehitys

Monimuotoinen luonnonympäristö

HISTORIALLISEN PUISTON SUOJELU JA HOITO

Suunnitelmassa on säästetty mahdollisimman paljon alueen arvokasta puustoa ja kasvillisuutta. Tonttien piha-alueilla vältetään haitallisia vieraslajeja, vaalitaan perinnekasveja ja hoidetaan niittyjä kestävästi.

HERKKIEN LUONNONYMPÄRISTÖJEN SUOJELU

Luonnon monimuotoisuus turvataan alueella säilyttämällä luonnonmukaisia ympäristöjä. Kulkua rajoitetaan herkimmillä kallioalueilla osoittamalla polkuja kulkemista varten.

YLIJÄÄMÄLOUHEEN HYÖDYNTÄMINEN

Meluseinät ja marina-alueen ranta tehdään rakentamisen ylijäämälouheesta. Rantakivikko tarjoaa linnuille ja kaloille suotuisan elinympäristön.

RAVINNEKIERTO JA HULEVESIEN HYÖDYNTÄMINEN

Ravinnekiertoa tuetaan hävikkiruokaravintolalla ja uusilla kompostointipisteillä. Päärakennuksen katoilta kerättävää hulevettä hyödynnetään istutusalueiden kastelussa.

LINNUSTO, LAHOPUUT JA HYÖNTEISHOTELLIT

Luonnon monimuotoisuutta lisätään hyödyntämällä alueella kaadettavat puut lahopuina ja sijoittamalla hyönteishotelleja. Puiston alueelle lisätään myös lintujen pesimäpaikkoja ja lepakonpönttöjä.

PERINNEKASVIEN LISÄYS RAKENNUSTEN LÄHEISYYDESSÄ

Pihojen uusissa istutuksissa suositetaan Lapinlahden perinnekasveja 1800-luvulta.

KIRVELILATTAKOIN TURVAAMINEN LISÄÄMÄLLÄ MUKULAKIRVELIKASVUSTOA

Suunnitelmassa on esitetty uusia paikkoja mukulakirvelin istuttamiselle. Laajin istutettava alue on nykyisen koirapuiston kohdalla.

EKOLOGINEN PALSTAVILJELY JA LÄHIRUOKA

Alueen ravintolatoiminnassa suositetaan ekologisesti lähituotettua kausiruokaa. Ravintolat hyödyntävät laajennettua palstaviljelyaluetta viljelyyn ja jääkellaria sadon säilöntään.

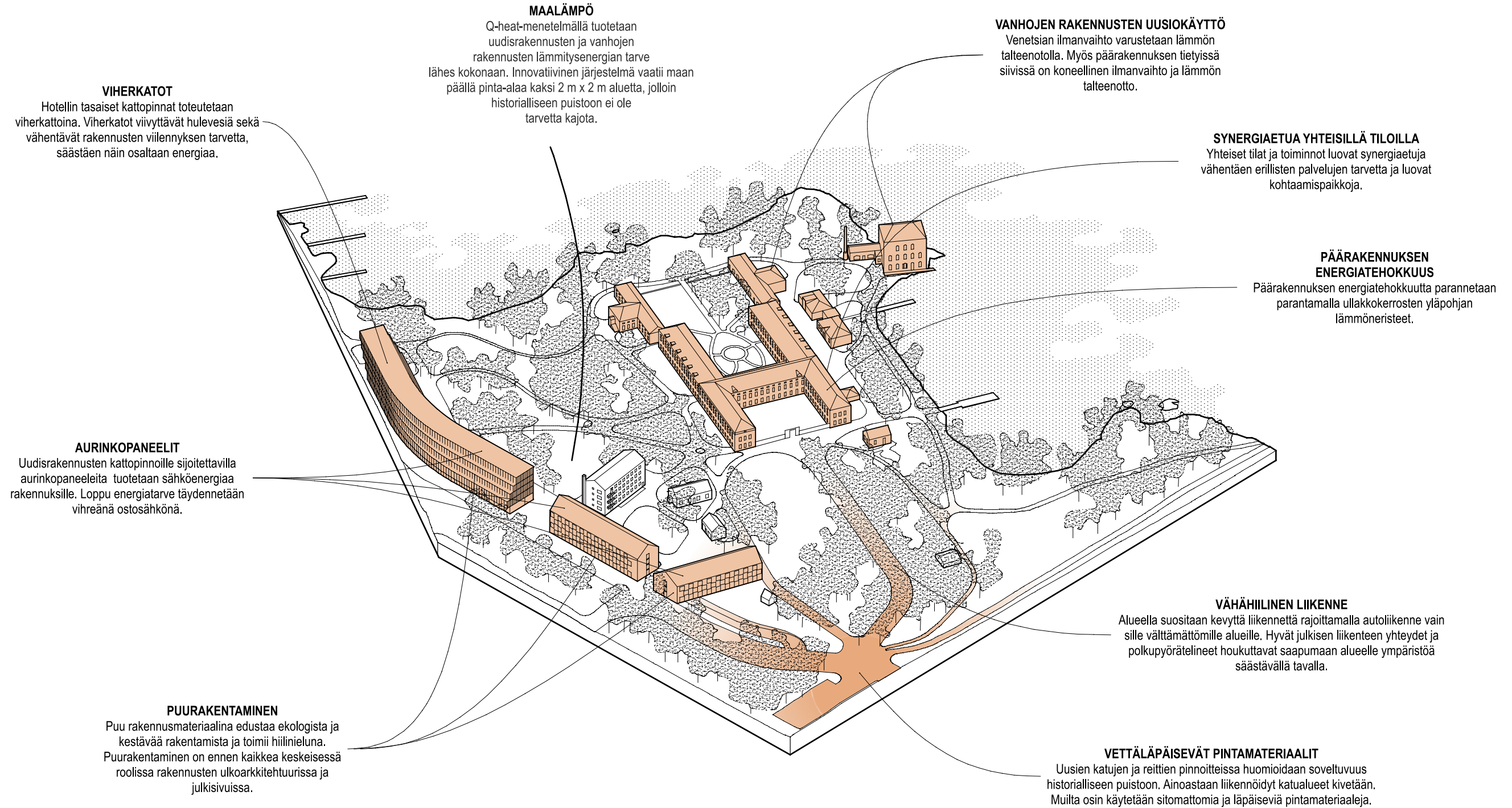
BIOKOMPOSTOINTI

Nykyisen palsta-alueen ja laajennusalueen väliin sijoitetaan puistosta kerättäviä lehtiä varten komposti. Syntyvää maannosta voidaan käyttää paitsi viljelypalsta-alueella, myös kaikkien istutusten hoidossa.



2. Kestävä kehitys

Hiilineutraalit ratkaisut



3. Päärakennus

”Lapinlahden kevät” -ehdotuksen ytimessä on vanhan sairaalan päärakennuksen kulttuuriarvoja kunnioittava peruskorjaaminen yhteistyössä Museoviraston kanssa. Ainutlaatuinen rakennus korjataan turvalliseksi ja terveelliseksi toimintaympäristöksi. Tavoitteena on säilyttää Lapinlahden sairaalan päärakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet ja harkiten piirteitä rakennuksen myöhemmistä vaiheista.

Sairaalan sisätilojen vaalittavia piirteitä ovat muun muassa tilaryhmät ja huonejako, alkuperäiset materiaalit ja rakenteet, sekä erinäiset rakennusosat, kuten ikkunat ja ovet eri rakennusvaiheista. Muutokset ovat luonteeltaan palauttavia. Alkuperäiset tilahahmot kuoriutuvat esiin uusimpia väliseiniä purkamalla. Suuressa osassa rakennusta hyödynnetään painovoimaista ilmanvaihtoa, jolloin huoneisiin ei tarvitse asentaa putkistoja. Rakennus avataan nykyistä laajemmille käyttäjä-

ryhmille lisäämällä sen esteettömyyttä ja rakentamalla hissit. Hissikuilut sijoitetaan rakenteellisesti ja toiminnallisesti järkeviin, suojelun kannalta toisarvoisiin kohtiin.

Päärakennuksen korjaamisen osana terveydelle vaaralliset haitta-aineet ja saastuneet rakenteet poistetaan. Vaurioituneet vanhat kantavat rakenteet korjataan alkuperäistä vastaavalla tavalla. Helsingin kaupunki on kunnostanut päärakennuksen julkisivuja viime vuosina, joten rakennuksen vaippaan kohdistuu melko vähän toimenpiteitä. Merkittävin muutos on eri vaiheissa rakennettujen ja suurelta osin heikkokuntoisten kattolyhtyjen muodon harmonisointi vesikaton korjaamisen yhteydessä.

Pohjoissivun 1980-luvun laajennusosaa esitetään korvattavaksi laajuudeltaan vastaavalla, päärakennuksen rungosta irti olevalla talousrakennuksella, joka parantaa toimivuutta ja mahdollistaa

holvatuille kellaritiloille oman sisäänkäynnin.

Kivipihaksi nimetyn sisäänkäyntiaukion ympärille tulee kahvila, ravintola, tapahtumatilaja ja laadukas kirjakauppa. Toisesta kerroksesta kohti pääsisäänkäyntiä katsoo Tove Jansson -kotimuseo ja galleria. Kellariholvien suojaan asettuu laadukas pubi. Pohjoisiin siipiin sijoittuu hostelli ja eteläsiipiin kulttuurialan toimijoiden työtiloja sekä Moomin Characters Oy:n toimitilat. Muotopuutarha säilyy kaupunkilaisille avoimena.

Monen käyttäjän talosta tulee mielenkiintoinen ja omaperäinen kaikille avoin uuden ajan kohtaamispaikka.

3. Päärakennus

Näkymä, lähestyttäessä Fahlanderin puistokujaa pitkin



3. Päärakennus
Näkymäkuva Kivipihalta

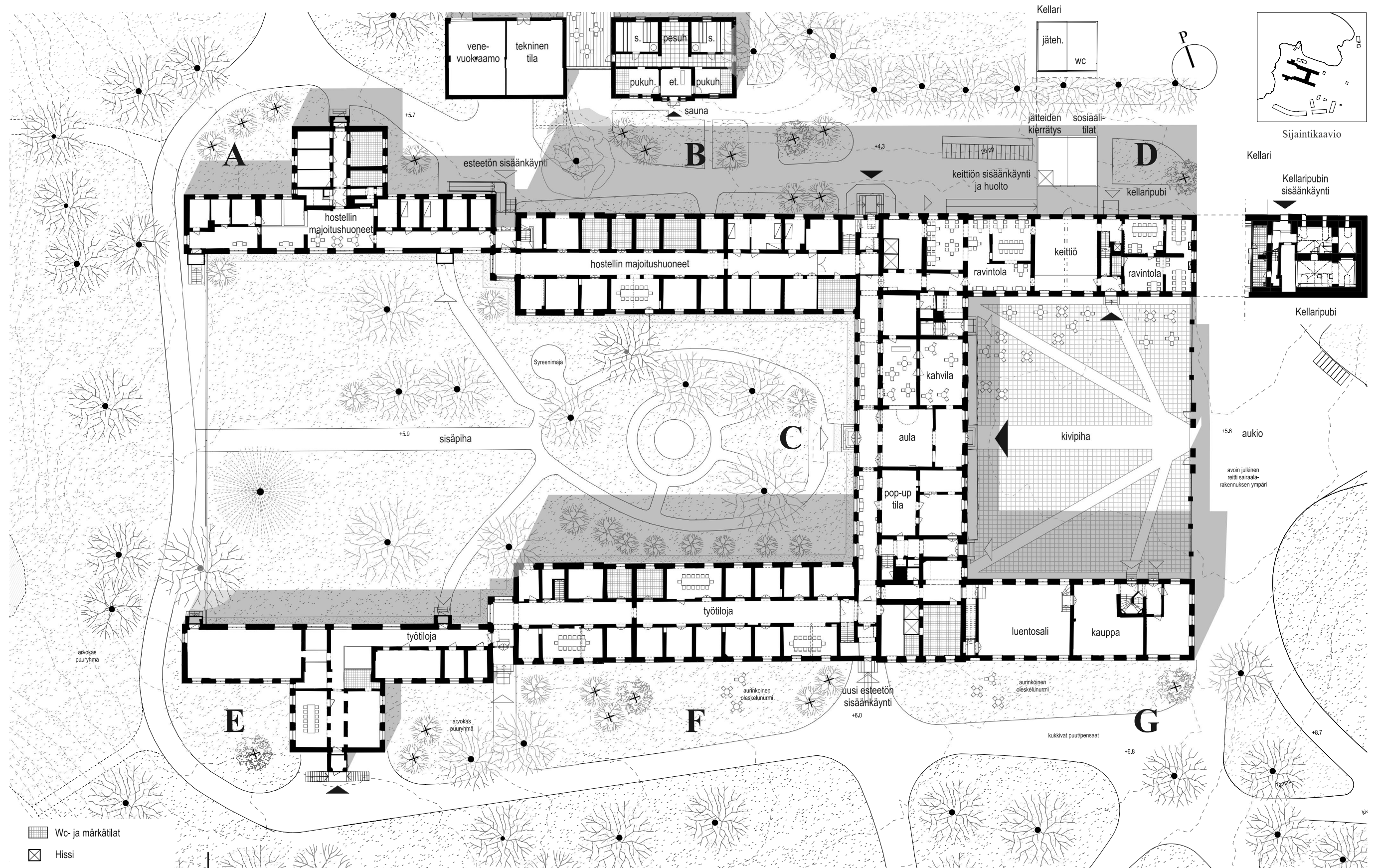


3. Päärakennus
Näkymä aulasta muotopuutarhaan

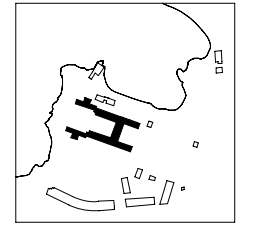
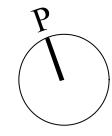
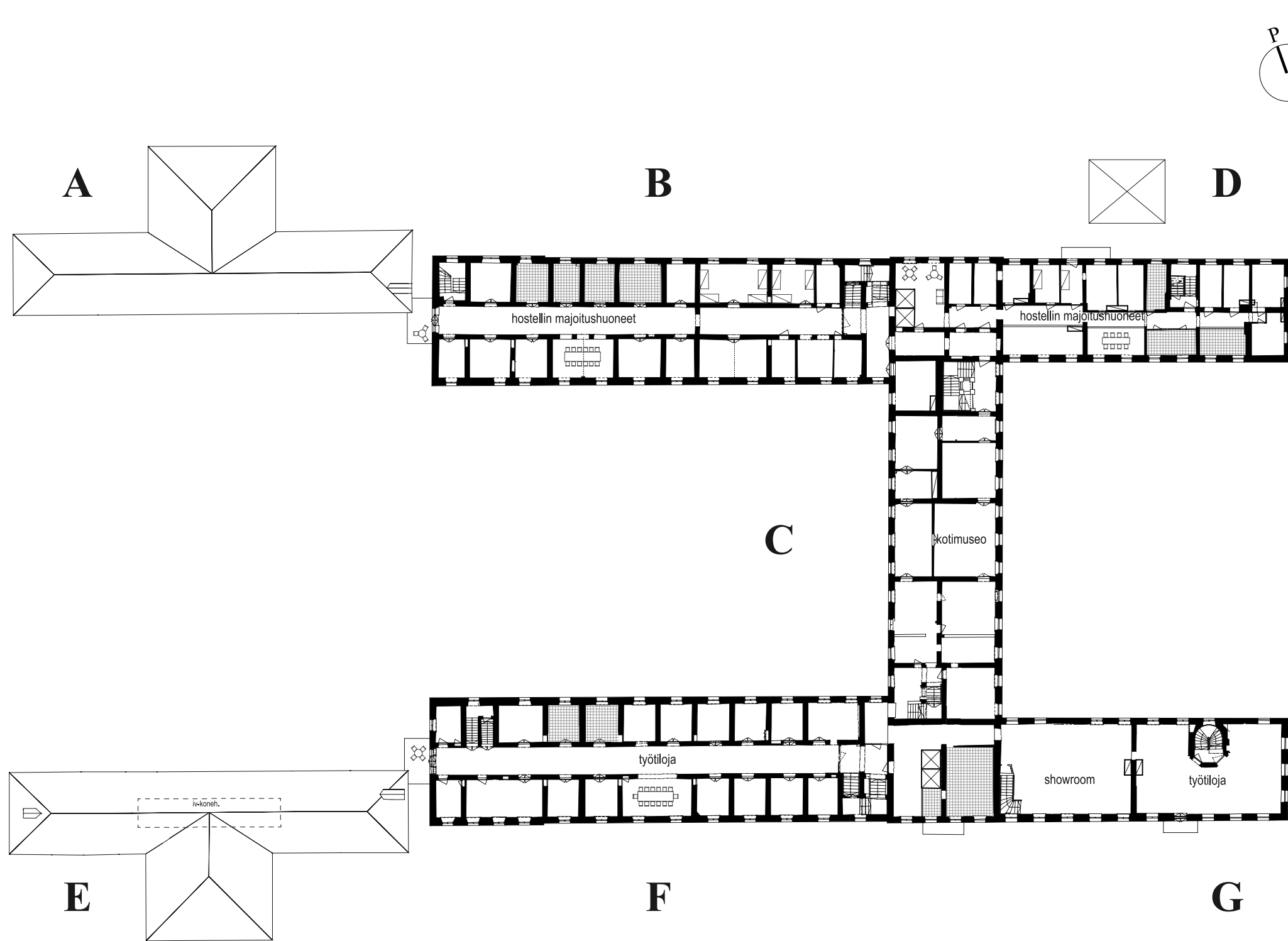


3. Päärakennus

Pohjapiirros 1. ja kellarikerros 1:500



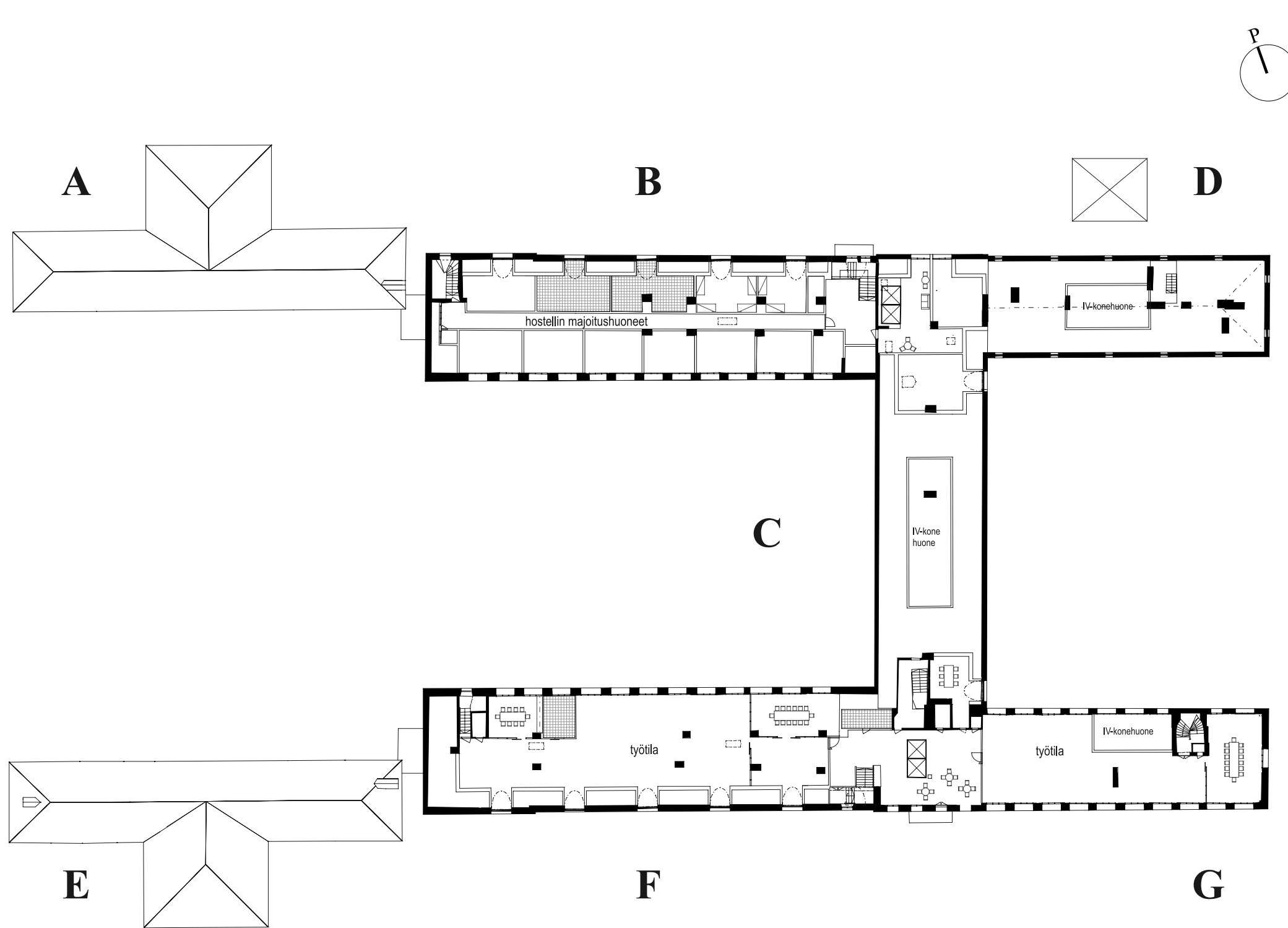
3. Päärakennus
Pohjapiirros 2. kerros 1:500





Sijaintikaavio

- Wc- ja märkätilat
- Hissi

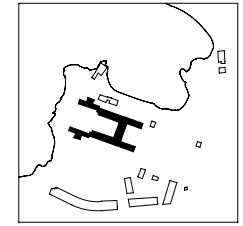
3. Päärakennus
Pohjapiirros 3. kerros 1:500



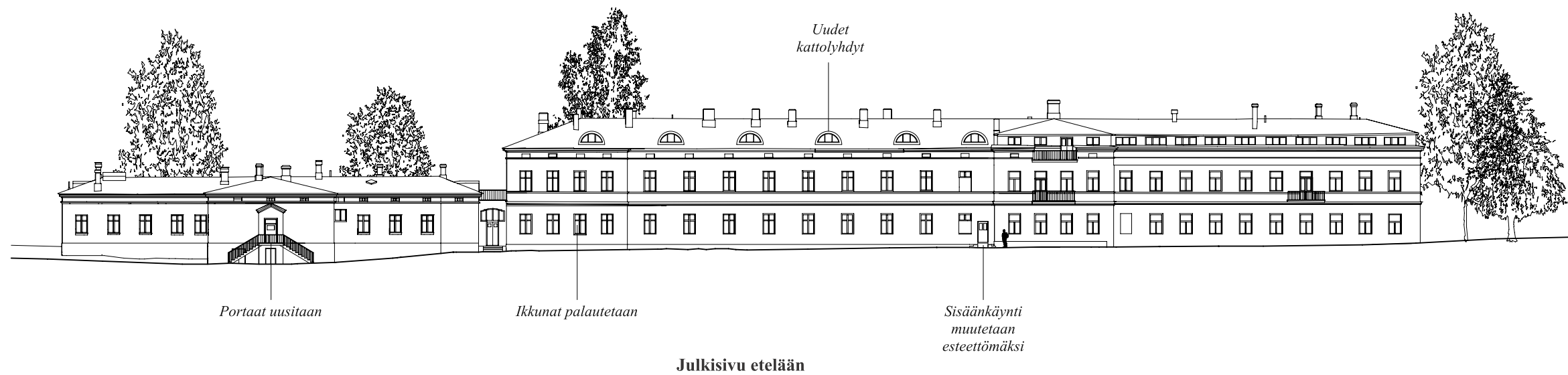
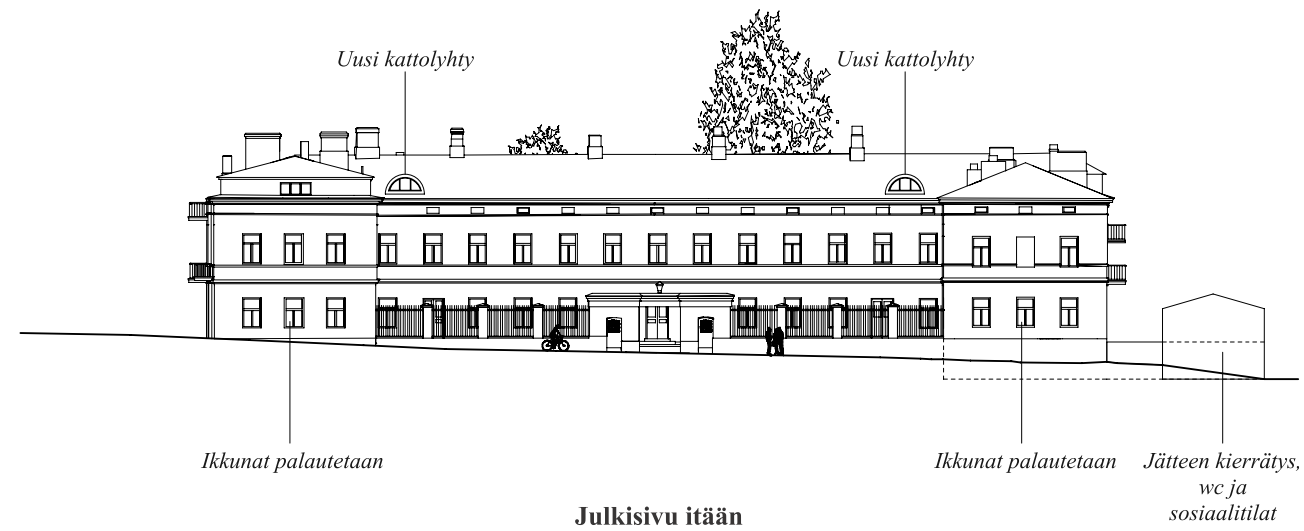
-  Wc- ja märkätilat
-  Hissi

3. Päärakennus

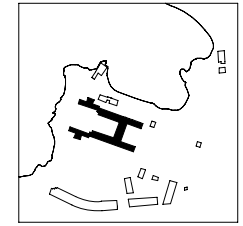
Julkisivuja ja leikkauksia 1:500



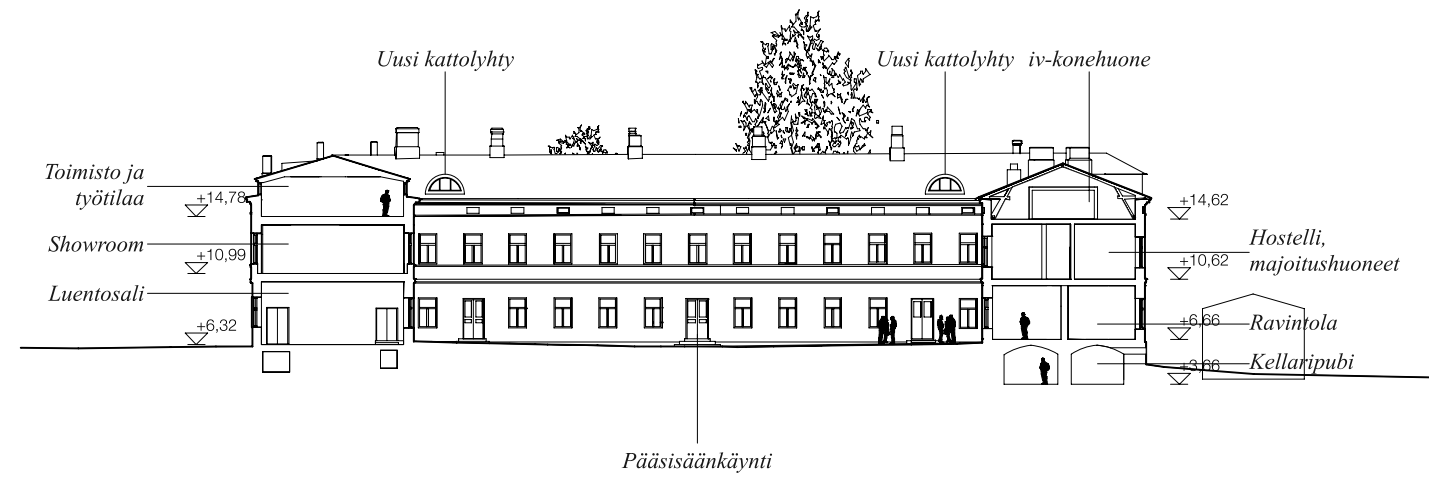
Sijaintikaavio



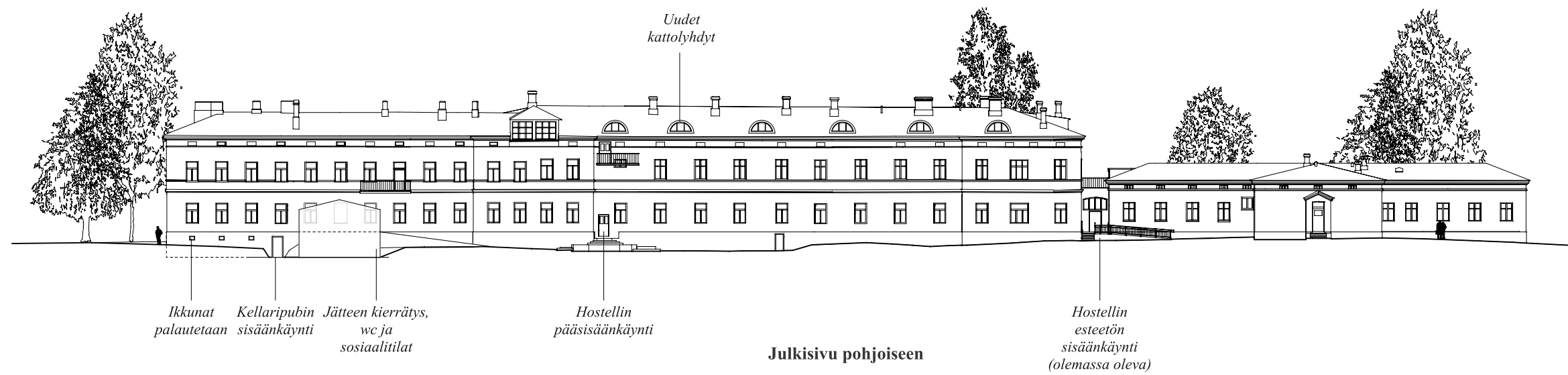
3. Päärakennus
Julkisivuja ja leikkauksia 1:500



Sijaintikaavio



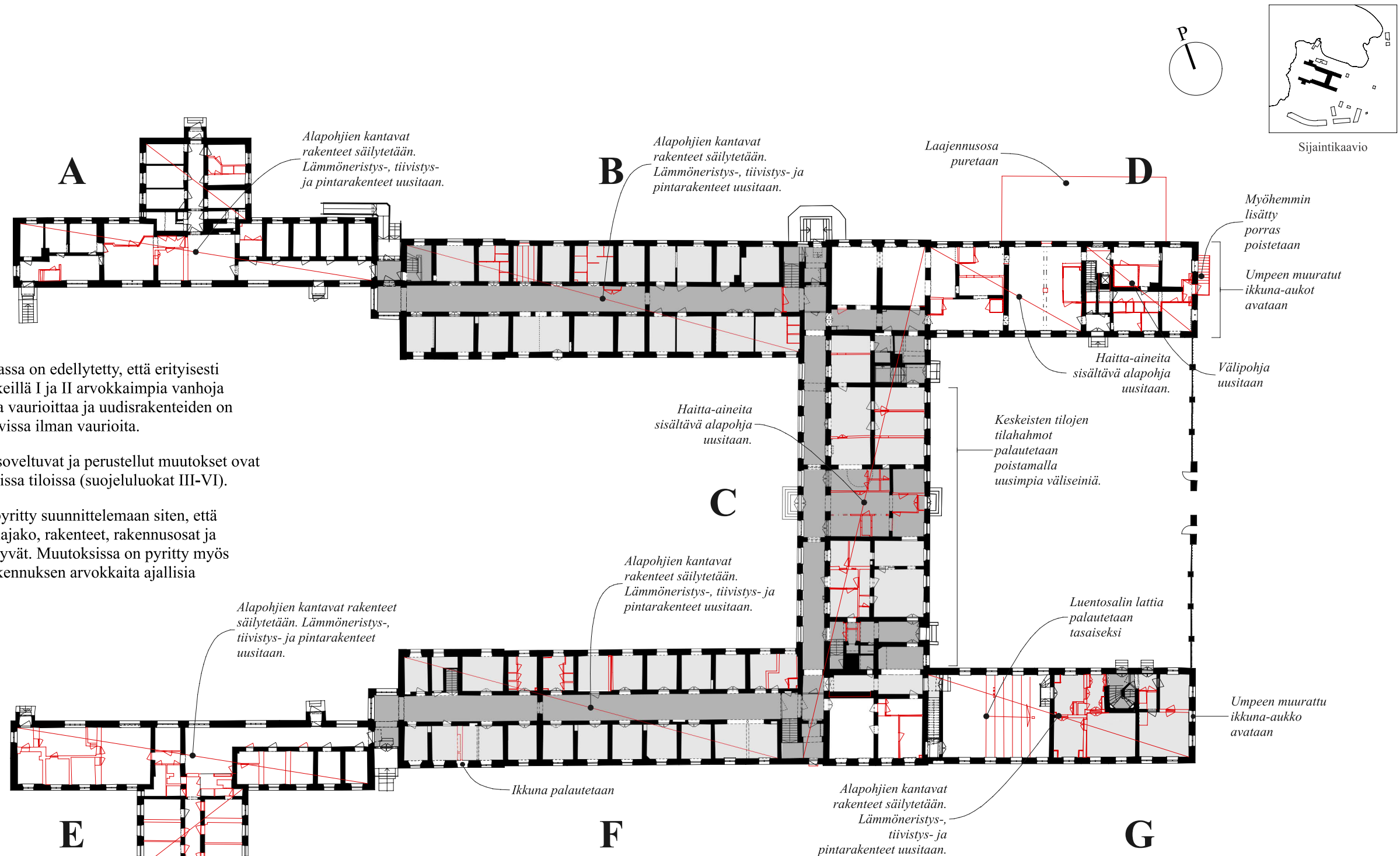
Leikkaus A-A, julkisivu itään



Julkisivu pohjoiseen

3. Päärakennus

Purettavat rakenteet 1. kerros 1:500



Kilpailuohjelmassa on edellytetty, että erityisesti suojeluvyöhykkeillä I ja II arvokkaimpia vanhoja rakenteita ei saa vaurioittaa ja uudisrakenteiden on oltava poistettavissa ilman vaurioita.

Tiloihin hyvin soveltuvat ja perustellut muutokset ovat mahdollisia muissa tiloissa (suojeluluokat III-VI).

