Malmin keskustavisio

uudistumisen polkuja

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu, 2020
Kansikuva: Voima Graphics Oy

Kuva 1. Malmi sijaitsee noin 15 kilometrin etäisyydellä Helsingin keskustasta.

OPAS

ohjeita matkaa varten

Malmin keskustavisio avaa näkymiä keskustan mahdollisiin tulevaisuuksiin. Työ koostuu viidestä osiosta, joiden kautta uudistamisen tarina kerrotaan. **ALKU** kerää yhteen keskeiset tiedot nykytilanteesta ja kehittämisen lähtökohdista. **SUUNTA** analysoi tulokset ja muodostaa suunnittelulle tavoitetilan. **NÄKYMÄ** luo eri mahdollisuudet koostavan kehikon ja visualisoi erilaisia tulevaisuuden kehityskulkuja. **POLKU** valottaa, miten kehitys kohti uudistuvaa Malmia voi tapahtua vaiheittain yhteistyön avulla. **TIETO** kerää yhteen työssä käytetyn tausta-aineiston ja tärkeimmät selvitykset.

Tiivistelmä

Tulevaisuuden Malmin keskusta on identiteetiltään vahva ja vetovoimainen Koillis-Helsingin keskus, jossa yhdistyvät kaupunkimaisesti sekoitetut toiminnot, monipuoliset palvelut, kaikille avoimet viihtyisät ja vehreät julkiset ulkotilat sekä yhteisöllinen ja elävä kaupunkikulttuuri. Kaupunkirakenteen uudistaminen häivyttää jakoa Ylä- ja Ala-Malmiin ja luo keskustasta toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Uudistaminen on mahdollista tehdä periaatteellisen ekologisesti ja ilmastoviisaasti kaupunkirakenteen tasolta lähtien.

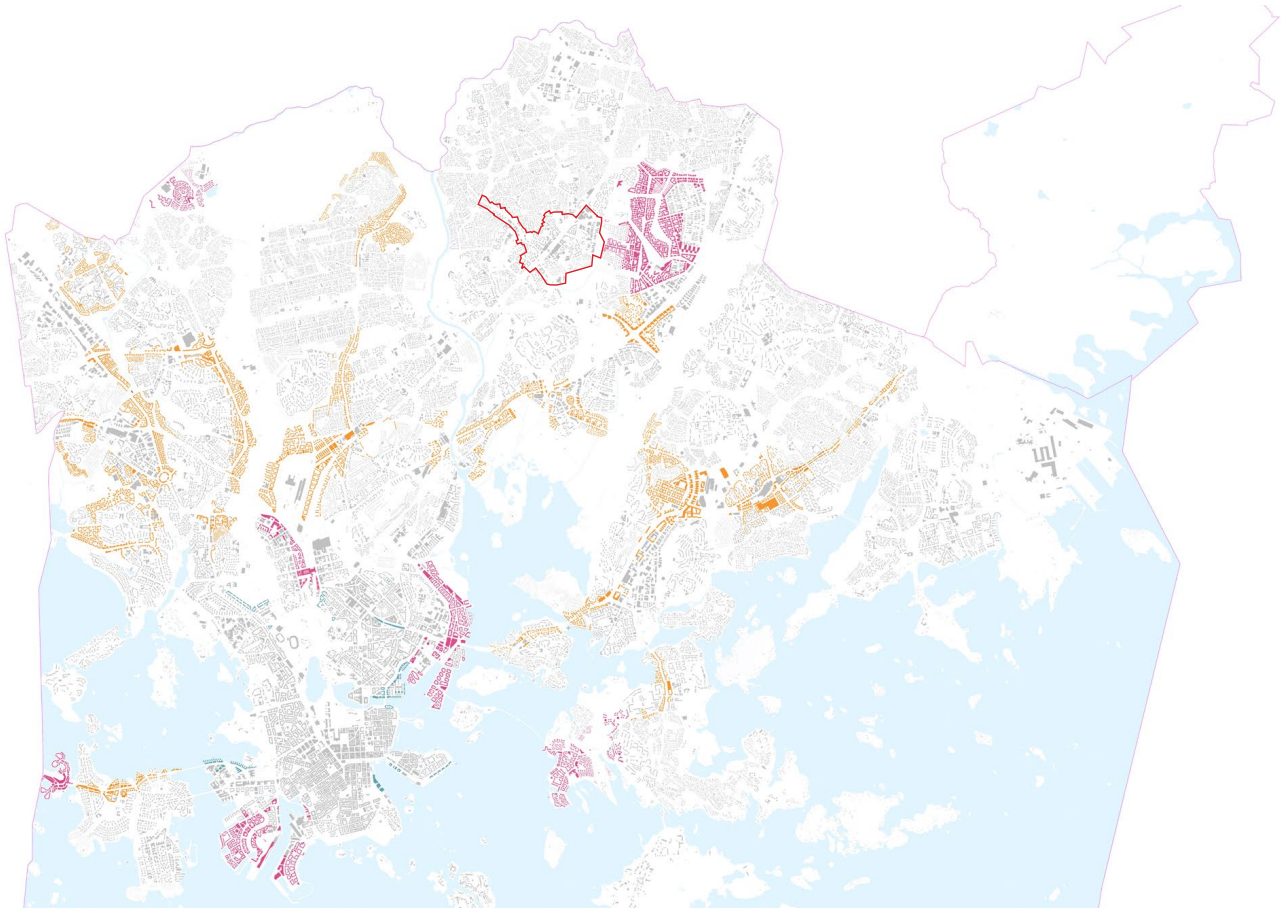
Helsingin yleiskaavan tavoitteet, status kaupunkiuudistusalueena ja viereisen lentokenttäalueen rakentumisen luoma kehityspotentiaali antavat vahvan pohjan Malmin keskustan kokonaisvaltaiselle uudistumiselle. Malmin keskustavisiossa tuodaan näkyväksi keskustan kehittämisen mahdollisuuksia, ja osoitetaan miten erilaiset suunnittelun näkökulmat on mahdollista sitoa yhteen parhaan mahdollisen lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Työ pohjautuu laajaan osallistamiseen, pitkälle menevään lähtötietojen analysointiin ja suunnittelun reunaehtojen määrittelyyn. Tavoitteena on ollut luoda visio, joka on sekä kauaskantoinen että maanläheinen ja realistinen. Malmin keskustavision tueksi on laadittu lukuisia selvityksiä, suunnitelmia ja yhteistyöhankkeita, joista kerätty tieto on liitetty osaksi visiota. Suunnittelutyön avuksi kootun asukkaiden sparrausryhmän laatima tavoitevisio vastaa hyvin Malmin keskustan suunnittelun lähtökohtiin ja kaupungin tavoitteisiin.

Keskustavision suunnitelmat tukeutuvat konseptikehikkoon, jonka keskiössä on aseman ympäristö ja sen vetovoimaisuuden parantaminen. Konseptissa ”Sydän-Malmi” toimii Ylä- ja Ala-Malmia yhdistävänä keskustakorttelien vyöhykkeenä, joka profiloituu yhtenäisen keskustan ytimenä. Malmille johdattavat ”keskustakäytävät” ovat tärkeässä roolissa sisäänjohdattajina koillisen aluekeskukseen.

Luotu konseptikehikko mahdollistaa erilaisten alueen vahvuuksien ja kehittämismahdollisuuksien tukemisen niin, että alueen kokonaiskehittäminen on tasapainossa. Mahdollisuudet on koottu 16 teeman ympärille, jotka näyttävät miten keskustaa voidaan uudistaa tulevina vuosina eri näkökulmista tarkasteltuna. Kehittämisteemoja on peilattu kolmen erilaisen tulevaisuusnäkymän kautta.

Malmin keskustavisio on luonteeltaan mahdollisuuksia kartoittava taustaselvitys, joka toimii pohjana seuraavassa vaiheessa laadittaville Malmin keskustan suunnitteluperiaatteille. Poliittiseen päätöksentekoon etenevien suunnitteluperiaatteisiin tukeutuen alueelle voidaan laatia laajempia asemakaavamuutoksia. Keskustaa voidaan kaavoitusprosessin ja suunnitteilla olevien rakennushankkeiden rinnalla elävöittää erilaisten nopeammalla aikataululla toteutettavien tapahtumien, taideprojektien ja muiden matalan kynnyksen hankkeiden avulla. Laajemmassa mittakaavassa keskustaa voidaan kehittää parhaiten avoimella, osallistavalla ja koordinoidulla yhteistyöllä.



Kuva 2. Malmin keskustavision suunnittelualue sijoittuu pääradan varteen ja kehittyvän Malmin lentokentän alueen länsipuolelle. Oranssilla ja violetilla väreillä on merkitty suunnitellut sekä muut mahdolliset tulevat rakennukset. Keskustavision tarkastelualue on merkitty punaisella viivalla.

Sisällysluettelo

OPAS - ohjeita matkaa varten 3
- Tiivistelmä
- Sisällysluettelo
- Lukijalle

ALKU - päätelmät keskeisistä lähtötiedoista 9
- Sijainti ja väestötiedot
- Rakennettu ympäristö
- Luonnonympäristö ja julkiset ulkotilat
- Liikenne
- Palvelut ja työpaikat
- Maankäytön suunnittelu ja strategiset tavoitteet
- Paikallistuntemus

SUUNTA - suunnittelun tavoitetila 19
- Analyysistä synteesiin
- SWOT-analyysi
- SWOT-analyysi: toimintakeinot
- Malmi keskustan sparrausryhmän tavoitevisio
- Synteesi - yksi Malmi

NÄKYMÄ

Kehikko 25
- Malmin keskustan uudistamisen kehikko
- Sydän-Malmi
- Kirkonkyläntie
- Malminkaari ja Vanhan Helsingintie
- Kotinummentie ja muut keskustakäytävät

Kerrokset 41
- Historiallinen Malmi
- Täydentyvä Malmi
- Kotoisa ja yhteisöllinen Malmi
- Vehreä Malmi
- Aktiivinen Malmi
- Valojen Malmi
- Hyvinvoiva ja oppiva Malmi
- Kaupankäynnin Malmi
- Työnteon Malmi
- Kävelijän Malmi
- Pyöräilijän Malmi
- Joukkoliikenteen Malmi
- Autoilijan Malmi
- Ilmastoviisas Malmi
- Ilmastoviisaiden Malmi
- Keskeinen Malmi

Ikkunat 75
- Kasbah
- Kaupunkikylä
- Vetoketju

POLKU - kohti uutta Malmia 89

TIETO - oppeja matkan varrelta 95
- Liiteluettelo
- Kirjallisuuslähteet
- Kuvalähteet

Lukijalle

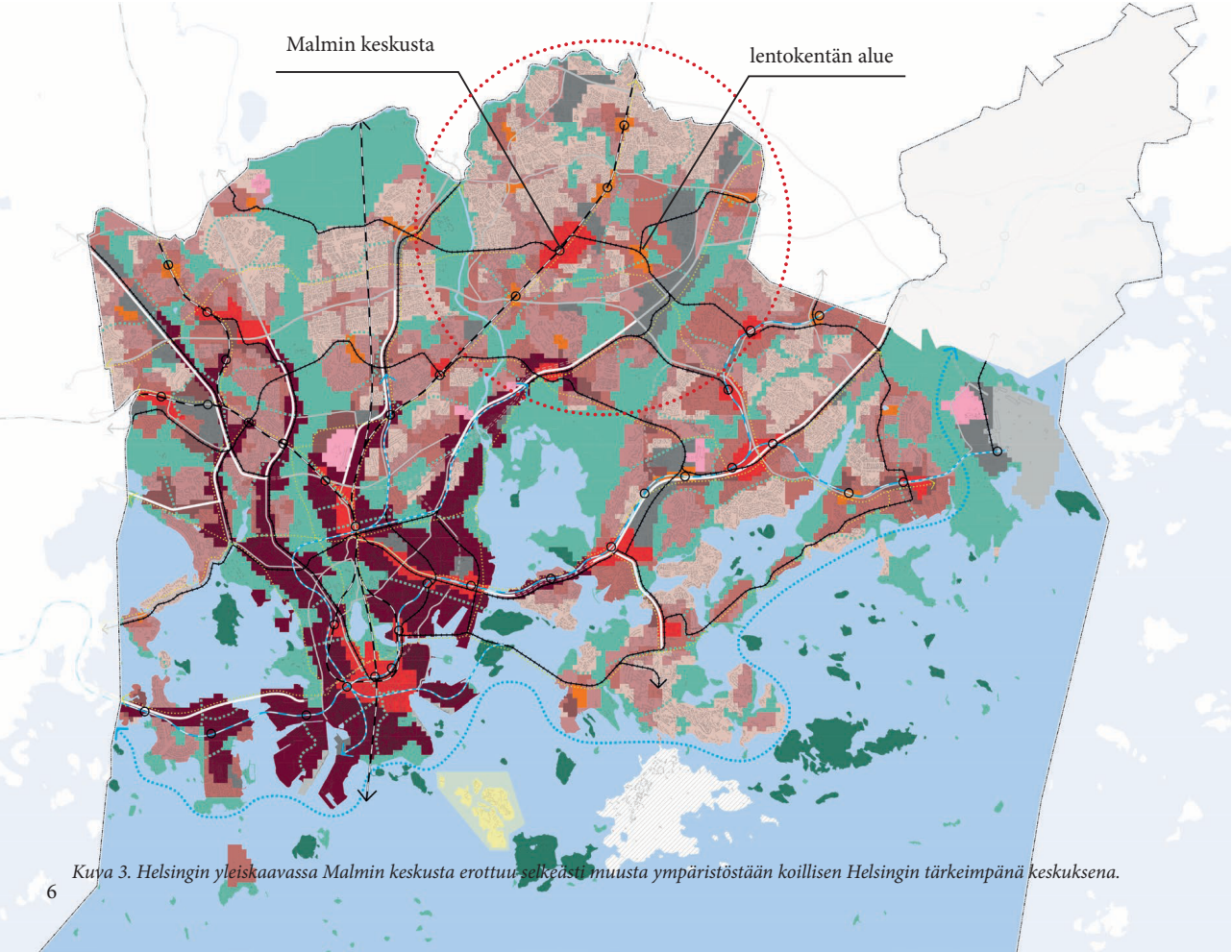
Koillis-Helsingin keskus
Helsingin uudessa yleiskaavassa Malmin keskusta hahmottuu koko Koillis-Helsingin keskuksena. Keskeinen sijainti sekä pääradan että tulevan poikittaisen pikaraitiotien varrella tekee tulevaisuudessa Malmista raideliikenteen solmukohdan. Yleiskaavan näkökulmasta Malmin keskusta palvelee vahvana palvelukeskittymänä ja joukkoliikenteen vaihtopaikkana laajasti ympäröiviä alueita, myös entisen lentokentän alueen uutta rakentamista.

Yleiskaavan antaman vahvan kehityssuunnan lisäksi Malmin keskusta on määritelty yhdeksi kolmesta Helsingin kaupunkiuudistusalueesta. Kaupunkiuudistusalueet ovat keskeisiksi määriteltyjä alueita Helsingissä, joiden kehitystä halutaan kääntää parempaan suuntaan kokonaisvaltaisilla toimenpiteillä. Käytännössä tämä tuo alueelle kehittämiseen suunnattua rahoitusta ja resursseja.

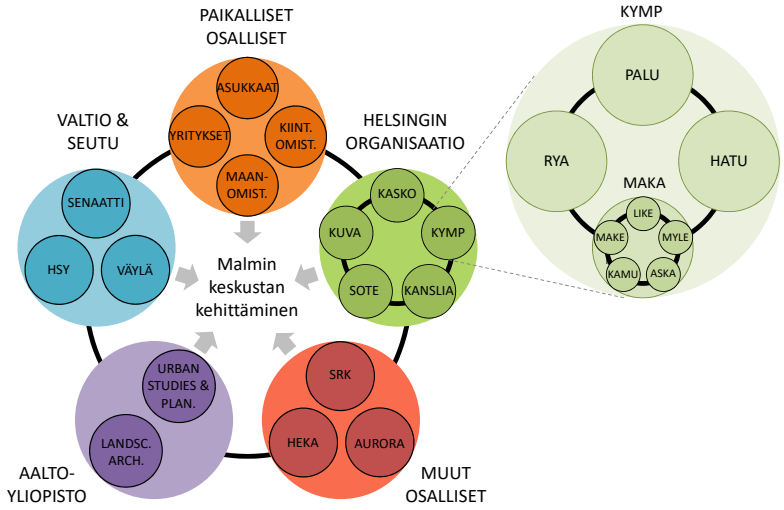
Yleiskaavan tavoitteet, status kaupunkiuudistusalueena sekä viereisen lentokenttäalueen rakentumisen luoma kehityspotentiaali antavat vahvan pohjan Malmin keskustan kokonaisvaltaiselle uudistumiselle. Ensimmäistä kertaa pitkään aikaan on olemassa todelliset edellytykset tarttua rapistuneisuuden ja epäsiisteyden leimaaman keskustan kehittämiseen kokonaisvaltaisesti, ja vahvistaa sen imagoa, vetovoimaa ja alueellista roolia.

Laaja yhteistyö
Malmin keskustan suuri kehittämiskokonaisuus tulee tehdä laajan ja koordinoidun yhteistyön kautta. Kaupungin rooli on luoda mahdollisuuksia keskustan kehittymiselle ja ohjata uudistushankkeita keskustan rakenteellinen ja toiminnallinen kokonaisuus huomioiden. Valtiolla, seudullisilla toimijoilla, kaupungilla, maan- ja kiinteistönomistajilla, asukkailla, yrityksillä ja muilla alueen toimijoilla on kullakin omat kehittämistarpeensa, jotka on hyvä tuoda esille mahdollisimman varhaisessa vaiheessa suunnitteluprosessia. Maankäytön kehittämisen keskeisten tavoitteiden hahmottamiseksi on ollut tarpeen laatia eri tarpeet esiin tuova ja yhteen sitova visio ennen alueen tarkemman suunnittelun ja asemakaavamuutosten käynnistymistä.

Malmin keskustavisio on näkymä Malmin keskustan kehittämisen mahdollisuuksiin. Visiossa havainnollistetaan pitkälle tulevaisuuteen meneviä kehityspolkuja ja niiden nivoutumista toisiinsa. Työ pohjautuu pitkälle menevään lähtötietojen analysointiin ja suunnittelun



Kuva 3. Helsingin yleiskaavassa Malmin keskusta erottuu selkeästi muusta ympäristöstään koillisen Helsingin tärkeimpänä keskuksena.



