



§ 365

Lapinlahden sairaala-alueen varaaminen NREP Oy:lle sekä alueen vuokrausperiaatteiden vahvistaminen

HEL 2020-003694 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tonttipäällikkö Sami Haapanen ja erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
henri.kahonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot
- 3 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 4 Kilpailuohjelma
- 5 Kilpailuehdotus Lapinlahden kevät
- 6 Arviointipöytäkirja
- 7 Kaupunkiympäristölautakunta 12.5.2020 § 265
- 8 Täydennys kilpailuehdotukseen 10.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää

A

kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että liitekartalla 1 osoitettu alue varataan NREP Oy:lle (y-tunnus 2110745-6) Lapinlahden sairaala-alueen konseptikilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen ”Lapinlahden



kevät" ja 10.6.2020 päivätyn kilpailuehdotusta täydentävän esityksen jatkosuunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten liitteen 2 mukaisin ehdoin.

B

kaupunginvaltuustolle, että Lapinlahden sairaala-alueen tonttien vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 3 mukaisesti.

Tiivistelmä

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

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

Kaupunkiympäristölautakunta hylkäsi esityksen 12.5.2020 § 265. Pormestari päätti 15.5.2020 § 60 ottaa asian kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Päätösten jälkeen NREP Oy on esittänyt, että kaupunki ja NREP muodostaisivat yhteisyrityksen, joka tulisi omistamaan vanhat sairaalarakennukset. Esityksen mukaan kaupunki luovuttaisi rakennukset yhteisyritykselle apporttina, minkä johdosta kaupunginhallitukselle tehtävä esitys ei aiemmasta käsittelystä poiketen sisällä rakennusten myyntiä koskevia ehtoja.

Helsingin kaupungin ja NREP Oy:n välille solmittavassa osakassopimuksessa huomioitaisiin kaupungin keskeisimmät tavoitteet. Esityksen mukaan kaupunki voisi osoittaa haluamaansa käyttöä alkuperäisessä kilpailuehdotuksessa suunnitellun hostellin tilalle, jopa noin 40 prosentin suuruiselle osalle sairaalan päärakennusta. Tiloja voitaisiin osoittaa esimerkiksi mielenterveyspalveluille sekä kansalaisjärjestö- ja kulttuuri-toiminnan tarpeisiin.

NREP Oy:n täydentävä esitys luo hyvän pohjan Lapinlahden alueen ja sillä sijaitsevien arvorakennusten kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Yhteisyritykseen perustuva toimintamalli antaa kaupungille aiempaa



esitystä paremmat mahdollisuudet kaupungille tärkeiden tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi. Yhteisyrityksen muodostamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista neuvotellaan ja sovitaan tarkemmin varausaikana ja sopimus yhteisyrityksen perustamisesta tuodaan erikseen konsernijaoston hyväksyttäväksi. Kilpailuehdotuksen mukaisten uudisrakennusten tontit on tarkoitus luovuttaa NREP Oy:n osoittamalle taholle alkuperäisen esityksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Kilpailun järjestäminen

Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 11.12.2018 (§ 646) järjestää konseptikilpailun Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi. Kilpailu on ollut kaksivaiheinen.

Ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotukset on pitänyt jättää arvosteltavaksi 31.5.2019 mennessä. Arviointiryhmä on valinnut kilpailun toiseen vaiheeseen kilpailuehdotukset ”Lapinlahden kevät” ja ”Lapinlahti 360”. Kilpailun toinen, niin sanottu neuvotteluvaihe, on käyty syksyllä 2019. Syksyn aikana jatkoon valitut ryhmät ovat työstäneet luonnossuunnitelmiaan arviointiryhmän antamien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti kaupungin asiantuntijoiden ohjauksessa.

Lopulliset projektisuunnitelmat sekä tarjoukset sairaala-alueen rakennusten ostamisesta sekä alueen tulevien tonttien arvoista vuokranmääritystä varten on tullut jättää arvioitavaksi 10.1.2020 mennessä. Vain ehdotuksen ”Lapinlahden kevät” takana ollut työryhmä on jättänyt projektisuunnitelman ja siihen liittyvän tarjouksen määräaikaan mennessä.

Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää Lapinlahden sairaala-alueen rakennuksille sellainen ostaja ja kehittäjä, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa.

Kaupungin tavoitteena ja kilpailun lähtökohtana on ollut, että

- Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.
- Rakennusten käytön tulee olla pääosin muuta kuin asumista.
- Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin



- Rakennussuojelulailla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukainen vaaliminen on alueen kehittämisen lähtökohtana.
- Mahdollinen lisärakentaminen tehdään rajatulle alueelle, suunniteluperiaatteisiin lisärakennusoikeutta ei erikseen merkitä eikä se saa olla asumista.

Kilpailuehdotusten keskeisimmät arviointikriteerit kilpailun toisessa vaiheessa ovat olleet

- Tavoitteiden mukainen avoin ja julkinen toteutusesitys
- Alueen omaleimaisuus ja viihtyisyys, avoimuus
- Alueen identiteettiä ylläpitävät ratkaisut
- Alueen maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, aluetta elävöittävä toiminta
- Rakennusten suojelun jatkuminen
- Julkisen toiminnan jatkuminen
- Rakennusten toiminnallisuus
 - Kokonaisratkaisun toimivuus
 - Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
 - Huollon ja pysäköinnin toimivuus
 - Mahdollisen täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöön, laajuus ja tilalaji
- Toteutettavuus
 - Taloudellinen toteutuskelpoisuus
 - Tekninen toteutuskelpoisuus
 - Suunnitteluratkaisun joustavuus
 - Kestävän kehityksen huomioiminen
 - Arvioitu toteutusaikataulu

Arviointiryhmän lausunto

Arviointiryhmä on valinnut ehdotuksen ”Lapinlahden kevät” kilpailun voittajaksi ja esittänyt kaupunkiympäristölautakunnalle ja edelleen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että liitekartan 1 mukainen alue varataan NREP Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2023 asti. Arviointiryhmän päätöspöytäkirja on liitteenä 6. Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut kaupunkiympäristölautakunnalle esityksen arviointiryhmän päätöksen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös ja päätös otto-oikeuden käyttämisestä

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.5.2020 (§ 265) päättänyt hylätä Lapinlahden sairaala-alueen varaamista NREP Oy:lle, sairaalarakennusten myyntiä ja tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen hy-



väksymistä sekä alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskevan esityksen. Kaupunkiympäristölautakunnan päätös on liitteenä 7.

Samalla lautakunta päätti, että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävän on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ratkaisu seuraavin linjauksin:

- rakennusten suojeluarvot säilytetään ja rakennukset korjataan
- alue säilyy riittävässä määrin luonteeltaan kaupunkilaisille avoimena rakennusten osalta ja koko laajuudeltaan puiston osalta
- kokonaisuuden tulee mahdollistaa, että alueen historiaan nivoutuva mielenterveystyö sekä kaupunkilaisille avoin kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoiminta säilyvät osana aluetta
- puiston luontoarvot tulee ottaa huomioon ja turvata
- alueen tulevien toimijoiden ja mahdollisten vuokralaisten tulee sitoutua tasapuoliseen ja avoimeen taloudelliseen malliin, jossa kiinteistöjen korjauskustannukset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan
- lautakunta katsoo, että rakennusten korjaamiseen ja alueen kehittämiseen tulee löytää mahdollisuuksien mukaan kaupungin ulkopuolisia toimijoita, joilla mahdollisuus ottaa vastuuta kokonaisuudesta, mutta myös kaupunkikonserni voi jäädä alueelle rakennusten tai osan rakennuksista omistajaksi esimerkiksi oman kiinteistöyhtiön toimesta
- voittaneen ehdotuksen toimijat ja suunnitelma pidetään mukana kokonaisuuden selvittämisessä
- alueen suunnittelun ja mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualuetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoa-alueetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta suunnittelussa puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan (tämä vaatii sitä, että yleiskaavassa olevan tunnelivarauksen suuaukolle voidaan asemakaavaprosessissa osoittaa sijainti)

Pormestari on 15.5.2020 § 60 päättänyt ottaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemän päätöksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

NREP Oy:n kilpailuehdotuksen täydennys

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen jälkeen NREP Oy on täydentänyt ehdotustaan 10.6.2020 päivätyllä kirjeellä. Päivitettyssä ehdotuksessa on pyritty ottamaan huomioon kaupunkiympäristölautakunnan linjaukset hankkeen jatkovalmistelua koskien.

