

Lukijalle

Malminkartano hahmottuu Helsingin yleiskaavassa laajojen viheralueiden ympäröimänä itsenäisenä kaupunginosana, jolla on oma lähipalvelukeskustansa. Malminkartano kytkeytyy toisaalta myös vahvasti kehäradan kautta eteläpuolisen Kannelmäen alueelliseen palvelukeskittymään, ja vastaava yhteys on olemassa myöskin Vantaan puolella sijaitsevan Myyrmäen suuntaan. Yleiskaava osoittaa alueen kehittymiselle uusia mahdollisuuksia, ja muun muassa alueen asuinrakentamisen määrää on yleiskaavan pohjalta mahdollista kasvattaa merkittävästi.

Yleiskaavan antaman kehityssuunnan lisäksi Malminkartano-Kannelmäki on määritelty yhdeksi kolmesta Helsingin kaupunkiuudistusalueesta. Kaupunkiuudistusalueet ovat keskeisiksi määriteltyjä alueita Helsingissä, joiden kehittämiseen halutaan panostaa ko-

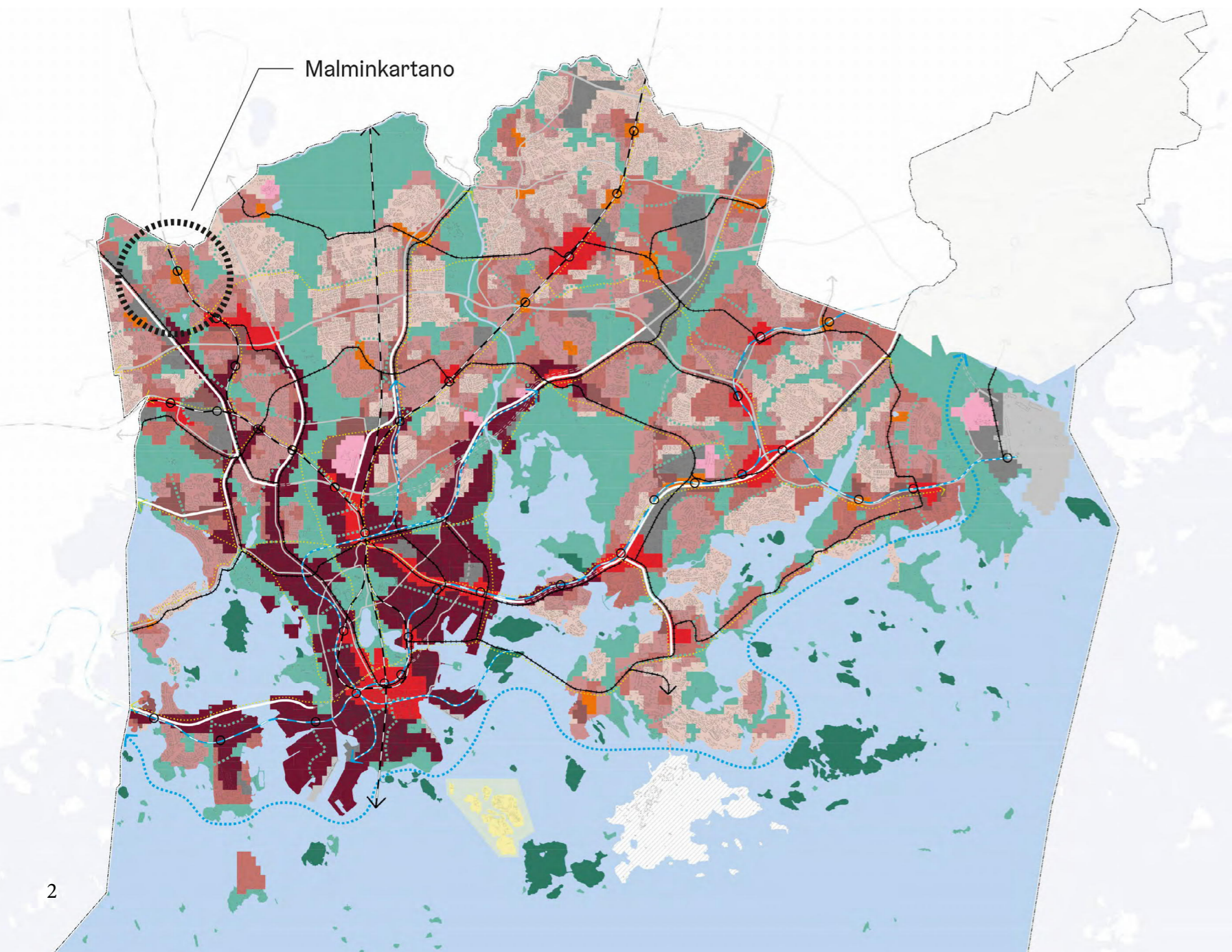
konaisvaltaisilla toimenpiteillä. Asuinalueiden eriytymistä pyritään ehkäisemään mm. kaavoituksen, asuntopolitiikan ja kaupungin palveluiden keinoin. Käytännössä tämä tuo alueelle kehittämiseen suunnattua rahoitusta ja resursseja. Kehittämiselle on selkeä tarve, ja Malminkartanon orastavaan eriytymiskehitykseen tulee puuttua ajoissa. Alueen asukasmäärän kasvu on keskeinen keino alueen elinvoimaisuuden ja palveluiden lisäämiseksi.

Helsingin uuden kaupunkistrategian keskeisenä tavoitteena on, että täydennysrakentamisen tulee olla tasapainossa lähiluonnon kanssa. Yleiskaavan tavoitteleman merkittävän täydennysrakentamisen ja alueen asukkaille tärkeiden koetun lähiluonnon arvojen yhteensovittainen on tunnistettu keskeiseksi kehittämisen haasteeksi Malminkartanossa. Osin ristiriitaisten lähtökohtien ratko-

minen tasapainoisesti suunnittelun keinoin on tärkeää.

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet antavat lähtökohdan alueen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle tulkiten ja tarkentaen Helsingin yleiskaavaa. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, aukio- ja puistosuunnittelua sekä muuta alueen kehittämistä. Suunnitteluperiaatteiden rinnalla ja sen jälkeen laadittavat alueen asemakaavat tarkentavat alueen kehittämistä osa-alueittain.

Malminkartanon kehittämiseen elinvoimaisena ja kehittyvänä osana kaupunkia on olemassa hyvät mahdollisuudet. Alueen vahvuuksiin tukeutumalla voidaan tuoda monipuolisuutta asuntotarjontaan, kehittää ja lisätä julkisia ja kaupallisia palveluita ja parantaa julkisten ulkotilojen viihtyisyyttä.



Kuva 1. Helsingin yleiskaavassa Malminkartano hahmottuu laajojen viheralueiden ympäröimänä kaupunginosana, jolla on oma lähipalvelukeskustansa.

Sisällysluettelo

Lukijalle 2

- Lukijalle
- Sisällysluettelo
- Malminkartano kartalla

TAUSTAT - päätelmät keskeisistä lähtötiedoista 5

- Sijainti ja väestötiedot
- Rakennettu ympäristö
- Luonnonympäristö ja julkiset ulkotilat
- Liikenne
- Palvelut ja työpaikat
- Maankäytön suunnittelu ja strategiset tavoitteet
- Paikallistuntemus

ANALYYSI - suunnittelun tavoitetila 20

- Analyysistä synteisiin
- SWOT-analyysi
- SWOT-analyysi: toimintakeinot
- Malminkartanon viisi teesiä

PERIAATTEET - suunnittelun ohjeistus 25

- Suunnitteluperiaatteet
- Kartta 1: maankäyttö- ja kaupunkirakenne
- Kartta 2: liikkuminen
- Karttamerkintöjen selitteet
- Selostus
- Vaikutusten arviointi
- Selvitykset ja muu lähtötieto
- Asiantuntijat, liitteet ja kuvalähteet

Malminkartano kartalla



Kuva 2. Malminkartanon suunnitteluperiaatteiden rajaus ja keskeisimmät liikenneväylät, julkiset ulkotilat ja muut keskeiset paikat kartalle merkittynä.

TAUSTAT

yhteenveto keskeisistä lähtötiedoista

TAUSTAT-osioon on koottu tiiviisti keskeisimmät havainnot ja päätelmät työtä varten koostetuista lähtötiedoista ja laadituista selvityksistä. Tekstin oheen on tapauskohtaisesti merkitty, mistä erilliselvityksestä löytyy asiasta lisää taustatietoa. Työn liitteenä on lisäksi erillinen laajempi kooste käytössä olleista lähtötiedoista.

Suunnittelun lähtökohdat

SIJAINTI JA PERUSTIEDOT

Malminkartano sijaitsee Helsingin luoteisrajalla Kehäradan varressa Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän välissä. Alueen naapureina ovat etelässä Kannelmäki ja pohjoisessa Honkasuo sekä Vantaan Myyrmäki. Lännessä alue rajautuu Konalan teollisuusrakentamisen vyöhykkeeseen Vihdintien varrella ja idässä Hakuninmaan pientaloalueeseen. Malminkartano kuuluu Kaarelan kaupunginosaan, jonka muodostavat Malminkartanon lisäksi Hakuninmaa, Kannelmäki, Kuninkaantammi, Honkasuo ja Maunneva.

Malminkartanon alueella asuu noin 9000 asukasta. Malminkartanon asukasmäärän on arvioitu kasvavan merkittävästi tulevaisuudessa alueen täydennysrakentamisen myötä. Malminkartanossa arvioidaan olevan vuonna 2035 noin 13 000 asukasta. Laajemmassa aluerakenteessa Malminkartano voidaan nähdä paikalliskeskuksena, jolla on omia palveluita, mutta joka tukeutuu toiminnallisesti myös viereisiin kaupunginosiin, erityisesti Kannelmäkeen ja Myyrmäkeen.

Suunnitteluperiaatteiden tarkastelualueen pinta-ala on 2,24 km². Alue on rajattu käsittämään koko Malminkartanon osa-alue ml. Malminkartanon etelä- ja pohjoisosat kehäradan molemmiin puoliin sekä Mätäjoen laakson ja Malminkartanonhuipun alueet (ks. s. 4, kuva 2).

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Historia

Malminkartanon kaupunginosa on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena 1970-luvulla kaksivaiheisen arkkitehtuurikilpailun tulosten pohjalta. Malminkartanon alue muuttui 1980-luvun aikana peltojen hallitsemasta maisemasta uudeksi Kehäradan varren asuinalueeksi. Malminkartano oli aikanaan Helsingin ensimmäinen metsäkaupunki-ideologian jälkeinen uusi esikaupunkialue, jota pidetään nykyisin edustavana esimerkkinä aikakautensa rakentamisesta.

Voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetun Malminkartanon suunnittelutavoitteena on ollut kylämäisen tai pikkukaupunkimaisen alueen luominen, jossa asumisen eri mittakaavat sekä asuminen ja työpaikat sekoittuvat keskenään. Keskeisessä roolissa on ollut autoliikenteen ulkosyöttöisyys, aluetta halkovat jalankulun raitit, sekä olemassa olevien metsäsaarekkeiden käyttäminen puistoina ja korttelipihoina. Työtilojen sijainti ja ikkunoiden avautuminen jalankulkuraitteille perinteisen kaupungin tapaan erottaa Malminkartanon monesta muusta lähiöstä. Alueen kaavoittajana toimi Heikki Kaitera.

Kaupunkirakenne

Malminkartano on kerrostalovaltainen asuinalue, joka erottuu ympäristöstään selkeänä kokonaisuutena yhtenäisten viheralueiden rajaamana. Maastonmuodoiltaan tasaisen kaupunginosaan keskellä korostuu metsäinen, rakentamaton, paikoin jyrkkä ja kalliainen Kartanonmetsän kukkula, joka nousee ympäröivää aluetta kor-

keammalle. Alueen luoteispuolella sijaitseva Malminkartanonhuippu on muusta ympäristöstä erottuva ja näyttävä maamerkki.

Kaupunkirakenteellisesti Malminkartano jakautuu neljään lohkoon kehäradan ja Kartanonmetsän kukkulan sekä sen eteläpuolella kulkevan Malminkartanontien erottamina. Lounainen ja kaakkoinen lohko hahmottuvat kahta muuta aktiivisempina aseman läheisen liiketilatarjonnan ja julkisten palvelujen ansiosta. Malminkartanontien pohjoispuoliset lohkot ovat luonteeltaan hiljaisempia, ja näistä etenkin koillinen lohko eristyy kokonaisuudesta palvelutarjonnan vähäisyyden ja fyysisen sijaintinsa vuoksi (ks. kuva 10).

Malminkartanon kaupunkirakenteen keskeisimpänä haasteena on se, että alueen neljä lohkoa kytkeytyvät heikosti toisiinsa, vaikka ne tukeutuvat yhteisiin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Tämän lisäksi alueen haasteena on sisäisen reittiverkoston sekavuus joidenkin kulkumuotojen osalta. Ulkosyötteinen autoliikenne on selkeästi järjestetty, mutta kävelyn ja pyöräilyn reitit ovat sokkeloisia ja vaikeasti hahmotettavia, vaikka reitistöissä piirtyykin esiin joitain alueen läpi kulkevia pääreittejä.

Kaupunkikuva

Valtaosa Malminkartanon nykyisestä rakennuskannasta on toteutettu 1980-luvulla, mistä johtuen alueen rakennetun ympäristön ilme on hyvin yhtenäinen, tunnistettava ja omaleimainen. Alueella myöhemmin tehty täydennysrakentaminen istuu kokonaisuuteen pääosin huomaamattomasti. Malminkartanolle on tyypillistä asuinkortteleittain tutkittu värien ja materiaalien yhteensopivuus sekä suunnanmuutosten seurauksena mielenkiintoisesti vaihtelevat katunäkymät. Keskeisten jalankulkuraittien varrelle sijoittuvat arkadikäytävät ovat myös alueelle tunnusomainen piirre.

Nykyisessä kaupunkikuvassa haasteena on etenkin keskeisten aukoiden ja jalankulkuraittien sekä niiden varren rakennuskannan epäsiisti ilme, joka johtuu rakennuskannan sekä julkisten tilojen rapistuneesta kunnosta. Kaupunkikuvaan vaikuttavat kielteisesti myös tyhjillä olevat liiketilat. Nuhjuisuuden ja tyhjien tilojen vaikutus alueen koettuun identiteettiin näkyy selvästi alueelle laadittun karttakyselyjen tuloksissa (ks. s. 19). Aseman läheisten julkisten tilojen perusparantaminen on käynnistetty vuonna 2021.

Kulttuurihistorialliset ja arkeologiset arvot

Malminkartano on kokonaisuutena määritelty maakunnalliseksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi edustavana esimerkkinä 1980-luvun lähiörakentamisesta. Alueella on myös Helsingin kulttuuriympäristöiksi määriteltyjä ja sen perusteella huomioitavia erityisalueita. Malminkartanossa on nykyisin kaksi suojeltua rakennusta, jotka molemmat sijaitsevat Malminkartanontien eteläpuolisella alueella. Toisen suojellun rakennuksen, ns. Malminkartanon koetilan viereinen ympäristö on myös alueena suojeltu (ks. kuva 15).

Alueen rakennetussa ympäristössä on tunnistettavissa arkkitehtonisesti merkittäviä suojelemattomia kohteita, kuten esimerkiksi

Päätelmiä lähtötiedoista 1/7

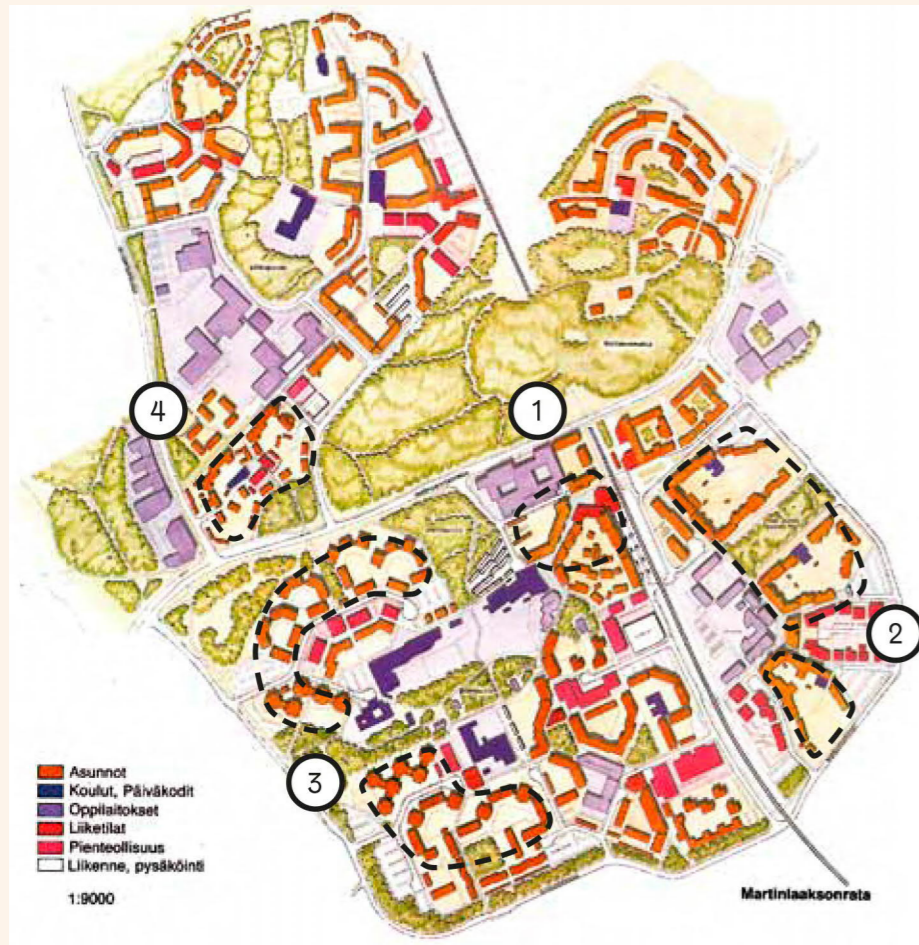
Malminkartanon omaispiirteenä on pikkukaupungin identiteetti, joka perustuu erityispiirteensä olevaan toiminnalliseen asumiseen ja työpaikkojen sekoittamiseen sekä alueen selkeään rajautumiseen viheralueiden keskellä.

Malminkartanon jakautuu neljään lohkoon, jotka ovat heikosti kytköksissä toisiinsa, vaikka ne tukeutuvat yhteisiin palveluihin.

Alueen sisäinen kävelyn ja pyöräilyn reittiverkosto on nykyisin sekava ja vaikeasti hahmotettava.

Alueen keskeisten julkisten ulkotilojen siisteydessä ja koetussa turvallisuuden tunteessa on parannettavaa.

Malminkartanolla on alueena arvokkaita rakenteellisia ja kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä. Alueella on myös arvokasta suojematonta rakennuskantaa sekä muinaismuistoja.



Kuva 3. Malminkartanon kaavillaustarkistus vuodelta 1986.

Kuvan päälle on merkitty mustalla katkoviivalla alueita, joilla on tunnistettu Helsingin kaupungin asiantuntija-arvion perusteella alueen kokonaishahmolle, moninaisuudelle ja kokeilevuudelle ominaisia piirteitä, kuten selkeästi rajattuja julkisia tiloja (1), puutarhakaupunkimaisia piirteitä (2), pihojen ympärille kääriytyviä kortteleita ja kytkeytyviä pistetaloja (3), sekä aikanaan kokeellisen pihakatukonseptin ympärille tukeutuvaa rakentamista (4).



Kuva 5.



Kuva 6.



Kuva 7.



Kuva 4.



Kuva 8.



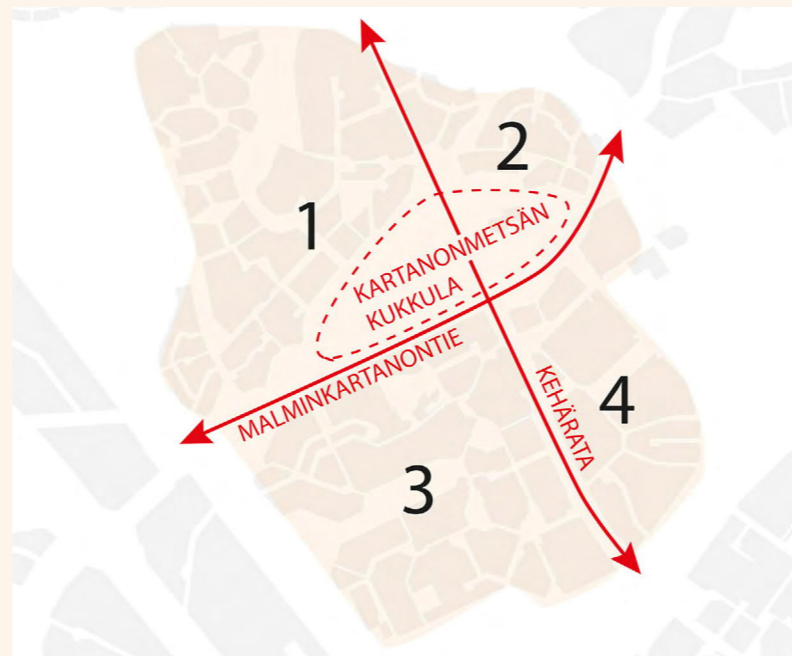
Kuva 9.

Kuva 4: Malminkartano vuonna 1976 alueen rakentamisen kynnyksellä.
Kuva: Blom, 2013.

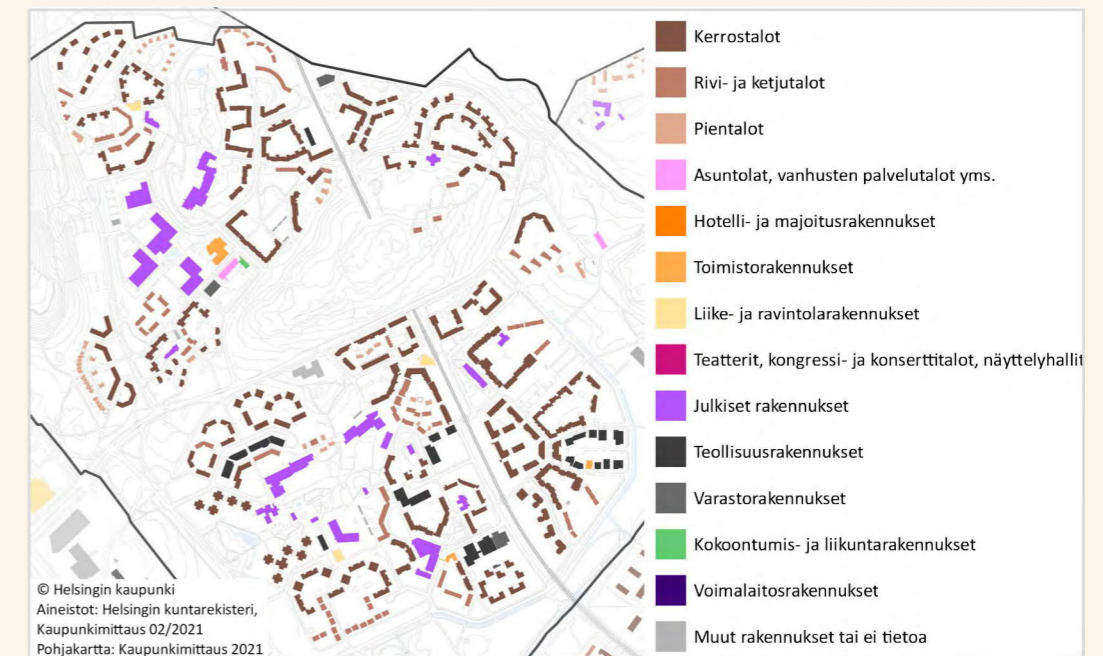
Kuvat 5-9: Tunnusomaisia näkymiä Malminkartanosta: Arkkitehti Ralph Erskinen suunnittelema maamerkkikortteli (5), Malminkartanonaukio ja radan alitus (6), Malminkartanonhuippu (7), townhouse-rakentamista (8) ja Kartanonmetsän kukkulan alittava tunneli (9).

