

## Suunnitteluperiaatteet

**1**

**Kasvavan pikkukaupungin sydän vahvistuu** Malminkartano on toiminnoltaan monipuolinen, kaupunkikuvallisesti laadukas ja ekologinen kaupunginsa, jonka osa-alueet muodostavat yhteisiin palveluihin tukeutuvan, helposti saavutettavan ja ehjän kokonaisuuden. Alueen erityispiirteinä on työpaikkojen ja asumisen liittäminen 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 kokonaishahmon moninaisuuden arvot. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa kulttuurihistorialliseen kaupunkikuvaan ja maasto-olosuhteisiin. Korttelirakenteessa suositaan rakennusten selkeää rajautumista keskeisiin aukioihin, kävelyraitteihin ja katuihin. Täydennysrakentamisessa tulee huomioida asuinkortteleittain julkisivujen värin ja materiaalien yhteensopivuus. Alueella tulee olla riittävästi hissilisiä asuntaloja ja isoja perheasuntoja. Vuokra-asumisen suhteellista määrää tulee pienentää.

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

**2**

**Rakentamisessa painotetaan ilmastoviisautta, kokeellisuutta ja asumisen elämyksellisyyttä**

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

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

Laajemmista rakennushankkeista tulee esittää hiilijalan- ja kädenjälkitarkastelu sekä arvio rakentamisen ilmastovaikutuksista. Kaikissa asemakaavahankkeissa käytetään Helsingin viherkerroinmenetelmää riittävän tonttikohտaisen viherkenteen 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 viivittämislle ja puhdistamiselle, ja suositaan hulevesien käsittelyn luonnomukaisia ratkaisuja. Ensisijaisesti pyritään vähentämään hulevesien syntymistä.

Uudisrakentamisessa tulee esittää tiedot materiaalien saateen ja pahteen kestävytydestä, uudelleen käytettävyydestä ja kierrätysmahdollisuuksista. Puurakentamisen mahdollisuudet tulee tutkia rakennushankkeiden yhteydessä. Alueen uudisrakentamisessa suositaan puurakentamista. Kymissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee kaupungin viherkatolinjauksen 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 siirtöjohdot ja päävesijohdot tulee huomioida toimintojen sijoittamisessa ja tilamitoituksessa.

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

**3**

**Aktiivinen miljöö on turvallinen, kodikas ja tiivistyessäänkin vihreä**

Kaupunkikuvallisia kohokohtia ovat Malminkartanonaukio, Luutnantinaukio, Piianpuisto, Von Glanin puisto, Malminkartanonhuippu, Mätäjoen varsi ja Kartanonmetsän keskeiset kalliot. Julkiset tilat ovat mahdollisimman vihreitä. Malminkartanoon on laadittava julkisten ulkotilojen sekä valaistuksen yleisuunnitelmat, joissa huomioidaan julkisen ulkotilan laatu, viihtyisyys ja turvallisuus. Kulkuyhteyksien keskeiselle Kartanonmetsän viheralueelle tulee olla sujuvia ja visuaalisesti kutsuvia.

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

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 kerronksellisen ja monimuotoisen kasvillisuuden lisääminen. Kartanonmetsän alueelle tulee laatia asemakaavoituksen yhteydessä suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteitä säilyvän metsäalueen luonnon moni-

muotoisuuden kehittämiseksi sekä virkistyskäytöstä johtuvan kulmisen hillitsemiseksi mm. kulunohjauksen avulla.

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

**4**

**Paikalliset palvelut paranevat, kävelen kauppoille ja harrastamaan** Malminkartanon keskustan palveluja kehitetään vastaamaan kasvavan asukasmäärän paikallisia tarpeita. Julkisten palvelujen tontteja ei pääsääntöisesti osoiteta muuhun käyttötarkoitukseen. Piianpuiston ympäristöstä kehitetään alueellisesti vetovoimaisena julkisten palvelujen keskittymänä, johon tutkitaan sisäliikuntamahdollisuuksien sekä kulttuuripalvelujen parantamista. Alueelle sijoitetaan kirjaston uudisrakennus. Eteläinen asemanseutu on alueen tärkein kaupallisten palvelujen keskittymä.

Kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toiminnossa 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 ulkosyöttöinen. Kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluetta ympäröiville laajoille viheralueille tulee olla sujuvia. Yhteyksien Kannelmään ja Myyrmään suuntaan tulee olla selkeät erityisesti kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä.

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

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

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

## Karttamerkintöjen selitteet

**Maankäyttö ja kaupunkirakenne**

<span> </span>	<b>Keskusvyöhyke</b>
<span> </span>	Keskeisesti juna-asemaan tukeutuvalla vyöhykkeellä tulee olla monipuolisesti liike- ja toimitilaa sekä asumista. Aukioiden, kävelyraittien ja kokoojakatujen varsilla tulee rakennusten katutasossa olla pääosin liiketila. 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.

<span> </span>	<b>Keskuskäytävä</b>
----------------	----------------------

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

Malminkartanontietä rytmittävät katutilaa rajaavat rakennukset sekä metsäalueen ja pihojen vihreys. Vihreyttä 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 kaupallisiin kohtiin. Pientalomittakaavaista rakentamista voi sijoittaa kerrostalorakentamisyhteyteen. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.

<span> </span>	<b>Asuinvyöhyke 1</b>
<span> </span>	Asumispainotteinen vyöhyke, jonka rakentaminen on mittakaavaltaan sekoituttunutta. Kerrostalovaltaisilta osilta rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee neljästä kuteen ympäristön ominaispiirteet ja mitakaava huomioiden. Korkein rakentaminen sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin. Pientalomittakaavaista rakentamista voi sijoittaa kerrostalorakentamisyhteyteen. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.
<span> </span>	<b>Asuinvyöhyke 2</b>
<span> </span>	Asumispainotteinen vyöhyke, jonka rakentaminen on pientalovaltaista. Rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee kahdesta kolmeen ympäristön ominaispiirteet huomioiden. Rakentamisen tulee rajata katutiloja kokoojakatujen varsilla.
<span> </span>	<b>Viheralue</b>

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

<span> </span>	<b>Julkinen palvelukeskittymä</b>
<span> </span>	Alue, jota kehitetään ensisijaisesti monipuolisena julkisten palvelujen keskittymänä. Alueen rajaus on ohjeellinen.

<span> </span>	<b>Kaupallinen palvelukeskittymä</b>
<span> </span>	Alue, jota kehitetään ensisijaisesti monipuolisena asumista ja kaupallisia palveluita yhdistävänä keskittymänä. Alueella tulee vähentää liikenneväylien esteivaikutusta. Alueen rajaus on ohjeellinen.

<span> </span>	<b>Toimitilakeskittymä</b>
<span> </span>	Alue, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilakeskittymänä. Alueen rajaus on ohjeellinen.

<span> </span>	<b>Kävelyraitti 1</b>
<span> </span>	Keskeinen alueen sisäinen kävelyn runkoyhteys, jonka kaupunkikuvalliseen ilmeeseen, katutilan mittakaavaan ja toiteutuksen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Reitien yhtenäistä limettä tulee tukea toteutus suunnittelun yhteydessä esimerkiksi valaistuksella, kasvillisuudella ja ulkotilan kalusteilla.

<span> </span>	<b>Kävelyraitti 2</b>
<span> </span>	Kävelyn runkoyhteyden varren rakennusten katutasossa tulee olla pääosin liiketilaa. Kulku tiloihin tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu häitää kävelijöiden turvallisuudelle. Runkoyhteyttä koskevat myös kävelyraitti 1-merkinnän määräykset.

<span> </span>	<b>Kävelyraitti 3</b>
<span> </span>	Kävelyn runkoyhteyden varren rakennusten katutasossa tulee olla pääosin käyttöään monipuolista muuntojoustavaa tilaa, jota voidaan käyttää toimitilana, etätyötilana tai asukkaiden yhteistilana. Kulku tiloihin tulee järjestää niin, ettei siitä aiheudu häitää kävelijöiden turvallisuudelle. Runkoyhteyttä koskevat myös kävelyraitti 1-merkinnän määräykset.