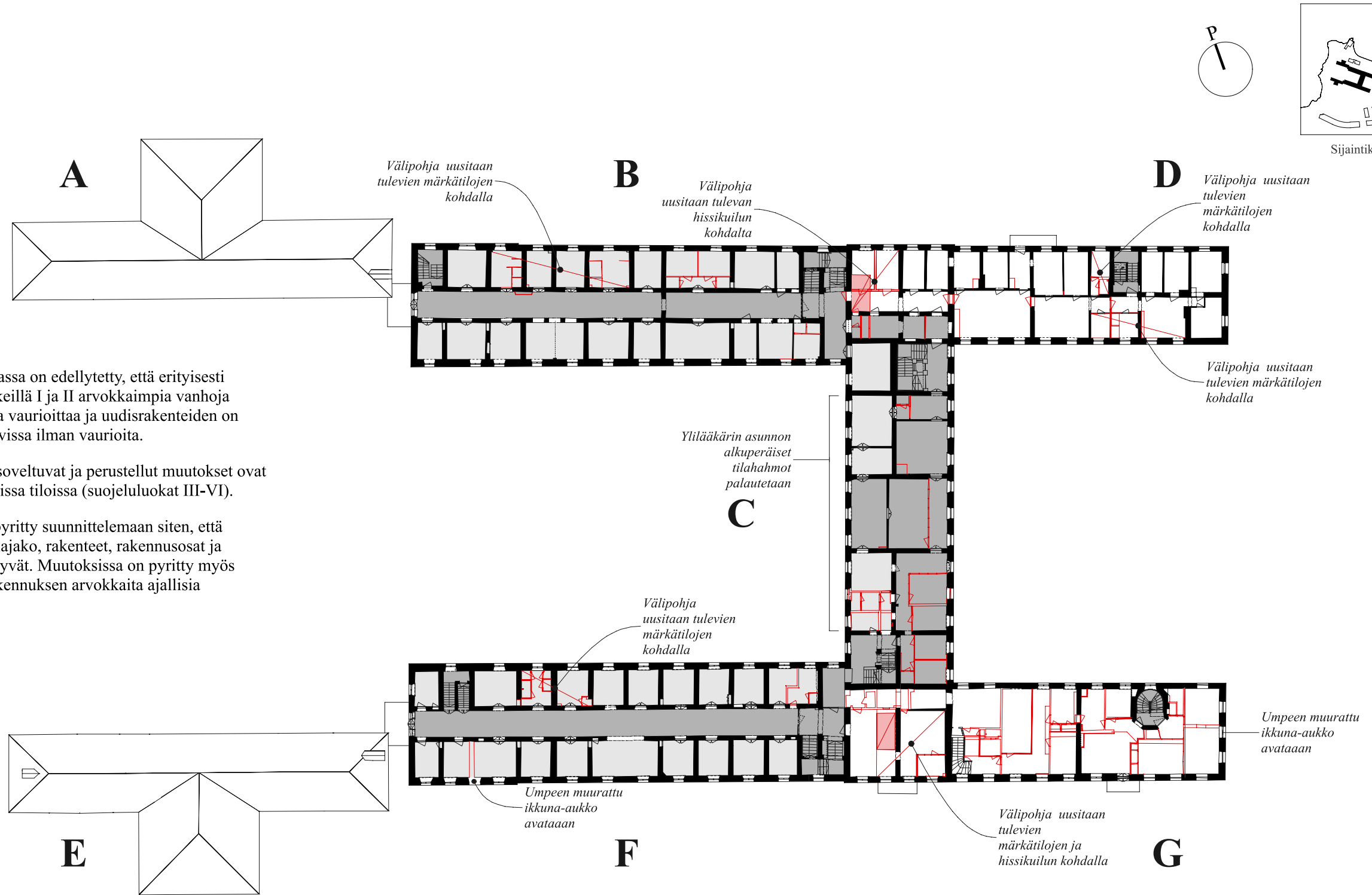
Muutoksia on pyritty suunnittelemaan siten, että alkuperäinen tilajako, rakenteet, rakennusosat ja detaljoinnit säilyvät. Muutoksissa on pyritty myös varjelemaan rakennuksen arvokkaita ajallisia kerrostumia.

SUOJELUVYÖHYKKEET

- I ja II
- III
- IV-VI

— Purettavat rakenteet

3. Päärakennus
Purettavat rakenteet 2. kerros 1:500



Kilpailuohjelmassa on edellytetty, että erityisesti suojeluvyöhykkeillä I ja II arvokkaimpia vanhoja rakenteita ei saa vaurioittaa ja uudisrakenteiden on oltava poistettavissa ilman vaurioita.

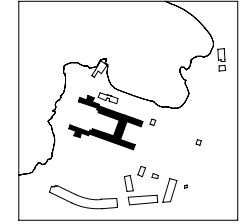
Tiloihin hyvin soveltuvat ja perustellut muutokset ovat mahdollisia muissa tiloissa (suojeluluokat III-VI).

Muutoksia on pyritty suunnittelemaan siten, että alkuperäinen tilajako, rakenteet, rakennusosat ja detaljoinnit säilyvät. Muutoksissa on pyritty myös varjelemaan rakennuksen arvokkaita ajallisia kerrostumia.

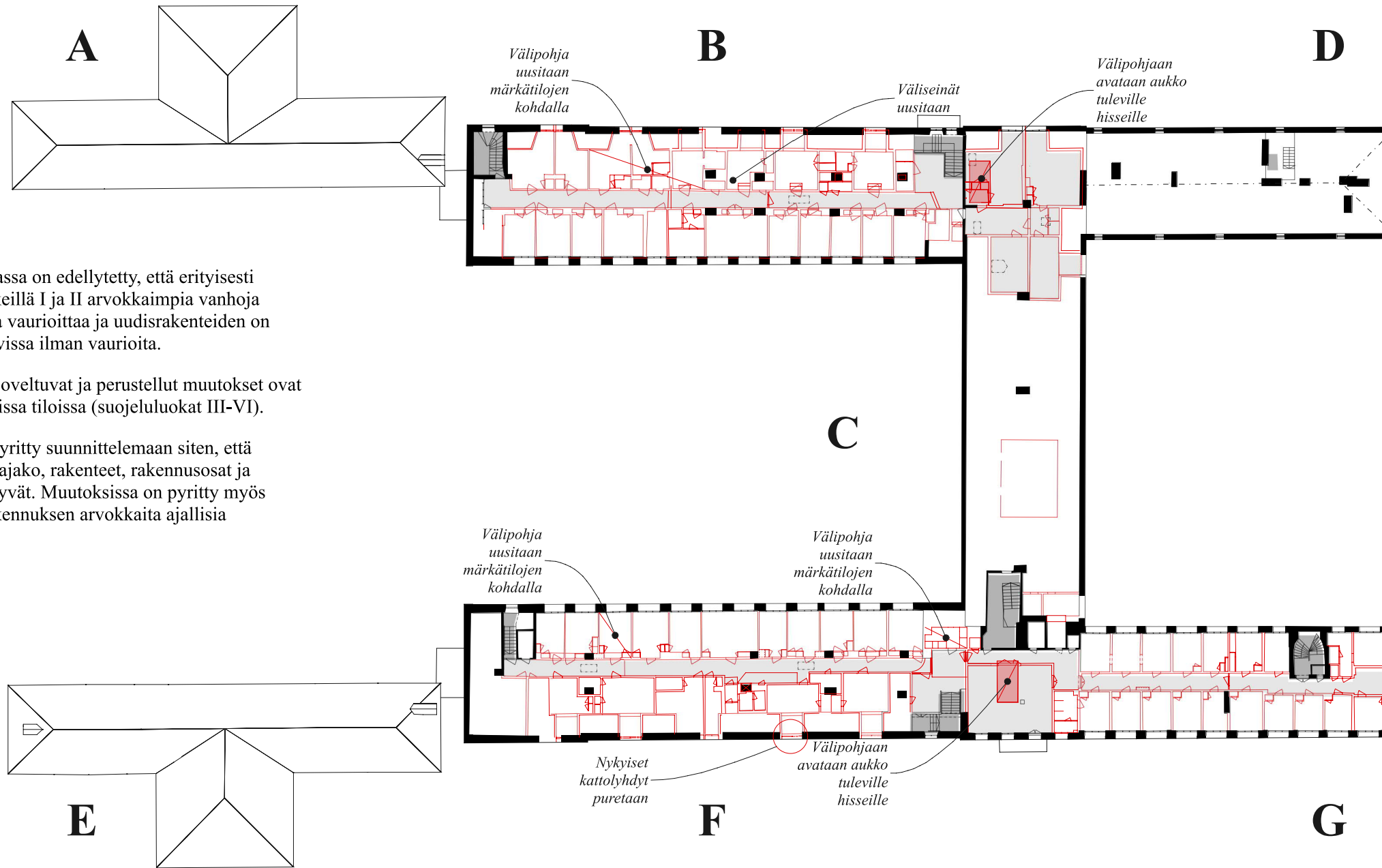
SUOJELUVYÖHYKKEET

- I ja II
- III
- IV-VI
- Purettavat rakenteet

3. Päärakennus
Purettavat rakenteet 3. kerros 1:500



Sijaintikaavio



Kilpailuohjelmassa on edellytetty, että erityisesti suojeluvyöhykkeillä I ja II arvokkaimpia vanhoja rakenteita ei saa vaurioittaa ja uudisrakenteiden on oltava poistettavissa ilman vaurioita.

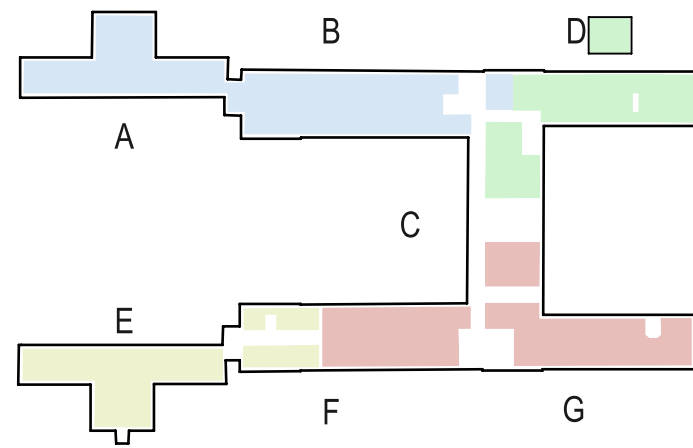
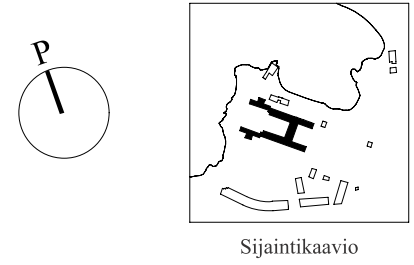
Tiloihin hyvin soveltuvat ja perustellut muutokset ovat mahdollisia muissa tiloissa (suojeluluokat III-VI).

Muutoksia on pyritty suunnittelemaan siten, että alkuperäinen tilajako, rakenteet, rakennusosat ja detaljoinnit säilyvät. Muutoksissa on pyritty myös varjelemaan rakennuksen arvokkaita ajallisia kerrostumia.

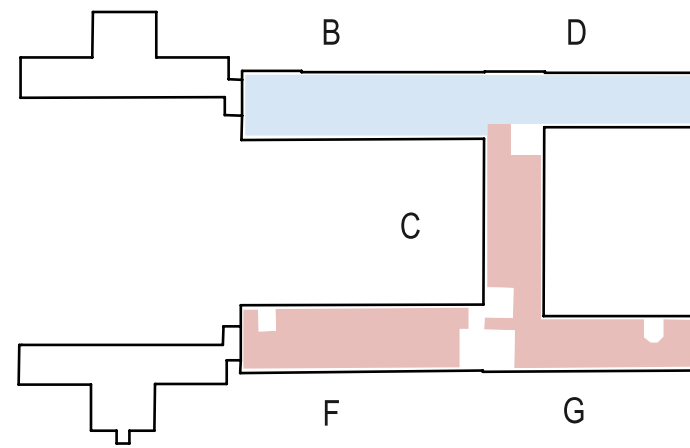
SUOJELUVYÖHYKKEET

- I ja II
- III
- IV-VI
- Purettavat rakenteet

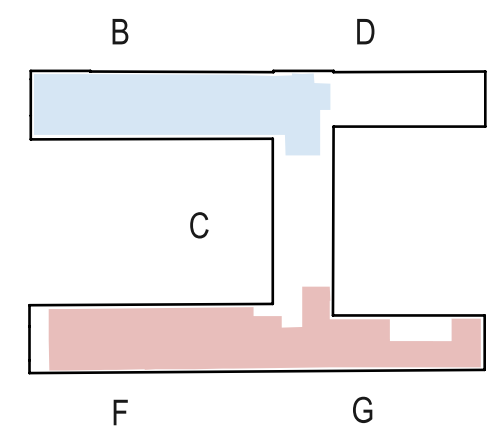
3. Päärakennus Käyttökaaviot



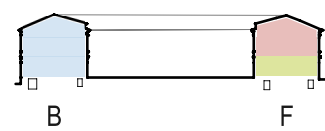
1. krs, tilavyöhykkeet



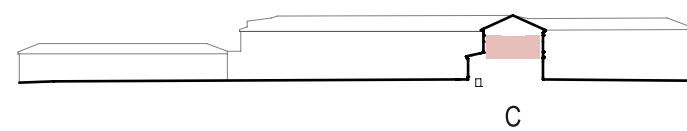
2. krs, tilavyöhykkeet



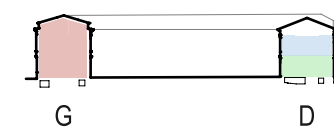
3. krs, tilavyöhykkeet



Poikittaisleikkaus, tilavyöhykkeet



Pitkittäisleikkaus, tilavyöhykkeet

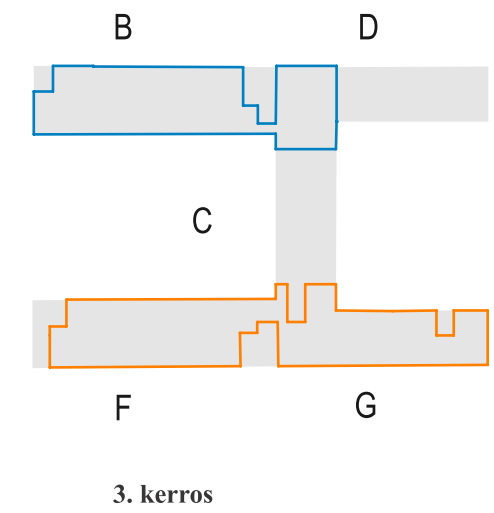
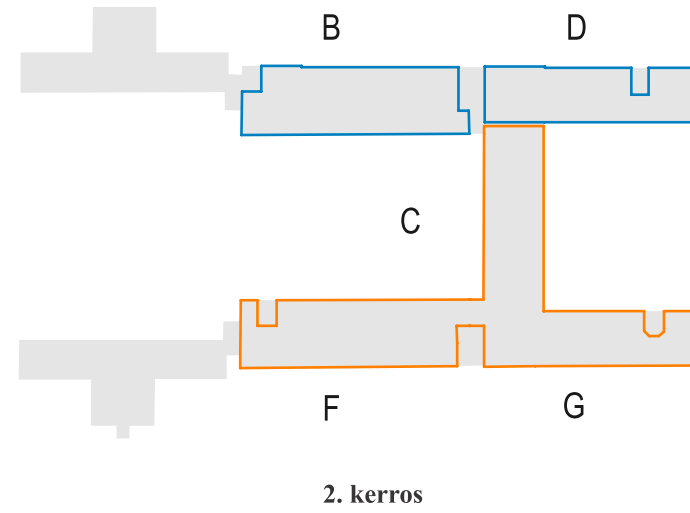
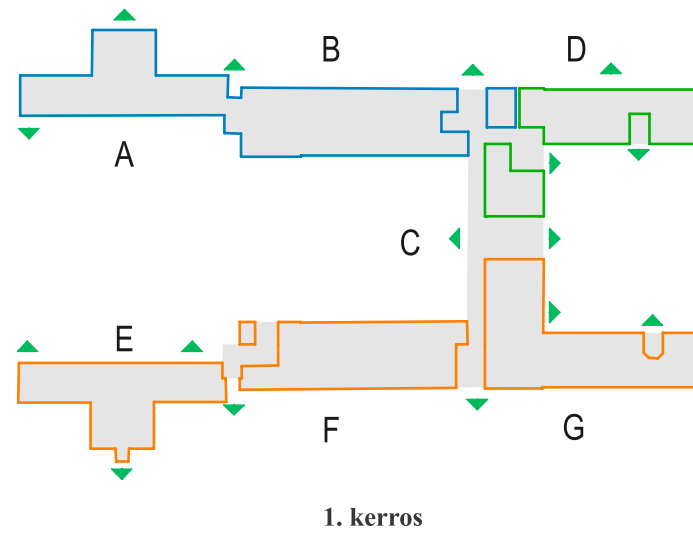
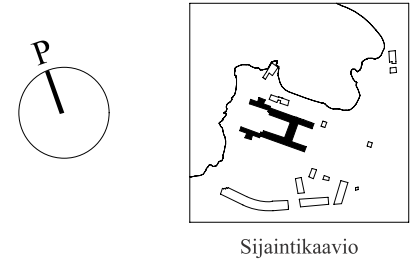


Poikittaisleikkaus, tilavyöhykkeet

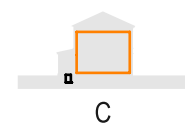
VUOKRATTAVAT TILAT

- Hostellin tilat
- Käyttäjä Y:n tilat
- Ravintola- ja kahvilatilat
- Yleiset tilat
- Käyttäjä X:n tilat

3. Päärakennus Palo-osastointi



Poikittäisleikkaus



Pitkittäisleikkaus

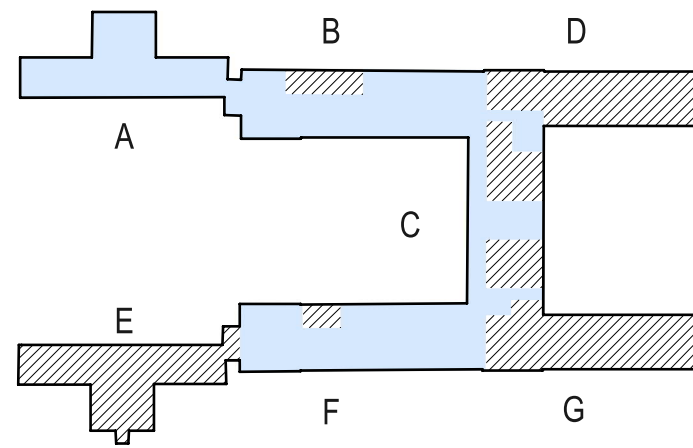
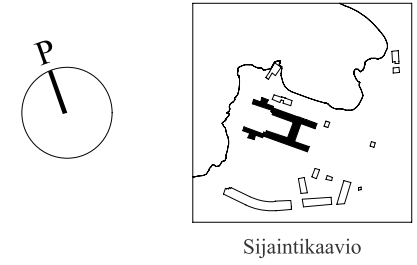


Poikittäisleikkaus

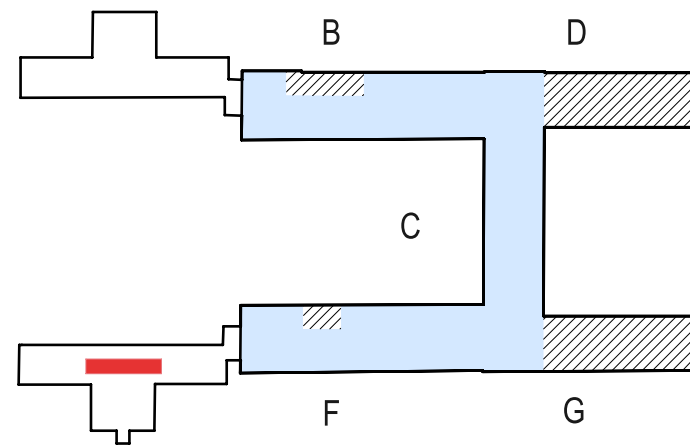
PALO-OSASTOINTI

- Toimisto- ja työpaikkatilat
- Majoitustilat
- Ravintolatilat
- Putkitunnelit
- Uloskäynti

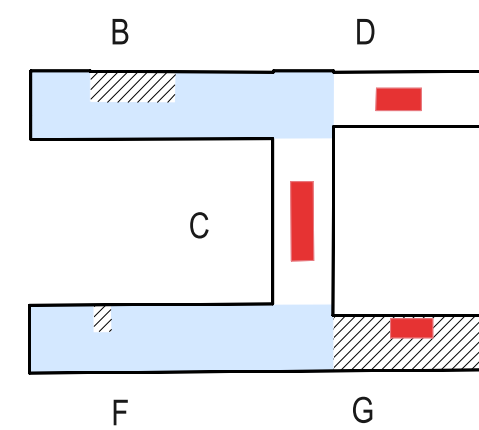
3. Päärakennus Ilmanvaihtoratkaisu



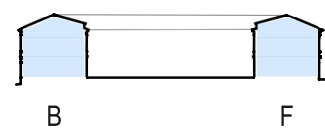
1. krs, IV-ratkaisu



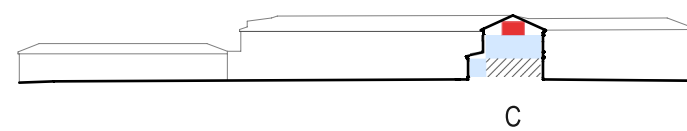
2. krs, IV-ratkaisu



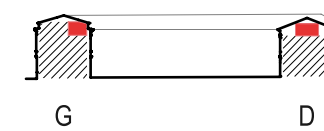
3. krs, IV-ratkaisu



Poikittaisleikkaus, IV-ratkaisu



Pitkittäisleikkaus, IV-ratkaisu



Poikittaisleikkaus, IV-ratkaisu

IV-RATKAISUT

- Painovoimainen ilmanvaihto
- Koneellinen ilmanvaihto
- IV-konehuone

3. Päärakennus B-siiven rakenneleikkaus

Vino yläpohja

Vinojen yläpohjien vanhat kattotuolit säilytetään. Nykyiset riittämättömät ja osittain kosteusvaurioituneet eristeet poistetaan. Yläpohja eristetään nykymääräysten mukaisiksi. Vesikatto uusitaan.

Välipohja, entinen yläpohja

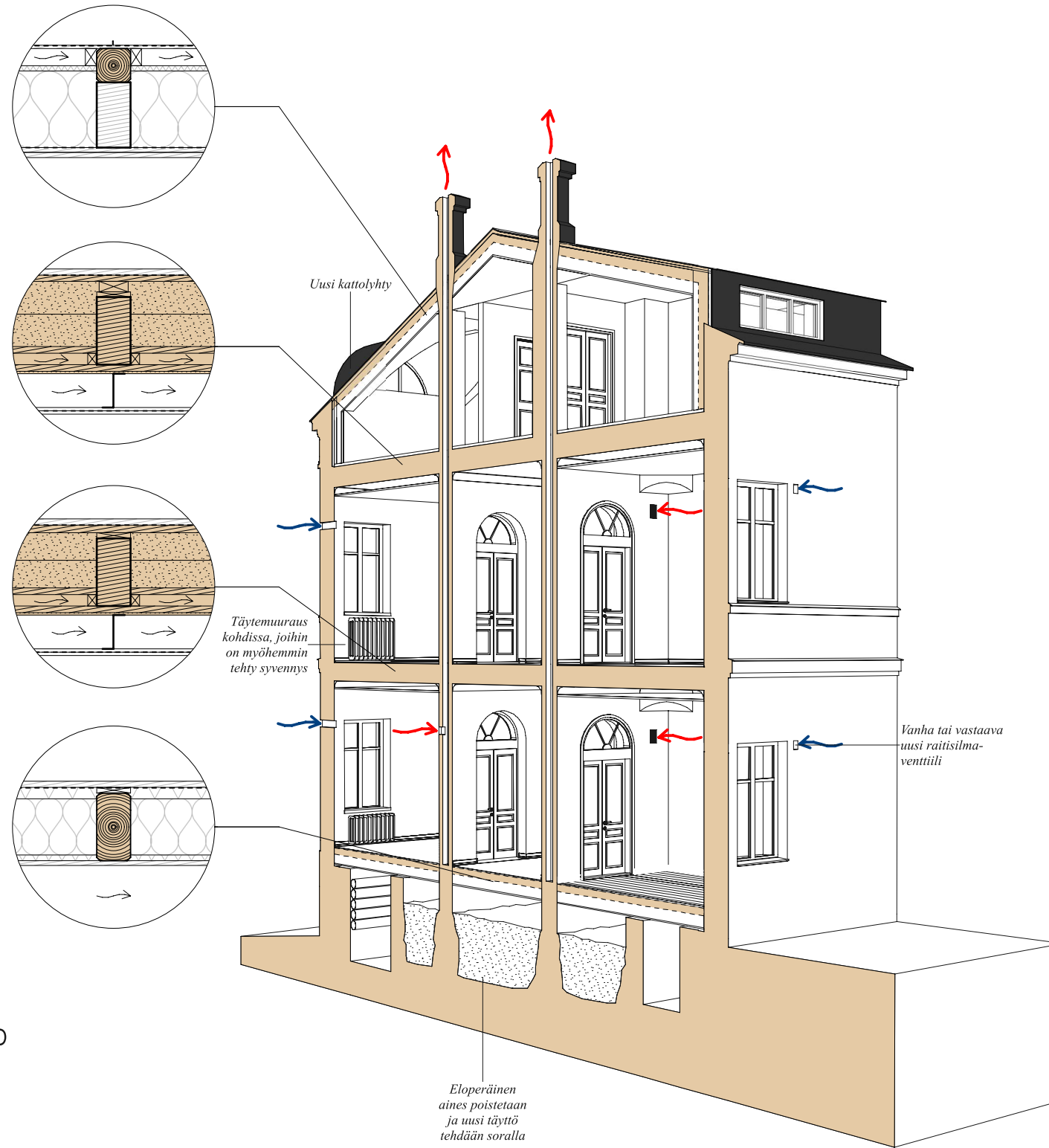
Ylempi välipohja on ollut alun perin yläpohja. Rakenteen sisälle jäänyt palopermanto puretaan ja rakenteen kunto tarkastetaan. Muilta osin käsittely on sama kuin välipohjien osalta (alla).

Välipohja

Välipohjan pintarakenteet puretaan ja välipohjan säilyvät rakenteet tiivistetään ylä- ja alapuolelta. Alapuolelle asennetaan akustoiva, palo-osastointia parantava alakatto majoitushuoneissa. Tikkurappaus ja vanhat listat jäävät sen sisään.

Ryömintätillainen alapohja

Ryömintätillaisissa alapohjassa on havaittu kosteusvaurioita. Alapohjarakenne uusitaan siten, että vanhat kantavat rakenteet säilytetään ja korjataan tarvittaessa.



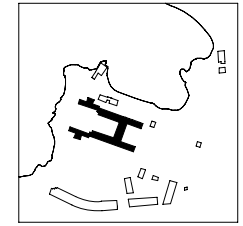
RAKENTEET

- Säilytettävät rakenteet
- Uudet rakenteet

ILMANVAIHTO

- Tulilma
- Poistoilma

Peruskorjauksen lopputuloksena syntyy turvallinen ja terveellinen talo



Sijaintikaavio

- Vanhat kantavat rakenteet säilytetään ja korjataan.
- Painovoimainen ilmanvaihto säilyy päärakennuksen keskeisissä osissa C-siivessä ja Engelin aikaisissa potilassiivissä.
- Potilassiipien uudet märkätilat keskitetään vanhojen kohdalle siten, että vanhoihin rakenteisiin kajotaan mahdollisimman vähän.
- Suojeluvyöhykkeillä I ja II, kuten alkuperäisen potilassiiven käytävillä, tikkurappaus palautetaan näkyviin purkamalla myöhempiä laskettuja kattoja ja tilalahmot ennallistetaan.
- Majoitushuoneiden (suojeluvyöhyke III) välipohjarakenteiden osastoivuutta ja ääneneristävyyttä parannetaan.

4. Venetsia

1890-luvulla rakennettuun punatiiliseen Venetsiaan asettuu paikallisia raaka-aineita hyödyntävä, laadukas ravintola ja pienleipomo oheistiloineen. Venetsian ainutlaatuisen kaunis sijainti meren ja Lapinlahden kallioiden äärellä houkuttaa asiakkaita pitkienkin matkojen takaa. Leipomo saa myös piippunsa takaisin modernina lyhtynä. Venetsian pääkäyttäjäksi tulee uudenaikainen retriit-ravintola, jonka maantasossa on korkeatasoinen ravintola, ja ylemmissä neuvotteluhuoneita sekä tilauskeittiö. Leipomo sijoittuu matalaan siipeen. Rakennuksen ulkopuolella on ympäristön merelliseen ilmeeseen sovitettuja terasseja ravintolan ja leipomon asiakkaita varten. Ravintolalle varataan palsta kilpailualueen itälaidan kaupunkiviljely-alueelta omaa yrtti- ja kasvituotantoa varten.

Venetsiaa ympäröivä rantamuuri kunnostetaan. Rakennuksen itäpuolelle rakennetaan puurakenteinen terassi alkuperäiselle paikalleen. Rakennuksen eteläpäähän palautetaan metallista valmistettu, rei'itetty piippu, joka toimii pimeään aikaan maanmerkkinä ja houkuttelee kulkijoita Venetsiaan. Julkisivuihin palautetaan ikkunoita ja ulko-ovi vanhoille paikoille.

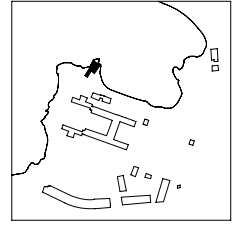
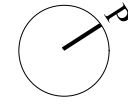
Toimijat hyödyntävät vanhan pesula- ja leipomorakennuksen korkeita huonetiloja, huikkeitä merinäköaloja ja rennon pelkistettyä, vanhan hyötyrakennuksen karheaa luonnetta sisustuksessaan. Rakennus saa olla sellainen kuin se on.

Peruskorjauksen lähtökohtana on olosuhteiltaan terveellinen ja turvallinen rakennus.

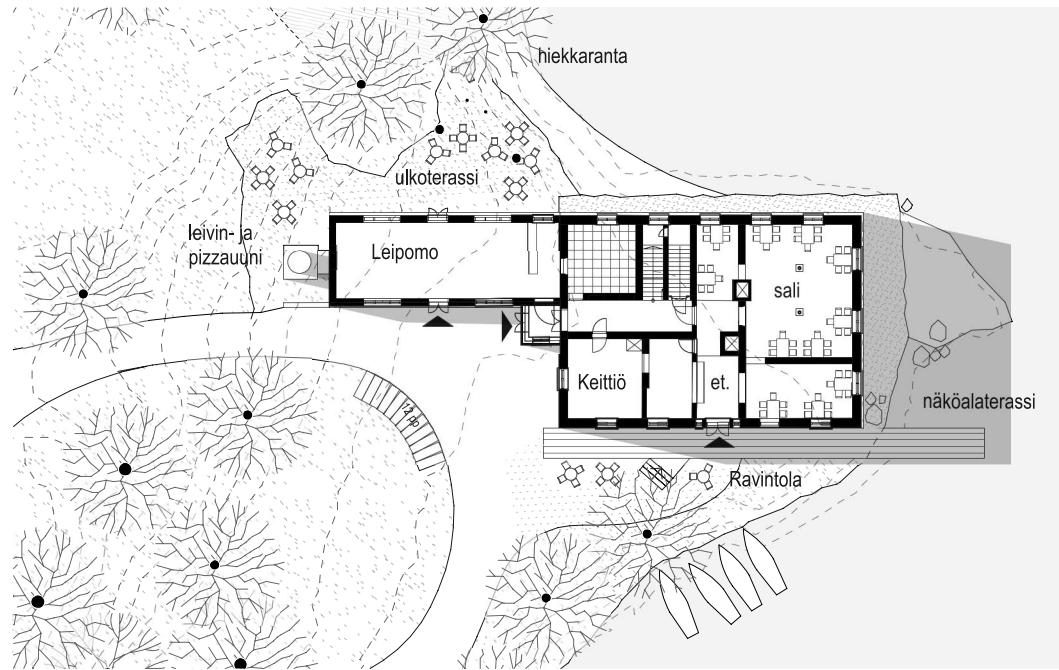
4. Venetsia
Näkymä idästä



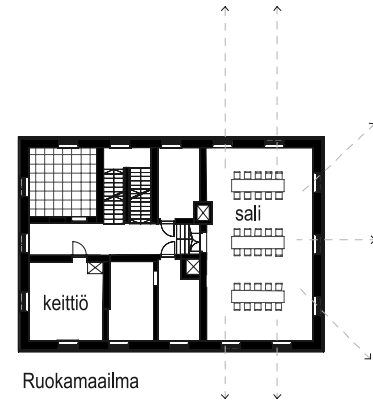
4. Venetsia
Pohjapiirrokset 1:500



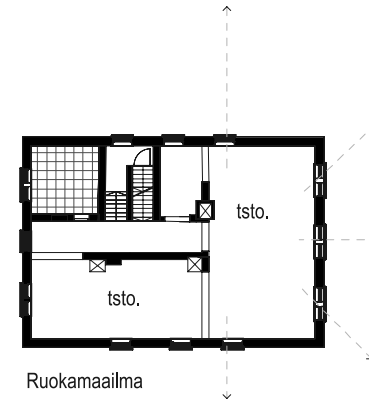
Sijaintikaavio



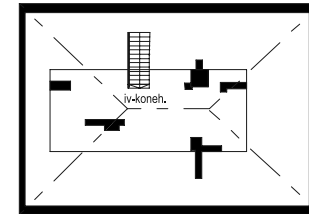
1. kerros



2. kerros

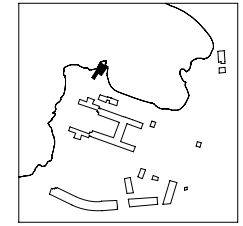


3. kerros

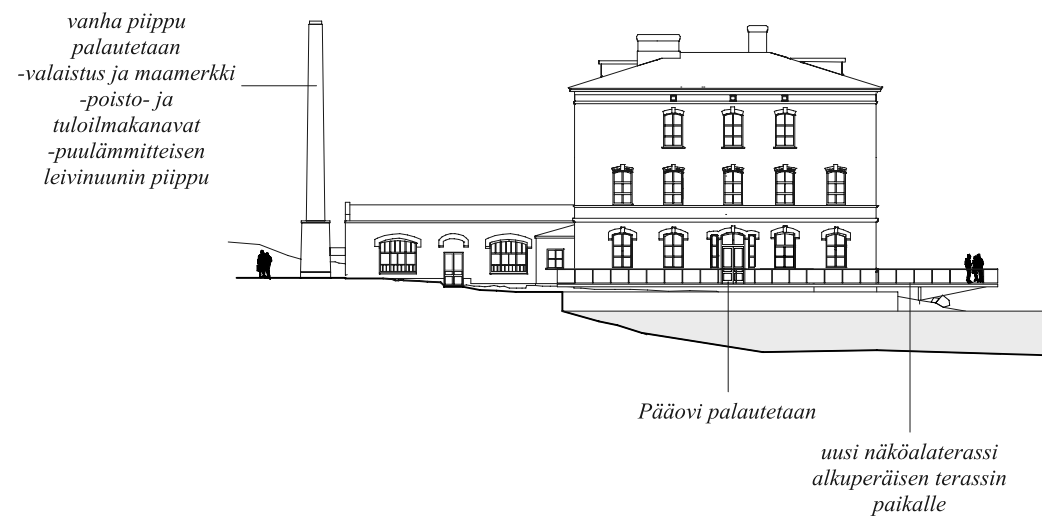


Ullakko

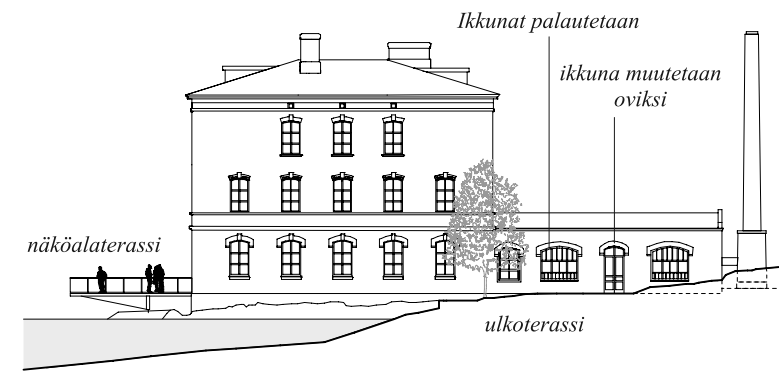
4. Venetsia
Julkisivut ja leikkaukset 1:500



Sijaintikaavio



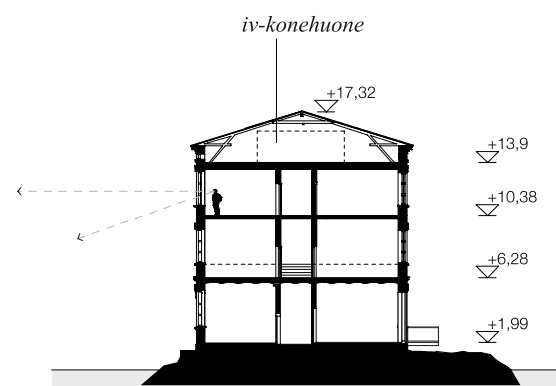
Julkisivu kaakkoon



Julkisivu luoteeseen



Julkisivu koilliseen



Leikkaus A-A



Julkisivu lounaaseen

5. Koivulan pihapiiri

Kaksi uutta hoivarakennusta täydentää nykyisen Koivulan ympäristön omaksi rauhaisaksi pihapiirikseen. Pihapiiri muodostuu 1950-luvulla valmistuneesta Koivulasta, 1880-luvulla rakennetusta Terapiatalosta, 1890-luvun tallista ja kahdesta pitkänomaisesta, matalasta uudisrakennuksesta. Kolme- ja nelikerroksisissa uudisrakennuksissa on harjakatto, kuten vanhemmissakin rakennuksissa. Ne jäävät kuitenkin räystäskorkeudeltaan Koivulan rakennusta matalammiksi, kunnioittaen vanhemman rakennuksen roolia kokonaisuudessa. Terapiatalo ja talli kunnostetaan ja otetaan käyttöön pihapiirin korttelirakennuksina.

