

Lapinlahden sairaala tarveselvitys

Valtuustoryhmät 26.8.2026

Kaupunkiympäristön toimiala
Tilat-palvelu

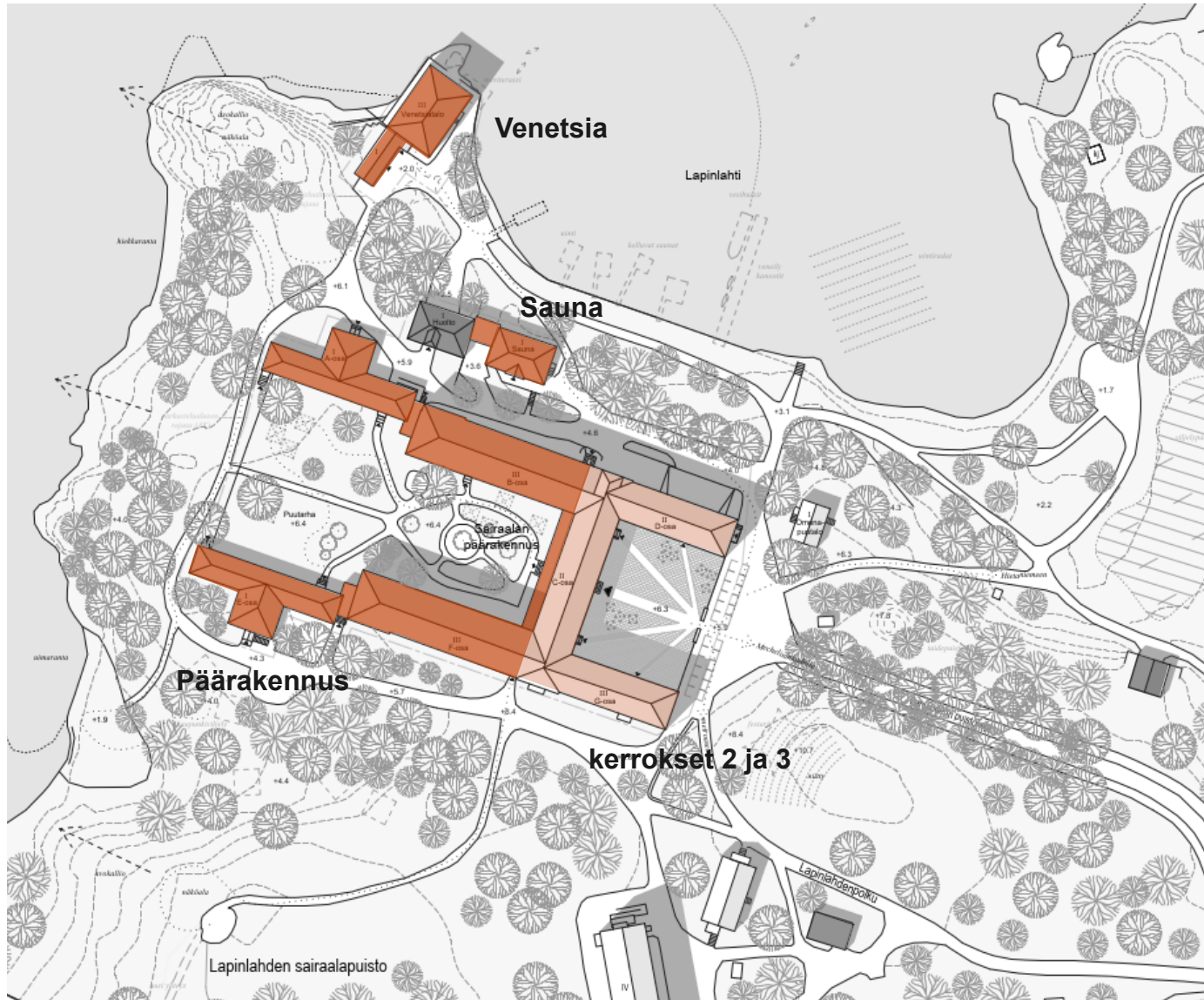
Helsinki



Taloudellisesti kestävä konsepti

- Tarveselvityksen perustella Lapinlahteen luodaan vetovoimainen, vuokralaisia ja kaupunkilaisia houkutteleva konsepti, joka sisältää alueen historiaan nivoutuvaa **mielenterveystyötä** sekä **kaupunkilaisille avointa kansalaisjärjestö- ja kulttuuritoimintaa**.
- Jotta rakennusten arvo säilyy ja ne voidaan perusparantaa taloudellisesti kestävästi, pääosa tiloista **vuokrataan yritystoiminnalle markkinaehtoisesti**.
- Lapinlahdessa on vuokrattavia tiloja yhteensä noin 7 500 m². Perustettava **kiinteistöosakeyhtiö** tulee vastaamaan rakennusten ylläpidosta ja tilojen vuokrauksesta. Rakennukset säilyvät yhtiön kautta kaupungin omistuksessa. Alueelle ei tule lisärakentamista.
- Lapinlahden **sairaalapuisto** säilyy kaupunkilaisille avoimena.

Toimintojen jakautuminen 1/2



Yritystilat:

- Venetsia-talo 710 m²
- Sauna (avoin käyttö) 165 m²
- Päärakennuksesta 85% eli noin 5 470 m²

Yhteensä noin 6 350 m²



Huolto- ja varastorakennukset

This architectural site plan illustrates the layout of the Lapinlahti Hospital complex. The plan features several key buildings: the **Päärakennus** (Main Building) on the left, the **Sairaalapäärakennus** (Hospital Main Building) in the center, the **Omanapuutalo** (Nursing Home) on the right, and the **Terapiatilo** (Therapy Rooms) at the bottom right. The **maantasokerros** (ground floor) is highlighted in blue. The plan also shows the **Lapinlahden sairaalapuisto** (Lapinlahti Hospital Park) and the **Lapinlahti** area. Various rooms and sections are labeled, including **A-osa**, **B-osa**, **C-osa**, **D-osa**, **E-osa**, **F-osa**, **G-osa**, **H-osa**, **I-osa**, **J-osa**, **K-osa**, **L-osa**, **M-osa**, **N-osa**, **O-osa**, **P-osa**, **Q-osa**, **R-osa**, **S-osa**, **T-osa**, **U-osa**, **V-osa**, **W-osa**, **X-osa**, **Y-osa**, **Z-osa**, **AA-osa**, **BB-osa**, **CC-osa**, **DD-osa**, **EE-osa**, **FF-osa**, **GG-osa**, **HH-osa**, **II-osa**, **JJ-osa**, **KK-osa**, **LL-osa**, **MM-osa**, **NN-osa**, **OO-osa**, **PP-osa**, **QQ-osa**, **RR-osa**, **SS-osa**, **TT-osa**, **UU-osa**, **VV-osa**, **WW-osa**, **XX-osa**, **YY-osa**, **ZZ-osa**, **AAA-osa**, **BBB-osa**, **CCC-osa**, **DDD-osa**, **EEE-osa**, **FFF-osa**, **GGG-osa**, **HHH-osa**, **III-osa**, **JJJ-osa**, **KKK-osa**, **LLL-osa**, **MMM-osa**, **NNN-osa**, **OOO-osa**, **PPP-osa**, **QQQ-osa**, **RRR-osa**, **SSS-osa**, **TTT-osa**, **UUU-osa**, **VVV-osa**, **WWW-osa**, **XXX-osa**, **YYY-osa**, **ZZZ-osa**, **AAA-osa**, **BBB-osa**, **CCC-osa**, **DDD-osa**, **EEE-osa**, **FFF-osa**, **GGG-osa**, **HHH-osa**, **III-osa**, **JJJ-osa**, **KKK-osa**, **LLL-osa**, **MMM-osa**, **NNN-osa**, **OOO-osa**, **PPP-osa**, **QQQ-osa**, **RRR-osa**, **SSS-osa**, **TTT-osa**, **UUU-osa**, **VVV-osa**, **WWW-osa**, **XXX-osa**, **YYY-osa**, **ZZZ-osa**.

