



30.09.2019

Asia/10

§ 661

Herttoniemen metrokorttelin kehittämisen hankintamenettelyn käynnistäminen

HEL 2019-008560 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunginhallitus käynnisti kaupunkiympäristön toimialan ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen yhteisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun Herttoniemen metrokortteli -hankkeesta erityisalojen hankintalain mukaisena kilpailullisena neuvottelumenettelynä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelmaluonnos
- 2 Maankäyttökaavio
- 3 Liikennesuunnitelma
- 4 Sijaintikartta
- 5 Liikennelaitoksen johtokunta 22.8.2019 § 137

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta ja liikenneliikelaitoksen johtokunta ovat päättäneet, että Herttoniemen metrokorttelin peruskorjauksen ja tontinluovutuksen hankintamenettely käynnistetään yhteistyössä.

Kaupunkiympäristön toimiala ja Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL) ovat yhdessä järjestämässä tarjouskilpailua, jonka tarkoituksena on hankkia Herttoniemen metroaseman peruskorjausta, uutta bussterminaalia ja lippuhallia koskevalle kokonaisvastuu-urakalle (KVR-urakka) urakoitsija sekä metrokortteliin suunnitellun uudisrakentamisen luovutuksensaaja ja toteuttaja.



Tarjouskilpailun järjestäjinä toimivat kaupunkiympäristön toimiala ja HKL.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus on tehnyt alustavan maankäyttökaavioluonnoksen ja tilatutkielman, jonka mukaan kortteliin voi rakentaa asuntoja, toimisto- ja liiketilaa noin 20 000 k-m².

Joukkoliikenneterminaalin uusiminen ja siihen liittyvä rakennushanke liittyvät toisiinsa. On tarkoituksenmukaista kilpailuttaa metroaseman, bussiterminaalin ja metrokortteli -hanke yhdessä siten, että metroaseman peruskorjauksen ja maanpäällisen uudisrakentamisen toteuttaa yksi ja sama toteuttaja, joka kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä valitaan voittajaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 3.9.2019 § 434 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.

Liikenneliikelaitoksen johtokunta päätti 22.8.2019 § 137, että HKL yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa järjestää suunnittelu- ja toteutuskilpailun Herttoniemen metrokorttelista erityisalojen hankintalain mukaisena kilpailullisena neuvottelumenettelynä.

Tausta

Herttoniemen metroasema on otettu käyttöön 1982 yhtenä Helsingin metrojärjestelmän alkuperäisistä asemista. Asema ja sen yhteydessä sijaitseva bussiterminaali ovat yleisilmeeltään vanhentuneet, huonokuntoiset ja epäsiistit. Aseman teknisten järjestelmien kunnostaminen ja kaupunkikuvallisen ilmeen uudistaminen on tarpeen.

Herttoniemen metroaseman ja viereisen K-Hertan kortteleita on pyritty kehittämään vuosituhannen alusta alkaen. Vuonna 2008 alueesta järjestettiin suunnittelukilpailu, jossa metroaseman ja bussiterminaalin yläpuolelle toteutettaisiin asuntojen ja liiketilojen lisäksi kaupungin palvelukeskus, jonne keskitettäisiin sosiaali- ja terveysviraston, kirjaston, nuorisosiainkeskuksen ja työväenopiston tiloja. K-Hertan kortteliin suunniteltiin K-marketin laajennuksen lisäksi asuinkerrostaloja ja 19 kerroksinen toimisto- ja hotellitorni.

Kaupungin palvelutilahanketta ei toteutettu tämän suunnitelman pohjalta, vaan toiminnot sijoitetaan Hertsin lähipalvelukeskukseen ja Kalasa-



taman terveyst- ja hyvinvointikeskukseen. K-supermarket Hertan laajennus ja HKL:n valvomorakennus on toteutettu.

Metroasema ja bussiterminaali ovat nykyisillä matkustajamäärillä tiloiltaan riittämättömiä. Asemaa käyttää päivittäin noin 35 000 matkustajaa ja tulevaisuudessa käyttäjiä arvioidaan olevan noin 50 000.

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 § 691 varata tontin Herttoniemen metrokorttelista asuntohanketta varten.

Lähtökohta

Metron laituritaso uudistetaan pintamateriaalien osalta sekä liukuporaaat ja hissit uusitaan. Lisäksi valaistus uusitaan. Maan alle metrotunnelin läheisyyteen tai 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 Hertsi-lähipalvelukeskus rakentaa jalankulkusillan Itäylän 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 seuraavavanlaisia:

- Hybridirakennuksen yleisilmeen tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäisen 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, rappausa 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 viereisiin rakennuksiin sopiva.

Liikennesuunnitelma

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus on laatinut luonnossuunnitelman kilpailun lähtötiedoiksi (liite 3).

Maanluovutus ja päätöksenteko

Kilpailumenettelyn aikana pyydetään tarjousta tulevien tonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista käyttötarkoituksittain.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi



30.09.2019

Asia/10

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelmaluonnos
- 2 Maankäyttökaavio
- 3 Liikennesuunnitelma
- 4 Sijaintikartta
- 5 Liikennelaitoksen johtokunta 22.8.2019 § 137

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Liikenneliikelaitoksen johtokunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 03.09.2019 § 434

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

03.09.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että energia-



30.09.2019

tehokkuuden osalta kilpailussa vähimmäisvaatimuksena on A-energia-luokka 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.

27.08.2019 Pöydälle

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