

Suunnitteluperiaatteet

1

Kasvavan pikkukaupungin sydän vahvistuu Malminkartano on toiminnoiltaan monipuolinen, kaupunkikuvallisesti laadukas ja ekologinen kaupunginosa, jonka osa-alueet muodostavat yhteisiin palveluihin tukeutuvan, helposti saavutettavan ja ehjän kokonaisuuden. Alueen erityispiiriteenä on työpaikkojen ja asumisen liittyminen kaupunkirakenteessa ja rakentamisen eri mittakaavojen sekoittuminen. Olemassa olevia toimintoja ei pääasääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Alueelta löytyvät paikallisesti tärkeimmät arjen julkiset ja kaupalliset palvelut, jotka ovat saavutettavissa helpoiten kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kannelmäki ja Myymmäki täydentävät ja laajentavat Malminkartanon paikallista palveluvälikoimaa.

Malminkartano on mittakaavaltaan tehokasta pikkukaupunkia, jossa korkein rakentaminen sijoittuu alueen keskiosaan. Alueen keskeinen uudistamiskeino on täydennysrakentaminen. Uudisrakentamisessa huomioidaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän kaupunkikuvallisen kokonaisuushahmon moninaisuuden arvot. Täydennysrakentamisessa korttelitehokkuudet ja kerrosluvut tulee sovittaa kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan ja maasto-olosuhteisiin. Korttirakenteessa suositaan rakennusten selkeää rajautumista keskeisiin aukioihin, kävelyratteihin ja katuihin. Täydennysrakentamisessa tulee huomioida asuinkortteleittain julkisivujen värin ja materiaalien yhteensopivuus. Alueella tulee olla riittävästi hissilisiä asuntoaloja ja isoja perheasuntoja. Vuokra-asumisen suhteellista määrää tulee pienentää.

Laajojen täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä kehitetään myös Malminkartanon kaupunkiuudistusalueen nykyisiä asukkaita palvelevia olemassa olevia yleisiä alueita ja julkisia palveluita. Kaupunkiuudistusta tehdään yhteistyössä kiinteistöjen omistajien kanssa vaihteittaisuus mahdollistaan.

2

Rakentamisessa painotetaan ilmastoviisautta, kokeellisuutta ja asumisen elämäkellisyyttä

Kehtämisessä suositaan ratkaisuja, jotka mahdollistavat ja kuvastavat alueiden ja tilojen monipuolista, vuorottaista ja innovatiivista käyttöä. Uudisrakentamisen yhteydessä on esitettävä rakennusten käyttötarkoituksen muuntojoustavuus. Liike- ja asukastoimintojen sallitaan laajentua katutilaan, ja tätä tukevia tilapäisiä kokeiluja mahdollistetaan. Keskustan alueella tuetaan myös nopeita ja tilapäisiä kehittämisratkaisuja asemakaavoituksen rinnalla.

Kaupungin omistaman rakennuskannan energiatehokkuutta parannetaan peruskorjausten yhteydessä. Yksityisissä täydennysrakennushankkeissa kannustetaan olemassa olevan rakennuskannan energiaremontteihin. Uudisrakentamisessa tutkitaan mahdollisuutta maalämmön hyödyntämiseen.

Laajemmista rakennushankkeista tulee esittää hiilijalan- ja kädenjälkitarkastelu sekä arvio rakentamisen ilmastovaikutuksista. Kaikissa asemakaavahankkeissa käytetään Helsingin viherkerroinmenetelmää riittävään tonttikohtaisen viherrakenteen varmistamiseksi.

Täydennysrakentamisessa tulee tutkia mahdollisuudet säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa maaperää ja kasvillisuutta. Maanvaraisia istutuksia tulee suosia. Kansirakenteissa tulee olla riittävä istutusvara puille, ja niiden suunnittelussa tulee minimoida kasvillisuuden uusimissykli. Suunnittelussa varataan tilaa hulevesien viivyttämiselle ja puhdistamiselle, ja suositaan hulevesien käsittelyn luonnonmukaisia ratkaisuja. Ensisijaisesti pyritään vähentämään hulevesien syntymistä.

Uudisrakentamisessa tulee esittää tiedot materiaalien saateen ja paahteen kestävyydestä, uudelleen käytettävyydestä ja kierrätysmahdollisuuksista. Puurakentamisen mahdollisuudet tulee tutkia rakennushankkeiden yhteydessä. Alueen uudisrakentamisessa suositaan puurakentamista. Kylmissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee kaupungin vierhkatolinjauksen mukaisesti ensisijaisesti olla viherkatto.