Uudisrakennusten julkisivut verhotaan puulla. Materiaalivalinta liittyy ne sairaala-alueen puisiin

talousrakennuksiin, ja korostaa vanhan päärakennuksen keskeistä asemaa kivirakennuksena. Uudisrakennusten julkisivut ovat rauhallisia ja niiden aukotus on systemaattista. Julkisivujen yksityiskohdat suunnitellaan huolellisesti. Rakennukset ovat olemukseltaan arvokkaan vaatimattomia, ne sisäistävät arkisen roolinsa historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Energiaratkaisujen osalta rakennukset ovat lähes hiilineutraaleja. Niiden katoille asennetaan aurinkopaneelit, ja lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve katetaan syvälämpökaivolla.

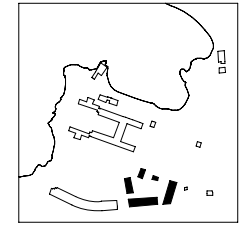
5. Koivulan pihapiiri
Näkymä niittyaukiolta



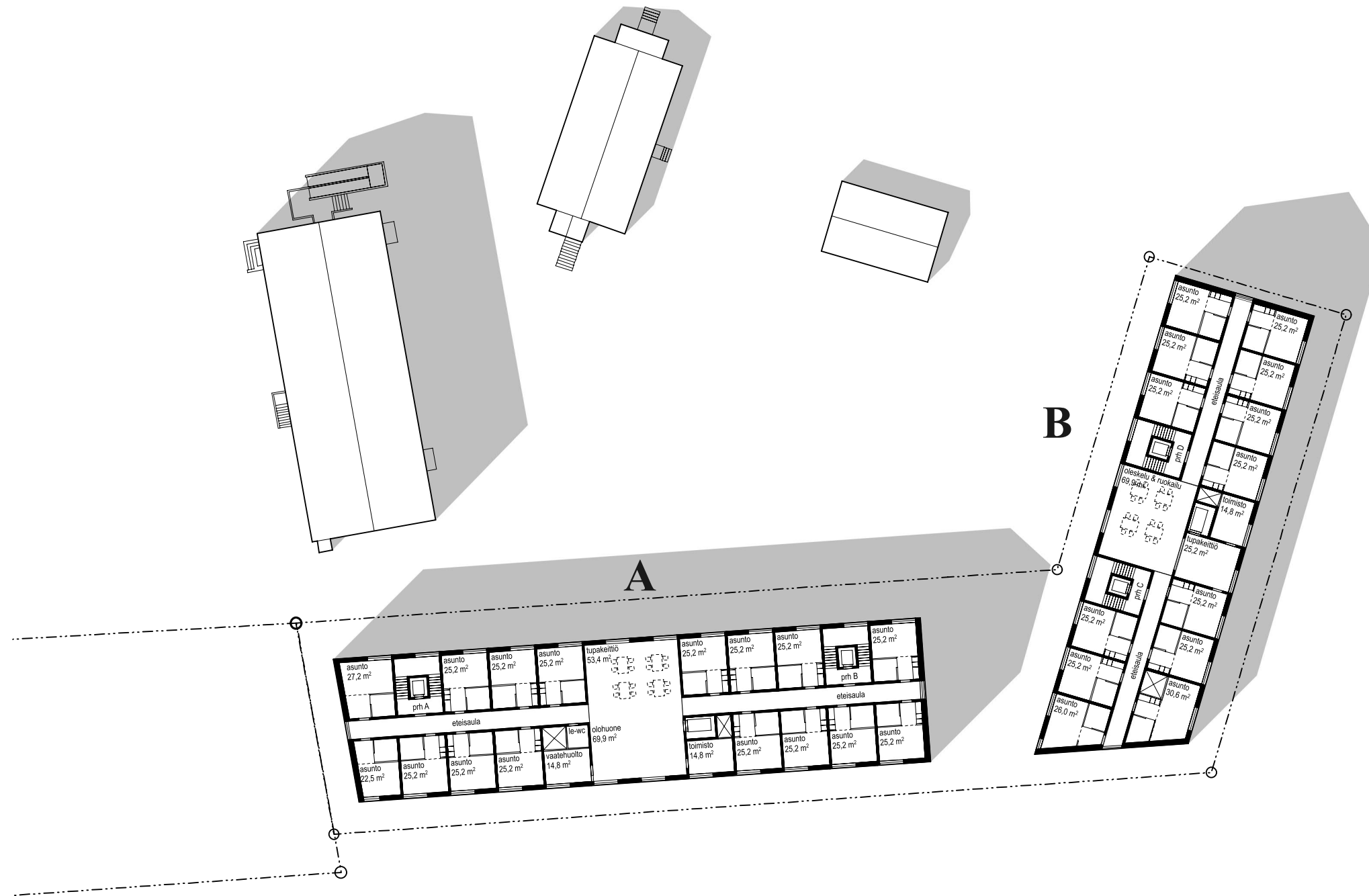
5. Koivulan pihapiiri
Pohjapiirros, maantasokerros 1:500



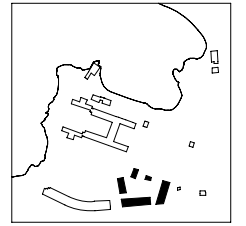
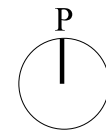
5. Koivulan pihapiiri
Pohjapiirros 2. kerros 1:500



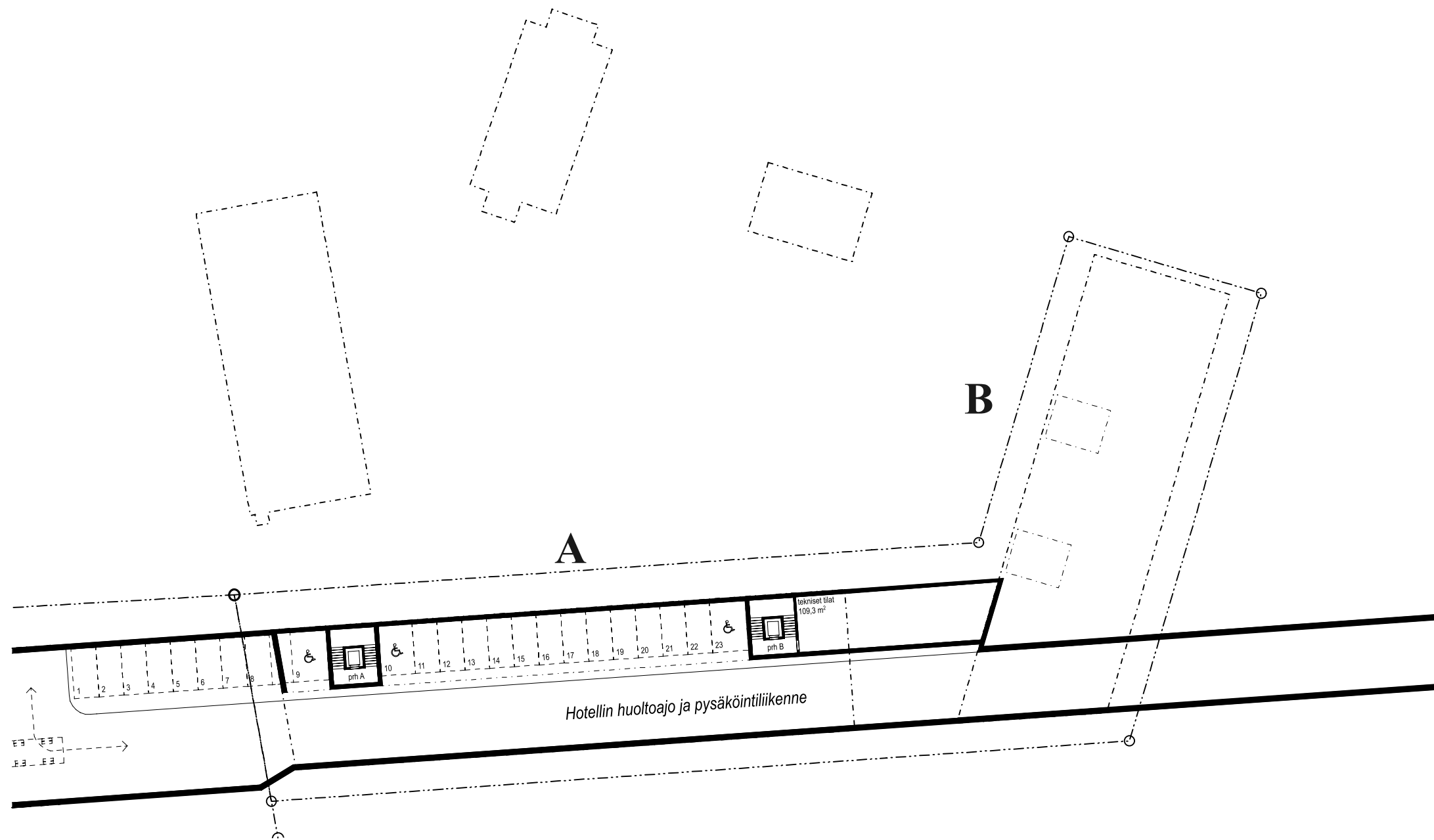
Sijaintikaavio



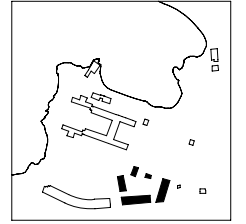
5. Koivulan pihapiiri
Pohjapiirros kellarikerros 1:500



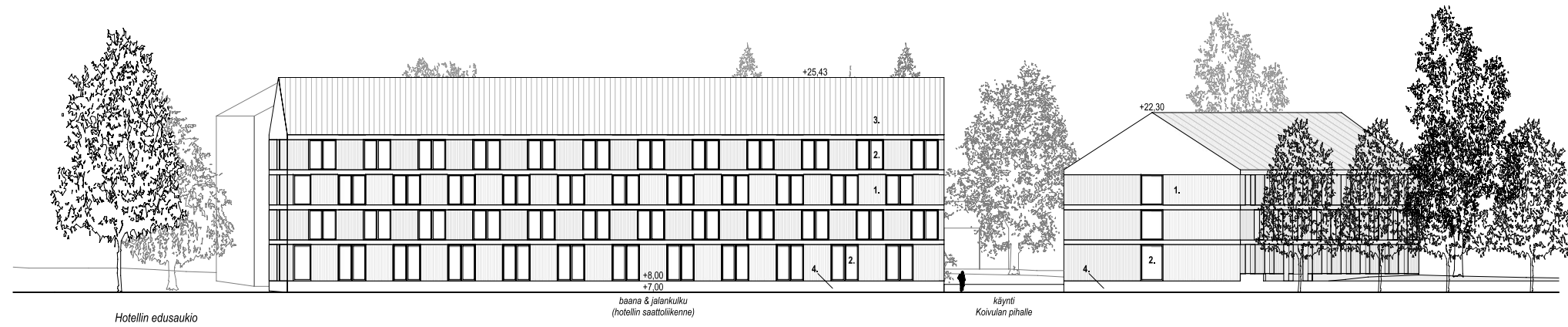
Sijaintikaavio



5. Koivulan pihapiiri
Leikkaukset ja julkisivut 1:500



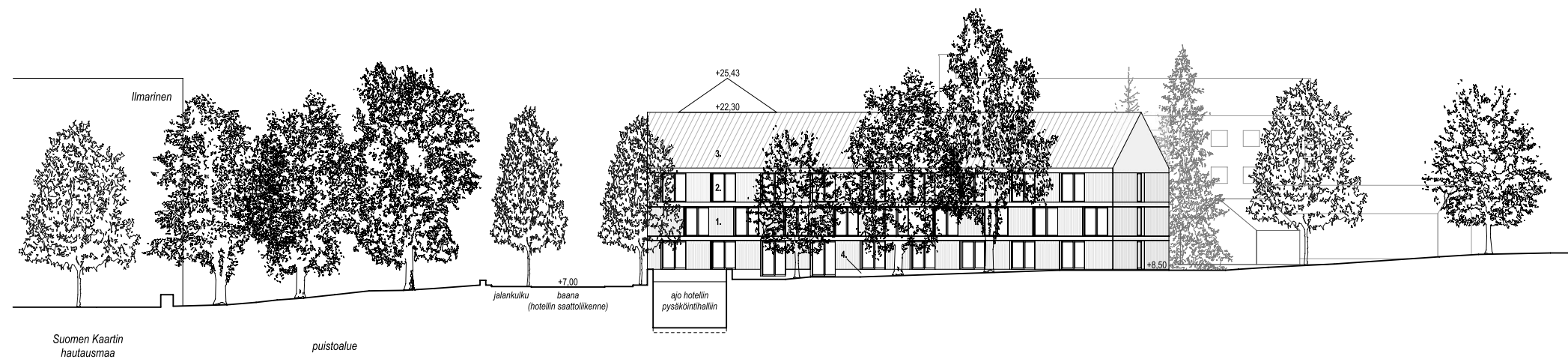
Sijaintikaavio



Julkisivu etelään

Koivulan pihapiiri, julkisivumateriaalit:

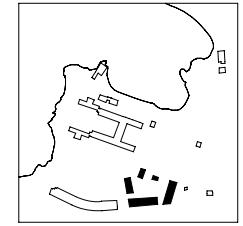
1. Puuverhous, pystysuuntainen
2. Ikkunat ja lasiovet; kirkas lasi, karmit polttomaalattu alumiini
3. Konesaumattu peltikatto
4. Betonisokkeli, väribetoni



Julkisivu itään

5. Koivulan pihapiiri

Leikkaukset ja julkisivut 1:500



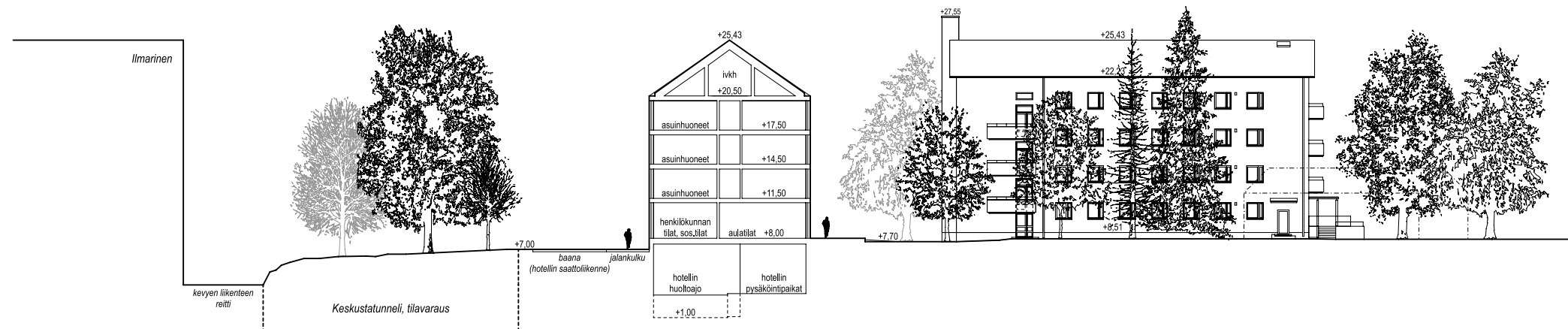
Sijaintikaavio



Koivulan pihapiiri, julkisivumateriaalit:

1. Puuverhous, pystysuuntainen
2. Ikkunat ja lasiovet; kirkas lasi, karmit polttomaalattu alumiini
3. Konesaumattu peltikatto
4. Betonisokkeli, väribetoni

Leikkaus A-A, julkisivu pohjoiseen



Leikkaus B-B, Koivulan julkisivu itään

5. Koivulan pihapiiri
Näkymäkuva aistipuutarhaan



5. Koivulan pihapiiri
Näkymä maantasokerroksen aulatiloista aistipuutarhaan



6. Hotelli

Arkkitehtonisesti korkeatasoinen hotelli on sovitettu puiston eteläreunaan tarkasti huomioiden puiston vanhat puut ja maisemalliset arvot. Hotellin kaareva massa luo tilallisen rajan ja rauhallisen taustan englantilaiselle maisemapuutarhalle. Se toimii myös tärkeänä melusuojana Länsiväylän liikenteelle. Rakennusmassan länsipääty samassa koordinaatistossa päärakennuksen kanssa ja linjassa Koivulan eteläpuoleisen rakennuksen kanssa. Hotellin kaarevaa ja dynaaminen muoto korostuu kerrosten porrastuessa etelään ja pohjoiseen. Pohjoispuolella porrastus avautuu terasseina puistoon hyödyntäen maisemapuutarhaan ja merelle avautuvat näkymät. Itäpäässä kerrosten porrastus seuraa Koivulan harjakattojen muotoa. Hotellin julkisivu verhotaan puulla ja ikkunat

ovat sisäänvedetty. Ikkunoiden pystysuorat linjat jatkavat puiston puunrunkojen vertikaalisuutta.

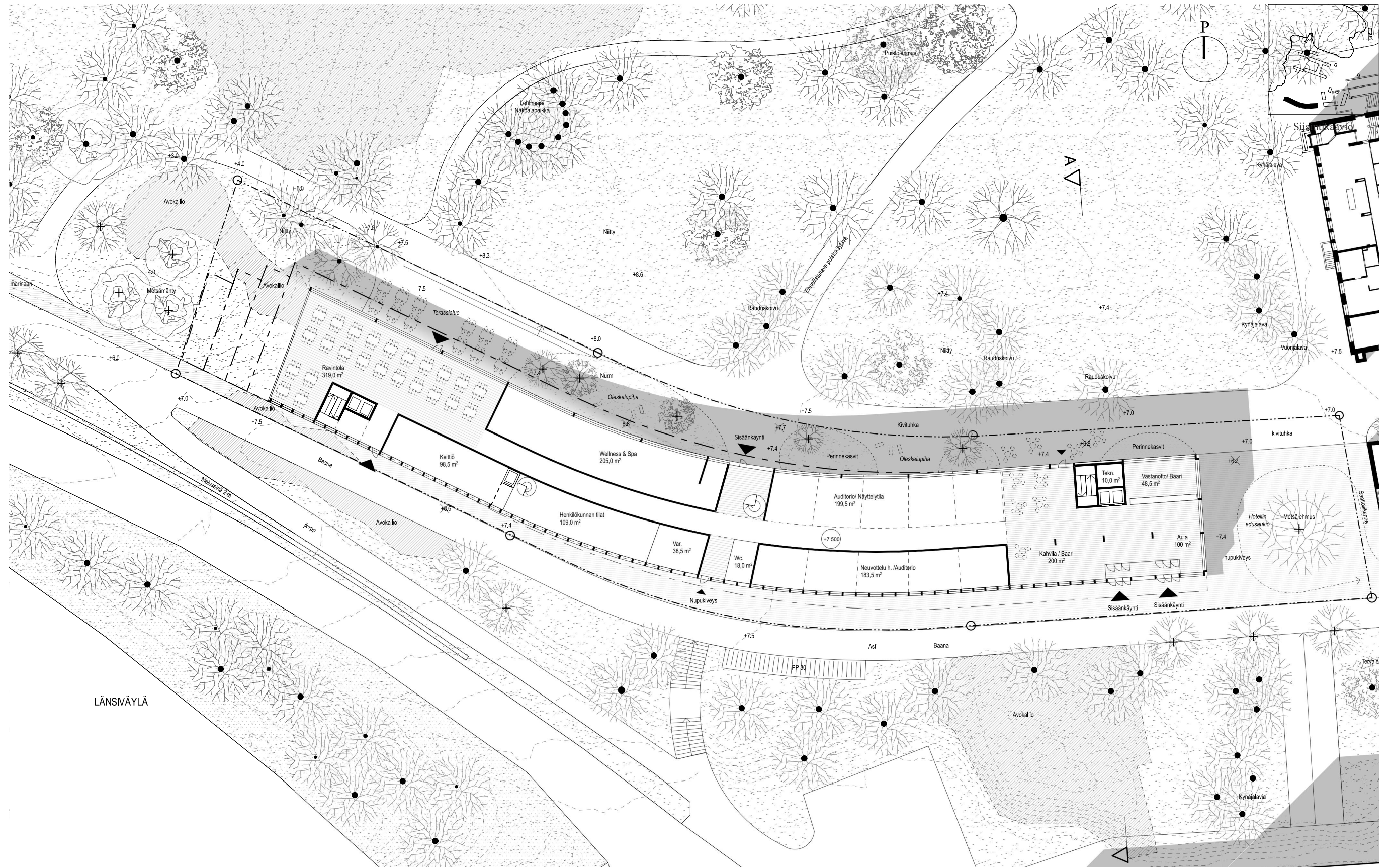
Pääsisäänkäynti on hotellin itäpäässä. Edusaukio toimii uusien rakennusten saattoliikenteen kääntymispaikkana. Bussiliikenne jää Lapinlahdentien päähän ja huolto toimii kellarikerroksen kautta, jonne sijoittuvat myös hotellin autopaikat. Maantason aulapalvelut, kahvila, ravintola, konferenssi- ja galleriatilat sekä spa-osasto palvelevat suurta yleisöä. Hotellihuoneet sijaitsevat ylemmissä kerroksissa. Viidennen kerroksen näköalabaariin pääsee hissillä aulasta.

Energia- ja lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve katetaan syvälämpökaivolla.

6. Hotelli
Näkymä hotellin edusaukiolta

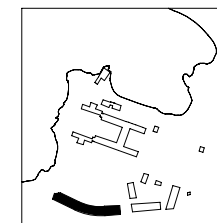
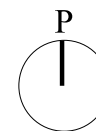


6. Hotelli
Pohjapiirros 1. kerros 1:500

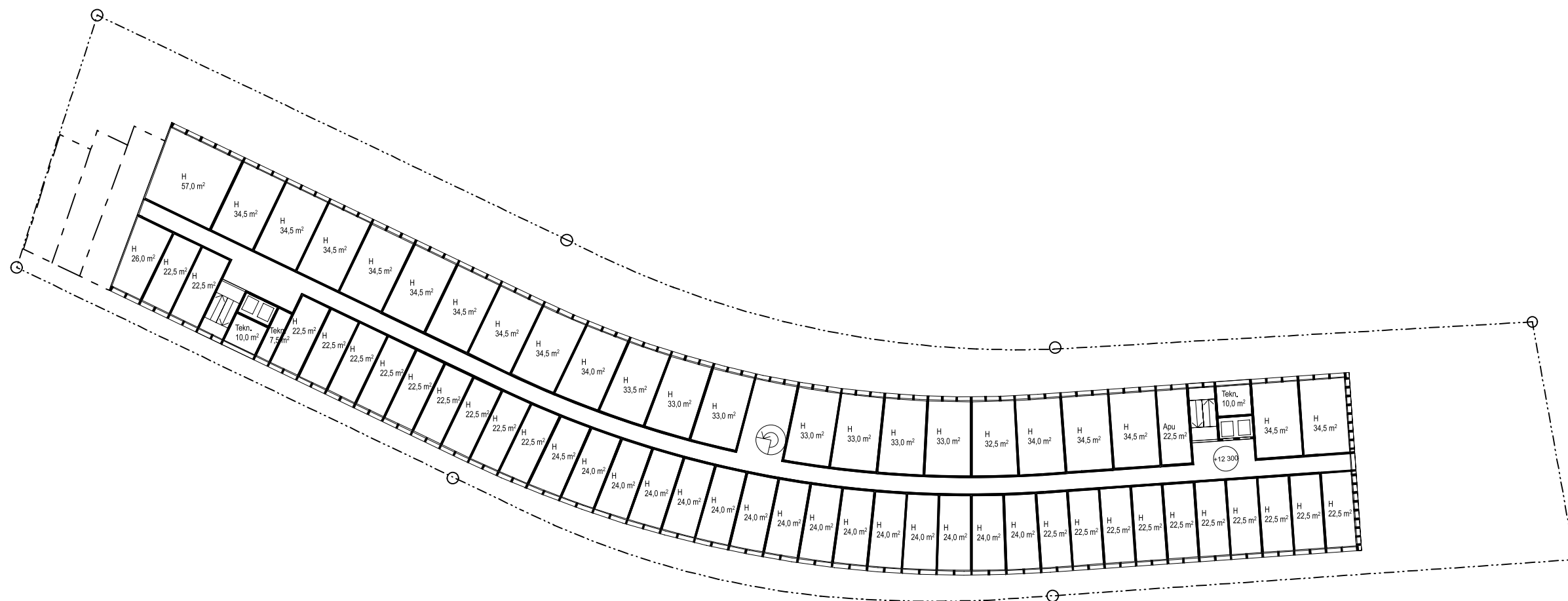


6. Hotelli

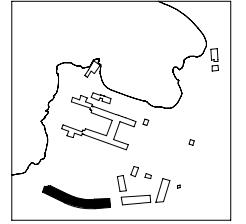
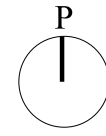
Pohjapiirros 2. kerros 1:500



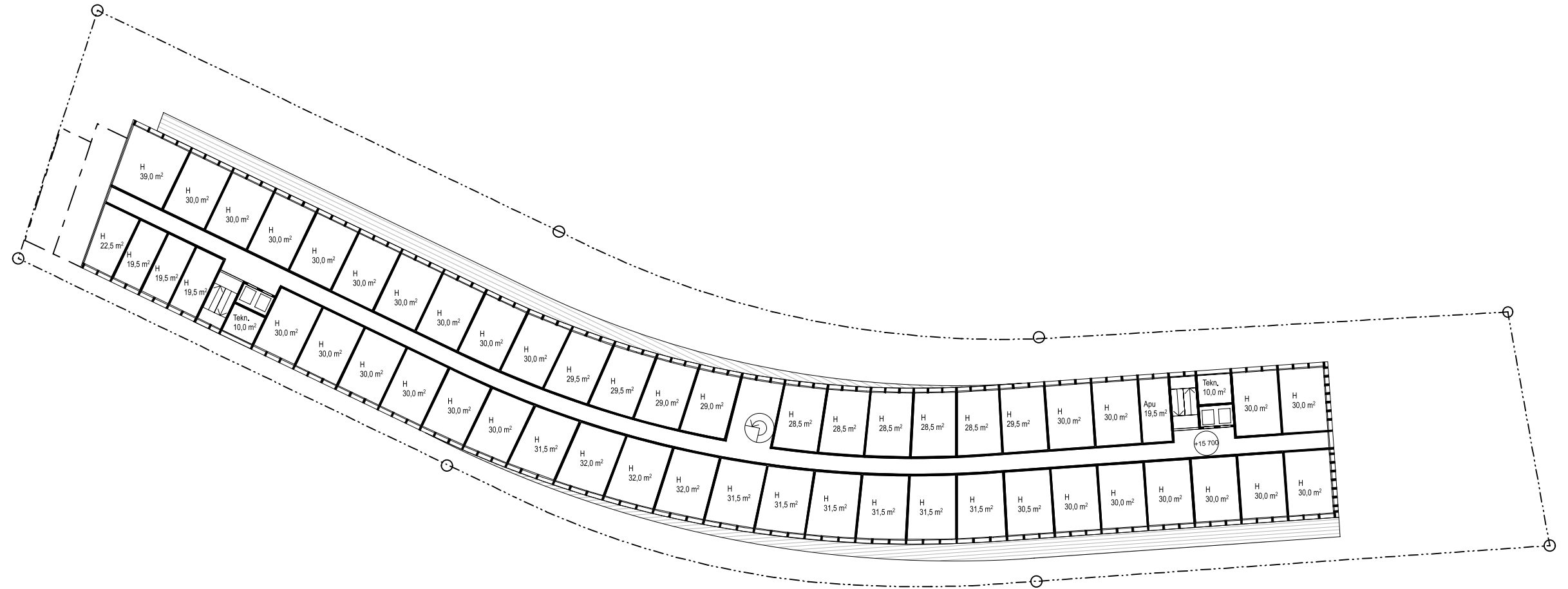
Sijaintikaavio



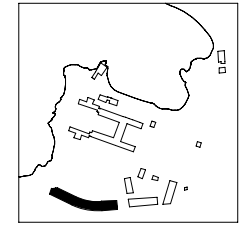
6. Hotelli
Pohjapiirros 3. kerros 1:500



Sijaintikaavio



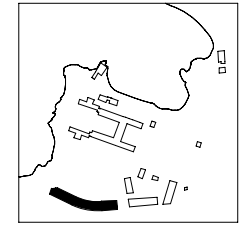
6. Hotelli
Pohjapiirros 4. kerros 1:500



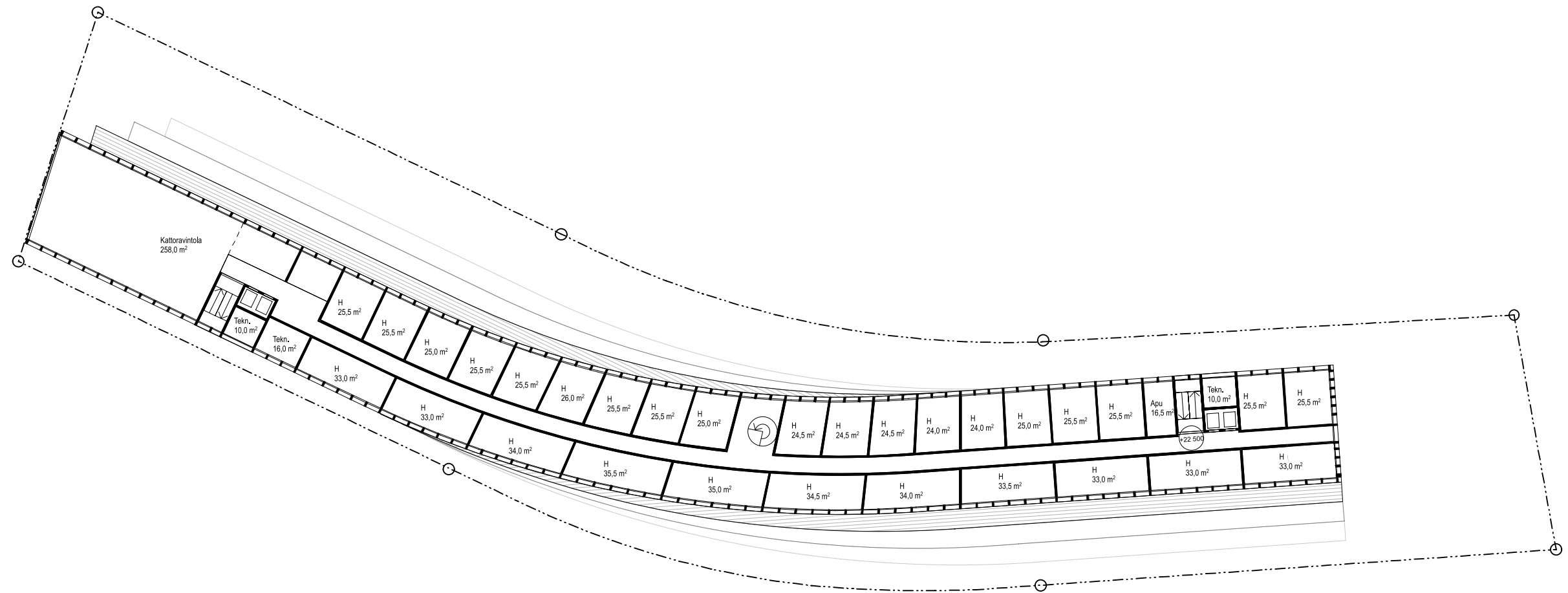
Sijaintikaavio



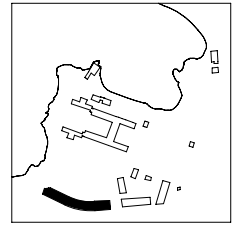
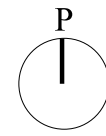
6. Hotelli
Pohjapiirros 5. kerros 1:500



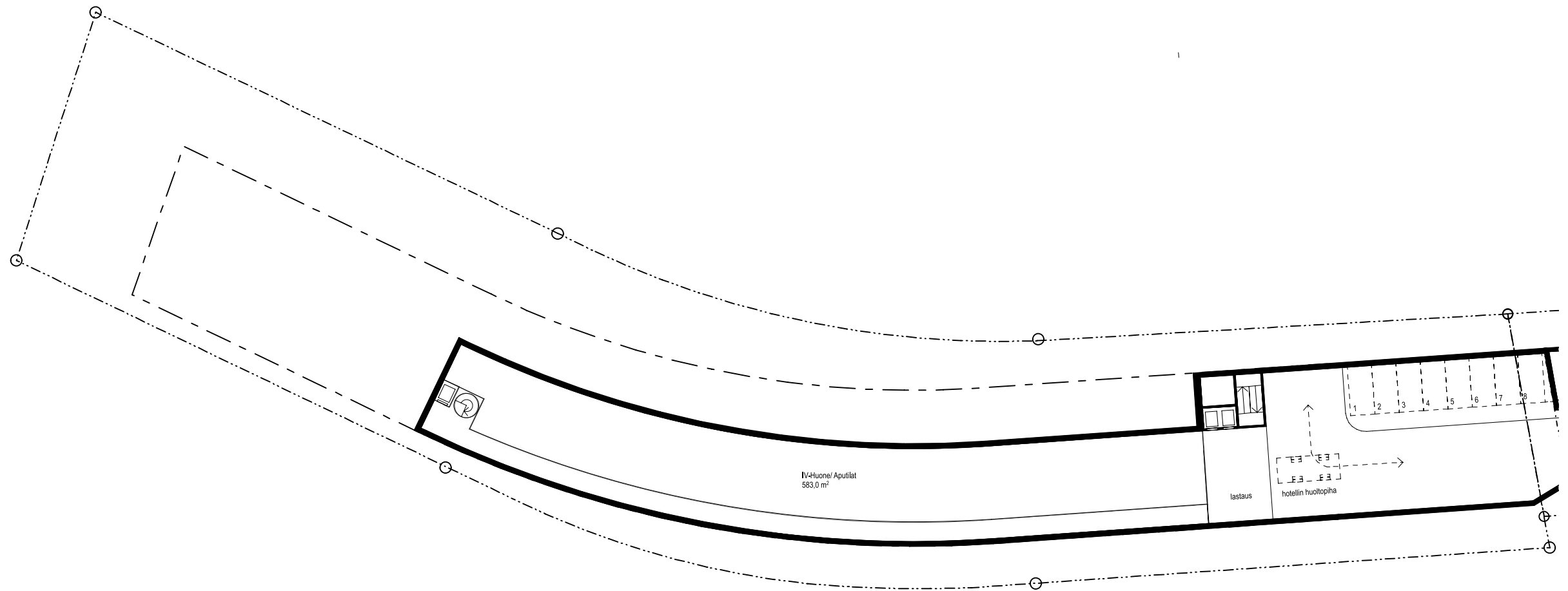
Sijaintikaavio



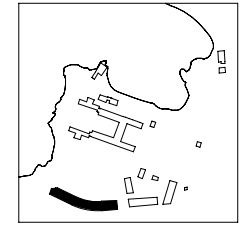
6. Hotelli
Pohjapiirros kellarikerros 1:500