Kuva 10. Malminkartano jakautuu rakenteellisesti neljään osa-alueeseen.

Kuva 11: Malminkartanon rakennusten pääkäyttötarkoitukset.



Kuva 10.



Kuva 11.

Päätelmiä lähtötiedoista 2/7

Malminkartanon tontit on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, ja alueella on myös merkittävää yksityistä maanomistusta. Kaupunki ei pysty kehittämään aluetta vain omilla toimenpiteillään.

Alueella on suhteellisesti liian paljon vuokra-asumista ja liian vähän sääntelemätöntä omistustuotantoa sekä ns. välimallin asumista. Hallintamuotojakauman tasapanottamiseksi alueelle tarvitaan merkittävästi lisää uudistuotantoa. AM-ohjelman ohjaamana asuntokantaa tulee kasvattaa merkittävästi. Alueelle tarvitaan lisää isoja perheasuntoja ja esteetöntä asumista.

Läpäisemätön pinta tulee alueen täydennysrakentamisen myötä lisääntymään alueella. Hulevesien osalta on kiinnitettävä jatkossa huomiota ennen kaikkea vesien viivyttämiseen ja purkuvirtaamien sääntelyyn.

Infrastruktuuri rajoittaa paikoin täydennysrakentamista.

aseman viereinen Ralph Erskinen suunnittelema korttelikokonaisuus. Olemassa olevan rakennuskannan arkkitehtonisesti merkittäviä kohteita on kartoitettu Malminkartanoon laadituissa rakennusten ja lähiympäristön korjaustapaohjeissa (Hellman, Orrenmaa; 2011). Kohteita on kartoitettu ja niiden rakennushistoriallisia arvoja tutkittu kaupungin sisäisenä asiantuntijatyönä suunnitteluperiaatteiden laatimisen osana.

Malminkartanon alueelta on tunnistettu kiinteitä muinaisjäänöksiä kaupunginosaa ympäröiviltä viher- ja virkistysalueilta, Kartanonmetsän pohjoisosasta sekä alueen sisäisten rakennettujen puistojen alueelta (ks. kuva 15). Osa kohteista on pistemäisiä, ja osa aluemaisia. Vanhimmat löydökset ovat kivikautisia, ja löytöjä on myös varhaismetallikaudelta, keskiajalta sekä historialliselta ajalta. Kartanonmetsän alueelle valmistui vuoden 2023 alussa Museoviraston laatima arkeologinen inventointi, jossa tunnistettiin muutama uusi kulttuuriperintökohde sekä rakennettiin aiemmin tunnistetun kivikautisen asuinpaikan sijaintia (ks. kuva 16).

Maanomistus

Malminkartanon maanomistus on jakautunut yksityisten, kaupungin, valtion ja muiden maanomistajien kesken (ks. kuva 13). Suurin osa alueen tonteista sekä katu- ja viheralueista on kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistamat tontit on vuokrattu yksityisille tahoille ja kaupungin sisäisesti mm. vuokratyöyhtiöille pitkällä vuokrasopimusajalla. Yksityisen maanomistuksen osalta suurin yksittäinen kokonaisuus on Kartanonmetsän kukkula, joka on yhtä tonttia lukuunottamatta yhden maanomistajan hallussa.

Omia tonttejaan kehittämällä kaupunki voi tukea ympäristön uudistumista parantamalla kaupunkikuvaa remontoimalla ja uudisrakentamalla sekä esim. pysäköintiratkaisuja tarjoamalla. Kokonaisvaltainen kehittäminen vaatii toimivaa yhteistyötä yksityisten maanomistajien sekä tontinvuokraajien kanssa.

Rakentamisen tehokkuus

Malminkartanon korttelitehokkuudet ovat melko matalia, ja tehokkuudet joitain yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta alle 1,0 (ks. kuva 12). Tehokkuus on maltillinen verrattuna siihen, mitä Helsingin yleiskaava mahdollistaa alueella. Alueen asuinkerrostaloista suurin osa on matalahkoja 3-4 -kerroksisia rakennuksia, ja näistä merkittävä osa on hissittömiä. Suunnitteluperiaatteiden alueella on nykyisin n. 479 000 kerrosneliometriä toteutunutta rakennusoikeutta, josta rakennusten pääkäyttötarkoitusten mukaisesti asumista on noin 403 000 (84 %). Loput on liike- ja toimistotilaa (1,3 %), julkisia rakennuksia (10,5 %), teollisuus- ja varastorakennuksia (5 %) ja muussa käytössä olevia rakennuksia (0,34 %).

Hallintamuodot ja asuminen

Malminkartanon alueella on niin sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asumista kuin valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja, Hitas- ja asumisoikeusasuntoja sekä opiskelija- ja nuorisoomistusta. Kokonaisuutta tarkasteltaessa alueen hallintamuotojakaumaa tulisi jatkossa tasapainottaa, jotta asuntotarjonta ei ole liian yksipuolista.

Asuntotuotannon hallintamuotojen osalta Helsingissä noudatetaan asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelman) tavoitteita. Malminkartanon vuokra-asuntopainotteista hallintamuotojakaumaa pyritään uudistuotannolla tasapainottamaan AM-ohjelman tavoitejakauman suuntaan. Ensisijaisesti Malminkartanoon tulisi lisätä sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa ja välimuodon asumista, eli esimerkiksi asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja.

Omistusasumiseen ja osaomistustyyppisiin hankkeisiin sovelletaan AM-ohjelman perheasuntovaadetta. Myös muissa hallinta- ja rahoitusmuodoissa varmistetaan monipuolinen huoneistotyyppijakauma. Vuokra-asuntojen lisääminen tulee linjaukset huomioiden harkita tapauskohtaisesti. ARA-vuokra-asuntojen osuus on nykyisin niin suuri, että sitä ei ole tarkoituksenmukaista lisätä. Hallintamuotojakauman tasapainottamiseksi alueelle tarvitaan merkittävästi lisää uudistuotantoa. AM-ohjelma tavoittelee Malminkartanon asuntokantaan 30 % kasvua v. 2035 mennessä.

Asuntokoot ovat suunnitteluperiaatteiden alueella keskimäärin 60-70 m² kokoluokassa. Isoja yli 70 m² perheasuntoja on joissain yksittäisissä kortteleissa. Kokonaisuutta arvioiden kaksiot ja kolmiot ovat Malminkartanossa ylliedustettuna, ja toisaalta suuria perheasuntoja on vähemmän kuin kaupungissa keskimäärin (ks. kuva 14). Kaupunginkanslian näkemyksen mukaan uudistuotannon tulee olla huoneistotyypeiltään monipuolista, ja alueelle voisi lisätä mm. isompia perheasuntoja sekä ikääntyville soveltuvaa esteetöntä asumista.

Infrastruktuuri

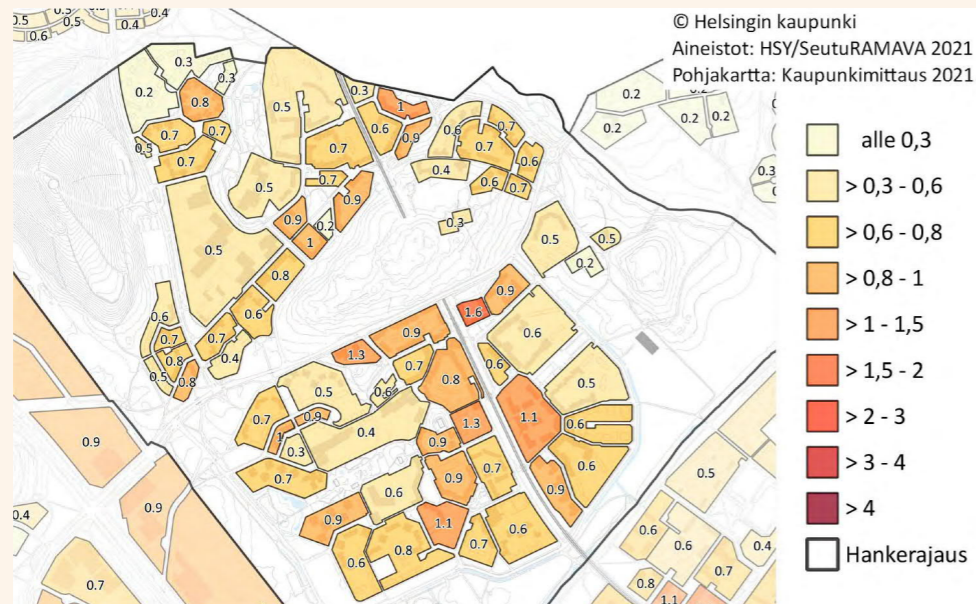
Malminkartanoon laaditun hulevesiselvityksen (Ramboll Finland Oy, 22.12.2020) perusteella alueen nykyinen hulevesijärjestelmä koostuu viemäri- ja avouomaverkosta. Laadittujen hulevesimallinusten perusteella nykyisen järjestelmän kapasiteetti on jo hyvin rajallinen eikä järjestelmä kykene vastaanottamaan lisää vesiä. Malminkartanon alueella on nykyisin useita parkkialueita, jotka lähes läpäisemättöminä alueina tuottavat suuria määriä hulevesiä.

Konalan teollisuusalueen ja Malminkartanon välissä kulkee korkeapaineinen maakaasun siirtojohto, jonka osalta tulee huomioida 16 metrin suojaetäisyydet putken keskilinjasta molempiin suuntiin. Samassa käytävässä kulkee myös halkaisijaltaan 600 mm päävesijohto. Malminkartanontien sekä Jälsipolun ja Taitajanpolun alla kulkevat halkaisijaltaan 1 metrin päävesijohdot, jotka vaativat 6 metrin suojaetäisyydet putken keskilinjasta molempiin suuntiin.

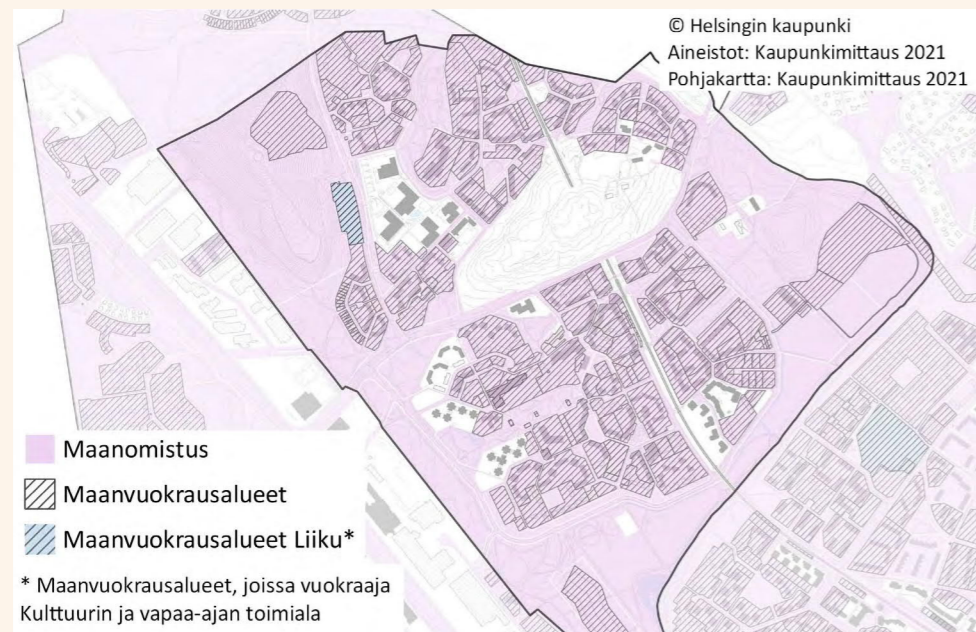
LUONNONYMPÄRISTÖ JA JULKISET ULKOTILAT

Viher- ja virkistysalueet ja luontoarvot

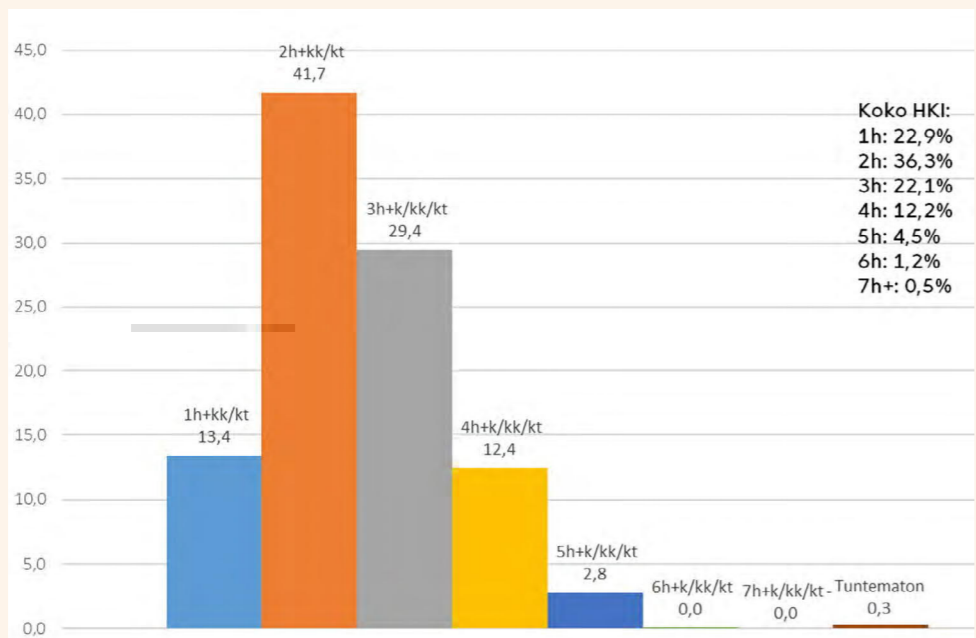
Helsingin kaupungin laajassa viher- ja virkistysverkostossa Malminkartano sijaitsee Länsipuiston vihersormen keskellä. Mätäjoen laakso alueen itäpuolella kuuluu vihersormen pääreittiin, ja alueen länsipuolella on merkitty vihersormeen kuuluvaa puistoa. Malminkartanon eteläpuolinen osa vihersormea on määritelty kaupunginosapuistoksi.



Kuva 12.



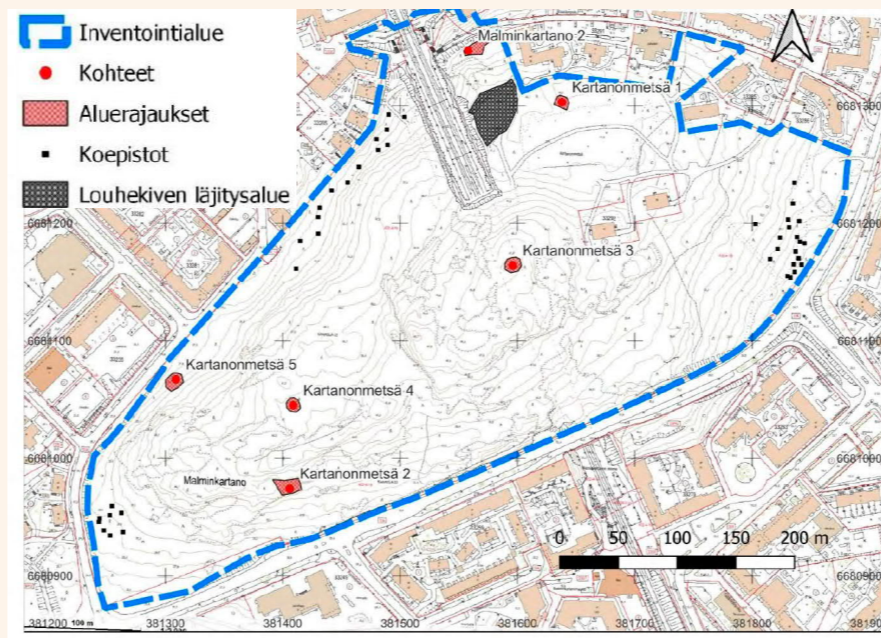
Kuva 13.



Kuva 14.



Kuva 15.



Kuva 16.

Kuva 12. Asemakaavan mukainen korttelitehokkuus. Malminkartanon kaavoitetut korttelitehokkuudet ovat maltillisia.

Kuva 13. Kaupungin maanomistus Malminkartanossa. Suurin osa suunnitteluperiaatteiden maa-alasta on kaupungin omistamaa.

Kuva 14: Malminkartanon asutokannan huoneistotyyppijakauma. Kaksiot ja kolmiot ovat yliedustettuna, ja suuria perheasuntoja on hieman vähemmän kuin kaupungissa keskimäärin.

Kuva 15. Malminkartanon kulttuuriympäristön suojellut kohteet ja alueet sekä huomioitavat erityisalueet.

Kuva 16. Kartanonmetsän arkeologisen inventoinnin (2023) havainnot. "Malminkartano 2" on sijainniltaan tarkentunut kivikautinen asuinpaikka. Kohteet "Kartanonmetsä 1 ja 2" ovat luokitustaan "muuta kulttuuriympäristökohteita". Kohteet "Kartanonmetsä 3, 4 ja 5" ovat luokitukseltaan "muuta kohteita".

Päätelmiä lähtötiedoista 3/7

Malminkartanoa ympäröivät laajat viher- ja virkistysalueet ovat alueen vahvuus, ne sinne johtavilla kulkuyhteyksillä on suuri merkitys koko alueen kannalta.

Monet Malminkartanon yksityisistä tonteista ovat vehreitä, mikä tekee alueen yleisilmeestä monin paikoin viihtyisän.

Kaupunginosan tunnistetut arvokkaat luontokohteet sijoittuvat Mätäjoen laakson ja Malminkartanonhuipun alueille. Kartanonmetsän alueella on merkitystä metsä- ja puustoisien verkoston osana.

Maaperän ja pohjaveden pinnan tason vuoksi maanalaisten tilojen rakentamiselle on rajoitteita mm. pysäköinnin osalta.

Julkisten kävely-ympäristöjen laadussa on parantamisen varaa. Saavutettavuuden näkökulmasta Malminkartano toimii kohtuullisesti.

Kokonaisuutena tarkasteltaessa Malminkartano sijoittuu erittäin hyvin kaupungin viher- ja virkistysverkoston äärelle (ks. kuva 19).

Malminkartanon läpi osoitetut laajempia viheralueita yhdistävät reitit kulkevat pääasiassa raitteja pitkin ja alueen sisäisten puistojen kautta. Luontevat itä-länsisuuntaiset virkistysreitit Malminkartanonhuipulta Mätäjoelle kulkevat Kartanonmetsän kautta ja Malminkartanontietä pitkin Malminkartanon omenatarhalle. Pohjoisosassa yhteys kulkee junaradan alikulun kautta ja asuinalueen lävitse. Pohjois-etelä-suunnassa Kartanonmetsän alittava rautatieaseman tunneli on ainoa Kartanonmetsän läpäisevä rakennettu yhteys.

Yhteydet rakennetuilta korttelialueilta ympäröivään viher- ja virkistysverkostoon ovat hyvät ja etäisyydet lyhyitä. Keskustan sisäisen viheralueverkoston näkökulmasta puistot ovat jakautuneet melko tasaisesti, ja alueelta löytyy pienten taskupuistojen lisäksi myös isompia puistoalueita. Monet Malminkartanon tonteista ovat vehreitä, mikä tekee alueen yleisilmeestä viheralueiden näkökulmasta monin paikoin viihtyisän. Osa puistoista vaatii nykyistä parempaa hoitoa.

Alueen sisäisistä viheralueista merkittävimmät ovat eteläosan Piianpuisto, von Glanin puisto ja Arentipuisto sekä pohjoisosassa Pihkapuisto ja Kaarnapuisto. Malminkartanon keskiosan Kartanonmetsä on laaja ja yhtenäinen metsäalue, joka vahvistaa Malminkartanonhuipun ja Mätäjoenlaakson välistä puustoista yhteyttä. Metsäalueelle on osoitettu yleiskaavassa täydennysrakentamista.

Kaupunginosan arvokkaat luontokohteet sijoittuvat pääasiassa Mätäjoen laakson ja Malminkartanonhuipun alueille (ks. kuva xx). Molemmat alueet ovat tärkeitä virkistysellisten ja ekologisten yhteyksien näkökulmasta, ja niiden kautta kulkee maakuntakaavan viheryhteystarve. Mätäjoen laaksossa sijaitsee kaksi paikallisesti tärkeää lepakkoaluetta ja lahojaviosammalen elinympäristöä, joiden lisäksi Mätäjoen varsi on määritelty osin hyvin arvokkaaksi kasvillisuus- ja kasvustokohteeksi sekä arvoluokan 2 linnustokohteeksi. Malminkartanonhuippu on arvoluokan 2 linnustokohte ja osin paikallisesti arvokas matelija- ja sammakkoeläinkohde sekä Metso-luokituksen mukainen arvokas metsäkohde. Malminkartanonhuipun eteläpuolella sijaitsee liito-oravan ydinalue. Mätäjoen laakson itäosaan sijoittuu lisäksi niittyverkoston arvokohteita (ks. selostuksen liite ”Poimintoja suunnittelun taustatietokartoista”, s. 23.).

Kartanonmetsän kukkula on osa alueen viherverkostoa. Alueen luontoarvoja on kartoitettu vuoden 2023 alussa valmistuneissa luontoselvityksissä (luontotyyppi-, kasvillisuus-, liito-orava-, lepakko- ja pesimälinnustoselvitykset; Luontoselvitykset Helsingin Malminkartanon Kartanonmetsän alueella 2022, Faunatica Oy)

Luontotyyppiselvityksessä ei tavattu luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia suojeltavia kohteita eikä uhanalaisia luontotyyppisiä. Kasvillisuusselvityksessä ei tavattu merkittäviä erityisesti huomi-

oitavien kasvilajien kasvustoja. Selvitysalueella ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Lepakkokartoituksessa alueella havaittiin ainoana lajina pohjanlepakoita, mutta ei niiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja taikka tärkeitä ruokailualueita. Alueen linnusto on tavanomaista metsä- ja kulttuurilajistoa. Selvityksessä havaittiin yksi silmälläpidettäväksi luokiteltu laji (harakka) ja viisi muuta erityisesti huomioitavaa lajia. Linnustollisesti merkittäviä alueita ei rajattu, koska parimäärät olivat melko alhaisia eikä uhanalaisia lajeja esiintynyt. Kartanonmetsän kautta kulkee Helsingin metsä- ja puustoisien verkoston alueellinen yhteys, joka suositeltiin säilytettäväksi puustoisena yhteytenä.

Selvitysten perusteella Kartanonmetsän alueen luonto on tavanomaista helsinkiläistä metsää, joka on melko tai voimakkaasti kulunutta. Malminkartanon rakennetun ympäristön alueella tai muilla alueen sisäisillä viheralueilla ei ole havaittu suojeltuja luontokohteita.

