



**Jakelu:** Helsingin kaupunkiympäristön toimialan valmistelevat virkahenkilöt ja virkajohto sekä kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet ja varajäsenet

## **SAATEKIRJE: LAPINLAHTI 360 -HANKESUUNNITELMA**

Tämä saatekirje liitteineen muodostaa Lapinlahti-säätiön (y-tunnus 3370616-5) Helsingin kaupungille osoittaman Lapinlahti 360 -hankesuunnitelman koskien Helsingin Lapinlahden vanhan psykiatrisen sairaala-alueen kunnostusta ja kehittämistä.

### **Taustaa**

Sairaaloitoiminnot Lapinlahden psykiatrisessa sairaalassa päättyivät lopullisesti vuonna 2008 ja vähintään siitä asti alueen käytöstä, omistuksesta ja tulevaisuudesta on käyty aktiivista yhteiskunta-, talous-, sosiaali- ja kulttuuripoliittista keskustelua. Alueella sijaitsevaa Alvila-kotia lukuun ottamatta Helsingin kaupunki on omistanut Lapinlahden historiallisen sairaalapuiston ja siellä sijaitsevat suojellut sairaalarakennukset vuodesta 1999 alkaen. Kaupungin omat suunnitelmat alueen käytölle ovat kuitenkin kerta toisensa jälkeen kariutuneet. Tästä on seurannut muun muassa se, että Lapinlahden arvorakennuksissa ei ole toteutettu niiden ansaitsemia ja tarvitsemia perusteellisia kunnostustoimia. Helsingin kaupunki kuitenkin teki noin kymmenen vuotta sitten kaukonäköisen ja hyvän päätöksen ja mahdollisti mielenterveys-, taide-, kulttuuri-, järjestö- ja kansalaistoimijoiden asettua Lapinlahteen ja alkaa kehittää alueelle kaikille avointa mielen hyvinvoinnin, taiteiden, kulttuurin ja pienyrittäjyyden keskusta. Tämä keskus on kymmenessä vuodessa kasvanut moneen kertaan palkitukseksi Lapinlahden Lähteeksi, jossa on vahva, sitoutunut ja moninainen vuokralaisten, työntekijöiden ja vapaaehtoisten yhteisö ja jossa tehdään paljon Helsingin ja helsinkiläisten kannalta arvokasta mielenterveys-, osallisuus-, yrittäjyys-, tutkimus- ja kulttuurityötä. Nyt Helsingin kaupungilla onkin yhdessä Lapinlahti-säätiön ja Lapinlahti-yhteisön kanssa mahdollisuus rakentaa tälle pohjalle kestäviä, vastuullisia ja kauaskantoisia päätöksiä. Näin saataisiin ratkaisu pitkälle ja raskaalle päätöksentekoprosessille ja luotaisiin katse seuraaviin 180 vuoteen mielen hyvinvoinnin edistämistä Helsingin Lapinlahdessa. Haluamme tällä Lapinlahti 360 -hankesuunnitelmallamme auttaa Helsingin kaupunkia onnistumaan tässä!

### **Tulevaisuuden suojelualue**

Lapinlahti-säätiö on hankekumppaneineen laatinut hankesuunnitelman, jonka tavoitteena on turvata Lapinlahti kaikille kaupunkilaisille avoimena tilana ja säilyttää alueen suojeluarvot sekä vahvistaa niitä. Suunnitelma painottaa alueen historiaan nivoutuvaa mielenterveystyötä sekä kaupunkilaisille avointa kansalaisjärjestö-, kulttuuri- ja pienyrittäjätoimintaa. Sairaalapuisto säilyy kokonaisuudessaan avoimena ja sen luontoarvot turvataan. Kutsumme tätä tulevaisuuden suojelualueeksi. Epävarmuuksien maailmassa, jossa ilmastokriisi ja luontokato etenevät huolestuttavalla ja kiihtyvällä tahdilla, jossa eriarvoisuus uhkaa lisääntyä ja jossa etenkin nuorempia sukupolvia uuvuttaa mielenterveyskriisi ja näköalattomuus, tarvitaan rohkeita tulevaisuuteen suuntautuvia ratkaisuja, jotka luovat uskoa ja toivoa kanssaihmiisi ja tulevaan. Helsingin kaupungilla on nyt oivallinen mahdollisuus tehdä tällainen todellinen tulevaisuusinvestointi Lapinlahteen! Kun Lapinlahden luonnolliset, rakennetut, henkiset ja toiminnalliset kulttuuriperintöarvot on turvattu, kannattaisi alueelle hakea Unescon maailmanperintökohteen statusta.

