

# TYÖOHJELMA, JOKA KOSKEE VIITESUUNNITELMAN LAATIMISTA KORTTELIN 38107 TONTIN 16 (MALMINKAARI 3) TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA

## Suunnittelun kohde

Malmin Nuorisotalon rakennus sijaitsee Ylä-Malmin torin laidalla, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL), osoitteessa Malmin raitti 3. Tontin pinta-ala on 715 m<sup>2</sup>.

Vanhin rakennusosa on valmistunut vuonna 1929 ja se on ollut alun perin asuin- sekä liikekäytössä. Rakennusta on laajennettu vuonna 1983, jolloin se on muutettu kokoontumistilaksi. Rakennus on nykyisin Helsingin kaupungin omistuksessa ja se on viimeksi toiminut Malmin nuorisotalona. Tällä hetkellä rakennus on tyhjillään. Rakennusta ei ole suojeltu, mutta se on kaupunkikuvallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas osa Malmin keskustaa.

## Työohjelma

Konsulttityön kohteena on täydennysrakentamisen konseptin ja tyyppiratkaisun muodostaminen asemakaavamuutoksen laatimisen pohjaksi.

Konsultin tehtävänä on laatia korttelin 38107 tontille 16 viitesuunnitelmatasoinen esitys korttelin täydennysrakentamisesta ja vanhimman rakennusosan muuttamisesta asuin- ja liiketilaksi.

Työn tavoitteena on löytää taloudellisesti toteutuskelpoinen ja kaupunkikuvallisesti laadukas ratkaisu korttelin täydennysrakentamisesta siten, että vanhin rakennusosa säilytetään ja kunnostetaan osaksi uutta korttelia. Yksityiskohtainen korjaus- ja muutossuunnittelu ei sisälly tähän työhön vaan se tehdään myöhemmin.

Uudisrakentamisen arvon tulisi ylittää rakentamis-, korjaus- ja purkukustannukset.

Erityisiä tavoitteita suunnittelulle:

- 1920-luvulla rakennetun osan kunnostaminen ja muuttaminen pääosin tai kokonaan asuinkäyttöön.
- Nuorisotalon kaupunkikuvallisen aseman säilyttäminen.
- Mahdollisuus toteuttaa katutasoon avautuvaa liiketilaa.
- 1980-luvulla rakennetun laajennusosan purkaminen.

- Uudisrakentamisen korkeus voi olla pääasiassa 6-8 kerrosta Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.
- Tontti liittyy luontevalla tavalla Ylä-Malmintorin julkiseen tilaan. Torin viereisellä tontin osalla voi esimerkiksi olla viihtyisä ja istutettu sisäpiha/ etupiha, joka liittyy Ylä-Malmintorin uudistettuun ilmeeseen. Kävely-yhteys Notkokujalle vahvistuu, kun katualuetta muutetaan shared space –tyyppiseksi.
- Määritellä asuntojakauma taloudellisten vaikutusten arvioimiseksi.
- Uudisrakennuksen laajuus on n. 3500 k-m<sup>2</sup>
- Kortteli voi olla autoton. Etäisyys asemalaiturilta on alle 300 metriä. Malmin keskustan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti alle 200 metrin etäisyydellä voi olla autottomia kortteleita. Nuorisotalon korttelin kohdalla on kuitenkin perusteltua poiketa tästä säännöstä hieman.

#### Aikataulu

Työ on tavoitteena aloittaa joulukuussa 2022. Työnkesto on noin 2 kuukautta. Työn keskeiset tulokset tulee olla valmiina maaliskuussa 2023.

#### Kokoukset

suunnittelukokous 1. (työn aloitus)  
 suunnittelukokous 2. (työn keskivaihe, keskeiset ratkaisut)  
 suunnittelukokous 3. (työn loppuvaihe)

#### Tulostus

Asemapiirros korttelista 1:500 (sijoittuminen korttelirakenteeseen, liittyminen katuihin, viereiseen tonttiin ja Ylä-Malmin toriin)

Pohjapiirustukset 1:200: kaikki kerrokset

Väritetyt julkisivut materiaalimerkinnöin 1:200 (liittyminen naapurirakennuksiin)

Perspektiivikuva 1 kpl (erikseen sovitusta suunnasta)  
 (perspektiivikuvalla esitetään korttelin liittyminen kaupunkiympäristöön).

Selostus suunnitelman keskeisistä ratkaisuista.

Kerrosalalaskelma.

## Työohjelman liitteet

- Liite 1 Taustatietokooste 9.11.2022
- Liite 2 Kiinteistön kuntoarvio, Malmin Nuorisotalo, 8.2.2022. Sitowise Oy
- Liite 3 Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus / -tarkastus, 10.6.2015.  
WiseGroup
- Liite 4 Rakennetekniset tutkimukset, salaoja- ja kuivatusrakenteiden tutkimukset,  
26.1.2015. WiseGroup
- Liite 5 Ajantasa-asemakaava
- Liite 6 Rakennuslupakuvat, Malmin Nuorisotalon laajennus, 1981.
- Liite 7 Luonnossuunnitelmat, arkkitehtitoimisto Ristola. 2015.
- Liite 8 Ylä-Malmintorin viitesuunnitelma, 28.1.2022. Sitowise Oy.
- Liite 9 Historiakooste