Maaperä ja pohjavesi

Malminkartanon maaperä on rakennettavuudeltaan pääsääntöisesti kohtuullista vaikkakin osa-alueittain vaihtelevaa (ks. kuva 20). Heikointa rakennettavuus on alueen etelä- ja pohjoisosissa, joissa maaperä on osin savea, jonka päällä on täytemaata. Muuten alueelta löytyy niin kalliota kuin moreeni- ja siltti-hiekka-pohjaista maata. Laajin kantavamman maaperän vyöhyke löytyy alueen keskiosasta Kartanonmetsän kukkulan alueelta ja Malminkartanontien varresta, jossa maaperä on kalliota ja moreenia. Alueen pohjavesi on paikoin lähellä pintaa. Maaperä ja pohjaveden pinnan taso rajoittavat paikoin maanalaisten tilojen kuten kellarien ja pysäköintihallien rakentamista.

Julkiset ulkotilat ja saavutettavuus

Malminkartanon julkiset ulkotilojen sitovana runkona ovat keskeiset kävelyreitit. Näihin liittyy pienten taskupuistojen lisäksi aukioita, joista tärkeimmät ovat Malminkartanonaukio ja Luutnantinaukio etelässä, sekä Tuohiaukio ja Kehruuaukio pohjoisessa. Keskustan aktiivisin julkisten ulkotilojen akseli kulkee julkisten palvelujen keskittymänä toimivasta Piianpuistosta Puustellinaukion ja Puustellinpolun kautta Malminkartanonaukiolle. Luutnantinaukio radan itäpuolella on kapea, ja kaupunkitilaa hallitsee parhaalle paikalle sijoittuva maantasopysäköinti.

Malminkartanon alueella on havainnoitu alustavasti kaupungin työnä kävely-ympäristön laatua vuoden 2018 aikana. Havaintojen perusteella Puustellinaukio ja Tuohiaukio sekä osa kävelyraiteista ja kokoojakaduista ovat laadultaan hyvällä tasolla. Muut tutkitut julkiset tilat oli luokiteltu laadultaan keskitasoisiksi lukuun ottamatta osaa Luutnantinpolusta, joka oli heikolla tasolla. Kokonaisuutena alueen kävely-ympäristön laadussa on parannettavaa.

Saavutettavuuden näkökulmasta Malminkartano toimii kohtuullisesti. Reilu kolmasosa kaupunginosasta on kävellen saavutettavissa alle 600 metriä juna-asemalta mitaten.

Suunnittelun lähtötietona käytetyt luontoselvitykset

Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2014; Terhi Wermundsen, Jarmo Nieminen, Petri Asikainen; Wermundsen Consulting Oy; Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:38; 2014.

Helsingin tärkeät lintualueet ja merkittävä lintulajisto 2017, Margus Ellermaa; Kaupunkiympäristön julkaisuja 2018:8; 2018.

Helsingin lahokaviosammalselvitys 2017; Olli Manninen; Kaupunkiympäristön julkaisuja 2017:8; 2017. Luontotietojärjestelmän tietoja päivitetty vuonna 2018 tehdyn lisäkartoituksen perusteella.

Helsingin matelija- ja sammakkoeläinlajisto ja tärkeät matelija- ja sammakkoeläinalueet vuonna 2007; Jarmo Saarikivi; 2007. Luontotietojärjestelmän aineistoa on täydennetty selvityksen laatimisen jälkeen.

Liito-oravan levinneisyys Helsingissä 2019; Esa Lammi ja Pekka Routasuo; Kaupunkiympäristön julkaisuja 2019:21; 2019. Tiedot päivitetään karttapalveluun vuosittain.

Helsingin liito-oravaverkosto 2019. Menetelmäkuvaus ja

suunnitteluohjeita; Lauri Erävuori, Johanna Hätälä, Sonja Oksman; Kaupunkiympäristön aineistoja 2020:2; 2020. Tiedot päivitetään karttapalveluun vuosittain.

Helsingin kangasmetsät - Kangasmetsien luokittelu rakennepiirteiden pohjalta; Sitowise Oy; 2021.

METSO-kartoitukset 2011 ja 2013; Innofor Finland Oy; 2011 & 2013.

Uhanalaiset luontotyypit -kartoitus 2017-2020.

Perinnekehoista kaupunkiinnyihin – Helsingin niittyverkoston kehittäminen; Helsingin kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala; Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:22; 2021.

Helsingin purot - Millaista vettä kaupungissamme virtaa?; Tarvainen, V., Koho, E., Kouki, A.-M. & Salo, A.; Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 7/2005; 2005.

Mätäjoki - nimeään parempi; Olli Ruth; Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/98; 1998.

Huleveden varassa olevien luonto- ja virkistysarvojen kartoitus; FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy; 2014.

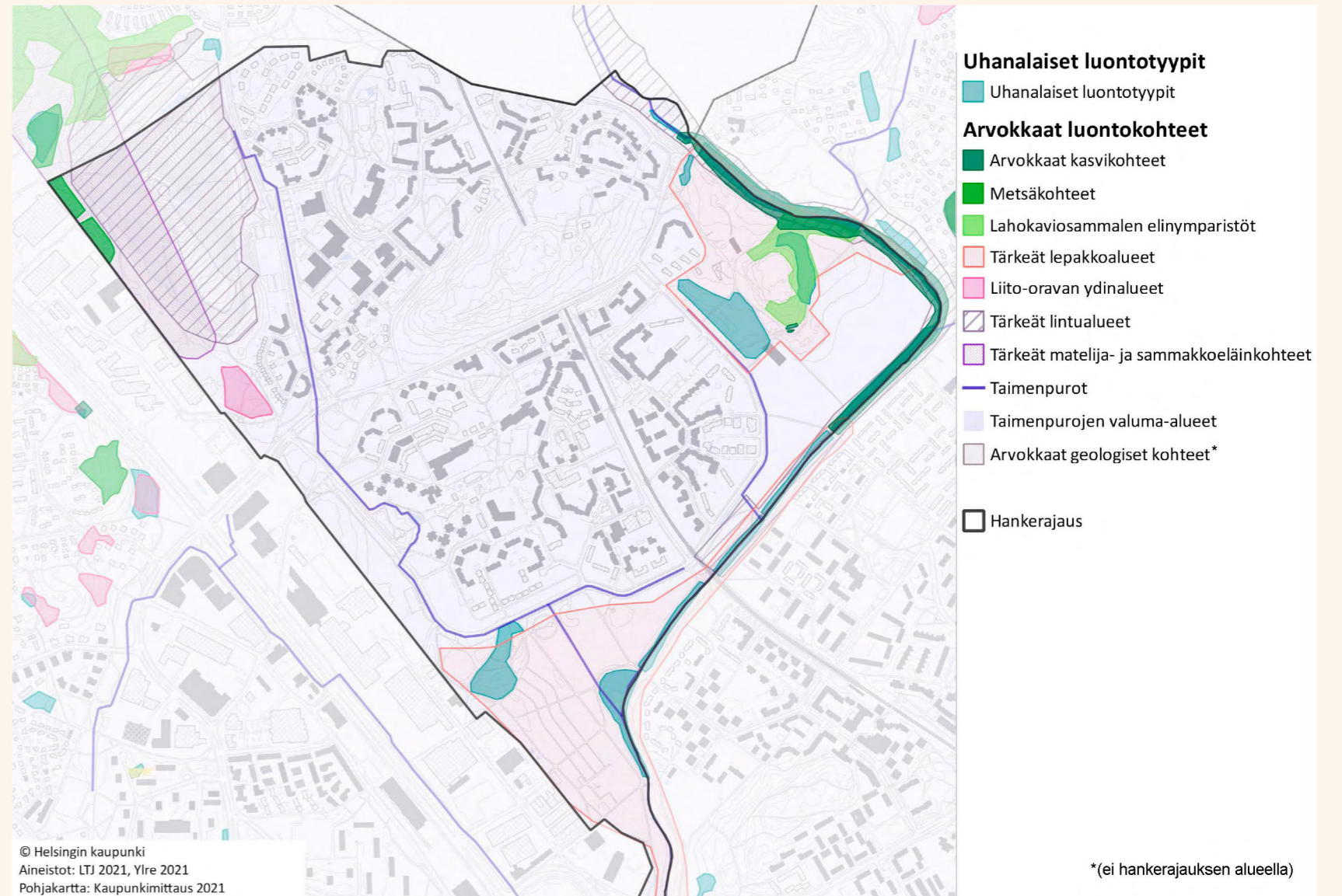
Mätäjoen valuma-alueen hulevesiselvitys ja suunnitelma; Helsingin kaupungin rakennusvirasto; Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2014:3; 2014.

Malminkartanon hulevesiselvitys ja esisuunnitelma; Ramboll Finland Oy; 2020.

Luontoselvitykset Helsingin Malminkartanon Kartanonmetsän alueelle 2022; Faunatica Oy; 2023.

Edellä mainittujen erillisten selvitysten lisäksi keskeisenä tietolähteenä on käytetty Helsingin luontotietojärjestelmän tietoja.

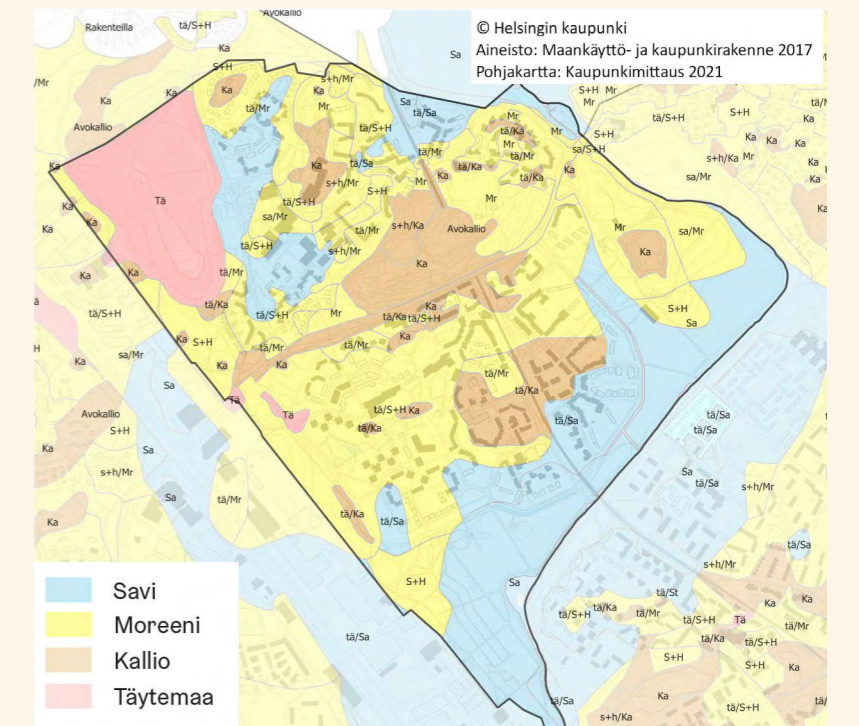
Kuva 17. Malminkartanon suunnitteluperiaatteiden laatimisen lähtötietona käytetyt keskeiset luontoselvitykset



Kuva 18. Malminkartanon Helsingin karttapalveluun rajatut arvokkaat luontokohteet.



Kuva 19. Tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto VISTRA. Tarkemmat merkintöjen selitteet taustakarttaliitteen sivulla 29.



Kuva 20. Malminkartanon maaperätyyppien yleispiirteinen jaoittelu.

Päätelmiä lähtötiedoista 4/7

Kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteydet Malminkartanon pohjois- ja eteläosien välillä ovat hankalia maastonmuodoista johtuen.

Toimiva joukkoliikenne on Malminkartanon vahvuus. Pidemmällä tulevaisuudessa Vihdintien pikaraitiotieyhteys tulee luomaan uuden kantakaupunkiin suuntaavan raideliikenteen runkoyhteyden.

Kuninkaantammen tuleva eritasoliittymä lisää jatkossa Malminkartanontien liikenteellistä merkitystä.

Pysäköintilaitoksilla on mahdollista ratkaista alueen täydennysrakentamisen pysäköintitarpeita. Kehittäminen vaatii kaupungilta aktiivista roolia.

Asukasmäärän kasvu vaatii uusia julkisia palveluita. Nykyisille julkisten rakennusten tonteille tulee olemaan tarvetta myös tulevaisuudessa.

LIIKENNE

Jalankulku ja pyöräliikenne

Ajoneuvoliikenteeltään ulkosyöttöisessä Malminkartanossa jalankulku on keskeinen kulkumuoto. Sisäisessä reittiverkostossa korostuvat tärkeimmät kävelyraitit, joista merkittävimmät ovat Puustellinpolku, Luutnantinpolku ja Arentipolku alueen eteläosassa, sekä Taitajanpolun, Jälsipolun ja Rukkilanpolun muodostama kokonaisuus alueen pohjoisosassa. Muita tärkeitä julkisia jalankulkuyhteyksiä ovat aluetta rajaavat kokoojakadut sekä ympäröivillä viheralueilla kulkevat reitit.

Suurin jalankulun ja pyöräilyn haaste alueella on sisäisen reittiverkoston vaikea hahmotettavuus. Reittiverkosto on tiheä, mutta moni paikoin sokkelomainen. Kehärata ja Kartanonmetsän kukkula muodostavat merkittävän kulkuesteen kävelylle ja pyöräilylle. Radan poikki kulkee eteläosassa aluetta reittejä kohtuullisen tiheään, mutta pohjoisosassa alituksia on vain aseman kohdalla. Kukkula estää pitkällä matkalla esteettömän kulun etelä- ja pohjoisosien välillä. Kukkulan läpi kulkeva asematunneli on kapea ja etenkin yöaikaan turvattoman oloinen.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen saavutettavuus alueella on nykyisellään kohtuullisen hyvä. Kehäradan varteen sijoittuva Malminkartanon asema on alueen tärkein liikenteen solmukohta. Laiturialue palvelee Kartanonmetsän asematunnelin kautta niin alueen etelä- kuin pohjoisosien asukkaita. Laiturilta ei ole suoraa esteetöntä kulkuyhteyttä Malminkartanontielle. Lähijunista Malminkartanossa pysähtyvät P- ja I-junat. Bussiliikenne käyttää alueen keskeisiä kokoojakatuja sekä osittain alueen sisäisiä tonttikatuja.

Vihdintien tuleva pikaraitiotieyhteys tulee luomaan Malminkartanon länsipuolelle uuden kantakaupunkiin suuntautuvan raideliikenteen runkoyhteyden. Tämän lisäksi Vantaan puolelle suunniteltu poikittainen pikaraitioyhteys palvelee toteutuessaan yhteyksiä Malminkartanosta idän suuntaan. Uudet raideyhteydet ovat pidemmällä tulevaisuudessa, eikä päätöksiä Malminkartanon liepeille ulottuvan yhteyden toteuttamisesta ole vielä tehty.

Tie- ja katuverkosto

Alueellisessa tieverkostossa Malminkartano sijoittuu kahden merkittävän Helsingin sisääntuloväylän, Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän väliin. Katuverkossa alue kytkeytyy ympäristöönsä Malminkartanontien ja Ojamäentien välityksellä, jotka ovat luokitukseltaan alueellisia kokoojakatuja. Kartanonkaari ja Naapuripellontie ovat paikallisia kokoojakatuja. Kuninkaantammen tuleva eritasoliittymä lisää jatkossa Malminkartanontien liikenteellistä merkitystä.

Malminkartanon ulkosyötteinen katuverkko on järjestelmänä selkeä, ja autoliikenteen näkökulmasta orientuminen alueen sisällä on suhteellisen selkeää. Malminkartanon ja Kannelmäen välillä ei ole suoraa katuyhteyksiä, vaan ajoneuvoliikenne alueiden välillä kulkee Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän kautta. Tämä tukee ju-

naliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn merkitystä alueiden välisinä liikkumismuotoina, mutta myös erottaa alueita toisistaan toiminnallisella tasolla.

Pysäköinti

Malminkartanossa pysäköinti on yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta järjestetty maantasossa pysäköintialueilla ja tonttikohdaisesti. Aseman liityntäpysäköinti on sijoitettu maantasoon radan viereen. Olemassa olevien korttelialueiden täydennysrakentaminen vaatii monin paikoin rakenteellisia pysäköinnin ratkaisuja.

Malminkartano kuuluu Helsingin pysäköintiohjeissa esikaupunkialueiden vyöhykkeeseen, jolla pysäköintiä tulee toteuttaa yksi autopaikka jokaista 100 asuinkerrosneliometriä kohden. Joukkoliikenteen tiettyjen runkoyhteyksien pysäkkien läheisyyteen rakennettaessa edellytetään vähemmän autopaikkoja (1 ap/110-140 k-m²). Malminkartanossa runkoyhteyksiksi luetaan kehärata, jonka lisäksi runkolinja 560:n pysäkki vaikuttaa muutaman tontin pysäköinnin mitoittamiseen aivan alueen pohjoisosassa. Tulevaisuudessa myös Vihdintien pikaraitiotie vaikuttaa pysäköinnin mitoittamiseen alueella, mutta sen vaikutus huomioidaan vasta yhteyden rakennuttua, eikä asialla ole vaikutusta näkyvässä oleviin alueen rakennushankkeisiin.

PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Julkiset palvelut

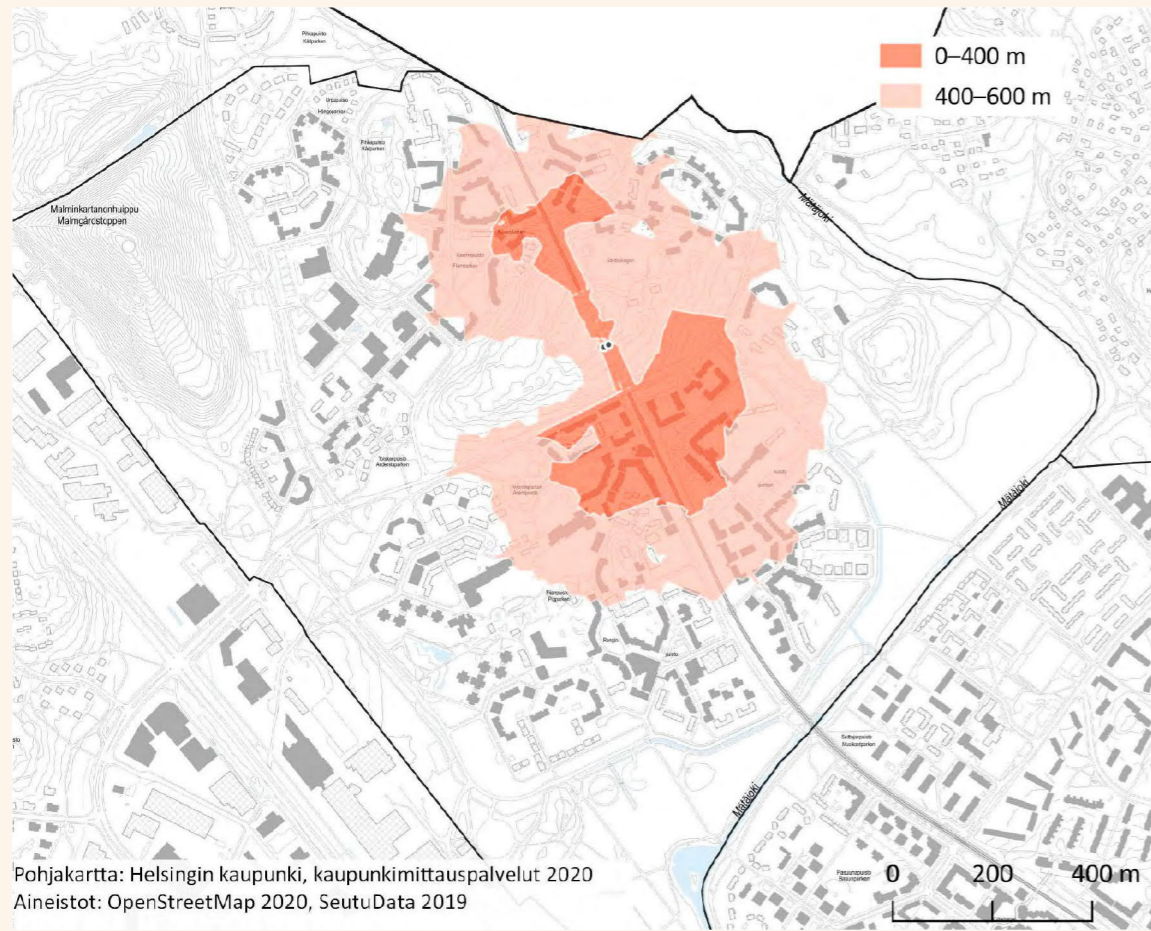
Malminkartanon julkiset palvelut keskittyvät Malminkartanontien eteläpuolisella alueella Piianpuiston ympärille, jossa sijaitsee nykyisin kaksi päiväkotia, alakoulu, nuorisotalo, kirjasto sekä kappeli. Samassa yhteydessä sijaitseva lukio on väistötiloissa alueen pohjoisosassa. Terveysasema sijoittuu radan itäpuolelle lähelle asemaa. Malminkartanonhuippu on merkittävä liikuntapalvelujen keskittymä.

Malminkartanon alueella on yksi ruotsinkielinen ja kuusi suomenkielistä julkista päiväkotia. Alueella on lisäksi kaksi ala-luokkien peruskoulua, ja yksi peruskoulun yläluokat ja lukio-opetuksen yhdistävä yksityinen sopimuskoulu. Malminkartanon asukasmäärän kasvaessa tarvitaan lisää tilapaikkoja päiväkoteihin ja kouluihin. Sosiaali- ja terveystieteiden osalta kaupungin tavoitteena on säilyttää Malminkartanon nykyinen terveyskeskus osana laajempaa läntisen Helsingin palveluverkkoa.

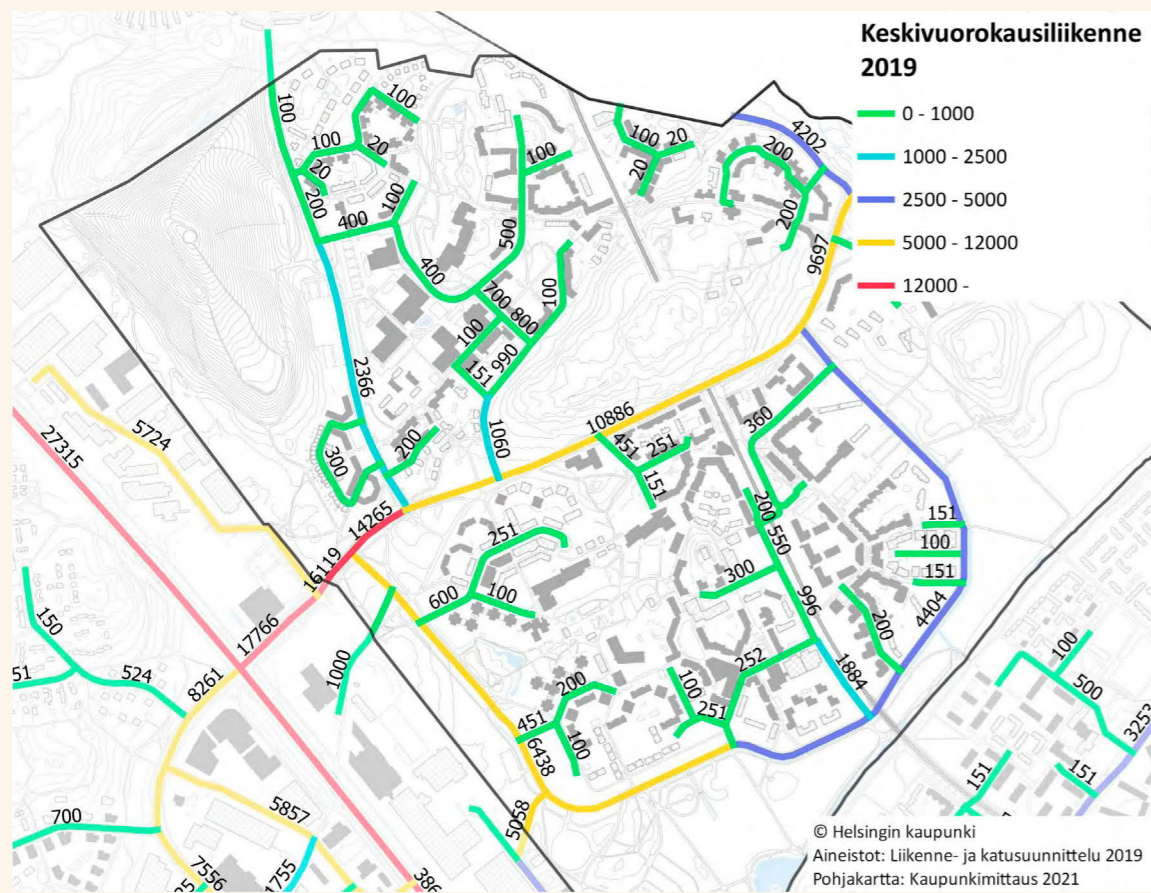
Yleisesti ottaen julkisten palvelujen tonteilla tulee olemaan tarvetta tulevaisuudessa, kun alueen väkimäärä kasvaa. Nykyisiä palvelurakennuksia on tarvetta korjata ja laajentaa, minkä lisäksi tarvitaan myös uusia rakennuksia.

