

LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUEEN KILPAILU

2. VAIHEEN ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA

28.2.2020

1	Arviointiprosessi.....	2
1.1	Arviointiryhmän kokoonpano.....	2
1.2	Vastaanotetut kilpailuehdotukset	2
1.3	Arviointiryhmän työskentely	2
1.4	Vähimmäisvaatimukset.....	3
1.5	Arviointikriteerit	4
2	Arviointi.....	5
2.1	Ehdotus Lapinlahden kevät.....	5
3	Arviointiryhmän päätös	11
4	Jatkokehityskohteita.....	11
5	Arviointipöytäkirjan allekirjoitus	12

1 ARVIOINTIPROSESSI

1.1 Arviointiryhmän kokoonpano

- Mikko Aho, toimialajohtaja, Helsingin kaupunki, arviointiryhmän puheenjohtaja
- Tuomas Hakala vs. asemakaavapäällikkö / Marja Piimies, asemakaavapäällikkö, Helsingin kaupunki
- Jussi Luomanen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö, Helsingin kaupunki
- Matti Kajjansinkko, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, Helsingin kaupunki
- Sari Hildén, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö, Helsingin kaupunki
- Mikko Härö, osastonjohtaja, Museovirasto
- Simo Paavilainen, professori, asiantuntijajäsen

Arviointiryhmän sihteerinä on toiminut Mervi Savolainen, WSP Finland Oy.

1.2 Vastaanotetut kilpailuehdotukset

Toisen kilpailuvaiheen määräaikaan mennessä oli jätetty yksi ehdotus, jossa oli mukana kilpailuohjelman mukainen aineisto. Ehdotuksen nimimerkki oli Lapinlahden Kevät.

Arviointiryhmä päätti ottaa saadun ehdotuksen arvioitavaksi.

1.3 Arviointiryhmän työskentely

Arviointiryhmä kokoontui kaksi kertaa: 21.1.2020 ja 28.2.2020. Ehdotuksen laatinut työryhmä esitteli ehdotustaan arviointiryhmän jäsenille 21.1.2020 ja 21.2.2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 päätöksen mukaan hankkeiden yleishyödyllisten, sosiaalisia tai kulttuurisia arvoja tuottavien osien arviointiin on pyydetty asiantuntijalausunnat esimerkiksi sosiaali- ja terveystoimialalta, kasvatus- ja koulutustoimialalta sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta.

Arviointiryhmän asiantuntijoina toimivat:

- Juhani Linnosmaa, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Kiinteistöjen kehittäminen
- Sakari Mentu, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Asemakaavoitus
- Jouni Heinänen, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
- Tiina Merisalo, Helsingin kaupunki, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Kaupunginmuseo
- Erja Erra, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennetun omaisuuden hallinta
- Päivi Etelämäki, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennetun omaisuuden hallinta
- Eero Nuotio, Kaupunkiympäristön toimiala, Rakennetun omaisuuden hallinta
- Ilkka Aaltonen, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- Mia Kajan, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

- Aino Leskinen, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
- Teemu Vuotoniemi, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, Liikenne- ja katusuunnittelu
- Kati Hynninen, Helsingin kaupunki, Sosiaali- ja terveystoimiala, Tilapalvelut

1.4 Vähimmäisvaatimukset

Suunnitelmille on kilpailuohjelmassa asetettu seuraavat ehdottomat vaatimukset:

- A. Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.
- B. Rakennusten käyttö tulee olla muuta kuin asumista.
- C. Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin.
- D. Rakennussuojelulailla suojeltujen rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukaisen vaalimisen tulee olla alueen kehittämisen lähtökohtana
- E. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteelliset varaukset, kuten Baana ja keskustatunneli.