Kuva 4. Malmin keskustan kehittämistä on käynnistetty laajan yhteistyöverkoston kautta. Asemakaavoituspalvelussa (ASKA) käynnistynyt hanke on laajennettu pitkälle kaupungin organisaation ulkopuolelle. Kaaviossa ja muualla raportissa esiintyvät organisaatioiden lyhenteet on avattu raportin lopussa sivulla 98.

reunaehtojen määrittelyyn. Tavoitteena on ollut luoda visio, joka on sekä kauaskantoinen että maanläheinen ja realistinen.

Vision avulla tuodaan näkyväksi keskustan uudistamisen mahdollisuuksia, kootaan niitä yhteen ja pyritään tämän avulla herättämään alueen maanomistajien ja muiden toimijoiden kiinnostus alueen laajempaan kehittämiseen. Visio on mahdollisuuksien toteutumista tukeva kehikko, ei ehdoton ja jäykkä suunnitelma, joka voidaan toteuttaa vain yhdellä tavalla.

Malmin keskustavision tueksi on käynnistetty lukuisia selvityksiä, suunnitelmia ja yhteistyöhankkeita, joiden avulla on kerätty lähtötietoja ja tavoitteita keskeisimmistä aihealueista. Selvityksistä kerätty tieto on koottu osaksi visiota, ja varsinaiset selvitykset ovat työn liitteenä. Työn yhteydessä on tunnistettu myös keskeisimmät jatkoselvitystarpeet.

Kohti tulevaisuutta
Vision pohjalta ei vielä päätetä Malmin keskustan maankäytöstä, vaan se on luonteeltaan mahdollisuuksia kartoittava taustaselvitys. Laadittu työ toimii pohjana seuraavassa vaiheessa laadittaville Malmin keskustan suunnitteluperiaatteille. Suunnitteluperiaatteiden pohjalta alueelle voidaan laatia isompia asemakaavamuutoksia.

Malmin keskustassa on valtavasti kehittämisen mahdollisuuksia, ja alueella on kaikki edellytykset nousta vahvaksi, monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi koko Koillis-Helsingin keskukseksi. Segregaatiokehitykseen voidaan puuttua monipuolistamalla keskustan asuntokantaa, varmistamalla alueen uudistuessa myös kohtuuhintainen asuminen, kehittämällä julkisia tiloja ja palveluja sekä parantamalla saavutettavuutta ja julkisen liikenteen yhteyksiä.

Malmi ei ole metsälähiö eikä pelkän kauppakeskuksen varaan rakentunut yksiulotteinen alue. Malmin on rakenteellisesti todellista kaupunkia, jossa julkisiin tiloihin liittyy monipuolisesti niin yksityisiä kuin kaupallisia palveluita. Keskustan historiallinen kerrostuneisuus, monimuotoinen asuntokanta, ympäröivät laajat viheralueet, jo nykyisin hyvät joukkoliikenteen yhteydet, kattavat palvelut ja suvaitseva ilmapiiri ovat vahvuuksia, joita tukemalla keskustalle voidaan luoda sen ominaispiirteisiin tukeutuva vetovoimainen identiteetti pitkälle tulevaisuuteen.

Malmin keskustavisio – kaupan mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi
WSP Finland Oy
(HKI; Kanslia, Taso)

Malmin palvelutilaverkkoselvitys
Granlund Oy
(HKI; Rya, Roha)

Uusi Malmi - tulevaisuustarkastelu
Uusi kaupunki kollektiivi Oy
MDI Public Oy
(HKI; Kymp, Maka)

Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma
Loci maisema-arkkitehdit Oy
(HKI; Kymp, Maka)

Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut**
WSP Finland Oy
Ramboll Finland Oy
(HKI; Kymp, Maka)

Longinojanlaakson liikuntapuiston konseptisuunnitelma*
Loci maisema-arkkitehdit Oy
(HKI; Kymp, Maka)

Malmin keskustan karttakysely
HKI; Kymp, Maka

Malmin asukassparrausryhmä
HKI; Kymp, Hatu

Malmin yrittäjien ja kiinteistönomistajien aamiaisseminaarit
HKI; Kanslia, Taso

Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla
HKI; Kymp, Maka

Malmin ympäristöhistoriaselvitys ja ominaispiirteet
HKI; Kymp, Maka

Malmin keskustavision kokonaistaloudellinen kustannusarvio (2020)*
HKI; Kymp, Maka

SMART-MR: Malmin vähähiilitiekartta
HSY

AELCLIC - ilmastonmuutoksen vaikutukset ja sopeutumissuunnitelma**
Aalto-yliopisto

Serving whom? Immigrant entrepeneurs in a new local context**
Aalto-yliopisto

Kaupungin sisäinen työ
Kaupungin tilaama konsulttityö
Yhteistyötahon selvitys

Kuva 5. Malmin keskustavisioon liittyvät valmistuneet, käynnissä olevat ja tulevat selvitykset ja yhteistyöhankkeet. Valkoisella tekstillä on merkitty selvitysten laatija- ja tilaajatahot (sulkeissa, selitteet ks. s. 98).

** Työn laadinta kesken*
***Malmi yksi tutkittavista kohteista*

Kuva 6: Malmin keskustan tärkeimmät kadut ja maamerkit sekä keskustavision tarkastelualue.

ALKU

päätelmät keskeisistä lähtötiedoista

Tulevaisuuden rakentaminen vaatii tukevan käsityksen nykytilanteesta. Vision ALKU-osioon on koottu tiiviisti keskeisimmät havainnot ja johtopäätökset työtä varten koostetuista lähtötiedoista, teetetyistä selvityksistä ja muista yhteistyöhankkeista. Tekstin oheen on tapauskohtaisesti merkitty, mistä liitteenä olevasta erillisselvityksestä löytyy asiasta lisää taustatietoa. Työn liitteenä on lisäksi erillinen laajempi kooste käytössä olleista lähtötiedoista.

Suunnittelun lähtökohdat

Päätelmiä lähtötiedoista 1/4

Radan estevaikutusta pitää lieventää ja parantaa aseman ytimen liitosta keskustan muuhun rakenteeseen. Keskustan ja uuden lentokentän alueen kytköksen tulee olla toimiva. Keskustaan johtavien katujen ilmettä tulee kehittää.

Keskustan ajallinen kerrostuneisuus on kehittämisen vahvuus.

On erittäin tärkeää parantaa julkisten ulkotilojen siisteyttä ja koettua turvallisuuden tunnetta.

Maanomistuksen näkökulmasta Malmin keskustan kehittäminen on luontevaa tehdä laajan yhteistyön kautta.

Keskustassa on tarvetta uusille perheasunnoille, hissillisille kerrostaloille ja välimallin hallintamuodon asumiselle.

Yleiskaavan tukemaa täydennysrakentamista voidaan tutkia pysäköintialueille. Lisäksi voidaan muuttaa rakennusten käyttötarkoituksia, sekä korottaa tai purkaa nykyisiä rakennuksia.

SIJAINTI JA PERUSTIEDOT

Malmin keskusta sijaitsee pääradan varressa Kehä I:n pohjoispuolella lentoasema-alueen vieressä. Alue sijoittuu keskeisesti suurten liikenneväylien, Tuusulanväylän, Kehä III:n, Lahdenväylän ja Kehä I:n rajaamalle alueelle. Malmin peruspiiriin kuuluvat radan länsi- ja luoteispuolen Ylä-Malmi, Tapaninvainio ja Tapanila sekä itä- ja kaakkoispuolella sijaitsevat Ala-Malmi, Malmin lentokentän alue ja Tattarisuo. Kaupungin tasolla Malmi on koko koillisen Helsingin aluekeskus.

Malmin peruspiirin asukasluku on n. 29 000, josta keskustavision tarkastelualueella asuu n. 7500 asukasta. Malmin alueen asukasmäärän on arvioitu kasvavan voimakkaasti tulevaisuudessa. Malmin peruspiirissa arvioidaan olevan vuonna 2050 noin 60 000 asukasta.

Malmin keskustavision tarkastelualueen pinta-ala on 1,64 k-m^2. Alue on rajattu käsittämään Helsingin uuden yleiskaavan mukaiset liike- ja palvelukeskusta-alueet, Kirkonkyläntien varsi sekä idässä lentokenttäalueen kaavarunkoon rajautuvat osat (ks. kuva 7).

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Kaupunkirakenne
Malmin keskusta muodostuu aseman kaupallisten palvelujen ja työpaikkojen ympärille ympäristöään tiiviimpänä kerrostalorakentamisen vyöhykkeenä. Keskusta ulottuu rakenteellisesti tiiviimpinä käytävinä sisääntuloväylien suuntaan etenkin Pukinmäen puolella. Malmin kerrostalovaltaista ydintä ympäröivät laajat pientaloalueet ja idässä Longinojan virkistysalueet. Keskustan koillispuolella on on Ormuspellon teollisuusalue. Päärata jakaa Malmin keskustan kahtia.

Keskeisestä sijainnistaan huolimatta Malmin keskusta ei hahmotu ympäristöstään selkeästi, vaan se jää sitä reunustavien pientaloalueiden ja laajojen virkistysalueiden taakse. Alueelle johtavat autoilua, kävelyä ja pyöräilyä palvelevat kokoojakadut eivät kaupunkikuvalliselta ilmeeltään kerro niiden johtavaan tärkeään aluekeskukseen.

Tulevaisuudessa suurin Malmin alueen kaupunkirakenteeseen vaikuttava asia on lentokentän alueen rakentuminen, joka tuo Malmin keskustan vaikutuspiiriin uuden 25 000 asukkaan kokonaisuuden. Lentokentän alueen rakentuessa Malmin nykyinen keskusta sijoittuu entistä keskeisemmin koillis-Helsingin aluekokonaisuudessa.

Kaupunkikuva
Monipuolisesta historiastaan johtuen Malmi on rakenteeltaan, luonteeltaan ja ilmeeltään kerrostunut kaupunkikeskus eikä yhtenä aikakautena rakennettu lähiö monesta radan varren asuinalueesta poiketen. Keskustan näkyvin ajallinen kerrostuma on 1980-luvulta, jolloin Malmi muuttui lopullisesti peltojen, pientalojen ja teollisuusrakennusten hallitsemasta maisemasta keskusta-alueeksi.

Malmin keskustassa on muutama osa-alue, jotka erottuvat ominaispiirteiltään nykyisessä kaupunkikuvassa (ks. liite 6). Keskustassa on vain vähäisessä määrin suojeltuja rakennuksia. Merkittävin yksittäiskohde on Malmin vanha asema, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Nykyisessä kaupunkikuvassa suurimpana haasteena on keskustan epäsiisti ilme, joka johtuu erityisesti 1980-luvun rakennuskannan sekä keskeisen julkisten tilojen rapistuneesta kunnosta ja rakennustavasta. Nuhjuisuuden vaikutus alueen koettuun identiteettiin näkyy selvästi alueelle laaditun karttakyselyn tuloksissa (ks. liite 2).

Maanomistus
Keskustan maanomistus on jakautunut yksityisten, kaupungin, valtion ja muiden maanomistajien kesken. Keskustassa ei ole laajoja yhden maanomistajan hallussa olevia tonttikokonaisuuksia. Kaupungin omistamista tonteista suuri osa on vuokrattuna yksityisille tahoille pitkillä vuokrasopimusajoilla. Kaupungin omasta maanomistuksesta iso osa on kaupungin vuokrataloyhtiöiden hallitsemia tontteja.

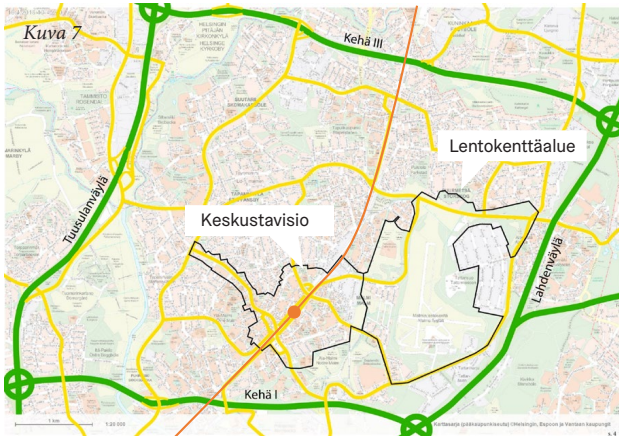
Omia tonttejaan kehittämällä kaupunki voi tukea ympäristön uudistumista mm. pysäköintiratkaisuja tarjoamalla ja parantamalla kaupunkikuvaa remontoimalla ja uudisrakentamalla. Kokonaisvaltainen kehittäminen vaatii laajaa yhteistyötä yksityisten omistajien kanssa.

Rakentamisen tehokkuus
Keskustan korttelitehokkuudet ovat matalia lukuun ottamatta aseman kortteleita. Tehokkuus on alhainen verrattuna siihen, mitä Helsingin yleiskaava mahdollistaa keskustassa (ks. kuva 29). Ytimen asuinkerrostaloista suurin osa on matalahkoja 3-4 -kerroksisia ja hissittömiä. Keskustavision alueella on nykyisin n. 740 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta, josta asumista on noin puolet. Loput rakennusoikeudesta on liike- ja toimistotilaa (22 %), julkisia rakennuksia (13 %), teollisuuslaitoksia (14 %) ja pysäköintilaitoksia (2 %).

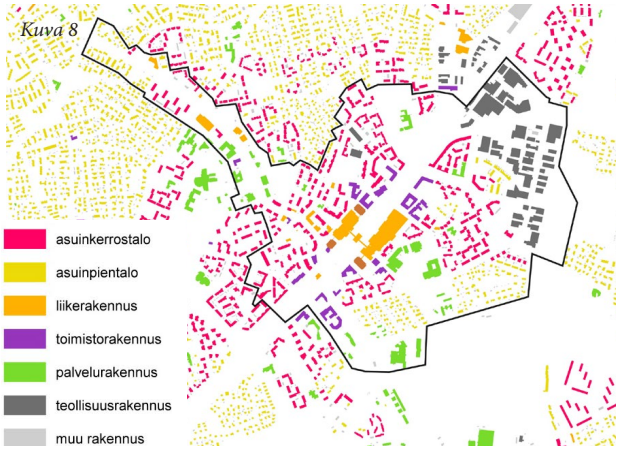
Hallintamuodot ja asuminen
Keskustan alueella on niin sääntelemätöntä omistus- ja vuokra-asumista kuin valtion tukemia aravuokra-asuntoja, hitas- ja asumisasuntoja sekä opiskelija- ja nuorisoasumista. Hallintamuotojakaumassa välimallien asuminen on aliedustettuna. Ala-Malmilla on suhteessa vähemmän sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja.

Asuntokoot ovat Malmin asemaa ympäröivissä kortteleissa melko pieniä. Etenkin Ylä-Malmilla kerrostaloasunnot ovat keskipinta-alaltaan keskimäärin lähellä 50 m^2, mikä vastaa nykyisin asuntokokona pienehköä kaksiota. Isoja yli 70 m^2 perheasuntoja on lähinnä omakotitaloissa sekä Ala-Malmin puolen uusissa townhouse-kortteleissa.

Täydennysrakentamisen potentiaali
Täydennysrakentamisen näkökulmasta Malmin keskustan voidaan todeta olevan rakennettu kertaalleen täyteen, eikä tyhjiä tontteja käytännössä ole. Rakentamatonta tilaa ei juurikaan ole lukuunottamatta nykyisten tonttien pysäköintialueita. Keskustan maantasopysäköinnin osittainen korvaaminen rakenteellisella pysäköinnillä



Kuva 7



Kuva 8

Kuva 7: Kehä I:n pohjoispuolella sijaitseva Malmin keskusta ulottuu pääradan molemmille puolille ja rajoittuu idässä Malmin lentokentän alueeseen.

Kuva 8: Malmin keskustan tiivein vyöhyke on kooltaan kompakti.

Kuvat 9-17: Malmin keskustan kaupunkikuvassa on paljon hienoa vanhaa ja uutta, mutta monin paikoin rapistuneisuus on leimaa-antavimpana piirteenä.

Kuva 18. Hissit keskustan asuinkerrostaloissa (kerrostaloiksi luettu rakennukset, joissa on päällekkäisiä asuntoja).

Kuva 19: Keskustan maanomistus on jakautunutta ja kehittäminen vaatii lähtökohtaisesti laajaa ja avointa yhteistyötä.

Kuva 9

Kuva 10

Kuva 11

Kuva 12

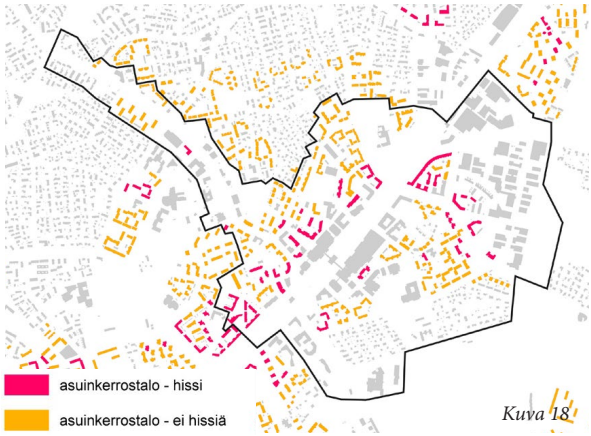
Kuva 13

Kuva 14

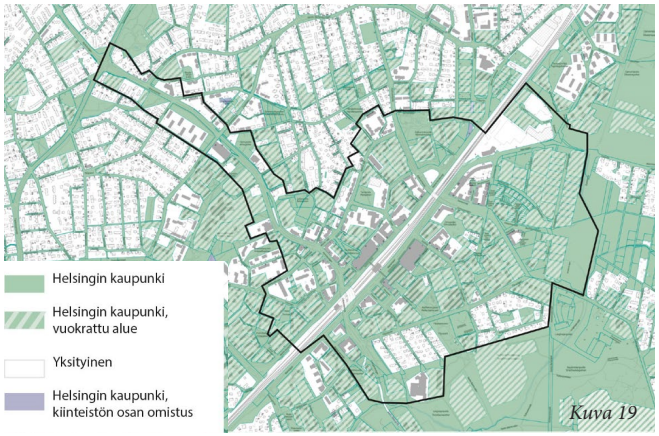
Kuva 15

Kuva 16

Kuva 17



Kuva 18



Kuva 19

Päätelmiä lähtötiedoista 2/4

Keskustan taskupuistoilla on suuri merkitys asukkaiden lähivirkistysmahdollisuuksille. On tärkeää järjestää sujuvat yhteydet keskustasta ympäristön laajoille viher- ja virkistysalueille.

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

Keskustan saavutettavuus on hyvä, mutta kävely-ympäristön laadussa on parantamisen varaa.