Kaupalliset palvelut

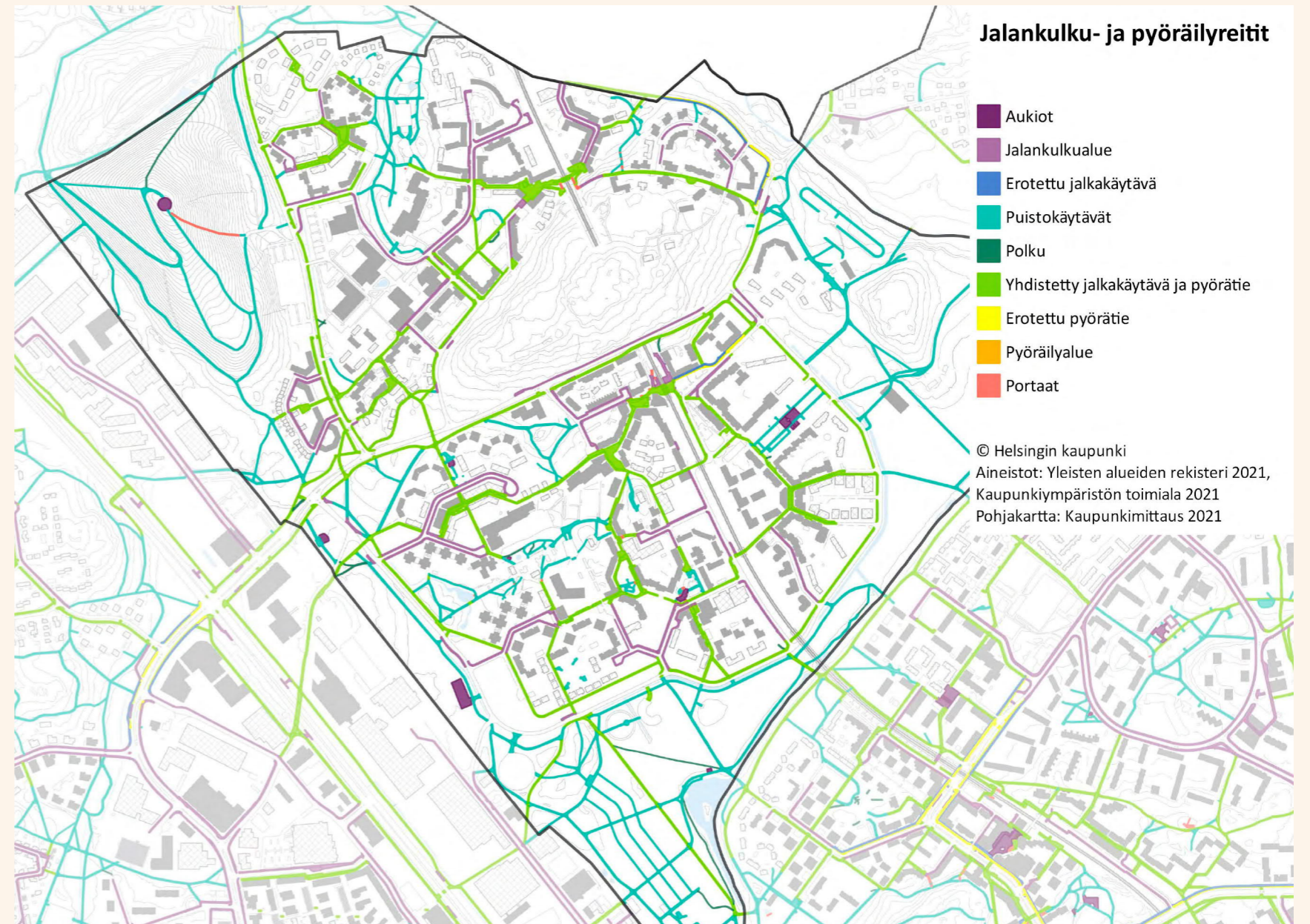
Malminkartanoon laaditun kaupallisen selvityksen (WSP Finland Oy, 17.12.2020) perusteella kaupan palvelut ovat sijoittuneet alueella kahteen erilliseen keskittymään aseman etelä- ja pohjoispuolelle sekä kävelyraittien varsille. Selkeästi suurempi eteläinen palvelukeskittymä toimii koko Malminkartanon keskustana.



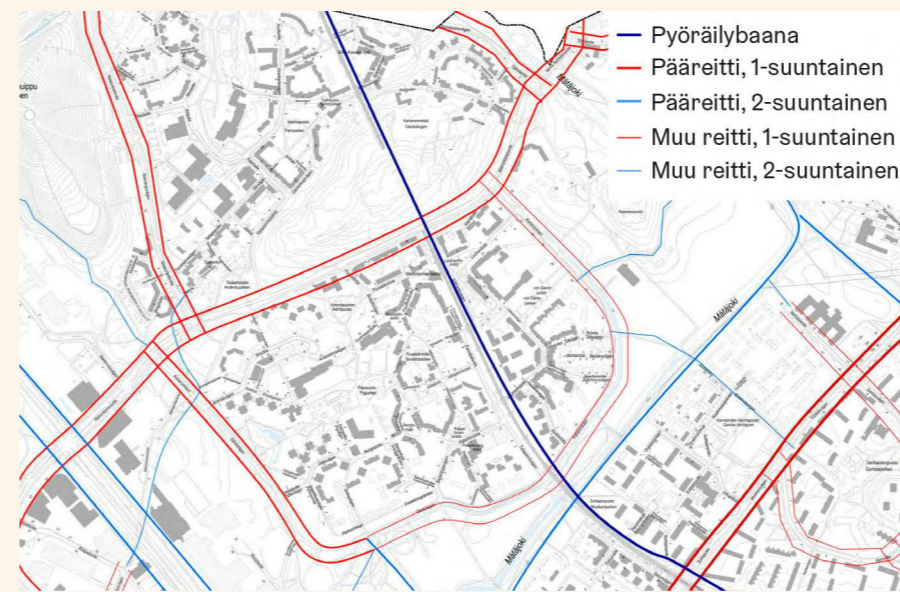
Kuva 21.



Kuva 22.



Kuva 23.



Kuva 24.

Kuva 21. Malminkartanon aseman saavutettavuus kävelyverkkoa pitkin.

Kuva 22. Alueen keskivuorokausiliikenne (2019). Katuverkon liikennemäärät ovat maltillisia.

Kuva 23: Malminkartanon olemassa olevat jalankulku- ja pyöräilyreitit ovat alueen sisällä paikoin sokkeloisia.

Kuva 24. Pyöräiliikenteen tavoiteverkko.

Päätelmiä lähtötiedoista 5/7

Malminkartano tukeutuu laajemmassa kaupunkirakenteessa palveluiltaan Kannelmäkeen ja Myyrmäkeen. Malminkartanon asukasmäärän kasvaessa on tarvetta parantaa nykyistä kaupallista palvelutarjontaa.

Yleiskaavan keskimääräinen tavoite mahdollistaa Malminkartanon rakennusoikeuden ja asukasmäärän merkittävän nostamisen. Yksityisiä tontteja tehostetaan vain tontinomistajan aloitteesta.

Malminkartanon arvokkaat luonto- ja kulttuurihistorilliset ympäristöt rajoittavat yleiskaavan mukaisen täydennysrakentamisen täyden potentiaalin toteutumista niin rakennetuilla korttelialueilla kuin niiden ulkopuolella.

Uutta rakentamista on mahdollista tutkia mm. pysäköintialueille. Lisäksi on mahdollista muuttaa rakennusten käyttötarkoituksia, sekä korottaa tai harkitusti purkaa nykyisiä rakennuksia. Kartanonmetsän kukkula on alueen suurin täydennysrakentamiskohde, ja tärkeässä roolissa alueen yhteen liittäjänä.

Alueella on päivittäistavarakauppaa ja lähipalveluita, ja ne ovat hyvin kävellen saavutettavissa aseman vieressä. Yksittäisiä palveluita löytyy asemankeskuksen ohella ympäri Malminkartanoa.

Malminkartanossa on kaupallisia palveluita suhteessa varsin vähän. Tämän lisäksi alueella on liiketilaa tai liiketilanomaista toimitilaa muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä, kuten yrityskäytössä toimistoina ja varastoina sekä yhdistysten ja asunto-osakeyhtiöiden käytössä. Myös tyhjiä liiketiloja on alueella suhteessa paljon. Malminkartanon toteutunut kaupunkirakenne ei ole saanut palvelu-yrityksiä sijoittumaan keskuksiin siinä määrin kuin kaupunginosan asukkailla olisi niihin kohdistuvaa kysyntää.

Malminkartanon lähialueella on monipuolisesti kaupan palveluita, mikä vaikuttaa osaltaan Malminkartanon olemassa olevaan paikalliseen kaupalliseen palvelutarjontaan ja sen sijoittumiseen. Lähimmät supermarketit löytyvät Malminkartanon sisääntulokatuportteista Kaivokselasta sekä Konalasta, josta löytyy myös suurehkoja erikoisliikkeitä sekä erikoiskauppaa ja palveluita. Selkeästi Malminkartanoa ja Konalaa monipuolisempi keskustakaupan ja palveluiden palvelutarjonta löytyy junapysäkin etäisyydeltä Myyrmäestä ja Kannelmäestä.

Kaupallisen selvityksen perusteella Malminkartanon asukasmäärän kasvaessa on tarvetta parantaa nykyistä palvelutarjontaa, jotta päivittäinen asiointi hoituu luontevasti omissa kaupunginosassa. Kaupan ja palveluiden tarjonnan kasvattamisen kautta vahvistetaan Malminkartanon keskustan vetovoimaa ja sitä kautta saadaan kaupunginosaan myös yrittäjiä olemassa oleviin tiloihin.

Selvityksessä todetaan, että keskustaan tarvitaan uutta liiketilaa nykyistä suuremmalle päivittäistavarakaupan myymälälle sekä pienemmille myymälöille ja palveluliikkeitä. Malminkartanontietä voidaan kehittää kauppa- ja palvelukatuna, jonka länsipää toimii porttina alueelle. Kaupallisten palveluiden kehittämiseksi myös nykyisiä liiketiloja tulee uudistaa mm. muuntojoustavuutta lisäämällä. Asiointiympäristöä tulee selvityksen perusteella kehittää viihtyisämmäksi ja toimivammaksi, ja sen saavutettavuutta ja näkyvyyttä tulee tukea.

Työpaikat

Malminkartanon erityispiirteinä on asumisen ja työpaikkojen yhdistäminen kaupunkirakenteessa. Periaate on ollut yksi keskeisiä koko alueen suunnittelun lähtökohtia. Työpaikkarakentaminen sijoittuu pääosin joko kivijalkaliikkeitä tai korttelikonaisuuksiin asuinkortteleiden lomaan. Erityisesti työpaja- ja haittaa aiheuttamattomat pienteollisuusrakennukset on sijoitettu muutamissa kohdissa omiksi kortteleikseen.

Malminkartanon alueella on yhteensä noin 1570 työpaikkaa (aluesarjat, 2018). Suurimmat toimialat ovat rakentaminen, erikoistunut rakennustoiminta ja koulutus. Kaupan ja palvelujen työpaikat keskittyvät eteläiselle asemansseudulle. Kymmenessä vuodessa

työpaikkojen määrä on vähentynyt noin 200:lla vuoteen 2008 verrattuna.

KAUPUNGIN SUUNNITTELUTAVOITTEET

Yleiskaava ja asemakaavat

Helsingin yleiskaavassa 2016 Malminkartano on tiivistyvä asuinalue, jossa virkistys ja korkeatasoiset palvelut ovat lähellä asukkaita. Eteläinen asemanseutu erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja monipuolisempana. Muiden alueiden rakentaminen on pääosin kerrostalovaltaista. Suurin muutos nykyiseen nähteen on esitetty alueen keskiosaan sekä etelä- ja lounaisreunoille, joissa rakentamista on mahdollistettu nykyisille viheralueille.

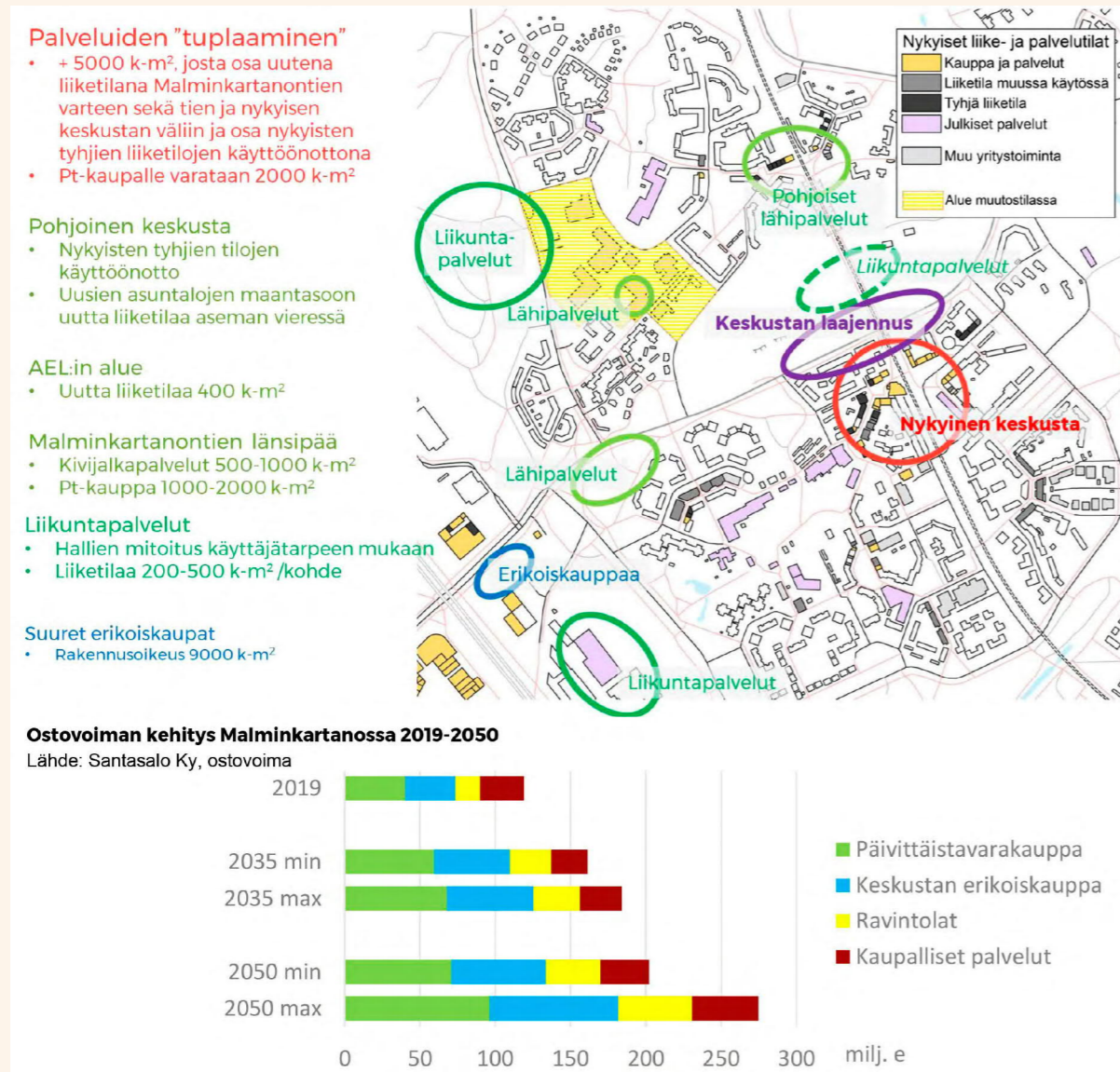
Yleiskaavan perusteella suunnitteluperiaatteiden alueella voisi olla vuoteen 2050 mennessä asukkaita n. 13 000 – 18 000 nykyiset 9000 asukasta mukaan lukien. Tämä tarkoittaa myös merkittävää uudisrakentamista alueella. On huomattava, että yleiskaava on luonteeltaan mahdollistava, ja konkreettiset maankäyttöratkaisut tehdään vasta asemakaavoissa. Malminkartanon arvokkaat luonto- ja kulttuurihistorilliset ympäristöt ohjaavat täydennysrakentamisen sijoittumista. Yksityisillä tonteilla asemakaavamuutoksia laaditaan pääsääntöisesti vain tontinomistajien omasta aloitteesta.

Malminkartanon asemakaavoista suurin osa on laadittu 1970- ja 1980-luvuilla. Alueen eteläosassa on yksi suurempi 2000-luvulla kaavoitettu kokonaisuus. Nykyisten asemakaavojen rakennusoikeus on pitkälti käytetty, eikä toteutumattomia kaavavarantoja juurikaan ole.

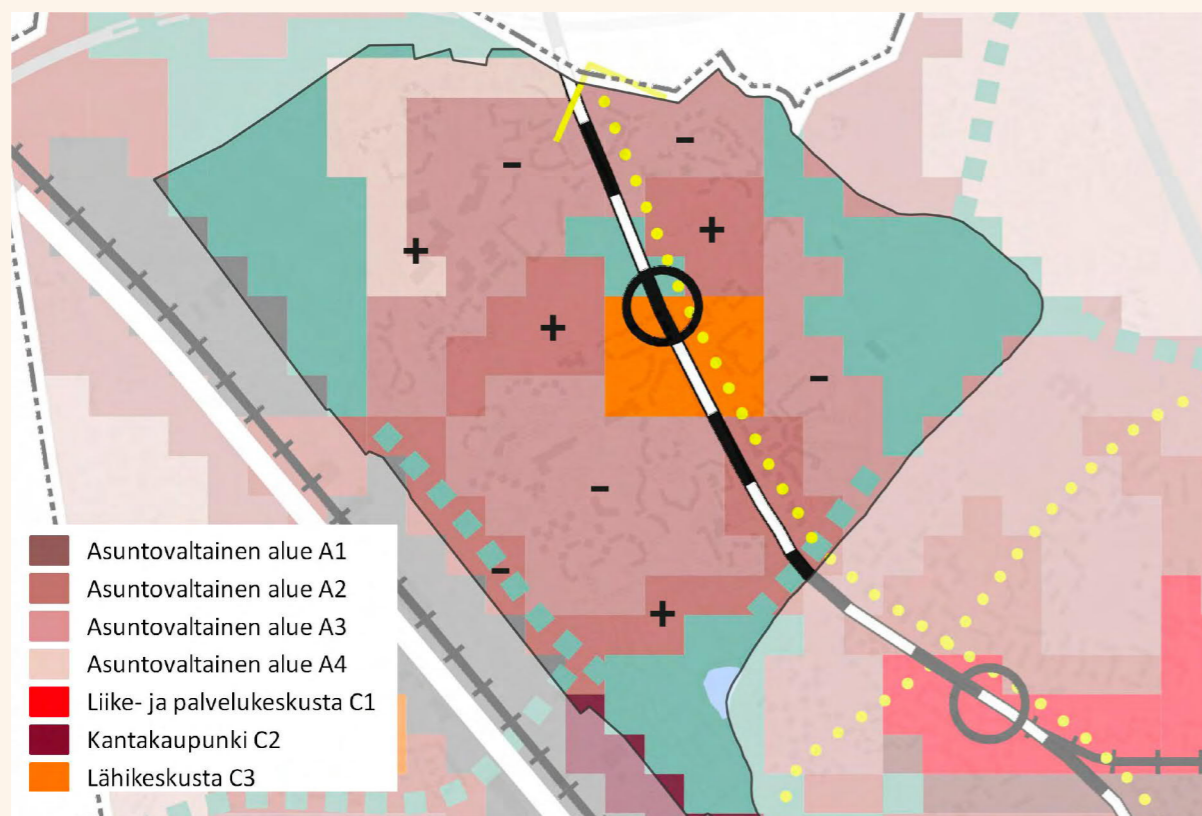
Suunnitteluperiaatteiden alueella on hyväksytty tai hyväksymisprosessissa kaksi Malminkartanoon merkittävästi vaikuttavaa tuoretta asemakaavamuutosta. Pihkatien asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen rakentaminen 1300 uudelle asukkaalle sekä liiketilojen rakentaminen. Kaava on saanut lainvoiman vuoden 2022 lopulla. Hyväksymisprosessissa oleva Malminkartanonhuipun asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Malminkartanonhuipun monipuolinen virkistyskäyttö ja siihen liittyvät palvelut alueen luontoarvot turvaten. Laadittavat asemakaavat ovat suunnitteluperiaatteita tarkempaa maankäytön suunnittelua, ja niiden tavoitteet on huomioitu lähtökohtana suunnitteluperiaatteiden laadinnassa.

Täydennysrakentamisen potentiaali

Täydennysrakentamisen näkökulmasta Malminkartanon selkein uudisrakentamisen potentiaali sijoittuu alueen keskiosaan, jonne yleiskaava osoittaa uutta tehokasta rakentamista juna-aseman ja keskeisen Malminkartanontien välittömään läheisyyteen. Kartanonmetsän kukkulan alueelle suunnitellun täydennysrakentamisen tarkempaa sijoittumista on tutkittu vuonna 2022 ratkenneen arkkitehtuurikutsukilpailun kautta. Uutta täydennysrakentamisen potentiaalia on osoitettu myös Kartanonkaaren varrelle alueen lounaisosaan.



Kuva 25.



Kuva 26.



Kuva 27.

Kuva 25. Malminkartanon kaupallisen selvityksen perusteella alueen kaupallista palvelutarjontaa voidaan lisätä alueen asukasmäärän kasvaessa. Työssä osoitetaan alueelta paikkoja, joihin palvelut voisivat jatkossa keskittyä. Kuva: WSP Finland Oy.

Kuva 26. Helsingin yleiskaava 2016. Kartan päälle lisätyt merkinnät (+/-) kuvaavat todennäköisyyttä yleiskaavan rakentamispotentiaalin täydelle toteutumiselle olemassa oleva rakennuskanta, kaupunkirakenne, luonto- ja virkistysarvot sekä infrastruktuuri huomioiden. Arvio on tehty kaupungin asiantuntijatyönä.