Purkavan uusrakentamisen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä aina erikseen. Täydennysrakentamisessa tulee tutkia myös säilytettäviä vaihtoehtoja etenkin, jos nykyisten rakennusten betonirungot voivat olla hyödynnettävissä. Mikäli rakennuksia puretaan, on tutkittava purkumateriaalien kierrätysmahdollisuudet. Maakaasun korkeapaineiset siirtojohdot ja päävesijohdot tulee huomioida toimintojen sijoittamisessa ja tilamitoituksessa.

Julkisissa ulkotiloissa tulee varautua sään ääri-ilmiöiltä suojautumiseen. Puistoihin, aukiolle ja katutilaan lisätään luonnonmukaisia hulevesien hallintarakenteita, mahdollistetaan varjoisia oleskelutiloja ja muin keinoin varaudutaan sään ääri-ilmiöihin.

3

Aktiivinen miljöö on turvallinen, kodikas ja tiivistyessäänkin vihreä

Kaupunkikuvallisia kohokohtia ovat Malminkartanonaukio, Luutnantinaukio, Piianpuisto, Von Glanin puisto, Malminkartanonhuippu, Mätäjoen varsi ja Kartanonmetsän keskeiset kalliot. Julkiset tilat ovat mahdollisimman vihreitä. Malminkartanoon on laadittava julkisten ulkotilojen sekä valaistuksen yleissuunnitelmat, joissa huomioidaan julkisen ulkotilan laatu, viihtyisyys ja turvallisuus. Kulkuyhteyksien keskeiselle Kartanonmetsän viheralueelle tulee olla sujuvia ja visuaalisesti kutsuvia. Kartanonmetsän alueelle sijoittuvan reittiverkoston suunnittelussa hillitään virkistyskäytöstä johtuvaa kulumista kulunohjauksen avulla.

Aukiolla tulee mahdollistaa joustava yhteisöllinen ja kaupallinen käyttö. Julkisten ulkotilojen uusimisen yhteydessä osoitetaan riittävä määrä teknisiä liittyviä sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Kaikki keskustan puistot ja aukiot ovat esteettömiä maasto-olosuhteet huomioiden.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tutkitaan tapoja vaalia ja lisätä luonnon monimuotoisuutta viheralueilla ja rakennetussa ympäristössä. Luonnon monimuotoisuutta tulee vaalia etenkin laajemmilla puistoalueilla, ja niiden hoidon ja ylläpidon tavoitteena tulee olla kerroksellisen ja monimuotoisen

kasvillisuuden lisääminen. Korttelipohjojen tulee olla vihreitä. Kartanonmetsän luontoarvot, arkeologiset arvot sekä rakentamisen tarkempi määrä ja rajautuminen mainitut arvot huomioiden selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä.

Taidetta lisätään alueelle taiteen prosenttiperiaatteen mukaisesti. Taide tukee kokemustav merkityksellisestä kaupunkilasta ja sen avulla mm. nostetaan tilan arvoa, lisätään turvallisuutta, vähennetään ilkalvataa ja selvitetään kulkureittejä.

4

Paikalliset palvelut paranevat, kävelen kauppoille ja harrastamaan

Malminkartanon keskustan palveluja kehitetään vastaamaan kasvavan asukasmäärän paikallisia tarpeita. Julkisten palvelujen tontteja ei pääasääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Piianpuiston ympäristöä kehitetään alueellisesti vetovoimaisena julkisten palvelujen keskittymänä, johon tutkitaan uuden sisäilikuntahallin sijoittamista sekä kulttuuripalvelujen, kuten kirjaston laajentumisen mahdollisuuksia. Eteläinen asemanseutu on alueen tärkein kaupallisten palvelujen keskittymä.

Kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toiminnoinessa pyritään tilojen yhteiskäyttöön. Julkissa ulkotiloissa mahdollistaan monipuolisesti osallistavaa ja yhteisöllistä toimintaa, aatalan kynnyksen tapahtumia sekä asukkaiden omaa sisällöntuotantoa.