NREP Oy esittää päivitettyssä ehdotuksessaan, että vanhojen sairaalarakennusten osalta muodostetaan yhteisyritys Helsingin kaupungin ja NREP Oy:n hallinnoiman rahaston omistaman suomalaisen yhtiön välil-



le. Kaupunki luovuttaisi sairaala-alueen vanhat rakennukset yhtiöön apporttina (arvo noin 1 miljoona euroa), jolloin kaupungin omistusosuus yhteisyrityksestä voisi olla noin 10 prosenttia.

Helsingin kaupungin ja NREP Oy:n välille solmittaisiin osakassopimus, jossa huomioitaisiin kaupungin keskeisimmät tavoitteet, joita ovat muun muassa rakennusten korjaaminen pääosin yksityisellä rahoituksella. NREP Oy:n päivitetyn esityksen mukaan kaupunki voisi osoittaa käyttöä alkuperäisessä kilpailuehdotuksessa suunnitellun hostellin tilalle, jopa noin 40 prosentin suuruiselle osalle sairaalan päärakennusta. Tiloja voitaisiin osoittaa esimerkiksi mielenterveyspalveluille sekä kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoiminnan tarpeisiin.

Kaupungilla olisi niin halutessaan oikeus lunastaa NREP:n omistamat osakkeet markkinahintaan viiden vuoden ajan peruskorjauksen päätyttyä tai 1.1.2028 saakka, riippuen siitä kumpi ajankohta on aikaisempi. Mikäli kaupunki ei käytä lunastusoikeuttaan, tulee kaupungin tehdä käytössään olevien tilojen osalta vähintään viiden vuoden pituinen vuokrasopimus markkinaehtoisesti ja rakennukset myydään kokonaisuudessaan ilman kaupungin etuosto-oikeutta. Kaupunki voi osoittaa lunastusoikeuden myös konserniyhtiölleen tai muulle hyväksi katsomalle taholle, mikä lisää rakennusten omistuksen järjestämisen vaihtoehtoja. Samoin vuokrasopimus voidaan tehdä konserniyhtiön nimiin. Päätös siitä, haluaako kaupunki tai kaupungin osoittama taho toimia rakennusten omistajana jatkossa, voidaan siis tehdä tulevaisuudessa, kun rakennukset on kunnostettu ja otettu uuteen käyttöön.

Alueen varaaminen NREP Oy:lle ja keskeiset varausehdot

NREP Oy:n vetämän kilpailuryhmän ehdotus "Lapinlahden kevät" ja siitä koskeva täydennys luovat hyvät edellytykset Lapinlahden alueen ja sillä olevien arvokkaiden rakennusten kehittämiseksi. Jo alkuperäinen kilpailuehdotus vastasi kaupungin asettamia tavoitteita ja päivitetty ehdotus takaa tavoitteiden toteutumisen entistäkin paremmin. Kaupungin yleisten ohjausmahdollisuuksien (asemakaava, rakennuslupa, maanvuokrasopimus) lisäksi kaupunki osallistuisi yhteisyritykseen, jonka päätöksentekoa ohjaa osakkaiden välillä tehtävä osakassopimus. Osakassopimuksen sisällöstä on tarkoitus neuvotella tarkemmin varausaikana ja se tuodaan erikseen konsernijaoston hyväksyttäväksi. Varausaikana on lisäksi tarkoitus neuvotella esisopimus uudisrakennuksille osoitettavien tonttien vuokraamisesta. Esisopimus tuodaan päätöksentekoon yhteisyrityksen perustamista koskevien asiakirjojen rinnalla.

