



§ 63

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Suzan Ikävalkon ym. valtuustoaloitteesta koskien Lapinlahden sairaala-alueen toiminnan kehittämistä

HEL 2017-003509 T 00 00 03

Hankennumero 5264_133

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla eikä nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra kata edes rakennusten nykyisiä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti. Väliaikaista toimintaa koskevat ilmoittelu-, viestintä- ja markkinointitoimet ovat nykyisten toimijoiden vastuulla.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Lapinlahden sairaala-aluetta kehitetään siten, että rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa. Kilpailun lähtökohdiksi määritellään suunnitteluperiaatteet ja sen tuloksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos. Museovirasto valvoo alueen suoje-luarvojen säilymistä.

Vanhat arvokkaat kohteet säilyvät parhaiten kunnossa, kun omistajana on taho, joka voi pitää rakennukset jatkuvassa käytössä sekä huoltaa ja ylläpitää rakennuksia kaiken aikaa. Myös nykyiset toimijat alueella voivat tehdä tarjouksen ryhtyä rakennusten omistajiksi. Alueella mahdollinen toiminta tulee todennäköisesti ideakilpailussa hyvin monipuolisesti esille sisältäen mm. aloitteessa mainitut asiat. Niiden huomioiminen tässä vaiheessa on tilapäisten toimijoiden resurssien varassa.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että väliaikaisten vuokralaisten nykytoiminta on hyvä alueen elävöittämiselle ennen kilpailusta saata-



vien ideoiden jatkotyöstämistä ja että kansalaisten Lapinlahtea kohtaan osoittama aktiivisuus on ideoita antavaa myös alueen tulevalle kehittämiselle.

Lautakunta toteaa, että nykyisten vuokralaisten läsnäolo ylläpitää kiinteistön arvoa. On kaupungin edun mukaista etteivät kiinteistöt ole tyhjiä lään ennekuin tulevaan peruskorjausvaiheeseen päästään. Siksi on tarkoituksenmukaista jatkaa nykyisiä vuokrasopimuksia suunnitellun peruskorjauksen alkamiseen asti. Pitkäjänteisempi vuokrasopimus mahdollistaa vuokralaisille tilojen kunnostamista jolloin lisää neliötä voidaan saada vuokrakäyttöön.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään. Aluetta kehitetään siten, että tulevalle toimijalle voidaan luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu paikka laiturille. Rantamuuri on erittäin huonokuntoinen ja se on aluesuunnitelmassa esitetty kiireellisesti korjattavaksi. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 450 000 euroa. Hanke ei ole investointiohjelmassa lähivuosina. Ennen rantamuurin korjaamista ei siihen tukeutuvia laiturirakenteita voida toteuttaa turvallisesti. Sairaalarakennuksen toimijoille on alustavissa keskusteluissa osoitettu paikka väliaikaiselle laiturille sairaalarakennuksen länsipuolelta. Laituripaikkojen vuokraamisesta ja mahdollisesta toteuttamisesta vastaa liikuntatoimen merelliset palvelut.

Lapinlahden Lähteen, Tilajakamon ja muiden kiinteistön vuokralaisten sekä kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa on säännöllisissä tapaamisissa keskusteltu opastamistarpeista. Pelastuslaitoksen vaatimat alueopasteet on aikanaan asennettu kiinteistöviraston toimesta. Katualueilla ja puistossa opastaminen tapahtuu liikennemerkein. Jalankulkijoiden opastaminen alueelle on puutteellista, ja lisää opasteita tarvitaan. Lapinlahden sairaala puistoinen on merkittävä kulttuurikohte, jonka saavutettavuutta tulee parantaa. Muu palveluiden mainostaminen puistossa ei ole toivottavaa. Kiinteistön palveluiden esiin tuominen ja markkinointi tulisi tehdä toimijoiden toimesta kiinteistön alueella.

Kaupunkiympäristölautakunta lisäksi edellyttää, että alkuvuonna 2018 lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista ”nollavaihtoehtoa”, missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaisesti) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia.