<span> </span>	<b>Kävelylinkki</b>
<span> </span>	Kehitettävä tai uusi kävelyn runkoverkoston kuuluva yhteystarve, jolla on erityinen Malminkartanon etelä- ja pohjoisosia sitova merkitys. Pääradan kohdalla yhteys kulkee sekä radan tasossa että kukkulan yli. Yhteyden sijainti on liikemääräinen.

<span> </span>	<b>Alueellinen viher- ja virkistysyhteys</b>
<span> </span>	Kaupunginosien välisiä laajoja viheralueita yhdistävä erityisen tärkeä viher- ja virkistysyhteys.

<span> </span>	<b>Paikallinen viher- ja virkistysyhteys</b>
<span> </span>	Laajoja viheralueita yhdistävä paikallinen viher- ja virkistysyhteys, joka toimii osana kävelyn reittiverkoston. Reitin varren julkisia ulkotiloja tulee kehittää osana toisiinsa kytkettyvien vihertilojen sarjaa, jolla on paikallista ekologista merkitystä. Reitin varren aukiolla, kadulla ja rataympäristössä vihreys tulee toteuttaa urbaaniin keskustarakentamiseen soveltuen.

<span> </span>	<b>Ekologinen risteyskohta</b>
<span> </span>	Kokoojakadun ylityskohta, jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota liito-oravien kulkuyhteystarpeisiin.

<span> </span>	<b>Metsäinen alue</b>
<span> </span>	Metsä- ja puustoisien verkoston näkökulmasta tärkeä metsä-alue, jolla on myös paikallista virkistysarvoa.

<span> </span>	<b>Virkistysken vetovoimapist</b>
<span> </span>	Alueellinen virkistyspalveluiden erityiskohde, johon johtavien reittien suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

<span> </span>	<b>Ykköskohde</b>
<span> </span>	Yleisten alueiden uudistamisessa priorisoitava julkinen ulkotila, jonka viihtyisyyteen ja kunnossapitoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toteutukseen ja kunnossapitoon tulee varata riittävät resurssit alueen kokonaisehittämissen reunaehdot huomioiden.

<span> </span>	<b>Tärkeä rakennus tai rakennusryhmä</b>
<span> </span>	Alueen historiallisen kerrostuneisuuden näkökulmasta erityisen tärkeä rakennus tai rakennusryhmä. Asemakaavassa suojelemattomien rakennusten suojelemisen edellytykset tulee tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.

<span> </span>	<b>Arkeologinen kohde</b>
<span> </span>	Arkeologisesti tärkeä kohde, joka tulee huomioida lähtökohdانا alueen suunnittelussa.

<span> </span>	<b>Liikkuminen</b>
<span> </span>	Kokoojakatu. Katualueelle tulee osoittaa jatkuvat ja sujuvat kävelyn ja pyöräliikenteen yhteydet.
<span> </span>	Jalankulun runkoyhteys
<span> </span>	Jalankulun vihreä runkoyhteys
<span> </span>	Jalankulun pääreitti
<span> </span>	Lisättävä jalankulkuyhteys. Yhteyden sijainti on liikemääräinen.
<span> </span>	Mahdollinen, vain joukkoliikenteelle varattu ajoyhteys. Yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulee tutkia tarkemmassa suunnittelussa.
<span> </span>	Joukkoliikenteen keskeinen vaihtoalue. Julkisen liikenteen vaihtoyhteyksien tulee olla esteettömiä. Vaihtoyhteyksissä tulee huomioida kulku- ja odotustilojen viihtyisyys ja säältä suojauminen. Suunnittelussa tutkitaan varautumista bus-sien pääte pysäkin tilamitoitukseen.
<span> </span>	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 merkittynn laitokseen tavoitellaan sijoitettavaksi liityntäpysäköintiä.



Kartta 1: Maankäyttö ja kaupunkirakenne



Kartta 2: Liikkuminen

Helsinki

Malminkartanon suunnitteluperiaatteet

9.5.2023