Muita kilpailuohjelmassa määriteltyjä vähimmäisvaatimuksia ovat:

Pysäköinti, huolto ja yhdyskuntatekninen huolto:

- Liike-, hotelli- ja toimistotiloja (ja mahdollisia asuntoja) palvelevien autopaikkojen määrä on esitettävä ja perusteltava kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017 hyväksytyjen työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.
- Tonteille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrä on esitettävä ja perusteltava 28.2.2017 hyväksytyjen työpaikka-alueiden autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.
- Huolto ja liikkuminen alueella tonteilla on esitettävä ja perusteltava.
- Alueella sijaitsevat nykyiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot on otettava suunnittelussa huomioon sekä esitettävä näiden muutostarve ja uuden tekniikan rakentamisen tarve.

Rakennuksiin ja rakennettuun ympäristöön liittyvät suojelulliset vaatimukset

Kestävän kehityksen periaatteet:

- Rakennusten ympärille tulee luoda toimivaa julkista tilaa
- Rakennukset tulee suunnitella elinkaarijoustavana ja materiaalitehokkaana
- Rakennusten tulee toiminnallisesti olla osa puistoa ja puiston luontoarvot tulee suunnittelussa ottaa huomioon

1.5 Arviointikriteerit

Ehdotuksia arvioidaan 2. vaiheessa tarkennetun kilpailuesityksen idean, rakennusten toiminnallisuuden sekä toteutettavuuden näkökulmista.

1. Tarkennetun kilpailuesityksen idean arviointi

- Tavoitteiden mukainen avoin ja julkinen toteutusesitys
- Omaleimaisuus ja viihtyisyys, arvioinnissa arvostetaan avoimuutta
- Alueen identiteettiä ylläpitävät ratkaisut
- Alueen maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, arvioinnissa arvostetaan aluetta elävöittävää toimintaa
- Rakennusten suojelun jatkuminen esitetyssä toiminnassa
- Julkisen toiminnan jatkuminen

2. Rakennusten toiminnallisuus

- Kokonaisratkaisun toimivuus
- Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen
- Huollon ja pysäköinnin toimivuus
- Mahdollisen täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöön, laajuus ja tilalaji

3. Toteutettavuus

- Taloudellinen toteutuskelpoisuus
- Tekninen toteutuskelpoisuus
- Suunnitteluratkaisun joustavuus
- Kestävän kehityksen huomioiminen
- Arvioitu toteutusaikataulu

2 ARVIOINTI

2.1 Ehdotus Lapinlahden kevät

2.1.1 Vähimmäisvaatimusten täytyminen

Arviointiryhmä toteaa kilpailuehdotuksen täyttävän kilpailuohjelmassa asetetut vähimmäisvaatimukset.

2.1.2 Tarkennetun kilpailuesityksen idean arviointi

Yleistä

Arviointiryhmä toteaa, että kilpailuehdotus 'Lapinlahden kevät' toteuttaa kilpailuohjelmaa pääosin hyvin. Suunnitelma huomioi kohtuullisen hyvin alueen ja rakennuksen arvon ja mahdollistaa niiden käytön jatkumisen.

Tavoitteiden mukainen avoin ja julkinen toteutusesitys

Ehdotus pitää alueen pääosin kilpailuohjelman mukaisesti avoimena ja julkisessa käytössä. Rakentaminen tuo alueelle uusia käyttäjäryhmiä ja käytön intensiteetti kasvaa.

Ehdotuksessa esitetään Lapinlahden sairaalan päärakennuksen perusteellista korjaamista ja rakennukseen sijoitettavat monipuoliset toiminnot avaavat rakennuksen useille käyttäjäryhmille.

Ehdotuksen mukainen uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle lisää sellaisia toimintoja, jotka eivät olleet mahdollisia vanhoissa rakennuksissa niiden suojeluarvot huomioiden. Näiden lisätoimintojen on ajateltu tukevan myös päärakennuksen käyttöä ja houkuttelevan paikalle entistä laajempaa kävijäkuntaa. Päärakennuksen avoimen ja julkisen luonteen säilymiseen tulee kiinnittää huomiota käyttötarkoituksen muuttuessa.