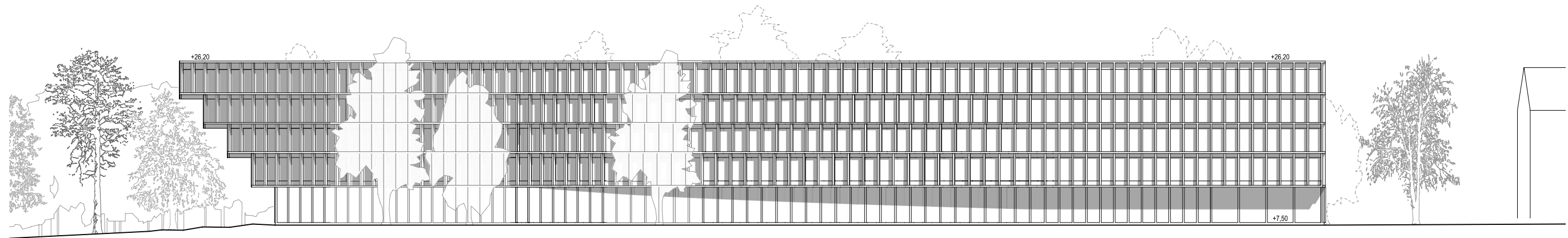
Sijaintikaavio



6. Hotelli
Julkisivuja ja leikkauksia 1:500



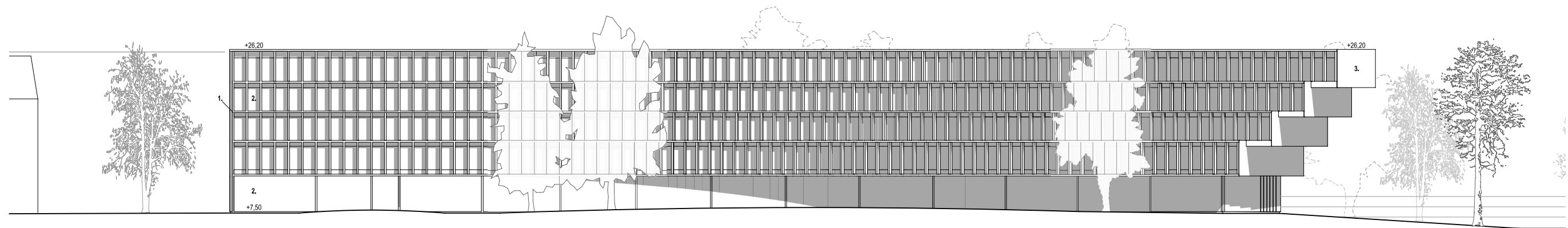
Sijaintikaavio



Hotelli, julkisivumateriaalit:

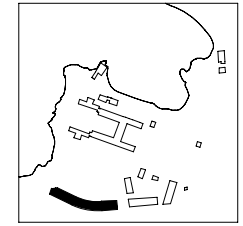
1. Puupilari
2. Lasiseinät ja -ovet; kirkas lasi
3. Julkisivulasi, peilaava
4. Betonisokkeli, väribetoni

Julkisivu etelään

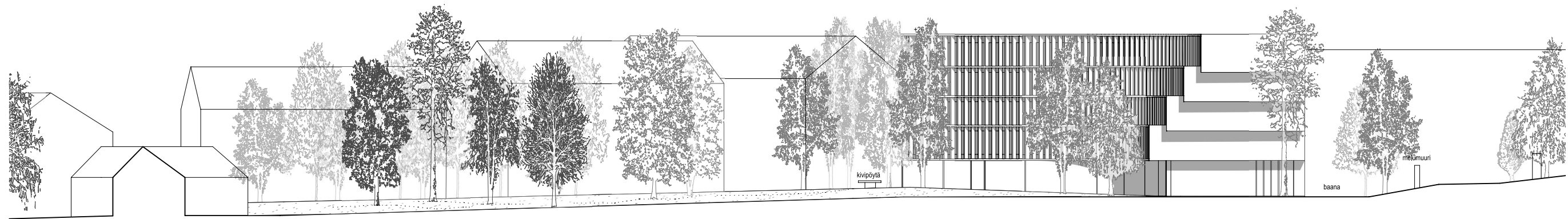


Julkisivu pohjoiseen

6. Hotelli
Julkisivuja ja leikkauksia 1:500



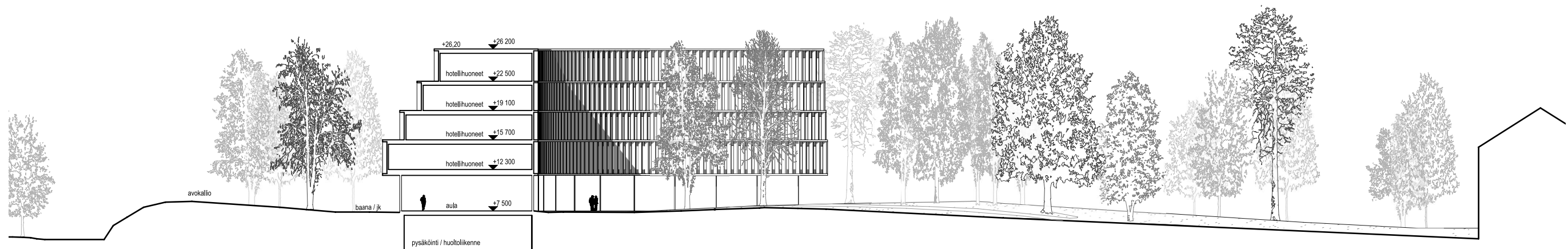
Sijaintikaavio



Julkisivu luoteeseen

Hotelli, julkisivumateriaalit:

1. Puupilari
2. Lasiseinät ja -ovet; kirkas lasi
3. Julkisivulasi, peilaava
4. Betonisokkeli, väribetoni



Leikkaus A-A, julkisivu itään

6. Hotelli
Näkymä hotellin aulasta puistoon



6. Hotelli
Hotelli nähtynä Lapinlahdelta



7.

Puisto- ja maisemasuunnitelma

Lapinlahden englantilainen puisto on oleellinen alueen identiteetin kannalta ja sillä on historiallista merkitystä sairaalan hoitotoiminnan ympäristönä. ”Lapinlahden kevät” kehittää aluetta sosiaalisesti sekoittuneena ja kohtaamisia mahdollistavana alustana luovuudelle. Puisto houkuttaa nykyistä useampia käyttäjäryhmiä. Vehreä Lapinlahti kehittyy poikkeuksellisen elinvoimaisena, kaikille avoimena kaupungin puistona myös tulevaisuudessa. Puiston virkistyskäyttö turvataan myös rakentamisen aikana.

Puiston kulttuurihistoriallista luonnetta vaalien alueella vaalitaan niittykasvillisuutta, vanhaa puustoa ja arvokkaita puuryhmiä. Rakennusten lähiympäristöjen uusissa istutuksissa suositaan 1800-luvun perinnekasveja.

Uudisrakennuksien kohdilla oleville mukulakirvelikasvustolle on laadittu kompensaatiosuunnitelma, jossa on osoitettu uudet kasvupaikat mukulakirvelille muualla Lapinlahden alueella.

Päärakennuksen pohjoispuolelle rakennetaan uusi laituri vanhaan paikkaan. Laituri voidaan toteuttaa louhosjätteen luonnonkivistä vastaavasti kuin pohjoisrannan tukimuuri. Louhosjätettä voidaan käyttää myös Länsiväylän reunaan rakennettävien äänimuurien rakentamiseen kilpailualueen ulkopuolella.

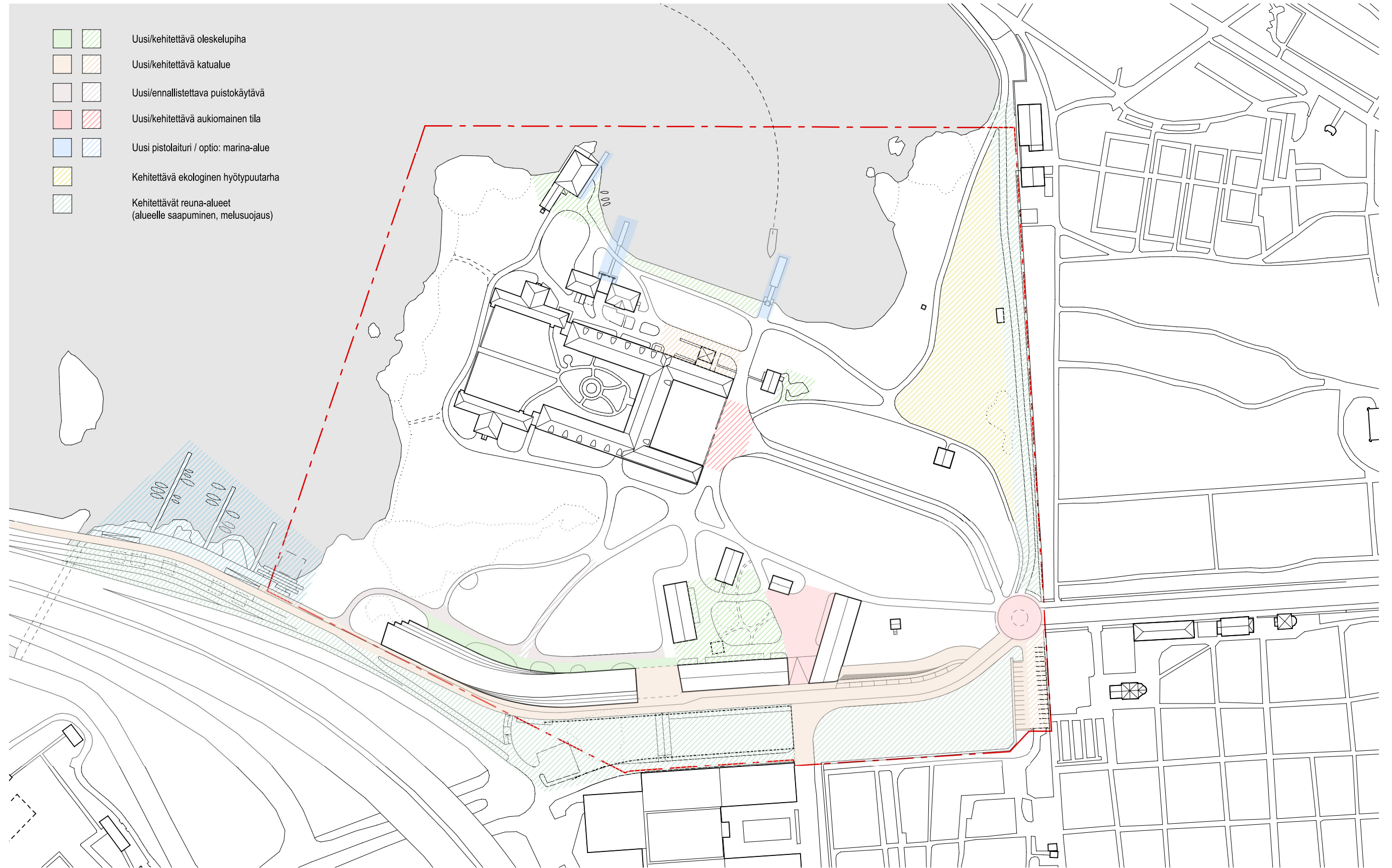
Autoliikenne puistoalueella sallitaan vain Lapinlahdentien ja päärakennuksen välisellä reitillä Koivulan pihapiirin pohjoispuolelta, sekä uutta tietä pitkin uudisrakennuksille.

Autoliikenteen rajoittaminen puistossa tukee alueen rauhallisen tunnelman ja miellyttävän kävely-ympäristön säilymistä. Alueen houkuttelevuutta kävijöille parannetaan tarjoamalla uusia palveluita ja parantamalla kulkuväyliä Lapinlahteen, muun muassa Salmisaaresta ja Ruoholahdesta. Saapumisreitit ovat harkittuja: puisto on saavutettavissa, mutta se ei ole läpikulkuliikenteen, vaan pysähtymisen ja hitaan liikkumisen paikka.

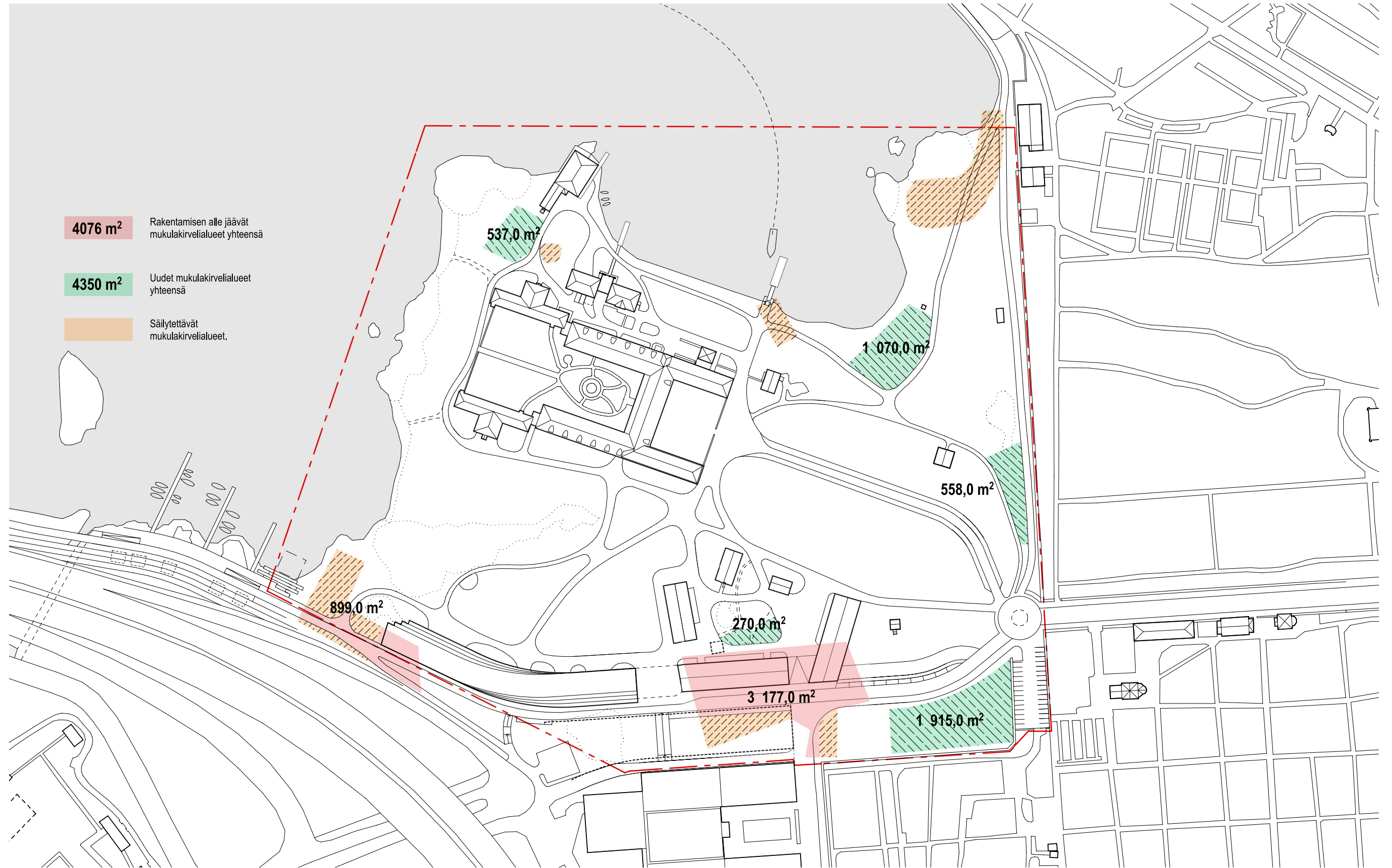
7. Puisto- ja maisemasuunnitelma
Näkymä muutopuutarhasta



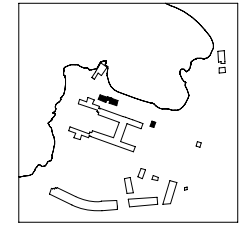
7. Puisto- ja maisemasuunnitelma
Kehitettävät maisema- ja ulkotilat



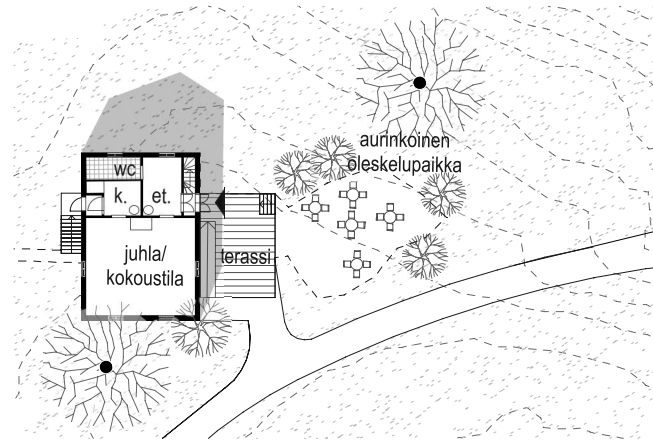
7. Puisto- ja maisemasuunnitelma
Mukulakirvelialueet



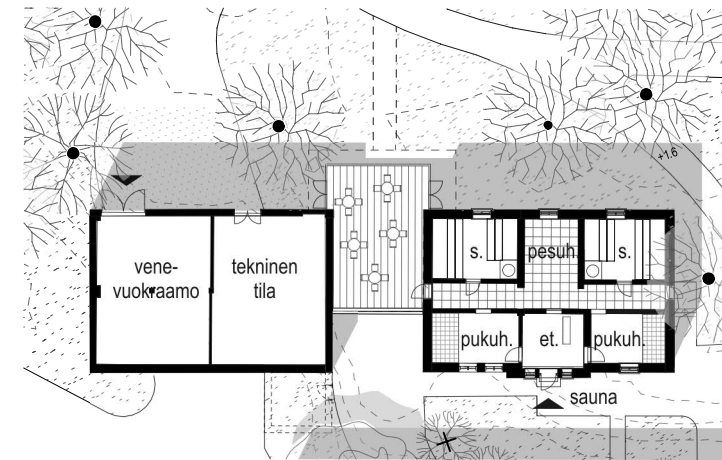
7. Puisto- ja maisemasuunnitelma
Puiston rakennukset 1:500



Sijaintikaavio



Omenapuutalo,
pohjapiirros 1. krs

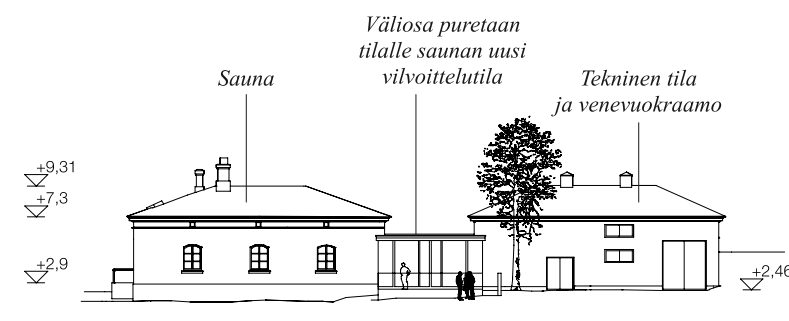


Sauna- ja huoltorakennus,
pohjapiirros 1. krs



Omenapuutalo,
julkisivu etelään

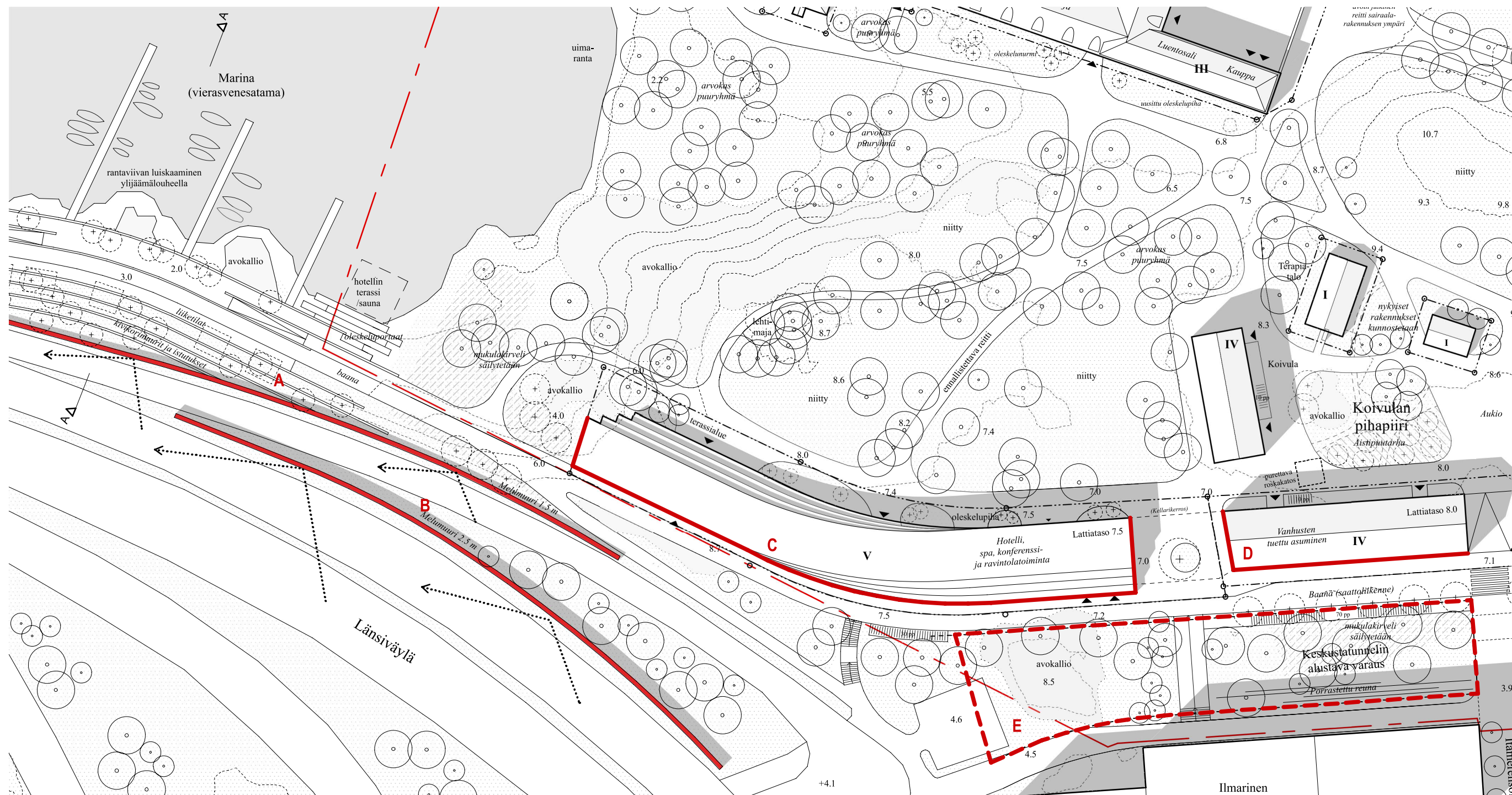
Omenapuutalo,
julkisivu itään



Sauna- ja huoltorakennus,
julkisivu pohjoiseen

7. Puisto- ja maisemasuunnitelma

Länsiväylän varren maisemallinen melusuojaus, asemapiirros 1:1000

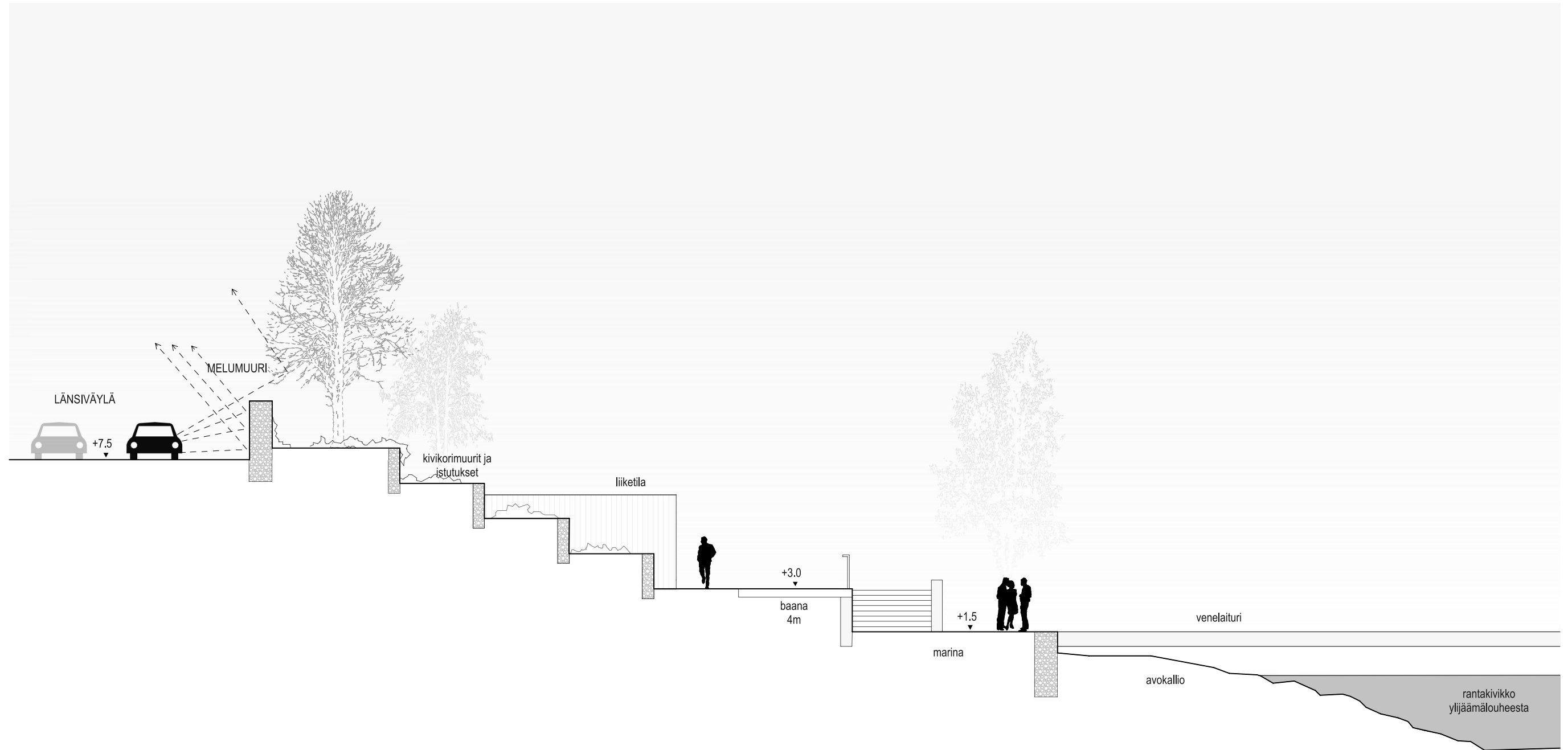


Suunnitelman keskeisenä visiona on palauttaa hiljaisuus historialliseen virkistysmaisemaan arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin keinoin. Suunnitelman melutorjuntaominaisuuksista tilattiin meluselvytys (liitteenä), jonka laskennassa huomioitiin tieliikenteen aiheuttamat melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040. Meluselvytyksen mukaan suunnitelman melusuojaus vähentää melutasoja siten, että suurin osa puistosta on alle ohjearvon 55 dB.

- A** 1,5 m-2 m korkea melumuuri voidaan tehdä rakentamisen ylijäämälouheesta. Muuri porrastuu rantaan.
- B** 2,5 m korkeassa melumuurissa on huomioitu tieliikenteen aiheuttamat melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040.
- C** Hotellin julkisivu. Hotelli toimii tehokkaana melusuojauspuiston keskiosalle. Hotellin julkisivun äänieristystarve on 34 dB-37dB.
- D** Koivulan julkisivu. Koivulan asuinrakennusten äänieristystarve jää alle 30 dB.
- E** Keskustunnelin toteutuessa täytyy melusuojaustoimenpiteitä lisätä rakennusten läheisyydessä esimerkiksi kattamalla tunnelin luiska.

7. Puisto- ja maisemasuunnitelma

Länsiväylän varren maisemallinen melusuojaus, leikkaus



Leikkaus melumuurista ja marinasta 1:150

Rakentamisen ylijäämäluouhetta voidaan hyödyntää melutorjunnassa ja Länsiväylän varren maisemoinnissa. Kivikorimuurit torjuvat liikenteen melua tehokkaasti. Marinan edusta voidaan myös luiskata ylijäämäluouheella.

8. Projektisuunnitelma

Alustavan aikataulun mukaan esisopimus tehdään kilpailun ratkeamisen jälkeen vuoden 2020 ensimmäisen puoliskon aikana. Kaavamuutosprosessi käynnistetään heti esisopimuksen solmimisen jälkeen. Kilpailun Suunnittelijaryhmä jatkaa kehitys- ja toteutusvaiheen konsultteina.

Hanketta kehitetään tiiviissä ja monialaisissa viranomaisyhteistyössä osana kaavoitusprosessia siten, että suunnitelman kriittiset osat ratkaistaan kehitysvaiheen aikana. Hankkeeseen ryhtyvä NREP jatkaa neuvotteluita käyttäjäkandidaattien kanssa ja valmistele sopimukset. Käyttäjien vaatimukset kartoitetaan nykyistä tarkemmin ja sovitetaan osaksi suunnitelmaa. Hankkeeseen kiinnitetään tarvittavat erikoissuunnittelijat. Hankkeeseen ryhtyvä teettää mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset. Suunnitelmat tarkentuvat sellaiselle asteelle, että toteutusvaiheen alkaessa kaikki periaateratkaisut ovat olemassa.

Kun kaava on lainvoimainen, hankkeeseen ryhtyvä solmii lopulliset sopimukset käyttäjien kanssa. Toteutussuunnittelu on valmis ja rakennusluvut saavat lainvoiman maaliskuuhun 2022 mennessä.

Rakentaminen on tarkoitus käynnistää samanaikaisesti vanhojen ja uusien rakennusten osalta, aloituksia porrastaen. Rakentamista valmistellaan syksyllä 2021 ja rakentaminen käynnistyy 2021 lopulla. Rakennustyöt valmistuvat kevään 2024 aikana.

Työmaa-alueet aidataan ja aluevaraukset tarkentuvat työmaasuunnittelun yhteydessä. Työmaatoimistolle, työmaan rakennustarvikkeiden varastoinnille ja muille työmaan tarpeille ehdotetut sijainnit näkyvät kaaviossa. Työmaajärjestelyt, kuten logistinen suunnittelu, toteutetaan niin, että puiston kuormitus on mahdollisimman pieni ja että puisto säilyy yleisölle avoimena virkistysalueena koko rakentamisen ajan.

Puiston maisemalliset ja ekologiset arvot huomioidaan ennen työmaa-alueiden perustamista ja rakentamisen aikana. Tavoitteena on suojata puiston osia ja istutuksia siten, että puiston ennallistamistarpeet ovat rakentamisen jälkeen vähäiset. Ennallistamisen tarve minimoidaan hyvällä työmaasuunnittelulla esimerkiksi rajaamalla työmaa-alueet vain välttämättömän kokoisiksi ja rajoittamalla alueella varastoitavan rakennusmateriaalin määrää. Luonnon monimuotoisuuden kannalta kiinnitetään erityistä huomiota kirvelilattakoin ja arvokkaan linnuston elinympäristöjen turvaamiseen.

Hankkeen tiedottamisesta sovitaan yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa.

Vanhat rakennukset säilyvät väliaikaiskäytössä rakennusvaiheen alkuun saakka.

8. Projektisuunnitelma

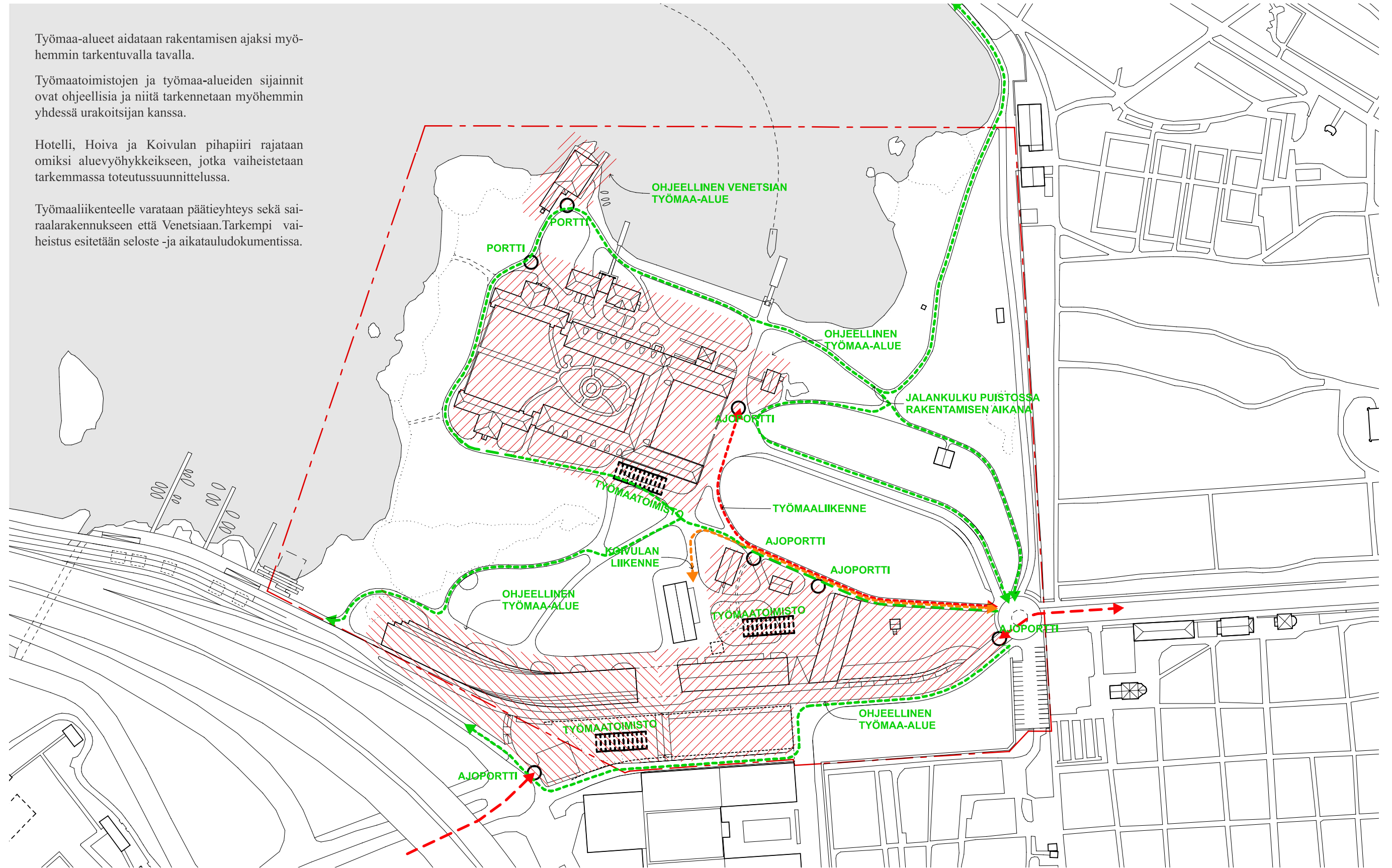
Rakentamisen vaiheistus

Työmaa-alueet aidataan rakentamisen ajaksi myöhemmin tarkentuvalla tavalla.