Kuva 27. Malminkartanon visio 2035 -työn perspektiivinäkömää terveysaseman läheltä kohti Kartanonmetsää. Asemaympäristön kehittäminen, paremmat kulkuyhteydet ja Kartanonmetsän reunojen rakentaminen ovat keskeisiä alueen uudistamiskeinoja. Kuva: Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy ja osakastoimistot

Päätelmiä lähtötiedoista 6/7

Vihdintien bulevardikaupungin jatko tulee luomaan pidemmällä tulevaisuudessa urbaanin keskittymän, joka luo uusia mahdollisuuksia myös Malminkartanon kehittämiseksi.

Alueiden hyvinvointia mittaavien tilastojen perusteella Malminkartano vaatii tulevina vuosina huomiota segregaatian ehkäisemiseksi.

Malminkartanossa on lähtökohtaisesti hyvät edellytykset kaupungin tavoittelemalle hiilineutraalille aluekehittämiselle.

Ilmastotavoitteisiin pääseminen edellyttää mm. energiatehokasta ja matalan hiilijalanjäljen uudisrakentamista, nykyisen rakennuskannan energiantehokkuuden parantamista sekä uusiutuvan energian tuotannon tukemista.

Alueella tulee varautua muuttuviin ilmasto-oloihin niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen osalta.

Malminkartano on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, mikä asettaa rajoituksia nykyisten asemakaavoittujen alueiden tehostamiselle. Alueella ei myöskään ole käytännössä tyhjiä tontteja tai muuten rakentamatonta tilaa lukuunottamatta olemassa olevia pysäköintialueita. Keskustan maantasopysäköinnin osittainen korvaaminen rakenteellisella pysäköinnillä vapauttaisi tilaa uudisrakentamiseen. Konalan teollisuusalueen ja Kartanonkaaren välisellä viheralueella infrastuktuuri asettaa rajoitteita uusien toimintojen sijoittamiselle.

Kokonaisuutena tarkastellessa Malminkartanon olemassa olevien korttelialueiden suurimittainen täydennysrakentaminen on haastavaa huomioiden olemassa olevan ympäristön kulttuurihistorialliset arvot. Tehostamisen mahdollistava laajamittaisempi nykyisten rakennusten purkaminen ei ole realistista rakennetun ympäristön arvot sekä kaupungin ilmastotavoitteet huomioiden. Kartanonsaaren alueen reunavyöhykkeen rakentaminen on keskeisin yleiskaavassa tunnistettu alueen täydennysrakentamisen keino.

Vihdintien bulevardikaupungin jatko

Malminkartanon länsipuolella kulkevan Vihdintien vartta ollaan tulevaisuudessa muuttamassa nykyisestä liikenteen hallitsemasta maisemasta bulevardikaupungiksi, jonka varteen syntyy uutta kaupunkimaista rakentamista ja vihertehokasta, autoriippumatonta ja urbaania ympäristöä.

Toteutuessaan bulevardikaupunki tulee luomaan Malminkartanon kupeeseen urbaanin keskittymän, joka luo uusia mahdollisuuksia myös Malminkartanon kehittämiseksi. Bulevardikaupungin suunnittelu tapahtuu vaiheittain, ja Kehä I:n pohjoispuolella alueen suunnittelu ei ole vielä aktiivisessa vaiheessa.

Kaupunki uudistus ja AM-ohjelma

Malminkartano-Kannelmäki on yksi kolmesta kaupunkistrategiasa määritellystä kaupunki uudistusalueesta Helsingissä. Kaupunki uudistuksen strategisena tavoitteena on Helsingin kaupunginosien välisen eriytymisen vähentäminen ja hyvinvointierojen kaventaminen. Käytännön tasolla kaupunki uudistuksella pyritään parantamaan Malminkartanoa alueena niin, että sen vetovoimaisuus, viihtyisyys ja koettu turvallisuus paranevat. Tämä ohjaa panostamaan Malminkartanon kaikille asukkaille yhteisiin julkisiin tiloihin ja palveluihin sekä kaupunki ympäristön ilmettä parantamaan laatuun.

Malminkartanolla on paljon vahvuuksia, jotka auttavat pitämään alueen ainutlaatuisena ja hahmoltaan yhtenäisenä pikkukaupunkimaisena kaupunginosana. Vahvuuksien rinnalla on tutkittu, että alueiden hyvinvointia mittaavien tilastojen perusteella Malminkartano vaatii tulevina vuosina huomiota segregaatian ehkäisemiseksi. Kaupunki uudistus on keskeinen kaupungin käytössä oleva poikkihallinnollisen kehittämisen työkalu, jolla voidaan muuttaa alueen tulevaisuusnäkyviä parempaan suuntaan. Tämä kytkeytyy AM-ohjelman tavoitteeseen lisätä alueen asuntokantaa 30 % vuoteen 2035 mennessä.

Malminkartanon visio

Malminkartanon keskustan visio 2035 -työssä (Uusi Kaupunki Kollektiivi Oy, 2019) on etsitty ratkaisuja Malminkartanon aseman ympäristön laatuun ja kaupunkitilaan, ja visioitu kehitystä 2030-luvulle. Visio ei sellaisenaan ole maankäytön suunnitelma, vaan sen tarkoituksena on ollut etsiä osa-alueiden parhaita potentiaaleja jatkosuunnittelun pohjaksi.

Visiossa Malminkartano profiloituu tulevaisuudessakin kehäradan varren asemakeskuksena, jota alueen keskiosan rakentaminen tukee. Malminkartanontiestä muodostuu nykyistä keskeisempi katu, jota palvelevat tärkeät joukkoliikenneyhteydet. Malminkartanontien avaaminen nykyiseen keskustaan ja keskustan eritasoratkaisut ovat yksi vision perusajatuksista. Malminkartanonaukio ja Luutnantinaukio korostuvat urbaanina yhtenäisenä keskusta-aukiona, jonka ympäristössä on kauppaa ja palveluita. Puustellinaukio toimii kulttuurin keskipisteenä. Pohjoisessa keskuksessa Tuohi-aukio ja Kehruuaukio profiloituvat urheiluun ja liikkumiseen.

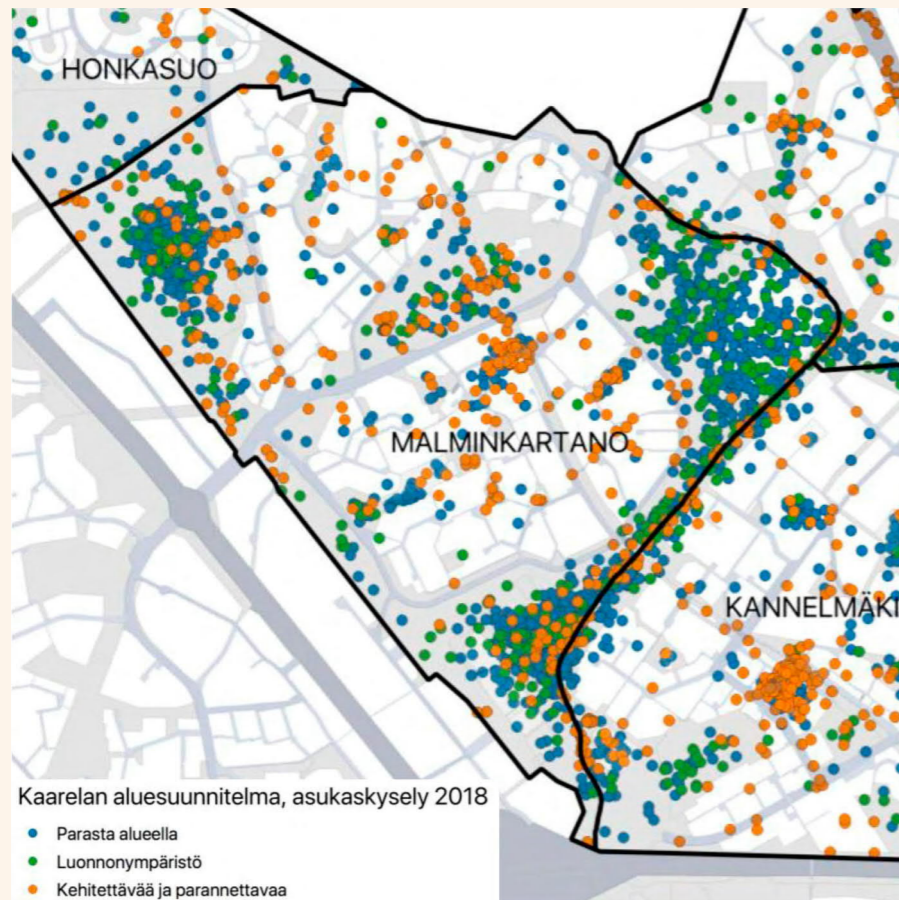
Muut tavoitteet

Malminkartanon suunnittelua ohjaa yllä mainittujen tavoitteiden lisäksi joukko muita tarkentavia tavoitteita. Näihin kuuluvat mm. Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA, alueellisesti tasapainoinen asumisen hallintamuotojakauma sekä yleisesti liikenteen osalta kävelyn ja pyöräilyn tukeminen.

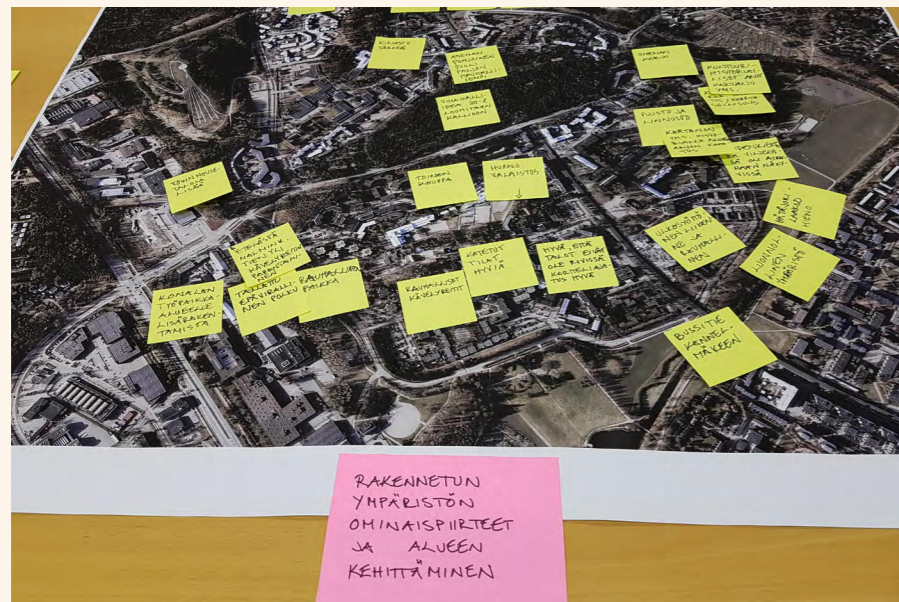
Keskeisenä muuna tavoitteena ovat kaupungin ilmastolinjaukset. Helsingin kaupunkistrategiassa 2021–2025 tavoitteeksi on asetettu hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Kaupungin hallitus on hyväksynyt vuonna 2018 Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelman, joka kertoo, miten päästövähennykset käytännössä saavutetaan. Ohjelmaa ollaan päivittämässä uuden kaupunkistrategian mukaisesti. Helsingin kasvihuonekaasupäästöjen merkittävimmät lähteet ovat rakennusten lämmitys, sähkönkäyttö ja liikenne. Malminkartanon hyvät joukkoliikenneyhteydet, tiivistyvä rakenne ja kävelyvaltaisuus luovat edellytyksiä alueen hiilineutraaliin ja tasapainoiseen kehittämiseen.

Malminkartanon kannalta ilmastotavoitteisiin pääseminen edellyttää mm. energiatehokasta ja matalan hiilijalanjäljen uudisrakentamista, nykyisen rakennuskannan energiantehokkuuden parantamista sekä uusiutuvan energian tuotannon tukemista. Samoin tulee varautua muuttuviin ilmasto-oloihin niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen osalta.

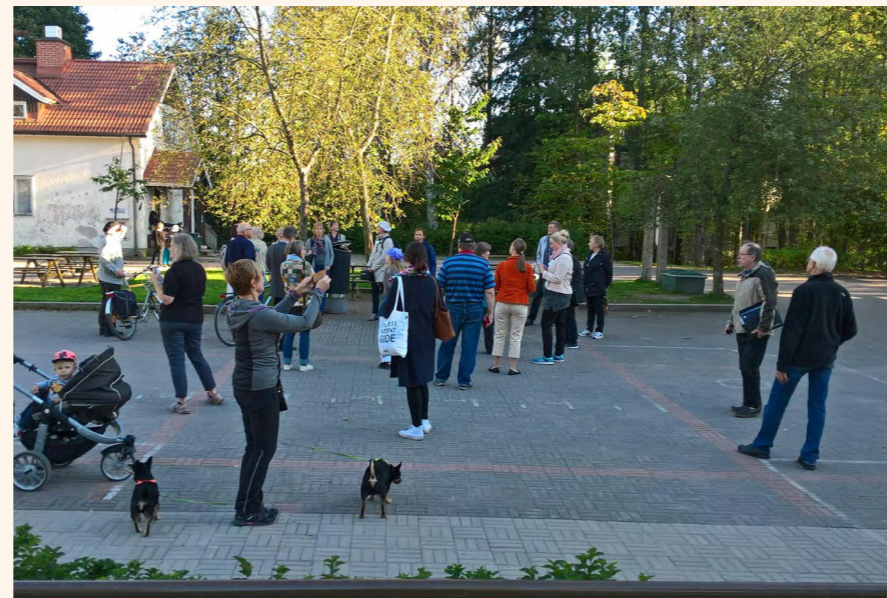
Helsingin polkupyöräliikenteen tavoiteverkossa osoitetaan tavoitetila reitistön toteuttamiselle tulevaisuudessa. Malminkartanon läpi kulkee pyöräilyn runkoyhteys Myyrmäenbaana, jonka lisäksi kokoojakaduille ja viheralueille on osoitettu pyöräilyn pääreitit (ks. kuva 23).



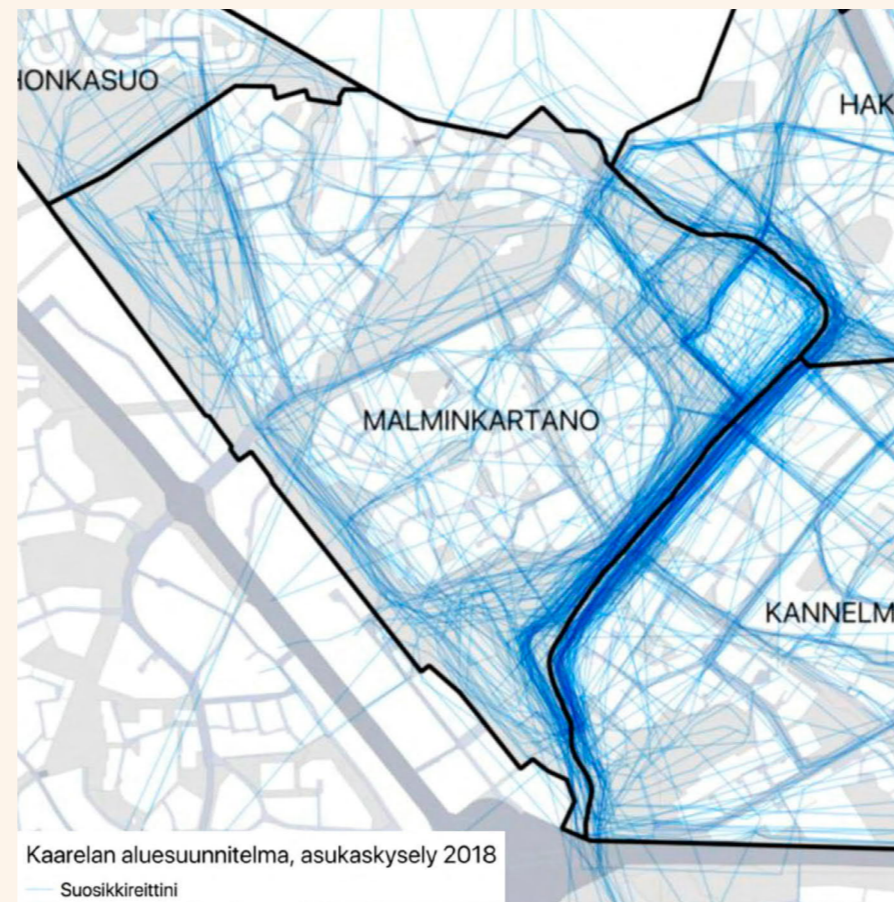
Kuva 28. Tietyt paikat korostuvat Kaarelan aluesuunnitelman kyselyssä.



Kuva 29. Kartta Millainen Maltsu -kyselyn esittely- ja keskusteluillasta.



Kuva 30. Instawalk-asukaskävely 14.9.2016 pidettiin infohetken jatkeeksi.



Kuva 31. Mätäjoen varsi erottuu Malminkartanossa suosittuna kulkureittinä.

Malminkartanon suunnitteluun liittyvä vuorovaikutus

- 4.1.–9.12.2013 Helsingin yleiskaavan verkkokarttakysely
- 17.5.2016 Rubu-fest –työpaja 9. luokkalaisille
- 8.9.–30.11.2016 Millainen Maltsu -verkkokarttakysely
- 14.9.2016 Malminkartanon infohetki ja Instawalk-asukaskävely
- 5.1.–9.2.2017 Mitä jättärille? -verkkokeskustelu
- 14.2. & 1.3.2017 Mitä jättärille? -ideointityöpajat
- 16.3.2017 Millainen Maltsu –kyselyn tulosten esittely- ja keskusteluilta
- kevät 2017 Asukkaiden kävelyhaastattelut *
- 7.6-7.7.2018 Kaarelan aluesuunnitelman verkkokarttakysely
- 11.3.2019 Urban futures and transitions in Malminkartano -visiotyöpaja
- 6.11.2019 Malminkartanon visio 2035 –työpaja *
- 1.4.2019 Urban futures and transitions in Malminkartano: töiden esittely
- 27.1.2021 Uutta Länsi-Helsinkiä -verkkotilaisuus
- 27.10.2021 Uutta Länsi-Helsinkiä -verkkotilaisuus
- 11.11.2021 Malminkartanon keskiosan arkkitehtuurikilpailun asukaskävely
- 24.3.2022 Asukastilaisuus Malminkartanon suunnitteluperiaatteista (etä)
- 23.11.2022 Uutta Länsi-Helsinkiä -verkkotilaisuus
- 30.11.2022 Infotilaisuus Malminkartanon suunnitteluperiaatteista

● Verkkokyselyt ● Työpajat ● Info- ja keskustelutilaisuudet

Kuva 32. Malminkartanon kehittämiseen liittyneet vuorovaikutustilaisuudet- ja kyselyt, joita on käytetty Malminkartanon suunnitteluperiaatteiden lähtöaineistona. Sinisellä on merkitty verkkokyselyt, oranssilla työpajat ja vihreällä info- ja keskustelutilaisuudet. Tapahtumat olivat asukkaille avoimia lukuunottamatta tähdellä (*) merkittyjä, joihin oltiin kutsuttu kohdennetusti paikallisia osallistujia.

Päätelmiä lähtötiedoista 7/7

Malminkartanonhuippu, Mätäjoen laakso, Kartanonmetsä, Piianpuisto, Pihkapuisto, von Glanin puisto sekä kirjasto ovat asukkaille Malminkartanon viihtyisimpiä paikkoja. Malminkartanon viheralueet ovat tärkeitä alueen asukkaille, ja Kartanonmetsän tulevaisuus huolettaa monia.

Malminkartanonaukio, Puustellinpolku, Tuohiaukio ja aseman tunneli koetaan ankeina, epäsiisteinä ja turvattomina paikkoina.

Malminkartanon ainutlaatuisina piirteinä ja syinä muuttaa alueelle pidetään hyviä joukkoliikenneyhteyksiä, luonnonläheisyyttä, yhteisöllisyyttä, hyviä ulkoilumahdollisuuksia ja asumisen kohtuuhintaisuutta.

Malminkartanoa halutaan kehittää elävänä, aktiivisena ja modernina lähiönä, jossa on yritteliäisyyttä, tapahtumia ja enemmän palveluja, ja jota pidetään nykyistä siistimmässä kunnossa.

PAIKALLISTUNTEMUS

Malminkartanon paikallisilla toimijoilla - maan- ja kiinteistönomistajilla, asukkailla, yrityksillä ja muilla alueen toimijoilla - on kullakin omat kehittämistarpeensa, jotka on hyvä tuoda esille varhaisessa vaiheessa suunnitteluprosessia. Malminkartanon suunnitteluperiaatteiden laadintaa edeltävinä vuosina paikallistuntemusta on kerätty useiden eri kanavien kautta.

Karttakyselyt

Malminkartanon suunnittelun tueksi ja sitä sivuten on järjestetty erilaisia julkisia verkkokarttakyselyjä vuosien 2013-2018 aikana. Kyselyjen avulla on kerätty alueen asukkaiden näkemyksiä alueen nykytilasta sekä toiveita tulevaisuuden suhteen. Kyselyjen avulla on pyritty selvittämään mm. mitkä paikat koetaan viihtyisinä tai epäviihtyisinä, ja mihin alueella voisi sijoittaa uutta rakentamista.

Helsingin yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2013 pidetyn verkkokarttakyselyn vastauksissa uutta asumista oltiin osoitettu suurimpina keskittyminä Mätäjoen laaksoon alueen itäosassa sekä Malminkartanontien ja Konalan teollisuusalueen väliin. Tärkeinä virkistyspaikkoina korostuivat erityisesti Mätäjoen laakso ja Malminkartanonhuippu.

Laadinnassa olevan Kaarelan aluesuunnitelman tueksi on järjestetty vuonna 2018 verkkokarttakysely, jonka vastauksissa positiivisina asioina korostuvat Malminkartanon osalta viheralueet, peltonäkymät ja Mätäjoen ympäristö. Malminkartanonhuippu ja Mätäjoki toistuivat useimmissa kysymyksissä alueen tärkeimpinä paikkoina. Myös Kartanonmetsä korostui jonkin verran tärkeänä viheralueena. Negatiivisena korostui Malminkartanon asemanseutu johtuen järjestyshäiriöistä ja paikkojen epäsiisteydestä. Tulosten perusteella vastaajat vaikuttivat olevan enemmän tyytymättömiä alueen palveluihin ja toimintamahdollisuuksiin kuin tyytyväisiä. Vastaajat olivat kaikista tyytyväisimpiä alueen ulkoilureittien viihtyisyyteen ja toimivuuteen sekä lasten ulkoilumahdollisuuksiin.

Keskeisimmin Malminkartanon suunnitteluperiaatteita pohjustanut Millainen Maltsu? -verkkokarttakysely järjestettiin loppuvuodesta 2016. Vastauksissa korostuivat viihtyisimpinä paikkoina Malminkartanonhuippu, Mätäjoen laakso, Kartanonmetsä, Piianpuisto, Pihkapuisto, von Glanin puisto sekä kirjasto. Ankeina, epäsiisteinä ja turvattomina paikkoina nousivat esiin Malminkartanonaukio, Puustellinpolku, Tuohiaukio ja aseman tunneli. Liikenteellisesti vaarallisia paikkoja oli merkitty erityisesti Malminkartanontien risteyksiin sekä Kartanonkaaren eteläosaan. Vastauksissa korostui tarve hyvälle pyöräily-yhteydelle kohti Helsingin keskustaa. Pyöräilyä helpottaisi vastausten perusteella myös epävirallisten talloutuneiden polkujen muuttaminen virallisiksi pyöräteiksi sekä pääsy Malminkartanontieltä junalaitureille.