Radan ylle rakentaminen ei voi olla ainoa keino keskustan yhdistämiseen, jos kaukojunien ajonopeuksien takia radan kattaminen ei ole taloudellisesti mahdollista..

Kävelyn, pyöräilyn ja autoilun reittiverkostoa tulee selkeyttää ydinkeskustan alueella. Verkostoa voisi olla mahdollista tiivistää etsimällä uusia reittejä radan yli tai ali ja korttelien läpi.

Pysäköintilaitoksilla voidaan ratkaista keskustan pysäköintiä. Kehittäminen vaatii kaupungilta aktiivista roolia.

vapauttaisi tilaa uudisrakentamiseen. Täydentämistä on mahdollista tehdä myös rakennusten käyttötarkoitusten muutoksilla, rakennuksia korottamalla tai laajentamalla ja purkavalla saneerauksella.

LUONNONYMPÄRISTÖ JA JULKISET ULKOTILAT

Viher- ja virkistysalueet
Helsingin viher- ja virkistysverkostossa Malmi sijaitsee Helsinkipuiston ja Viikki-Kivikon vihersormen välissä, Malminkartanolta Vuosaaren huipulle ulottuvan poikittaisen viheryhteyden pohjoispuolella. Kaupungin viher- ja virkistysverkostoa tarkasteltaessa alue Malmista pohjoiseen erottuu laajana pientalovaltaisena alueena, jolla julkisia viheralueita on vähän ja niiden koko melko pieni.

Keskustaa reunustavat idässä ja etelässä laajat viheralueet. Pitkät viher- ja virkistysyhteydet kulkevat keskustassa pääasiassa raitteja pitkin, muuten viheralueet ja aukiot eivät juuri kytkeydy toisiinsa selkeillä reiteillä. Yleisesti keskusta on heikosti kytköksissä ympäröivään viher- ja virkistysverkostoon. Keskustan sisäinen verkosto on hajanainen, ja julkiset viheralueet ovat pääosin pieniä taskupuistoja. Monet keskustan yksityisistä tonteista ovat vehreitä, mikä tuo eloa katutilaan.

Keskustassa ei juuri ole suojeltuja tai arvokkaita luontokohteita. Radan itäpuolen Ormusmäki on määritelty arvokkaaksi kasvikohteeksi, jonka lisäksi Longinojan varressa on arvokkaita lintukohteita. Ala-Malmin puisto on koko kaupungin tasolla 1. luokan arvopuisto.

Maaperä ja pohjavesi
Keskustan maaperä on rakennettavuudeltaan heikkoa itä- ja pohjoisosissa, joissa maaperä on pääosin savea. Laajin kantavamman maaperän vyöhyke löytyy Kirkonkyläntien ja Vanhan Helsingintien varresta. Alueen pohjavesi on paikoin lähellä pintaa. Maaperä ja pohjaveden pinnan taso rajoittavat paikoin maanalaisten tilojen kuten kellarien ja pysäköintihallien rakentamista.

Julkiset ulkotilat, kävely-ympäristön laatu ja saavutettavuus
Malmin kävelykeskusta tukeutuu kahteen kävelyraittiin: Ylä-Malmin Kaupparaittiin ja Ala-Malmin Pekanraittiin. Näihin liittyy aukioita, joista tärkeimmät ovat Ylä-Malmin ja Ala-Malmin torit. Keskustan tärkein julkisten ulkotilojen akseli kulkee Ala-Malmin Filpuksenpuistosta Ylä-Malmin Laidunpuistoon ns. Malmin putken kautta.

Malmin keskustasta on laadittu kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus vuoden 2019 aikana (Helsingin kaupunki, ks. liite 4). Tutkimuksen tulosten perusteella kävelylle ja pyöräilylle tarkoitetut Kaupparaitti, Pekanraitti ja Ylä-Malmin tori sekä osa autoilulle avoimista kaduista ovat laadultaan hyvällä tasolla. Heikolla tasolla ovat mm. Malmikaari, Malmin kauppatie ja Kotinummentie. Kokonaisuutena keskustan kävely-ympäristön laadussa on paljon parantamisen varaa. Saavutettavuuden näkökulmasta Malmin keskusta toimii hyvin. Koko keskustan tiivein alue on Malmin asemasta kävellen 10 minuutin ja pyöräillen 5 minuutin etäisyydellä.

LIIKENNE

Joukkoliikenne
Malmin asema on alueen tärkein liikenteen solmukohta. Lähijunista Malmilla pysähtyvät I- ja K-junat, kaikki pitkän matkan junat ajavat aseman läpi pysähtymättä. Pääradan lisäksi alue kytkeytyy hyvin nykyisten ja suunniteltujen joukkoliikenteen runkolinjojen varrelle (ks. liite 1. sivu 49). Tuleva pikaraitiotieyhteys tulee kytkemään Malmin Helsingin itäiseen kantakaupunkiin.

Pääradalla on varauduttu junakapasiteettia lisääviin lisäraiteisiin, joita ei laitureineen voida toteuttaa radan itäpuolella purkamatta osaa nykyisistä rakennuksista. Myös länsipuolella katujärjestelyjä tulisi muuttaa molempien lisäraiteiden sijoittuessa sinne. Lisäraiteiden vaihtoehtona on ns. Lentorata, joka toteutuessaan poistaisi Malmin läpi kulkevan junien kaukoliikenteen. Nykyisin suurella nopeudella ohikulkevat kaukojunat rajoittavat kattamista merkittävästi, sillä rakenteissa tulee huomioda suuriksi muodostuvat törmäyskuormat, mikä puolestaan tekee radan ylle rakentamisesta kallista.

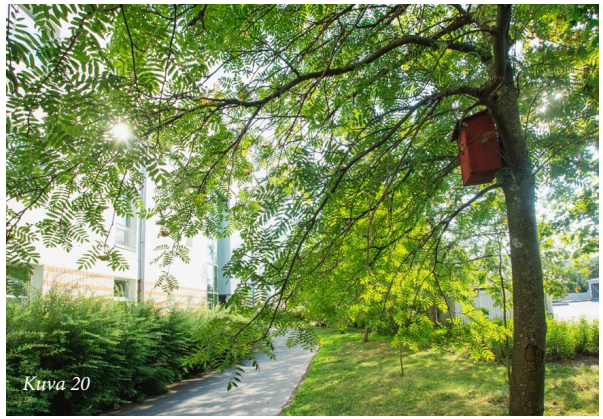
Tie- ja katuverkosto
Alueellisessa tieverkostossa Malmi sijoittuu neljän ison moottoriväylän rajaaman alueen keskelle. Katuverkossa alue kytkeytyy ympäristöönsä usean kokoojakadun kautta, joista osa on luokitukseltaan alueellisia ja osa paikallisia (ks. liite 1, s. 48). Tattarisillan eritasoliittymä kytkee tulevaisuudessa lentokentän alueen Lahdenväylään.

Katuverkostossa useimmat keskeiset keskustan saapumissuunnat ovat epäselviä niitä käyttävän autoilun näkökulmasta. Keskustan ytimen katuverkko on vaikeasti hahmotettava erityisesti liityttäessä kokoojakaduilta tonttikatuverkkoon. Umpikujia on paljon, eivätkä kadut muodosta jatkuvaa verkostoa. Radan ylittävien siltojen pitkät rampit heikentävät kaupunkitilan laatua.

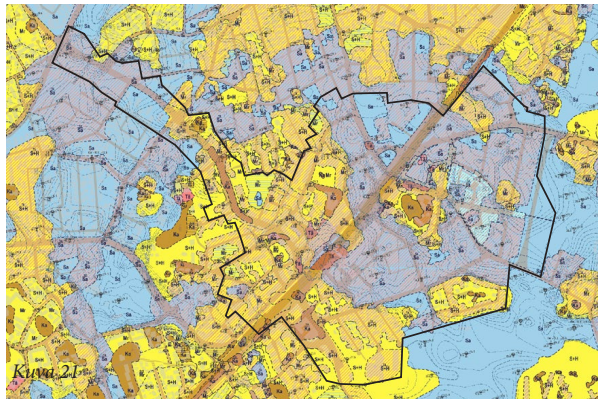
Pysäköinti
Malmin keskustassa suurin osa pysäköinnistä on järjestetty tonttikohtaisesti maantasossa. Aseman kupeessa on kaksi pysäköintilaitosta, joiden lisäksi kauppakeskuksissa on omat pysäköintitilansa. Nykyisten erillislaitosten on arvioitu vaativan peruskorjausta lähivuosien aikana. Aseman liityntäpysäköintiä on sijoitettu sekä pysäköintilaitoksiin että maantasoon radan viereen.

Malmi kuuluu Helsingin pysäköintiohjeissa esikaupunkialueiden vyöhykkeeseen, jolla pysäköintiä tulee toteuttaa yksi autopaikka jokaista 100 asuinkerrosneliömetriä kohden. Joukkoliikenteen runkoyhteyksien pysäkkien läheisyyteen rakennettaessa edellytetään vähemmän autopaikkoja (1 ap/110-140 k-m^2). Malmilla runkoyhteyksiksi luetaan päärata, runkolinja 560 ja tuleva Raide-jokeri 2.

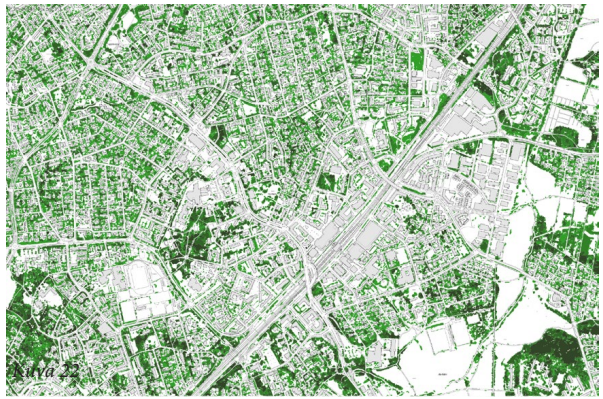
Helsingin kaupunki on tilannut täydennysrakentamisen alueellisista pysäköintiratkaisuista selvityksen, jonka osana tutkitaan Malmin pysäköinnin nykytilannetta ja tulevaisuuden mahdollisuuksia. Alustavien tulosten perusteella Malmilla olisi mahdollisuuksia luoda alu-



Kuva 20

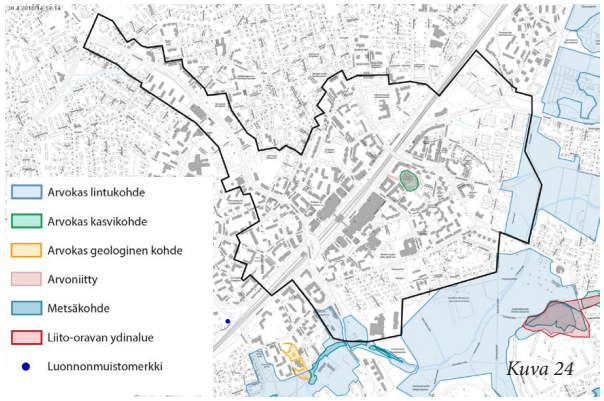


Kuva 21



Kuva 22

Kuva 23



Kuva 24

Kuva 20. Monet keskustan tonteista ovat vehreitä.

Kuva 21. Malmin keskustasta iso osa on savikkoa (sininen väri).

Kuva 22: Malmin ydinkeskusta ei ole ylenpalttisen vehreä.

Kuva 23: Malmi sijoittuu isojen viheryhteykseien väliin.

Kuva 24: Malmin keskustassa ei ole juuri arvokkaita luontokohteita.

Päätelmiä lähtötiedoista 3/4

Alueen asukasmäärän kasvu luo edellyksiä erityisesti julkisten palvelujen kehittymiselle. Nykyisiä julkisten rakennusten tontteja ei kannata ottaa laajasti muuhun käyttöön.

Päiväkotien ja koulujen laajennuksia ja uusimista tulee tutkia. Sairaalan laajennus sekä uusi terveys- ja hyvinvointikeskus ja perhekeskus tulee huomioida uutena tilatarpeena.

Kaupallista vetovoimaa voidaan lisätä vähentämällä radan kahtia jakavaa vaikutusta sekä kehittämällä kauppakeskusten liittymistä katutilaan ja niiden keskinäistä yhteistyötä.

Keskustassa on jatkossa kysyntää niin kauppakeskusten laajennuksille kuin kivijalkaliiketilojen verkoston kasvulle.

Työvoimavaltaisten paikkojen paras sijainti on lähellä asemaa. Malmin kehittäminen työpaikka-alueena vaatii keskustan profiilin parantamista.

eelliseen pysäköintiyhtiöön ja sen hallitsemiin uusiin pysäköintilaitoksiin perustuva järjestelmä, joka voisi olla osin markkinaehtoinen.

Jalankulku ja pyöräliikenne
Keskustan jalankulun ja pyöräilyn verkoston ytimessä ovat kävelijöille tarkoitetut Kaupparaitti ja Pekanraitti. Muita tärkeitä julkisia kulkuyhteyksiä ovat Kirkonkyläntie sekä muut alueen keskustaa reunustavat kadut. Reittiverkosto on paikoin harva suurten korttelikokojen vuoksi. Malmi ei toistaiseksi kuulu osaksi kaupunkipyöräverkostoa.

Pääradan estevaikutus kävelylle ja pyöräilylle on merkittävä. Radan ylittää keskustassa kaksi julkisessa ulkotilassa kulkevaa esteetöntä siltaa, joiden välinen etäisyys on lähes 700 metriä. Siltojen välissä kulkee kauppakeskukset yhdistävä rakennettu kauppasilta, nk. Malmin putki, jossa esteetön kulku vaatii hissien käyttöä.

Radan vaikutus reitteihin näkyy hyvin alueella pidetyn karttakyselyn tuloksissa (ks. kuva 26). Käytetyimmät reitit kulkevat keskustan eteläosassa ja ns. Malmin putken kautta. Pohjoisosa on selvästi hiljaisempaa aluetta luontevien kulkureittien puutteen vuoksi. Tämä näkyy myös julkisten ulkotilojen vähäisenä käyttönä ja arvostuksena.

PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Julkiset palvelut
Malmin keskustan julkiset palvelut sijoittuvat ytimeen. Palveluihin kuuluvat Malmitalon ja uimahallin lisäksi liikuntapuistot, koulut ja päiväkodit, nuorisotila sekä Malmin sairaala. Malmitalo on keskustan tärkein kulttuurin palvelukeskittymä, josta löytyy kirjaston ja työväenopiston lisäksi mm. näyttelytiloja ja pieni elokuvateatteri. Keskustassa on lisäksi poliisin, Kelan ja Postin palveluja sekä kirkon tiloja.

Keskustaan sen läheisyyteen sijoittuu 20 julkista sekä useita yksityisiä päiväkoteja. Keskusta osuu kolmen eri koulupiirin alueelle. Alueella on kuusi ylä- ja alaluokat yhdistävää peruskoulua, kaksi ala-luokkien peruskoulua, yksityinen peruskoulu, erityiskoulu sekä kaksi ammatillista oppilaitosta. Malmille laaditussa palvelutilaverkkoselvityksessä on arvioitu, että asukasmäärän kasvaessa Malmin keskustaan tarvitaan lisää tilapaikkoja päiväkoteihin ja kouluihin.

Sosiaali- ja terveyspalvelujen osalta kaupungin tavoitteena on laajentaa Malmin sairaalaa. Keskustan alueelta etsitään myös paikkaa terveys- ja hyvinvointikeskukselle ja perhekeskukselle sekä seniorikeskukselle aseman tuntumasta. Yleisesti ottaen julkisten palvelujen tonteilla tulee olemaan tarvetta tulevaisuudessa. Nykyisiä rakennuksia on tarvetta korjata ja laajentaa, minkä lisäksi tarvitaan myös uusia rakennuksia.

Kaupalliset palvelut
Malmille laaditun kaupallisen selvityksen (WSP Finland Oy, ks. liite 7) perusteella Malmin keskusta eroaa muista Malmin alueen keskuksista siinä, että sinne sijoittuu suurin osa alueen erikoiskaupoista ja kaupallisista palveluista mukaan lukien alueen suurimmat päivittäistavarakaupat. Keskustaa täydentää paikallis- ja lähipalveluiden verkko. Kaiken kaikkiaan Malmin palvelut ovat nykyisellään melko monipuoliset. Aluetasolla Malmin keskusta kilpailee kaupallisesta vetovoimasta Itäkeskuksen ja Pakkalan (Jumbo) kanssa. Malmin merkitys seudullisena kaupan keskuksena ei ole kehittynyt niin vahvaksi kuin Itäkeskuksen tai Pakkalan, jotka rakentuvat kauppakeskuksen ympärille ja vetävät seudullista asiointia. Malmin keskustan vahvuutena on toisaalta se, että se on erittäin hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä, ja se on rakenteeltaan enemmän kävelyvaltainen kaupunkikeskusta kuin sen lähialueen kilpailijat.

Malmin kaupallinen ydinkeskusta rakentuu molemmin puolin rataa sijaitsevien kahden kauppakeskuksen sekä Ylä- ja Ala-Malmin toria reunustavien kortteleiden ympärille. Aseman tuntumaan sijoittuu suurin osa keskustan erikoiskaupoista. Ytimen kaupan ja palvelujen pinta-alasta noin 80 % on kauppakeskuksissa, joihin sijoittuvat mm. hypermarketit ja tavaratalot sekä ketjuvetoiset erikoiskaupat.

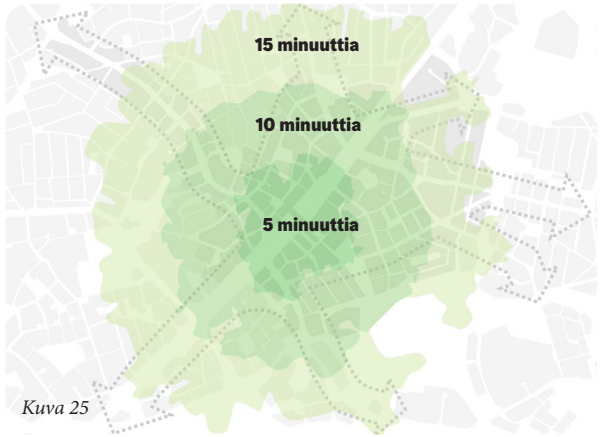
Kirkonkyläntien varrelle sijoittuu kaupallisia palveluita katutason liiketiloihin kadun molemmin puolin. Valikoimasta löytyy ravintoloita, palveluita ja yksittäisiä erikoiskauppoja, sekä useita etnisiä kauppoja ja ravintoloita, jotka muodostavat vahvan maahanmuuttajayrittäjien kokonaisuuden. Muulla keskusta-alueella asemanseudun ja Kirkonkyläntien ulkopuolella kaupan palveluita on vähän ja hajanaisesti.