Ehdotus antaa realistisen ja toteutuskelpoisen mahdollisuuden edistää rakennusten säilymistä nopeassa aikataulussa, eikä se heikennä alkuperäistä kilpailuehdotusta olennaisilta osin.



Varausehtojen mukaisesti hankkeen jatkosuunnittelussa tulee noudattaa Lapinlahden sairaala-alueen konseptikilpailun kilpailuohjelmaa, alueen suunnitteluperiaatteita, kilpailuehdotusta "Lapinlahden kevät" ja 28.5.2020 päivättyä esitystä kilpailuehdotuksen päivityksestä sekä kilpailun arviointiryhmän antamia jatkosuunnitteluohjeita.

Kaupunginhallitukselle tehtävä esitys ei aiemmasta käsittelystä poiketen sisällä rakennuksen myyntiä koskevia ehtoja, koska rakennukset tultaneen esittämään luovutettavaksi yhteisyritykseen apporttina. Aiemmin käsittelyssä olleen esisopimuksen pääkohdat on sisällytetty päivitettyihin varausehtoihin.

Sairaala-alueen tonttien vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

Vuokran määräytyminen

Sairaala-alueen rakennuksille sekä kilpailuehdotuksen mukaisille uudisrakennuksille on tarkoitus osoittaa omat tontit varauspäätöksen jälkeen käynnistettävän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokraa peritään kaikesta asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tai mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, peritään vuokraa rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen osoittamasta/sallimasta kerrosalasta.

Asemakaavaan merkittyyn kerrosalaan sisältyvät tekniset ja muut aputilat hinnoitellaan sen mukaan, mitä pääkäyttötarkoitusta ne palvelevat.

Tontit vuokrataan 70 vuoden ajaksi, korkeintaan 31.12.2100 saakka.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan kunkin tontin vuosivuokra on 5 % niiden laskennallisesta hinnasta.

Vuokran määrä

Maanvuokrat esitetään määräytyvän seuraavasti:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.06.2020

Asia/10

	k-m2	€/k-m2	€/k-m2	Vuosisuokra €
		ind. 100	(päivän hinta)	(markkinavuokra)
<u>Sairaalan päärakennuksen tontti</u>				
toimisto	3245	25	500	81 125
liike	745	23	450	16 763
hotelli	2850	38	750	106 875
sote	651	25	500	16 275
Venetsia				
toimisto	547	25	500	13 675
liike	382	38	750	14 325
<u>Huoltorakennus ja sauna</u>				
liike	392	13	250	4 900
<u>Terapiatalo</u>				
toimisto	181	25	500	4 525
Omenapuutalo				
toimisto	82	25	500	2 050
<u>Jääkellari</u>				
varasto	116	10	200	1 160
Olkivaja/talli				
varasto	80	10	200	800
<u>Kappeli ja ruumishuone</u>				
toimisto	42	25	500	1 050
<u>Uudisrakennus A</u>				
sote	6000	25	500	150 000
<u>Uudisrakennus B</u>				
hotelli	10000	38	750	375 000

Hotellitontin vuokraukseen sisältyvä osto-oikeus

Kilpailuehdotuksen mukaisen Uudisrakennus B:n tontti voidaan myydä vuokralaiselle tai tämän määräämälle kaupungin hyväksymälle ostajalle, kun tontille rakennettava hotellirakennus on hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Ostohinta on 750 €/k-m2 (38 €/k-m2 ind.100).

Arviolausunnot

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalaissa edellytetyllä edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon.