Avovastauksissa Malminkartanon ainutlaatuisina piirteinä ja syinä muuttaa alueelle korostuivat hyvät joukkoliikenneyhteydet, luonnonläheisyys, yhteisöllisyys, hyvät ulkoilumahdollisuudet ja asumisen kohtuuhintaisuus. Muita ainutlaatuisia piirteitä olivat rauhallisuus ja viihtyisyys, autottomuus, alueen kompaktius,

ainutlaatuinen arkkitehtuuri ja historia. Malminkartanoa haluttiin kehittää elävänä, aktiivisena ja modernina lähiönä, jossa on yritteliäisyyttä, tapahtumia ja enemmän palveluja, ja jota pidetään nykyistä siistimmässä kunnossa.

Kyselyn vastauksissa ikäryhmien välillä oli jonkin verran eroa. Alle 18-vuotiailla korostuivat Malminkartanon aukio ja koulut, ja 19-30-vuotiaat ehdottivat selvästi muita ryhmiä enemmän uusia asuin- ja toimistorakentamisen paikkoja. Leikkipuistoja koskevat vastaukset sijoittuivat 31-60-vuotiaiden ikäryhmään, ja yli 60-vuotiaat taas merkitsivät muita ikäryhmiä enemmän kysymyksiin ”Ankea, epäsiisti tai turvaton paikka” ja ”Liikenteellisesti vaarallinen paikka”. Heidän vastauksissaan korostui myös pienten puistojen tärkeys.

Asukas- ja infotilaisuudet

Vuosien 2016-2022 aikana on järjestetty useita Malminkartanon kehittämiseen liittyviä erilaisia asukas- ja infotilaisuuksia, työpajoja sekä kävelyhaastatteluja. Vuorovaikutuksen avulla on haluttu kuulla asukkaiden näkemyksistä, kertoa alueen tulevasta kehityksestä ja mahdollistaa yhdessä käytävä keskustelu.

”Millainen Maltsu” -karttakyselyn tuloksista järjestettiin useampi tilaisuus, joissa esiteltiin kyselyn tuloksia. Näiden tilaisuuksien ohella alueella on järjestetty myös työpajoja liittyen Malminkartanonhuipun kehittämiseen, Malminkartanon visio 2035:n laatimiseen ja Aaltoyliopiston Urban futures and transitions in Malminkartano -kurssiin liittyen. Työpajoihin osallistui alueen asukkaita, harrasteryhmiä ja -yhdistyksiä, alueen käyttäjiä ja muita toimijoita.

Yläkouluikäisille järjestettiin vuonna 2016 Ruutibudjetti-tilaisuuden yhteydessä työpaja, jossa nuoret saivat isolle kartalle esittää ajatuksia siitä, mitä he haluaisivat Malminkartanoon. Nuoret toivoivat erityisesti erilaisia liikuntapaikkoja ja kaupallisia palveluita, kuten esim. sisäliikuntahallia, uimahallia, jäähallia, kahviloita, vaatekauppoja pikaruokapaikkoja.

Syksyllä 2016 järjestettiin asukastilaisuuden jälkeen Instawalk-tilaisuus, jossa asukkaille oli järjestetty kävelykierros Malminkartanon keskusta-alueen tuntumassa. Kierroksen aikana tutustuttiin uudella tavalla omaan ympäristöön ja osallistujat saivat valokuvat ympäristöään, ja aihetunnisteella varustetut kuvat jaettiin Helsingin kaupungin omilla sivuilla. Kierroksen aikana oli mahdollisuus keskustella muiden asukkaiden ja kaupungin edustajien kanssa. Alueella on pidetty keväällä 2017 lisäksi kohdennettuja kävelyhaastatteluja paikallisille asukkaille.

Helsingin kaupunki on järjestänyt vuosina 2020, 2021 ja 2022 koko Länsi-Helsinkiä koskevat verkkotilaisuudet, joissa on esitelty myös Malminkartanon ajankohtaisia kaava-asioita. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteita on esitelty kyseisissä tilaisuuksissa, jossa osallistujilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä etukäteen ja tilaisuuden aikana keskustelupalstalla. Kaupungin asiantuntijat vastasivat esitettyihin kysymyksiin, ja vastaukset on otettu mukaan suunnitteluperiaatteiden laatimisen tueksi. Vastaavia kaikille avoimia verkkotilaisuuksia tullaan järjestämään jatkossakin.

Malminkartanon kylmäistä ympäristöä, korttelitilaa sekä yksittäisiä rakennuksia, kujia, arkadeja ja sisäpihoja arvostetaan.

Malminkartanoon muutetaan hyvien joukkoliikenneyhteysien, luonnonläheisyyden, ulkoilumahdollisuuksien ja edullisen asumisen vuoksi.

Malminkartanontien eteläpuoleisen alueen autottomuutta ja rauhallista kävely-ympäristöä arvostetaan.

Malminkartanon pohjois- ja eteläpuolta pidetään erilaisina, ja pohjoisessa koetaan olevan rauhallisempaa.

Rakennetun ympäristön kerroksellisuus ja kulttuuri-historialliset arvot ja ominaispiirteet halutaan säilyttää ja tuoda esille.

Viher- ja virkistysalueet ovat asukkaille alueen viihtyisimpiä paikkoja, ja asukkaat arvostavat vehreyttä ja hyviä ulkoilumahdollisuuksia.

Mätäjokilaaksoa pidetään hienona, ja kartanon ympäristön vanha puusto ja linnusto koetaan arvokkaiksi.

Kartanonmetsää arvostetaan luonto- ja retkikohteena sekä historiallisena paikkana. Metsän tulevaisuus huolettaa monia.

Malminkartanonhuippu on tärkeä paikka maisemallinen ja virkistys- ja harrastuspaikka, jota toivotaan kehitettävän.

Kirjasto ja terveysasema ovat pidettyjä paikallisia julkisia palveluja koulujen ja päiväkotien lisäksi.

Alueen puistot ovat kovassa käytössä, ja viheralueita toivotaan hoidettavan paremmin. Malminkartanonaukio on tärkeä kohtaamispaikka.

Malminkartanon imagoa halutaan nostaa, ja alueesta toivotaan elävää modernia lähiötä, jossa on yritteliäisyyttä, aktiivisuutta ja tapahtumia.

Elävöittämistä kaipaavat Malminkartanonaukio ja asemanseutu sekä Malminkartanonhuippu, vaikka se nykyisellään koetaan viihtyisäksi.

Alueelle toivotaan parantuvia palveluita ml. kahviloita, ravintoloita, ruokakauppoja, ja erikoistavarakauppoja. Tyhjätkä liiketilat halutaan käyttöön.



Aseman ympäristöön kaivataan sosiaalisia ja yhteisöllisiä tiloja ja tapahtumia ja katutaidetta.

Malminkartanonaukio koetaan epäsiistiksi ja turvattomaksi, ja sinne toivotaan lisää valaistusta, valvontaa ja paikkojen siistinä pitämistä.

Auto- ja bussiyhteyksistä toivotaan suurempia Kannelmäen suuntaan mm. kauppakeskus Kaareen.

Kannelmäen ja keskustan ja suuntaan kaivataan parempaa pyöräily-yhteyttä.

Pysäköintipaikkoja toivotaan sekä lisättävän että vähennettävän.

Ikääntyvien palveluasumiseen suhtaudutaan positiivisesti.

Uudisrakentamisen nähdään sopivan useaan kohtaan alueella mm. Kartanonkaaren varrelle, Kartanonmetsän reunoille ja AEL:n alueelle.

Asemanseutu tunneleinen on Malminkartanon turvattomimmaksi koettu paikka, jossa on paljon häiriökäyttöttyistä, ja jota tulisi kehittää.

Malminkartanontieltä toivotaan parempia kulkuyhteyksiä etelän junalaitureille, ja myös pohjoisen aseman kulkua toivotaan kehitettävän.

Liikenteellisesti vaarallisina paikkoina pidetään Kartanonkaaren ja Malminkartanontien useita risteys- ja S-marketin pihan sisääntuloa.

Malminkartanontien pohjoisreunalle kaivataan jalkakäytävää ja liikennevaloja risteys- ja Naapuripellontien järjestelyjä halutaan kehittää.

Monet toivovat alueelle lisää asukkaita mahdollistamaan alueen kehittyminen.

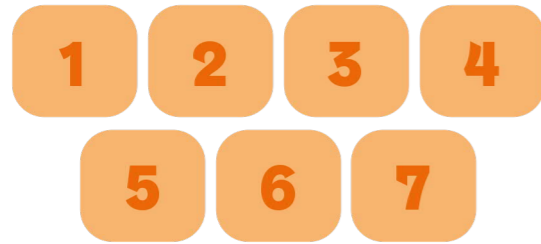
Kuva 33. Analyysikooste Malminkartanon karttakyselyjen ja muun vuorovaikutuksen kautta esiin nousseista keskeisistä asioista.

ANALYYSI

suunnittelun tavoitetila

Malminkartanon kehittämisen lähtötiedoista tehdyn koosteen pohjalta on tehty analyysi alueen vahvuuksista, heikkouksista, mahdollisuuksista ja haasteista. Tähän pohjautuen on muodostettu synteesi – analyysin avulla luotu suunnittelun tavoitetila, joka auttaa määrittämään suunnan Malminkartanon laajemmalle kehittämiselle.

Päätelmät lähtötiedoista



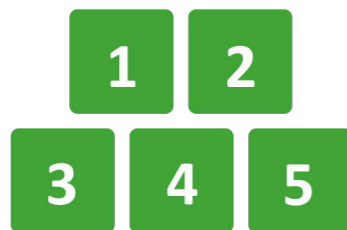
SWOT-analyysi



Toimintakeinot



TEESIT



SUUNNITTELUPERIAATTEET

Analyysistä synteisiin

Suunnittelun tavoitetila

Malminkartanon kehittämistä ohjaavat yltäasolla kaupungin poliittisesti päätetyt isot tavoitteet. Näihin kuuluvat Helsingin yleiskaavan ohjaama kaupungin kasvu, segregaaation ehkäisemistä tukeva kaupunkiuudistusstatus sekä Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteet. Niiden taustalla on olemassa lukuisia muita kaupungin tekemiä linjauksia mm. liikenteen, asumisen ja palvelujen osalta.

Malminkartanon kehittämisen pohjaksi voidaan laatia suunnittelun tavoitetilan pelkistävä synteesi, joka kokoaa yhteen tiedossa olevat lähtötiedot ja tärkeimmät tavoitteet. Tavoitetilan määrittelyyn kytkeytyvät oleellisesti alueen käyttäjien – asukkaiden, yrittäjien, kiinteistön- ja maanomistajien sekä alueella asioivien – paikallistuntemus sekä eri osapuolten omat toiveet ja tavoitteet. Tavoitetilan määrittelyssä on hyödynnetty työkaluna SWOT-analyysin lisäksi alueen suunnittelun yhteydessä laadittujen erilaisten selvitysten havaintoja ja johtopäätöksiä.

SWOT-analyysi

Maankäytön suunnittelussakin yleisesti käytetty työkalu on SWOT-analyysi, jolla voidaan tutkia kehitettävän alueen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Malminkartanosta laadittu analyysi perustuu alueen lähtötiedoista tehtyihin johtopäätöksiin, ja sen avulla on luotu kuva alueen nykytilanteesta sekä tulevaisuuden kehityssuunnasta.

Malminkartanon vahvuuksina nousevat esiin tunnistettava aluehahmo, sekoittunut rakenne, vehreys, hyvä saavutettavuus, alueelliset vetovoimatekijät, palvelutarjontaa monipuolistavat naapurikaupunot ja kehittämistä tukeva tahtotila. Heikkouksina näyttäytyvät aluerakenteen jakautuneisuus, hiipuvat palvelut, epäviihtyisyys, liikenteen osin sekavat ja tilaa vievät järjestelyt, ylipainottunut vuokra-asumisen määrä, heikot yhteydet naapurikaupunginosiin, matala asukasmäärä sekä maaperän heikko rakennettavuus.

Alueen mahdollisuuksina nousevat esiin uudistava täydennysrakentaminen, kasvavan väkimäärän mahdollistama kasvu, kehityshankkeiden ja työn murroksen avaamat mahdollisuudet sekä ekologisuus. Uhkiksi puolestaan on tunnistettu uudistumisen aiheuttama ominaispiirteiden laimeneminen, kaupunkirakenteen jakautuneisuuden säilyminen, kehittämisen vähäinen toteutuminen, kasvava segregatio ja meneillään oleva kaupan murros.

SWOT-analyysin tuloksien pohjalta on laadittu jatkoanalyysinä lista toimintakeinoista, joilla voidaan puuttua analyysissä tunnistettuihin asioihin. Toimintakeinoilla voidaan vaikuttaa neljään asiaan: kuinka keskustan nykyiset vahvuudet saadaan säilytettyä, kuinka heikkouksia saadaan parannettua, kuinka mahdollisuudet saadaan käytettyä ja kuinka uhat voidaan välttää. Toimintakeinot on esitetty tarkemmin sivulla 23.

Synteesi - uudistuva Malminkartano

Laaditun analyysin perusteella Malminkartanoa tulee kehittää merkittävästi kasvavana ja toiminnoiltaan monipuolisena pikkukaupunkina, joka tarjoaa asukkaille keskeiset julkiset ja kaupalliset palvelut. Palvelutarjonta tulee nähdä laajemmin osana Malminkartanon ja Myyrmäen kokonaisuutta.

Malminkartanon neljä osa-aluetta tulee kytkeä vahvemmin toisiinsa yhdeksi kokonaisuudeksi. Malminkartanon keskiosan täydennysrakentaminen on keskeistä alueen kaupunkiuudistustavoitteiden näkökulmasta. Kartanonmetsän metsäalue sekä Malminkartanontie voivat toimia jatkossa vahvemmin alueita yhdistävänä elementtinä. Alueen kaupunkikuvallinen rakenne ja pikkukaupungin kokonaisuus sekä selkeä rajautuminen ympäristöihin viheralueisiin tulee säilyttää uudistettaessa.

Alueelle ominainen työpaikkojen ja asumisen sekoittaminen tulee säilyttää, mutta toimitilojen sijoittumista ja määrää voi tarkentaa. Toimitilojen osalta tulee mahdollistaa monipuolisen käytön mahdollisuudet. Täydennysrakentaminen on keskeinen uudistamiskeino, mutta vuokra-asumisen suhteellista määrää ei pidä lisätä.

Alueellisesti vetovoimaisia Malminkartanonhuippua ja Mätäjoen laaksoa voidaan vahvistaa läntistä Helsinkiä palvelevina virkistysalueina. Alueen sisäiset rakennetut puistot ja aukiot tulee lähtökohtaisesti säilyttää, ja niiden laatutasoa tulee nostaa. Kartanonmetsä on paikallisesti tärkeä virkistyskohde, jonne tulee olla selkeät ja houkuttelevat kulkuyhteydet. Täydennysrakentamisessa tulee huomioida, että metsää säilyy riittävästi virkistystavoitteet huomioiden. Uudistaminen tulee tehdä ekologisesti ja ilmasto- viisaasti kaupunkirakenteen tasolla, ja Malminkartano voi toimia malliesimerkkinä ilmastotietoisesta kaupunkiuudistuksesta.

Alueen sisäistä kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostoa tulee selkeyttää, ja kulkuyhteyksiä Kannelmäkeen ja Myyrmäkeen sekä tulevaan Vihdintien bulevardikaupunkiin parantaa. Juna-aseman merkitystä joukkoliikenteen vaihtopaikkona tulee vahvistaa.

Täydennysrakentamisen pysäköinti tulee ratkaista pääosin keskitettyillä rakenteellisilla ratkaisulla, ja nykyisille maanpäällisille pysäköintialueille voidaan tutkia paikkoja uusille pysäköintilaitoksille. Kadunvarsipysäköinti tulee varata lyhytaikaiseen vieras- ja asiakaspysäköintiin, ja pysäköinnin määrän lisäämistä voidaan tutkia paikoissa, joissa nykyinen määrä ei vastaa tarvetta. Liityntäpysäköinnille voidaan tutkia rakenteellista ratkaisua aseman läheisyydestä.

Kaupunkiuudistus luo alueen kehittymiselle vahvan tahtotilan, joka kannattaa hyödyntää lähivuosien aikana. Kaupungin kehittämistoimenpiteet kannattaa kohdistaa kokonaisuudeksi, joilla on riittävän suuri aluetta kehittävä vaikuttavuus. Julkisia palveluja voidaan sijoittaa yhteen vetovoimaisiksi palvelukeskittymiksi. Kaupungilla tulee tehdä avoimesti ja aktiivisesti yhteistyötä alueen kiinteistönomistajien ja vuokralaisten kanssa kokonaisvaltaisen uudistamisen mahdollistamiseksi. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee parantaa myös nykyisiä asukkaita palvelevia palveluita ja julkisia ulkotiloja.

Kuva 33. Suunnitteluperiaatteet pohjautuvat keskeisten lähtötietojen tunnistamiseen, niiden analysointiin ja niiden pohjalta johdettaviin toimenpiteisiin.

Malminkartanon SWOT-analyysi

VAHVUUDET

Hahmo:

- 1 Pikkukaupunkimainen identiteetti luo sympatiaa
- 2 Selkeä rajautuminen tekee alueesta tunnistettavan
- 3 Aikakautensa ehjä lähiörakentamisen esimerkki

Sekoittuneisuus:

- 1 Sekoittunut rakenne estää nukkumalähiöitymistä
- 2 Toimitilat ja työpaikat tukevat paikallisia palveluja

Vehreys:

- 1 Ympärillä erinomaiset viher- ja virkistysalueet
- 2 Alueen sisällä on paljon lähipuistoja ja aukioita

Saavutettavuus:

- 1 Juna-asema on linkki keskustaan ja muualle
- 2 Lähellä keskeisiä kaupungin sisääntuloväyliä

Magneetit:

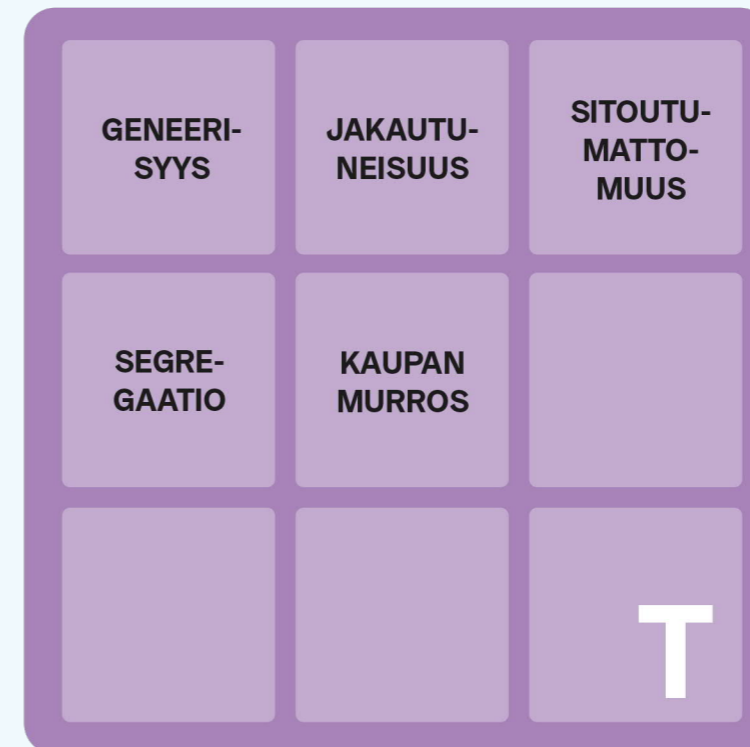
- 1 Malminkartanonhuippu ja Mätäjoki alueellisia veto-voimatekijöitä, Omenatarhan potentiaali

Naapurit:

- 1 Myyrmäki ja Kannelmäki tukevat palvelutarjontaa

Tahtotila:

- 1 Kaupungilla on vahva tahto kehittää aluetta
- 2 Alue on nimetty kaupunkiudistuskohteeksi



MAHDOLLISUUDET

Täydentäminen:

- 1 Keskiosan rakentaminen alueen yhteenliimaajana
- 2 Alue vahvistuu täydennysrakentamisen myötä
- 3 Pysäköintilaitokset tiivistymisen mahdollistajana

Kasvu:

- 1 Uudet asukkaat tukevat palvelukysyntää
- 2 Julkisten palvelujen keskittäminen luo synergiaa
- 3 Yhteistyö maanomistajien ja vuokraajien kanssa

Hankkeet:

- 1 Vihdintien bulevardikaupungin aktivoiva vaikutus
- 2 Uuden eritasoliittymän aktivoiva vaikutus

Työn murros:

- 1 Etätyö tukee liike- ja yhteistilojen kysyntää
- 2 Liiketilojen hyödyntäminen kaupan murroksessa

Ekologisuus:

- 1 Liikenne ja palvelut hyvä pohja ekologisuudelle
- 2 Kehittäminen ekologisena pikkukaupunkina
- 3 Hulevesien käsittelyn luonnonmukaiset keinot

HEIKKOUEDET

Kaupunkirakenne:

- 1 Osa-alueet jäävät toisistaan erilleen
- 2 Radan ja kukkulan muodostama estevaikutus
- 3 Sisäinen kävelyn reittiverkosto on sekava

Kaupan palvelut:

- 1 Kaupallinen lähipalvelutarjonta kituvaa
- 2 Liiketilojen koko ja sijainti ei vastaa kysyntää

Epäviihtyisyys:

- 1 Rapistuneisuus leimaa yleisilmettä
- 2 Monet julkiset ulkotilat koetaan ankeiksi
- 3 Epäsiisteys lisää turvattomuuden tunnetta

Liikenne:

- 1 Kävelyn ja pyöräilyn sisäinen reittiverkosto on sekava
- 2 Laaja maantasopysäköinti estää täydennysrakentamista
- 3 Kadunvarsipaikkoja paikoitellen vähän

Asumisen muodot:

- 1 Ylipainottunut osuus vuokra-asumista
- 2 Vähän isoja perhe-asuntoja ja esteetöntä asumista

Kytkökset:

- 1 Ohuet kulkuyhteydet Kannelmäkeen ja Myyrmäkeen juna lukuunottamatta
- 2 Saarimaisuus eristää, vähän sisääntulopisteitä

Väkimäärä:

- 1 Pieni asukasmäärä heikentää palvelutarjontaa

Rakennettavuus:

- 1 Heikko maaperä nostaa paikoin rakennuskustannuksia
- 2 Pohjaveden korkeus rajoittaa rakentamista maan alle

UHAT

Geneerisyys:

- 1 Alueen pikkukaupunkiluonne laimenee uudistettaessa
- 2 Alue ei houkuttele riittävästi uusia asukkaita

Jakautuneisuus:

- 1 Osa-alueiden yhdistämistoimenpiteet eivät etene
- 2 Aluetta kytkevä Kartanonmetsä jää piiloon tai pienenee liikaa ja virkistysarvot kärsivät

Sitoutumattomuus:

- 1 Kaupunki tai yksityiset eivät ala kehittämään aluetta
- 2 Rakentajat eivät sitoudu laadullisiin tavoitteisiin

Segregaatio:

- 1 Segregoituminen jatkuu
- 2 Uudistaminen jättää vähäosaiset syrjään

Kaupun murros:

- 1 Kaupan siirtyminen verkkoon tyhjentää liiketiloja
- 2 Keskustan julkiset tilat hiljenevät ja näivettyvät