Käsittely

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Lisätään kohdan 6 jälkeen uusi kappale:

Lautakunta toteaa, että nykyisten vuokralaisten läsnäolo ylläpitää kiinteistön arvoa. On kaupungin edun mukaista etteivät kiinteistöt ole tyhjiä lähinnä ennekuin tulevaan peruskorjausvaiheeseen päästään. Siksi on tarkoituksenmukaista jatkaa nykyisiä vuokrasopimuksia suunnitellun peruskorjauksen alkamiseen asti. Pitkäjänteisempi vuokrasopimus mahdollistaa vuokralaisille tilojen kunnostamista jolloin lisää neliötä voidaan saada vuokrakäyttöön.

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Lisätään päätökseen kappale: "Hyväksyessään oheisen lausunnon kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että alkuvuonna 2018 lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista "nollavaihtoehtoa", missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia."

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään päätökseen kappale: "Hyväksyessään oheisen lausunnon kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että alkuvuonna 2018 lautakuntaan tuotavan kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista "nollavaihtoehtoa", missä kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalla minimitasolla (suunnilleen nykyistä käyttöä vastaavan toiminnan tarpeiden mukaiseksi) ja selvittää löytyykö rakennuksille näiden investointien kautta syntyvällä vuokratasolla mahdollisia vuokralaisia."

Jaa-äännet: 4

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

Ei-äännet: 8

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius



29.08.2017

Tyhjä: 0

Poissa: 1
Nuutti Hyttinen

Lautakunta hyväksyi Tuomas Rantasen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen äänin 8 - 4 (1 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Maria Jaakkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Ikävalko Suzan ym. valtuustoaloite Kvsto 22.3.2017 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Lapinlahden alueen sairaalakäytöstä on luovuttu vuonna 2006 eikä kaupungin tavoitteena ole ottaa aluetta uudelleen sote- eikä muuhunkaan käyttöön.

Nykyinen toiminta rakennuksissa on luonteeltaan väliaikaista ja tiloja onkin vuokrattu lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla eikä nykyisiltä vuokralaisilta perittävä vuokra kata edes rakennusten nykyisiä investointeja kaupungin tilaohjeiden mukaisesti. Väliaikaista toimintaa koskevat ilmoittelu-, viestintä- ja markkinointitoimet ovat nykyisten toimijoiden vastuulla.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että Lapinlahden sairaala-alueita kehitetään siten, että rakennuksille haetaan kilpailumenettelyn kautta



uusi omistaja, jolla on visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä tahto ja taloudelliset edellytykset kunnostaa nykyiset suojellut rakennukset ja huolehtia rakennusten kunnosta myös jatkossa. Kilpailun lähtökohdiksi määritellään suunnitteluperiaatteet ja sen tuloksen pohjalta laaditaan asemakaavan muutos. Museovirasto valvoo alueen suoje-luarvojen säilymistä.

Vanhat arvokkaat kohteet säilyvät parhaiten kunnossa, kun omistajana on taho, joka voi pitää rakennukset jatkuvassa käytössä sekä huoltaa ja ylläpitää rakennuksia kaiken aikaa. Myös nykyiset toimijat alueella voivat tehdä tarjouksen ryhtyä rakennusten omistajiksi. Alueella mahdollinen toiminta tulee todennäköisesti ideakilpailussa hyvin monipuolisesti esille sisältäen mm. aloitteessa mainitut asiat. Niiden huomioiminen tässä vaiheessa on tilapäisten toimijoiden resurssien varassa.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että väliaikaisten vuokralaisten nykytoiminta on hyvä alueen elävöittämiselle ennen kilpailusta saata-vien ideoiden jatkotyöstämistä ja että kansalaisten Lapinlahtea kohtaan osoittama aktiivisuus on ideoita antavaa myös alueen tulevalle kehittä-miselle.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että Lapinlahden puisto säilytetään kaikille mahdollisimman avoimena alueena ja sen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään. Aluetta kehitetään siten, että tulevalle toimijalle voidaan luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Lapinlahden alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa on varattu paikka laiturille. Rantamuuri on erittäin huonokuntoinen ja se on aluesuunnitelmassa esitetty kiireellisesti korjattavaksi. Hankkeen alustava kustannusarvio on noin 450 000 euroa. Hanke ei ole investointiohjelmassa lähivuosina. Ennen rantamuurin korjaamista ei siihen tukeutuvia laiturirakenteita voida toteuttaa turvallisesti. Sairaalarakennuksen toimijoille on alustavissa keskusteluissa osoitettu paikka väliaikaiselle laiturille sairaalarakennuksen länsipuolelta. Laituripaikkojen vuokraamisesta ja mahdollisesta toteuttamisesta vastaa liikuntatoimen merelliset palvelut.