5

Raitilla kohdataan, raiteita pitkin helposti keskuksiin

Malminkartanon kaupunkirakenne perustuu kävelyn ja pyöräilyn sujuviin ja turvallisiin yhteyksiin, ja ajoneuvoliikenteen järjestelmä on ulkosyöttöinen. Kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluetta ympäröiville laajoille viheralueille tulee olla sujuvia. Yhteyksien Kannelmäen ja Myymäen suuntaan tulee olla selkeät erityisesti kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

Pyöräilyn tavoiteverkon pääreitit tulee huomioida liikenne- ja katusuunnittelussa tehtävissä katujen tilavaruuksissa. Alueen sisäiset pyöräilyreitit ovat luonteeltaan paikallisia. Pyöräilyn sujuvuutta tonttikaduilla edistetään kehittämällä katutilaa matalat ajonepuudet huomioivana.

Autoliikenteen pysäköinnissä pyritään ensisijaisesti keskitettyihin rakenteellisiin ratkaisuihin, ja täydennysrakentamisen pysäköinti sekä aseman liityntäpysäköinti järjestetään ensisijaisesti pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitosten suunnittelussa tulee tutkia muuntojoustavus, monikäyttöisyys, hiilijalanjälki ja vaihteittain rakentamisen mahdollisuus. Kaupungin omistamia tontteja voidaan hyödyntää tapauskohtaisesti alueellisten keskitettyjen pysäköintiratkaisujen luomisessa.

Pysäköinti yleisillä pysäköintialueilla ja katujen varsilla varataan lyhytaikaiselle asiointi- ja vieraspysäköinnille. Kadunvarsipysäköintipaikkoja lisätään mahdollisuuksien mukaan liikennesuunnitteluhankkeiden yhteydessä sijainteihin, joissa niiden määrä ei vastaa tarvetta. Paikkojen sijoittamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, etteivät ne haittaa joukkoliikenteen sujuvuutta.

Karttamerkintöjen selitteet

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Keskusvyöhyke 1

Keskeisesti juna-asemaan tukeutuvalla vyöhykkeellä tulee olla monipuolisesti liike- ja toimitilaa sekä asumista. Aukioiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin liiketilaa. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin.

Rakentaminen on Malminkartanon tehokkainta ja korkeinta. Rakennusten pääasiallinen kerrosluku voi vaihdella, korkeimmillaan kerrosluku voi olla kuudesta kymmeneen. Korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Rakentaminen tulee istuttaa olemassa olevaan maastoon maisema- ja luontoarvot huomioiden. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.

Keskusvyöhyke 2

Keskeisen Kartanonmetsän ympärille sijoittuva tehokkaan rakentamisen vyöhyke. Uudisrakentamisessa tulee huomioida mahdollisimman luonteva liittyminen olemassa olevaan rakentamiseen ja kävelyn reittiverkoston. Rakentaminen tulee istuttaa olemassa olevaan maastoon maisema- ja luontoarvot huomioiden.

Aukioiden ja kokoojakatujen varsilla rakennusten katutason tulee olla pääosin käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää toimitilana, etätyötilana tai asukkaiden yhteistilana. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin.

Rakennusten pääasiallinen kerrosluku voi vaihdella viidestä kahdeksaan ympäristön ominaispiirteet ja mittakaava huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin.

Asuinvyöhyke 1

Asumispainotteinen vyöhyke, jonka rakentaminen on mittakaavaltaan sekoituttunutta. Kerrostalovaltaisilta osilta rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen ympäristön ominaispiirteet ja mittakaava huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Pientalomittakaavaista rakentamista voi sijoittaa kerrostalorakentamisenyhteyteen. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.

Asuinvyöhyke 2

Asumispainotteinen vyöhyke, jonka rakentaminen on pientalovaltaista. Rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee kahdesta kolmeen ympäristön ominaispiirteet huomioden. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.

Viheralue

Rajauksestaan ohjeellinen virkistyskäyttöön varattu viheralue, jota ei saa muuttaa muuhun käyttötarkoitukseen. Puistoja kehitetään sekä toiminnallisen monikäyttöisyyden että luonnon monimuotoisuuden näkökohdista huomioon ottaen puiston ominaispiirteet.

◇◇◇◇

Vehreä kauppakatu Malminkartanotietä kehitetään vihreänä kauppakatuna, jonka varrella on monipuolista kivijalkaliiketilaa ja asumista. Katua rytmittävät katutilaa rajaavat rakennukset sekä puistojen ja pihojen vehreys. Vehreyttä tuodaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon myös katutilaan.