Omaleimaisuus ja viihtyisyys, arvioinnissa arvostetaan avoimuutta

Suunnitelma mahdollistaa useiden alueen omaleimaisuutta muodostavien piirteiden säilymisen. Ehdotuksessa esitetään, että alueesta tulee kokonaisuutena entistä houkuttelevampi panostamalla miellyttävän hitaan liikkumisen ympäristöön, ulkovalaistukseen ja rakennuksien kunnostamiseen. Samoin todetaan, että alue yhdistyy jatkossa paremmin lähiympäristöönsä.

Uudisrakennus rajaa puistoaluetta, mutta jää alueen reunalle niin, että sairaalan päärakennuksen rooli alueen keskiössä säilyy, vaikka uudisrakentamisen määrä ja luonne muuttavatkin rakennusten keskinäisiä suhteita. Puiston avoin luonne säilyy, minkä lisäksi suuri osa rakennusten käytöstä on luonteeltaan avointa. Uudisrakennukset myös lisäävät Lapinlahden puistoalueen viihtyisyyttä suojaamalla sitä Länsiväylän liikenteen melulta ja päästöiltä.

Koivulalle syntyy uusi, suljetumpi pihapiiri, jonka aistipuutarha on sympaattinen idea. Koivulan aukioksi nimetty alue on luonteeltaan osa pihaa. Koska aukio on yksi pääsisäänkäyntireiteistä

Lapinlahteen tultaessa, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota pihapiirin julkisen luonteen säilymiseen.

Hotellin ja Venetsian lähiympäristössä tulee rakennusten läheisyydessä olevat alueet suunnitella niin, ettei synny vaikutelmaa suljetuista tai yksityisistä alueista. Rakennusten välittömät pihapiirit ja yleinen puistoalue tulee yhteen sovittaa alueen avoin luonne säilyttäen. Alkuperäisen puiston tulee säilyä mahdollisimman laajana.

Alueen identiteettiä ylläpitävät ratkaisut

Päärakennukseen sijoitettu näyttelytoiminta, ravintola ja kahvila tuovat alueelle kaupunkilaisia. Nykyisen kaltaisen toiminnan jatkumiselle on luotu edellytykset varaamalla eteläsiipi työtiloiksi.

Venetsia-rakennukseen esitetty leipomo ja retriittiravintola palauttavat ja ylläpitävät Lapinlahden alueen alkuperäistä toiminnallisuutta.

Palveluasuminen tuo alueelle ympärivuorokautista elämää ja sopii hyvin alueen puistomaiseen ympäristöön. Toiminto lisää alueella oleskelevien sukupolvien välistä tasa-arvoa, mutta ei kuitenkaan lisää liikennemäärää merkittävästi.

Puistoalue säilyy pääosin ennallaan kaupunkilaisten ja vieraiden virkistysalueena. Uudisrakentamisen sijoittuminen moottoritien varteen vähentää puiston meluisuutta ja lisää siten sen viihtyisyyttä ja virkistysarvoa.

Alueen maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen, arvioinnissa arvostetaan aluetta elävöittävää toimintaa

Pääosa maisema- ja kulttuurihistoriallisista arvoista voidaan säilyttää ja säilyvä historiallinen puisto yhdistää tulevaa toimintaa alueen perinteisiin. Alue kokee luonnollisesti olemassaoloaikansa merkittävimmän muutosvaiheen, joten on ensiarvoisen tärkeää, että suunnitelmaa ovat jatkossakin laatimassa ja toteuttamassa alan asiantuntijat.

Kokonaisuudessaan maisemasuunnittelu on asiaankuuluvan säilyttävää. Rantaviiva on lähes entisellään, suunnitelmassa on esitetty vain muutamia ulostyöntyviä laitureita, jotka mahdollistavat vesiliikenteen ja luovat näin uuden saapumissuunnan alueelle. Meren puoleinen pihapuisto on esitetty entistettäväksi.