Lapinlahden Lähteen, Tilajakamon ja muiden kiinteistön vuokralaisten sekä kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa on säännöllisissä tapaamisissa keskusteltu opastamistarpeista. Pelastuslaitoksen vaatimat alueopasteet on aikanaan asennettu kiinteistöviraston toimesta. Katualueilla ja puistossa opastaminen tapahtuu liikennemerkkein. Jalankulkijoiden opastaminen alueelle on puutteellista, ja lisää opasteita tarvitaan. Lapinlahden sairaala puistoinen on merkittävä kulttuurikohde, jonka saavutettavuutta tulee parantaa. Muu palveluiden mainosta-



minen puistossa ei ole toivottavaa. Kiinteistön palveluiden esiin tuominen ja markkinointi tulisi tehdä toimijoiden toimesta kiinteistön alueella.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuutettu Suzan Ikävalko ja 47 muuta valtuutettua ovat tehneet 22.3.2017 seuraavan valtuustoaloitteen:

"Aloite Lapinlahden sairaala-alueen toiminnan kehittämiseksi

Kaupunkilaiset ja matkailijat ovat pikkuhiljaa löytäneet Lapinlahden vanhan sairaalaympäristön, joka on sekä historialtaan että ympäristöltään ainutlaatuinen ja helposti saavutettava, vain 10 minuutin kävelymatkan päässä Kampista tai Ruoholahden metroasemalta. Lapinlahti tarjoaa vehreän miljööseen tiivistyvän kaupunkirakenteen vieressä. Lapinlahden Lähde järjestää vanhalla sairaala-alueella nykyisin päivittäistä toimintaa mm. kahvila Lähteellä, tapahtumissa, galleriassa, Puodissa ja Patinassa sekä saunalla. Lapinlahden Lähteellä järjestettiin vuonna 2016 lähes 200 tapahtumaa ja talossa vieraili 50 000 ihmistä. Vuokralaisia on noin 80, joista monet ovat pienyrittäjiä.

Lapinlahden Lähde on Suomen mielenterveysseuran, Pro Lapinlahti-yhdistyksen ja monien muiden yleishyödyllisten toimijoiden aloite mielen hyvinvoinnin ja kulttuurin keskuksiksi. Talossa toimii myös Osuus-kunta Tilajakamo sekä hävikkiruokaravintola Loop. Paikka tarjoaa virkistymisen lisäksi mahdollisuuksia vapaaehtoistyöhön ja työllistymiseen.

Helsingin kaupunkistrategia on monessa kohtaa yksi yhteen Lapinlahden sairaalassa tapahtuvan toiminnan kanssa. Samaa kaupungin strategian toivomaa kansalaisaktiivisuutta on syntynyt myös Konepaja Brunolle, teurastamolle, Kaapelitehtaalle, Pasilan kääntöpöydälle ja Hiet-sun Paviljonkiin. Tätä toimintaa voitaisiin nostaa esiin esimerkiksi yhteisellä markkinoinnilla, josta kaupunki hyötyisi myös matkailun kautta.

Jotta Lapinlahden aluetta ja sen potentiaalia voitaisiin täysimääräisesti hyödyntää, tarvitsee se tukea Helsingin kaupungilta. Lapinlahdessa on esimerkiksi suuri tarve kehittää alueen opastusta, jotta ihmiset rohkaistuisivat poikkeamaan tontille. Nyt on sovittu minimaalisista opasteista kaupungin kanssa, mutta ne eivät riitä ilmaisemaan mitä talossa ja tontilla tapahtuu. Kaupungilta on myös toivottu vihreää valoa, jotta rantaan saataisiin laituri, koska alueella on päivittäin lämpiävä sauna. Kaupungin kanssa voimassa oleva vuokrasopimus on puolestaan pian katkolla ja ilman näkyvyyttä on toimintaa vaikea luoda pitkäjännitteisesti.



