



20.4.2020

Helsinki

## LAPINLAHDEN SAIRAALA-ALUEEN KEHITTÄMISTÄ KOSKEVAT KYSYMYKSET

**Arvoisat kaupunginvaltuutetut, varavaltuutetut ja kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet,**

Lapinlahti 360 on vaihtoehto NREP Oy:n suunnitelmalle. Lapinlahti 360 –suunnitelman toimijat (Mieli ry, Osk Tilajakamo, Pro Lapinlahti ry, Livady) haluavat tällä kirjeellä täydentää NREP Oy:n 16.4.20 lähettämää kirjettä.

Helsingin kaupunginvaltuusto on viimeksi [käsitellyt](#) Lapinlahden sairaala-alueen kehittämistä kokouksessaan 29.11.2017 valtuutettu Suzan Ikävalkon aloitteen pohjalta. Valtuusto totesi, että on tarkoituksenmukaista jatkaa nykyisiä vuokrasopimuksia suunnitellun peruskorjauksen alkamiseen asti. Valtuusto päätti, että kilpailuohjelman toteuttamisen rinnalla selvitetään myös sellaista ”nollavaihtoehtoa”, jossa kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalarakennukset vain rakenteiden vaatimalle minimitasolle.

Kaupunkiympäristölautakunta [hyväksyi](#) kokouksessaan 11.12.2018 Lapinlahden sairaalan suunnitteluperiaatteet ja päätti ideakilpailun järjestämisestä. Samalla lautakunta totesi, että uhanalaisen kirvelilattakoin esiintymien turvaaminen on keskeistä, ja suunnittelun edetessä pyritään kaikkien esiintymien säilyttämiseen ja tarvittaessa myös esiintymien siirtoihin.

Ideakilpailun toiseen vaiheeseen hyväksyttiin kaksi ehdotusta, yleishyödyllinen Lapinlahti 360 -ehdotus ja kaupallinen Lapinlahden kevät -ehdotus. Lapinlahti 360 -konsortio ei lopulta osallistunut kilpailuun, koska kaupallisia toimijoita suosivat kilpailusäännöt osoittautuivat ylivoimaisiksi ehdotuksen taustalla oleville yleishyödyllisille tahoille. Lapinlahti 360 -ehdotus ei edellytä lisärakentamista sairaalapuistoon. Voitte tutustua Lapinlahti 360 -ehdotukseen osoitteessa [www.lapinlahdenlahde.fi/360](http://www.lapinlahdenlahde.fi/360) . Nykytoimintaa ja sen jatkumista tukevat ne 30 000 kaupunkilaista, jotka ovat allekirjoittaneet Anni Sinnemäelle luovutetun adressin Lapinlahden nykytoiminnan jatkumisen puolesta.

Kilpailun ainoa ehdokas ja voittaja, NREP Oy:n Lapinlahden kevät, ei täytä lautakunnan 11.12.18 asettamia suunnitteluperiaatteita, joista kilpailija ei voi kilpailuohjelman mukaan poiketa. Ristiriidat lautakunnan päättämien suunnitteluperiaatteiden, jotka olivat kilpailuohjelman mukaan ehdottomia vaatimuksia, on esitetty liitteessä (Liite 1).

Lapinlahti 360 -ehdotuksen toimijaryhmään kuuluvat muun muassa MIELI Suomen Mielenterveys ry, Osk Tilajakamo, Pro Lapinlahti ry, Suomen Latu ry, Folkhälsan, Svenska Kulturfonden ja Y-säätiö. Ehdotuksen ovat tehneet Arkkitehtitoimisto Livady, Rönkä Experience, Planetary Architecture Research Studio ja Demos Helsinki.

Lapinlahti 360 ehdotuksen -taustatiedot ja tekijät haluavat tällä kirjeellä korjata alueen suunnittelua koskevia, usein tarkoituksenhakuisia väitteitä. Tämän lisäksi vastaamme mielellämme mihin tahansa ehdotustamme koskevaan kysymykseen.

## **1. Aiotaanko kansalaislähtöiset mielenterveyspalvelut ja avoimet kulttuuritapahtumat lopettaa, jos Lapinlahden kevät -ehdotus toteutetaan? Mitä tapahtuu Lapinlahden sairaalan alueen nykyisille toimijoille?**

Kilpailun voittanut NREP Oy on kiinteistöalastaja, jolla on kiinteistöalan kokemusta liikekeskuksista, logistiikkarakennuksista, pienvarastoista ja majoitustoiminnasta. NREP:illä ei ole kokemusta suojelukohteista eikä yhteistoiminnasta kansalaisjärjestöjen kanssa. NREP ei ole osallistanut alueen nykyisiä toimijoita valmisteluun tai antanut mitään takeita kansalaislähtöisen, kaupunkilaisille avoimen kulttuuri- ja mielenterveystoiminnan jatkumisesta rakennuksissa. NREP:in korjaussuunnitelmassa ei ole yhteiskunnallisen vastuun ulottuvuutta eikä pyrkimystä työllistää osatyökkyisiä tai osallistaa alueen toimijoiden kohderyhmiä rakennusten korjauksiin.

Rakennuksissa toimii nykyään kymmeniä mielenterveystyötä tekeviä yhteisöjä, ammatinharjoittajia ja pienyrityksiä, joten mielenterveystyön tilatarve on huoneistoalana mitattuna noin 1500 m<sup>2</sup>. Tarvetta ei voi redusoida yhden mielenterveystoimijan, MIELI ry:n tarpeeseen, koska Lapinlahden Lähteen eri toimijat muodostavat kokonaisuuden, jossa mielenterveystyötä edistävän toiminnan keskiössä on merkityksellinen tekeminen ja osallisuus. Lapinlahti on tarjonnut diagnooseista vapaan alueen, jonne jokainen on saanut tulla omien voimavarojen mukaan ja kokea paikan omaksi osallisuuden ja tekemisen kautta. Korjaustöiden ajaksi NREP:n suunnitelmassa ei ole osoitettu toimintatiloja kansalaisjärjestöille tai mielenterveystyön palveluille. Toiminnan tilapäinenkin katkeaminen on haitallinen.

Rakennusten tiloissa järjestetään vuosittain noin 400 ilmaista ruohonjuuritason kulttuuri- ja mielenterveystapahtumaa, joista tällä hetkellä ei peritä erillistä vuokraa. NREP ei ole konkretisoinut lupaustaan tapahtumatoiminnan jatkumisesta eikä nimennyt sen operaattoria. Maksuttomuus on edellytys, jolla voidaan tavoittaa kaikki kaupunkilaiset, myös haavoittuvassa asemassa olevat.

Hoivayritysten suljettujen asumispalvelujen rakentaminen ei monipuolista hyvinvointipalvelujen tarjontaa alueella.

Lapinlahti 360 -ehdotus on kehitetty tiiviissä yhteistyössä nykyisten toimijoiden kanssa ja mielenterveystyön ehdoilla. Kansalaislähtöinen mielenterveystyö on orgaaninen osa Lapinlahti 360 -ehdotusta. Rakennusten vaiheittainen kunnostaminen on osa sosiaalista kestävästä kehityksestä, jossa tarjotaan osallisuutta ja kuntoutusmahdollisuuksia.

Toisin kuin NREP on julkisuudessa esittänyt, MIELI Suomen Mielenterveys ry:tä tai muita alueen kymmenistä mielenterveystyön toimijoista ei ole osallistettu NREP Oy:n ehdotuksen valmisteluun. Yksittäinen tapaaminen on ollut juuri ennen kilpailuajan loppumista 20.12.2019, jolloin käytännössä ei ollut mahdollisuutta vaikuttaa suunnitelmiin. Alueen nykytoimijat eivät ole valmiita osallistumaan kaupallisen toiminnan valkopesuun ilman todellisia vaikuttamisen mahdollisuuksia.

## **2. Mitä tapahtuu arvokkaalle puistoalueelle? Eivätkö alueelle suunnitellut lisärakennukset tuhoaisi puiston eteläosan luontoarvoja, erityisesti Suomen merkittävimmät mukulakirvelin ja kirvelilattakoin esiintymät?**

NREP:n suunnitelma vaurioittaa puistoa peruuttamattomasti. Vaikka säilyvä osa jää kaikille avoimeksi, tulos on työstetty puisto ilman tilan tuntua. Puisto jää hotellirakennuksen varjoon, katonharja (oletuskorkeus 20 m) muodostaa yli 100 metriä pitkän varjon puistoon keskipäivällä marras-tammikuussa.

Ehdotuksen uudisrakennusten rakennusalat ovat 2 080 m<sup>2</sup>, 890 m<sup>2</sup> ja 740 m<sup>2</sup> sekä niiden piha-alueet ja ajoväylät noin 7 300 m<sup>2</sup>. Tämä vastaa noin 15% puistoalueesta. Kun huomioidaan muut rakenteet ja työmaa-alueet, voidaan todeta että neljäsosa puistosta tuhoutuu, vanhaa puustoa kaadetaan ja arvokkaita paahdealueita häviää. Rakennusten alle jää kaksi hpp-1- ja kolme hpp-merkittyä historiallisen maisemapuutarhan puu-/pensasryhmää, lisäksi rakennusten ja rakentamisen alta joudutaan raivaamaan noin 150 pääasiallisesti vanhaa puuta, osa niistä harvinaisia kynäjalavia. Lisäksi menetetään kolme arvoniityksi B5 määriteltyä aluetta.

Rakennusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä kasvisto on ainutlaatuinen: harvinaisen mukulakirvelin lisäksi rakentamisen alle jää myös kallioalueen harvinaisuudet valkomaksaruoho ja kaukasian maksaruoho, molemmat todennäköisesti 1890-luvulla silloisen yllilääkäriin Saelanin paikalle istuttamia, kuten myös harvinainen pystykiurunkannus. Nurmialueilla kasvaa harvinainen keltavuokko, joka esiintyy vain muutamassa paikassa Helsingissä, ja rannassa harvinainen suolasolmukki ja ruokopuntarpää. NREP ei ole esittänyt uskottavaa suunnitelmaa harvinaisen kasviston inventoimiseksi, suojelemiseksi tai ennallistamiseksi.

NREP toteaa, että mukulakirveliä on maassamme aikoinaan viljelty ja sitä voi istuttaa onnistuneesti. Mukulakirveli ei ole suojeltu laji. Sitä vastoin siitä riippuvainen kirvelilattakoi on erittäin uhanalainen perhoslaji ja luonnonsuojeluasetuksen mukaan säädetty erityisesti suojeltavaksi. Perhosen siirto on haastava hidas ja epävarma prosessi ja paljon vaativampaa, kuin isäntäkasvin siirtäminen. Siirto joka tapauksessa ei ole mahdollista toteuttaa esitetyn rakentamisajan puitteissa (paikoituksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2021). NREP:n ehdotukset mukulakirvelin uusiksi kasvupaikoiksi ovat osittain kasville sopimattomia, kuten liito-oravan käyttämä puuston varjoinen alue (koirapuiston alue) tai puiston kävijöiden säännöllisessä käytössä olevia nurmikenttiä (palstojen länsipuoli). Riski, että kirvelilattakoin siirrot epäonnistuvat, on suuri.

NREP on merkinnyt tuhoutuvan mukulakirvelin alueeksi vain rakennuksen peittämän alueen. Tulee huomioida, että työmaa ja louhinta ulottuvat kauemmaksi. Näin ollen ehdotus tuhoaisi kolme puiston neljästä mukulakirvelin elinvoimaisesta esiintymästä.

NREP on päättäjille suunnatussa kirjelmässään (16.4) esittänyt, että päärakennuksen korjauksen kustannusarvio olisi joka tapauksessa yli 20 miljoonaa euroa. HBL (18.4.) raportoi NREP:n arvioivan, että rakennusten korjauskulut olisivat 17 miljoonaa euroa. Lapinlahti 360 -toimijoiden asiantuntija-arvioiden mukaan päärakennuksen korjauskustannukset ovat vain vajaat 13 miljoonaa euroa.

## **3. Miten säilytätte alueen kulttuurihistoriallisen miljööän ja arvot, jos alueelle tulee lukuisia uudisrakennuksia ja esimerkiksi historialliseen päärakennukseen kaupallista toimintaa?**

Alueelle suunniteltu massiivinen, kauas kilpailuohjelmassa sallitun alueen ulkopuolelle levittäytyvä rakentaminen sijoittuisi maisemallisesti yhdelle tärkeimmistä alueista ja tuhoaisi koko eteläisen puiston tilallisen eheyden ja avaruuden vaikutelman. Kaupallisuuteen perustuva, alueen

historialliselle identiteetille sokea toiminta katkaisisi ketjun, jossa paikan mielenterveytyön historiaan pohjautuva kulttuuriperintö on tähän asti siirtynyt sukupolvelta toiselle.

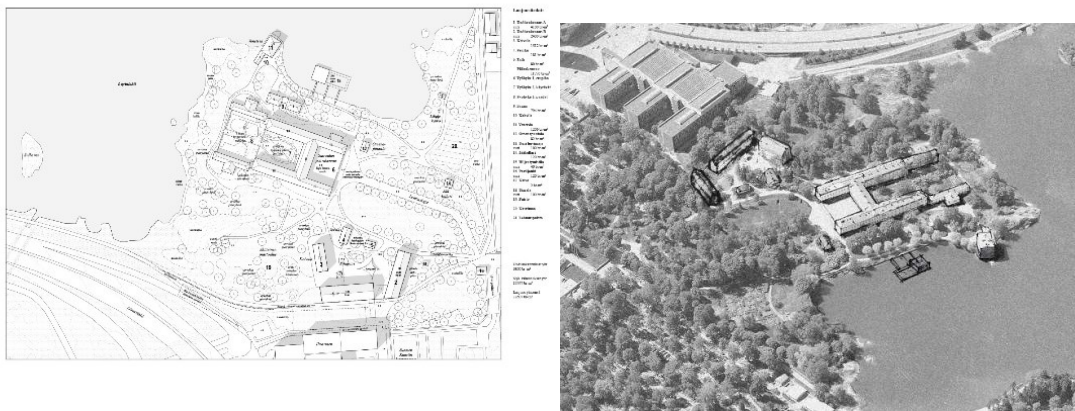
Näkemyksemme mukaan massiivinen uudisrakentaminen, joka sijoittuu korkeammalle kuin päärakennus ja jonka rakennusmassat ovat tätä korkeampia (hotelli on viisikerroksinen), tulee asettamaan päärakennuksen alisteiseen asemaan. Uudisrakennusten vaikutusta kulttuurihistoriaan ei voi kuitata rakennusten materiaalivalinnalla.

Hotellin rakentaminen alueelle, jossa suomalaisten mielenterveyttä on hoidettu ja ylläpidetty yhtäjaksoisesti lähes 180 vuotta, turistien majoittaminen päärakennuksen hostelliin sekä näiden aiheuttama merkittävästi lisääntynyt liikenne sairaalan yli puolitoistavuosisataista historiaa heijastavaan promenadipuistoon ovat ratkaisuja, joita ei voi juontaa alueen lähtökohdista.

Näkemyksemme mukaan uudisrakentamisen tarve syntyy kiinteistösjoitusrahaston tuottovaatimuksista. Yleishyödyllinen toiminta ja alueen arvokkaiden rakennusten kunnostaminen voidaan kuitenkin toteuttaa ylikorjaamista välttäen taloudellisesti kestäväällä tavalla myös ilman uudisrakentamista.

On tarkoitushakuista esittää, että NREPin uudisrakennusten pohjapinta-ala vastaa vain noin viittä prosenttia koko puiston pinta-alasta. Väitteen tarkoitus on johtaa päättäjiä harhaan. Puiston kaavanmukainen pinta-ala on noin 71 940 m<sup>2</sup>. Ehdotuksen uudisrakennusten rakennusalat ovat 2 080 m<sup>2</sup>, 890 m<sup>2</sup> ja 740 m<sup>2</sup> sekä niiden piha-alueet ja ajoväylät noin 7 300 m<sup>2</sup>. Yhteensä tämä vastaa noin 15% puistoalueesta. Pohjapinta-alan sijaan merkittävää on, kuinka paljon puistoa tuhoutuu työmaavaiheessa.

Kaupunkiympäristön toimiala ja NREP pyrkivät viestinnässään vähättelemään uudisrakentamisen vaikutuksia puistoon. Esimerkkinä tästä mainittakoon kaupunkilaisille jaettu informaatio Kerro kantasi -palvelussa, jossa NREP:n tuottamissa kuvissa ei ollut hotellirakennusta. Näin kaupunkilaisille ei annettu mahdollisuutta ottaa kantaa suunnitelman oleelliseen osaan, hotelliin.



*Kuvakaappaukset Helsingin kaupungin Kerro kantasi -palvelusta. Hotellirakennusta ei kuvissa näy.*

NREP ei esitä konkreettista ehdotusta yleishyödyllisen, kaikille avoimen toiminnan laajenemisesta, eikä heillä ole mainintaa tämän toteuttavista tahoista.

#### **4. Miten arvokasta Lapinlahden sairaala-aluetta rakennuksineen tullaan suojelemaan?**

NREP on laatinut päärakennuksen osalta erinomaisen ja asiantuntevan korjaussuunnitelman. Kulttuuriperinnössä ei ole kyse ainoastaan seinistä, vaan sen arvon muodostaa kokonaisuus, joka

syntyy rakennuksista, sitä ympäröivästä puistosta sekä paikan historiaa nykyhetkessä merkityksellisellä tavalla heijastavasta toiminnasta. Rakennushistoriallisen arvon lisäksi Lapinlahden perintöarvoja ovat puistoympäristö, jossa on edelleen nähtävissä monien potilas- ja lääkärisukupolvien työn jäljet, mielenterveystyö sekä kansalaisten osallisuuden historia.