Työmaatoimistojen ja työmaa-alueiden sijainnit ovat ohjeellisia ja niitä tarkennetaan myöhemmin yhdessä urakoitsijan kanssa.

Hotelli, Hoiva ja Koivulan pihapiiri rajataan omiksi aluevyöhykkeikseen, jotka vaiheistetaan tarkemmassa toteutussuunnittelussa.

Työmaaliikenteelle varataan päätieyhteys sekä sairaalarakennukseen että Venetsiaan. Tarkempi vaiheistus esitetään seloste- ja aikatauludokumentissa.



8. Projektisuunnitelma Ennallistamissuunnitelma



Yhteystiedot

Oaklins Merasco Oy

*Y-tunnus 2285560-8
Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki*

Claes von Heiroth
*c.vonheiroth@fi.oaklins.com
+358 40 561 3516*

NREP Oy

*Y-tunnus 2110745-6
Pohjoisesplanadi 37 A, 00100 Helsinki*

Joonas Lemström
*joonas.lemstrom@nrep.com
+358 50 327 3493*

Ark-byroo Oy

*Y-tunnus 1481831-3
Kustaankatu 3 C 44, 00500 Helsinki*

Marianna Heikinheimo
*marianna.heikinheimo@arkbyroo.fi
+358 50 350 4700*

Arkkitehtitoimisto OPUS Oy

*Y-tunnus 2827387-9
Töölönkatu 7, 00100 Helsinki
office@opus-ark.fi*

Paul Thynell
*paul.thynell@opus-ark.fi
+358 44 050 8910*

Arkkitehdit Soini & Horto Oy

*Y-tunnus 2100968-8
Malminkatu 30, 00100 Helsinki
info@soinihorto.fi*

Sami Horto
*sami.horto@soinihorto.fi
+358 40 544 4234*

Osa II

Lapinlahden kevät

selostus

Osa II

Lapinlahden kevät

selostus

Sisällysluettelo

1. Kilpailuehdotus	3	6. Liikeneratkaisu	16
1.1 Päärakennus	4	7. Meluntorjunta	17
1.2 Venetsia	6	8. Rakentamisen vaiheistus	17
1.3 Muut vanhat rakennukset	6	8.1 Yleisaikataulu	17
1.4 Koivulan pihapiirin uudet rakennukset	7	8.2 Ennallistamissuunnitelma	17
1.5 Hotelli	7	9. Liikeidea ja konsepti	18
2. Päärakennuksen ja Venetsian tekninen toteutus	8	10. Toteutettavuus, kehityskelpoisuus ja joustavuus	18
2.1 Päärakennus	8	11. Rasitesopimukset	19
2.2 Venetsia	9	Liitteet	19
3. Rakennusten käyttäjät	10	Yhteystiedot	20
3.1 Päärakennus	10		
3.2 Venetsia	11		
3.3 Koivulan pihapiiri	12		
3.4 Hotelli	12		
4. Kestävä kehitys	13		
4.1 Sosiaalisesti kestävä avoin alue	13		
4.2 Luonnon monimuotoisuus	13		
4.3 Hiilineutraalit ratkaisut	13		
4.4 Rakennusten uudelleenkäyttö	14		
5. Kerrosalalaskelmat	15		

1. Kilpailuehdotus

Vuonna 1841 käyttöön otettu Lapinlahden sairaala on maamme vanhin psykiatriseksi sairaalaksi varta vasten suunniteltu sairaala ja lajissaan yksi Euroopan vanhimmista. Myös puisto ja puutarha liittyvät potilashoidon historiaan. Kokonaisuus on yksi Helsingin tärkeistä historiallisista miljöistä. Yhtäjaksoisesti 170 vuotta jatkunut sairaalakäyttö päättyi 2000-luvun alussa, viimeiset 10 vuotta rakennukset ovat olleet tyhjiillään ja tilapäiskäytössä muun muassa päiväkotina, työhuoneina ja tapahtumatiloina.

Lapinlahden sairaala-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka rakennukset on suojeltu lailla rakennusperinnön suojelemisesta 1994. Alueen vanhat rakennukset, erityisesti C. L. Engelin suunnittelema suurikokoinen päärakennus ovat peruskorjauksen tarpeessa. Kuntotutkimuksissa rakennuksissa on todettu olevan muun muassa kosteusvaurioita ja terveydelle haitallisia aineita sisältäviä rakenteita. Yhtälöä, jossa samaan aikaan toteutuu alueen historiallista luonnetta kunnioittava, sosiaalisesti avoin ja ympäristöarvoiltaan kestävä käyttö, sekä taloudellisesti kestävä pohja, on ollut vaikeaa ratkaista. Tämän suunnittelukilpailun tarkoituksena on löytää ratkaisu edellä kuvattuun tilanteeseen.

Päärakennus

”Lapinlahden kevät” -ehdotuksen ytimessä on vanhan sairaalan päärakennuksen kulttuuriarvoja kunnioittava peruskorjaaminen yhteistyössä Museoviraston kanssa. Ainutlaatuinen rakennus korjataan turvallisesti ja terveelliseksi toimintaympäristöksi. Restauraointisuunnitelma pohjautuu rakennuksen alkuperäisen luonteen ja sen myöhempien vaiheiden tuottamiin lähtökohtiin. Tavoitteena on säilyttää Lapinlahden sairaalan päärakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet ja harkiten piirteitä kokonaisuuden myöhemmistä vaiheista.

Sairaalan päärakennuksen sisätilojen vaalittavia piirteitä ovat muun muassa tilaryhmät ja huonejako, alkuperäiset materiaalit ja rakenteet, sekä erinäiset rakennusosat, kuten ikkunat ja ovet eri rakennusvaiheista. Sisätilojen muutokset ovat luonteeltaan palauttavia. Alkuperäiset tilahahmot kuoriutuvat esiin uusimpia väliseiniä purkamalla. Tavoitetta tukee myös painovoimaisen ilmanvaihdon käyttö, jolloin huoneisiin ei tarvitse asentaa putkistoja. Rakennuksen käytön mahdollistaminen nykyistä laajemmille käyttäjryhmille edellyttää muun muassa esteettömyyttä ja hissien rakentamista. Hissikuilut sijoitetaan rakenteellisesti ja toiminnallisesti järkeviin, suojelun kannalta sekundäärisiin kohtiin.

Helsingin kaupungin teettämässä kuntotutkimuksissa on todettu, että päärakennuksen erinäiset rakenteet sisältävät terveydelle vaarallisia haitta-aineita ja kosteusvaurioita. Päärakennuksen ja muiden vanhojen rakennusten korjaamisen osana terveydelle vaaralliset haitta-aineet ja saastuneet rakenteet poistetaan rakenteista. Päärakennuksessa tämä tarkoittaa muun muassa valuasfalttia sisältävän alapohjarakenteen uusimista rakennuksen C-osassa ja ullakkokerroksen yläpohjan riittämättömien ja osittain kosteusvaurioista kärsineiden eristyskerrosten uusimista.

Helsingin kaupunki on yhteistyössä Museoviraston kanssa toimien kunnostanut päärakennuksen julkisivuja viime vuosina, joten rakennuksen vaippaan kohdistuu melko vähän toimenpiteitä. Merkittävin restaurointisuunnitelmassa esitetty muutos on B-siiven pohjoiseen ja F-siiven etelään katsovien, eri vaiheissa rakennettujen, keskenään erilaisten ja suurelta osin heikkokuntoisten kattolyhtyjen muodon harmonisointi vesikaton korjaamisen yhteydessä. Lisäksi rakennuksen toiminnallisuutta parannetaan muuttamalla joitakin sisäänkäyntejä esteettömiksi. Pohjoissivun 1980-luvun laajennusosan purkamista ja korvaamista uudella, pohjakooltaan vastaavalla, päärakennuksen rungosta irti olevalla talousrakennuksella tutkitaan. Rakennus parantaa keittiön edellyttämän liikenteen toimivuutta, mahdollistaa holvatuille kellaritiloille oman sisäänkäynnin ja sisältää ympäristökasvatuksen esimerkiksi kelpaavan jätteiden kierrätyspisteen.

Päärakennukseen suunnitellaan Kivipihaksi nimetyn sisäänkäyntiaukion ympärille kahvilaa, ravintolaa, tapahtumatiloja ja laadukasta kirjakauppaa. Toisesta kerroksesta kohti pääsisäänkäyntiä katsoo Tove Jansson -kotimuseo ja vaihtuvien näyttelyiden galleria. D-siiven kellarin holvattuihin saleihin asettuu laadukas publi, jonne on käynti pohjoisen puolelta. Päärakennukseen on tulossa lisäksi rakennuksen luonteeseen soveltuva hostelli pohjoisiin siipiin ja kulttuurialan toimijoiden työtiloja eteläisiin siipiin. Muotopuutarha säilyy kaupunkilaisille avoimena. Monen käyttäjän talosta tulee mielenkiintoinen ja omaperäinen kaikille avoin uuden ajan kohtaamispaikka.

Venetsia

Venetsiaan on suunnitelmissa rakentaa korkealuokkainen ravintola ja pienleipomo oheistiloineen. Venetsian ainutlaatuisen kaunis sijainti meren ja Lapinlahden kallioiden äärellä houkuttaa asiakkaita. Rakennuksen ulkopuolella on ympäristön karuun ilmeeseen sovitettuja terasseja ravintolan ja leipomon asiakkaita varten. Ravintolalle varataan palsta kilpailualueen itälaidan kaupunkiviljelyalueelta omaa yrtti- ja kasvituotantoa varten.

Sauna on suomalaisen perinteen jatkumona kiinnostava niin kotimaisille käyttäjille kuin ulkomaisille matkailijoille. Venetsian ja vanhan sairaalarakennuksen välissä sijaitseva sauna peruskorjataan ja sen tilaratkaisu järjestetään nykykäyttäjiä paremmin palvelevaksi. Teknisiä tiloja supistetaan ja kahden kuutiomaisen volyymin välissä oleva umpinainen 1930-luvun liitososa korvataan luonteeltaan avoimella, maisemaan avautuvalla vilvoittelutilalla nykyisiä perustuksia hyödyntäen. Rakennuksen varastohalleihin sijoitetaan kaupunkisoutuveneiden venevuokraamo.

Muut vanhat rakennukset

Omenapuutalosta tulee vuokrattavissa oleva ympäristökasvatuksen, lastenjuhlien ja muistotilaisuuksien pitopaikka. Koivulan pihapiiriin kuuluva Terapiatalo on suunnitelmissa muuttaa pihapiirissä asuvien kuntoutujien kokoontumis- ja

verstastilaksi, alkuperäistä vastaavaan käyttöön. Talli jää talousrakennukseksi ja jääkellarissa voidaan säilyttää kaupunkiviljelijöiden satoa. Viljelyalueen nurkalle rakennetaan vaja lehtien kompostointia ja työkalujen säilyttämistä varten. Kappelin perustukset jäävät odottamaan esimerkiksi taideprojektia.

Uudisrakennukset

Eläkevuokatusyhtiö Ilmarisen pääkonttorin viereen rakennetaan arkkitehtonisesti korkealuokkaisia uudisrakennuksia, jotka muodostavat visuaalisen ja melulta suojaavan rajan puiston eteläreunalle. Tämä raja erottaa Lapinlahden alueen urbaanisoituvasta kaupungista (Salmisaari, Ruoholahti, tuleva keskustatunneli).

Virtaviivainen ja porrastettu hotelli on huolellisesti sovitettu maisemaan ja luo optimaalisen taustan puistolle. Ratkaisu vahvistaa Lapinlahden puiston identiteettiä rauhoittumisen paikkana ja parantaa puiston viihtyisyyttä. Rakennuksella on myös välittäjän rooli historiallisen Lapinlahden ja Ruoholahden suurmittakaavaisen toimistokeskittymän välillä – uudisrakennuksen sulavat linjat kiinnittyvät sekä sairaalan päärakennuksen että Ilmarisen koordinaatistoon.

Koivulan pihapiiri täydentyy kahdella uudisrakennuksella, joihin sijoittuu yleishyödyllistä hoivatoimintaa ja muuta palveluasumista. Maantasokerroksessa on muun muassa kerhotiloja. Harjakattoiset uudisrakennukset ovat arvokkaan vaatimattomia ja ne sisäistävät arkisen roolinsa historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Pihan keskellä sijaitseva aistipuutarha aktivoi Koivulan pihapiirin asukkaita. Sekä Koivulan että hotellin julkisivuissa korostuu materiaalina puu.

Energiaratkaisujen osalta lähes hiilineutraali hotelli on laadukkaasti rakennettu ja toimintatavoiltaan nykyaikainen. Rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneelit ja hotellin lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve katetaan syvälämpökaivolla. Uudet rakennukset rakennetaan puiston etelälaidalle, jossa on nykyisellään kaukolämpöputki ja aita kävelytien suuntaan. Kaukolämpöputki siirretään maanalaiseksi ja aita poistetaan, jotta kulku Salmisaaren suunnalta mahdollistuu alueelle.

Hotellirakennuksen huoltoliikenne järjestetään pääosin maanalaisen pysäköintihallin kautta. Liikennejärjestelyt ovat turvallisia ja aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä alueen ohi kulkeville pyöräilijöille ja kävelijöille sekä puiston suuntaan. Kellarin pysäköintipaikat, kilpailualueen kaakkoiskulman pysäköintialue ja kadunvarsipysäköinti yhdessä kattavat alueen pysäköintipaikkojen tarpeen. Rakennuksien sijoittelussa on otettu huomioon tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavan keskustatunnelin linjaus.

Suunnitellut käyttäjät

Kilpailuryhmä on tehnyt laajamittaisen käyttäjäkartoituksen, jossa on haettu alueen luonteeseen mahdollisimman hyvin sopivia vetovoimaisia käyttäjiä. Käyttäjiksi esitetään tahoja, joille vanha sairaalamiljöö on tärkeä, identiteettiä vahvis-

tava kokemus, joiden toimintaa kestäväen kehityksen periaatteet ohjaavat ja joiden toiminta lisää alueen avoimuutta. Toimijoilla tulee myös olla riittävä taloudellinen kantokyky. Alueelle esitetään sekä yleishyödyllisiä, että yksityistä sektoria edustavia toimijoita. Valinnassa on edelleen kiinnitetty huomiota käyttäjien keskinäiseen synergiapotentiaaliin ja sosiaalisten ryhmien monipuolisuuteen. Puistoalueen käyttäjiksi esitetään tahoja, joiden toiminta ei edellytä vilkasta saattoliikennettä.

Kartoituksen myötä olemme löytäneet alueen konseptiin sopivat vahvat pääkäyttäjät-kandidaatit alueen rakennuksiin. Esimerkiksi päärakennuksen päävuokralaiseksi on kiinnostunut tulemaan Moomin Characters Oy, joka hallinnoi Muumi -tavaramerkkiä. Moomin Characters Oy tuo Lapinlahteen esimerkiksi kotimuseon, kirjakaupan, Tove Janssonin taiteen näyttelyn ja omia toimistotilojaan. Päärakennukseen ja Venetsiaan on useita kiinnostuneita, tunnettuja laadukkaita ravintolatoimijoita, joista tietoa liitteissä. Wombat's The City Hostel on ehdolla päärakennuksen hostellioperaattoriksi ja konseptia muokataan rakennuksen luonteeseen soveltuvaksi. Käyttäjien kanssa laaditut aiesopimukset ja kirjalliset vahvistukset kiinnostuksesta sekä lisätiedot käyttäjistä löytyvät liitteistä.

Uudisrakennuksien osalta Koivulan pihapiiriin rakennuksien vuokraamisesta on käyty neuvotteluita kahden yleishyödyllisen hoiva-alan toimijan kanssa. Toinen ei vielä tässä vaiheessa osallistu hankkeeseen nimellään ja toinen näistä on Miina Sillanpään säätiön omistama Asumispalvelukeskus Wilhelmiina, joka on kiinnostunut vuokraamaan molemmat uudisrakennukset, jotka Koivulan pihapiiriin rakennetaan. Wilhelmiina sijoittaisi rakennuksiin vanhusten hoiva-asumista. Lapinlahden alueen etelälaidalle, Ilmarisen pääkonttorin viereen rakennettavan uudisrakennuksen vuokraamisesta on alustavasti keskusteltu useiden korkealuokkaisten hotellioperaattorien kanssa. Muun muassa Hilton, Accor Hotels (Swissotel) ja Hotusa Groups ovat osoittaneet korkeatasoisilla hotellikonsepteilla kiinnostusta uudisrakennuksen vuokraamiseen. Laadukkaan hotellin myötä kohteesta tulee ainutkertainen. Käyttäjien kirjalliset vahvistukset kiinnostuksesta sekä lisätiedot käyttäjistä löytyvät liitteistä.

Kestävä kehitys

Kestäväen alueen idea rakentuu kolmen pilarin varaan: sosiaalinen sekoittuneisuus, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, sekä hiilineutraali rakentaminen ja liikkuminen.

Lapinlahden sairaalaan esitetyt toimijat kunnioittavat historiallista sairaalamiljöötä. Miljöö tarkoittaa paitsi vanhoja rakennuksia, myös vehreää keidasta kaupungin ytimessä, ja sairaalan puistoa voimaantumisen paikkana. ”Lapinlahden kevät” esittää alueelle toimijoita, joiden välillä on synergiaa ja jotka houkuttavat alueelle erilaisia ihmisryhmiä lapsista vanhuksiin ja tukea tarvitsevista kulttuurikentän tukijoihin. Meidän mielestämme Lapinlahti on niin erityinen ympäristö, että se ansaitsee tulla palautetuksi arvoonsa uusien alkujen alustana.

Lapinlahden puiston lajien monimuotoisuus turvataan säilyttämällä alueella luonnonmukaisia ympäristöjä, kuten avokallioiden paahdeympäristöjä ja kallio-

ja kivikkorantoja nykyisenlaisina. Herkillä avokallioalueilla ohjauksella pyritään vähentämään alueiden kulumista. Puiston kulttuurihistoriallista luonnetta vaalien alueella suositaan niittykasvillisuutta ja vanhaa puustoa, arvokkaita puuryhmiä, puukujanteita hoidetaan kestävästi. Erilaisten kasvuympäristöjen turvaamisella mahdollistetaan myös elinympäristöjä monipuolisesti eri lajeille. Alueella kiinnitetään erityistä huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan.

Koko hanke toteutetaan kestäväen kehityksen periaatteita vakaasti noudattaen. Uudet rakennukset rakennetaan ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittaviksi ja niille haetaan ympäristösertifikaattia. Päärakennuksen energia- tehokkuus kasvaa korjaamisen myötä. Rakentamisen aikana rakennusjätteen vähentäminen huomioidaan. Puisto suojataan ylimääräiseltä rasitukselta. Lapinlahden uusien ja vanhojen rakennusten lämmitys toteutetaan QHeatin nyky- aikaisen maalämpöpöjärjestelmän avulla. Kahden lämpökaivon avulla katetaan lähtökohtaisesti alueen rakennusten lämmitys- ja jäähdytysenergian tarve. Järjestelmä säästää puiston, koska sen vaatima maapinta-ala on vain kaksi kertaa neljän neliön alue. Puistoalueen autoliikenne rajoitetaan minimiin. Piikkikuor- mat kompensoidaan hiilivapaasti biokaasulla, biometanolilla tai muulla hiili- vapaalla menetelmällä. Ratkaisu on hyvin linjassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteen kanssa.

Lapinlahden historiallinen puistoalue

Lapinlahden englantilainen puisto on oleellinen alueen identiteetin kannalta ja sillä on historiallista merkitystä sairaalan hoitotoiminnan ympäristönä. ”Lapinlahden kevät” kehittää aluetta sosiaalisesti sekoittuneena ja kohtaamisia mahdollistavana alustana. Puisto houkuttaa nykyistä useampia käyttäjäryhmiä. Eri ryhmille suunnatut pienimittakaavaiset tapahtumat aktivoivat vanhojen rakennusten ympäristöä kestäväällä tavalla. Vehreä Lapinlahti kehittyi poikkeuksellisen elinvoimaisena, kaikille avoimena kaupungin puistona myös tulevaisuudessa. Puisto säilyy avoimena myös rakentamisen aikana.

Luonnon monimuotoisuutta turvataan alueella säilyttämällä luonnonmukaisia ympäristöjä, kuten avokallioiden paahdeympäristöjä ja kallio- ja kivikkorantoja, nykyisenlaisina. Puiston kulttuurihistoriallista luonnetta tukien alueella vaalitaan niittykasvillisuutta, vanhaa puustoa ja arvokkaita puuryhmiä. Erilaisten kasvuympäristöjen turvaamisella mahdollistetaan myös elinympäristöjä monipuolisesti eri lajeille. Alueella on tehty havaintoja erittäin uhanalaisesta kirvelilattakoista, joka elää mukulakirvelikasvustoissa. Uudisrakennuksien kohdilla oleville mukulakirvelikasvustolle on laadittu kompensaatiosuunnitelma, jossa osoitetaan uudet kasvupaikat mukulakirvelille muualla Lapinlahden alueella.

Uusi rakentaminen on sovitettu huolellisesti historialliseen puistoon säilyttäen sen maisemallisia arvoja. Uusien rakennusten piha-alueet ovat luontevasti puistoon sulautuvia istutettuja oleskelupihoja. Pihasuunnittelussa on suosittu perinnekasveja 1800-luvulta.

Päärakennuksen pohjoispuolelle rakennetaan uusi laituri vanhaan paik-

kaan. Laituri voidaan toteuttaa luonnonkivistä vastaavasti kuin pohjoisrannan tukimuuri. Louhosjätettä voidaan käyttää myös Länsiväylän reunaan rakennettavien äänimuurien rakentamiseen kilpailualueen ulkopuolella.

Autoliikenne puistoalueella sallitaan vain Lapinlahdentien ja päärakennuksen välisellä reitillä Koivulan pihapiirin pohjoispuolelta, sekä uutta tietä pitkin uudisrakennuksille. Autoliikenteen rajoittaminen puistossa tukee alueen rauhallisen tunnelman ja miellyttävän kävely-ympäristön säilymistä. Hotellin edellyttämä bussiliikenne kääntyy pääportilla Lapinlahdentien päässä.

Alueen houkuttelevuutta kävijöille parannetaan tarjoamalla uusia palveluita ja parantamalla kulkuväyliä Lapinlahteen, muun muassa Salmisaaresta ja Ruoholahdesta. Saapumisreitit ovat harkittuja: puisto on saavutettavissa, mutta se ei ole läpikulkuliikenteen, vaan pysähtymisen ja hitaan liikkumisen paikka.

1.1 PÄÄRAKENNUS

Paloluokka	P1
Kerrosala	7991 kem ²
Kerrosuku	3

Käyttö

Lapinlahden sairaalan päärakennuksesta tulee monen käyttäjän talo. Käyttäjien joukkoon kuuluu sekä kaupallisia että yleishyödyllisiä toimijoita. Rakennukseen sijoittuu kokoontumistiloja, työtiloja, majoitustiloja, ravintoloita ja kahvila. Keskeiset tilat kuten aulat, ravintolat, porrashuoneet, osa käytävistä, ylilääkärin asunto ja luentosali säilyvät yleisölle avoimina. Kivipiha on kaikille yhteinen kohtaamis- ja tapahtumapaikka. Rakennuksen eteläisiin siipiin (E, F ja G) sijoituu työtiloja ja pohjoisiin siipiin (A, B ja D) majoitushuoneita.

Restaurointiperiaatteet

Ratkaisu palauttaa rakennuksen tilahierarkian. Alkuperäinen tilahahmo palautetaan päärakennuksen keskeisissä osissa, kuten pääsisäänkäynnin aulassa ja entisessä kappelissa sekä sitä reunustavissa tiloissa, porrashuoneissa ja ylilääkärin asunnossa. Myös majoitus- ja työhuoneiden jako rakennuksen keskiosassa noudattaa vanhaa, etupäässä alkuperäistä tilajakoa. Toisiinsa liittyvistä tiloista muodostetaan arkkitehtonisia kokonaisuuksia, esimerkkinä C-siiven eteishallit, galleriakäytävä, kappeli ja näihin liittyvät portaikot.

Sisätilojen värisävyt ja pintarakenteet ovat oleellinen osa historiallisen rakennuksen arvokasta arkkitehtonista kokonaisuutta. Työn pohjana on tehty väri- ja pintarakenteiden tutkimus, jota täydennetään tarpeen mukaan. Tutkittuja fragmentteja jätetään näkyviin. Pintakäsittelyissä pyritään alkuperäistä vastaavaan tunnelmaan, mutta toisaalta käytetään turvallisia työmenetelmiä ja aineita, jois-

sa on vähän tai ei ollenkaan terveydelle haitallisia emissioita. Maalipintojen ja värien suunnitteluun sovelletaan mallityöskentelyä.

Päärakennuksen D-siiven pohjoispuolella sijaitseva 1980-luvun laajennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi jätteen kierrätyspiste sekä luiska keittiön tavaraliikennettä varten. Laajennukseen sijoittuu myös sosiaalitala ja siihen asennetaan tavarahissi. Järjestely mahdollistaa arkkitehtonisesti kiinnostavien, holvattujen kellarihuoneiden oman sisäänkäynnin ja hyödyntämisen pubina.

Sisäänkäynnit säilytetään nykyisillä tai alkuperäisillä paikoillaan. Keittiön tavaraliikenteelle järjestetään uusi reitti ja sisäänkäynti rakennuksen pohjoispuolelta toisesta kerroksesta.

Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan. Olemassa oleva luiska A- ja B-siiven nivelkohdassa säilytetään. Galleriakäytävän eteläpään sekä E- ja F-siipien liitoskohdan sisäänkäynnit muutetaan esteettömiksi. C-siiven etelä- ja pohjoispäähän kantavien pystyrakenteiden väliin, suojelun kannalta sekundäärisiin tiloihin, asennetaan hissit, joiden kuiluja varten välipohjiin tehdään aukot.

Päärakennuksessa hyödynnetään nykyisiä märkätiloja sijoittamalla uudet märkätilat lähtökohtaisesti olemassa olevien märkätilojen kohdalle, niitä tarvittaessa laajentaen, kerroksittain päällekkäin. Eteläisen hissiryhmän viereen sijoitetaan uusia wc-tiloja kerroksittain päällekkäin.

Vanhat rakennusosat, kuten ikkunat ja ovet säilytetään ja kunnostetaan. Rakennuksessa on esimerkiksi ovia useammasta vaiheesta. Ovet säilytetään lähtökohtaisesti alkuperäisillä paikoillaan, rakennuksen kerroksellisuutta vaalien. Ennen korjaustyön alkamista keskeiset rakennusosat inventoidaan.

Siipien B ja F monessa vaiheessa rakentunut, sekava kattoikkunamaailma korvataan yhteneväisillä lyhdyillä tarpeen mukaan vesikaton korjaustyön yhteydessä. Myös C-siiven Kivipihalle katsovat kulmikkaat ja rakennuksen tyyliin sopimattomat kattoikkunat harmonisoidaan samalla.

Toteutusvaiheessa suunnitelmia tarkastetaan yksittäisten käyttäjien tarpeiden mukaan Museoviraston kanssa yhdessä toimien.

Rakenteet ja materiaalit

Julkisivuihin ei kohdistu mainittavia toimenpiteitä, koska Helsingin kaupunki on kunnostanut niitä yhteistyössä Museoviraston kanssa viimeisten viiden vuoden aikana. Pienempiä muutoksia ovat tyyliin sopivien ilmanvaihtosäleikköjen lisääminen, yhden sisäänkäynnin muuttaminen esteettömäksi ja luiskan rakentaminen, kattolyhtyjen uusiminen vesikattokorjauksen yhteydessä sekä 1980-luvun laajennuksen korvaaminen uudella.

Peruskorjauksen lähtökohtana on olosuhteiltaan terveellinen ja turvallinen toteutus ja lopputulos. Terveydelle haitalliset rakennusosat poistetaan ja korvataan uusilla vastaavilla. Vaurioituneet rakennusosat, kuten puupalkit, korjataan alkuperäistä vastaavalla tekniikalla. Päärakennuksen purkutöiden laajuus on esitetty kaaviosarjalla.

Vanhat, säilyvät välipohjarakenteet tiivistetään ylä- ja alapuolelta, ja niiden ääneneristävyyttä sekä paloturvallisuutta parannetaan suojeluluokkaan III kuuluvissa majoitushuoneissa ja työhuoneissa tarpeen mukaan. Rakenteellisia ratkaisuita on havainnollistettu erillisessä kaaviossa. Poikkeuksena edelliseen, arvokkaimmissa, suojeluvyöhykkeisiin I ja II kuuluvissa tiloissa huonetilan huonekorkeus palautetaan eikä tikkurapattuihin kattoihin asenneta levytyksiä. Näissä arvokkaimmissa tiloissa rakenteiden eristämiseen ja paloturvallisuuden parantamiseen käytetään, mikäli pelastuslaitos vaatii, siveltäviä tuotteita.

Sisätilojen pintamateriaalit ovat samoja kuin rakennuksen alkuperäiset tai perustellusta syystä muita, rakennuksen luonteeseen soveltuvia. Alla olevassa taulukossa on havainnollistettu valintoja esimerkinomaisesti.

Rakenne/tila	Alkuperäinen materiaali	Restaurointisuunnitelma
Lattia/julkisimmat tilat	Kalkkikivi	Kalkkikivi
Lattia/majoitus- ja työtilat	Maalattu lauta	Maalattu lauta tai linoverhous puurakenteen päällä erityistä kulutuskestävyyttä vaativissa tiloissa
Seinät/julkisimmat tilat	Maalattu, rapattu seinä	Maalattu, rapattu seinä
Katot/suojeluvyöhykkeet I ja II	Tikkurappaus ja maali	Vanha kattopinta ja kattolista säilyvät, ne konservoidaan.
Katot/majoitushuoneet ja työtilat	Tikkurappaus ja maali	Vanha kattopinta ja kattolista säilyvät ääntä eristävän ja paloturvallisuutta parantavan alas laskun yläpuolella. Rakennuslevyn pinta tasoitetaan ja maalataan vastaavasti kuin vanhat kattopinnot.
Sisäovet/majoitushuoneet	Alkuperäiset, maalatut puupeilipariot	Ovet kunnostetaan ja maalataan; tarvittaessa ne vahvistetaan 15 minuutin palonkeston mukaisiksi.
Sisäovet/yleistä	Maalattuja puupeiliovia eri rakennusvaiheista	Ovet kunnostetaan ja maalataan.

Talotekniikka, yleistä

Rakennukseen toteutetaan pääosin painovoimainen ilmanvaihto, joka käyttää hyväkseen nykyisiä hormoneja ja julkisivusäleiköitä. Tarvittaessa rakennukseen soveltuvia ilmanvaihtosäleiköitä lisätään ja kaksi majoitushuonetta voidaan yhdistää poistohormivaatimuksen toteutumiseksi. Kokoontumis- ja ravintolatiloihin, joissa on suurin kuormitus, on esitetty koneellinen ilmanvaihto. Uuden Iv-koneet sijoitetaan ullakolle ja G-siivessä kolmanteen kerrokseen, ja varustetaan lämmön talteenotolla.

Päärakennus lämpiää lähtökohtaisesti maalämmöllä (mikäli järkevästi toteutettavissa) alueelle asennettavia syvälämpökaivoja hyödyntäen, joskin hyötysuhde on huonompi kuin uudisrakennuksista korkeamman mitoituslämpötilan saavuttamiseksi. Mitoituslämpötilan säilyttäminen nykyisellä tasolla on tärkeää, jotta suojeltujen sisätilojen pattereiden kokoa ei tarvitse kasvattaa nykyisestä. Vesikeskuslämmitysjärjestelmä uusitaan ja vanhat putkistot poistetaan rakenteista. Vanhat valurautapatterit kunnostetaan ja käytetään uudelleen. Lämpöjohtoputket asennetaan pintaan. Ulkoseinän patterisyvennykset täyte muurataan vanhan seinäpinnan tasoon ja putkistot asennetaan linjaan.

Uudet märkätilat sijoitetaan päällekkäisiin ryhmiin olemassa olevien märkätilojen sijaintia hyödyntämällä. Vesijohdot asennetaan pintaan.

Kaikki sähköasennukset uusitaan. Pohjoisissa ja eteläisissä siivissä sähköjohdot kuljetetaan hyllyllä vaakasuuntaisesti alas lasketun katon yläpuolella ja huoneissa seinän sisällä. Suojeluvyöhykkeisiin I ja II kuuluvissa tiloissa sähköjohdot asennetaan pääosin rakenteiden (esimerkiksi uusittavat lattian pintarakenteet) sisään reitit huolellisesti tutkien. Tiloissa sallitaan jonkun verran pinta-asennuksia pintojen säästämiseksi.

1.2 VENETSIA

Paloluokka	P1
Kerrosala	929 kem ²
Kerrosluku	3

Käyttö

1890-luvulla rakennettua leipomo- ja pesularakennusta Venetsiaa korotettiin ja laajennettiin 1910-luvulla, jolloin siitä tuli myös asuinrakennus. Leipomo palaa uudistuneeseen Venetsiaan, joka saa myös piippunsa takaisin modernina lyhtynä. Venetsian pääkäyttäjäksi on esitetty uuden aikaista retriittiravintolaa. Jälkimmäinen koostuu kolmesta osasta: korkeatasoisesta tilausravintolasta, neuvotteluhuoneista sekä tilauskeittiöstä. Leipomo sijoittuu matalaan siipeen. Ravintolasali sijaitsee myös maantasossa, ja muut retriittiravintolan tilat Venetsian ylemmissä kerroksissa. Kummallakin toimijalla on terassi.

Restaurointiperiaatteet

Venetsiaa ympäröivä rantamuri kunnostetaan. Rakennuksen itäpuolelle rakennetaan puurakenteinen terassi alkuperäiselle paikalleen. Rakennuksen eteläpäähän palautetaan metallista valmistettu, rei'itetty piippu, joka toimii pimeän aikaan maanmerkkinä ja houkuttelee kulkijoita Venetsiaan. Piippua hyödynnetään ilmanvaihtohormien reittinä. Julkisivuihin palautetaan ikkunoita ja ulko-ovi vanhoille paikoille.

Toimijat hyödyntävät vanhan pesula- ja leipomorakennuksen korkeita huonetiloja, huikeita merinäköaloja ja rennon pelkistettyä, vanhan hyötyrakennuksen karheaa luonnetta sisustuksessaan. Rakennus saa olla sellainen kuin se on. Wc-tilat sijoitetaan päällekkäin eri kerroksiin.

Toteutusvaiheessa suunnitelmia tarkastetaan käyttäjien tarpeiden mukaan yhteistyössä Museoviraston kanssa toimien.

Rakenteet ja materiaalit

Peruskorjauksen lähtökohtana on olosuhteiltaan terveellinen ja turvallinen toteutus ja lopputulos. Terveydelle haitalliset rakennusosat poistetaan ja korvataan uusilla vastaavilla. Vaurioituneet rakennusosat, kuten puupalkit, korjataan alkuperäistä vastaavalla tekniikalla. Eristämätön alapohja puretaan ja rakennetaan uudelleen.

Kantaviin väliseiniin ei esitetä merkittäviä muutoksia. Huonetiloja yhdistetään purkamalla nykyiset ei-kantavat väliseinät pääosin toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Vanhat rakennusosat, kuten ikkunat ja ovet säilytetään ja kunnostetaan.

Pintarakenteet ovat samoja kuin rakennuksen alkuperäiset tai perustellusta syystä muita, rakennuksen luonteeseen soveltuvia.

Talotekniikka, yleistä

Rakennukseen toteutetaan koneellinen ilmanvaihto, koneet sijaitsevat korkean osan ullakolla ja leipomon tilassa. Ne varustetaan lämmön talteenotolla.