Täydennysrakentaminen on sijoitettu niin, että se asettuu kilpailualueen äärimmäiselle eteläreunalle ja toisaalta Koivula-rakennuksen ympäristöön. Näin päärakennuksen ja pohjoisrannan alueella ulkoiset muutokset jäävät pienemmiksi, mikä on onnistunut ratkaisu. Lisärakentamisen määrä kokonaisuudessaan on suuri ja vaatii jatkosuunnittelua.

Hotellin pitkänomainen rakennusmassa on pyritty asettamaan maisemallisesti päärakennukseen verrattuna alisteiseen asemaan, mikä on onnistunut ratkaisu.

Vesialueelle esitetystä rakentamisesta on ehdotuksessa kilpailun toisessa vaiheessa luovuttu laitureita lukuun ottamatta. Tämä on alueen arvojen ja suojelun toteutumisen kannalta hyvä ratkaisu, eikä ranta-alueen elävyydestä ja toiminnallisuudesta tästä huolimatta tarvitse tinkiä.

Päälähestymissuunnassa Lapinlahdentien päätteenä on tällä hetkellä puistomainen näkymä. Suunnitelmassa esitetty uusi sisääntuloaukio Lapinlahdenkadun päätteenä jakaa liikenteen luontevasti Lapinlahden päärakennukseen ja uuteen hotelliin. Jatkosuunnittelussa tulee

kiinnittää huomiota liikennejärjestelyjen rooliin herkässä puistomaisemassa ja erityisesti maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan maisemointiin.

Rakennusten suojelun jatkuminen esitetyssä toiminnassa

Päärakennuksen restaurointisuunnitelma on laadittu ammattitaidolla ja vanhoja rakenteita kunnioittaen. Suojelun osalta olennaista on, ettei muuteta pysyvästi sellaisia alkuperäisiä rakennusosia ja rakenteita, joita on myöhemmin vaikeaa enää palauttaa entiselleen. Suunnitelman lähtökohtana on ollut alkuperäisen tilajaon huomioonottaminen ja hyödyntäminen uusia toimintoja sijoitettaessa, esim. hostellitoiminta voidaan järjestää ilman mittavia märkätilamuutoksia. Rakennussuojelumääräysten kohtien 1-3 vaatimukset täyttyvät. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudet tekniset järjestelmät voidaan sovittaa rakennukseen nykyisen ulkokuoren puitteissa.

Näyttelytoiminta sopii arvorakennukseen hienosti ja on omiaan houkuttelemaan myös lapsiperheitä vanhaan rakennukseen ja jopa yläkertaan.

Julkisen toiminnan jatkuminen

Alueelle sijoittuu jatkossakin monipuolisia yleisölle tarkoitettuja julkisia toimintoja. Päärakennuksen kahvila ja ravintola ovat avoinna kaikille, samoin näyttelytilat ja Venetsian ravintola. Myös hostelli- ja hotellitoiminnot ovat yleisön käytössä.

Pääosin kaikki ulkotilat ovat julkista puistoa.

2.1.3 Toiminnallisuus

Kokonaisratkaisun toimivuus

Kokonaisratkaisu mahdollistaa julkiseksi puistoksi jäävän alueen käyttämisen edelleen puistona ja luontevien tonttien muodostamisen. Päärakennuksen siipien väliin jäävien alueiden käyttö on kannatettavaa, eikä niiden ratkaisuihin ole esitetty merkittäviä muutoksia.

Puiston ajoliittymän ja porttialueen merkitys ympäristössään kohoaa huomattavasti, mikä asettaa sen tarkemmalle suunnittelulle haarautuvine pääreitteineen ja saattoliikenteen kääntöpaikkoineen korkeita laadullisia ja toiminnallisia vaatimuksia.