### **Kunnioitamme kaupungin linjauksia**

Lapinlahti 360 -hankesuunnitelmassa ja sen jatkojalostamisessa kunnioitetaan Helsingin kaupungin tekemiä linjauksia. Näistä Lapinlahden kannalta keskeisimpiä ovat kaupunginhallituksen 22.06.2020 tekemät linjaukset (liite 4) sekä Lapinlahden alueen tulevaisuutta pohtimaan asetettujen selvityshenkilöiden raportti (liite 5). Lapinlahti 360 -hankesuunnitelma pohjaa myös Helsingin kaupunkistrategiaan 2021–2025 sekä Helsingin kulttuuriympäristöohjelmaan 2023–2028. Hankesuunnitelmassa on luonnollisesti huomioitu tarkasti myös Afry Finland Oy:n vuonna 2023 tekemä Lapinlahden rakennusten perusteellinen kuntokartoitus. Ohessa oleva Lapinlahti 360 -hankesuunnitelma pohjautuu alun perin vuonna 2020 tehtyyn suunnitelmaan, jota on päivitetty ajantasaisilla tiedoilla. Hankesuunnitelmaa on mahdollista täydentää Helsingin kaupunkiympäristön toimialan, Kiinteistö Oy Kaapelitalon ja Lapinlahti-yhteisön yhteistyössä tekemän tila- ja toimintakonseptisuunnitelman sisällöillä (liite 3).



Lapinlahti 360 -hankesuunnitelma on linjassa myös Lapinlahti-yhteisön kuntalaisaloitteen kanssa (<https://www.kuntalaisaloite.fi/fi/aloite/35731>).

### **Säilyttävä vaiheittainen kunnostus**

Lapinlahti 360 -hankesuunnitelma on keskeisesti Lapinlahden alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten kunnostussuunnitelma. Hankesuunnitelmassa esitämme, että Lapinlahden rakennukset kunnostetaan perinpohjaisesti, mutta säästävasti niin, että ylikorjausta vältetään, vanhaa arkkitehtuuria, suunnittelua ja käsitöitä palautetaan paremmin esille ja eri aikakausien synnyttämää rosaa saa jäädä näkyviin. Suunnittelemamme säilyttävän kunnostusprojektin kesto on seitsemän vuotta ajoittuen alustavasti vuosille 2025-2032. Tällaisella vaiheistuksella saavutettaisiin kustannustehokkuutta ja hallittavuutta, kun vanhojen, asteittain ja kerroksittain laajennettujen ja paikkailtujen rakennusten optimaalisista korjaustavoista opittaisiin prosessin aikana ja kun hanke voitaisiin kilpailuttaa ja toteuttaa osissa. Vaiheistettu kunnostusprosessi olisi järkevää riskienhallintaa, sillä Lapinlahden kaltaiseen, yllätyksiä varmuudella tarjoavaan erikoiskohteeseen yhdellä kertaa kilpailutettu kertaerä ei sopisi, vaan ylittäisi hyvin todennäköisesti sille asetetun budjetin merkittävästi. Vaiheistettu kunnostus mahdollistaisi toiminnan jatkumisen alueella myös kunnostusten ajan ja näin jatkuvien vuokratuottojen generoimisen. Lapinlahden säilyttävän korjaamisen periaatteisiin nojaavat kunnostukset toteutettaisiin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin museon ja Museoviraston kanssa, hyödyntäen Museoviraston korjauskortteja. Lapinlahti 360 -hankekonsortion lisäksi kunnostushankkeessa kannattaisi hyödyntää soveltuvin osin myös NREP:n, Ark-byroon ja Afryn osaamisia ja suunnitelmia, sillä myös näille toimijoille on kertynyt paljon arvokasta tietoa ja osaamista Lapinlahden osalta.