- Päärakennuksesta 15% maantasokerroksessa, yhteensä 935 m²
 - 690 m² hyvinvointi ja tapahtumat
 - 245 m² ravintola
- Omenapuutalo 75 m²
- Terapiatalo 185 m²

Puisto kokonaisuudessaan on avoin kaupunkilaisille

-  Tapahtumallinen ranta- ja puistoalue
-  Huolto- ja varastorakennukset

Taloudellinen tarkastelu

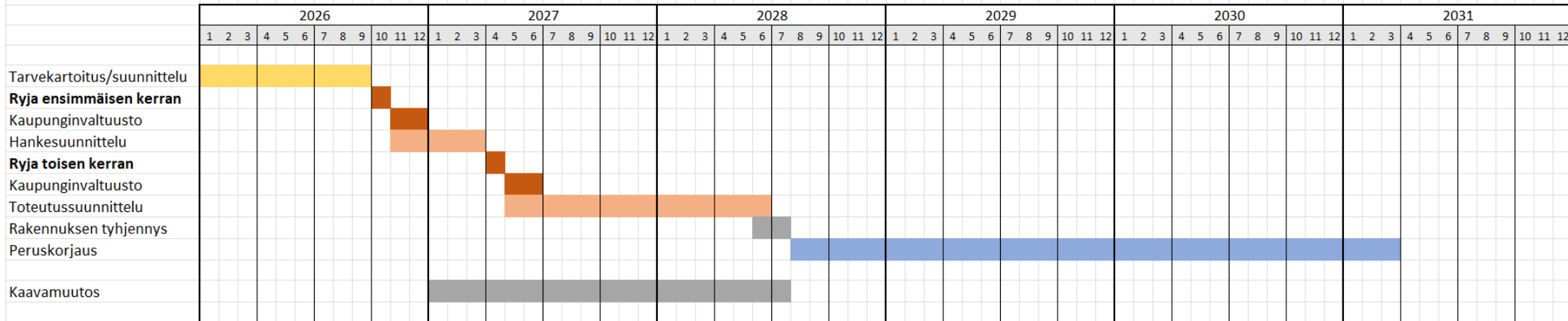
- Päärakennuksen edellinen laajempi peruskorjaus on 1920-luvulta. Venetsia-talossa on korjattu pommituksen tuhoja 1944, mutta sitä ei ole peruskorjattu. Sauna- ja huoltorakennus on peruskorjattu 1989. Rakennusten **korjausvelka on huomattava**.
- Rakennukset ovat **lailla suojeltuja**. Niiden perusparannuksen edistäminen on välttämätöntä, jotta rakennukset eivät tuhoudu.
- Arvio päärakennuksen, huolto- ja saunarakennuksen sekä Venetsia-talon perusparannuskustannuksista on **48 miljoonaa euroa**. Investointikustannukset pystytään suurelta osin kattamaan vuokratuloilla tällä konseptilla.
- Venetsia-talo ja sauna voidaan tarvittaessa irrottaa hankkeesta ja myydä, mikä vähentäisi hankkeen kustannuksia noin 2 miljoonaa euroa.
- Jotta hanke olisi taloudellisesti kannattava, päärakennuksen bruttovuokravaade on noin 3 000 000 euroa/vuosi. Kyseisellä vuokratasolla on mahdollista kattaa investoinnin poistot, ylläpitokustannukset ja maanvuokra. Pääoman tuottoprosentti olisi silloin yritystilojen osalta noin 2,5%, kaikkien tilojen osalta noin 1,9%.

Alustava hankeaikataulu

Hanke etenee kaksivaiheisella päätöksentekoprosessilla →

1. päätös hankesuunnittelun käynnistämisestä syksyllä 2026.
2. päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä keväällä 2027.

Lapinlahti alustava aikataulu 8/2026



Mahdolliset kaavavalitukset voivat vaikuttaa hankkeen aikatauluun.