Arviokirjat ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 20 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin



15.06.2020

Asia/10

kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet (7 luku 1 § 8 kohta).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteerin, puhelin: 310 36027
henri.kahonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot
- 3 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 4 Kilpailuohjelma
- 5 Kilpailuehdotus Lapinlahden kevät
- 6 Arviointipöytäkirja
- 7 Kaupunkiympäristölautakunta 12.5.2020 § 265
- 8 Täydennys kilpailuehdotukseen 10.6.2020

Muutoksenhaku

- A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunginkanslia
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Keskushallinto Pormestari 15.05.2020 § 60

HEL 2020-003694 T 10 01 01 00

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätös

Pormestari otti kaupunginhallituksen käsiteltäväksi kaupunkiympäristölautakunnan 12.5.2020 § 265 tekemän päätöksen koskien Lapinlahden sairaala-alueen varaamista, sairaalarakennusten myyntiä ja tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen hyväksymistä sekä alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Päätöksen perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.5.2020 § 265 päättänyt äänestyksen jälkeen hylätä esityksen Lapinlahden sairaala-alueen varaamisesta, sairaalarakennusten myyntiä ja tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen hyväksymisestä sekä alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamisesta. Päätöksestä jätettiin viisi eriävää mielipidettä, joista yksi oli asian esittelijän. Lautakunnan päätös on liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.12.2018 § 646 todennut, että kaupunki ei tarvitse tiloja omaan käyttöönsä ja vahvistanut alueen suunnitteluperiaatteet asemakaavamuutoksen pohjaksi. Lautakunta on samalla päättänyt, että Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten myymiseksi ja alueen kehittämiseksi järjestetään konseptikilpailu.

Kilpailun voittajaksi on valittu ehdotus ”Lapinlahden kevät”, ja kilpailualue on esitetty varattavaksi ehdotuksen jättäneelle NREP Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten. Kaupungin tavoitteena on ollut löytää alueelle pitkäaikainen ratkaisu, jolla Lapinlahti saadaan arvoiseensa käyttöön.

Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita. Kaupungin sitoutuminen jo vahvistettuihin suunnitteluperiaatteisiin sekä konseptikilpailun voittaneeseen ja kilpailun ehdot täyttäneeseen hankkeeseen on tärkeää kaupungin toiminnan johdonmukaisuuden, tasapuolisuuden ja uskottavuuden turvaamiseksi.

Edellä mainituista syistä johtuen pormestari katsoo, että Lapinlahden sairaala-alueen varaamista, sairaalarakennusten myyntiä ja tonttien vuokraamista koskevan esisopimuksen hyväksymistä sekä alueen vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on syytä saattaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 9 luvun 1 pykälän 6 kohdan mukaan pormestari ottaa tarvittaessa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi asian, jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Lisätiedot

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



15.06.2020

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027
henri.kahonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.05.2020 § 265

HEL 2020-003694 T 10 01 01 00

Lapinlahdenpolku 8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä esityksen.

Samalla lautakunta päätti, että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ratkaisu seuraavin linjauksin:

- rakennusten suojeluarvot säilytetään ja rakennukset korjataan
- alue säilyy riittävässä määrin luonteeltaan kaupunkilaisille avoimena rakennusten osalta ja koko laajuudeltaan puiston osalta
- kokonaisuuden tulee mahdollistaa, että alueen historiaan nivoutuva mielenterveystyö sekä kaupunkilaisille avoin kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoiminta säilyvät osana aluetta
- puiston luontoarvot tulee ottaa huomioon ja turvata
- alueen tulevien toimijoiden ja mahdollisten vuokralaisten tulee sitoutua tasapuoliseen ja avoimeen taloudelliseen malliin, jossa kiinteistöjen korjauskustannukset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan
- lautakunta katsoo, että rakennusten korjaamiseen ja alueen kehittämiseen tulee löytää mahdollisuuksien mukaan kaupungin ulkopuolisia toimijoita, joilla mahdollisuus ottaa vastuuta kokonaisuudesta, mutta myös kaupunkikonserni voi jäädä alueelle rakennusten tai osan rakennuksista omistajaksi esimerkiksi oman kiinteistöyhtiön toimesta
- voittaneen ehdotuksen toimijat ja suunnitelma pidetään mukana kokonaisuuden selvittämisessä
- alueen suunnittelun ja mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualuetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoa- aluetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta suunnittelussa puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan (tämä vaatii sitä, että yleiskaavassa olevan tunnelivarauksen suuaukolle voidaan asemakaavaprosessissa osoittaa sijainti)

Käsittely

12.05.2020 Hylättiin



Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Juhani Linnosmaa. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Lautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa huomioidaan erityisesti alueen luontoarvojen säilyttäminen.