Hotelli toimii puiston melua torjuvana rakenteena, mikä on tervetullutta. Ratkaisu edellyttää kuitenkin täydentäviä meluntorjuntarakenteita Länsiväylän tiealueella. Kilpailualueen ulkopuolella oleva marina on ehdotuksessa vielä luonnosmaisena ajatuksena.

Uudisrakentamista palvelemaan on esitetty uusi katu alueen eteläosaan. Ratkaisu näyttää toimivalta ja perustellulta. Jatkosuunnittelussa on tarkastettava vielä keskustatunnelin tarkat tilavaraukset rakenteineen. Länsibaanan vaatimasta tilasta laaditaan poikkileikkaus. Uudisrakennuksen paikka on sovittava yhteen näiden tilavarausten kanssa.

Ehdotuksessa puisto voi säilyä kilpailuohjelman mukaisesti suurelta osin nykyisellään, tosin sen kulutus ja käyttöpaine kasvavat. Puisto on pienentynyt jo aiemmin lähialueiden rakentamisen vuoksi, joten sen suunnitteluun on jatkossa panostettava. Puistoalue jää kaupungin omistukseen, joten sen hoito, kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja mahdolliset virkistyskäytön parantamiseen tähtäävät toimet ovat jatkossakin kaupungin

vastuulla. Yli kaksikymmentä vuotta puiston etelä- ja lounaisreunaa hallinnut kaukolämmön runkoputki siirretään. Koirapuiston ja pysäköintialueen sijainnit ja laajuudet täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toimintojen sisältö, sijoittuminen ja suhde kokonaisuuteen

Retkeilymajatyyppisen hostellitarjonnan lisääminen tuo hyvin monipuolisuutta Helsingin majoitusvaihtoehtoihin, mikä on myös matkailustrategian mukaista. Päärakennus sopii erinomaisesti hostellitoimintaan, sillä esimerkiksi märkätilojen sijainnit on tarkoitus pitää ennallaan, jolloin rakennukseen ei siltä osin tarvitse tehdä merkittäviä rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia. Operaattoriksi on löydettävissä tahoja, joilla on kokemusta useista Euroopan kaupungeista.

Ikääntyville (55 +) kohdennettu palveluasuminen sopii alueelle, koska se lisää alueen monimuotoisuutta, asukkaat voivat hyödyntää puistoalueen ulkoilumahdollisuuksia ja alueelle rakentuvia monipuolisia palveluita. Kantakaupungin alueella asuu paljon ikääntyneitä, mutta senioriasumista ja palveluasumista on vähän tarjolla, joten todella tavoiteltava asia on se, että seniorikansalaiset ovat keskellä elämää ja yhteisöä elämänsä loppuun saakka. Hoivarakennusten yhteyteen on ajateltu myös lapsille suunnattua toimintaa, mikä mahdollistaa luontevasti eri sukupolvien välisen kanssakäymisen. Uudisrakennukset eivät saa kuitenkaan muodostaa yksityistä ja suljettua pihapiiriä, vaan alueen pitää säilyä pääsääntöisesti kaupunkilaisten yhteisenä alueena.

Leipomotoiminnalla ylläpidetään alueen omaleimaista liiketoimintaa ja palveluja alueen asukkaille sekä kahvila-, ravintola- ja kokousasiakkaille.

Huollon ja pysäköinnin toimivuus

Huoltoreitti päärakennukselle on esitetty Koivulan pihapiirin pohjoispuolitse. Venetsia-rakennuksen huoltoreittiä ei ole esitetty.

Vanha puukuja on rauhoitettu jalankulkijoille. Huoltoliikenteen siirtyminen Fahlanderin puistokujalta Lapinlahdenpolulle tarkoittaa, että jalankulkijat tai pyöräliikenne ei mahdu kohtaamaan huoltoajoneuvoja kapealla puiston reitillä. Tilavarausten puolesta Fahlanderin puistokuja sopii paremmin saatto- ja huoltoliikenteen tarpeisiin.