### **Kunnostuskustannuksista ja rahoituksesta**

Lapinlahti 360 -hankesuunnitelman kustannusarvio on oleellisesti pienempi kuin julkisuudessa esitetyt rakennusliikkeiden kustannusarviot. Tähän on useita syitä, joista tulee mainita erityisesti korjausaste, säilyttävä kunnostus, kunnostustyön jaksotus ja kiinteistöyhtiön voittoa tavoittelemattomuus. Lapinlahti 360 -suunnitelmassa tilojen keskimääräinen korjausaste on 53 %, vanhaa ja tiettyä rosoisuutta säilyttäen. Säilyttävässä kunnostuksessa kaikki käyttökelpoinen säilytetään, mikä vähentää kustannuksia ja tukee hankkeen ekologista kestävyyttä. Kunnostuksen toteuttaminen vaiheittain perustettavan kiinteistöosakeyhtiön toimesta tuo säästöä myös, koska sen ei tarvitse ansaita merkittävää voittopreemiota. Säilyttävien vaiheittaisten kunnostusten rahoittamiseksi Helsingin kaupungilta toivotaan perustettavaan kiinteistöyhtiöön apportina Lapinlahden kiinteistöjä ja rakennuksia sekä 10 miljoonan euron pääomitus kattamaan vuosikymmenten kuluessa syntyneitä korjausvelkaa ja varmistamaan kiinteistöyhtiön lainansaanti edullisin ehdoin. Kiinteistöyhtiö hakisi lainaa pääsääntöisesti julkisluontoisilta rahoituslaitoksilta, kuten Pohjoismaiden investointipankilta (NIB). Kiinteistöyhtiö kunnostaisi Lapinlahden arvot rakennukset oman pääomansa ja lainarahan turvin. Lainoja lyhennettäisiin pitkällä laina-ajalla kiinteistöyhtiön vastike- ja vuokratuottojen turvin.

### **Kiinteistö Oy Lapinlahden Lähde**

Sekä Helsingin kaupungin että Lapinlahti 360 -hankekonsortion tavoitteena on perustaa Lapinlahden kiinteistöjen ja rakennusten omistamiseen, hallintoihin, kunnostuksiin ja vuokraustoimintaan Kiinteistö Oy Lapinlahden Lähde. Esitämme, että tämä kiinteistöosakeyhtiö olisi enemmistöomistukseltaan Helsingin kaupungin ja mahdollisten muiden julkisten omistajien, kuten Suomen valtion, omistuksessa. Tämän lisäksi kiinteistöosakeyhtiöllä voi olla vähemmistöomistajina yleishyödyllisiä toimijoita, kuten Lapinlahti-säätiö, ja kiinteistöosajia, kuten NREP Oy. Helsingin kaupungin omistamalla Kiinteistö Oy Kaapelitalolla olisi luontevaa olla joku rooli Lapinlahdessa myös tulevaisuudessa. Lapinlahdesta tulisikin tehdä laaja ja osallistava yhteishanke sellaisille julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin toimijoille, jotka ovat sitoutuneita alueen luonnollisen, rakennetun, henkisen ja toiminnallisen kulttuuriperinnön suojelemiseen ja vaalimiseen. Kaikkien Lapinlahteen ovat kaikki tervetulleita! Keskeisintä on, että yhteinen kansallinen kulttuuriperintömme säilyy julkisessa määräysvallassa ja demokraattisen, avoimen sekä läpinäkyvän päätöksenteon alaisena. Perustettava kiinteistöosakeyhtiö ei tavoittelisi voittoa Lapinlahdella, vaan alueen luonnollisen, rakennetun, henkisen ja toiminnallisen kulttuurihistorian turvaamista, vaalimista ja kehittämistä kokonaistaloudellisesti järkevällä ja kestäväällä tavalla.