Kannattaja: Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Atte Kalevan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Laura Rissanen: Lautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelun yhteydessä kiinnitetään erityisesti huomiota paikan henkeen ja siihen, että puisto säilyy nimenomaan kaupunkilaisten levähdyspaikkana. Erityisen huolella tarkastellaan puistoon tulevaa kahta uudisrakennusta.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Laura Rissanen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Lautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelun yhteydessä Lapinlahden sairaalan alueen kiinteistöistä osoitetaan tilat mielenterveystyötä tekeväälle Mieli ry:lle.

Kannattaja: Laura Rissanen

Jäsen Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksesta äänestettiin vastakain jäsenten Atte Kalevan ja Laura Rissanen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen kanssa.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: : Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 0

Ei-äännet: 6

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Atte Kaleva, Heta Tuura, Risto Rautava, Laura Rissanen



Tyhjä: 7

Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen äänin 6 - 0 (7 tyhjää)

Hylkäysehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta ei kannata esityksen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättää, että Lapinlahden alueen säilyttämisen ja korjaamisen edistämistä jatketaan siten, että hanketta varten nimitetään selvityshenkilö, jonka tehtävänä on löytää alueelle laajasti hyväksyttävissä oleva ratkaisu seuraavin linjauksin:

- rakennusten suojeluarvot säilytetään ja rakennukset korjataan
- alue säilyy riittävässä määrin luonteeltaan kaupunkilaisille avoimena rakennusten osalta ja koko laajuudeltaan puiston osalta
- kokonaisuuden tulee mahdollistaa, että alueen historiaan nivoutuva mielenterveystyö sekä kaupunkilaisille avoin kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoiminta säilyvät osana aluetta
- puiston luontoarvot tulee ottaa huomioon ja turvata
- alueen tulevien toimijoiden ja mahdollisten vuokralaisten tulee sitoutua tasapuoliseen ja avoimeen taloudelliseen malliin, jossa kiinteistöjen korjauskustannukset huomioidaan mahdollisuuksien mukaan
- lautakunta katsoo, että rakennusten korjaamiseen ja alueen kehittämiseen tulee löytää mahdollisuuksien mukaan kaupungin ulkopuolisia toimijoita, joilla mahdollisuus ottaa vastuuta kokonaisuudesta, mutta myös kaupunkikonserni voi jäädä alueelle rakennusten tai osan rakennuksista omistajaksi esimerkiksi oman kiinteistöyhtiön toimesta
- voittaneen ehdotuksen toimijat ja suunnitelma pidetään mukana kokonaisuuden selvittämisessä
- alueen suunnittelun ja mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamiseksi suunnittelualuetta laajennetaan koskemaan nykyistä puistoa- aluetta laajemmin Länsiväylän alun aluetta, jotta suunnittelussa puisto on mahdollista säilyttää nykyisessä laajuudessaan (tämä vaatii sitä, että yleiskaavassa olevan tunnelivarauksen suuaukolle voidaan asemakaavaprosessissa osoittaa sijainti)

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

Hylkäämistä koskeva ehdotus asetettiin vastakkain Atte Kalevan, Laura Rissanen ja Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksien mukaisesti muutetun ehdotuksen kanssa.



2 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Anni Sinnemäen hylkäysehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 4

Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 8

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Heta Tuura, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Tyhjä: 1

Nuutti Hyttinen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi hylkäysehdotuksen äänin 8 - 4 (1 tyhjä)

Esittelijä Mikko Aho sekä lautakunnan jäsenet Risto Rautava, Sirpa Asko-Seljavaara, Laura Rissanen ja Atte Kaleva jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen.

Esittelijä Mikko Aho jätti eriävään mielipiteeseensä seuraavat perustelut:

1. Kaupunkistrategian tavoitteena on, että kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omaan käyttöönsä.
2. Kilpailu ja sen tavoitteet perustuivat kaupunginvaltuuston ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksiin
3. Kilpailuehdotus täyttää sille kilpailuohjelmassa asetetut vaatimukset.