Rakennus lämpiää lähtökohtaisesti maalämmöllä (mikäli järkevästi toteutettavissa), joskin hyötysuhde on huonompi kuin uudisrakennuksista korkeamman mitoituslämpötilan saavuttamiseksi. Mitoituslämpötilan säilyttäminen nykyisellä tasolla on tärkeää, jotta suojeltujen sisätilojen pattereiden kokoa ei tarvitse kasvattaa nykyisestä. Vesikeskuslämmitysjärjestelmä uusitaan ja vanhat putkistot poistetaan rakenteista. Vanhat valurautapatterit kunnostetaan ja käytetään uudelleen. Lämpöjohtoputket asennetaan pintaan. Vanhat putkistot poistetaan rakenteista ja myös vesijohdot asennetaan pintaan. Kaikki sähköasennukset uusitaan. Asennukset kulkevat rakenteen sisällä siellä, missä rakenteita uusitaan (ala- ja välipohjat), muutoin pinnassa.

1.3 MUUT VANHAT RAKENNUKSET

Sauna ja huoltorakennus

Paloluokka	P1
Kerrosala	392 kem ²
Kerrosluku	1

1886 valmistuneessa ja 1935 laajennetussa rakennuksessa toimii sauna, joka on osan aikaa julkisessa käytössä ja osan aikaa tilausaunana. Sen yhteydessä on vuokrattava vilvoittelutila, jota päärakennuksen ravintola tuottaa catering-palveluita. Toisessa siivessä on kaupunkisoutuveneiden vuokraamo ja teknistä tilaa.

Kivirakenteinen rakennus peruskorjataan. Saunan tilajakoa yksinkertaistetaan toimivammaksi. Kahden noppamaisen osaan väliin sijoittuva 1930-luvun umpinainen laajennus puretaan ja tilalle esitetään rakennettavaksi ympäristöön avoin, lasinen vilvoittelu- ja kokoontumistila, jonka rakentamisessa hyödynnetään vanhaa perustusta.

Taloteknisiä järjestelmiä esitetään uusittaviksi tarpeen mukaan.

Omenapuutalo

Paloluokka	P3
Kerrosala	82 kem ²
Kerrosluku	1

1913 valmistunutta puutaloa vuokrataan esimerkiksi lasten syntymäpäiväjuhlien ja muistotilaisuuksien järjestämiseen sekä yhteisöjen kokoontumistilaksi. Päärakennuksen ravintola tuottaa tilan vaatimat catering-palvelut. Rakennukseen tehdään sen käytön ja rakennuksen kunnon säilyttämisen kannalta tarvittavia kunnostustoimenpiteitä.

Terapiatalo

Paloluokka	P3
Kerrosala	181 kem ²
Kerrosluku	1

1880-luvulla rakennettua puutaloa suunnitellaan palautettavaksi sen alkuperäiseen käyttöön verstastiloiksi, työhuoneiksi ja kokoontumistiloiksi. Rakennukseen tehdään sen käytön ja rakennuksen kunnon säilyttämisen kannalta tarvittavia kunnostustoimenpiteitä.

Jääkellari

Kerrosala	116 kem ²
Kerroslukku	Rakennus sijaitsee pääosin maan alla

1800-luvun lopulla rakennettu jääkellari, kylmä rakennus, säilyy nykyisessä käytössään pienviljelijöiden varastoina eikä siihen kohdistu erityisiä toimenpiteitä.

Kappeli

Kerrosala	10 kem ²
Kerroslukku	Rakenteet sijaitsevat pääosin maan alla.

1800-luvun lopulla rakennetun ja 1970-luvulla puretun kappelin perustus, säilyy kellaritilana eikä siihen kohdistu erityisiä toimenpiteitä. Tulevaisuudessa sen kohdalla voidaan harkita hiljentymistilan tai huvimajan rakentamista ja taidekilpailun järjestämistä.

1.4 KOIVULAN PIHAPIIRIN UUDET RAKENNUKSET

Rakennus A	48 asuntoa	3 150 kem ²
Rakennus B	26 asuntoa	1 830 kem ²

Arkitehtoninen ratkaisu

Kaksi uudisrakennusta täydentää nykyisen Koivulan ympäristön omaksi rauhaiseksi pihapiirikseen. Pihapiiri muodostuu 1950-luvulla valmistuneesta Koivulasta, 1880-luvulla rakennetusta Terapiatalosta, 1890-luvun tallista ja kahdesta pitkänomaisesta, matalasta uudisrakennuksesta. Alustavasti kolme- ja nelikerroksisissa uudisrakennuksissa on harjakatto, kuten vanhemmissakin rakennuksissa. Ne jäävät räystäskorkeudeltaan Koivulan rakennusta matalammiksi, kunniottaen vanhemman rakennuksen roolia kokonaisuudessa.

Uudisrakennusten julkisivut verhotaan puulla. Materiaalivalinta liittää ne sairaala-alueen puisiin talousrakennuksiin, ja korostaa vanhan päärakennuksen keskeistä asemaa kivirakennuksena. Uudisrakennusten julkisivut ovat rauhallisia ja niiden aukotus on systemaattista. Julkisivujen yksityiskohdat suunnitellaan huolellisesti. Rakennukset ovat olemukseltaan arvokkaan vaatimattomia, ne sisäistävät arkisen roolinsa historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Koivulan piha-alueet

Koivulan pihan kehittämisen lähtökohtana ja tavoitteena on ollut säilyttää pihan olevat puut, luoda pihalle yhtenäisempi puutarha-alue ja avata houkutteleva sisääntuloaukio Ruoholahden suunnasta saapuville. Pihasuunnittelussa on huomioitu pihan käyttäjät ja kehitetty pihaa terveystietämykseltä.

Pihan monipuolinen puusto säilytetään ja puustoa täydennetään pihan eteläosassa kukkivilla pienillä puilla. Avokallion ja kuusikon eteläpuolelle laajennettu puutarha on kasvillisuudeltaan monipuolinen ja eri aisteja ruokkiva kokonaisuus. Aistipuutarha on kasvien lomassa oleskelua, kohtaamisia ja puutarhatöitä varten. Puutarha tarjoaa mahdollisuuksia työterapiaan pihapiiriin kuntoutujille. Aukio tukee sosiaalisia tapahtumia ja kokoontumista ja tasapainoilureitti kannustaa spontaaniin liikuntaan arjessa. Rakennusten edustat ovat myös istutettuja.

Käyttäjät ja toiminnot

Uudisrakennuksiin sijoittuu vanhusten tuettua palveluasumistoimintaa. Asumisen konsepti voi perustua esimerkiksi tuettuun ryhmäkotimuotoiseen asumiseen. Kerroskohtaisesti asuinhuoneiden yhteyteen sijoittuu yhteisöllisiä tiloja ja palvelutiloja. Maantasokerrokseen sijoittuu asuintoimintojen aulatiloja, sauna- ja peseytymistiloja, henkilökunnan sosiaali- ja toimistotiloja sekä moninaisia harrastetiloja päivätoimintaa varten. Suuremman A-talon maantasokerrokseen sijoittuu mahdollisuuksien mukaan myös joustavaa, ulosvuokrattavaa liike- tai toimintatilaa, esimerkiksi lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkin käyttöön. Maantasokerrokset ovat käyttötarkoitukseltaan avoimia, niin talon asukkaita kuin ulkopuolisia toimijoitakin palvelevia toiminnallisia kokonaisuuksia.

Teknilliset ratkaisut

Rakennusten kerroskorkeus on noin kolme metriä. Maantasokerrokset ovat kuitenkin korkeampia koska niihin sijoittuu yhteisöllisiä toimintoja ja joustavia tiloja.

Rakennukset esitetään toteutettavaksi alustavasti massiivipuurunkoisina tai betonirakenteisina. Välipohjat, kantavat seinät ja yläpohjat tehdään puusta tai betonielementeistä. Kellarikerroksen rakenteet ja rakennusten perustukset toteutetaan teräsbetonista. Porrashuoneet ja hissikulut toteutetaan joko puusta tai teräsbetonista. Runko ja rakenneratkaisut tarkentuvat toteutusvaiheessa.

Rakennukset lämпиävät maalämmöllä (alueellinen QHeat -järjestelmä).

Rakennuksiin asennetaan lämmön talteenotolla varustettu koneellinen ilmanvaihto. Ilmanvaihtoratkaisu on keskitetty. Konehuoneet sijoitetaan ullakolle harjakattojen lappeiden alle. Toteutusvaiheessa suunnitelmia tarkastetaan yleishyödyllisen hoivatoimijan tarpeiden mukaan Helsingin kaupungin kanssa yhdessä toimien.

1.5 HOTELLI

Hotellin kerrosala	9 630 kem ²
---------------------------	------------------------

Arkitehtoninen ratkaisu

Hotelli on sovitettu puiston eteläreunaan tarkasti huomioiden puiston vanhat puut ja maisemalliset arvot. Hotellin kaareva massa luo tilallisen rajan ja rauhallisen taustan englantilaiselle maisemapuutarhalle. Rakennus toimii myös tärkeänä melusuojana Länsiväylän liikenteeltä Koivulan pihapiirin ja meluseinän välissä. Rakennusmassan länsipääty on linjassa Koivulan eteläpuoleisen rakennuksen kanssa ja samansuuntainen päärakennuksen kanssa. Hotellin massa kapenee ylöspäin kerrosten porrastuessa etelään ja pohjoiseen. Pohjoispuolella porrastus avautuu terasseina puistoon hyödyntäen maisemapuutarhaan ja merelle avautuvat näkymät. Koivulan päässä kerrosten porrastus seuraa Koivulan harjakattojen muotoa. Rakennus on viisikerroksinen eli samalla korkeudella kuin Koivula ja Ilmarisen toimistorakennus. Hotellin julkisivu verhoetaan puulla ja ikkunat ovat sisäänvedetty. Ikkunoiden pystysuorat linjat jatkavat puiston puunrunkojen vertikaalisuutta.

Hotellin piha-alueet

Maantasokerroksen lattiataso on sovitettu puiston kannalta suotuisaan tasoon; +7.5. Tässä tasossa ainoastaan rakennuksen keskiosassa täytyy tehdä pieniä maaston leikkauksia. Baanan rajaama eteläreuna ja rakennuksen itäpään edusaukio kivetään perinteisellä graniittinupukiveyksellä. Rakennuksen pohjoispuoli avautuu puistoon istutettuna oleskelupihana terrassialueineen. Lännessä rakennus päättyy ennen rantaan laskeutuvaa herkkää kalliorinnettä. Rakennuksen lähiympäristön uusissa istutuksissa suositaan perinnekasveja 1800-luvulta.

Ensimmäisen kerroksen julkiset tilat avautuvat ympäristöön visuaalisesti ja toiminnallisesti. Maantasokerroksen avoimet tilat mahdollistavat näkymien jatkumisen rakennuksen läpi etenkin puiston puolelta katsottuna. Lasijulkisivu luo kevyen rajan puutarhan ja sisätilojen välille ja tekevät maantasokerroksen palveluista ja toiminnoista kaikille kutsuvia.

Toiminnot

Pääsisäänkäynti on hotellin itäpäässä. Edusaukio sisäänkäynnin edustalla toimii uusien rakennusten saattoliikenteen kääntymispaikkana. Bussit ja suuremmat ajoneuvot eivät pääse rakennukselle asti vaan jäävät pääportille. Huoltoliikenne toimii kellarikerroksen kautta.

Maantasoon sijoittuvat aulapalvelut, kahvila, ravintola, konferenssi- ja galleriatilat sekä spa-osasto. Tilat ovat muokattavissa eri käyttötarkoituk-

siin siirrettävillä seinillä. Hotellihuoneet sijoittuvat kerroksiin 2.–5. Suuri osa huoneista on varustettu puistoon avautuvalla terassilla. Viidennen kerroksen näköalabaariin pääsee hissillä maatasokerroksen ravintolasta. Toteutusvaiheessa suunnitelmia tarkastetaan hotellioperaattorin tarpeiden mukaan Helsingin kaupungin kanssa yhdessä toimien.

Teknilliset ratkaisut

Rakennuksen maanpäällisten kerrosten korkeus on 3,4 metriä. Rakennuksen runko toteutetaan betoni-/teräsrakenteena. Välipohjat, kantavat seinät ja yläpohjarakenteet toteutetaan betonista. Porrashuoneet ja hissikuilut, kellarikerroksen rakenteet sekä rakennusten perustukset toteutetaan teräsbetonista. Runko ja rakenneratkaisut tarkentuvat toteutusvaiheessa.

Hotellin Länsiväylän puoleisen julkisivun melunsuojausvaatimukset huomioidaan ikkunadetaljiikassa.

Rakennuksessa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Konehuoneet ja muut tekniset tilat sijoittuvat alustavasti kellarikerrokseen.

2. Päärakennuksen ja Venetsian tekninen toteutus

2.1 PÄÄRAKENNUS

Paloturvallisuus

Rakennus on kivirunkoinen ja siinä on puuvälipohjat. Se vastaa nykymääräysten mukaan P1-luokan rakennusta. Poikkeuksena nykyisin toteuttaviin P1-luokan rakennuksiin, rakennuksessa on puuvälipohjat. Ne on rakennusaikakautensa rakennustavan mukaisesti suojattu alapuolelta tikkurappauksella.

Majoitustilat sijaitsevat alun perin sairaalatiiloiksi rakennetussa rakennusosassa, joten paloturvallisuuden osalta muutos tapahtuu saman turvallisuustason piirissä ja lähtökohtana muutostyölle on olemassa olevan turvallisuustason säilyttäminen. Henkilöturvallisuuden osalta muutostyö toteutetaan kuitenkin nykymääräysten mukaisesti. Työpaikkatiloissa muutostyöt tapahtuvat nykyisen käyttötarkoituksen piirissä, joten myös niissä noudatetaan samaa korjausrakentamisen periaatetta, olemassa oleva turvallisuustaso säilytetään ja olennaiset puutteet henkilöturvallisuudessa korjataan. Ravintola- ja kokoontumistilamuutokset ovat käyttötarkoituksen muutos vaativampaan suuntaan, joten niiden osalta pyritään nykymääräysten mukaisiin ratkaisuihin. Rakenteellinen ratkai-

su perustuu oletamaan, ettei välipohjarakenteisiin kohdistu jatkossa ainakaan laaja-alaisesti uusia osastointi- tai palonkestovaatimuksia. Suunnitellut muutostyöt tapahtuvat pääosin alkuperäisten ja nykyisten käyttötarkoitusten piirissä. Ravintola- ja kokoontumistilojen osalta poistumisjärjestelyt ovat hyvät.

Kilpailuehdotuksessa majoitustilat on osastoitu kerroksittain parantamalla nykyisiä rakenteita. Majoitustilat toteutetaan 800 m² palo-osastojaon mukaisesti ja lisäksi palo-osastoon toteutetaan osiin jako vähintään EI 15 -rakentein majoitushuoneittain. Majoitushuoneiden väliset seinät ovat osastoivia ja kullakin huoneella on oma poistohormi. Alkuperäiset ovet, jotka säilytetään ja jotka sijaitsevat majoitushuoneiden käytävän ovina, muutetaan palo-oviksi. Ovien paneeliosia vahvistetaan tarvittaessa 15 minuutin palonkeston mukaisiksi ja ovien sekä karmin raon palonkestävyysvaatimuksia varten lisätään paisuva palotii- viste ovilehteen tai karmiin. Majoitushuoneiden oviin lisätään palomääräysten edellyttämä ovensuljain.

Työtilat muodostavat puolestaan yhtenäisen paloalueen, mistä huolimatta rakenteiden paloturvallisuutta parannetaan nykyiseen nähden (muun muassa avoportaat palo-osastoidaan). Uloskäytävät, tekniset tilat, kellari ja ullakko osastoidaan erillisiksi palo-osastoiksi. Poistumisreittinä toimineet avoportaat muutetaan tilojen luonteeseen sopivaan paikkaan sijoitetuilla palo-ovilla uloskäytäväporrashuoneiksi.

Ravintola- ja kokoontumistiloista muodostetaan yksi useampikerroksinen palo-osasto. Tiloissa oleva avoporras säilytetään, koska palo-osastokoko jää alle 2400 m² ja muut palo-osastoiduiksi uloskäytäväksi muutetut portaat mahdollistavat sen.

Päärakennuksen jako palo-osastoihin on esitetty kaaviossa, jossa on esitetty myös poistumistiet. B-siiven poikkileikkauskaaviossa on esitetty rakenteiden korjausperiaatteet, joilla majoitus- ja työtilojen paloturvallisuutta parannetaan nykyisestä. Majoitustilojen osalta noudatetaan 800 m² mukaista palo-osastokokoa sekä kerrososastointia. Työpaikkatiloissa sekä ravintola- ja kokoontumistiloissa palo-osastokoko on vaatimuksen enintään 2400 m² mukaan toteutettu. Työpaikkatiloissa sekä ravintola- ja kokoontumistiloissa tilat muodostavat useampikerroksiset palo-osastot. Ullakkotilat on muodostettu omiksi palo-osastoikseen 1600 m² mukaan ja lisäksi ullakkotilat on jaettu osiin EI 15 mukaisesti 400 m² mukaan.

Rakennuksen poistumisjärjestelyt saatetaan nykymääräysten mukaiselle tasolle lisäämällä nykyisten avoportaiden luokse palo-ovet. D-siiven yksi poistumisporras, joka on poistettu aiemmin käytöstä, palautetaan rakennukseen toisen kerroksen poistumisreitittäisyysvaatimusten vuoksi. Kaikilta poistumisalueilta on vähintään kaksi poistumisreittiä ja poistumisetäisyyden toteutuvat nyky- määräysten mukaisina.

Rakennukseen lisätään automaattinen paloilmoin, joka on varustettu majoitushuoneissa kantaäänihälyttimin. Muutostöiden yhteydessä poistumisreititöpaatteet yhtenäistetään sekä toteutetaan uuden tilakäytön mukaisille paikoille poistumisreiteille. Rakennuksen savunpoisto toteutetaan käsin avattavien ikkunoiden kautta. Rakennus varustetaan tavanomaisin alkusammutusvälinein (pikapalopos- tit sekä käsisammuttimet 1/300 m²).

Rakenteet

Ikkunoiden osalta huomioidaan niiden kunto- ja haitta-ainetutkimuksissa havaittu tiivistystapa seinärakenteisiin haitta-ainepitoisilla tuotteilla. Haitta-ainepitoiset tiivisteet vaihdetaan. Rakennuksen ikkunat lähtökohtaisesti korjataan ullakkokerroksen uusittavia ikkunoita lukuun ottamatta.

Alapohjat

Alapohjat ovat C-osaa ja D-osan kellaria lukuun ottamatta ryömintätillaisia. C-osassa on maanvarainen alapohja, joka sisältää muun muassa valuasfalttia. Erityisesti havaittujen haitta-aineiden määrä puoltaa alapohjarakenteiden purkamista ja alapohjan uusimista. On myös kokemuseräisesti oletettavaa, että alapohjarakenteiden mekaanisessa kunnossa on runsaasti nyt piileviä puutteita eri rakennusvaiheissa. Lähtökohtaisesti ryömintätillaisien alapohjien hirsirakenteet säilytetään, vain laho- tai hyönteisvaurioiset osat alkuperäistä rakennetta vastaavasti uusien. Lämmöneristys-, tiivistys- ja pintarakenteet uusitaan nykyai- kaisin menetelmin. Ryömintätillojen kosteus-, lämpö- ja IV-tekninen toimivuus varmistetaan. Nykyiset putkitunnelit kunnostetaan tarvittavin osin.

Välipohjat

Hirsirakenteisista välipohjista puretaan vain alkuperäiseen rakenteeseen kuulumattomia pintakerroksia haitta-aineineen. Nykyisten ja tulevien märkätilojen kohdalla puretaan myös kaikki välipohjien nykyiset täyterrokset.

Tulevien kuivien tilojen välipohjien ala- ja yläpinnat tiivistetään kangastamalla. Tiivistyskerrosten päälle rakennetaan uudet verhoursrakenteet. Alapintojen verhoursrakenteet rakennetaan ilma- ja askeläänieristävyttä merkittävästi parantavina, akustisina ja osastoivina alakattoina. Poikkeuksen edelliseen muodostavat suojeluvyöhykkeisiin I ja II kuuluvat tilat kuten B-, C- ja F-siipien käytävät, kappeli ja yläiläkärin asunto, joiden katot tiivistetään ja joiden osastoivuutta parannetaan pinnoittamalla.

Osiin B, F ja G kolmannen kerroksen lattiat ovat olleet ennen korotusosien rakentamista yläpohjia. Ne saattavat sisältää haitta-aineita ja niissä voi esiintyä kosteusvaurioita. Vanhat tiiliset palopermannot poistetaan ja välipohjiksi muutettujen entisten yläpohjien kunto tarkastetaan.

Ullakot ja yläpohjat

Osa nykyisistä ullakoista rakennetaan IV-konehuoneiksi. Muutoin ullakoiden palopermantorakenteisiin kohdistu akuutteja korjaus- tai muutostarpeita.

Osiin B, F ja G kuntotutkimusten mukaan yläpohjat ovat laajasti kosteusvaurioisia, niiden lämmöneristys- ja tuuletusrakenteet ovat varsin vajavaisia ja käytetyt tiivistustuotteet sisältävät haitta-aineita. Lisäksi rakenteiden eristävyys on heikko.

Osien B, F ja G yläpohjarakenteet uusitaan ja lämmöneristävyyttä parannetaan. Vesikaterakenteet esitetään uusittavaksi kauttaaltaan. Kattotuolit kuitenkin säilytetään ja korjataan tarvittaessa. Samassa yhteydessä uusitaan B- ja F-osien kattolyhdyt tarpeen mukaan.

Ulko- ja väliseinät

Massiivitiilisiin kantaviin ulko- ja väliseiniin ei kohdistu systemaattisia korjaustarpeita. Ikkunoiden alapuolelle on osassa rakennusta tehty patterisyvennyksiä, jotka täytetään muuraamalla ne alkuperäistä vastaavalla tavalla muun seinän tasoon.

Osien B, F ja G puurunkoisissa kolmannen kerroksen seinissä esiintyy haitta-ainepitoisia tiivistystuotteita ja näiden hoikkien ulkoseinärakenteiden orgaaniset täytteet ovat todennäköisesti osittain kosteusvaurioisia. Nämä ulkoseinärakenteet uusitaan nykyrakenteita mahdollisuuksien mukaan säilyttäen ja lämmöneristävyyttä parantaen.

Nykyisissä puurunkoisissa, tikkurapatuissa, ei-kantavissa väliseinissä on käytetty orgaanisia täyhteitä ja haitta-ainepitoisia tiivistystuotteita. Tämän seinätyypin esiintymislaajuutta ei ole kartoitettu. Haitta-aineet ja kosteusvaurioituneet materiaalit poistetaan tai rakenteet tiivistetään esimerkiksi välipohjien kohdalla esitetyllä kangastusmenetelmällä.

Talotekniikka

Alueen lämpimänä pidettävät rakennukset on liitetty Helsingin kaupungin kunnallistekniikkaan. Ne hyödyntävät paikallisesta verkosta saatavaa maalämpöä (mikäli tekninen ratkaisu järkevästi toteutettavissa).

Putkilaitteet

Nykyisen kaukolämpökeskuksen pelkkä patterilämmityksen vaihtimen teho on 1,1 MW. Tulevan uuden keskuksen vaihdinteho jakaantuu kolmelle vaihtimelle: lämmitys, ilmanvaihto ja lämmin käyttövesi. Kaikki putkiverkostot uusitaan. Nykyiseen lämpökeskukseen voidaan lisätä kaukokylmäliittymä etenkin tulevien ravintoloiden ja keittiöiden sekä kokoontumistilojen lämpötilojen hallintaa varten. Jäähdytyksen vaihdinpaketti sijoitetaan purettavan varavoimakoneen paikalle.

Patteriverkostojen osalta säilytetään suojeluvyöhykkeisiin I, II ja III kuuluvissa tiloissa nykyiset valurautapatterit. Patterit huuhdellaan, kuivatetaan paineilmalla, hiekkapuhalletaan ja varastoidaan rakennusajaksi. Runko- ja haara-ohdot ovat puristusliittimillä rakentuvia jaloteräsputkia. Uudet patterit ja johdot asennetaan pintaan.

Runko- ja vaihdettavat haaraohdot tehdään kupariputkesta puserrusliittimin.

Piiloon jäävät kalusteohdot tehdään PEX-putkista suojaputkessa. Hanat ja posliinit ovat energia- ja äänitekniset laatukriteerit täyttäviä.

Rakennusten sisä- ja ulkopuoliset viemärit uusitaan. Ravintolakeittiöiden

jätevesiviemärit varustetaan rasvaerottimilla. Sisätiloissa käytetään yleensä dB-viemäri laatua. Tarvittaessa viemärit paloeristetään.

Uusi jäähdytysvesiverkko on mahdollista rakentaa kulkemaan kellarikerroksen tunneliverkkoa pitkin rinnan muiden putkistojen kanssa.

Kellarikerroksen tunneliverkon kaikki asennukset puretaan ja uudet keskitehty haaraohdot varustetaan sulku- ja säätöventtiilein.

Yhden ja saman säätö- ja valvontajärjestelmän laitteiden alakeskukset (VAK) yhdistetään uuteen keskusvalvomoon.

Putkieristykset tehdään energia- ja muita laatuvaatimuksia noudattaen.

Ilmanvaihto

Päärakennukseen esitetään osittain koneellista, ja osittain painovoimaista ilmanvaihtoa. Painovoimaista ilmanvaihtoa on esitetty sellaisiin suojeltuihin sisätiloihin, joiden käyttö sallii pienemmät ilmamäärät. Koneellista ilmanvaihtoa on käytetty sisään tulopihaa ympäröivissä kokoontumis- ja ravintolatiloissa, erityisesti jo aikaisemmin muutetuissa D- ja F-siivissä. C-siiven kahvila- ja pop-up-tilaan on myös esitetty koneellista ilmanvaihtoa suuremman käyttäjämäärän takia. Koneellinen ilmanvaihto mahdollistaa lämmön talteenoton, joka pienentää energian kulutusta ja varmistaa sisäilman laadun. Jako painovoimaisen ja koneellisen ilmanvaihdon vyöhykkeisiin tehdään selkeästi suojelutavoitteet, käyttö ja paloturvallisuus huomioon ottaen. Kilpailuehdotuksen ilmanvaihtoratkaisu on kompromissi suojelutavoitteiden ja nykymääräysten välillä.

Päärakennuksen majoitustilat, pääsisäänkäynti käytävineen sekä työtilat säilytetään painovoimaisina. Järjestelmä on toiminut 1840-luvulta alkaen. Toteutus perustuu olemassa olevaan hormi- ja huonejakoon. Ilmastointilaitteet ovat pääosin uusia, vanhanmallista uustuotantoa. Tähän kategoriaan kuuluu myös entinen yllilääkärin asunto, josta tehdään kotimuseo.

Ravintola- ja keittiötiloihin sekä kokoontumistiloihin toteutetaan koneellinen ilmanvaihto.

Keittiöhuuvat varustetaan UV-tekniikalla toimivin rasvasuodattimin. Ilmanvaihtokoneet varustetaan mahdollisimman hyvällä vuosihyötysuhteella toimivilla lämmöntalteenottolaitteilla, huomioiden tilojen käyttötarkoitus. Tuloilmakoneet varustetaan yleensä jäähdytyspattereilla.

IV-konehuoneet sijoitetaan ullakotiloihin, paitsi G-siivessä. Painovoimaisen ilmanvaihdon alueilla märkätilat varustetaan pienillä kattoon sijoittuvilla lämmöntalteenottokoneilla.

Useita paloalueita palvelevat ilmanvaihtokoneet varustetaan palopelleillä.

Automatiikka

Ilmanvaihtolaitteet liitetään samaan rakennusautomaatiojärjestelmään kuin putkipuolen laitteet. Lisäksi keskitettyyn järjestelmään liitetään sähköpuolelta valaistus-, ovi-, palo-, murto- ja muu vaadittava tekniikka.

2.2 VENETSIA

Paloturvallisuus

Rakennus on vanha tiilirakennus, joka vastaa nykymääräysten mukaista P1-luokan rakennusta. Se on toiminut talousrakennuksena, asuntolina ja 1980-luvulta 2010-luvulle työpaikkatiloina. Rakennuksen välipohjat ovat osittain kappaholveja ja osittain puuta, ja ne korjataan alkuperäistä vastaavalla tavalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros muutetaan ravintolaksi ja toinen sekä kolmas kerros ravintolan koekeittiöiksi, pienvalmistuksen tiloiksi ja toimistoiksi. Ensimmäisen kerroksen muutustyö on käyttötarkoituksen muutos vaativampaan suuntaan. Ylempien kerrosten osalta muutustyö tapahtuu nykyisen (työpaikkatila) käyttö-tarkoituksen piirissä.

Rakennuksessa on alun perin ollut yksi avoporras, joka muutetaan uloskäytäväporrashauneeeksi. Toisen ja kolmannen kerroksen poistumisalueet ovat yhteensä alle 300 m², joten poistumisjärjestelyiden osalta palomääräykset edellyttävät niistä yhtä osastoitua uloskäytävää sekä varatieikkunoita. Varatieikkunat sijaitsevat alle 10 metrin korkeudella, joten varatieikkunoista pelastautuminen tapahtuu palokunnan avustamana vetotikkain.

Ensimmäisen kerroksen kokoontumistilat (ravintolatilat) muodostavat oman palo-osastonsa. Myös siiven leipomo muodostaa oman palo-osastonsa. Työpaikkatilat ovat keskenään samaa palo-osastoa. Ullakko muodostaa oman palo-osastonsa. Ullakolle sijoitettu ilmanvaihtokonehuone palo-osastoidaan sen palvellessa useampia palo-osastoja. Leipomon ilmanvaihtokone sijaitsee sen ullakolla.

Rakennus varustetaan poistumisopastein. Savunpoisto on järjestetty käsin avattavien ikkunoiden kautta. Tiloihin lisätään tavanomainen alkusammutuska-lusto (pikapalopostit sekä käsiammuttimet).

Rakenteet

Alapohja ja ulkopuoliset perustus- ja kuivatusrakenteet

Nykyiset maanvaraiset ja lämmöneristämättömät alapohjarakenteet uusitaan kokonaisuudessaan. Kalliopintojen asema ei ole tiedossa, mutta niiden oletetaan olevan varsin lähellä nykyisiä lattiapintoja; uusien jäte- ja sadevesiviemärintien osalta sekä rakennuksen alalla että sen vierustoilla varaudutaan kalliokiilauksiin.

Ulkopuoliset, osin romahtaneet luonnonkivimuurit kunnostetaan. Itäisivun huonokuntoinen teräsbetoninen sisäänkäyntitaso puretaan ja kyseiselle sivulle rakennetaan osin meren päälle ulottuva terassi.

Maanpintoja rakennuksen läheisyydessä muokataan sekä pinnanmuotojen että materiaalien osalta. Sadevesien hallintaan rakennetaan toimivat katto- ja pintavesijärjestelmät, samoin perusvesien.

Välipohjat

Toisen kerroksen lattian kantava rakenne on kappaholvi. Kappaholvin päällä on täyterkos, jonka päälle on valettu ohut betonilaatta. Yli puolet kyseisestä laatasta on päällystetty haitta-ainepitoisella valuasfalttikerroksella, loput puurakenteella. Kaikki kappaholvin yläpuoliset täyte- ja pintarakenteet puretaan. Uudet lattioiden pintavalurakenteet valetaan kevyen täyttökerroksen varaan siten, että uusi rakenne vaimentaa askeläänet.

Kolmannen kerroksen lattia on monikerroksellinen puurakenne, joka on alun perin ollut yläpohja. Kerrosten suuri määrä on osin seurausta vuoden 1915 korotuksesta. Kartoituksissa lattiarakenteessa ei ole havaittu haitta-aineita. Orgaaniset täyterrokset, joita ei ole tutkittu, tutkitaan. Lattian pintarakenteet uusitaan kauttaaltaan, kantaviin rakenteisiin ei ole tarvetta kajota. Askeläänieristystä parannetaan työtiloissa joko uivilla lattiarakenteilla tai akustisilla alakatoilla.

Ullakko ja yläpohja

Ullakon lattian kantava rakenne on teräsbetoninen alalaattapalkisto.¹ Ullakolle rakennetaan ilmanvaihtokonehuone, jonka ulkopuolelle jäävillä lattiaosuuksilla uusitaan vain lämmöneristys- ja pintarakenteet.

Yläpohjat ovat hirsikannatteisia ja katteet lauta-alustaista saumattua rivipeltiä. Hirsikannattajille tehdään vain paikallisia korjauksia. Katerakenteita ei ole tarvetta uusida. Uusien ilmanvaihtojärjestelmien katelävistyksen integroidaan nykyisiin tiilihormeihin niitä laajentamalla.

Ulko- ja väliseinät

Ulkoseiniin palautetaan ikkunoita ja ulko-ovi, sekä tehdään uusi aukko ulko-ovea varten. Ulkoseinissä on jonkin verran syvälle rapautuneita tiiliä, jotka uusitaan. Tiilisaumat ovat ikäisekseen varsi hyvässä kunnossa. Ikkunoiden ja ovien ulkopintojen tiililiittymien tiiveyttä parannetaan. Julkisivujen pellityksiä huoltomaalataan tai uusitaan tapauskohtaisen harkinnan perusteella.

Kantaviin väliseiniin ei esitetä tehtäväksi merkittäviä muutoksia. Huonetiloja yhdistellään purkamalla nykyiset ei-kantavat kevyet väliseinät pääosin.

Ikkunoita on kunnostettu eri vaiheissa. Ne säilytetään ja korjataan. Ulko-ovet kunnostetaan.

Talotekniikka

Alueen lämpimänä pidettävät rakennukset on liitetty Helsingin kaupungin kunnallistekniikkaan. Ne hyödyntävät paikallisesta verkosta saatavaa maalämpöä (mikäli tekninen ratkaisu järkevästi toteutettavissa).

Putkilaitteet

Nykyisen kaukolämpökeskuksen pelkkä patterilämmityksen vaihtimen teho on 1,1 MW. Tulevan uuden keskuksen vaihdinteho jakaantuu kolmelle vaihtimelle: lämmitys, ilmanvaihto ja lämmin käyttövesi.

Kaikki putkiverkostot uusitaan. Nykyiseen lämpökeskukseen lisätään kaukokylmäliittymä tulevien ravintoloiden ja keittiöiden sekä kokoontumistilojen lämpötilojen hallintaa varten. Jäähdytyksen vaihdinpaketti sijoitetaan purettavan varavoimakoneen paikalle.

Lämmityksen- jäähdytyksen ja käyttöveden runkojohdot tuodaan lämpökeskuksesta uusina eristeputkielementteinä.

Patterilämmitys toteutetaan uusilla konvektoreilla tai radiaattoreilla. Toisiopuolen mitoituslämpötilojen tulisi nykyisten rakenteiden vuoksi olla 80/60 °C.

Rakennuksen runko- ja haarajohdot tehdään teräsputkista puristusliittimin. Uudet patterit ja johdot asennetaan pinta-asennuksena.

Käyttövesiverkoston runko- ja vaihdettavat haarajohdot tehdään kupariputkesta puserrusliittimin. Piiloon jäävät kalustejohdot tehdään PEX-putkista suojaputkessa. Hanat ja posliinit ovat energia- ja äänitekniset laatukriteerit täyttäviä.

Rakennusten sisä- ja ulkopuoliset viemärit uusitaan. Ravintolakeittiöiden jätevesiviemärit varustetaan rasvaerottimilla. Sisätiloissa käytetään yleensä dB-viemäriä. Tarvittaessa ne paloeristetään.

Uusi jäähdytysvesiverkko rakennetaan koneellisen ilmanvaihdon tuloilman viilennystä varten.

Ilmanvaihto rakennetaan koneellisena nykymääräyksiä noudattaen. Rakennukseen sijoittuu pääosin ravintola- ja keittiötiloja. Keittiöhuuvut varustetaan UV-tekniikalla toimivin rasvasuodattimin.

Tulo- poistoilmakojeet varustetaan lämmön talteenotolla.