## Lapinlahti-yhteisön resurssit ja osaaminen Helsingin kaupungin palveluksessa

Tarjoamme tätä Lapinlahti 360 -hankesuunnitelmaa Helsingin kaupungille ja toteutettavaksi Helsingin kaupungin enemmistöomistuksessa ja määräysvallassa. Lapinlahti-yhteisön resurssit ja osaaminen ovat Helsingin kaupungin käytettävissä ja palveluksessa kaupungin toivomissa määrin, jotta Lapinlahden säästävät kunnostukset saadaan toteutettua suunnitellusti ja jotta Lapinlahden tuleva toimintakonsepti nauttii laajaa helsinkiläisten luottamusta ja hyväksyntää. Lapinlahti-yhteisö, Lapinlahti-säätiö ja Lapinlahti 360 -työryhmä ovat hyvin sitoutuneita Lapinlahden vaalimiseen ja kehittämiseen, mistä kertoo muun muassa se, että tämän nyt päivitetyn Lapinlahti 360 -suunnitelman tekijäjoukko on pitkälti sama kuin jo vuonna 2020. Työryhmää on lisäksi täydennetty eri alojen huippuammattilaisilla. Tilaaan eli muodostettavan kiinteistöosakeyhtiön tueksi tarjoamme laaja-alaisen ja osaavan ohjausryhmän, joka koostuu maamme huippuasiantuntijoista muun muassa kestävän kaupunkikehittämisen, korjausrakentamisen ja sosiaalisen osallisuuden aloilta.

Vastaamme mielellämme kaikkiin lisäkysymyksiinne Lapinlahti 360 -hankesuunnitelmakokonaisuutta koskien. Lapinlahti 360 -hanke rakentuu alueen nykyisen, vahvan ja sitoutuneen vuokralaiskannan ja yhteisön päälle ja varaan. Tämä on koeteltu ja hyväksi koettu, jatkuvasti kehittyvä konsepti, jolla on laaja kaupunkilaisten tuki. Lapinlahti 360 on elävä konsepti, joka kehittyy dynaamisesti, kuten Lapinlahden mielen hyvinvoinnin, taiteiden, kulttuurin ja pienyrittäjyyden keskus tähänkin asti. Olemme syvästi kiitollisia, jos otatte tämän suunnitelman käsittelyynne ja vakavaan harkintaanne Lapinlahden tulevaisuudesta päättäessänne. Odotamme innolla jatko-ohjeitanne ja tartumme tarmolla toimeen Lapinlahden seuraavien 180 vuoden tulevaisuuden turvaamiseksi!

Helsingissä 28.3.2024, Lapinlahti-säätiön ja Lapinlahti-yhteisön puolesta,

Kristian Wahlbeck  
Hallituksen puheenjohtaja  
Lapinlahti-säätiö sr

Ville Pellinen  
Hallituksen varapuheenjohtaja  
Lapinlahti-säätiö sr

Panu Lehtovuori  
Hanketöimien vetäjä  
Lapinlahti 360

Lapinlahti 360 -hankesuunnitelma koostuu seuraavista dokumenteista:

- Saatekirje 28.3.2024
- Lapinlahti 360 -hankesuunnitelma
- Liite 1. Kunnostushankkeen kustannuslaskelma
- Liite 2. Kunnostushankkeen rahoitussuunnitelma
- Liite 3. Yhteinen Lapinlahti -tilakonsepti
- Liite 4. Kaupunginhallitus 24/22.6.2020: <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2020-003694/>
- Liite 5. Lapinlahti-selvityshenkilöiden raportti:  
[https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/uutiset/2021/Lapinlahti\\_selvitys\\_20210122.pdf](https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/uutiset/2021/Lapinlahti_selvitys_20210122.pdf)