Malmin nykyiset kauppakeskukset aukeavat huonosti muun keskustan suuntaan ja luovat sulkeutunutta kävely-ympäristöä. Rata erottaa kauppakeskukset toisistaan, mikä vähentää koko ytimen kaupallista houkuttelevuutta. Kirkonkyläntien kaupallista toimivuutta ja viihtyisyyttä vähentävät kadun leveys ja suuri liikennemäärä. Vilkkaalla läpikulkukadulla palveluiden näkyvyys on hyvä, mutta saavutettavuus huonohko pysäköintipaikkojen puutteessa.

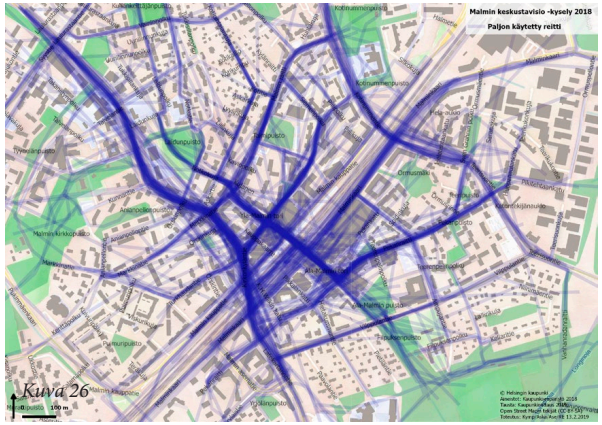
Kaupallisen selvityksen perusteella keskustassa on tulevaisuudessa kysyntää niin kauppakeskusten laajentumiselle kuin kadunvarsien ja kortteleiden kivijalkaliiketiloille ilman, että ne söisivät toistensa potentiaalia. Keskustan katutilojen aktiivisuuden ja kävely-ympäristön kehittämisen näkökulmasta tämä on erittäin hyvä lähtökohta.

Työpaikat
Ylä- ja Ala-Malmin alueilla on yhteensä noin 8800 työpaikkaa (aluesarjat, 2016). Suurimmat toimialat ovat terveys- ja sosiaalipalvelut sekä tukku - ja vähittäiskauppa. Kaupan ja palvelujen työpaikat keskittyvät aseman ja kauppakeskusten tuntumaan. Oma vahva kokonaisuutensa on Ormuspellon pienteollisuusalue keskustan koillispuolella. Työpaikkojen määrä ei ole kasvanut 2000-luvulla.

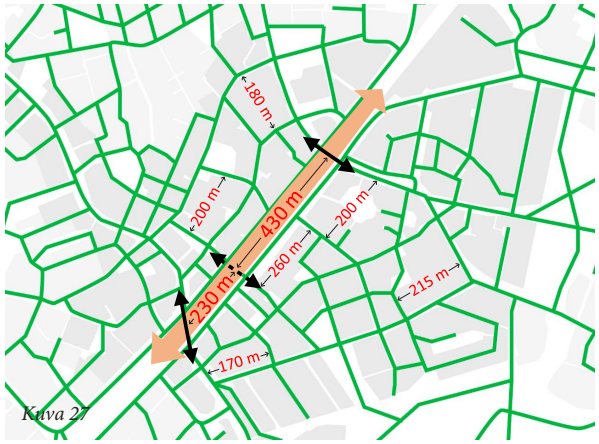
Koko kaupungin tasolla Malmi ei tällä hetkellä ole vetovoimaisimpien työpaikka-alueiden joukossa. Vaikka rakenteellisesti Malmin työpaikat sijoittuvat kohtuullisen tiiviisti keskustan alueelle, se ei hahmotu riittävän kokoisena keskittymänä houkutellakseen lisää toimijoita. Nykyisten yritysten joukossa ole myöskään kovin isoja tai näkyviä toimijoita. Yhtenä kehitystä jarruttavana osasyynä voi olla alueeseen liitetty negatiivinen mielikuva.



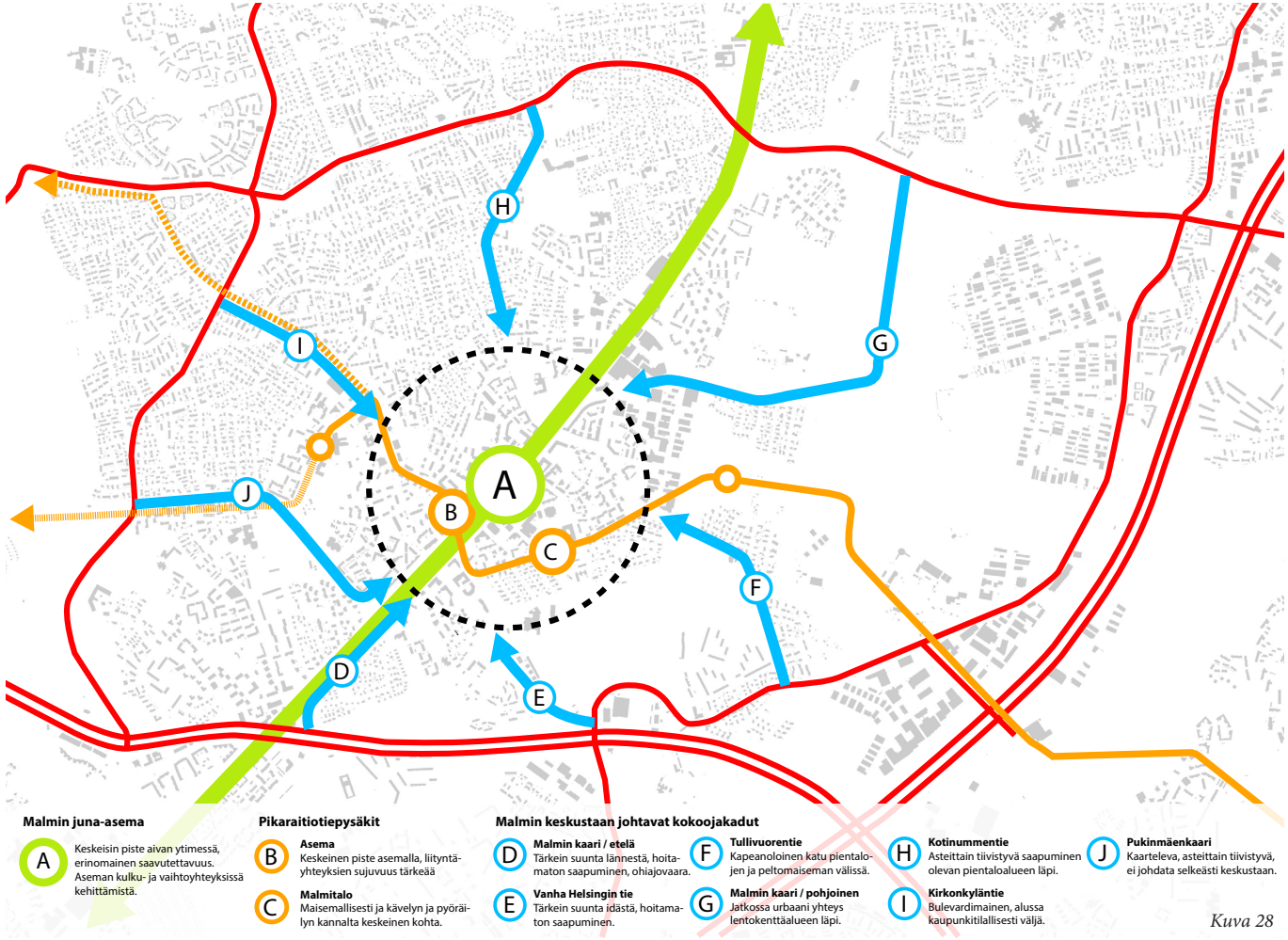
Kuva 25



Kuva 26



Kuva 27



Kuva 28

Kuva 25. Malmin aseman saavutettavuus kävellen.

Kuva 26. Paljon käytetyt reitit (Malmin keskustan karttakysely 2018)

Kuva 27: Radan estevaikutus ja kävelyn väljä reittiverkosto eivät tue keskustan kehittymistä vilkkaana aluekeskuksena.

Kuva 28. Analyysi saapumisesta Malmin keskustaan.

Päätelmiä lähtötiedoista 4/4

Yleiskaavan keskimääräinen tavoite mahdollistaa keskustan rakennusoikeuden ja asukasmäärän kaksinkertaistamisen. Yksityisiä tontteja tehostetaan vain tontinomistajan aloitteesta.

Malmin keskustassa on lähtökohtaisesti hyvät edellytykset kaupungin tavoittelemalle hiilineutraalille aluekehittämiselle.

Asukkaat, yritykset ja kiinteistönomistajat haluavat parantaa keskustan siisteyttä, vehreyttä ja turvallisuutta.

Yrittäjille tärkeää ovat sujuvat autoilun ja pyöräilyn kulkuyhteydet sekä laadukkaat pysäköinnin järjestelyt. Keskustassa tarvitaan lisää lyhytaikaista asiakaspysäköintiä.

Eri toimijoiden tarpeiden huomiointi vaatii keskustan uudistumiselta ajallista joustavuutta.

Kehittämisessä kannattaa korostaa positiivisia mahdollisuuksia.

KAUPUNGIN SUUNNITTELUTAVOITTEET

Yleiskaava ja asemakaavat
Helsingin yleiskaavassa Malmin keskusta on Koillis-Helsingin keskus, joka palvelee vahvana palvelukeskittymänä ja joukkoliikenteen vaihtopaikkana laajasti ympäröiviä alueita. Yleiskaavan perusteella keskustavision alueella voisi olla rakennusoikeutta noin 1 235 000 – 2 135 000 k-m^2, eli rakennusoikeus voisi keskimäärin kaksinkertaistua nykyisestä n. 740 000 k-m^2:stä. Asukkaita voisi vuoteen 2050 mennessä olla n. 10 600 – 19 000 nykyiset 7500 asukasta mukaan lukien.

Malmin asemakaavoista suurin osa on laadittu 1980-luvulla. Ala-Malmin puolella on kaksi suurempaa kokonaisuutta, jotka on kaavoitettu 2000-luvulla. Nykyisten asemakaavojen rakennusoikeus on pitkälti käytetty, eikä toteutumatonta kaavavarantoa juurikaan ole. On huomattava, että yleiskaava luo potentiaalin rakennusoikeuden ja sitä kautta asukasmäärän kasvulle, mutta sen toteutuminen tapahtuu vasta asemakaavojen kautta. Yksityisillä tonteilla asemakaavamuutoksia laaditaan pääsääntöisesti vain tontinomistajien omasta aloitteesta.

Lentokenttäalueen suunnitelmat
Malmin lentokentän alueelle on suunnitteilla noin 25 000 asukkaan uusi asuinvaltainen alue, joka yhdistyy Malmin keskustaan ja itäiseen kantakaupunkiinkin uuden pikaraitiotien välityksellä. Alueen asemakaavojen suunnittelu on aloitettu vuonna 2016 hyväksytyn kaavarungon pohjalta alueen eteläosasta. Alueen rakentaminen on pitkä prosessi, joka on arvioitu jatkuvan 2040-luvulle saakka.

Muut tavoitteet
Malmin keskustan 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 2017–2021 tavoitteeksi on asetettu hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Kaupunginhallituksen hyväksymä Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelma kertoo, miten päästövähennykset käytännössä saavutetaan. Helsingin kasvihuonekaasupäästöjen merkittävimpiä lähteitä ovat rakennusten lämmitys, sähkönkäyttö ja liikenne. Malmin keskustan hyvät joukkoliikenneyhteydet, tiivistyvä rakenne ja kävelyvaltaisuus luovat edellytyksiä alueen hiilineutraaliin ja tasapainoiseen kehittämiseen.

PAIKALLISTUNTEMUS

Malmin keskustan paikallisilla toimijoilla - maan- ja kiinteistönomistajilla, asukkailla, yrityksillä ja muilla alueen toimijoilla - on kullakin omat kehittämistarpeensa, jotka on hyvä tuoda esille varhaisessa vaiheessa suunnitteluprosessia. Keskustavision laadinnan aikana paikallistuntemusta on kerätty useiden eri kanavien kautta.

Karttakysely ja sparrausryhmä
Keskustan suunnittelun tueksi järjestettiin verkkokarttakysely loppuvuodesta 2018 (ks. liite 2). Kyselyssä kerättiin näkemyksiä alueen nykytilasta sekä toiveista tulevaisuuden suhteen. Kyselyyn vastasi 1166 kaupunkilaista, ja kartalle merkittyjä vastauksia kertyi n. 6800. Kyselyyn vastanneet arvostivat erityisesti Malmin palveluja ja joukkoliikenneyhteyksiä. Kehittämistä toivottiin mm. alueen siisteyteen ja turvallisuuteen. Radan nykyisiä ylityksiä haluttiin parantaa, minkä lisäksi ideoitiin uutta ylitysmahdollisuutta keskustan pohjoisosaan. Tulevaisuuden Malmin visioitiin olevan viihtyisä, siisti ja vehreä - monipuolinen, eläväinen ja kaunis keskus kaikille kaupunkilaisille.

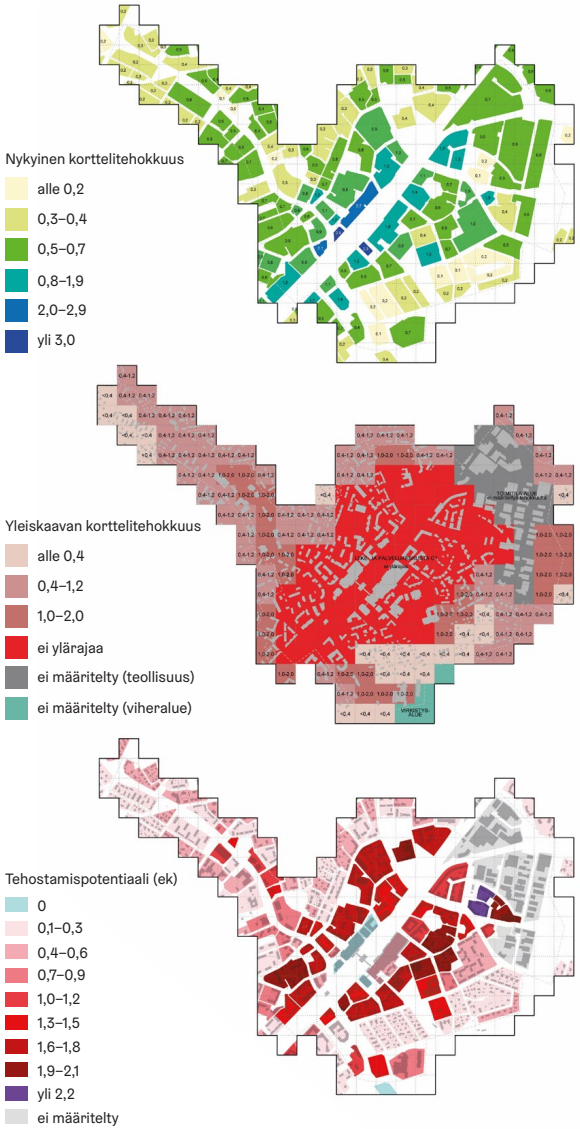
Karttakyselyn yhteydessä kiinnostuneet vastaajat saattoivat ilmoittautua suunnittelua sparraavaan ryhmään. Ryhmä muodostettiin 80 halukkaan joukosta niin, että mukana oli naisia ja miehiä, perheellisiä ja yksin asuvia, nuoria ja iäkkäämpiä, eri alojen ammattilaisia, yrittäjiä, eri asumismuodon valinneita ja eri liikennevälineillä liikkuvia. Suurin osa oli asunut Malmilla pidempään, mutta joukossa on pari vasta alueelle muuttanutta henkilöä ja lähellä muuten asuvaa.

Ryhmä analysoi neljässä tapaamisessa kevään 2019 mittaan kyselyn tuloksia, ja pohti Malmin keskustan tulevaisuutta. Tavoitteena oli saada mahdollisimman monipuolista tietoa, paikallistuntemusta ja näkemystä alueen suunnittelun tueksi. Ryhmän työn tuloksena syntyi alueen suunnittelun asukkaiden tavoitevisio (ks. kuva 35 ja liite 3).

Yrittäjät ja kiinteistönomistajat
Alueen yrittäjille järjestetyssä tapaamisessa (ks. liite 5) keskustan uhkakuviksi koettiin erityisesti huono maine ja ränsistynyt ilme, levottomuuden lisääntyminen, autoliikenteen sekavuus, pysäköintipaikkojen puute ja kivijalkaliikkeitä uhkaava verkkokauppa. Keskustaan toivottiin houkuttelevia kaupallisia palveluja, liikuntatiloja ja isompia yrityksiä. Tulevaisuuden mahdollisuutena pidettiin erityisesti palvelukysyntää lisäävää asukasmäärän kasvua.

Keskustan kiinteistönomistajien tapaamisessa (ks. liite 5) toivottiin samoin keskustan maineen, siisteyden ja viihtyisyyden parantamista. Alueen nähtiin tarvitsevan lisää vehreyttä ja toreille tapahtumia. Autoilulle kaivattiin selkeämpiä reittejä ja riittävää pysäköintiä sekä pyöräilylle keskitettyjä ja toimivia pysäköintiratkaisuja. Radan yli visioitiin uusia ylityksiä, samoin nykyistä Malmin putkea tulisi parantaa. Malmin keskustan ja lentokenttäalueen välille haluttiin luoda selkeät yhteydet. Tapaamisessa ideoitiin myös palveluita ja asumista yhdistävää hybridirakentamista sekä basaarimaista kauppahallia.

Kiinteistönomistajat näkivät tiivistymisen ja sen mukanaan tuomien uusien asukkaiden auttavan aktivoimaan keskustaa ja sen palveluita. Toimistorakentamisen kannattavuuden todettiin vaativan keskustan profiilin nostamista. Kehittämisen näkökulmasta eri toimijoilla on erilaiset aikajänteet, mikä on hyvä huomioida. Yleisesti ottaen todettiin, että Malmin kehittämisessä on tärkeää keskittyä positiivisten mahdollisuuksien esiintuomiseen ja markkinointiin. Tämä auttaa luomaan keskustaan positiivisen kehittämisen kierteen.