29.08.2017

Yllä olevaan viitaten me allekirjoittaneet esitämme, että kaupunki selvittää, miten vanhaa sairaala-aluetta voidaan edelleen kehittää kaikille kaupunkilaisille avoimena kiinnostavana kohteena. Tähän liittyen esitämme seuraavia asioita:

- Mahdollisuudet lisätä viestintää ja markkinointia sekä konseptoida alue mahdollisimman avoimeksi kaikille.
- Nykyisten ja uusien vuokralaisten toiminnan jatkumisen edellytykset.
- Mahdollisuudet lisätä toimintaa alueella esimerkiksi leipomon ja ravintolan myötä.
- Mahdollisuudet myöntää rahoitusta ja rakennuslupa laiturille ja vähintään väliaikaisen ponttonilaiturin pystyttämiseen kesän 2017 aikana.
- Kaupunkipyöräpisteen sijoittamista alueelle.

Lisäksi esitämme, että kaupunki huolehtii yhteistyössä Lapinlahden Lähteen kanssa siitä, että alueelle ja sen ulkopuolelle saadaan riittävät opasteet kävijöiden ohjaamiseen."

Kaupunki teetti suunnitelmat rakennusten korjauksesta sosiaaliviraston käyttöön 2010-luvun alussa mutta hankkeesta luovuttiin vuonna 2013. Rakennusten korjauksen kustannusarvio oli silloin noin 40 miljoonaa euroa. Kustannusarviot rakennusten korjaamisesta myös muihin käyttötarkoituksiin ovat vähintään samaa suuruusluokkaa.

Kaupunki on investoinut Lapinlahden sairaalan päärakennukseen noin 7 miljoonaa euroa yksinomaan vaipan korjaukseen vesivuotojen korjaamiseksi siten, että tilat eivät vaurioidu lisää.

Rakennussuojelulain nojalla suojeltujen rakennusten uutta käyttöä rajoittavat rakennusten ja ympäristön suojeluarvot ja rakennuslupien osalta myös alueella voimassa oleva asemakaava, jossa rakennukset ovat sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa varten osoitettuja. Alueelle valmistellaan toteuttamiskilpailua ja sen pohjalta asemakaavan muutosta. Alueen suunnitteluperiaatteet käsitellään ennen kilpailua kaupunkiympäristölautakunnassa. Museovirasto valvoo alueen suojeluarvojen säilymistä.

Lapinlahden sairaalan puisto on kaikille avoin yleinen puisto, jolle on laadittu suojeluasemakaava. Puistosta on laadittu puiston historiaselvitys, kasvillisuusinventointi sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma. Puisto on kulttuurihistoriallisesti ja luontoarvoiltaan valtakunnallisestikin erittäin merkittävä kokonaisuus 1800-luvulta, ja se on kehittynyt osana sairaalan toimintaa ja hoitomenetelmiä. Kiinteistön toimintaa tulee kehittää si-



ten, että toiminta tukee puiston kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

Kampinmalmin ja Töölön aluesuunnitelmassa on tehty laaja asukasyhteistyö alueen puistojen kehittämisen tarpeista ja toimenpiteistä. Aluesuunnitelman on hyväksynyt yleisten töiden lautakunta ohjeellisesti noudatettavaksi (11.4.2017). Asukkaat ovat toivoneet Lapinlahden entisen sairaala-alueen kehittämistä kulttuuripalveluiden ja virkistystoiminnan keskuksena. Lapinlahden sairaalan puisto on suuri ja merkittävä viheralue, joka palvelee tehokkaasti rakennettuja Ruoholahden ja Etu-Töölön kaupunginosien asuinalueita, joilla on suhteellisen vähän virkistysaluepinta-alaa asukasta kohden tai se on vähenemässä. Kaavoituksessa tullaan jatkosuunnittelussa huomioimaan viheralueiden verkoston ja palveluiden kehittäminen kokonaisuutena. Lapinlahden sairaalapuisto on Seurasaarenselän rantavyöhykettä ja Länsipuiston eteläisin osa. Länsipuisto on läntisin Helsingin vihersormista eli laajoista, mereltä metsiin ulottuvista viheraluevyöhykkeistä. Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (VISTRA II, 2016) mukaisesti Lapinlahden virkistyskäytön edistäminen ja rakennusten hyödyntäminen tavoitteen edistämiseksi on koko Helsingin viher- ja virkistysverkoston kannalta tärkeä kehittämiskohde.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Maria Jaakkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37244
maria.jaakkola(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Ikävalko Suzan ym. valtuustoaloite Kvsto 22.3.2017 asia 10

Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu Ikävalko Suzan ym. valtuustoaloite Kvsto 22.3.2017 asia 10

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.08.2017

Asia/7

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.08.2017 § 45

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566