Polkupyörä- ja autopaikkoja on sijoitettu katualueelle sekä Suomen kaartin hautausmaan tontille. Jatkosuunnittelussa tontin auto- ja pyöräpysäköinnin velvoitepaikkojen sijoittamisessa tulee pyrkiä siihen, että paikat osoitetaan tonteille.

Kilpailuehdotuksen toiminta tuo alueelle myös turisteja vähintään ajoittain, joten suunnitelmassa tulee varautua linja-autoliikenteen tarpeisiin.

Huoltoliikenteen sekä pysäköinnin vieminen uudisrakennuksen kellaritasolle on liikenteellisesti hyvä ratkaisu, joka vähentää moottoriajoneuvoliikennettä puiston alueella. Uudisrakennuksen pysäköintilaitoksen sisäänajon turvallinen liittyminen katualueelle tulee järjestää huomioiden riittävät näkemäalueet. Lisäksi jatkossa tulee varmistaa maanalaisten yhteyksien sovittaminen tunnelivarauksiin ja olemassa oleviin maanalaisiin rakenteisiin.

Maalämpökaivojen tarkka sijainti puistossa ja niiden vaikutukset puiston arvoihin tulee tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä.

Liikennesuunnittelun toimivuus ja järjestelmien vaikutus kaupunkikuvaan on tutkittava tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Mahdollisen täydennysrakentamisen sopeutuminen ympäristöön, laajuus ja tilalaji

Kilpailuohjelmassa on pidetty tärkeänä uudisrakentamisen mittakaavan sopeutumista olemassa oleviin rakennuksiin. Ehdotuksessa esitetty uudisrakentaminen on kilpailun toisessa vaiheessa keskitetty alueen eteläreunalle ja kilpailualueen ulkopuolisesta rakennusmassasta on luovuttu. Kokonaisratkaisu jättää päärakennuksen omaan rauhaansa ja uudisrakentaminen on keskitetty Koivula-rakennuksen ympäristöön, kuten alueen suunnitteluperiaatteissa ja kilpailuohjelmassa toivotaan. Uudisrakennukset, erityisesti hotelli, ovat suurehkoja rakennusmassoja, mutta niiden alisteisuuden voidaan katsoa toteutuvan rakennusten välisen etäisyyden kautta: kaikki kolme uudisrakennusta on sijoitettu mahdollisimman kauas päärakennuksesta ja puiston keskiosasta. Uudisrakentamisen määrää on jatkosuunnittelun yhteydessä arvioitava tarkasti.

Uudisrakennusten materiaalivalinnat ja julkisivujen jäsentely tukevat pääosin alisteisuutta. Koivulan uusien hoivarakennusten mittakaava on kuitenkin varsin suuri ja niiden suhde olemassa oleviin rakennuksiin tulee tutkia jatkosuunnittelussa.

Hotelli sijoittuu niin, että sen alle jää joitakin asemakaavassa suojeltuja alueita, pensasryhmiä ja puita. Hotellin välittömässä läheisyydessä oleva puusto ja puiston kasvillisuus tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman kattavasti.

Kirvelilattakoin kompensointisuunnitelma on tehty asiantuntevasti. Mukulakirvelialueiden lisääminen ja kirvelilattakoin elinolosuhteiden turvaaminen edellyttää kehittämistä ja jatkosuunnittelua yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoiden kanssa ja toisaalta myös kaupungin omia toimia.

Venetsia-rakennuksen ympäristöön on esitetty metallinen, rei'itetty piippu, joka toimisi pimeään aikaan maamerkinä. Ehdotuksessa todetaan, että piippu *palautetaan*, vaikka todellisuudessa kysymys on alkuperäisestä materiaaliiltaan ja vaikutelmaltaan huomattavasti poikkeavasta uudesta eleestä, jonka sopivuus ympäristöön tulee tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä. Myös Venetsian uuden puurakenteisen, pistolaiturimaisen terassin muotoilun ja sijainnin suhdetta historialliseen ympäristöön tulee tutkia vielä jatkokehittämisen yhteydessä.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että Helsingin rantoja kiertämään kehitettävän reitin osana toimiva puistokäytävä, joka kulkee päärakennukselta lounaaseen kohti hotellirakennusta ja siitä edelleen hotellin päädyn ohitse länteen, pysyy linjaukseltaan sujuvana ja aidosti julkisena eikä hahmotu hotellin puolijulkisena ulkotilana.

2.1.4 Toteutettavuus

Taloudellinen toteutuskelpoisuus

Kilpailuehdotuksen takana olevaan työryhmään kuuluu tunnettu pohjoismainen sijoitusyhtiö NREP Oy, joka tulisi vastaamaan ehdotetun hankkeen rahoittamisesta. Hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus on uskottava, sillä NREPIllä ja muilla työryhmän jäsenillä on laaja kokemus vastaavien hankkeiden toteuttamisesta ja rahoittamisesta ja heillä on useita uskottavia ehdokkaita alueen toimijoiksi.

Kaupungin talouden kannalta kilpailuehdotuksen liitteenä annettu tarjous Lapinlahden sairaala-alueen rakennusten ostamisesta sekä rakennusten tonttien vuokranmäärityksessä käytettävistä pääoma-arvoista on erittäin hyvä. Tarjous on tarkistettu ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan toimesta.

Tekninen toteutuskelpoisuus

Ehdotus on esitetyn aineiston perusteella arvioituna toteutuskelpoinen.

Kilpailuehdotuksen takana olevalla työryhmällä on käytössään laajasti asiantuntemusta vastatakseen kilpailuohjelman tavoitteisiin, joista tärkeimpänä ja koko kilpailun lähtökohtana on ollut alueen arvorakennusten peruskorjaaminen ja kehittäminen. Työryhmä on pystynyt vastaamaan erinomaisesti kilpailun aikana esiin nousseisiin kysymyksiin ja löytänyt hyviä, asiantuntevia ratkaisuja kilpailutyöryhmän esittämiin kehitysehdotuksiin niin suojeluarvojen säilyttämisen kuin toimintojen sijoittelunkin suhteen.

Ehdotus on päärakennuksen ja Venetsia-rakennuksen esitettyjen toimintojen ja teknisten ratkaisujen vaativuuden osalta kevyempi kuin kaupungin v. 2009 laatima hankesuunnitelma ja sen pohjalta tehdyt toteutussuunnitelmat. Päiväkäyttö sijoittuu pääsääntöisesti olevaan tilarakenteeseen eikä edellytä laajoja taloteknisiä muutoksia. Hostelliratkaisu perustuu yhteiskäyttöisiin wc- ja suihkutiloihin, jotka hyvin suunnitellen on mahdollista sijoittaa olevaan tilajakoon myös suojelun tavoitteet huomioiden.

Rakennusten talotekniset, energia- ja elinkaari-, rakenne-, paloturvallisuus- (palo-osastointi, rakenteiden paloturvallisuus, poistumistiet, henkilöturvajärjestelmät jne.) ja esteettömyys- ym. ratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Suojeltuihin rakennuksiin toteutettavat muutokset suunnitellaan yhteistyössä Helsingin kaupungin, Museoviraston ja Pelastuslaitoksen sekä voimassa olevien rakentamista koskevien määräysten ja/tai vaatimusten mukaisesti. Välipohjien tiivistäminen ja muut haitta-ainekysymyksiin liittyvät ratkaisut tulee varmistaa asiantuntijoiden kanssa.

Suunnitteluratkaisun elinkaarijoustavuus

Ratkaisu ei estä kiinteistöjen jatkokäyttöä myös muuhun kuin nyt esitettyyn toimintaan rakennussuojelun ja rakennusten ominaisuuksien (rakenteet, tilaratkaisut jne.) mahdollistamissa puitteissa.

Rakennusten elinkaarivaikutukset arvioidaan tarkemmin niiden materiaalivalinnoissa.

Kestävän kehityksen huomioiminen

Kestävän kehityksen huomioiminen on esitetty ehdotuksessa. Suunnitelma pyrkii hiilineutraaliuteen käyttäen aurinkopaneeleita ja syvälämpökaivoja.

Rakennusten ilmanvaihtoratkaisu perustuu pääosin painovoimaiseen ilmanvaihtoon. Ravintolatiloiissa käytetään koneellista ilmanvaihtoa riittävän ilmanvaihdon aikaansaamiseksi. Tällaiset tilat varustetaan lämmön talteenottojärjestelmillä.

Arvioitu toteutusaikataulu

NREP esittää hankkeen edistämistä nopealla aikataululla ja sitoutuu teettämään asemakaavoituksen tueksi tarvittavia selvityksiä sekä kiinnittämään hankkeeseen tarvittavat erikoissuunnittelijat. Suunnittelua on tarkoitus edistää asemakaavavaiheessa niin, että kaikki periaateratkaisut ovat olemassa, kun asemakaava saa lainvoiman.

Alueen rakentaminen on tarkoitus käynnistää mahdollisimman nopeasti, arviolta vuoden 2021 syksyllä sairaalan päärakennuksen ja Venetsia-rakennuksen remontilla. Samanaikaisesti olisi tarkoitus käynnistää uudisrakentamisen infran sekä pysäköintihallin rakentaminen.

Hankkeen on arvioitu olevan valmis ja työmaa-alueiden ennallistettu keväällä 2024. Aikataulu on sidottu asemakaavan ja rakennuslupien vahvistumiseen ja mahdolliset valitukset voivat viivästyttää hanketta. Hanke on kuitenkin esitetty rakennettavaksi käytännössä samanaikaisesti, joten kokonaistyömaa-aika pysyy kohtuullisena.

Esitetty aikataulu on alustava ja tarkentuu jatkossa vielä.

3 ARVIOINTIRYHMÄN PÄÄTÖS

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti valita ehdotuksen ”Lapinlahden Kevät” Helsingin Lapinlahdessa osoitteessa Lapinlahdenpolku 8 (20080/1) sijaitsevan sairaalarakennuksen sekä puistoalueella sijaitsevien Venetsia-rakennuksen, Omenapuutalon, terapiatalon, huoltorakennuksen ja saunan sekä jääkellarin, Kappelin kellarin ja olkivarasto-tallirakennuksen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta järjestetyn kilpailun voittajaksi.

4 JATKOKEHITYSKOhteita

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon edellä esitetyt kehityskohteet sekä kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Hanke on erittäin vaativa monessa suhteessa ja sen suunnittelussa tulee käyttää tehtävän vaativuuden mukaista osaamista.

Erityisesti tulee kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- Uudisrakennusten kokoa, muotoa ja suhdetta olemassa oleviin rakennuksiin osana valtakunnallisesti arvokasta kulttuurihistoriallista kokonaisuutta tulee tutkia siitä lähtökohdasta, että täydennysrakentamisen tulee olla nykyisille rakennuksille alisteista.
- Rakennusten lähiympäristöjen ja pihapiirien tulee olla luonteeltaan avoimia ja liittyä puistokokonaisuuteen.
- Pysäköinnin ja liikenteen järjestelyjä tulee tutkia annettujen ohjeiden mukaisesti.

5 ARVIINTIPÖYTÄKIRJAN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 28.2.2020

Mikko Aho, arviointiryhmän puheenjohtaja

Tuomas Hakala

Jussi Luomanen

Matti Kaijansinkko

Sari Hildén

Mikko Härö

Simo Paavilainen

Mervi Savolainen, arviointiryhmän sihteeri