Kuva 29: Malmin keskustavision alueen nykyinen korttelitehokkuus, yleiskaavan mahdollistama tehokkuushaitari sekä keskimääräinen tehostamispotentiaali verrattuna uuden yleiskaavan mitoitukseen.*

**Noston määrä on verrattu kussakin ruudussa yleiskaavan määrittelemän vaihteluvälin keskiarvoon (esim. vaihteluväli ek=1,0...2,0 -> noston potentiaali mitattu tehokkuuteen ek=1,5). Liike- ja palvelukeskustan (C1) ruuduissa noston potentiaalia mitattu arvoon ek=2,5. Kortteleissa, jotka jakautuvat useamman yleiskaavan tehokkuusruudun alueelle, on käytetty tehokkuuslukujen likimääräistä keskiarvoa (esim. kortteli jakautuu puoliksi 0,4...1,2 ja 1,0...2,0 tehokkuuksisien ruutujen kesken: tavoitetehokkuuden keskiarvo on laskettu väliltä 0,8...1,5 -->1,2). Asemakortteleissa noston todellinen potentiaali on suurempi.*

Kuva 30: Malmin keskeisin julkinen ulkotila on Ylä-Malmin tori.

Kuva 31: "Kuvaile Malmin nykyistä keskustaa kolmella sanalla."

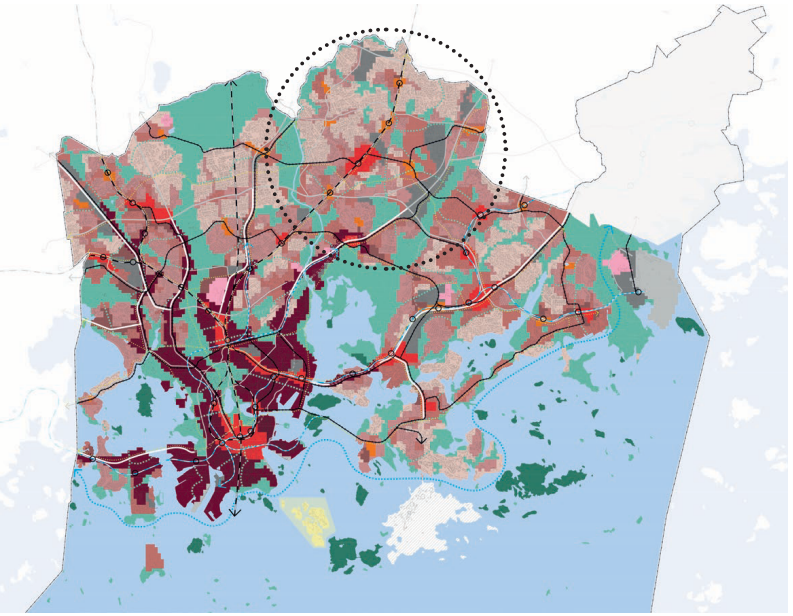
Kuva 32: "Millainen on toiveidesi Malmin keskusta tulevaisuudessa? Kuvaile kolmella sanalla."

Kuva 33: Malmin yhtenä vahvuutena on toimiva joukkoliikenne.

SUUNTA

suunnittelun tavoitetila

Ennen varsinaisen suunnitelman laatimista tulee olla selkeä käsitys siitä, mitä suunnittelulla tavoitellaan. Malmin keskustavision SUUNTA-osiossa on kerätty yhteen erilaiset keskustan kehittämisen tavoitteet ja verrattu niitä lähtötietojen pohjalta tehtyyn analyysiin alueen vahvuuksista, heikkouksista, mahdollisuuksista ja haasteista. Tähän pohjautuen on muodostettu synteesi – analyysin avulla luotu suunnittelun tavoitetila, joka auttaa määrittämään suunnan keskustan laajemmalle kehittämiselle.



Kuva 34: Helsingin yleiskaava luo vahvan tahtotilan Malmin kehittämiselle.

Analyysistä synteesiin

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

Malmin 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 keskustavision yhteydessä laadittujen erilaisten selvitysten havaintoja ja johtopäätöksiä.

Helsingin kaupungin asettamat tavoitteet
Helsingin kaupunginvaltuustossa hyväksytty yleiskaava luo maankäytön tavoitetilan Malmin keskustan uudistamiselle. Sen ohjaamana Malmia pitää kehittää tiiviinä, kävelyvaltaisena, toiminnoiltaan sekoittuneena ja laajasti palvelevana aluekeskuksena, joka tulevaisuudessa muodostaa merkittävän raideliikenteen solmukohdan. Keskustan rakentamisen tehokkuudelle ei ole periaatteellista ylärajaa, mutta keskimääräisten tehokkuusarvioiden perusteella saadaan kuva täydentymisen potentiaalista (ks kuva 29). On huomattava, että yleiskaava on luonteeltaan mahdollistava, ja konkreettiset maankäyttöratkaisut tehdään vasta asemakaavoissa.

Malmi on yksi kolmesta poliittisella tasolla määritellystä kaupunkiuudistusalueesta Helsingissä. Kaupunkiuudistuksen strategisena tavoitteena on Helsingin kaupunginosien välisen eriytymisen vähentäminen ja hyvinvointierojen kaventaminen. Käytännön tasolla kaupunkiuudistuksella pyritään parantamaan Malmin keskustaa asuinalueena niin, että sen vetovoimaisuus, viihtyisyys ja koettu turvallisuus paranevat. Tämä ohjaa panostamaan Malmin kaikille asukkaille yhteisiin julkisiin tiloihin ja palveluihin sekä kaupunkiympäristön ilmettä parantavaan laatuun.

Helsingin kaupungin ilmastotavoitteita voidaan konkretisoida maankäytössä niin uudis- kuin täydennysrakentamisessa. Tällä on iso merkitys etenkin, koska rakennusten energiantarpeen on todettu olevan suurin yksittäinen kasvihuonekaasupäästöjen lähde pääkaupunkiseudulla. Malmin 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.

SWOT-analyysi
Maankäytön suunnittelussakin yleisesti käytetty työkalu on SWOT-analyysi, jolla voidaan tutkia kehitettävän alueen vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Keskustasta laadittu SWOT-analyysi perustuu Malmin verkkokarttakyselyn tuloksiin, ja sitä on laadittu asukkaista kootun sparrausryhmän ja kaavoituksen yhteistyönä (ks. sivu 21). Sparrausryhmän analyysiä on täydennetty eri selvityksistä ja yhteistyöhankkeista tulleilla huomioilla. Analyysin avulla on saatu hyvä kuva keskustan nykytilanteesta ja mahdollisista tulevaisuuden kehityssuunnista.

Keskustan vahvuuksina nousevat esiin vahva hallinnollinen status, monipuolinen historia, hyvä saavutettavuus, toimivat palvelut, monipuolinen väestörakenne ja alueen rakenteellinen monipuolisuus. Heikkouksina näyttäytyvät vaikeasti hahmotettava identiteetti, huonoksi koettua imago, epäviihtyisyys, koettu turvattomuus, jakautunut kaupunkirakenne, sekava liikenteen reittiverkosto, matala asukasmäärä ja maaperän heikko rakennettavuus.

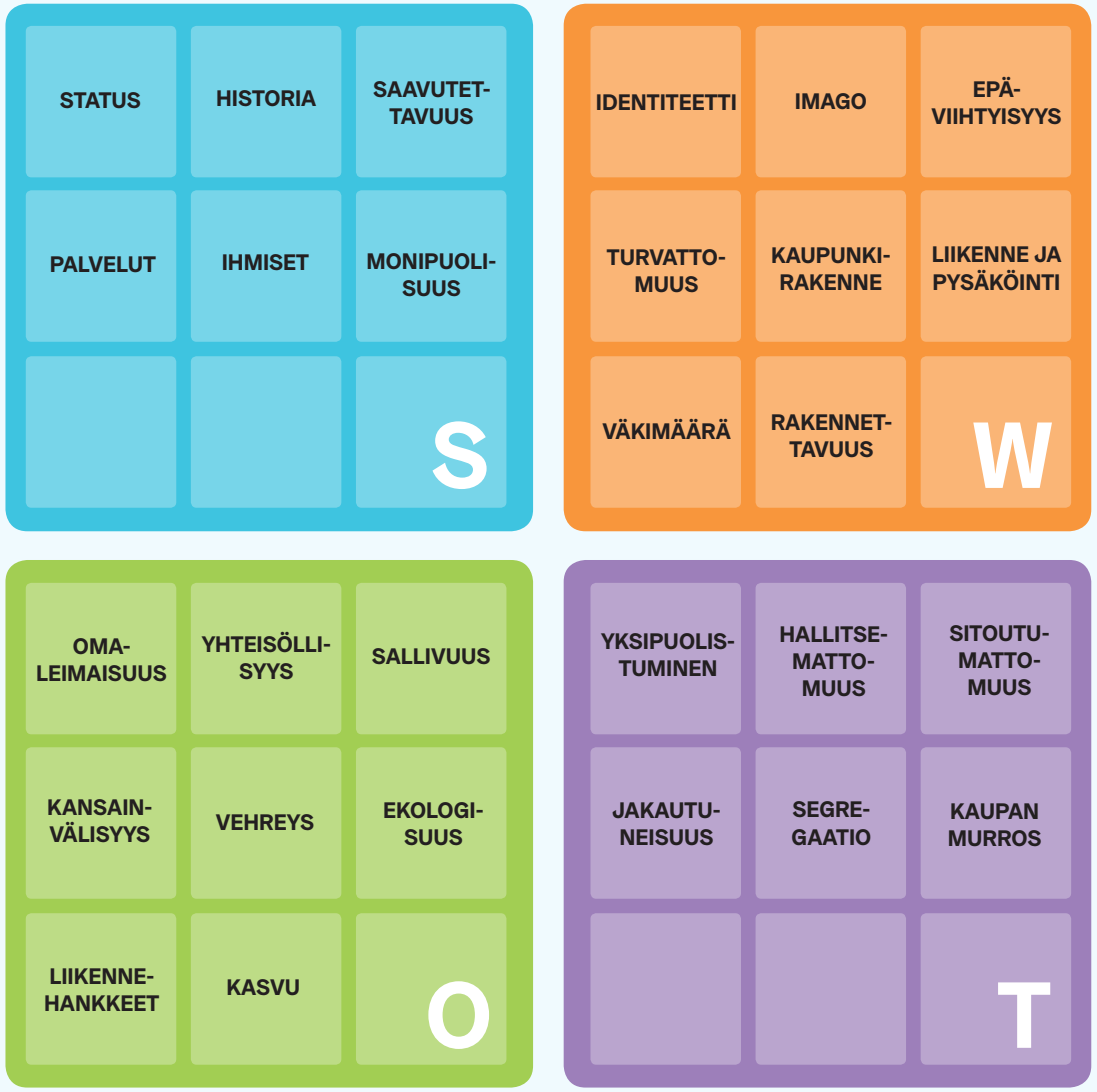
Keskustan mahdollisuuksina nousevat esiin historiaa hyödyntävä omaleimaisuus, kasvava yhteisöllisyys, rennon ja sallivan ilmapiirin tukeminen, kansainvälisyyden hyödyntäminen, vehreyden lisääminen, ekologinen profiloituminen, uusien liikennehankkeiden avaamat mahdollisuudet sekä kasvuun pohjaavan postitiivisen kierteen hyödyntäminen. Uhkiksi puolestaan on tunnistettu keskustan uudistumisen aiheuttama yksipuolistuminen, uudistumisen koordinoimattomuus, kehittämisen vähäinen toteutuminen, kaupunkirakenteen jakautuneisuuden säilyminen, kasvava segregaatio ja meneillään oleva kaupan murros.

SWOT-analyysin tuloksien pohjalta on laadittu jatkoanalyysinä lista mahdollisista toimintakeinoista, joilla voidaan puuttua analyysissä tunnistettuihin asioihin. Toimintakeinoilla voidaan vaikuttamaan neljään asiaan: kuinka keskustan nykyiset vahvuudet saadaan säilytettyä, kuinka heikkouksia saadaan parannettua, kuinka mahdollisuudet saadaan käytettyä ja kuinka uhat voidaan välttää. Toimintakeinot on esitetty sivulla 22.

Sparrausryhmän tavoitevisio
Kaupungin omien tavoitteiden lisäksi visioon on haluttu saada koostettu näkemys alueen käyttäjien kehittämistoiveista. Malmin suunnittelun avuksi koottu sparrausryhmä on työstänyt karttakyselyn tulosten ja ryhmän laatiman SWOT-analyysin pohjalta asukkaiden tavoitevision Malmin keskustan kehittämisestä (ks. kuva 35 ja liite 3). Kymmenestä avainteemasta koostuvassa tavoitevisiossa on määritelty, mistä asioista Malmin keskustan identiteetin haluttaisiin muodostuvan tulevaisuudessa, ja miten tämä voisi näkyä alueella toiminnallisina ja rakenteellisina periaatteina.

Teksti jatkuu sivulla 26

Malmin keskustan SWOT-analyysi



VAHVUUDET

Status:
- Malmi on koillis-Helsingin keskus
- Kaupungilla on vahva tahto kehittää aluetta

Historia:
- Malmi on kerrostunut kaupunkikeskusta
- Historiallinen rakennuskanta, Kirkonkyläntie

Saavutettavuus:
- Malmi on joukkoliikenteen solmukohta
- Keskustan hyvä saavuttavuus kävellen

Palvelut:
- Malmilla on houkuttelevia alueellisia palveluja
- Monipuolisesti kauppoja, harrastuksia ja kouluja

Ihmiset:
- Malmilla asuu monipuolisesti erilaisia ihmisiä
- Malmin ilmapiiri on suvaitseva ja inhimillinen

Monipuolisuus:
- Keskusta, pientalot, pellot, viheralueet
- Monentyyppisiä kohtuuhintaisia asuntoja

MAHDOLLISUUDET

Omaleimaisuus:
- Kaupunkikeskustan juuriin tukeutuminen
- Historian tuominen näkyville ja nimistöön

Yhteisöllisyys:
- Yhteisöllisyys vastapainona kuluttamiskulttuurille
- Julkisten tilojen aktivointi, nuorten osallistaminen

Sallivuus:
- Rento Malmi: kaikkia tukeva kotoisa ilmapiiri
- Sopiva rosoisuus identiteetin vahvuutena

Kansainvälisyys:
- Monikulttuurisuus keskustan aktivoijana
- Maahanmuuttajayrittäjyys monipuolistaa palveluja

Vehreys:
- Puutarhakaupungin historiaan nojautuminen
- Vehreys viihtyisyyden lisääjänä

Ekologisuus:
- Liikenne ja palvelut hyvä pohja ekologisuudelle
- Profilointi jokamiehen ekologisena kaupunkina

Liikennehankkeet:
- Pikaratikka ja risteysasema houkuttaa investointeja
- Suomi-/lentorata mahdollistaisi radan kattamisen

Kasvu:
- Uudet asukkaat tukevat palvelutarjontaa
- Positiivinen kierre uudistumisen kautta

HEIKKOUDET

Identiteetti:
- Keskustalla ei selkeää hahmoa mielikuvatasolla
- Keskustaa ei koeta merkittävänä aluekeskuksena

Imago:
- Keskustan imago on kyselyissä huono
- Huonoksi koettu imago heijastuu identiteettiin

Epäviihtyisyys:
- Rapistuneisuus leimaa keskustan yleisilmettä
- Julkiset ulkotilat koetaan ankeiksi

Turvattomuus:
- Keskusta koetaan turvattomaksi etenkin iltaisin
- Epäsiisteys lisää turvattomuuden tunnetta

Kaupunkirakenne:
- Ratakuilu jakaa keskustan rakenteellisesti kahtia
- Keskusta jää piiloon laajemmassa kaupunkirakenteessa

Liikenneverkko:
- Eri kulkumuotojen verkostot ovat sekavia
- Kävelyn reittiverkosto on radan katkoma ja osin harva
- Pysäköinti vie paljon tilaa, kadunvarsipaikkoja vähän

Väkimäärä:
- Pieni asukasmäärä heikentää ostovoimaa
- Palveluja katoaa ja tarjonta yksipuolistuu

Rakennettavuus:
- Heikko maaperä nostaa rakennuskustannuksia
- Pohjaveden korkeus rajoittaa rakentamista maan alle

UHAT

Yksipuolistuminen:
- Malmin omaleimaisuus häviää uudistettaessa
- Väestörakenne yksipuolistuu hintojen noustessa

Hallitsemattomuus:
- Uudistuminen tapahtuu osissa ilman koordinointia
- Keskustalle ei muodostu harmonista kokonaishahmoa

Sitoutumattomuus:
- Kaupunki tai yksityiset eivät ala kehittämään aluetta
- Rakentajat eivät sitoudu kehittämistavoitteisiin

Jakautuneisuus:
- Radan ylittäminen silloilla tai rakenteellisesti ei etene
- Lisäraiteet leventävät toteutuessaan ratakuilua

Segregaatio:
- Uudistaminen jättää vähäosaiset syrjään
- Maahanmuuttajaryhmät eriytyvät

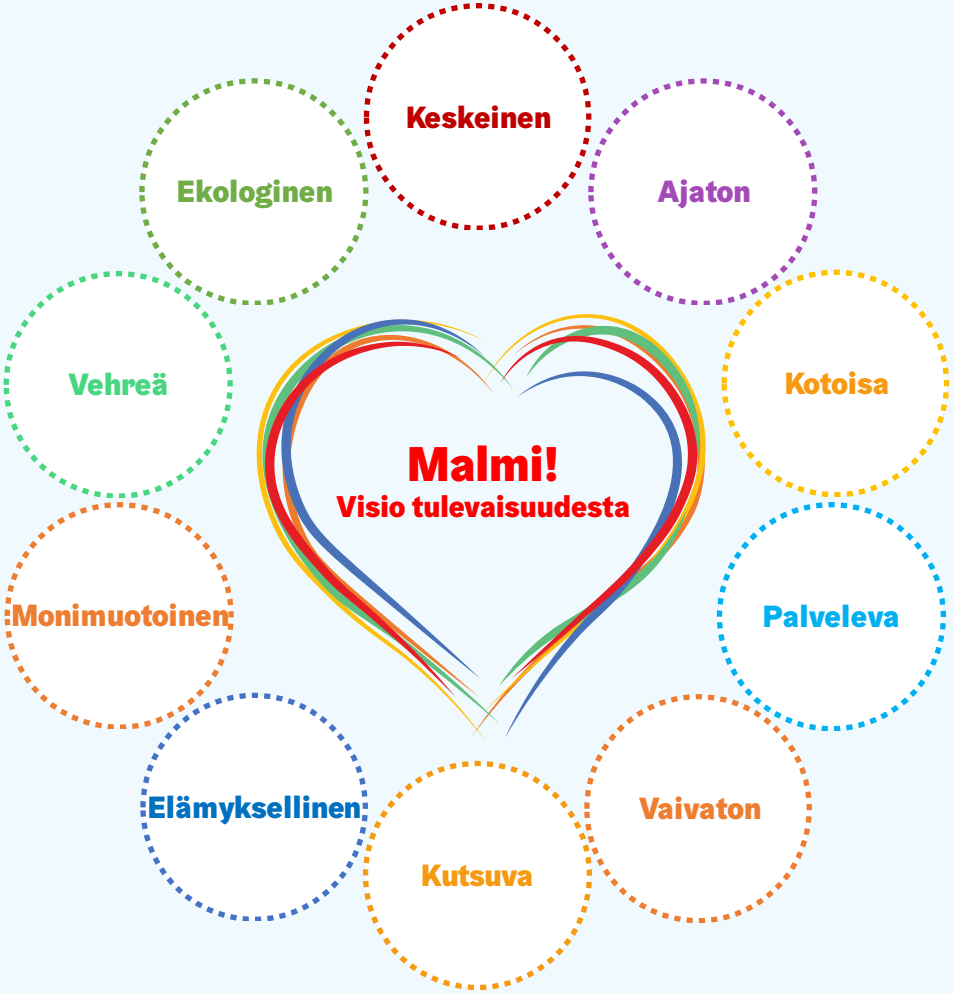
Kaupan murros:
- Kaupan siirtyminen verkkoon tyhjentää liiketiloja
- Keskustan julkiset tilat hiljenevät ja näivettyvät