Risto Rautava, Sirpa Asko-Seljavaara, Laura Rissanen ja Atte Kaleva jättivät eriävään mielipiteeseensä seuraavat perustelut: Lautakunnan olisi tullut hyväksyä esittelijän ehdotus siitä, että Lapinlahden sairaala- aluetta kehitetään voittajaksi valitun ehdotuksen 'Lapinlahden kevät' perusteella.

Perustelut:

- Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuonna 2018 yksimielisesti, että kaupungin omiin korjaustoimiin ei ryhdytä, vaan alueen tulevaisuus ratkaistaan suunnittelukilpailun kautta

- Lapinlahden sairaala- ja puistoalueen suunnittelukilpailun ohjelma hyväksyttiin yksimielisesti kaupunkiympäristölautakunnassa 20.11.2018. Siinä oli keskeisenä vaatimuksena, että Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona. Samoin kilpailuohjelmassa edellytetään, että rakennussuojelulla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukaisen vaalimisen tulee olla alueen kehittämisen lähtökohtana.



- Kilpailun arviointiryhmä päätti yksimielisesti 28.2.2020 valita ehdotuksen ”Lapinlahden Kevät” Lapinlahden sairaala- ja puistoalueen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta järjestetyn kilpailun voittajaksi. Arviointiryhmän puheenjohtajana oli toimialajohtaja Mikko Aho ja jäsenenä Helsingin kaupungin kokoneiden virkamiesten lisäksi Museovirastosta osastonjohtaja Mikko Härö ja asiantuntijajäsenenä professori Simo Paavilainen. Lisäksi arviointiryhmä on käyttänyt arvioinnissaan kaupungin eri palveluista yhteensä noin 12 eri asiantuntijaa
- Jo aikaisempien näyttöjen perusteella voittaneen ehdotuksen suunnittelutiimi on korkeatasoinen ja käytetyt arkkitehtitoimistot erittäin tunnustettuja alallaan
- Voittanut ehdotus vastasi hyvin kilpailuohjelman odotuksiin
- Kaupungin talouden kannalta kilpailuehdotuksen tarjous on erittäin hyvä. Tarjous on tarkistettu ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan toimesta. Pelkästään sairaalarakennuksen peruskorjaus maksaa yli 20 miljoonaa euroa.
- Asian hylkääminen on myös talouden kannalta vastuuton erityisesti nykyisessä taloudellisesti epävarmassa epidemiatilanteessa
- Asian hylkääminen on kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman vastainen. ”Kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa käytössään. Linjauksella vähennetään korjausvelan määrää ja vapautetaan resursseja palvelutuotannon tilojen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistamiseen.”
- Arvokkaat rakennukset vaativat peruskorjausta. Muun muassa läheltä löytyy kaikista sairaalarakennuksen tiloista on löytynyt haitta-aineita ja sisäilmaa heikentäviä haitallisten aineiden pitoisuuksia
- Hylkääminen perustuu keskeisiltä osiltaan väärään informaatioon. Esimerkiksi puisto tulee säilymään kaupunkilaisten käytössä ja arvokkaat rakennukset peruskorjataan, hotellirakennus ja kaksi palveluasumisen rakennusta vievät vajaat 4% alueen pinta-alasta ja esimerkiksi mielenterveystoimijoille voidaan varata tilaa alueelta
- Lapinlahden alueelle on etsitty toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutuskelpoista ratkaisua jo todella pitkään, mutta sellaista ei aiemmin ole löydetty. Nyt kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän kilpailuohjelman mukainen ratkaisu sekä toteuttaja on pöydällä, eikä esityksen hylkäämiselle ole perusteita
- Esityksen hylkääminen on kaupungin uskottavuuden ja maineen kannalta vahingollinen
- Hylkäyspäätös on omiaan rapauttamaan kaupunkiympäristölautakunnan arvovaltaa vastuullisena päätöksentekuelimenä Helsingissä.

28.04.2020 Pöydälle

21.04.2020 Pöydälle

Esittelijä



15.06.2020

Asia/10

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi