



03.09.2019

Asia/3

§ 434

Kilpailun käynnistäminen Herttoniemen metroaseman ja bussiterminalin peruskorjauksesta, Herttoniemen metrokorttelin tonttien luovuttamisesta sekä alustavan tarjouspyynnön hyväksyminen

HEL 2019-008560 T 02 08 03 00

Hiihtomäentie 15

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Herttoniemen metroaseman peruskorjauksen ja tontinluovutuksen kilpailumenettelyn yhdessä HKL:n kanssa sekä hyväksyy liitteenä 1 olevan alustavan tarjouspyynnön.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että energiatehokkuuden osalta kilpailussa vähimmäisvaatimuksena on A-energialuokka tai tätä kunnianhimoisempi ratkaisu.

Kilpailuohjelmaan lisätään idea taiteen sijoittamisesta kilpailualueelle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Juhani Linnosmaa ja arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että energiatehokkuuden osalta kilpailussa vähimmäisvaatimuksena on A-energialuokka tai tätä kunnianhimoisempi ratkaisu.

Kannattaja: Mai Kivelä

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Kilpailuohjelmaan lisätään idea taiteen sijoittamisesta kilpailualueelle.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen ja Tuomas Rantasen vastaehdotukset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Mikko Näveri, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelmaluonnos
- 2 Maankäyttökaavio
- 3 Liikennesuunnitelma
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää osaltaan hyväksyä Herttoniemen metroaseman peruskorjauksen ja tontinluovutuksen kilpailumenettelyn yhdessä HKL:n kanssa sekä hyväksyy liitteenä 1 olevan alustavan tarjouspyynnön.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos, HKL, on teettänyt hankesuunnitelman Herttoniemen metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjaamisesta ja uudistamisesta. Herttoniemen metroasema on otettu käyttöön 1982 ja se kaipaa nyt teknisten järjestelmien kunnostamista ja kaupunkikuvallisen ilmeen uudistamista.

Maankäyttö ja kaupunkirakenne, asemakaavoitus on tehnyt alustavan maankäyttökaavioluonnoksen ja tilatutkielman, jonka mukaan kortteliin voisi rakentaa asuntoja, toimisto- ja liiketilaa noin 20 000 k-m².

Näitä kahta hanketta on hankala erottaa toisistaan. Tämän vuoksi on perusteltua kilpailuttaa koko hanke kerralla siten, että metron peruskorjauksen ja maanpäällisen uudisrakentamisen toteuttaa yksi ja sama toteuttaja, jonka kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä valitaan voittajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Herttoniemen metrokorttelin peruskorjauksen ja tontinluovutuksen hankintamenettely käynnistetään yhteistyössä HKL:n kanssa. Lisäksi esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy alustavan tarjouspyynnön, jonka mukaan kilpailullinen neuvottelumenettely suoritetaan. Tämän menettelyn



lopputuloksena saadaan Herttoniemen metrokorttelin toteutussopimusluonnos, KVR-urakkatarjous Herttoniemen metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjauksesta ja uudistamisesta sekä kiinteistökaupan esisopimus Herttoniemen metrokorttelin tontinluovutuksen ehdoista.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

HKL:n omistama Herttoniemen metroasema kaipaa kipeästi peruskorjausta ja ulkoisen ilmeen kohennusta.

Metron laituritaso uudistetaan pintamateriaalien osalta sekä liukuportaat ja hissit uusitaan. Lisäksi valaistus uusitaan. Tämän lisäksi maan alle metrotunnelin läheisyyteen/viereen rakennetaan uusia teknisiä tiloja mm. sähköbussien latausta varten.

HKL:n hankesuunnitelman mukaan tarvittavia uusia teknisiä tiloja sijoitetaan myös maan alle metrotunnelin viereen. Tekniset tilat ovat niin suuria ja sijaitsevat siten, että mahdollisten maanpäällisten uudisrakennusten perustukset jouduttaneen sijoittamaan samalle alueelle teknisten tilojen yhteyteen. Maanpäällisen uudisrakentamisen perustuksista ei tällä hetkellä ole tietoa eikä maanpäälliseen rakentamisen tarvitsemia perustuksia ole kustannustehokkaasti mahdollista toteuttaa HKL:n hankkeen yhteydessä.

Maanpäällinen lippuhalli on tarkoitus uudistaa siten, että matkustajat voivat siirtyä metrosta bussiin ja päinvastoin samanlaisen laiturijärjestelyn kautta kuin esim. Kampin bussiterminaalissa. Lisäksi lippuhallin yhteyteen toteutetaan liiketiloja ja matkustajia palvelevia toimintoja.

Bussiterminaalin alueelle rakennetaan sähköbussien latausasemia, jotka mahdollistaa sähköbussien syöttöliikenteen metroasemalle.

Bussiterminaalin päälle tuleva rakentaminen on mahdollista vain terminaalin uusimisen yhteydessä koska terminaalin päälle tulevan maanpäällisen rakentamisen perustusten ja rungon rakentaminen estää alueella liikennöinnin.

Asemakaavoitus on tehnyt alustavan maankäyttöluonnoksen metrokorttelin maanpäälliseen rakentamiseen bussiterminaalin yläpuolelle. Maankäyttöluonnoksen mukaan kortteliin voi rakentaa jopa 20 000 k-m² asuntoja sekä liike- ja toimistotiloja.

Itäväylän toiselle puolella rakenteilla oleva Hertsin lähipalvelukeskus rakentaa jalankulkusillan Itäylen yli. Tämä silta yhdistää Hertsin palvelut metrokortteliin.



Herttoniemen metrokorttelin kehittämiseksi alueelle haetaan kilpailumenettelyn kautta metron peruskorjauksen ja uudistamisen toteuttaja sekä sama maanpäällisten uudisrakennusten toteuttaja, jolla on kaupungin tavoitteiden mukainen visio alueen ja rakennusten uudesta käytöstä sekä taloudelliset edellytykset hankkeen kokonaisvaltaiseen toteutukseen.

Herttoniemen metrokorttelin tulevien asuntonttien varaamisesta kilpailua varten on tehty kaupunginhallituksen varauspäätös 5.11.2018, § 691. Päätöksessä kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista sekä järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut ja/tai tonttihaut.

Kilpailuohjelman sisältö

Kilpailun lähtökohdiksi on määritetty HKL:n hankesuunnitelman lisäksi Herttoniemen alueen alustava maankäyttökaavio, joissa on kuvattu kaupungin tavoitteet alueen tulevasta käyttötarkoituksesta. Lisäksi lähtötietoina on alustava liikennesuunnitelma. Tarkoituksena on, että kilpailun voittavan ehdotuksen pohjalta laaditaan tarvittava asemakaavan muutos.

Kilpailulla haetaan ideoita alueelle sopivaan asumis-, toimisto- ja liikerakentamisen toimintaan siten, että toteuttaja voi luoda edellytykset ideansa mukaiseen taloudelliseen toimintaan Herttoniemen metrokorttelin alueella.

Alustavassa tarjouspyynnössä (kilpailuohjelmassa) kokonaissuunnitelmalle asetettavat kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset vähimmäisvaatimukset ovat esimerkiksi seuraavavanhaisia:

- Hybridirakennuksen yleisilmeen tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäinen ja ympäristöönsä sopiva. Itäväylään ja Hiihtomäentiehen rajoituvia osia on mahdollista nyansoida arkkitehtonisesti siten, että massojen erilainen koko ja liittyvän ympäristön poikkeava luonne tulee huomioitua.
- Hiihtomäentien puolella rakennusmassojen korkeus tulee sovittaa vastapäisiin asuinrakennuksiin ja metrovalvomoon (katutason terminaalikerros mukaan lukien enintään 5–6 kerrosta, räystääs max. noin +34). Tavoitteena on, että Hiihtomäentiestä välillä Suunnittelijankatu ja Hiihtäjänkatu muodostuu tilallisesti kaupunkimainen ja mittasuhteiltaan harmoninen katu.
- Itäväylän puolella rakennusmassojen osien kerroslukumäärä saa olla katutason terminaalikerros mukaan lukien enintään 12 kerrosta. On suositeltavaa, että korkeinta mahdollista kerroslukumäärää käytetään vain massoittelemuksen korosteosana tai -osina.



- Rakennuksen massoittelussa tulee ottaa huomioon kaukonäkyvät eri lähestymissuunnista: Hiihtomäentieltä Länsi-Herttoniemen asuinalueelta saavuttaessa, Itäväylältä molemmista suunnista, Linnanrakentajantien suunnasta sekä Suunnittelijankadun suunnasta Hertsin ohi saavuttaessa.
- Parvekkeiden ja mahdollisten viherhuoneiden tulee olla sisäänvedettyjä rakennuksen kaikilla ulkosivuilla.
- Maantasokerros tulee suunnitella ilmeeltään mahdollisimman avoimeksi ja kutsuvaksi.
- Bussiterminaali (ulkotilat rakennuksen 2. kerroksen alapuolella) tulee suunnitella ilmeeltään eloisaksi ja turvalliseksi käyttää. Etenkin valaistusratkaisuilla on rakennuksen alle jäävän laajan tilan viihtyisyyden kannalta suuri merkitys. Bussiterminaalitalan ”pääjulkisivu” on sen alakatto.
- Julkisivujen päämateriaalien on oltava lasia, metallia, luonnonkiveä, rappautta tai kuitubetonia.
- 12. kerroksen alle jäävien katon osien tulee olla joko kattoterasseja tai hulevettä pidättäviä viherkattoja.
- Bussiterminaalien ja Itäväylän väliin sijoittuu yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä mahdollisesti kiinteistön huoltoliikenteen tarpeisiin varattava alue, joka tulee suunnitella toiminnallisuus huomioiden kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja viihtyisäksi ohikulkualueeksi. Alueen jäsennöinti mm. istutuksin on suositeltavaa. Alueelle sijoittuvan ajorampin mahdollisen katteen tulee olla arkkitehtuuriltaan vieheisiin rakennuksiin sopiva.

Hankesuunnitelman hyväksyminen

HKL:n johtokunta esittää metroaseman ja bussiterminaalien peruskorjauksen ja uudistamisen hankesuunnitelman hyväksymistä kaupunginhallituksessa kun kilpailullisen neuvottelumenettelyn voittaja on saatu selville.

Liikennesuunnitelma

Asemakaavoitus on laatinut luonnossuunnitelman kilpailun lähtöteidoiksi (liite 3).

Maanluovutus ja päätöksenteko

Kilpailumenettelyn aikana pyydetään tarjoutua tulevien tonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista käyttötarkoituksittain.

Helsingin kaupunginvaltuusto päättää kilpailullisen neuvottelumenettelyn mukaisen hankesuunnitelman ja KVR-urakkasopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja metrokorttelin toteutussopimuksen hyväksymisestä.



03.09.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, kiinteistökehitys, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Mikko Näveri, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelmaluonnos
- 2 Maankäyttökaavio
- 3 Liikennesuunnitelma
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
HKL

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.08.2019 § 431