Malmin keskustan SWOT-analyysi: toimintakeinot

VAHVUUDET: Säilyttäminen	**STATUS**	–> Malmin markkinointi aluekeskuksena –> alueellisten vetovoimatekijöiden sijoittaminen Malmille
	HISTORIA	–> historian korostaminen keskustan identiteetiin osana –> arvokkaan rakennuskannan tuominen näkyviin –> Kirkonkyläntien vahvistaminen
	SAAVUTETTAVUUS	–> joukkoliikenteen järjestelyjen sujuvoittaminen –> kävelyn ja pyöräilyn reittiverkoston vahvistaminen
	PALVELUT	–> alueellisten palvelujen keskittäminen Malmille –> yrittämisen ja harrastusmahdollisuuksien tukeminen –> Malmin profiilin vahvistaminen paikalliskampuksena
	IHMISET	–> monipuolisen asuntotarjonnan ylläpito ja kehittäminen –> julkisten tilojen pitäminen kutsuvina kaikille
	MONIPUOLISUUS	–> tiivin keskustan ja maiseman tasapainon säilytys –> asumisen kohtuuhintaisen tukeminen
MAHDOLLISUUDET: Käyttäminen	**OMALEIMAISUUS**	–> keskustan kehittäminen kerroksellisuutta korostaen –> vanhojen rakennusten korostus, nimistön hyödyntäminen
	YHTEISÖLLISYYS	–> osallistumisen ja yhteisöllisten paikkojen luominen –> tapahtumien tuominen julkisiin tiloihin eri väestöryhmille
	SALLIVUUS	–> julkisten tilojen pitäminen kaikille avoimina ja joustavina –> positiivisen rosoisuuden ottaminen osaksi identiteettiä
	KANSAINVÄLISYYS	–> tuetaan kaikkien väestöryhmien toimintaa Malmilla –> tuetaan maahanmuuttajayrittäjien toimintaedellytyksiä
	VEHREYS	–> vehreyden innovointi julkisten ulkotilojen suunnittelussa –> yksityisten tonttien vehreyden tukeminen
	EKOLOGISUUS	–> alueen profiloiminen ekologisena lippulaivana –> kestävän liikkumisen reittiverkostojen kehittäminen –> monipuolisen palvelutarjonnan ylläpito ja kehittäminen
	LIIKENNEHANKKEET	–> pikaraitiotien toteutumisen edistäminen –> Suomi- ja lentorata-hankkeen tukeminen
	KASVU	–> keskustan kasvun tukeminen –> uudistumisen hyödyntäminen imagomarkkinoinnissa

HEIKKOUDET: Kehittäminen	**IDENTITEETTI**	–> keskustan yhtenäisyyden vahvistaminen –> alueellisten vetovoimatekijöiden kehittäminen ja luominen
	IMAGO	–> huonoon imagoon vaikuttavien tekijöiden tunnistaminen –> imagoon vaikuttaviin epäkohtiin puuttuminen
	EPÄVIIHTYISYYS	–> rakennusten ja julkisten ulkotilojen kuntoon puuttuminen –> viihtyisyyden parantaminen vehreyttä lisäämällä
	TURVATTOMUUS	–> julkisten tilojen käytön mahdollistaminen kaikille –> julkisten ulkotilojen ja valaistuksen parantaminen –> aktiivinen sosiaalityö
	KAUPUNKIRAKENNE	–> ratakuilun uudet ylitykset, kattaminen ja ehostus –> keskustan sisääntuloväylien kehittäminen ja maamerkit
	LIIKENNEVERKKO	–> eri kulkumuotojen verkostojen selkeyttäminen ja tiivistys –> tehokkaamman maanpäällisen pysäköinnin kehittäminen –> kadunvarsipaikkojen lisääminen missä mahdollista
	VÄKIMÄÄRÄ	–> väkiluvun kasvu keskustaa täydennysrakentamalla –> monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen
	RAKENNETTAVUUS	–> riittävän tehokasta rakentamista heikolla maaperällä –> rakenteellisen maanpäällisen pysäköinnin tutkiminen
UHAT: Välttäminen	**YKSIPUOLISTUMINEN**	–> keskustan ominaispiirteiden säilyttäminen uudistaessa –> asuntotarjonnan pitäminen monipuolisena
	HALLITSEMATTOMUUS	–> laajemman maankäytön kokonaisuuden koordinoiminen –> keskustan luonteen selkeä määrittäminen
	SITOUTUMATTOMUUS	–> mahdollisuuksista kertominen ja tuki uudistamiseen –> hankkeiden kytkeminen yhteisiin tavoitteisiin
	JAKAUTUNEISUUS	–> radan ylityshankkeiden edistäminen –> Suomi- ja lentorata-hankkeen edistäminen
	SEGREGAATIO	–> yhteisöllisyyden vahvistaminen –> kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden tukeminen –> kaikkien väestöryhmien tukeminen
	KAUPAN MURROS	–> ostovoiman lisääminen täydennysrakentamisella –> maantasokerrosten toimintojen innovoiminen

Malmin keskustan sparrausryhmän tavoitevisio



Kuva 35. Sparrausryhmän kiteyttämä verkkokyselyn tuloksiin pohjautuva asukkaiden tavoitevisio.

Keskeinen
- Malmia kehitetään vetovoimaisena aluekeskuksena, jolla on vahva identiteetti
- Malmi on Koillis-Helsingin asumisen, asioinnin, koulutuksen ja vapaa-ajanvieton keskus
- Malmin keskusta on todellista kaupunkia, jossa on niin asumista, palveluja kuin työpaikkojakin

Ajaton
- Malmin keskustan vahvan historian ja tarinoiden annetaan näkyä ja sitä tuetaan
- Rakennuskannassa on limittäin sekä uutta että vanhaa
- Keskustan rakennuskannasta huolehditaan

Kotoisa
- Malmin alueella on kaikkea kerrostaloista pientaloihin ja niiden väliltä eri elämäntilanteisiin
- Malmilla on monipuolisesti myös kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja
- Malmilta löytyy jokaiselle paikkoja, jossa voi tuntea olonsa kotoisaksi ilman kiireen tuntua

Palveleva
- Malmin keskustasta löytyvät kaikki keskeiset julkiset ja yksityiset palvelut koillis-Helsingin tasolla
- Malmilla on monipuolisesti kulttuuri- ja urheilupalveluja kaikkien kaupunkilaisten käyttöön
- Yrittäjyyttä tuetaan ja kaupallisia palveluja on niin kauppakeskuksissa kuin kivijaloissakin

Vaivaton
- Eri liikenteen kulkumuotojen käyttö on vaivatonta, ja Malmilla on luontevaa pysähtyä
- Kulkumuotojen välillä vaihtaminen on helppoa
- Reittiverkosto on selkeä ja reitit jatkuvia

Kutsuva
- Malmin keskusta on helposti lähestyttävä, viihtyisä ja turvallinen
- Keskustan tilat ovat kaikille avoimia sallivia ja rentoja olohuoneita
- Malmilla voi pysähtyä, harrastaa ja viettää aikaa myös ilman kuluttamista

Elämyksellinen
- Malmin keskusta on imagoltaan osallistava, aktivoiva ja mukaansatempaava
- Malmin keskustassa järjestetään aktiivisesti erilaisia tapahtumia ja kaikille avointa toimintaa
- Keskustasta löytyy monipuolisesti harrastusmahdollisuuksia eri ikäisille

Monimuotoinen
- Malmi on kaikkien väestöryhmien ja kulttuurien salliva kohtauspaikka
- Malmin monikulttuurisuus on vireän kaupunkielämän ja yrittämisen voimavara
- Malmin kaupunkikulttuuri on eloisaa, innovatiivista ja uutta luovaa

Vehreä
- Vehreä kaupunkiluonto on osa Malmin uudistuvaa urbaania keskustaa
- Vehreys näkyy Malmin keskustassa niin julkisissa tiloissa kuin yksityisillä pihoillakin
- Vehreys on esillä Malmin keskustaan johtavilla reiteillä

Ekologinen
- Malmin keskustan uudistaminen tehdään rakenteellisen ekologisesti ja hiilineutraalisti
- Malmin keskusta mahdollistaa ekologisen elämäntavan jokamiehen tasolla
- Kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen käyttöä tuetaan, ja autoton elämäntapa on mahdollinen

Tavoitevision teemojen valossa Malmi näyttäytyy tulevaisuudessa identiteetiltään vahvana koillis-Helsingin asumisen, asioinnin, koulutuksen ja ajanvieton keskuksena, joka tukeutuu monipuoliseen historiaansa kerrostuneena kaupunkikeskustana. Malmin asuntokantaa kehitetään monipuolisena, kohtuuhintaisena ja eri elämäntilanteisiin sopivana. Malmilla kehitetään julkisilta ja yksityisiltä palveluiltaan rikkaana, ja yrittäjyyttä ja kaupallista tuetaan niin kauppakeskuksissa kuin kivijaloissakin. Malmilla on vaivatonta käyttää eri liikenteen kulkumuotoja ja niiden reittiverkostot ovat selkeitä.

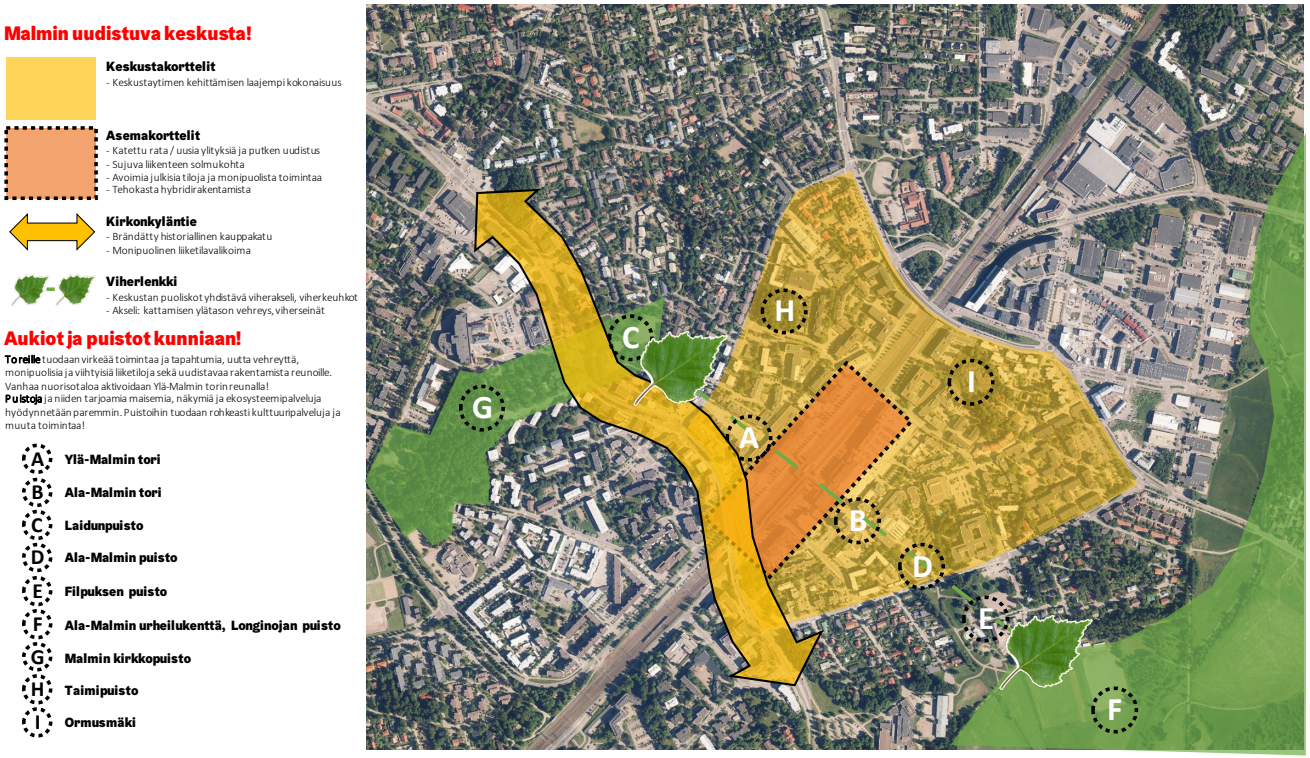
Tavoitevisiossa Malmin keskusta on viihtyisä ja avoin kaikkien yhteinen olohuone, jossa voi viettää aikaa ja harrastaa myös ilman kuluttamista, ja siellä järjestetään monipuolisesti tapahtumia ja toimintaa. Keskusta on imagoltaan osallistava, aktivoiva, mukaansatempaava ja salliva kohtauspaikka kaikille väestöryhmille ja kulttuureille. Monikulttuurisuus on alueen voimavara, ja osa keskustan eloisaa, innovatiivista ja uutta luovaa kaupunkikulttuuria.

Vehreä kaupunkiluonto on visiossa osa Malmin uudistuvaa urbaania keskustaa, mikä näkyy niin julkisissa tiloissa, yksityisillä tonteilla kuin sisääntuloväylilläkin. Ilmastoasioissa Malmi on edelläkävijä, jonka uudistamista tehdään ekologisesti ja hiilineutraalisti. Ekologinen elämäntapa on Malmilla luontevaa ja jokamiehen tasolla omaksuttavaa, ja liikkumisessa tuetaan vähäpäästöisyyttä.

Tavoitevision oheen on laadittu sparrausryhmän työnä periaatteellinen kaaviokartta keskustan uudistumisen tärkeimmistä osakokonaisuuksista ja tärkeimmistä kehitettävistä julkisista ulkotiloista. Kaaviokartassa Malmin ydinkeskustaa on esitetty kehitettäväksi laajempana keskustakortteleiden kokonaisuutena. Keskustaa on tarve yhdistää ratakuilun yli aseman ydinkortteleiden kohdalla ja yhdistää vahvasti keskustan puoliskojen viheralueita toisiinsa. Kirkonkyläntie korostuu kaaviokartassa tärkeänä kauppakatuna, jota tulee vahvistaa. Kehitettävinä julkisina ulkotiloina nousevat esiin niin tärkeimmät nykyiset aukiot ja puistot kuin vajaakäytöllä olevat viheralueetkin.

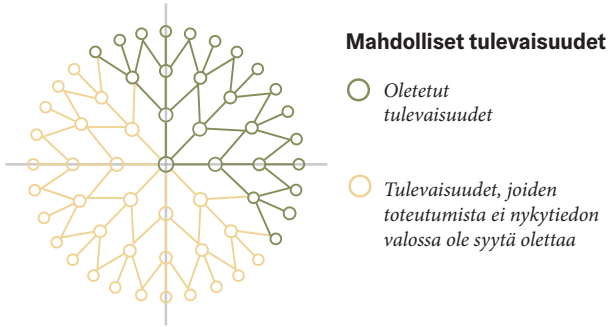
Sparrausryhmän muodostama suunnittelun tavoitevisio vastaa hyvin Malmin keskustan suunnittelun olemassa oleviin lähtökohtiin ja kaupungin tavoitteisiin. Tavoitevision isoissa teemoissa on tunnistettu verkkokarttakyselyssä esille nousseet kehitystarpeet ja löydetty niihin toimivia temaattisia ratkaisuja.

Tulevaisuusskenaarioiden kehittämispäämäärät
Yksi keskeinen analyysiä tukeva selvitys on Uusi Malmi - tulevaisuustarkastelu, jossa on analysoitu Malmin laajempaa alueellista kokonaisuutta (Uusi kaupunki kollektiivi Oy, MDI Public Oy, ks. liite 8). Työssä tehdyn analyysin perusteella asemanseudun yhdistäminen sekä tiivistäminen rakenteellisesti ja toiminnallisesti on tärkeää, jotta yleiskaavan tavoitteleman aluekeskuksen muodostuminen onnistuu. Konkreettisina keinoina on esitetty radan estevaikutuksen pienentämistä siltaratkaisuilla tai kevyellä kattamisella. Malmin keskustan on todettu hyötyvän lentokentän alueen uusista asukkaista ja palvelukysynnästä, mikä auttaa keskustaa kasvamaan houkuttelevaksi



Kuva 36. Sparrausryhmän tavoitevision kaaviokartta

Kuva 37. Malmin keskustan tulee uudistua joustavasti vaiheittain.



Kuva 38. Malmin aluekeskustalla on useita mahdollisia tulevaisuuksia.

kohteeksi koko kaupungin tasolla. Samoin on arvioitu lentokentän uuden asuinalueen rakentumisen tarvitsevan uskottavaa Malmin keskustaa. Malmin keskustalla on todettu olevan tiettyjä tärkeitä ominaispiirteitä, kuten kylämäinen luonne ja historia, mutta sen lisäksi keskustaan tarvittaisiin erityisiä vetonauloja.

Malmin keskustan tulevaisuuskenaariotyössä on nostettu esiin laadittujen skenaarioiden ja visioiden pohjalta suunnittelun päämääriä, jotka kytkeytyvät toivottuihin tulevaisuuden kehityssuuntiin: keskustan positiivisen mielikuvamarkinoinnin tärkeys, ikärakenteen hallinta sekä työpaikkojen keskittäminen ja toteuttamisen joustavuus. Esitetyt päämäärät linkittyvät luontevasti edellä esiteltyihin kaupungin tavoitteisiin sekä sparrausryhmän tavoitevisioon niitä tarkentaen.