Kolmikerroksisen osan konehuone sijaitsee ullakolla.

Matalan osan leipomon iv-koje sijoitetaan leipomotilaan. Leipomon jäteilma-putki tehdään rekonstruoimalla vanha, rungon ulkopuolella sijaitseva putki. Piipun alaosaan rakennetaan vaippa, jonka kautta otetaan tuloilmakoneen raitisilma.

Rakennusautomaatiojärjestelmä toteutetaan kuten päärakennuksessa.

3. Rakennusten käyttäjät

Helsingin kaupunki vuokrasi alueen rakennukset 2015 kahdeksi vuodeksi kahdelle organisaatiolle, jotka ovat edelleen vuokranneet niitä eteenpäin muun muassa luovien alojen edustajille työhuoneiksi matalalla vuokratasolla. Vuokrataso ei kata edes kiinteistön ylläpitokuluja eikä siten ole taloudellisesti kestävä. Väliaikaiskäyttö on kuitenkin pitänyt rakennukset lämpimänä ja estänyt ilkeäntaloutta. Samaan aikaan Helsingin kaupunki on kunnostanut julkisivuja mittavilla summilla. Alueen ilme on kohdentunut ja alueen luonne on avautunut suhteessa

aiempaan tilanteeseen. Tällaista kiinteistökehittämisen mallia, jossa kehitettävälle alueelle on onnistuneesti matalan vuokratason avulla houkuteltu väliaikaisiksi käyttäjiksi luovien alojen toimijoita alueen tunnettuuden lisäämiseksi, on käytetty tietoisesti myös monissa muissa Euroopan suurkaupungeissa kuten Varsovan Koneserin vodkatehtalla, Kööpenhaminan Carlsbergin panimolla ja Berliinin Spreerantamilla. Kilpailuryhmä on täysin avoin sille mahdollisuudelle, että jotkut nykyisistä käyttäjistä jäävät alueelle myös peruskorjauksen jälkeen.

3.1 PÄÄRAKENNUS

Moomin Characters Oy

Päärakennuksen pääkäyttäjä on Moomin Characters Oy. (Liite 5) Tove ja Lars Jansson perustivat yrityksen jo 1950-luvulla huolehtimaan Tove Janssonin luomien muumien tekijänoikeuksista. Moomin Characters on virallinen muumitekijänoikeuksien valvoja. Kaikki Muumilaakson hahmot ovat tavaramerkkirekisteröityjä maailmanlaajuisesti. Nykyisin työntekijöitä on 50–60 ja määrä kasvaa.

Moomin Characters, sen tytäryhtiöt ja läheiset yhteistyökumppanit toimivat moniäänisesti suomalaisen kulttuurin kentällä. Lapinlahden sairaalan päärakennus toimii edellä mainittujen työtiloina, kauppana, studioina ja kulttuuritapahtumien näyttämönä. Lapinlahteen sijoittuu muun muassa kirjankustantamo, taiteilijoiden tekijänoikeuksia valvova ja kaupallistava yritys, kotimuseo sekä sopivan kokoisia, kaupunkikulttuuria rikastuttavia tapahtumia. Päärakennuksen ylläpitäjän asunto muuntuu kotimuseoksi, jossa on esillä pysyvä Tove Janssonin taiteen näyttely. Kivipihaan eteläsiipeen avataan laadukas kaunokirjallisuuden ja muumituotteiden kauppa. Luentosalissa järjestetään paitsi organisaation sisäisiä tilaisuuksia, myös suurelle yleisölle suunnattuja matalan kynnyksen tapahtumia, kuten kirjanjulkistustilaisuuksia ja Studia Generalia –luentoja. Vaihtuvat tapahtumat, kuten lapsille suunnattu ”Muumiperheen piknik” levittäytyvät pop-up -tilaan ja piha-alueelle puistoa säästäen. Piknik-pöydät voidaan kattaa esimerkiksi juhlaalustalle Fahlanderin puistokujalle.

Lapinlahden sairaalan eteläsiipien suojaan sijoittuvat myös Moomin Characters Oy:n ja heitä lähellä olevien tahojen työtilat ja toimistot. Talossa on myös muutamia kirjailijoiden työhuoneita.

Moomin Characters Oy:n ulkomaiset asiakkaat majoittuvat Lapinlahden hotelliin ja hostelliin. Sekä oma henkilökunta että vieraat käyttävät aktiivisesti alueen ravintola- ja cateringpalveluita. He tekevät meriretkiä Söderskärin majakalle, jonne lähdetään Lapinlahden laiturista. Vieraat rentoutuvat ja tutustuvat suomalaiseen elämäntapaan Lapinlahden saunassa.

Moomin Characters Oy on tilakaaviossa X.

¹ Oletuksen perusteena on tehty rakenneavaus.

Terveyden ja hyvinvoinnin alan toimija

E-siipeen toteutetaan noin 350 neliömetrin kokoontumistilat, jossa on yksi suurempi sali ja kolme pienemää salia, pukuhuone ja peseytymistilat, sekä mahdollisuus toimistohuoneisiin F-siivessä. E- ja F-siiven nivelkohdassa sijaitseva sisäänkäynti muutetaan tarpeen mukaan esteettömäksi. Tilojen käyttäjäksi soveltuu terveyttä ja hyvinvointia edistävä yritys (esimerkiksi joogakoulu) tai muu yhteisö. Tilan käyttäjäehdokkaista on tehty alustavaa kartoitusta.

Näiden tilojen käyttäjä on pääarakennuksen tilakaavioissa Y.

Hostelli

Päärakennuksen toinen pääkäyttäjänä on hostelli. Hostellin majoitushuoneet sijoituvat päärakennuksen pohjoisiin siipiin A, B ja D niin, että sisäänkäyntipihan ympärillä maan tasossa on ravintoloita ja kahviloita, jotka palvelevat hostellin asiakkaiden ohella laajempaa yleisöä aamusta iltaan. Hostelli tuo asiakkaita paitsi alueen kahvilaan ja ravintoloihin, myös saunaan. Hostellin kaksi sisäänkäyntiä on järjestetty päärakennuksen pohjoisivulle nykyisiin sisäänkäynteihin perustuen.

Hostellin brändi tukeutuu Lapinlahden sairaalan identiteettiin ja arvoihin. Uusklassisen sairaalan arkkitehtuuri on rauhallista ja selkeätä. Katto on korkealla ja ilmapiiri on erilaisuutta kunnioittava. Kaikista huoneista on hyvä näkymä. Puisto on vihreä, merellinen, lähellä kaikkea ja kiinnostavia palveluita pullollaan. Hostellin asiakkaat arvostavat hyvin säilynyttä historiallista miljööä, joka on kaunis ja vihreä. Sisustuksessa on käytetty yksinkertaisia, laadukkaita luonnon materiaaleja. Yksinkertainen sisustus kestää aikaa ja on erittäin toimiva. Ensimmäinen ja toinen kerros ovat täysin esteettömiä.

Kilpailuryhmä on toteuttanut laajamittaisen, kansainvälisen hostelli-toimijoiden kartoituksen, jonka aikana on oltu yhteydessä yhteistyössä Nordic Hotel Consultingin kanssa merkittävään määrään niin kotimaisia kuin ulkomaisia alan toimijoita. Operaattorin kartoituksessa on kiinnitetty erityisesti huomiota käyttäjän ja käyttäjän konseptin soveltuvuuteen rakennushistoriallisesti arvokkaaseen päärakennukseen.

Kartoituksen perusteella potentiaaliseksi hostellin käyttäjäksi on ehdolla Wombat's The City Hostel (<https://www.wombats-hostels.com/>), joka on yksi Euroopan menestyksekkäimmistä hostelliketjuista. Wombat'silla on tällä hetkellä kuusi hostellia Wienissä, Budapestissa, Münchenissä, Lontoossa ja Italiassa sekä useita uusia hostelleita avautumassa tulevina vuosina. Wombat'sin konsepti on korkeatasoinen, erityisesti nuorille matkaajille suunnattu kaupunkihostelli, jonka konsepti soveltuu hyvin päärakennuksen erityiseen, historialliseen luonteeseen. Wombat'sin suunnitelmien mukaan hostelliin tulisi 72 huonetta, joista 19 on yksityistä huonetta ja loput neljästä kahdeksaan hengen yhteishuoneita. Konseptiin kuuluvat myös viihtyisät yhteistilat, joissa järjestetään erilaisia tapahtumia. Toimijan tarkempi tarjous ja konseptikuvaus on esitetty kilpailuehdotuksen liitteessä. (Liite 6)

Ravintolat

Ravintoloitsijat eivät halua nimeään julkisuuteen. Ravintolakonseptit on esitelty liitteessä. (Liite 4)

Päärakennuksen ravintolatoimija tarjoilee aamiaista hostellin asiakkaille sekä muille vieraille läpi viikon, lounasta alueen ja lähialueiden toimistotyöntekijöille, ateriapalvelua alueen toimistoihin ja tapahtumiin sekä rennon tyylikästä illallista torstaista lauantaihin, kaikille alueella vieraileville. Aukioloajat ovat sunnuntaista tiistaihin klo 7.00–15.00 ja torstaista lauantaihin klo 7.00–22.00. Lisäksi toimija pyörittää kellarin baaritilaa, joka palvelee torstaista lauantaihin klo 17.00–01.00. Molemmat tilat ovat myös vuokrattavana tilauskäyttöön aukioloaikojen ulkopuolella.

Toimijan tulee olla innovatiivinen ja kaikkia asiakaskuntia puhutteleva. Ruokatuote on yksinkertainen ja herkullinen. Torstaista lauantaihin ravintolassa järjestetään illallisen ohessa nuorta asiakaskuntaa ja taiteilijayhteisöjä puoleensa vetäviä esityksiä ja tapahtumia. Näitä voivat olla esimerkiksi open mic:it, stand up, livemusiikki, tarinankerronta ja runous. Luova toiminta on tärkeää ravintolan yhteisöllisyyden ja puoleensavetävyuden sekä alueen taiteellisen sydämen säilyttämisen vuoksi.

Päärakennuksen ravintola myös ruokkii alueen tapahtumia, joten toimijan tulee olla kyvykäs tuottamaan laadukasta ruokaa myös suurelle määrälle asiakkaita. Siksi ruokatuotteen tulee olla harkittu ja yksinkertainen.

Juomatuote ravintolassa on rento ja kompakti, mutta alakerran baaritilassa tarjolla on myös hienostuneempaa cocktailia ja juomasekoituksia.

Taloudellisesti ravintola pyörii aamiaisen ja lounaan avulla. Lounaan asiakas-kunta saapuu alueen lisäksi puolentoista kilometrin säteellä olevaista toimistokeskittymistä, kuten Ruoholahdesta (7 min. kävely) ja Kampista (15 min. kävely)

Kivipiha

Kivipiha on loistava suojaisa alue pienimuotoisten ruokatapahtumien, markkinoiden ja torien järjestämiseen. Ehdotamme Kivipihalle kuukausittaista toria, jossa pientuottajat ja käsityöläiset voivat myydä tuotteitaan asiakkaille. Tapahtumissa tulee olla myös lapsiperheitä vetävää toimintaa ja mahdollisesti muuta taide- ja kulttuurisisältöä, kuten livemusiikkia.

Ravintola

Päärakennuksen ravintolakonsepti on yhdistelmä rentoa suomalaista ravintolaa, tapahtumatilaa ja taide- ja kulttuurikeskittymää. Aamiainen on yksinkertaisesti tarjoiltua, hyvää suomalaista ruokaa. Perinteinen aamiainen on valmistettu laadukkaista ja harkituista raaka-aineista. Tarjolla on kaurapuuro gluteenittomasta kotimaisesta kaurasta erilaisten suomalaisten superfood-päällysteiden kera, ruis- ja hapanjuurileipää, kirnuvoita, keitettyä luomukananmunaa, helsinkiläi-

sen makkaratehtaan makkaraa ja vegemakkaraa, laadukkaita kotimaisia juustoja, pikkelöityjä vihanneksia sekä tuorepuristettuja mehuja.

Lounaalla tarjolla on muutama erilainen ravitseva lautasannos, kasvis tai liha, sekä keitto ja salaatti noutopöydästä. Menu pitää sisällään myös erikoisruokavaliolle sopivia annoksia. Ylijäämät myydään resQ-palvelun kautta hävikin minimoimiseksi. Iltatuote painottuu samoihin kotimaisiin ja sesonginmukaisiin aineksiin kuin lounas. Tarjolla on hyvää suomalaista perusruokaa ja tila on suunniteltu niin, että se sopii hyvin ryhmille. Leipä tulee Venetsian leipomotoimijalta.

Kahvila

Kahvila on kohtauspaikka sairaalarakennuksen sisäänkäynnin vieressä. Kahvilan valikoimasta löytyy paikallisen pienpaahtimokahvin lisäksi terveellisiä välipaloja ja herkullisia leipomotuotteita. Kesäisin kahvilasta voi noutaa etukäteen tilattuna tai vitriinistä picnic-kassin Lapinlahden puistoon.

Kahvila toimii työtilana kaupunkilaisille. Kahvila voisi vastata hostellin ”minibaarista” ja sen sulkeuduttua voisi valikoiman toimittaa hävikin minimoimiseksi sinne. Kahvilan asiakkaat saavat keväästä alkaen nauttia aamuaringosta pienellä terassilla.

3.2 VENETSIA

Ravintoloitsijat eivät halua nimeään julkisuuteen. Ravintolakonseptit on esitelty liitteessä. (Liite 4)

Venetsia-rakennuksen harvinaislaatuinen sijainti aivan meren äärellä, historiallisesti merkittäväällä alueella, ydinkaupungin kupeessa esittää sen toimijalle todella ainutlaatuisen mahdollisuuden uudenlaisen ravintolakonseptin perustamiseen. Esityksessämme Venetsia-rakennus tulee tulevaisuudessa kunnioittamaan niin alueen historiaa kuin myös nykypäivän työelämän vaatimuksia. Retriittiravintolana Venetsia palvelee lähialueiden ja koko pääkaupunkiseudun, sekä myös kauempaa saapuvia työyhteisöjä ja yrityksiä. Ilta-aikaan se palvelee kaikkia alueelle tulevia asiakkaita korkeatasoisena illallisravintolana.

Retriittiravintola on uudenlaisen kokoustamisen tila. Sen sijaan, että yritykset joutuisivat matkustamaan pitkiäkin matkoja konferenssikeskukseen pitääkseen työpajoja, johtoryhmän kokoontumisia tai strategiapäiviä, he voivat varata Venetsia-retriittiravintolasta tilan päiväksi tai useammaksi. Näin myös hiilijalanjälki jää pieneksi. Mikäli yritys tai organisaatio kuitenkin saapuu Helsinkiin pidemmän matkan päästä pitämään tapaamisia, he voivat yöpyä alueen majoituspalveluissa.

Retriittiravintola

Retriittiravintola koostuu kolmesta osasta: korkeatasoisesta tilausravintolasta, useista neuvotteluhuoneista sekä suuresta tilauskeittiöstä, jossa yritykset voivat niin ikään järjestää työhyvinvointitoimintaa, kuten kokkikursseja, tapaamisten ohessa. Neuvottelutiloja voidaan vuokrata ilta-aikaan asti, mutta illalliselle ravintola aukeaa kaikille vierailijoille ja tarjoaa korkeatasoista, kestävästä kehityksen ja nykyisten trendien mukaista, innovatiivista suomalaista ja pohjoismaalaista ruokaa.

Venetsia-rakennuksen ravintolatoimija voi olla yksittäinen, suomalainen ravintola-alan yritys tai ryhmittymä, jonka vyön alla on jo menestyksekkäitä ja nimekkäitä ravintoloita, ja jonka tahtotila on kasvattaa tunnettuutta ja luoda uutta alalla. Taloudellisesti Venetsia pyörii yritysten retriitti- ja kokoustamistoiminnan avulla sekä tilausravintolana. Kun ravintolatoiminnasta on tullut niin tunnetuksi, että sinne tullaan varta vasten, ravintola voi taloudellisesti pyöriä myös illallistarjoilun myynnin perusteella. Venetsian kyljessä olevaan pieneen tilaan tulee leipomotoimija, jonka palvelut ovat auki myös päiväsaikaan kaikille. Venetsia voi toimia hyvin myös lounas- ja illallisravintolana.

Ravintolatoimijalla tulee olla vahvasti omaileimainen profiili, jonka avulla sillä on mahdollisuus kehittyä laadukkaaksi illallisravintolaksi, joka houkuttelee asiakkaita pidemmänkin matkan päästä. Ravintolalla tulee olla korkea kotimaisuusaste. Menu keskittyy suomaisten, sesongin mukaisten, ekologisten raaka-aineiden, kasvisten, kalan ja riistan ympärille. Osa käytetyistä raaka-aineista viljellään Lapinlahden alueen puutarhassa.

Sisustus ja menu noudattavat pohjoismaista modernia linjaa, joita myös puistomainen ympäristö, upea arkkitehtuuri ja luonnon läheisyys puhuttelevat.

Leipomo

Pienuhköön kylkitilaan Venetsia-rakennukseen tulee itsenäinen leipomotoimija. Leipomossa asiakkaat voivat nauttia päivittäin vaihtuvista kiviunipizzoista sekä hapanjuurileivästä, pientuottaja kombuchasta ja pienpaahtimokahvista. Kesäisin leipomo palvelee alueen vierailijoita terassilla.

3.3 KOIVULAN PIHAPIIRI

Hoivatoimijat

Koivulan uudisrakennukset suunnitellaan palvelemaan vanhusten, muistisairaiden ja kehitysvammaisten tuettua asumistoimintaa. Kilpailuryhmä on suunnitteluratkaisun yhteydessä konsultoinut kahta yleishyödyllistä hoiva-alan toimijaa, jotka molemmat ovat osoittaneet kiinnostusta toimia Koivulan pihapiiriin sijoituvissa uudisrakennuksissa pääkäyttäjänä.

Toinen toimijoista on Miina Sillanpään Säätiön omistama Wilhelmiina (Liite 10). Wilhelmiina Palvelut Oy on yleishyödyllisen Miina Sillanpään Säätiön kokonaan omistama yritys. Yritys tuottaa hoiva-, asumis- ja kuntoutuspalveluja ikäihmisille. Nykyinen asumispalvelukeskus Wilhelmiina aloitti toimintansa Helsingin Pikku Huopalahdessa vuonna 1995. Yrityksen nykyiset tilat tarjoavat koteja noin 150 asukkaalle.

Toinen toimija ei halua nimeään julkisuuteen kilpailuvaiheessa. Suunnitteluratkaisua on kehitetty yhteistyössä potentiaalisten toimijoiden kanssa ja ratkaisut perustuvat hoiva-asumisen ryhmäkotimalliin.

Maantasokerrokseen sijoitetaan monipuolisia asukkaiden ja ulkopuolisten käyttäjienkin tarpeita palvelevia harrastetiloihin. Koivulan suuremman uudisrakennuksen maantasokerrokseen voi sijoittua myös joustavaa, ulosvuokrattavaa liike- tai toimintatilaa, esimerkiksi lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkin käyttöön. Maantasokerrokset ovat käyttötarkoitukseltaan avoimia, niin talon asukkaita kuin ulkopuolisia toimijoitakin palvelevia toiminnallisia kokonaisuuksia. Monipuolinen toiminta elävöittää ympäristöään sekä tarjoaa virikkeitä talon asukkaille.

3.4 HOTELLI

Käyttö ja tilat

Kilpailuryhmä on toteuttanut laajamittaisen, kansainvälisen hotellikäyttäjien kartoituksen, jonka osana on otettu yhteyttä yhteistyössä Nordic Hotel Consultingin kanssa merkittävään määrään niin kotimaisia kuin ulkomaisia hotelliopeeraattoreita ja -brändejä. Kilpailuehdotus on herättänyt laajaa kiinnostusta useissa toimijoissa, jotka ovat ehdottaneet hotellille erilaisia konsepteja. Toimijoiden kartoituksessa on huomioitu erityisesti käyttäjien arvokkuus ja soveltuvuus Lapinlahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen. Potentiaalisimmat toimijat, joiden kanssa on valmius viedä neuvotteluita eteenpäin jo kevään 2020 aikana, on tarkemmin kuvattu alla. Lisäksi toimijoiden tarkemmat tarjoukset sekä konseptikuvaukset on esitetty kilpailuehdotuksen liitteessä. (Liitteet 7,8 ja 9)

Hilton on yhdysvaltalainen monikansallinen hotelliryitys, jonka portfolioon sisältyy yli 5400 kiinteistöä ja yli 1 200 000 huonetta maailmanlaajuisesti 106 maassa. Hiltonilla on 14 erilaista hotellibrändiä niin ylempään keskiluokan hotelleista lifestyle- ja luksushotelleihin. Yritys on myös yksi nopeimmin kasvavista hotelliyrityksistä maailmanlaajuisesti.

Hilton on erittäin kiinnostunut tuomaan Lapinlahden uuteen hotellirakennukseen Hilton Hotels & Resorts -brändin hotellin, joka on tasokas neljän tai viiden tähden hotelli. Hiltonilla on tällä hetkellä Suomessa kolme vastaavan brändin alla toimivaa hotelliä. Hotellin konseptiin sisältyvät kattavat ravintolapalvelut, kuntosali, edustavat konferenssitilat. Tilat ovat laadukkaasti ja näyt-

tävästi toteutettuja. Hilton Hotels & Resorts -hotellissa panostetaan erityisesti korkeatasoiseen asiakaspalveluun, kuten 24-tunnin huonepalveluun.

Ranskalainen AccorHotels on yksi maailman suurimmista hotelli- ja ravintola-alan yrityksistä, jolla on maailmanlaajuisesti yli 4900 hotelliä. Accorilla on 39 erilaista hotellibrändiä economy-tasosta aina luksustasoihin hotelleihin. Pohjois-Euroopassa Accorilla on tällä hetkellä noin 420 hotelliä, ja he ovat pitkään etsineet sopivaa mahdollisuutta Suomesta. Toiminnassaan Accor on sitoutunut kestävästä kehityksen periaatteisiin muun muassa Planet 21 -Acting Here – ja Accord Solidarity -ohjelmien kautta.

Lapinlahden uuteen hotellirakennukseen Accor on esittänyt SWISSÔTEL-brändiä, jollan kansainvälisesti erittäin hyvä maine ja uskollinen asiakaskunta. Lähimmät SWISSÔTEL-hotellit sijaitsevat tällä hetkellä Tallinnassa ja Moskovassa. SWISSÔTEL on korkeatasoinen neljän tai viiden tähden hotelli, joten se soveltuu erittäin hyvin Lapinlahden uuden hotellirakennuksen korkealuokkaiseen arkkitehtuuriin ja laatuun ja Lapinlahden alueen arvokkuuteen. Brändin kulmaviinon kuuluvat laatu, tehokkuus ja palvelutaso, jotka ilmentyvät hotellissa muun muassa laadukkaina, joustavina ja asiakaslähtöisinä tilaratkaisuuksina, oivaltavana sisustuksena, korkealaatuisena palveluna ja asiakkaista huolehtimisena. Tilakonseptiin sisältyy tilavat huoneet, korkealuokkaiset ravintolapalvelut, spa- ja urheilutilat rentoutumiseen, konferenssitilat sekä tilat VIP-asiakkaille.

Hotusa Groups on vuonna 1977 perustettu espanjalainen hotellikonserni, joka toimii usean tytäryrityksen kautta maailmanlaajuisesti niin hotelli- kuin turismisektoreilla. Hotusa operoi ja osittain myös omistaa tällä hetkellä itse yli 210 hotelliä suurimmissa kaupungeissa eri brändien alla. Hotusa Hotelsin brändeihin kuuluvat muun muassa Eurostars- ja Exe hotels -brändit, joiden lisäksi Hotusalla on kattava valikoima yrityksen omaa nimeä kantavia korkeatasoisia hotellibrändejä.

Hotusa on ehdottanut Lapinlahden uudeksi hotelliksi Eurostarts Hotels -brändin hotelliä. Eurostars-hotellit ovat erittäin korkeatasoisia, uniikkeja luksushotelleja, jotka sijaitsevat usein joko ainutlaatuisilla paikoilla tai uniikkeissa rakennuksissa, minkä vuoksi ehdotettu konsepti soveltuu erittäin hyvin Lapinlahteen. Eurostars-hotelli on neljän tai viiden tähden tasokas hotelli, jonka konseptiin sisältyy tasokkaiden huoneiden lisäksi edustava aula, aulabaari ja ravintola, konferenssikeskus sekä kylpylä- ja kuntosalimaailma. Hotellin sisustus suunnitellaan uniikkina ratkaisuna hotellin sijaintiin ja rakennuksen tyyliin soveltuen.

4. Kestävä kehitys

Kestävän alueen idea rakentuu kolmen pilarin varaan: sosiaalinen sekoittuneisuus, luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, sekä hiilineutraali rakentaminen ja liikkuminen alueella.

4.1 SOSIAALISESTI KESTÄVÄ AVOIN ALUE

Olemme etsineet Lapinlahden sairaalaan sellaisia toimijoita, joiden arvomaailmaan historiallisen sairaalamiljöön kunnioittaminen kuuluu. Miljöö tarkoittaa paitsi vanhoja rakennuksia, myös vihreää keidasta kaupungin ytimessä, ja sairaalan sosiaalista historiaa voimaantumisen paikkana. ”Lapinlahden kevät” esittää alueelle toimijoita, joiden välillä on synergiaa ja jotka houkuttavat alueelle erilaisia ihmisryhmiä lapsista vanhuksiin ja tukea tarvitsevista kulttuurin tuki-joihin. Meidän mielestämme Lapinlahti on niin erityinen ympäristö, että se ansaitsee tulla palautetuksi arvoonsa uusien alkujen areenana.

Lapinlahden sairaalan avoin luonne vahvistuu ja se tarjoaa matalan kynnyksen harrastus- ja virkistysmahdollisuuksia ympäri vuoden. Koivulan pihapiirissä asuu erityistä tukea tarvitsevia ihmisiä, jotka myös hyötyvät viihtyisästä ympäristöstä ja alueen kulttuuri- ja muiden palvelujen tarjonnasta. Hotelli ja konferenssikeskus sekä päärakennuksen päätoimijat tuovat alueelle taloudellisen piristysruiskeen, joka mahdollistaa vanhojen rakennusten peruskorjaamisen kulttuurihistoriallisia arvoja ylläpitävällä ja palauttavalla tavalla.

Yhteisölliset projektit

Kohtaamisia Lapinlahdessa tukevat jatkuvasti kehittyvät, yhteisöllisyyteen sekä jakamis- ja kiertotalouteen liittyvät projektit:

- Ruokahävikkiravintolatoiminta jatkuu. Hotellin ja hostellin hävikki hyödynnetään päivittäin. Päärakennuksen kahvilasta voi hakea edullista iltapalaa päivän päätteeksi.
- Kaupunkiviljely jatkuu ja voimistuu. Jääkellari jatkaa elinkaartaan kaupunkiviljelijöiden sadon säilytyspaikkana. Viljelmien viereen on järjestetty lehtikompostointi ja työvälineiden säilytyspaikka pieneen talusrakennukseen. Kaupunkiviljelyalue toimii myös lähialueiden koulujen lasten ympäristökasvatuksen havaintoympäristönä.
- Päärakennuksen biokompostointipisteessä voi paitsi tutustua hyvin toimivaan lajittelupisteeseen, myös oppia kierrättämisestä QR-koodeja skannaamalla. Piste on koululuokkien ympäristökasvatusryhmien suosiossa.
- Ravintoloissa tarjotaan lähellä tuotettua ruokaa ja alueella kasvatettuja yrttejä.

- Alueella on käytössä muunneltavia ja siirrettäviä tapahtumarakenteita. Lapinlahden tapahtumat ovat kooltaan pienimittakaavaisia ja ne suunnitellaan puistoa säästäviksi.

Rakennusten ja palveluiden avoimuus

- Kivipiha sitä ympäröivine tiloineen on kaikille yhteinen kohtaamis- ja tapahtumapaikka.
- Tove Jansson -kotimuseo ja vaihtuvat näyttelyt ovat auki läpi vuoden.
- Leipomo palaa uudistuneeseen Venetsiaan ja lisäksi sinne sijoittuu retriittiravintola.
- Hotellin maantasokerros ravintoloinen ja näyttelytiloinen on avoinna yleisölle. Tilat ovat muokattavissa tapahtumien ja tarpeiden mukaan.
- Yhteiset tilat kuten aulat, porrashuoneet, osa käytävistä, ylilääkärin asunto ja luentosali säilyvät yleisölle avoimina.
- Yleishyödyllisen toiminnan tavoitteena on vahvistaa eri kohderyhmien henkistä hyvinvointia muun muassa tapahtumia järjestämällä.

Puiston virkistyskäytön parantaminen

- Puiston virkistyskäyttöä parannetaan lisäämällä levähdyspaikkoja reittien varrelle ja näköalapaikkoihin.
- Näyttävä puistokuja voidaan ajoittain sulkea liikenteeltä ja valistaa tapahtumakäyttöön. Lehvästön suojassa voidaan järjestää mm. myyjäisiä ja yhteisruokailutapahtumia.
- Päärakennuksen ja hotellin toiminnot laajenevat rakennusten edustalle terasien ja nurmialueiden muodossa.
- Muotopuutarha säilyy kaikille avoimena.
- Puutarhanhoidolla on tutkitusti hyväksi keholle ja mielelle. Koivulan pihassa on monilajinen aistipuutarha ja koillisosan palstaviljelyaluetta laajennetaan nykyisestä.

- Uusi kivetty sisääntuloaukio kokoa puistoon haarautuvat reitit ja toimivat saattoliikenteen kääntöpaikkana. Koivulan aukio avautuu Ruoholahden suuntaan ja toimii asukkaiden tapahtuma- ja kohtaamispaikkana.

4.2 LUONNON MONIMUOTOISUUS

Lapinlahden puiston lajien monimuotoisuus turvataan alueella säilyttämällä luonnonmukaisia ympäristöjä, kuten avokallioiden paahdeympäristöjä ja kallio- ja kivikkorantoja, nykyisenlaisina. Herkillä avokallioalueilla kulunohjauksella pyritään vähentämään alueiden kulutusta. Puiston kulttuurihistoriallista luonnetta korostaen alueella suositaan niittykasvillisuutta ja vanhaa puustoa; arvokkaita puuryhmiä ja puukujanteita hoidetaan kestävästi. Erilaisten kasvuympäristöjen turvaamisella mahdollistetaan myös elinympäristöjä monipuolisesti eri lajeille. Alueella kiinnitetään erityistä huomiota haitallisten vieraslajien torjuntaan.

Viljelypalsta-alueelta varataan palstoja ympäristökasvatuksen käyttöön kouluille ja järjestöille. Nykyisen palsta-alueen ja laajennusalueen väliin sijoitetaan puistosta kerättäviä lehtiä varten komposti, jonka ulkonäössä on viitteitä viereisen lähdekaivon arkkitehtuurista. Syntyvää maannosta voidaan käyttää paitsi viljelypalsta-alueella, myös kaikkien istutusten hoidossa. Viljelypalstan tuotteiden säilytyksessä voidaan hyödyntää jääkellaria.

Alueen ravintolatoiminnassa suositaan ekologisesti lähituotettua kausiruokaa. Ravintolat hyödyntävät laajennettua palstaviljelyaluetta kasvisten ja yrttien viljelyyn ja jääkellaria sadon säilöntään. Hävikkiruokaravintola hyödyntää hotellin- ja hostellitoiminnasta syntyvää raaka-ainetta mahdollistaen alueen sisäistä ravinnekiertoa. Puisto kokonaisuudessaan interaktiivisine opasteineen toimii ympäristökasvatuksellisenä alustana.

Alueella on tehty havaintoja erittäin uhanalaisesta kirvelilattakoista, joka elää mukulakirvelikasvustoissa. Sairaalapuisto on myös alueen linnustoltaan arvokas kohde. Toimenpiteet linnuston ja kirvelilattakoin säilymisen turvaamiselle on esitetty ennallistamissuunnitelmassa ja liitteessä 2.

4.3 HIILINEUTRAALIT RATKAISUT

Uuden teknologian hanke perustuu QHeatin keskisyviin lämpökaivoinnovaatioihin, joiden avulla Lapinlahden sairaala-alueen hukkalämpö voidaan joko jakaa suoraan matalalämpöverkossa tai kausivarastoida kylmiä talvikuukausia varten. Hankkeella vähennetään merkittävästi CO₂-päästöjä, sillä koko alueen lämmitysenergian tuotanto voidaan toteuttaa täysin hiilivapaasti. Keskisyvä (2000 metriä) maalämpökaivo pystyy tarjoamaan itsessään myös lähes täysin päästöttömän lämmöntuotantomuodon noin 1300 MWh kapasiteetilla. Kahdella lämpökaivolla toteutetaan koko Lapinlahden sairaala-alueen lämmityksen ja jäähdytyksen osalta mahdollisimman energiaomavarainen CO₂-vapaa alue.

Lähtökohtana on, että alueen herkkä ja arvokas puistoalue säilyy tästä huo-

limatta koskemattomana. Perinteisillä maalämpöratkaisuilla ei tällaiseen ratkaisuun pystytä. Perinteinen maalämpöjärjestelmä noin 300 metriä syvillä kaivoilla edellyttäisi 100–140 kaivoa ja yli kahden hehtaarin laajuista lämpökenttää. QHeat-järjestelmän ansiosta samaan lopputulokseen päästään kahdella keskisyvällä (1500–2200 metriä) energiakaivolla. Niillä tuotetaan 92–98 prosenttia alueen energiatarpeesta. Piikkikuormat tuotetaan CO₂-vapaasti biokaasulla, biometanolilla tai muuten CO₂-vapaasti. Yksi kaivo vaatii noin 2 x 2 metriä alueen. Maalämpökaivot yhdistetään toisiinsa, jotta ne muodostavat alueellisen matalalämpöverkon myös vanhojen rakennusten tarpeisiin. Ratkaisun ansiosta alueen arvokas puusto säilyy ennallaan. Keskisyvien lämpökaivojen käyttö mahdollistaa myös kesäajan jäähdytyslauhteen varastoinnin talven lämmitysenergiaksi.

Lisäksi merkittävä osa jäädytyksen ja muiden kiinteistöjärjestelmien tarvitsemasta sähköstä voidaan tuottaa aurinkopaneelein. Integroimalla näitä uusien kiinteistöjen kattojen lisäksi etelä- ja länsijulkisivuihin saadaan julkisivut aktiivisiksi komponenteiksi osaksi uutta energiajärjestelmää.

Rakentamisessa syntyvät kivi- ja maa-ainekset voidaan hyödyntää alueen muussa rakentamisessa kuten meluvalleissa. Rakennusten materiaalivalinnoissa niiden elinkaarivaikutukset arvioidaan.

Hotellin tasaiset kattopinnat toteutetaan viherkattoina tai aurinkopaneelein. Viherkatot viivyttävät hulevesiä sekä vähentävät rakennusten viilennyksen tarvetta, säästäten näin osaltaan energiaa. Viherkatot ovat myös tärkeitä pölyttäjille ja parantavat luonnon monimuotoisuutta.

Uudisrakennusten kattopinnoille sijoitettavilla aurinkopaneeleita tuotetaan sähköenergiaa rakennuksille. Loppu energiatarve täydennetään vihreänä ostosähkönä.

Puu rakennusmateriaalina edustaa ekologista ja kestäväää rakentamista ja toimii hiilinieluna. Puuta käytetään etenkin rakennusten julkisivuissa.

QHeat-konsepti on esitelty liitteessä. (Liite 3)

4.4 RAKENNUSTEN UDELLEENKÄYTTÖ

Olemassa olevien rakennusten peruskorjaaminen kestäväällä tavalla on kiertotaloutta parhaimmillaan. Rakennuksen elinkaaren pidentäminen edellyttää paitsi fyysisen rakennuksen teknisesti kestäväää korjaamista, myös taloudellisesti kestäväää toiminnallista konseptia. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan, hyvin säilyneen ympäristön kestävyys merkitsee myös sosiaalista kestävyyttä – sitä, että säilytetään Lapinlahden oma luonne tuleville polville. Lapinlahden sairaala on kaunis ja siksi kestävä.