Ⓚ

Julkisen palvelukeskittymä

Alue, jota kehitetään ensisijaisesti monipuolisena julkisten palvelujen keskittymänä. Alueen rajaus on ohjeellinen.

Ⓚ

Kaupallinen palvelukeskittymä

Alue, jota kehitetään ensisijaisesti monipuolisena asumista ja kaupallisia palveluita yhdistävänä keskittymänä. Alueella tulee vähentää liikenneyävilyn estevaikutusta. Alueen rajaus on ohjeellinen.

Ⓣ

Toimitilakeskittymä

Alue, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilakeskittymänä. Alueen rajaus on ohjeellinen.

Ⓜ

Kävelyraitti 1

Keskeinen alueen sisäinen kävelyn runkoyhteys, jonka kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, katutilan mittakaavaan ja toteutuksen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Reitin yhtenäistä ilmettä tulee tukea toteutussuunnittelun yhteydessä esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.

Ⓜ

Kävelyraitti 2

Kävelyn runkoyhteyden varren rakennusten katutasossa tulee olla pääosin liiketilaa. Kulku tiloihin tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu haittaa kävelijöiden turvallisuudelle. Runkoyhteyttä koskevat myös kävelyraitti 1-merkinnän määräykset.

Ⓜ

Kävelyraitti 3

Kävelyn runkoyhteyden varren rakennusten katutasossa tulee olla pääosin käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää toimitilana, etätyötilana tai asukkaiden yhteistilana. Kulku tiloihin tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu haittaa kävelijöiden turvallisuudelle. Runkoyhteyttä koskevat myös kävelyraitti 1-merkinnän määräykset.

Ⓜ

Kävelylinkki

Kehitettävä tai uusi kävelyn runkoverkoston kuuluva yhteystarve, jolla on erityinen Malminkartanon etelä- ja pohjoisosia sitova merkitys. Pääradan kohdalla yhteys kulkee sekä radan tasossa että kukkulan yli. Yhteyden sijainti on likimääräinen.

Ⓜ

Alueellinen viher- ja virkistysyhteys Kaupunginosien välisiä laajoja viheralueita yhdistävä erityisen tärkeä viher- ja virkistysyhteys.

Ⓜ

Paikallinen viher- ja virkistysyhteys

Laajoja viheralueita yhdistävä paikallinen viher- ja virkistysyhteys, joka toimii osana kävelyn reittiverkosta. Reitin varren julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana toisiinsa kytkettyvien vihertilojen sarjaa, jolla on paikallista ekologisia merkitystä. Reitin varren aukiolla, kaduilla ja rataympäristössä vehreys tulee toteuttaa urbaaniin keskustarakentamiseen soveltuen.

Ⓜ

Ekologinen risteyskohta

Kokoojakadun ylityskohta, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota liito-oravien kulkuyhteystarpeisiin.

Ⓜ

Virkistysen vetovoimapist

Alueellinen virkistyspalveluiden erityiskohte, johon johtavien reittien suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Ⓜ

Ykköskohde

Yleisten alueiden uudistamisessa priorisoitava julkinen ulkotila, jonka viihtyisyys ja kunnessapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutukseen ja kunnossapitoon tulee varata riittävät resurssit alueen kokonaisehittämissen neuna-ehdot huomioiden.

Ⓜ

Tärkeä rakennus tai rakennusryhmä

Alueen historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeä rakennus tai rakennusryhmä. Asemakaavassa suojelemattomien rakennusten suojelemisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.

Liikkuminen

Ⓜ Kokoojakatu. Katualueelle tulee osoittaa jatkuvat ja sujuvat kävelyn ja pyöräiliikenteen yhteydet.
Ⓜ Jalankulun runkoyhteys
Ⓜ Jalankulun vihreä runkoyhteys
Ⓜ Jalankulun pääreitti

Ⓜ Lisättävä jalankulkuyhteys. Yhteyden sijainti on likimääräinen.

Ⓜ Mahdollinen, vain joukkoliikenteelle varattu ajoyhteys. Yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmassa suunnittelussa.