Tulevaisuusskenaarioiden kehittämispäämääriin tukeutuen työssä on määritelty kehittämisen toimenpiteitä asumisen, työn, vapaa-ajan ja liikenteen teemoihin liittyen. Osa toimenpiteistä on fyysiseen kaupunkirakenteeseen kytkeytyviä ja osa toiminnallisia (ks. liite 8, s. 55).

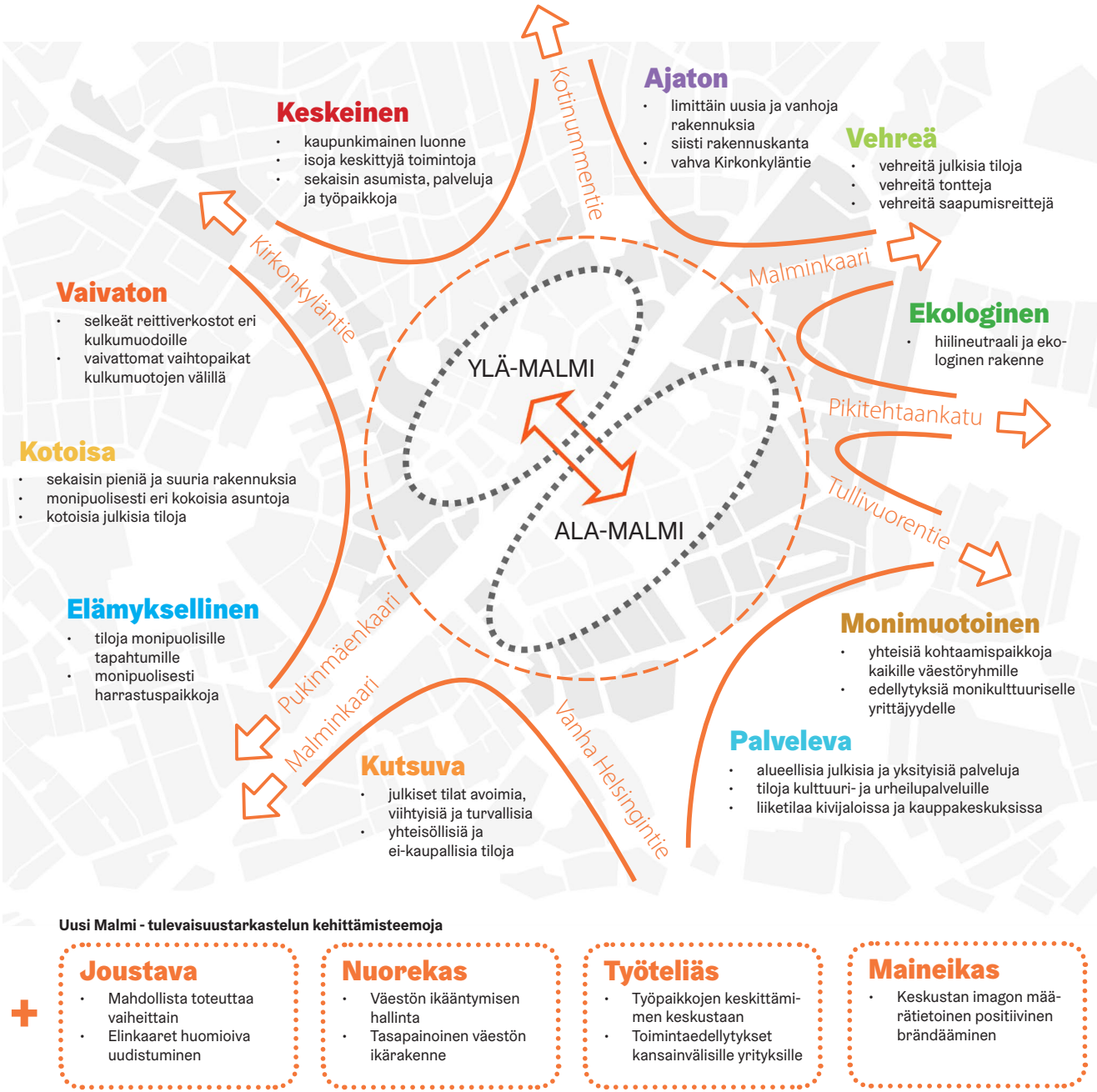
Synteesi – yksi Malmi

Elävä sydän ja saapumisväylät
Edellä läpikäydyn analyysin perusteella Malmin keskustaa tulee tulevaisuudessa kehittää yhtenä vahvana kokonaisuutena, jolle pyritään luomaan selkeä identiteetti koillis-Helsingin aluekeskuksena. Malmilla tulee olla selkeästi hahmottuva keskusta, johon on keskitetty mahdollisimman paljon sekoitettuja toimintoja, viihtyisiä vetovoimaisia palveluita, ja joka näyttäytyy rikkaan ja elävän kaupunkikulttuurin keitaana. Keskustan julkisten tilojen tulee olla kaikille avoimia ja niille tulee tuoda lisää vehreyttä. Kaupunkirakenteellista jakoa Ylä- ja Ala-Malmiin tulee pyrkiä häivyttämään ja vähentää radan jakavaa vaikutusta. Uudistaminen tulee tehdä ekologisesti ja ilmastoviisaasti isojen toimenpiteiden ja kaupunkirakenteen tasolla.

Ytimen kehittämisen rinnalla on tärkeää kehittää keskustan saapumisväyliä, jotka toimivat portteina alueelle niin kävelylle, pyöräilylle kuin autoilulle. Kullakin sisääntuloväylällä on omat kaupunkikuvalliset vahvuutensa, joita voidaan tukea eri keinoin. Paikoin takapihamaiset tulosuunnat voidaan muuttaa kutsuvammiksi ”etupihareiteiksi”, jotka kertovat niiden johtavan koillis-Helsingin keskustaan. Erityisesti Kirkonkyläntien kehittämisellä elävänä kauppakaduna on suuri merkitys keskustan identiteetille.

Joustavuus ja vaiheittaisuus
Malmin keskusta on laaja, sen maanomistus monimuotoista ja rakennuskannan elinkaaret vaihtelevia. Lähtökohdat huomioiden Malmin uudistuminen on pitkäaikainen prosessi, joka tulee tapahtumaan vaiheittain seuraavien vuosikymmenten mittaan.

Keskustan uudistamisen tulee voida tapahtua joustavasti sille luontevalla tahdilla sen sijaan, että se perustuisi yhteen ennalta tarkkaan määriteltyyn aikatauluun. Keskustavisio tulee nähdä tarkan suunnitelmaan sijaan kokonaiskuvaa tukevana kehikkona, joka mahdollistaa monenlaisten ratkaisujen toteuttamisen keskustan alueella.



Kuva 39. Malmin keskustan suunnittelun tavoitetila

Kuva 40: Malmin keskustan uudistuminen voi tapahtua monella eri tapaa, ei yhtä ehdotonta suunnitelmaa ole olemassa.

NÄKYMÄ: KEHIKKO

Suunnitelmien tulee perustua hyvään aluetuntemukseen ja kattavaan mahdollisuuksien analysointiin. Malmin keskustalla ei ole vain yhtä varmuudella toteutuvaa tulevaisuutta, vaan useita mahdollisia. Ennalta lukitun yksityiskohtaisen suunnitelman sijaan Malmin uudistamiseksi tarvitaan paikallisiin vahvuuksiin ja mahdollisuuksiin pohjautuva selkeä ja joustava kehityskonsepti. Luodun konseptikehikon avulla voidaan huomioida eri toimijoiden päivittyvät toiveet, tarpeet ja kehittämisen aikataulut tulevien vuosien ja vuosikymmenten mittaan.

Malmin keskustan uudistamisen kehikko

Malmin keskustan uudistamisen keskiössä on aseman ympäristö ja sen vetovoimaisuuden parantaminen. Luodussa uudistamisen konseptissa ”Sydän-Malmi” toimii Ylä- ja Ala-Malmia yhdistävänä keskustakorttelien vyöhykkeenä, joka profiloituu yhtenäisen keskustan ytimenä. Malmille johdattavat ”keskustakäytävät” ovat konseptissa tärkeässä roolissa sisäänjohdattajina koillisen aluekeskukseen.

Sydän-Malmi on eheytyvän keskustan ydin
Sydän-Malmi on keskustan ydinvyöhyke, jonne voidaan osoittaa Malmin monipuolisimmat julkiset ja kaupalliset palvelut, sekoittuimmat toiminnot, tihein kävelyn ja pyöräilyn reittiverkosto, aktiivisia ja viihtyisiä aukioita ja taskupuistoja, vetovoimaisia tapahtumia ja toimintaa sekä monipuolista, sekoittunutta, tiivistä ja kaupunkimaista rakentamista. Sydän-Malmi voidaan rajata keskustaa ympäröivien tärkeimpien jatkuvien katujen sisäpuoliselle alueelle (ks. kuva 41).

Yhtenäiseen keskustaan voidaan sijoittaa monipuolisesti sekoittaen asumista, palveluja ja työpaikkoja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Ytimen aukioista ja taskupuistoista voidan tehdä viihtyisiä, turvallisia ja avoimia kohtaamispaikkoja kaikille ikä- ja väestöryhmille.

Sydän-Malmin reittiverkosto
Sydän-Malmin eheyttämisessä reittiverkostojen parantaminen on lähtötilanteessa tärkeämpää kuin radan kattaminen, jonka toteutuminen saattaa ajoittua pidemmälle tulevaisuuteen. Tuomalla uusia kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteyksiä radan poikki ja nykyisten korttelieiden läpi voidaan tukea keskustaa aktivoivan tiheän ja jatkuvan reittiverkoston muodostumista. Jako Ylä- ja Ala-Malmiin hälvenee, jos liikkuminen niiden välillä on luontevaa ja keskusta koetaan kokonaisuutena vaivattomaksi saavuttaa. Keskeinen nykyistä reittiverkostoa parantava toimenpide on uudistaa radan ylittävää ns. Malmin putkea viihtyisämmäksi kulkureitiksi.

Toinen merkittävä mahdollisuus on uusi julkisessa ulkotilassa kulkeva kävelyn ja pyöräilyn silta, jolle on mahdollista löytää esteetön reitti nykyisten Kirkonkyläntien ja Teerisuontien siltojen puolivälistä. Uusi ”Keskussilta” mahdollistaisi asemakortteleiden kauppakeskuksia yhdistävän kierron, mikä poistaisi kaupallisia pussinperiä ja vahvistaisi keskustan identiteettiä. Keskussilta avaisi uuden houkuttelevan reitin Ylä-Malmilta Ala-Malmin palvelun äärelle, mikä puolestaan aktivoisi keskustan hiljaisempia osia. Sillan toteutusta voidaan suunnitella yhdessä siihen liittyvien maanomistajien kanssa.

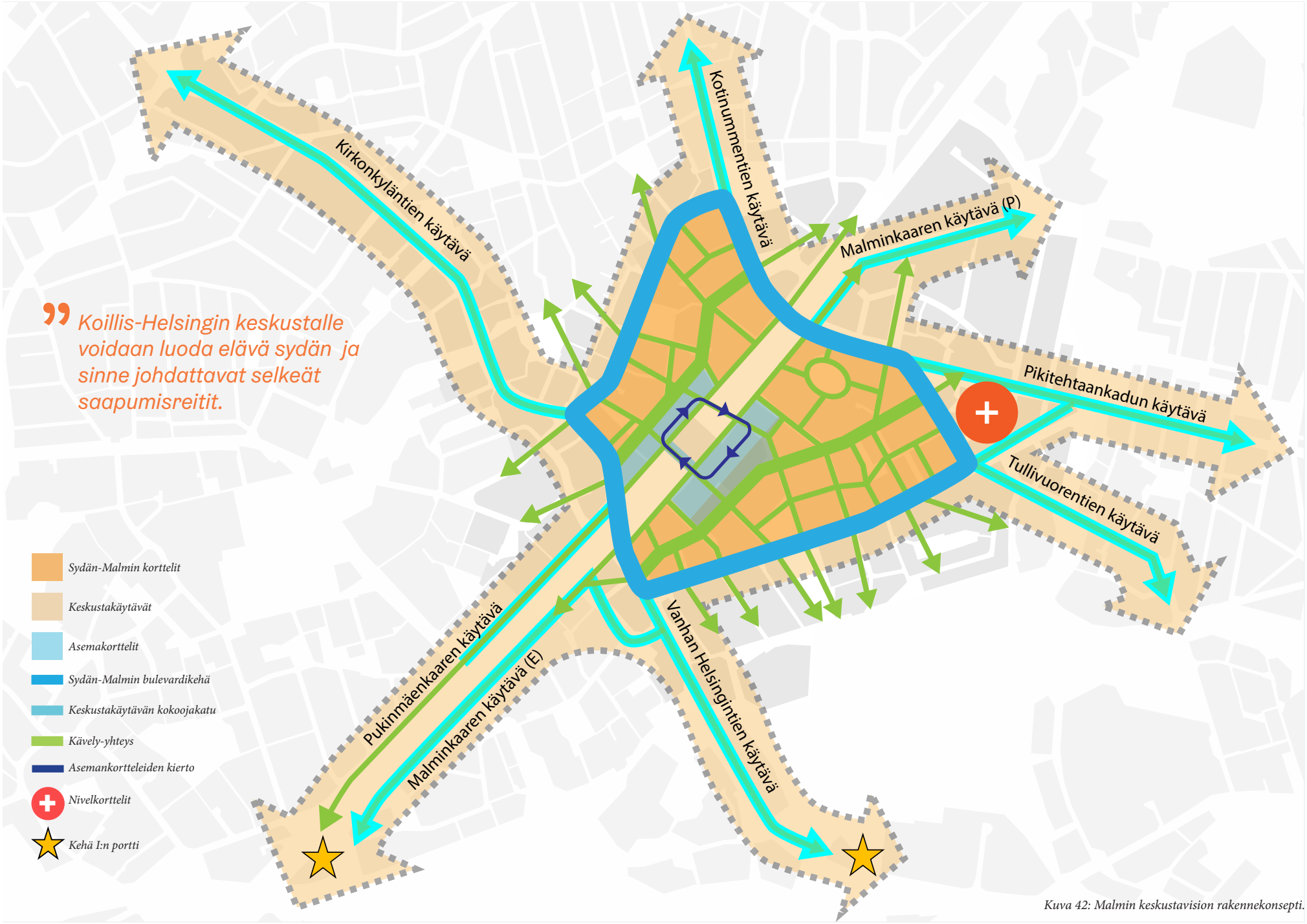
Sydän-Malmin vahvistuva reittiverkosto voisi kytkeä tiiviimmin yhteen keskustan aukioita, puistoja, liikenteen solmukohtia ja muita tärkeitä jokapäiväisen ajanvieton keskittymiä. Kehittämällä verkoston solmukohtien merkityksellisiä paikkoja ja luomalla uusia voidaan lisätä todennäköisyyksiä ihmisten liikkumiselle näiden välillä. Tämä puolestaan lisää kaupunkitilaa aktivoivia ihmisvirtoja ja sen myötä keskustan palvelukysyntää ja viihtyisyyttä.

Keskustakäytävät ja Nivelkorttelit
Malmin keskustaan johtavien ”keskustakäytävien” kaupunkikuvallista ilmettä ja houkuttelevuutta parantamalla voidaan vahvistaa viestiä niiden roolista koillis-Helsingin keskustan sisääntuloreitteinä. Tämä auttaa tukemaan keskustan saavutettavuutta ja hahmotettavuutta laajemmassa kaupunkirakenteessa. Takapihamaiset reitit voidaan muuntaa edustaviksi pääsisäänkäynneiksi, joiden kaupunkikuvallisesta ilmeestä pidetään huolta suunnitelmallisesti.

Sisääntuloväylästä riippuen kehittämiskeinojen painotus vaihtelee viheralueiden kunnossapidon parantamisesta täydennysrakentamiseen. Yksi tärkeimmistä saapumisväylistä on Kirkonkyläntie, jota voidaan vahvistaa historiallisena kauppakatuna. Vanhan Helsingintien varren vahvuutena on puolestaan viereisen Longinojan laakson maisema sekä vanhojen kartanoiden muodostama helminauha.

Keskustan ja lentokentän alueen väliin jäävät Nivelkorttelit ovat keskeisessä roolissa alueita yhteen sitovana vyöhykkeenä. Nivelkorttelit ovat asumista, pienteollisuutta ja palveluja sekoittava omaleimainen alue, joka on temaattisesti Sydän-Malmin ydinvyöhykkeen jatke. Keskustan takapiha voi muuttua jatkossa näkyväksi portiksi keskustaan.

Kuva 41: Malmin keskustalle voidaan määrittää selkeä ydinvyöhyke, jonka yhtenäisyyttä voidaan tukea reittiverkostoa ja sen kytkemien merkityksellisten paikkojen verkostoa vahvistamalla.



Kuva 42: Malmin keskustavision rakennekonsepti.

Kehikko:
Sydän-Malmi

Sydän-Malmi luo yhdistävän identiteetin keskustan kortteleille. Tiivis, palveleva ja viihtyisä keskustan ydin muodostuu Asema- ja Sydänkortteleiden vyöhykkeistä sekä niitä kytkevistä julkisista tiloista ja kulkureiteistä. Tunnelmaltaan ja kaupunkikuvaltaan Sydän-Malmi on urbaani, monimuotoinen, kerroksellinen, värikäs, eloisa ja vilkas.

Korttelivyöhykkeet
Rakenteessa sisimpänä olevalla Asemakortteleiden vyöhykkeellä isot kauppakeskukset muodostavat juna-, pikaraitio- ja bussiliikenteen solmukohdassa laajasti palvelevan asemakeskuksen. Asemakortteleiden rakentaminen on keskustan tehokkainta ja ympäristöään korkeampaa. Vyöhykkeen hybridikortteleissa asuminen kytkeytyy liike- ja toimistorakentamiseen sekä julkisiin tiloihin.