Alueella on voimassa erinomainen suojeleva asemakaava vuodelta 2012. Pidämme selvänä, että NREP:n ehdotuksen vaatimat asemakaavan muutokset tulevat heikentämään puiston suojelua. Puiston pinta-ala pienenee huomattavasti, ja se pirstoutuu osan puistosta sijoitussa uusien rakennusten muodostaman muurin eteläpuolelle.

Lapinlahti 360 -ehdotuksen lähtökohtana on nykyisen toiminnan jatkaminen ja kehittäminen nykyisen asemakaavan puitteissa. NREP:n ehdotus ei tarjoa jatkumoa, jossa rakennuksen rooli säilyisi suomalaisen mielenterveystyön lippulaivana.

#### **5. Miten Lapinlahden kevät -ehdotuksessa on huomioitu alueen liikennejärjestelyt?**

NREP:n ehdotuksen uudisrakennukset (250 huoneen hotelli ja kaksi hoivakotia) tulevat lisäämään saatto- ja huoltoliikennettä puistossa huomattavasti. Laajennettu pysäköintipaikka, linja-autojen kääntöpaikka ja ennen kaikkea uusi väylä hotellille ja ramppi huoltokellariin jättävät alleen puistoalaa ja arvokasta kasvistoa. Parkkipaikan laajennuksen ja halliin vievän tien vaikutusta viereiseen kirvelilattakoiesiintymään ei huomioitu suunnitelmassa.

#### **8. Lapinlahden kevät -työryhmän yhtenä jäsenenä on pohjoismainen kiinteistösijoittaja ja -kehittäjä NREP. Miksi NREP on mukana tällaisessa hankkeessa? Miksi NREP maksaa veronsa Luxemburgiin, vaikka sillä ei ole siellä kiinteistöliiketoimintaa?**

NREP ei kerro avoimesti omistusrakenteestaan. NREP:n emoyhtiö (enemmistöosakas) on tanskalainen NREP A/S. Emoyhtiön omistus on järjestetty moniportaisesti holdingyhtiöiden kautta, mikä mahdollistaa verosuunnittelun.

NREP Oy:n oma pääoma on rajallinen, ja yhtiö tulee rahoittamaan investoinnin Lapinlahteen osaksi osakaslainoilla. Osakaslainojen koroilla voidaan siirtää merkittävä osa kiinteistöprojektien tuloksesta omistajille ja näin voidaan välttää veroja.

Sijoitukset tulevat NREP A/S:n hallinnoimista luxemburgilaisista kiinteistörahastoista, joten on väärin puhua ”pohjoismaisesta kiinteistösijoittajasta”. Luxemburgin verolainsäädäntö on tunnetusti veroparatiisin kriteerit täyttävä. Varmuutta kiinteistörahastojen varojen alkuperästä ei ole Luxemburgin tiukan pankkivalvonnun takia.

Kaupunginhallitus on 10.6.2013 todennut, että veroparatiisien avulla tapahtuva verojen tosiasiallinen kiertäminen on kaupungille ongelma, ja toisaalta että yritystoiminnan avoimuus ja yritysten vastuullisuus veronmaksussa ovat kaupungille tärkeitä päämääriä.

NREP toteaa, että yhtiö ei hyödy Luxemburgin verojärjestelyistä, ja että Luxemburgissa sijaitseva rahasto maksaa veroja Suomeen. Edelleen se toteaa, että suomalaiset erityissijoitusrahastot eivät maksa veroja. Jos näin on, voi kysyä, miksi NREP:n hallinnoimat kiinteistöt eivät ole suomalaisessa omistuksessa, vaan luxemburgilaisessa?

Vaikka NREP ei hyödy Luxemburgin verojärjestelyistä, niin sen hallinnoimien rahastojen edunsaajat hyötyvät (eivät todennäköisesti maksa veroja). NREP saa palkkioita hallinnoinnista ja tämän tyyppisten rakennelmien kehittämisestä, joissa tuntemattomat lopulliset edunsaajat hyötyvät.