Minkään rakennuksen toiminta ei ole pysyvää ja kestävään korjaamisen perusajatuksena on ratkaisut, jotka yhtäältä kunnioittavat rakennuksen ominaispiirteitä ja toisaalta ovat riittävän yleispäteviä ja joustavat käytön muuttuessa. Lapinlahden vanhoja rakennuksia ei ole tarkoitus yhdenmukaistaa, vaan nimenomaan kunnioittaa kunkin yksilön omaa luonnetta. Korjaaminen tuo vanhaan rakennukseen aina uuden ajallisen tason. On osattava tehdä valintoja purettavista, säilytettävistä ja kierrätettävistä osista. Kestävä korjaaminen edellyttää

alueen historian ja nykyisyyden, sekä yksittäisten rakennusten, rakenteiden ja materiaalien ominaisuuksien tuntemista.

Lapinlahden rakennusten kulttuuriarvoja vaalivassa peruskorjauksessa eli restauroinnissa korjataan vanhoja 1800-luvun rakennuksia alkuperäisiin ratkaisuihin nojautuen. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi alkuperäisen painovoimaisen ilmanvaihdon säilyttämistä osassa rakennusta, alkuperäisten tai tiettyä vaihetta edustavien ovien ja ikkunoiden säilyttämistä ja korjaamista, tiiliseinien korjaamista tiileillä ja esimerkiksi päärakennuksen puuaineisten välipohjien korjaamista tarvittaessa uusilla, alkuperäisiä vastaavilla rakenteilla ja materiaaleilla. Uudet rakenteet, kuten majoitushuoneiden välipohjien ääntä eristävät rakenteet, ovat myöhemmin poistettavissa. Mahdollisuuksien mukaan korjaustyössä käytetään kierrätettyjä materiaaleja, kuten tiiltä (myöhemmin tehtyjen patterisyvennyksen täytemuoraus) tai hirttä puurakennusten kengittämisessä.

Kestävä liiketoiminta ja ilmastoystävällinen korjaaminen eivät ole keskenään ristiriidassa.

Sairaalan päärakennuksen energiatehokkuus paranee ja hiilijalanjälki pienenee merkittävästi paitsi vinojen yläpohjien lämmöneristämisen, myös QHeat-maalämpöjärjestelmään siirtymisen yhteisvaikutuksesta.

Uudisrakennusten perustustöiden louhintajäte pyritään käyttämään paikallisesti hyväksi paikallisesti. Lapinlahden puiston pohjoisrannalle palautetaan venelaituri vanhaan paikkaan. Kiviaineisena se sulautuu rannan tukimuuriin. Meren syvyys on noin kolme metriä Lapinlahden perukoilla ja siksi esimerkiksi vuoroveneet voivat pysähtyä Lapinlahdessa. Rakentamisesta syntyvää ylijäämälouhetta voidaan hyödyntää myös Länsiväylän varteeseen sijoittuvassa melumuurissa, sekä marinan ja laitureiden rakenteissa välittömästi kilpailualueen länsipuolella. Vihreä melumuuri lomittuu hotellirakennuksen kanssa ja porrastuu rantaan. Muurin seinät rakennetaan kivitöistä, jotka täytetään ylijäämälouheella. Muurien välit istutetaan köynnöksillä.

5. Kerrosalalaskelmat

Kerrosalat toimintoittain ja toimintojen prosenttiosuudet rakennuksittain

Nro	Rakennuksen nimi	k-m ² yht.	%	sote	%	ravintola, kahvila, keittiö, sauna, juhlatila	%	työtilat	%	majoitus	%	tekninen	%	muu (yleiset tilat)	%
1	Päärakennus	7491	100	557	7	638	9	2778	37	2440	33	342	5	736	10
2	Venetsia	929	100			370	40	530	57			29	3		
3	Sauna	392	100			200	51					192	49		
4	Omenapuutalo	82	100			82	100								
5	Terapiatalo	181	100					181	100						
6	Talli	80	100											80	100
7	Koivulan Uudisrakennus A	3150	100	3150	100										
8	Koivulan Uudisrakennus B	1830	100	1830	100										
9	Hotelli	9630	100							9630	100				
	Yht.			5537		1290		3489		12070		563		816	

6. Liikenneratkaus

Nykyiset liikennemäärät

Mechelininkatu on nykyisin hyvin vilkkaasti liikennöity, ja huipputuntien aikana jonot voivat ulottua edellisistä liittymistä Lapinlahdentien liittymään asti. Lapinlahdentien liikennemäärä on nykyisin suhteellisen matala ja koostuu suurelta osin kadun varren pysäköintiliikenteestä. Mechelininkadun ja Lapinlahdentien liittymän liikenteellinen toimivuus varmistetaan jatkosuunnittelussa.

Arvioidut matkatuotokset

Matkatuotokset on arvioitu soveltaen Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa –julkaisun lukuja. Suunnittelualueen voidaan olettaa vastaavan Helsingin joukkoliikennevyöhykettä. Suunnitellun maankäytön arvioidut auto liikenteen keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KVL, molemmat suunnat yhteensä): Hotelli: 500 ajon/vrk, päärakennus: 470 ajon/vrk, hoivakoti: 130 ajon/vrk. Aamuhuipputuntina uuden maankäytön liikennetuotos vastaa noin 25 saapuvaa ja 50 lähtevää ajoneuvoa, ja iltahuipputuntina noin 50 saapuvaa ja 50 lähtevää ajoneuvoa.

Saapuminen alueelle

Alueelle saapuminen eri suunnista on tehty mahdollisimman houkuttelevaksi ja helpoksi uusilla aukioilla ja reiteillä. Pääsisäänkäyntiä Lapinlahdentieltä on kehitetty ympyrän muotoisella kivetyllä aukioilla, joka toimii myös isompien ajoneuvojen kääntöpaikkana (esim. tilausajobussit). Ruoholahdesta Itämerensolaan pitkin saapuessa avautuu uusi suora reitti alueelle Koivulan pihapiirin läpi. Mikäli liikennettä halutaan rajoittaa, voidaan rakennusten väli sulkea portilla. Alueelle voi saapua myös vesiteitse uusien laitureiden ansiosta.

Alueella on erinomaiset joukkoliikennedytykset. Ruoholahden metroasemalle kävelee alle viidessä minuutissa Lapinlahdesta.

Saatto- ja huoltoliikenne

Ajoneuvoliikenne sallitaan alueella vain Lapinlahdenpolku – päärakennus välillä reitillä sekä uudisrakennuksille, mikä edesauttaa alueen rauhallisen tunnelman ja miellyttävän kävely-ympäristön säilymistä.

Uusi yhdistetty saattoliikenteen ja pyöräilybaanaan reitti on mitoitettu huolellisesti alueen eteläreunaan, jotta historiallinen puisto saataisiin rauhoitettua liikenteeltä ja melulta. Katu kaartuu Lapinlahdentien sisäänuloaukiolta alas etelään. Katulinjaus on sovitettu puistoon siten, että Fahlanderin puistokuja korostuisi jatkossa pääreitinä alueelle. Katulinjauksessa ja siihen liittyvässä

maanalaisesta huoltoreitin luiskun mitoituksessa on myös huomioitu keskustatunnelin varaus. Kadun itäpäätä reunustaa lehmuspuurivit. Uusien rakennusten huoltoliikenne tullaan toteuttamaan maanalaisen kellarikerroksen kautta. Liikennejärjestelyt toteutetaan siten, että ne ovat turvallisia ja aiheuttavat mahdollisimman vähän häiriötä alueen ohi kulkeville pyöräilijöille ja kävelijöille.

Pysäköinti

Tarvittavat pysäköintipaikkamäärät on arvioitu Helsingin kaupungin Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeeseen perustuen. Pysäköintipaikkamäärät on esitetty toiminoittain alla olevassa taulukossa.

Lapinlahdentien varren pysäköinti järjestetään niin, että alueelle tuleva nou-toliikenne voi tarvittaessa odottaa puistoalueen ulkopuolella. Paikoitus on keski-tetty alueen eteläreunaan paikoitusalueelle, kadun varteen ja kellarikerrokseen. Vanhan sairaalarakennuksen yhteydessä on kaksi pysäköintipaikkaa liikuntaes-teisille. Paikoitusalue hyödyntää olemassa olevaa paikoitusaluetta hautausmaan kupeessa. Vanhaa hautausmaan muuria on siirretty länteen, jotta paikoitusalu-eelle on saatu mahtumaan 32 autopaikkaa. Kellarikerrokseen on osoitettu 23 autopaikkaa, joiden lisäksi kadun varressa on 9 autopaikkaa lyhytaikaiselle pysäköinnille. Lopullinen pysäköintipaikkatarve tarkentuu jatkosuunnittelus-sa, mahdollisia lisäpaikkoja voidaan tarvittaessa osoittaa kellarikerrokseen tai alueen eteläreunan paikoitusalueelle.

Paikoituslaskelmat

	Mitoitusperuste 1 ap/x kem	kem	ap. tarve
Hoivapalvelut	400	5537	14
Ravintola, kahvila, keittiö, sauna	300	1290	4
Toimistot ja työtilat	250	3489	14
Majoitus	400	12070	30
Tekninen tila	500	563	1
Muu	330	816	2
Yht.		23765	66

Kävely

Muun liikenteen ja liikkumisen rauhoittamisella luodaan alueesta kävelijöille erityisen houkutteleva ympäristö. Lapinlahden sairaala-alue muodostaa tärkeän osan rantoja kiertävää virkistysmaisemaa ja -reitistöä. Alueen itäreunalla kulkee Birger Käcklundin raitin eteläisin osa, jatkuen Lapinlahdenkadun päätteen kaut-ta ja Itämerensolan kautta Ruoholahden suuntaan. Alue halutaan säilyttää rau-hallisenä kävelypuistona ja liiallista läpikulkuliikennettä on rajattu kieltämällä pyöräliikenne puistossa kulunohjauksella herkillä avokallioilla.

Puistoon on lisätty uusia kävelyreittejä harkiten. Sairaalarakennuksen ja hotellin yhdistävä uusi pääreitti noudattaa vanhan käytävän linjausta. Uusilla reiteillä käytetään historiallisia sitomattomia pinnoitteita.

Kävelyliikennekaaviossa on esitetty puistoalueen olemassa olevat ja ehdote-tut uudet levähdyspaikat. Tonttirajausten ulkopuolelle esitytetyt uudet levähdys-paikat ovat ohjeellisia. Niiden toteutuksesta osana hanketta voidaan keskustella kaupungin kanssa jatkosuunnitteluvaiheessa.

Pyöräily

Uusi pyöräilybaana kulkee hotellin eteläpuolelta neljän metrin levyisenä ja yh-distyy saattoliikenteen katuun Koivulan kohdalla. Baanan varteen on osoitettu noin 100 pyöräpaikkaa. Alueelle saapumista pyörällä tuetaan useilla pyöräpai-koilla sisäänuloauylien yhteydessä. Pyöräily sallitaan samoilla reiteillä huolto-liikenteen kanssa. Pyöräpaikkoja on osoitettu yhteensä 235 kpl.

7. Meluntorjunta

Suunnitelman keskeisenä visiona on palauttaa hiljaisuus historialliseen virkistysmaisemaan arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin keinoin. Esitetty melusuojaus koostuu eteläreunan uudisrakennuksista ja maisemoiduista melumuu-reista, jotka ulottuvat kilpailualueen ulkopuolelle.

Suunnitelman melutorjuntaominaisuuksista tilattiin meluselvitys, jonka laskennassa huomioitiin tieliikenteen aiheuttamat melutasot ennustetilanteessa vuonna 2040. Laskennan tulokset on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 17.

Hotellin julkisivun äänieristystarpeeksi muodostuu keskiäänitasojen perusteella Länsiväylän puoleiselle julkisivulle enimmillään 37 dB ja rakennuksen länsipäädyssä 34 dB. Muilla hotellin julkisivuilla äänieristystarve on 30 dB tai alle. Koivulan asuinrakennusten äänieristystarve jää alle 30 dB.

Meluvallit lomittuvat hotellirakennuksen kanssa. Ne voidaan tehdä rakentamisen ylijäämälouheesta ja istuttaa vihreäksi. Kivikorimuuri vaimentaa liikenteen melua tehokkaammin kuin muut yleisesti melumuureissa käytetyt materiaalit (puu, betoni, tiili). Meluvalliin on mahdollisuus integroida marinaa tukevia toimintoja.

Rakennusmassoittelu suojaa hyvin Koivulan alueen asuinrakennusten ulko-oleskelualueita, joilla päivä ja yöajan keskiäänitasot eivät ylitä ohjearvoja. Meluselvityksen mukaan rakennukset itsessään eivät kuitenkaan riitä suojaamaan virkistyskäyttöön tarkoitettua puistoaluetta, jolla päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy suurimmassa osassa aluetta (yöaika melutasot alle ohjearvon). Länsiväylän varteen suunnitellut melusteet vähentävät melutasoja siten, että suurin osa puistosta on alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Myös hotellin piha-alue ja terasialue saadaan lähes ohjearvon mukaiseksi.

Keskustatunnelin toteutuessa, täytyy melusuojaustoimenpiteitä lisätä rakennusten läheisyydessä esimerkiksi kattamalla tunnelin luiska. Ohjearvojen mukainen ilmanlaatu saadaan sijoittamalla ilmanotto mahdollisimman etäälle ja ylös suhteessa liikenneväyliin. Rakennuksen pohjoissivu on tällöin luontaisin paikka.

8. Rakentamisen vaiheistus

8.1 YLEISAIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan esisopimus tehdään kilpailun ratkeamisen jälkeen vuoden 2020 ensimmäisen puoliskon aikana. Kaavamuutosprosessi käynnistetään heti esisopimuksen solmimisen jälkeen. Kilpailun Suunnittelijaryhmä jatkaa kehitys- ja toteutusvaiheen konsultteina.

Hanketta kehitetään tiiviissä ja monialaisissa viranomaisyhteistyössä osana kaavoitusprosessia siten, että suunnitelman kriittiset osat ratkaistaan kehitysvaiheen aikana. Hankkeeseen ryhtyvä NREP jatkaa neuvotteluita käyttäjäkandidaattien kanssa ja valmistele sopimukset. Käyttäjien vaatimukset kartoitetaan nykyistä tarkemmin ja sovitetaan osaksi suunnitelmaa. Hankkeeseen kiinnitetään tarvittavat erikoissuunnittelijat. Hankkeeseen ryhtyvä teettää mahdollisesti tarvittavat lisäselvitykset. Suunnitelmat tarkentuvat sellaiselle asteelle, että toteutusvaiheen alkaessa kaikki periaateratkaisut ovat olemassa.

Kun kaava on lainvoimainen, hankkeeseen ryhtyvä solmii lopulliset sopimukset käyttäjien kanssa ja käynnistää toteutussuunnittelun. Toteutussuunnitelu on valmis ja rakennusluvut saavat lainvoiman maaliskuhun 2022 mennessä.

Rakentaminen on tarkoitus käynnistää samanaikaisesti vanhojen ja uusien rakennusten osalta, aloituksia porrastaen. Rakentamista valmistellaan syksyllä 2021 ja rakentaminen käynnistyy 2021 lopulla:

Päärakennus

rakentamisen valmistelu 7–9/2021, rakentaminen 9/2021–2/2023

Venetsia

rakentamisen valmistelu 7–9/2021, rakentaminen 9/2021–8/2022

Hotelli

rakentamisen valmistelu 6/2021–12/2021, infran ja parkkihallin rakentaminen 9/2021–2/2022, rakentaminen 3/2022–2/2024

Koivulan A- ja B-talot

rakentamisen valmistelu 6/2021–12/2021, infran ja parkkihallin rakentaminen 9/2021–2/2022, rakentaminen 3/2022–8/2023

Työmaa-alueiden ennallistaminen ja tonttien viimeistely

7/2022–2/2024

Yleisaikataulu on esitetty taulukkomuodossa liitteessä. (Liite 12)

Rakentamisen ajaksi tarvittavat työmaa-alueet aidataan sekä restauroitavien rakennusten että uudisrakennusten ympäriltä. Työmaa-aluevarauk-

set tarkentuvat myöhemmin työmaajärjestelyiden suunnittelun yhteydessä. Lähtökohtaisesti työmaa-alueille varataan tilaa riittävän väljästi siten, että rakennustöiden toteuttaminen on sujuvaa. Rakennustöiden sujuva toteuttaminen pitää rakentamisesta aiheutuvat häiriöt lyhytaikaisina. Työmaatoimistolle, työmaan rakennustarvikkeiden varastoinnille ja muille työmaan tarpeille ehdotetut sijainnit näkyvät kaaviossa. Työmaajärjestelyt, kuten logistinen suunnittelu, toteutetaan niin, että puiston kuormitus on mahdollisimman pieni ja että puisto säilyy yleisölle avoimena virkistysalueena koko rakentamisen ajan.

Hankkeen tiedottamisesta sovitaan yhteistyössä kaupungin ohjausryhmän kanssa.

Vanhat rakennukset säilyvät väliaikaiskäytössä rakennusvaiheen alkuun saakka.

8.2 ENNALLISTAMISSUUNNITELMA

Puiston maisemalliset ja ekologiset arvot huomioidaan ennen työmaa-alueiden perustamista ja rakentamisen aikana. Tavoitteena on suojata puiston osia ja istutuksia siten, että puiston ennallistamistarpeet ovat rakentamisen jälkeen vähäiset. Ennallistamisen tarve minimoidaan hyvällä työmaasuunnittelulla esimerkiksi rajaamalla työmaa-alueet vain välttämättömän kokoisiksi ja rajoittamalla alueella varastoitavan rakennusmateriaalin määrää.

Puistossa on paljon harvinaisia puu- ja ruohovartisia kasvilajeja. Erityisesti puut ja avokalliot ovat suojeltava työmaa-alueiden lähellä huolellisesti. Uudisrakentamisessa kiinnitetään myös huomiota rakennuksia ympäröivän puuston säilymiseen ja niiden elinvoimaisuus pyritään säilyttämään myös rakentamisen jälkeen. Ohjeellisten työmaa-alueiden rajausten sisällä löytyy harvinaisia ruohovartisia lajeja, joiden siirtomahdollisuutta tulee tutkia ennen työmaan perustamista. Säilytettäväksi tarkoitetuille puille, pensaille ja muulle kasvillisuudelle valitaan suojaustapa siten, että kasvien maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät vaurioidu. Yksinkertaisen suojaustapa on yksittäisen kasvin tai kasviryhmän aitaaminen. Mikäli säilytettävien puiden juuristoalueella joudutaan työn aikana liikkumaan työkoneilla, suojataan sekä puiden rungot että niiden juuristot.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta kiinnitetään erityistä huomiota kirvelilattakoin ja arvokkaan linnuston elinympäristöjen turvaamiseen. (Liite 2)

Helsingin Lapinlahdelta on tehty havaintoja kirvelilattakoista vuonna 2011. Kirvelilattakoin säilymiselle on tärkeätä, että mukulakirvelin niitto ei tehdä ennen kukintaa tai sen aikana, koska se voi johtaa koin ja kirvelin tuhoon.

Lapinlahden kirvelilattakoista tehdyt havainnot ovat jo lähes 10 vuotta vanhat. Alueen nykytilasta tai lajeista ei ole ajantasaista tietoa. Suunnittelun lähtökohdaksi tarvitaan tuoreita tietoja mukulakirvelin kasvupaikoista ja kirvelilattakoista. Tästä syystä suosittelemme uusien kartoitusten teettämistä Lapinlahdessa, mutta myös lähialueen sopivista paikoista.

Vanhojen, mahdollisesti tuhoutuneiden, kasvupaikkojen ennallistaminen kasville suotuisaksi on toivottavaa. Uusia paikkoja voidaan luoda kivennäis- maahan, jossa valoa on riittävästi. Tällaisia potentiaalisia alueita on esitetty

suunnitelmassa. Näitä alueita ei saa niittää ennen siemennystä.

Koska lajista on vain vähän kokemuksia Suomen olosuhteissa, pystytetään alueelle hyönteishotelleja varmistaakseen lajin säilyttämisen elinvoimaisena Lapinlahdessa. (Lisää tietoa kirvelilattakoin turvaamisesta liitteessä 2.)

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on arvioinut koko sairaalapuiston alueen linnustoltaan arvokkaaksi kohteeksi. Linnuston säilyminen alueella turvataan ennen rakentamisen aloittamista kartoittamalla lintujen pesäpaikat ja tarjoamalla tarvittava määrä uusia pesäpaikkoja alueen rauhallisemmilta osilta. Räjätystöiden tekemistä rajoitetaan lintujen pesimisaikaan. Linnustolle tärkeät pesimispaikat (kuten puiston luonnonranta, puusto ja niityt) säilyvät alueen eteläreunaa lukuun ottamatta entisellään. Uudisrakennusten ympäristö on suunniteltu lintujen elinympäristövaatimuksia ajatellen. Uusi kasvillisuus tarjoaa luonnollista ravintoa ja suojaa pesänrakennusta varten. Marina-alueen ranta voidaan luiskata rakentamisesta syntyvästä ylijäämäluuheesta mahdollistaen monimuotoisen elinympäristön sekä linnuille että kaloille rantaviivalla. Luonnon monimuotoisuutta lisätään hyödyntämällä alueella kaadettavat puut lahpuina ja sijoittamalla hyönteishotelleja. Puiston alueelle lisätään myös lepakonpönttöjä.

Työmaiden raivausjätteet pyritään hyödyntämään alueella. Kivet, lohkareet ja maa-aines voidaan hyödyntää kivilaiturin ja melumuurien rakentamisessa. Rakentamisen alta kaadettavat puut voidaan säilyttää lahpuina vahvistaakseen luonnon monimuotoisuutta.

9. Liikeidea ja konsepti

Kilpailijaryhmän tavoitteena on kehittää Lapinlahden sairaalan aluetta houkuttelevammaksi ja luoda alueesta elävä ja monipuolinen hyvinvoinnin, virkistämisen ja kulttuurin keidas, joka houkuttelee kauniille puistoalueelle niin kaupunkilaisia kuin vierailijoita. Aluetta elävöitetään saneeraamalla alueen vanhat rakennukset entiseen loistoonsa ja rakentamalla uusia rakennuksia alueen laidalle, Koivulan pihapiiriin ja Ilmarisen pääkonttorin viereen. Peruskorjauksen yhteydessä vanhojen rakennuksien käyttötarkoituksia kehitetään nykyisestä, jolloin alueen rakennukset tarjoavat enemmän toimintamahdollisuuksia uusille ja myös vanhoille toimijoille. Päärakennukseen tulee esimerkiksi ravintola ja kahvilatoimintaa, kellaripubi, hostelli, taidegalleria, myymälä- ja toimistotiloja. Venetsiaan on suunniteltu ravintola- ja leipomotoimintaa.

”Lapinlahden kevät” esittää laiturin palauttamista sen vanhalle paikalle, päärakennuksen pohjoispuolelle, mikä mahdollistaisi alueen palveluiden käyttämisen veneellä kesäaikaan. Pistolaiturin yhteyteen on esitetty myös kaupunkisoutuveneiden vuokraamoja. Kilpailijaryhmä panostaa esimerkiksi puiston kulkureittien parantamiseen ja puiston ehostamiseen, jotta alue toimii erinomaisena kävely- ja kulkupaikkana vuoden ympäri. K kehittää alueesta houkuttelevamman. Lisääntyneet

kävijämäärät mahdollistavat alueen toimijoille paremmat toimintaedellytykset.

Vanhojen rakennuksien saneerauksen lisäksi aluetta elävöittävät käyttäjät, jotka tulevat sijoittumaan alueelle rakennettaviin uusiin rakennuksiin. Koivulan pihapiiriin on suunniteltu kahta uutta hoivarakennusta ja alueen laidalle, ja Ilmarisen pääkonttorin viereen yhtä uudisrakennusta hotellia varten. Uusien rakennuksien osalta kilpailuryhmä on hahmotellut suunnitelmat, jotka istuvat alueen historialliseen henkeen mutta antavat vanhoille rakennuksille tilaa loistaa.

Kilpailuryhmä on panostanut tulevien käyttäjien valintaan erityisen paljon. Lapinlahden historiallinen sairaala-alue on kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas ja vaatii arvokkuudelleen sopivat käyttäjät. Käyttäjien kartoituksessa on erityisesti tarkasteltu käyttäjän arvomaailmaa, kestävän kehityksen periaatteiden noudattamista ja toiminnan avoimuutta. Näiden pohjalta kilpailuryhmä on kartoittanut sopivia käyttäjiä huomioiden alueen nykyiset ja suunnitellut toiminnot.

Alueen erinomainen sijainti Ruoholahden ja Salmisaaren toimistoalueiden vieressä tekevät Lapinlahden avoimista puistoista jatkossakin paikan rauhoittamiseen esimerkiksi työpäivän aikana. Alueen puistot ehostetaan ja kulkureittejä kehitetään, jotta alue olisi useamman ihmisen ulottuvissa. Muun muassa kulkureitti Salmisaaresta avataan historialliselle sairaala-alueelle, jotta kulku Lapinlahteen on nopeampaa Salmisaaren suunnalta. Näin Lapinlahdessa on mahdollista käydä esimerkiksi työpäivän aikana kävelyllä tai lounaalla. Nykytilanteessa Lapinlahden alueen ja Salmisaaren kulkevan kävelytien välissä on aita ja nopein reitti Salmisaaresta Lapinlahden alueelle on Lapinlahdenpolun kautta.

Alueen historiallisten rakennusten peruskorjaus vaatii merkittäviä taloudellisia resursseja. Uudisrakentamisen ansiosta alueen arvokkuudet voidaan korjata laadukkaasti ja yleishyödyllistä toimintaa pyritään säilyttämään ja myös laajentamaan alueella. Uudisrakennuksiin sijoittuvat toimijat myös rikastuttavat alueen palvelutarjontaa ja lisäävät kävijöiden määrää. Monipuoliset ja riittävän laajat palvelut, sekä lisääntyvä vierailijoiden määrä mahdollistavat pitkäjänteisen ja taloudellisesti kannattavan toiminnan palvelutarjoajille ja operaattoreille, jolloin koko alue saadaan taloudellisesti kestäväälle pohjalle, mikä mahdollistaa suojeltujen rakennusten restauroinnin.

10. Toteutettavuus, kehityskelpoisuus ja joustavuus

Kilpailijan taustalla olevat tahot edustavat suomen kiinteistökehityksen ja -suunnittelun ehdotonta kärkeä. Hankkeen rahoittaja NREP on toteuttanut viime vuosina useita vastaavan kokoisia tai suurempia hankkeita kuin ”Lapinlahden kevät”. Kilpailijaryhmä ja hankkeen rahoittaja on erittäin sitoutunut hankkeeseen ja on jo tässä vaiheessa käyttänyt merkittävän määrän omia ja ulkopuolisia resursseja hankkeen suunnitteluun. Hankkeen taustatahojen taloudelliset resurssit ja osaaminen vastaavista hankkeista mahdollistavat hankkeen toteutuksen suunnitelmien mukaisesti aikataulussaan. Hanke toteutetaan kokonaisuudessaan NREP:n hallinnoiman rahaston omistaman suomalaisen yhtiön toimesta.

Prosessin aikana kilpailuryhmä on saanut potentiaalisilta käyttäjiltä positiivisen vastaanoton ja erinomaista palautetta. Hoivarakennusten operaattoriksi on ehdolla kaksi yleishyödyllistä toimijaa. Hotellirakennuksen vuokraamisen osalta muun muassa Hilton-, Accor- ja Hotusa-hotelliketjut ovat mukana hankkeen jatkoneuvotteluissa. Vanhan sairaalarakennuksen osalta pääkäyttäjäksi on sovitettu alustavasti tulevan alustavasti Moomin Characters Oy:tä, joka on kiinnostunut vuokraamaan noin kolmanneksen rakennuksen vuokrattavista tiloista ja joka toisi rakennukseen muun muassa merkittävän taidegallerian, kirjakaupan, omia toimistotilojaan ja järjestäisi seminaarisalissa yleisötilaisuuksia. Lisäksi muun muassa Arkkitehtikoulu Arkki on kiinnostunut vuokraamaan alueelta tiloja joko uusista tai vanhoista rakennuksista. Päärakennuksen ja Venetsian osalta on käynnissä haku, jossa haetaan rakennuksiin ravintolaoperaattoria ja kiinnostuneita laadukkaita ravintolaoperaattoreita on useita. Kilpailijaryhmä tulee tarjoamaan peruskorjattuja tiloja myös alueen nykyisille vuokralaisille.

Kilpailuryhmällä on kaiken kaikkiaan jo tässä vaiheessa erittäin hyvä tilanne käyttäjien kartoittamisen ja vuokralaisten kiinnostuksen suhteen, mikä vahvistaa edelleen hankkeen toteutettavuutta suunnitelmien ja laaditun konseptin mukaisesti.

Aluetta kehitetään kokonaisuutena, koska alueen historiallisten rakennusten oma taloudellinen kantokyky ei mahdollista niiden laajamittaista peruskorjaamista.

Täydennysrakentaminen elävöittää koko aluetta tuomalla alueelle paljon uusia kävijöitä, jotka voivat hyödyntää alueen muita palveluita, kuten ravintola- ja kahvilapalveluita. Suunniteltu kokonaisuus on arviomme mukaan hyvin kehityskelpoinen ja toteutuessaan se ei ainoastaan paranna Lapinlahden houkuttelevuutta, mutta myös koko kaupungin houkuttelevuutta turistien näkökulmasta. Lisäoptiona kilpailuryhmä ehdottaa Länsiväylän varrelle, Lapinlahden alueen ulkopuolelle äänimuuria ja marinaa.

Hanke on joustava myös muihin käyttötarkoituksiin nähden ja kilpailijaryhmä on harkinnut myös muita käyttäjiä uusiin rakennuksiin.

Hanke joustaa myös liikennetarkoituksien ja puistojen suunnitelmien suhteen. Nykyisessä suunnitelmassa liikenne on ohjattu Lapinlahdenpolkua pitkin ja tarkoituksena on laajentaa nykyistä kävelytieta siten, että tiellä voisi olla osa ho-

tellin ja hoivakotien liikenteestä. Tiestä tehdään mahdollisimman turvallinen ja vähän häiriötä aiheuttava pyöräilijöille ja kävelijöille. Huoltoliikenne uudisrakennuksiin toteutetaan maanalaisen parkkihallin kautta, jonne käynti on Lapinlahdenpolulta. Hallin ramppi toteutetaan mahdollisimman huomaamattomasti alueen laidalle. Vieressä olevan koirapuiston laidalle lisätään polkupyöräpaikoja, mutta itse puiston toiminta tulee jatkumaan alueen kehittämisen aikana ja sen jälkeen. Päärakennuksen huoltoliikenne toteutetaan samalla tavalla kuin rakennuksen nykyinen huoltoliikenne.

11. Rasitesopimukset

Lapinlahden sairaalan alueen tonttijako on esitetty liitteessä. (Liite 11) Vanhojen rakennusten tonteille tai rakennuspaikoille muodostetaan tarvittavat rasitteet, joita ovat ainakin:

- Olemassa olevan johtorasitteen tarvittava täydennys: kunnallistekniikka ja muut johdot sekä kohteet (sähkö, kaukolämpö ja jäähdytys, vesi, puhelin ja tietoliikenne, sprinkleriputket, hule- ja sadevesiviemärit ja -putket)
- Alueellisia järjestelmiä palvelevia teknisiä tiloja on sijoitettu sauna- ja huoltorakennukseen (laite- ja huoltorasite).
- Alueelle liikennöivä saatto- ja huoltoliikenne, pyöräily ja jalankulku (kulkurasite).
- Päärakennuksen Kivipiha ja muotopuutarha säilyvät yleisölle avoimina alueina, rajoituksin (käyttorasite).
- Vanhojen rakennusten tonttien välille muodostetaan tarpeen mukaan rasitteet esim. jätehuollon ja muiden yhteisten tilojen käytöstä.

Uusien rakennusten tonteille tai rakennuspaikoille muodostetaan tarvittavat rasitteet, joita ovat ainakin:

- Kunnallistekniikka ja muut johdot ja kohteet (sähkö, kaukolämpö ja jäähdytys, vesi, puhelin ja tietoliikenne, sprinkleriputket, hule- ja sadevesiviemärit ja -putket) kulkevat Koivulan tontin kautta hotellille (laiterasite).
- Lähinnä hotellia palveleva kellarikerros huoltoliikenteelle, pysäköinnille ja mahdollisille teknisille tiloille sijoittuu Koivulan tonteille (rakenne-, yhteiskäyttö-, perustus-, käyttö- ja huoltorasite).
- Alueelle liikennöivä saatto- ja huoltoliikenne, pyöräily ja jalankulku (kulkurasite).
- Hotellia ja Koivulaa palveleva saattoliikenteen kääntöpaikka on hotellin tontilla (käyttorasite).
- Hotellin tontille kohdistuu rasite maanalaisista öljysäiliöistä (laiterasite).
- Tonttien läpi kulkee maan pinnalla kaupungin kaukolämpöputki, mikä otetaan huomioon rakentamisessa ja sijoitetaan maan sisälle (laiterasite).

Hankkeen yhteydessä tehdään tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelysopimukset yhdessä kaupungin kanssa. Olemassa olevia rasitteita, kuten liittymiä ja näiden johtoteitä pyritään hyödyntämään.

Liitteet

Liite 1: Kilpailijan ja Suunnitteluryhmän esittely

Liite 2: Lausunto kirvelilattakoi-esiintymän siirtämisestä

Liite 3: QHeat-konsepti

Liite 4: Ravintolakonsepti, salainen

Liite 5: Moomin Characters Oy, yritysesittely

Liite 6: Wombat's hostelli-konsepti Lapinlahteen, salainen

Liite 7: AccorHotelsin SWISSÔTEL brandbook, salainen

Liite 8: Hotusa Groupsin Eurostarts Hotels -brändiin kiinnostuksenosoitus, salainen

Liite 9: Hiltonin Hilton Hotels & Resorts -brandbook, salainen

Liite 10: Wilhelmiina Palvelut Oy:n hoivapalvelukonseptin esittely, salainen

Liite 11: Lapinlahden sairaalan alueen tonttijako

Liite 12: "Lapinlahden kevät" -hankkeen yleisaikataulu

Liite 13: Esimerkkejä ravintolatoimijoista, salainen

Liite 14: SWISSÔTEL LOI, salainen

Liite 15: Hilton Hotels & Resorts LOI, salainen

Liite 16: Wilhelmiina Palvelut Oy:n kiinnostuksen vahvistus, salainen

Liite 17: Ramboll melumallinnus

Yhteystiedot

Oaklins Merasco Oy

*Y-tunnus 2285560-8
Mannerheimintie 8, 00100 Helsinki*

*Claes von Heiroth
c.vonheiroth@fi.oaklins.com
+358 40 561 3516*

NREP Oy

*Y-tunnus 2110745-6
Pohjoisesplanadi 37 A, 00100 Helsinki*

*Joonas Lemström
joonas.lemstrom@nrep.com
+358 50 327 3493*

Ark-byroo Oy

*Y-tunnus 1481831-3
Kustaankatu 3 C 44, 00500 Helsinki*

*Marianna Heikinheimo
marianna.heikinheimo@arkbyroo.fi
+358 50 350 4700*

Arkkitehtitoimisto OPUS Oy

*Y-tunnus 2827387-9
Töölönkatu 7, 00100 Helsinki
office@opus-ark.fi*

*Paul Thynell
paul.thynell@opus-ark.fi
+358 44 050 8910*

Arkkitehdit Soini & Horto Oy

*Y-tunnus 2100968-8
Malminkatu 30, 00100 Helsinki
info@soinihorto.fi*

*Sami Horto
sami.horto@soinihorto.fi
+358 40 544 4234*