Malminkartanon keskustan SWOT-analyysi: toimintakeinot

VAHVUUDET: Säilyttäminen

HAHMO	1) -> tuetaan rakenteen pikkukaupunkimaisuuden piirteitä 2) -> säilytetään selkeä alueen rajautuminen viheralueisiin 3) -> säilytetään alueen tunnusomaiset historialliset piirteet
SEKOITTUNEISUUS	1) -> pidetään kiinni alueen sekoittuneesta rakenteesta 2) -> säilytetään alueen olemassa olevia toimitiloja
VEHREYS	1) -> vahvistetaan ympäröivien viheralueiden roolia 2) -> säilytetään alueen lähipuistojen ja aukoiden verkosto
SAAVUTETTAVUUS	1) -> tuetaan aseman roolia joukkoliikenteen solmukohtana 2) -> vahvistetaan alueen kytköksiä sisääntuloväylien suuntaan
MAGNEETIT	1) -> määritellään vetovoimakohteiden status, ja vahvistetaan niiden toiminnallista roolia aluerakenteessa
NAAPURIT	1) -> kirkastetaan alueen palvelutarjonnan roolia Kannelmäen ja Myyrmäen rinnalla, ja tuetaan helppoja kulkuyhteyksiä alueiden välillä
TAHTOTILA	1) -> keskitetään kaupungin kehittämistoimenpiteitä yhteen 2) -> hyödynnetään kaupunkiudistuksen uudistava voima

MAHDOLLISUUDET: Käyttäminen

TÄYDENTÄMINEN	1) -> tuetaan alueen keskiosan rakentamista luonto huomioiden 2) -> tuetaan olemassa olevien kiinteistöjen täydennysrakentamista 3) -> mahdollistetaan keskitetyn rakenteellisen pysäköinnin ratkaisuja
KASVU	1) -> luodaan edellytyksiä alueen täydennysrakentamiselle 2) -> luodaan paikallisia julkisten palvelujen keskittymiä 3) -> osoitetaan mahdollisuuksia kiinteistöjen uudistumiselle
HANKKEET	1) -> vahvistetaan toiminnallista yhteyttä Vihdintien suuntaan 2) -> huomioidaan eritasoliittymän suunnan kasvava merkitys
TYÖN MURROS	1) -> tuetaan etätyön mahdollisuuksia aluetta uudistettavassa 2) -> mahdollistetaan kivijalan toimitilojen monipuolinen käyttö
EKOLOGISUUS	1) -> tuetaan kestävästä liikkumisesta ja palvelujen säilymistä 2) -> kehitetään aluetta ekologisena pikkukaupunkina 3) -> osoitetaan hulevesien luonnonmukaiselle käsittelylle keinoja

HEIKKOUEDET: Kehittäminen

KAUPUNKIRAKENNE	1) -> kytketään osa-alueita rakenteellisesti ja toiminnallisesti 2) -> hälvennetään radan ja kukkulan estevaikutusta 3) -> selkeytetään alueen sisäisiä kävelyn kulkureittejä
KAUPAN PALVELUT	1) -> lisätään palvelukysyntää täydennysrakentamalla 2) -> täsmennetään kaupallisten palvelujen sijainteja
EPÄVIIHTYISYYS	1) -> tuetaan rakennuskannan remontointia ja uudistumista 2) -> kohennetaan julkisia ulkotiloja 3) -> nostetaan keskeisimpien julkisten ulkotilojen laatutasoa
LIIKENNE	1) -> selkeytetään kävelyn ja pyöräilyn sisäistä verkostoa 2) -> luodaan mahdollisuuksia rakenteelliselle pysäköinnille 3) -> tutkitaan mahdollisuutta lisätä kadunvarsipysäköintiä
ASUMISEN MUODOT	1) -> vältetään uuden vuokra-asumisen rakentamista 2) -> tuetaan isojen ja esteettömien asuntojen toteuttamista
KYTKÖKSET	1) -> vahvistetaan kulkuyhteyksiä naapurikaupunginosiin 2) -> vahvistetaan alueiden välisiä reittejä maisema huomioiden
VÄKIMÄÄRÄ	1) -> kasvatetaan väkilukua täydennysrakentamalla
RAKENNETTAVUUS	1) -> rakennetaan riittävän tehokkaasti 2) -> osoitetaan pysäköinti pääasiassa keskitetysti maan päälle
GENEERISYYS	1) -> säilytetään alueen keskeiset ominaispiirteet uudistaessa 2) -> varmistetaan laadukas asunto- ja palvelutarjonta
JAKAUTUNEISUUS	1) -> panostetaan keskeisiin yhdistämistoimenpiteisiin 2) -> varmistetaan luonteva kulku Kartanonmetsään ja säilytetään riittävä määrä metsäaluetta
SITOUTUMATTOMUUS	1) -> tuetaan periaatteiden mukaisia uudistushankkeita 2) -> varmistetaan toteutuvan ympäristön laadukkuus
SEGREGAATIO	1) -> monipuolistetaan asuntokantaa ja palveluja 2) -> varmistetaan myös nykyväestön palvelujen paraneminen
KAUPAN MURROS	1) -> tuetaan liiketilöiden kaupallista houkuttelevuutta 2) -> mahdollistetaan kivijalkaliiketilöiden monipuolinen käyttö

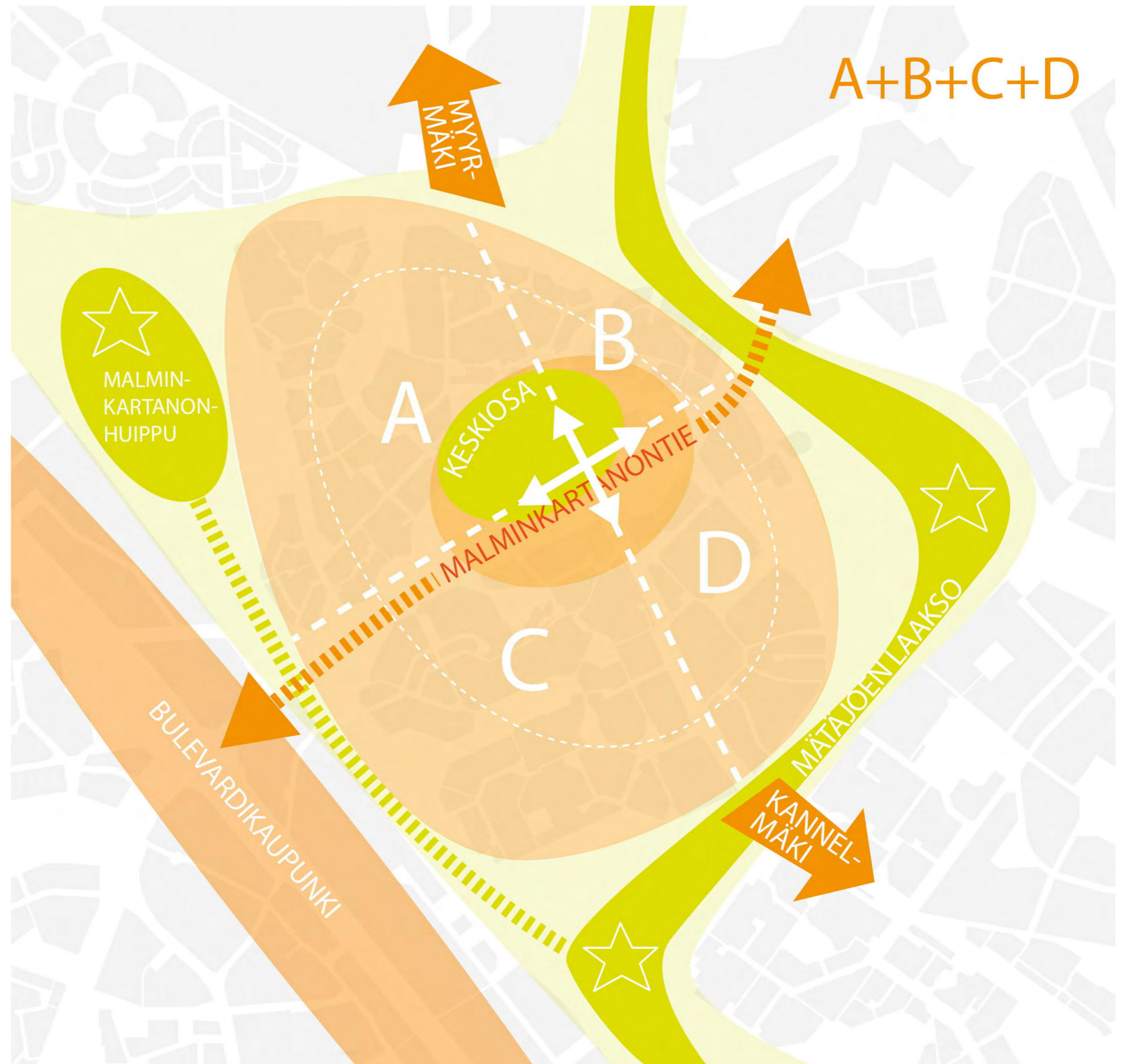
UHAT: Välttämisen

Malminkartanon viisi teesiä

- 1** Kasvavan pikkukaupungin sydän vahvistuu
- 2** Rakentamisessa painotetaan ilmastoviisautta, kokeellisuutta ja asumisen elämyksellisyyttä
- 3** Aktiivinen miljöö on turvallinen, kodikas ja tiivistyessäänkin vihreä
- 4** Paikalliset palvelut paranevat, kävellen kaupoille ja harrastamaan
- 5** Raitilla kohdataan, raiteita pitkin helposti keskuksiin

Malminkartanon teesit kokoavat yhteen keskeiset alueen kehittämisen tavoitteet lähtötietoanalyysiin pohjautuen. Teesit toimivat Malminkartanon suunnitteluperiaatteiden sisällöllisenä runkona.

Kuva 34. Malminkartanon suunnittelun tavoitetilä. Ilmastoviisaan pikkukaupungin neljä osa-aluetta kytkeytyvät vahvemmin toisiinsa yhdeksi selkeästi rajautuvaksi kokonaisuudeksi, joka tukeutuu yhteisiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Malminkartanon keskiosan täydennysrakentaminen ja keskeinen viheralue toimivat osa-alueita yhdistävänä elementtinä. Malminkartanontietä kehitetään vihreänä kauppakatuna, joka kytkee aluetta kehittyvään Vihdintien bulevardikaupunkiin. Kulkuyhteyksiä Kannelmäkeen ja Myyrmäkeen parannetaan. Alueellisesti vetovoimaisia Malminkartanonhuippua ja Mätäjoen laaksoa kehitetään läntistä Helsinkiä palvelevina virkistysalueina.



PERIAATTEET

suunnittelun ohjeistus

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet tulkitsevat ja tarkentavat Helsingin yleiskaavaa 2016. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat kaupungin sisäisenä ohjeena alueen asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, aukio- ja puistosuunnittelua, asemakaavoista poikkeamisia sekä muuta alueen kehittämistä.

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet sisältävät lähtötietoanalyysistä johdettuja viittä teesiä tarkentavat sanalliset suunnitteluperiaatteet, sekä kaksi periaatteita alueellisesti selventävää karttaa.

Suunnitteluperiaatteita on muokattu Kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2022 tekemän päätöksen ohjaamana.

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 erityispiirteinä on työpaikkojen ja asumisen limittyminen kaupunkirakenteessa ja rakentamisen eri mittakaavojen sekoittuminen. Olemassa olevia toimitiloja ei pääsääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Alueelta löytyvät paikallisesti tärkeimmät arjen julkiset ja kaupalliset palvelut, jotka ovat saavutettavissa helpoiten kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kannelmäki ja Myyrmäki täydentävät ja laajentavat Malminkartanon paikallista palveluvalikoimaa.

Malminkartano on mittakaavaltaan tehokasta pikkukaupunkia, jossa korkein rakentaminen sijoittuu alueen keskiosaan. Alueen keskeinen uudistamiskeino on täydennysrakentaminen. Uudisrakentamisessa huomioidaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden arvot. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan ja maasto-olosuhteisiin. Korttelirakenteessa suositaan rakennusten selkeää rajautumista keskeisiin aukioihin, kävelyraitteihin ja katuihin. Täydennysrakentamisessa tulee huomioida asuinkortteleittain julkisivujen värien ja materiaalien yhteensopivuus. Alueella tulee olla riittävästi hissillisiä asuintaloja ja isoja perheasuntoja. Vuokra-asumisen suhteellista määrää tulee pienentää.

Laajojen täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä kehitetään myös Malminkartanon kaupunkiudistusalueen nykyisiä asukkaita palvelevia olemassa olevia yleisiä alueita ja julkisia palveluita. Kaupunkiudistusta tehdään yhteistyössä kiinteistöjen omistajien kanssa vaihteellisuus mahdollistaen.

2 Rakentamisessa painotetaan ilmastoviisautta, korkeellisuutta ja asumisen elämyksellisyyttä

Kehittämisessä 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 kehittämiskäytöksiä 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 riittävän tonttikohdaisen 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 viivytämiseksi ja puhdistamiseksi, ja suositaan hulevesien käsittelyn luonnonmukaisia ratkaisuja. Ensisijaisesti pyritään vähentämään hulevesien syntyä.

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

Purkavan uusrakentamisen mahdollisuus tutkitaan asemakaavatyössä aina erikseen. Täydennysrakentamisessa tulee tutkia myös säilyttäviä 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, aukioille ja katutilaan lisätään luonnonmukaisia hulevesien hallintarakenteita, mahdollistetaan varjoisia oleskelutiloja ja muin keinoin varaudutaan sään ääri-ilmiöihin.

3 Aktiivinen miljö on turvallinen, kodikas ja tiivisyessäänkin vihreä

Kaupunkikuvallisia kohokohtia ovat Malminkartanonaukio, Luutnantinaukio, Piianpuisto, Von Glanin puisto, Malminkartanonhuippu, Mätäjoen varsi ja Kartanonmetsän keskeiset kallioiden tilat. Julkiset tilat ovat mahdollisimman viheriä. 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.

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

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. Kartanonmetsän alueelle tulee laatia asemakaavoituksen yhteydessä suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteitä säilyvän metsäalueen luonnon mo-

nimuotoisuuden parantamiseksi sekä virkistyskäytöstä johtuvan kulumisen hillitsemiseksi mm. kulunohjauksen avulla.

Taidetta lisätään alueelle taiteen prosenttiperaatteen mukaisesti. Taide tukee kokemusta merkityksellisestä kaupunkitilasta ja sen avulla mm. nostetaan tilan arvoa, lisätään turvallisuutta, vähennetään ilkivaltaa ja selkeytetään kulkureittejä.

4 Paikalliset palvelut paranevat, kävelen kaupolle ja harrastamaan

Malminkartanon keskustan palveluja kehitetään vastaamaan kasvavan asukasmäärän paikallisia tarpeita. Julkisten palvelujen tontteja ei pääsääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Piianpuiston ympäristöä kehitetään alueellisesti vetovoimaisena julkisten palvelujen keskittymänä, johon tutkitaan sisäliikuntamahdollisuuksien sekä kulttuuripalvelujen parantamista. Alueelle sijoitetaan kirjaston uudisrakennus. Eteläinen asemansoutu on alueen tärkein kaupallisten palvelujen keskittymä.

Kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toiminnoissa pyritään tilojen yhteiskäyttöön. Julkisissa ulkotiloissa mahdollistetaan monipuolisesti osallistavaa ja yhteisöllistä toimintaa, matalan 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 ulkosityönteinen. Kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluetta ympäröiville laajoille viheralueille tulee olla sujuvia. Yhteyksien Kannelmäen ja Myyrmäen suuntaan tulee olla selkeät erityisesti kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.




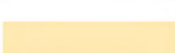
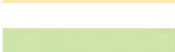















Pyöräilyn tavoiteverkon pääreitit tulee huomioida liikenne- ja katusuunnittelussa tehtävissä katujen tilavarauksissa. Alueen sisäiset pyöräilyreitit ovat luonteeltaan paikallisia. Pyöräilyn sujuvuutta tonttikaduilla edistetään kehittämällä katutilaa matalat ajonopeudet huomioivana.

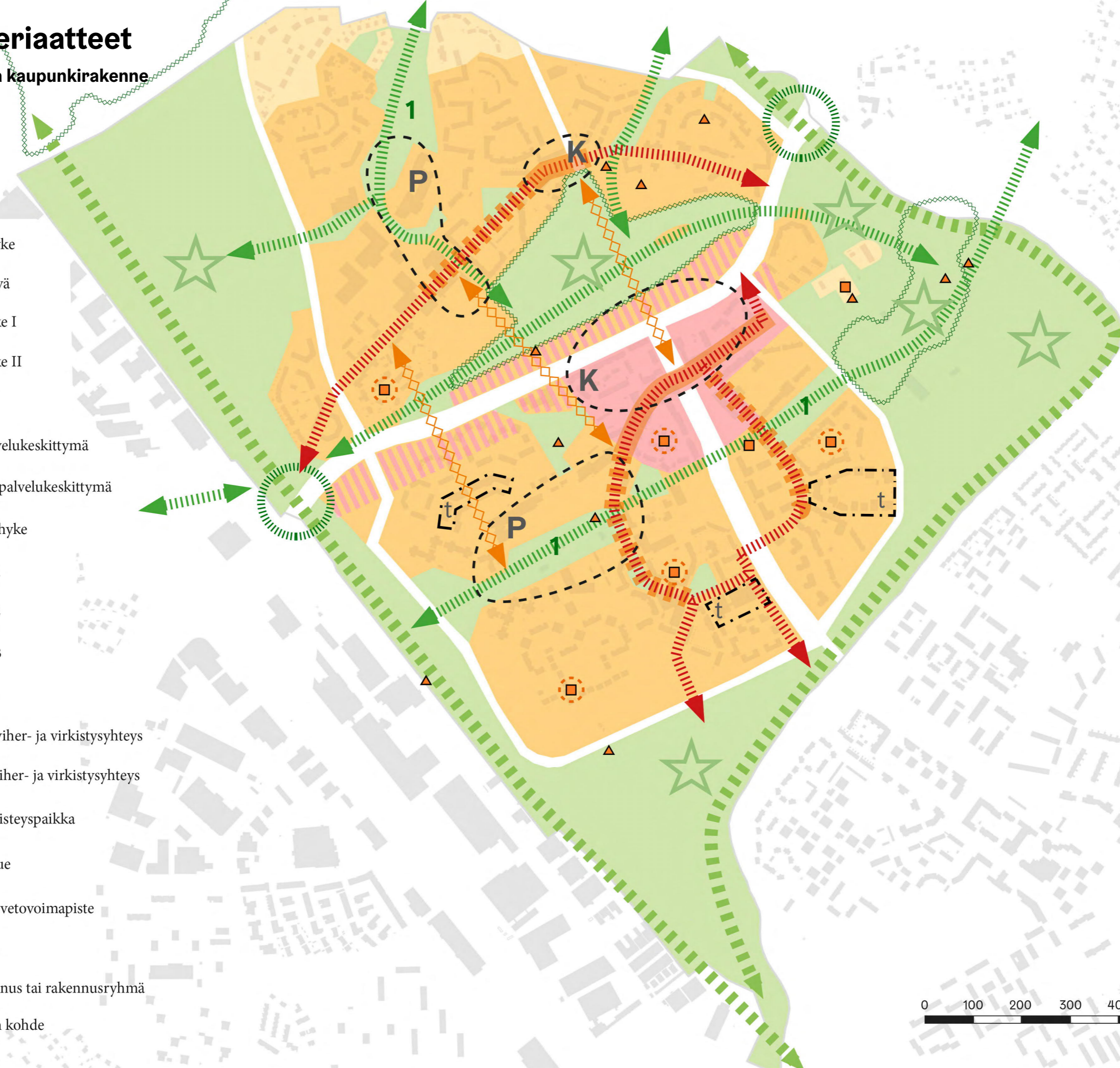
Autoliikenteen pysäköinnissä pyritään ensisijaisesti keskitettyihin rakenteellisiin ratkaisuihin, ja täydennysrakentamisen pysäköinti sekä aseman liityntäpysäköinti järjestetään ensisijaisesti pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitosten suunnittelussa tulee tutkia muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, hiilijalanjälki ja vaihteellainen 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.

Suunnitteluperiaatteet

Kartta 1: Maankäyttö ja kaupunkirakenne

-  Keskusvyöhyke
-  Keskuskäytävä
-  Asuinvyöhyke I
-  Asuinvyöhyke II
-  Viheralue
-  Julkinen palvelukeskittymä
-  Kaupallinen palvelukeskittymä
-  Toimitilavyöhyke
-  Kävelyräitti 1
-  Kävelyräitti 2
-  Kävelyräitti 3
-  Kävelylinkki
-  Alueellinen viher- ja virkistysyhteys
-  Paikallinen viher- ja virkistysyhteys
-  Ekologinen risteyspaikka
-  Metsäinen alue
-  Virkistysten vetovoimapiste
-  Ykköskohde
-  Tärkeä rakennus tai rakennusryhmä
-  Arkeologinen kohde



Suunnitteluperiaatteet

Kartta 2: Liikkuminen



Karttamerkintöjen selitteet

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Keskusvyöhyke

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

Keskuskäytävä

Malminkartanontien varrelle sijoittuva tehokkaan rakentamisen vyöhyke, jolla on erityinen Malminkartanon osa-alueita yhteensitova ja alueelle saapumista korostava merkitys. Malminkartanontietä kehitetään kauppakatuna, jonka varrella on asumista sekä monipuolista kivijalkaliiketilaa.

Malminkartanontietä rytmittävät katutilaa rajaavat rakennukset sekä metsäalueen ja pihojen vehreys. Vehreyttä tuodaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon myös katutilaan. Rakentaminen tulee istuttaa olemassa olevaan maastoon maisema- ja luontoarvot erityisesti huomioiden. Kulkuyhteyksien Kartanonmetsän alueelle tulee olla sujuvia ja visuaalisesti kutsuvia.

Rakennusten pääasiallinen kerrosluku voi vaihdella viidestä kahdeksaan ympäristön ominaispiirteet ja mittakaava huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Maantasokerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnin ja isoin ikkunapinnoin.

Asuinvyöhyke 1

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

Asuinvyöhyke 2

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

Viheralue

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



Julkinen 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 liikenneväylien 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 toteutus suunnittelun yhteydessä esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.



Kävelyraitti 2

Kävelyn runkoyhteyden varren rakennusten katusosassa 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 katusosassa 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 runkoverkostoon 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 reittiverkostoa. Reitin varren julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana toisiinsa kytkeytyvien vihertilojen sarjaa, jolla on paikallista ekologista merkitystä. Reitin varren aukioilla, kaduilla ja rataympäristössä vehreys tulee toteuttaa urbaaniin keskustarakentamiseen soveltuen.



Ekologinen risteyskohta

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



Metsäinen alue

Metsä- ja puustoisien verkoston näkökulmasta tärkeä metsäalue, jolla on myös paikallista virkistysarvoa.



Virkistyskeskittymä

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

1

Ykköskohde

Yleisten alueiden uudistamisessa priorisoitava julkinen ulkotila, jonka viihtyisyyteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutukseen ja kunnossapitoon tulee varata riittävät resurssit alueen kokonaiskehittämisen reunaehdot huomioiden.



Tärkeä rakennus tai rakennusryhmä

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



Arkeologinen kohde

Arkeologisesti tärkeä kohde, joka tulee huomioida lähtökohtana alueen suunnittelussa.

Liikkuminen



Kokoojakatu. Katualueelle tulee osoittaa jatkuvat ja sujuvat kävelyn ja pyöräliikenteen yhteydet.



Jalankulun runkoyhteys



Jalankulun vihreä runkoyhteys



Jalankulun pääreitti



Lisättävä jalankulkuyhteys. Yhteyden sijainti on likimääräinen.



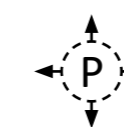
Mahdollinen, vain joukkoliikenteelle varattu ajoyhteys. Yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmassa suunnittelussa.