NREP:n verkkosivujen mukaan NREP Nordic Strategies Fund III keräsi toukokuussa 2018 noin 900 miljoonaa euroa. Pääsijoittajat ovat ”insurance companies and sovereign wealth funds from the Nordics, Europe, US and East Asia.”

NREP:n liikemalli perustuu 5-10 vuoden omistukseen, jonka aikana kiinteistön arvoa pyritään nostamaan, jonka jälkeen omistus myydään eteenpäin. Lapinlahti ansaitsee ja sen toimijat toivovat pitkäaikaista omistus ratkaisua, joka parhaiten toteutuu kaupungin mukaan tulolla. Tällainen vaihtoehto on nykytoiminnan kautta olemassa: jos rakennukseen valitaan rakennukselle soveltuvat käyttäjät ja käyttötarkoitukset, ovat myös korjauskustannukset selvästi pienemmät.

Teemu Lehto, hallituksen puheenjohtaja, Osk Tilajakamo

Panu Lehtovuori, arkkitehti SAFA, Arkkitehtitoimisto Livady Oy

Katja Liuksiala, puheenjohtaja, Pro Lapinlahti mielenterveysseura ry

Kristian Wahlbeck, kehitysjohtaja, MIELI Suomen Mielenterveys ry

Liite 1.

## Ristiriidat Lapinlahden suunnitteluperiaatteiden ja NREPin ehdotuksen välillä

Kilpailuohjelma (sivu 18): ”Kilpailija ei voi poiketa kilpailuehdotuksessaan suunnitteluperiaatteiden ratkaisuihin.”

<b>Suunnitteluperiaatteet (hyväksytty KYMP-lautakunta 11.12.2018)</b>	<b>Kilpailun voittanut NREPin ehdotus</b>
”Kilpailuehdotuksen tulee lisäksi täyttää seuraavat ehdottomat vaatimukset:” (Kilpailuohjelma, sivu 18)	Ehdotus ei täytä kilpailuohjelman ehdottomia vaatimuksia
<b>A. Lapinlahden alueen tulee säilyä kaikille avoimena, julkisena puistona.</b>  ”Puiston alkuperäinen tilarakenne, maastonmuodot, sommitelmat, kulkuväylät, rakenteet ja kasvillisuus tulee säilyttää.” (sivut 18-19)  ”Uhanalaisen kirvelilattakoin esiintymien turvaaminen on keskeistä ja suunnittelun edetessä pyritään kaikkien esiintymien säilyttämiseen” (sivu 19, KYMP-lautakunnan päätös 11.12.18)	Uudisrakennusten rakennusala on 3700 m <sup>2</sup> ja niiden piha-alat ja ajoväylät 7300 m <sup>2</sup> . Rakennusten alle jää noin 150 puuta ja runsaasti 1890-luvulta peräisin olevaa harvinaista puistokasvistoa. Myös työmaa-alueet uhkaavat peruuttamattomasti puiston kasvistoa. Viisikerroksinen hotelli vie puistolta valon ja tilan tunnun, ja muodostaa yli 100 metriä pitkän varjon puistoon keskipäivällä marras-tammikuussa. Puisto muuttuu käytännössä hotellin ja hoivakotien sisäpihaksi ja etuvartiopiiriksi. Rakentaminen uhkaa kolmea perhosen neljästä elinvoimaisesta esiintymästä puistossa. Ehdotus perhosen siirtämiseksi on toteuttamiskelvoton. Kirvelilattakoin osalta ehdotus rikkoo luonnonsuojelulakia.
<b>B. ”Rakennusten käyttö tulee olla muuta kuin asumista”</b> (sivu 19)	Kaksi uudisrakennusta on hoiva-asumiseen tarkoitettuja. Vaikka tuleva kaavamerkintä olisi Y (julkiset palvelut), hoivakodeissa toiminta on luonteeltaan suljettua ja asumista.
<b>C. ”Toiminnan tulee ensisijaisesti sijoittua nykyisiin rakennuksiin”</b> (sivu 19)	Toiminta painottuu uusiin rakennuksiin, joiden kerrosala (16 000 m <sup>2</sup> ) ylittää selvästi nykyisen rakennuskannan yhteenlasketun kerrosalan
<b>D. Rakennusten ja niiden ympäristön suojelupäätöksen mukaisen vaalimisen tulee olla lähtökohtana</b> (sivu 19)	Ympäristöä hallitsevia uudisrakennuksia ei voi juontaa alueen lähtökohdista ja näin ollen ehdotus on vuoden 1994 suojelupäätöksen vastainen.