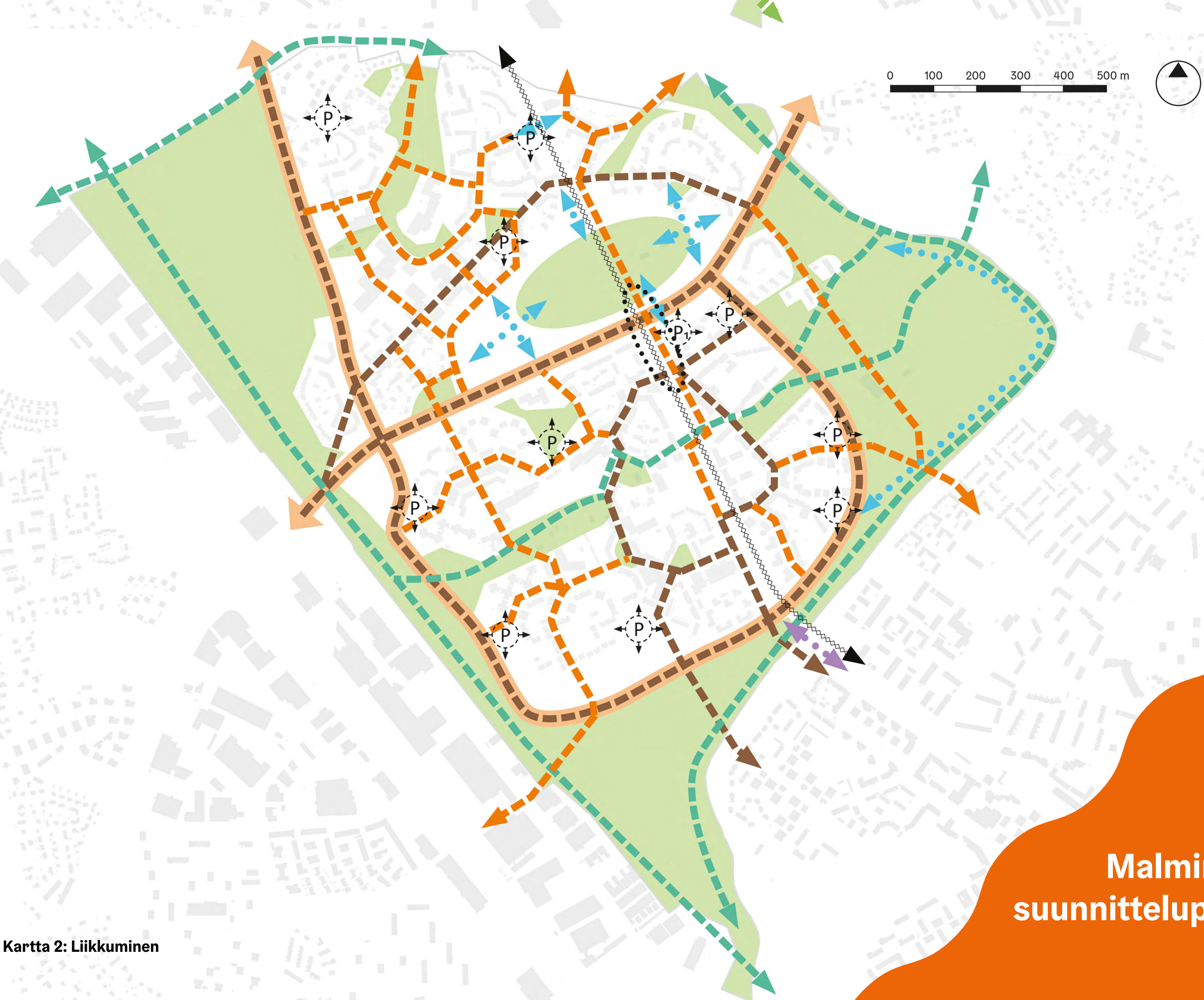
Ⓜ Joukkoliikenteen keskeinen vaihtoalue. Julkisten liikenteen vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä. Vaihtoyhteyksissä tulee huomioida kulku- ja odotustilojen viihtyisyys ja säältä suojauminen. Suunnittelussa tutkitaan varautumista bus-sien päätepyssäkin tilamitoitukseen.

Ⓜ Myymäenbaana, polkupyöräilyn pääreitti. Baanan toteuttamisedellytykset tulee varmistaa asemakaavoituksen sekä reittiä koskevan liikenne- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Ⓜ Liike- ja toimitilojen ja/tai asumisen pysäköintiä palvelevan pysäköintilaitoksen mahdollinen sijainti, jonka toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Alaindeksillä 1 merkittyn laitoksen tavoitellaan sijoitettavaksi liityntäpysäköintiä.



Kartta 1: Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Kartta 2: Liikkuminen

Helsinki

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet

24.5.2022