Joukkoliikenteen keskeinen vaihtoalue. Julkisen liikenteen vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä. Vaihtoyhteyksissä tulee huomioida kulku- ja odotustilojen viihtyisyys ja säältä suojaus. Suunnittelussa tutkitaan varautumista bussien päätepysäkin tilamitoitukseen.



Myyrmäenbaana, 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 merkittyyn laitokseen tavoitellaan sijoitettavaksi liityntäpysäköintiä.

Suunnitelman kuvaus

Kaupunkikuva ja rakentamisen mittakaava

Suunnitteluperiaatteissa on nostettu täydennysrakentaminen esiin keskeisenä alueen uudistamiskeinona kaupunkiudistuksen tavoitteiden mukaisesti. Samanaikaisesti suunnittelun keskeinen tavoite on mahdollistaa Malminkartanon merkittävä täydentäminen uutena kerrostumana niin, että nykyinen pikkukaupunkimainen ja rakentamisen eri mittakaavoja yhdistävä ilme säilyy.

Uudisrakentamisessa on määrätty huomioitavaksi kulttuurihistoriallisesti merkittävän kaupunkikuvallisen kokonaishahmon arvot. Sanallisissa määräyksissä on linjattu, että Malminkartano on mitataavaltaan tehokasta pikkukaupunkia, jossa korkein rakentaminen sijoittuu alueen keskiosaan. Alueen keskiosa tulee tehokkaan rakentamisen ja keskeisen viheralueen yhdistelmänä muodostamaan selkeimmän kokonaan uuden rakenteellisen kerrostuman alueella. Täydennysrakentaminen on ohjeistettu sovitettavaksi kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan ja maasto-olosuhteisiin. Täydennysrakentamisessa tulee lisäksi huomioida asuinkortteleittain julkisivujen värien ja materiaalien yhtensopivuus.

Alueelle ominainen nykyisten kävelyraittien halkoma kaupunkirakenne on otettu alueen kehittämisen lähtökohdaksi. Korttelirakenteessa on ohjeistettu suosimaan rakennusten selkeää rajautumista keskeisiin aukioihin, kävelyraitteihin ja katuihin, millä tuetaan alueen suunnittelun alkuperäistä kulkuverkoston ja julkisten kaupunkitilojen tilallisen rajautumisen ideaa. Alueen rakennettuun ympäristöön ei ole esitetty uusi kulkuyhteyksiä, vaan kehittäminen tukeutuu olemassa olevaan verkostoon ja sen selkeyttämiseen.

Malminkartanon kaupunkitilaa rytmittäviä keskeisiä julkisia ulkotiloja on osoitettu säilytettäväksi. Julkisten ulkotilojen osalta on määriteltu kaupunkikuvallisiksi kohokohdiksi Malminkartanonaukio, Luutnantinaukio, Piianpuisto, Von Glanin puisto, Malminkartanonhuippu, Mätäjoen varsi ja Kartanonmetsän keskeiset kalliot. Keskustan historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeät rakennukset ja rakennusryhmät on merkitty periaatteisiin asiantuntija-arvioon pohjautuen. Asemakaavassa suojelemattomien rakennusten suojelemisen edellytykset on ohjeistettu tutkittavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Tämän lisäksi maankäyttö- ja kaupunkirakennekarttaan on merkitty arkeologiset kohteet, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Maankäytön vyöhykkeet

Malminkartano on jaettu periaatteiden maankäyttö- ja kaupunkirakennekartalla neljään vyöhykkeeseen, jotka määrittelevät rakentamisen tavoiteltavaa tehokkuutta ja käyttötarkoituksia. Vyöhykkeet tarkentavat yleiskaavassa asetettuja tavoitteita niin, että rakentamisessa huomioidaan olemassa olevan ympäristön, rakennuskannan ja alueen pikkukaupunkimaisen kokonaishahmon arvot ja ominaispiirteet. Rakentamisen tehokkuuksiin on otettu kantaa kerroslukujen kautta sen sijaan, että kortteleille olisi määritelty tiettyä tehokkuuslukua. Tällä on haluttu ohjata täydennysrakentamista tavalla, joka nojautuu mahdollisimman vahvasti kaupunkikuvan tapauskohtaiseen huomioimiseen.

Malminkartanon nykyisenä kaupallisena keskustana erottuvan eteläisen asemanseudun keskeiset korttelit kuuluvat Keskusvyöhykkeeseen, jonka rakentaminen on Malminkartanon tehokkainta ja korkeinta. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolisesti liike- ja toimintatilaa sekä asumista, ja aukoiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla rakennusten katutasossa pääosin liiketilaa. Maantaso-kerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin. Vyöhykkeen rajaus ja toiminnot kuvastavat yleiskaavan lähikeskustan rajausta ja toiminnallisuutta. Keskusvyöhykkeen rakennusten pääasiallinen kerrosluku voi vaihdella korkeimmillaan kuudesta kymmeneen niin, että korkein rakentaminen sijoittuu harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin.

Keskuskäytävä osoittaa Malminkartanontien varrelle sijoittuvan tehokkaan rakentamisen vyöhykkeen, jolla on erityinen Malminkartanon osa-alueita yhteensitova ja alueelle saapumista korostava merkitys. Malminkartanontietä tulee kehittää kauppakatuna, jonka varrella on asumista sekä monipuolista kivijalkaliiketilaa.

Malminkartanontien osalta on todettu, että sitä rytmittävät katutilaa rajaavat rakennukset sekä metsäalueen ja pihojen vehreys. Kulkuyhteydet Kartanonmetsään on ohjeistettu sujuviksi ja visuaalisesti kutsuviksi. Edellä mainituilla tavoitellaan sitä, että täydennysrakentamisesta huolimatta keskeinen Kartanonmetsän viheralue näkyy ympäristöönsä. Vehreyttä tuodaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon myös katutilaan. Rakentaminen tulee istuttaa olemassa olevaan maastoon maisema- ja luontoarvot erityisesti huomioiden.

Rakennusten pääasiallinen kerrosluku voi vaihdella vyöhykkeellä viidestä kahdeksaan ympäristön ominaispiirteet ja mittakaava huomioiden. Korkein rakentaminen on ohjeistettu sijoitettavaksi harkitusti kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Maantaso-kerroksen kaupallisten tilojen tulee avautua julkiseen katutilaan sisäänkäynnein ja isoin ikkunapinnoin. Ohjeistuksella on haluttu varmistaa, että Malminkartanontien varsi ja alueen julkisten aukoiden eivät muodosta toiminnallisesti sisäänpäin kääntyvää tilaa, vaan liittyvät alueen alkuperäisen suunnittelufilosofian jatkeeksi.

Asuinvyöhyke 1-niminen vyöhyke käsittää suurimman osan Malminkartanon olemassa olevasta kaupunkirakenteesta. Vyöhykkeen rakentaminen on mittakaavaltaan sekoittunutta. Rakennusten pääasiallinen kerrosluku on ohjeistettu vaihtelevaan neljästä kuuteen ympäristön ominaispiirteet ja mittakaava huomioiden. Pientalomittakaavaista rakentamista voi sijoittaa kerrostalorakentamisen yhteyteen.

Helsingin yleiskaavaa tarkentaen uutta rakentamista ei ole sijoitettu laajasti Kartanonkaaren ulkopuolelle tai muualle Mätäjoen laaksoon, vaan Kartanonkaari on haluttu säilyttää rakentamisen ulkorajana. Rakentamisen selkeä rajautuminen tukee alueen laajojen viheralueiden ympäröimää ja vahvaa kokonaishahmoa. Ainoa uuden rakentamisen vyöhyke asuinvyöhykkeellä 1 sijoittuu alueen koilliskulmaan,

jossa Kartanonkaarta on esitetty siirrettäväksi osalta matkaa niin, että kadussa nykyisin olevaa mutkaa suoristamalla alueelle saadaan uutta yleiskaavan tavoittelemaa täydennysrakentamista.

Malminkartanon pohjois- ja itäosiin osoitetun asuinvyöhyke 2:n rakentaminen on nykyisenlaisesti pientalovaltaista. Rakennusten pääasiallinen kerrosluku on ohjeistettu vaihtelevaan kahdesta kolmeen ympäristön ominaispiirteet huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin, ja sen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.

Viher- ja virkistysalueet sekä luonnonympäristö

Suunnitteluperiaatteet perustuvat lähtökohtaan, että aluetta ympäröivät jatkossakin laajat viheralueet ja niiden roolia vahvistetaan. Myös kaupunkirakenteen keskellä säilytetään keskeisiä puistoja ja aukioita palvelemaan alueen kasvavaa asukasmäärää. Yleiskaava osoittaa Kartanonmetsän viheralueen pienenevän nykyisestä laajuudesta täydennysrakentamisen myötä, mutta se säilytetään merkittävän kokoisena niin, että täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevan kukkulan laidoille. Kukkulan luoteisosaan ei ole osoitettu rakentamisaluetta, ja rakentamisalueissa on samoin huomioita alueen kautta kulkeva itä-länsi -suuntainen puustoinen yhteys.

Viheralueet on merkitty maankäyttö- ja kaupunkirakennekarttaan rajaukseltaan ohjeellisina virkistyskäyttöön varattuina viheralueina, joita ei saa muuttaa muuhun käyttötarkoitukseen. Puistoja tulee ohjeistuksen mukaan kehittää sekä toiminnallisen monikäytöisyyden että luonnon monimuotoisuuden näkökohdista huomioon ottaen puiston ominaispiirteet.

Kartassa on osoitettu myös viheralueiden välisiä viher- ja virkistysyhteyksiä, jotka yhdistävät laajoja viheralueita. Kaupunginosia yhdistävät, Mätäjoen laaksossa kulkevat ja Malminkartanon huipulle alueen länsipuolella johtavat reitit, on merkitty alueellisiksi ja muut paikallisiksi yhteyksiksi. Paikallisten yhteyksien reittien varren julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana toisiinsa kytkeytyvien vihertilojen sarjaa, jolla on paikallista ekologista merkitystä. Reitien varren aukioilla, kaduilla ja rataympäristössä vihreys tulee ohjeistuksen mukaan toteuttaa urbaaniin keskustarakentamiseen soveltuen.

Mätäjoen laakso, omenatarha, Malminkartanonhuippu, Kartanonmetsä ja Kaarelanpuisto on merkitty alueellisiksi virkistyspalveluiden erityiskohteiksi, joihin johtavien reittien suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kartanonmetsän keskeiset osat ja Kaarelanpuisto on merkitty metsä- ja puustoisien verkoston kannalta tärkeiksi metsäisiksi alueiksi. Alueen sisäisistä puistoista on lisäksi merkitty Piianpuisto, von Glanin puisto ja Pihkapuisto yleisten alueiden uudistamisessa priorisoitaviksi julkisiksi ulkotiloiksi, joiden viihtyisyyteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutukseen ja kunnossapitoon on ohjeistettu varattavaksi riittävät resurssit alueen kokonaiskehittämisen reunaehdot huomioiden.

Julkiset tilat ja korttelipihat on periaatteissa ohjeistettu mahdollisimman vihreiksi. Alueen valaistuksessa huomioidaan julkisen ulkotilan

laatu, viihtyisyys ja turvallisuus, ja aukioilla tulee mahdollistaa joustava yhteisöllinen ja kaupallinen käyttö. Julkisten ulkotilojen uusimisen yhteydessä on ohjeistettu osoitettavaksi riittävä määrä teknisiä liittymiä sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Kaikki keskustan puistot ja aukiot ovat esteettömiä maasto-olosuhteet huomioiden.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä on ohjeistettu tutkitaan tapoja vaalia ja lisätä luonnon monimuotoisuutta viheralueilla ja rakennetussa ympäristössä. Luonnon monimuotoisuutta on linjattu vaalittavaksi etenkin laajemmilla puistoalueilla, ja niiden hoidon ja ylläpidon tavoitteena tulee olla kerroksellisen ja monimuotoisen kasvillisuuden lisääminen. Kartanonmetsän alueelle tulee laatia asemakaavoituksen yhteydessä suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteitä säilyvän metsäalueen luonnon monimuotoisuuden parantamiseksi sekä virkistyskäytöstä johtuvan kulumisen hillitsemiseksi mm. kulunohjauksen avulla. Malminkartanontien varteen on merkitty kahteen kohtaan kokoojakadun ylityskohta, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota liito-oravien kulkuyhteystarpeisiin.

Ekologinen kestävyys

Ekologisen kestävyys osalta suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu laajasti eritasoisia keinoja ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyen.

Laajemmista rakennushankkeista tulee esittää hiilijalan- ja kädenjälkitarkastelu sekä arvio rakentamisen ilmastovaikutuksista. Kaikissa asemakaavahankkeissa tulee ohjeiden mukaan käyttää Helsingin viherkerroinmenetelmää riittävän tonttikohdaisen viherrakenteen varmistamiseksi. Kaupungin omistaman rakennuskannan energiatehokkuutta parannetaan peruskorjausten yhteydessä, ja yksityisissä täydennysrakennushankkeissa kannustetaan olemassa olevan rakennuskannan energiaremontteihin. Uudisrakentamisessa tutkitaan mahdollisuutta maalämmön hyödyntämiseen.

Täydennysrakentamisessa tulee tutkia mahdollisuudet säästää mahdollisimman paljon olemassa olevaa maaperää ja kasvillisuutta, ja maanvaraisia istutuksia tulee suosia. Kansirakenteissa tulee olla riittävä istutusvara puuistutuksille ja niiden suunnittelussa tulee minimoida kasvillisuuden uusimissykli. Suunnittelussa on lisäksi ohjeistettu varattavaksi tilaa hulevesien viivyttämiseksi ja puhdistamiseksi ja suosimaan hulevesien käsittelyn luonnontekoisia ratkaisuja.

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

Purkavan uusrakentamisen mahdollisuus on ohjattu tutkittavaksi asemakaavatyössä aina erikseen. Täydennysrakentamisessa tulee tutkia myös säilyttäviä vaihtoehtoja etenkin, jos nykyisten rakennusten betonirungot voivat olla hyödynnettävissä. Mikäli rakennuksia puretaan, on tutkittava purkumateriaalien kierrätys-

mahdollisuudet.

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

Palvelut ja työpaikat

Suunnitteluperiaatteissa on linjattu, että Malminkartanon keskustan palveluja kehitetään vastaamaan kasvavan asukasmäärän paikallisia tarpeita. Alueelta löytyvät paikallisesti tärkeimmät arjen julkiset ja kaupalliset palvelut, jotka ovat saavutettavissa helpoiten kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Kannelmäen ja Myyrmäen palvelutarjonnan roolia on kirkastettu niin, että niiden on todettu täydentävän ja laajentavan Malminkartanon paikallista palveluvalikoimaa.

Julkisten palvelujen tontteja ei palvelujen riittävyden varmistamiseksi pääsääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Piiampuiston ympäristöä kehitetään periaatteissa alueellisesti vetovoimaisena julkisten palvelujen keskittymänä. Kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toiminnoissa pyritään tilojen yhteiskäyttöön. Julkisissa ulkotiloissa mahdollistetaan monipuolisesti osallistavaa ja yhteisöllistä toimintaa, matalan kynnyksen tapahtumia sekä asukkaiden omaa sisällöntuotantoa.

Malminkartanon keskeinen ominaispiirre on asumisen ja työpaikkojen sekoittaminen, minkä säilyttäminen on myös suunnitteluperiaatteiden lähtökohtana. Ohjeistuksessa täsmennetään joiltain osin olemassa olevien toimitilojen käytön joustavuutta, mutta muuten periaatteisiin kirjattuna linjana on, että olemassa olevia toimitiloja ei pääsääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Eteläinen asemanseutu on määritelty alueen tärkeimmäksi kaupallisten palvelujen keskittymäksi. Malminkartanontietä kehitetään tulevaisuudessa vehreänä kauppakatuna, jonka varrella on monipuolista kivijalkaliiketilaa ja asumista.

Maankäyttö- ja kaupunkirakennekartalle on merkitty kolme toimilakeskittymää, joita kehitetään nykytilanteeseen pohjautuen ensisijaisesti toimitilakäytössä. Eteläiselle ja pohjoiselle asemansseudulle on osoitettu kaupalliset palvelukeskittymä, joita kehitetään ensisijaisesti monipuolisena asumista ja kaupallisia palveluita yhdistävänä alueena, joilla tulee vähentää liikenneväylien estevaisuutta. Kartalle on lisäksi merkitty kaksi monipuolisten julkisten palvelujen keskittymää. Vyöhykkeiden rajaukset ovat ohjeellisia.

Edellä mainittujen vyöhykkeiden lisäksi periaatteet ottavat kantaa keskeisten kävelyräittien varteen sijoittuviin toimitiloihin. Kävelyn keskeisimpien runkoyhteyksien varren rakennusten katutasossa tulee olla pääosin liiketilaa. Muiden kävelyräittien osalta, jotka joiden varrella on nykyisin toimitilaa, on määritelty, että rakennusten katutaso tulee olla käytöltään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää toimitilana, etätyötilana tai asukkaiden yhteistilana.

Tämän lisäksi kartan Keskusvyöhykkeellä aukoiden, kävelyräittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla

pääosin liiketilaa. Ohjeistuksella on haluttu toisaalta varmistaa alueelle ominaisten toimitilojen säilyminen, ja tukea niiden aktiivista ja monipuolista käyttöä sijainnista riippuen.

Liikenne

Liikkumisen osalta periaatteissa on otettu lähtökohdaksi Malminkartanon nykyinen kaupunkirakenne, joka perustuu kävelyn ja pyöräilyn sujuviin ja turvallisiin yhteyksiin, ja ajoneuvoliikenteen järjestelmä on ulkosityöittävä. Kokoojakaduilla tulee osoittaa katualueelle jatkuvat ja sujuvat kävelyn ja pyöräiliikenteen yhteydet.

Suunnitelmassa on kiinnitetty erityishuomiota kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksien sujuvuuteen ympäröiville laajoille viheralueille sekä Kannelmäen ja Myyrmäen suuntaan, jonne yhteyksien tulee olla selkeät myös joukkoliikenteellä. Liikkuminen-kartassa on merkitty nykytilannetta selkeyttämään kävelyn pää- ja runkoreitit nykyisiin kävelyräitteihin perustuen. Malminkartanon keskiosaan on merkitty tavoitteelliset lisättävät kävely-yhteydet, joilla pyritään kytkemään Malminkartanon etelä- ja pohjoisosia vahvemmin kiinni toisiinsa. Radan alitse ja Mätäjoen varteen on lisäksi merkitty yhteyksiä. Kartalle on merkitty lisäksi polkupyöräilyn pääreitit baanan linjaus, jonka toteuttamisedellytykset tulee varmistaa asemakaavoituksen sekä reittiä koskevan liikenne- ja katusuunnittelun yhteydessä.

Joukkoliikenteen osalta eteläiselle asemansseudulle on osoitettu kartassa keskeinen vaihtoalue, jonka yhteyksien tulee olla esteettömiä, ja joiden osalta tulee huomioida kulku- ja odotustilojen viihtyisyys, säältä suojautuminen sekä varautuminen bussin päätepysäkkiin. Alueen eteläosaan on merkitty mahdollinen, vain joukkoliikenteelle varattu ajoyhteys, joka mahdollistaa joukkoliikennesyhteyksien vahvistamisen Kannelmäkeen Kauppakeskus Kaaren ja sille päättyvän raitiotielinjan suuntaan. Yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmassa suunnittelussa.

Autoliikenteen pysäköinnin osalta Malminkartanossa pyritään ensisijaisesti keskitettyihin rakenteellisiin ratkaisuihin. Täydennysrakentamisen pysäköinti sekä aseman liityntäpysäköinti järjestetään ensisijaisesti pysäköintilaitoksiin. Laitosten suunnittelussa on ohjeistettu tutkimaan muuntojoustavuus, monikäyttöisyys, hiilijalanjälki ja vaihteittain rakentamisen mahdollisuus. Kaupungin omistamia tontteja voidaan hyödyntää tapauskohtaisesti alueellisten keskitettyjen pysäköintiratkaisujen luomisessa. Kartalle on merkitty lisäksi liike- ja toimitilojen ja/tai asumisen pysäköintiä palvelevien laitosten mahdollisia sijainteja, joiden toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä. Laitosten sijainnit ovat tilamitoitukseltaan mahdollisia paikkoja, mutta niiden toteuttaminen on kiinni maanomistajien ja -vuokraajien tavoitteista.

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

Vaikutusten arviointi

Suunnitteluperiaatteiden mukaisten rakennushankkeiden toteuttaminen edellyttää asemakaavojen muuttamista alueella. Rakennushankkeiden toteutuessa alueen yleisilme erityisesti Kartanonmetsän ympärillä muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja alueen kaupallisten ja julkisten palvelujen taso paranee. Alueen keskiosa tulee muodostamaan kaupunkikuvassa uuden rakennetun ympäristön kerrostuman kulttuuriympäristöön. Olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön tulee uusia rakennuksia ja olemassa olevia rakennuksia korotetaan. Nykyisin suojelemattomia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tutkitaan suojeltavaksi.

Virkistysyhteydet viheralueiden välillä säilyvät, ja aukoiden ja puistojen ilme ja koettu turvallisuus paranevat. Kartanonmetsän alue tulee uuden rakentamisen myötä pienemmään jonkin verran, mutta sen toiminnallisuus ja saavutettavuus paranee nykyisestä. Kartanonkaaren lounaisosassa Mätäjoenlaakson viheralue pienenee pienessä määrin, kun kadun linjausta muutetaan.

Suunnitteluperiaatteet selkeyttävät toteutuessaan kävelyä ja pyöräilyä alueen sisällä. Malminkartanon etelä ja pohjoisosien välinen kävelyn reittiverkosto vahvistuu ja täydentyy. Aseman ympäristön joukkoliikenteen vaihtomahdollisuudet paranevat. Maantasopysäköinnin määrä vähenee ja alueelle toteutetaan lisää rakenteellista pysäköintiä pysäköintilaitoksiin.

Maankäytön tehostaminen ja julkisen ympäristön laadun parantaminen nostavat alueen arvoa. Katualueiden, aukoiden ja puistojen rakentaminen sekä mahdolliset johtosiirrot aiheuttavat kaupungille kustannuksia.

Vaikutusten arviointia syvennetään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelle tullaan laatimaan lukuisia erillisiä kaavamuutoksia vaiheittain pitkän ajanjakson kuluessa.

Helsingin kaupungin asiantuntijat

Kaupunkiympäristön toimiala

Antti Mentula, arkkitehti (hankkeen valmistelija, asemakaavoitus)
Tytti Wiinikka, arkkitehti (asemakaavoitus)
Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö (asemakaavoitus)
Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu)
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu)
Harald Arlander, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu)
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu)
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat)
Jouko Kunnas, arkkitehti (yleiskaavoitus)
Henna Vennonen, tonttiasiamies (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit)

Kaupunginkanslia

Max Takala, projektinjohtaja (aluerakentaminen)

Valmisteluun tai suunnitelmien kommentointiin on lisäksi osallistunut lukuisia muita asiantuntijoita kaupunkiympäristön toimialalta, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta ja kaupunginkansliasta.

Liitteet

Poimintoja suunnittelun taustatietokartoista 14.3.2022;
Helsingin kaupunki, asemakaavoituspalvelu; 2022.

Vuorovaikutusraportti 9.5.2023;
Helsingin kaupunki, asemakaavoituspalvelu; 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.1.2021;
Helsingin kaupunki, asemakaavoituspalvelu; 2021.

Kuvalähteet

Mikäli kuvalähdettä ei ole erikseen mainittu, on kuvan ottaja/laatija Helsingin kaupunki