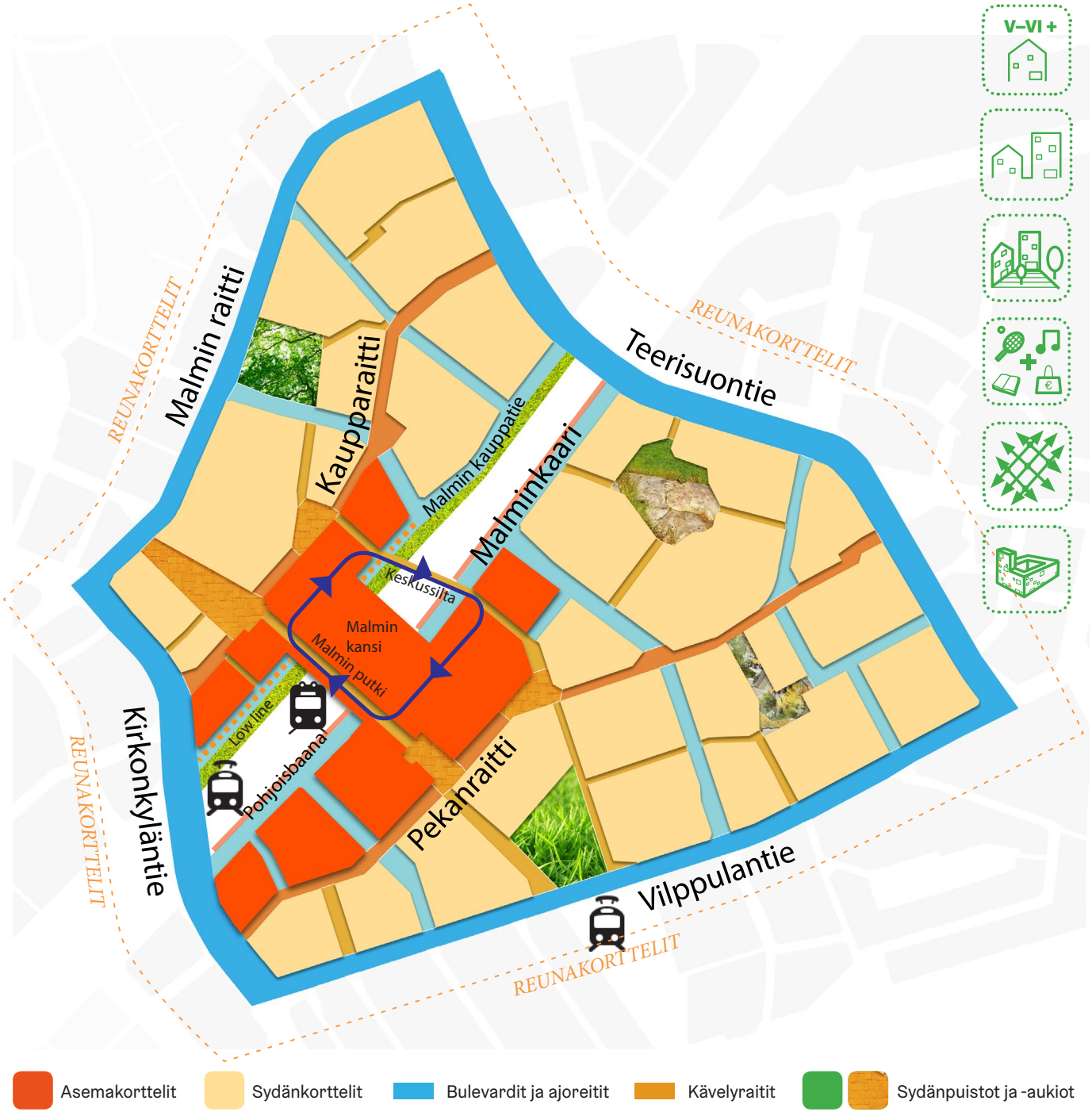
Ydintä ympäröivissä kerrostalovaltaisissa Sydänkortteleissa yhdistyvät asuminen, liiketilat ja palvelut. Tiiviit asuinkorttelit rajaavat nykyistä selkeämmin katutilaa, niiden pihat ovat pihat vehreitä ja maantason kivijalkaliiketilat yrittäjyyttä ja yhteisöllisyyttä tukevia. Rakennukset ovat pääosin viisi–kuusi -kerroksisia, ja kaupunkikuvallisesti tärkeissä kohdissa korkeampia. Sydän-Malmia ympäröivät reunakorttelit kuuluvat temaattisesti osaksi ydintä ja niitä kehitetään niiden ominaispiirteet huomioiden.

Reittiverkosto sekä aukiot ja puistot
Sydän-Malmia rajaavista kaduista voidaan luoda tunnistettava keskustan reuna. Olemassa olevat kävelyraitit toimivat kehittyvän ja tiiviin kävelyverkoston runkona. Uusi Keskussilta loisi toteutuessaan asemakortteleita yhdistävän kiertomahdollisuuden tukien keskustan palvelukeskittymää ja reittiverkoston saavutettavuutta. Olemassa olevien korttelien läpi voidaan tutkia uusia reittejä.

Uusien kulkuyhteyksien ohella yhtenäistä keskustaa voidaan vahvistaa pidemmällä tähtäimellä rataa kattamalla, vaikka reittiverkoston parantaminen ja uudet yhteydet ovat ajallisesti ensisijainen keino. Ratakuilua voidaan kehittää viihtyisämmäksi suunnitellulla pyöräilyn Pohjoisbaanalla, poistamalla läpiajoliikenne Malmin kauppatieltä ja muuntamalla radan varren pysäköintivyöhyke urbaaniksi puistoksi.

Sydän-Malmin aukiot ja puistot toimivat tiivistyvän ytimen virkistyksen ja ajanvieton keitaina. Julkisten ulkotilojen turvallisuutta ja viihtyisyyttä tuetaan tuomalla tiloihin monipuolisia toimintoja ja oleskelumahdollisuuksia, lisäämällä vehreyttä ja parantamalla valaistusta.

Palvelukeskittymä
Sydän-Malmia kehitetään monipuolisen yksityisen ja julkisen palvelutarjonnan keskittymänä. Julkisista palveluista merkittävimmät ovat suunnitellut uusi terveys- ja hyvinvointikeskus ja perhekeskus sekä Malmitalon perusparannus. Virkistyspalveluista alueen vetovoimaa lisäävät uimahallin laajennus ja pieni maauimala sekä mahdollinen palloiluhallin laajennus. Kaupalliset palvelut vahvistuvat kehittyvien kauppakeskusten ja laajenevan kivijalkaliiketilojen verkoston myötä.



Kuva 43: Sydän-Malmin rakenne.

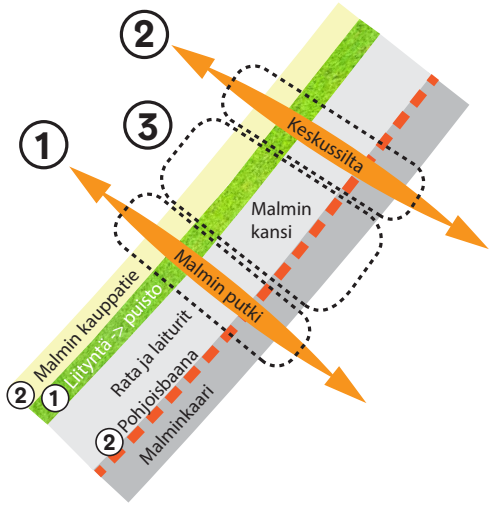
Asemakorttelit
- **Hybridit**: asumista, liike- sekä toimitilaa samassa rakennuksessa
- **Tehokas**: keskustan tehokkain ja korkein rakentaminen
- **Solmukohta**: palvelujen ja eri kulkumuotojen vilkas asemakeskus

Sydänkorttelit
- **Sekoittununeisuus**: monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä palveluita
- **Tehokkuus**: kerrostalovaltainen rakentaminen pääosin V-VI -kerroksista
- **Urbaani**: selkeästi rajautuvat kaupunkimaiset korttelit, joilla vehreät pihat

Sydänpuistot ja -aukiot
- **Avoimuus**: kaikille avoimia, saavutettavia ja turvallisia ulkotiloja
- **Vehreys**: monimuotoista vehreyttä tiivistyvässä kaupunkirakenteessa
- **Aktiivisuus**: monenlaisia tapahtumia ja toimintaa kaikille

Bulevardit ja muut ajoreitit
- **Kehä**: Sydän-Malmia rajaava kaikkien kulkumuotojen bulevardikehä
- **Korttelikaupunki**: jatkuvia ajoreittejä kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla
- **Selkeys**: selkeä liikenteen eri kulkumuotojen jäsentely katutilassa

Kävelyraitit
- **Verkostoituneisuus**: tiivistyvä kävelyn ja pyöräilyn reittiverkosto
- **Laadukkuus**: viihtyisää ja turvallista kävely-ympäristöä
- **Eläväisyys**: yhteisöllisyyden, tapahtumien ja kaupankäynnin näkyminen



Ratakuilun kuromisen vaiheistus

VAIHE 1
Kehittämisen alkuvaiheessa voidaan tutkia Malmin putken uudistamista ja nykyisen liityntäpysäköinnin vyöhykkeen käyttöä. Suunnittelussa huomioidaan pääradan lisäraidevaraukset.

VAIHE 2
Uudella kävelyn ja pyöräilyn Keskussillalla voidaan parantaa ytimen puoliskojen kytkeytymistä ennen laajamittaista kattamista. Pohjoisbaana luo toteutuessaan uuden pyöräily-yhteyden. Malmin kauppatien osalta voidaan tutkia rauhoittamista ja läpiajon poistamista.

VAIHE 3
Kolmannessa vaiheessa voidaan tutkia uuden korttelin rakentamista radan ylle. Radan kattaminen on todennäköisesti pidemmällä tulevaisuudessa ja saattaa riippua lentoradan toteutuksesta. Aikaisempikin toteutus voi olla mahdollista.

”Sydän-Malmi on rakenteeltaan ja toiminnoiltaan monipuolinen.”

Sydän-Malmin piirteitä

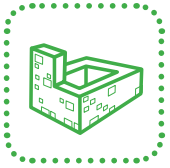
Sydän-Malmin rakennuskanta on monipuolinen, kerroksellinen ja rikas. Monen ikäiset, muotoiset ja väriset rakennukset ovat rinnakkain sulassa sovussa.

Sydän-Malmin rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen. Korkein rakentaminen sijoittuu asemakortteleihin ja kaupunkikuvallisesti merkittäviin kohtiin.

Sydän-Malmilla on rinnakkain tiivistä rakentamista, laadukkaita puistoja ja eläviä aukioita.

Sydän-Malmi on koillisen Helsingin julkisten ja yksityisten palvelujen tiivein keskittymä.

Sydän-Malmin kävelyn ja pyöräilyn reittiverkostot ovat Malmin alueen tiheimmät. Reittien risteyskohdat ovat aktiivisia ja houkuttelevia paikkoja viettää aikaa.



Sydän-Malmi on ympäristöään tiiviimmin rakennettu. Korttelit ovat selkeästi rajautuvia ja kaupunkimaisia. Asemakortteleissa yhtyvät asuminen, liiketilat ja toimistot.

Kuva 44. Ylä- ja Ala-Malmia voidaan kytkeä uusilla kulkuyhteyksillä ennen mahdollista radan kattamista. Pääradan lisäraidevaraukset estävät toteutuessaan liityntäpysäköintivyöhykkeen kehittämisen esimerkiksi viheralueeksi ja kaventavat tilaa joko Malminkaarella tai Malmin kauppatiellä.

”Tiivis reittiverkosto kytkee toisiinsa Sydän-Malmin merkitykselliset paikat.”

1

Malmitalo on keskustan merkittävin kulttuurikeskittymä. Rakennusta peruskorjataan tulevaisuudessa nykytarpeita vastaavaksi.

3

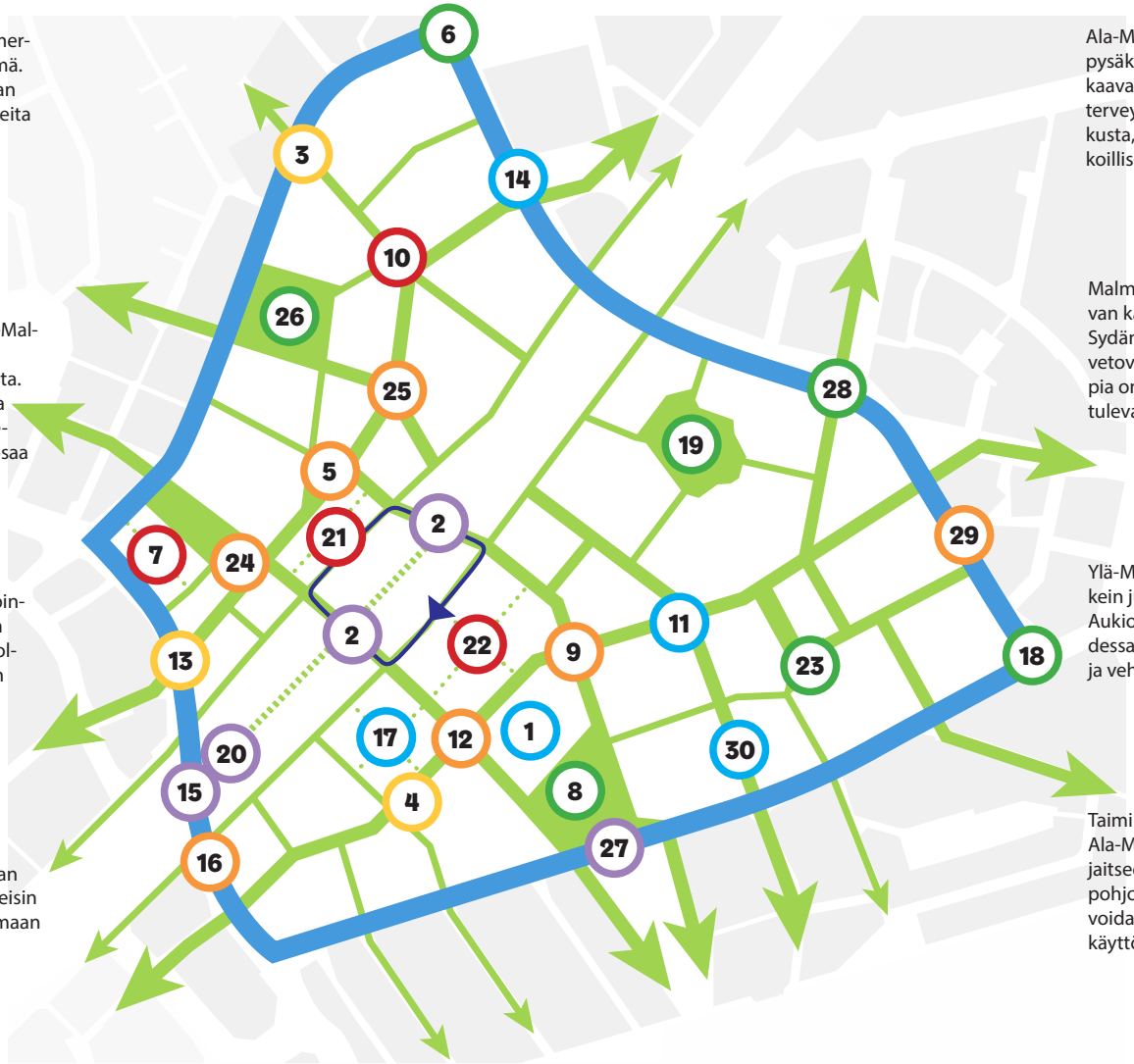
Hankkijan talo on yksi Ylä-Malmin ytimen hienoimmista historiallisista rakennuksista. Aktiivisessa käytössä oleva rakennus on tärkeässä asemassa keskustan pohjoisosaa kehitettäessä.

11

Malmin uimahalli on vesipinta-alaan nähden Helsingin suosituin. Hallia on mahdollista laajentaa ja tuoda sen oheen pieni maauimala.

15

Pikaraitiotie on mekittävä parannus Malmin keskustan joukkoliikenteeseen. Keskeisin uusi pysäkki tulee sijaitsemaan Kirkonkyläntien sillalla.



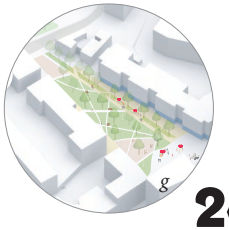
Ala-Malmin puolelle nykyisen pysäköintilaitoksen tilalle on kaavailtu uutta hyvinvointi- ja terveyskeskusta ja perhekeskusta, joka palvelee laajasti koillis-Helsingin aluetta.

17

Malmintorin ja Malmin Novan kauppakeskukset ovat Sydän-Malmin kaupallisen vetovoiman keskiössä. Molempia on mahdollisuus uudistaa tulevaisuudessa.

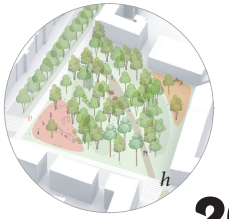
21+22

Ylä-Malmin tori on Malmin tärkein julkisen ulkotilan aukio. Aukiota voidaan tulevaisuudessa elävöittää tapahtumilla ja vehreyttä lisäämällä.



24

Taimipuisto vastaa kooltaan Ala-Malmin puistoa, ja se sijaitsee keskeisesti Ylä-Malmin pohjoisosassa. Uinuva puisto voidaan ottaa aktiivisempaan käyttöön.



26

Poimintoja Sydän-Malmin nykyisistä ja mahdolisista uusista merkityksellisistä paikoista

1.) Malmitalo
2.) Malmin asema
3.) Hankkijan talo
4.) Malmin postitalo
5.) ”Kauppa-aukio”
6.) Kotinummen puisto
7.) ”Kauppakortteli”
8.) Ala-Malmin puisto
9.) ”Pekanaukio”
10.) Malmin palloiluhalli
11.) Malmin uimahalli
12.) Ala-Malmin tori
13.) Yhdyspankin talo
14.) Malmin peruskoulu (s.t.)
15.) Keskustan ratikkapysäkki
16.) ”Asemahotellin aukio”
17.) ”Sote-keskus”
18.) ”Nivelpuisto”
19.) Ormusmäki
20.) Bussiterminaali
21.) Kauppak. Malmintori
22.) Kauppak. Malmin Nova
23.) ”Riekonpuisto”
24.) Ylä-Malmin tori
25.) ”Vilja-aukio”
26.) Taimipuisto
27.) Malmitalon ratikkapysäkki
28.) Sven Grahnin puisto
29.) Katontekijän aukio
30.) Stadin ammattiopisto

Aukio
Puisto
Julkinen palvelu
Yksityinen palvelu
Liikenteen solmukohta
Merkkirakennus

Sydän-Malmin aukioita ja puistoja uudistamalla voidaan parantaa merkittävästi keskustan viihtyisyyttä ja koettua turvallisuutta.

Kuva 45: Kaupparaitin varren pienestä nimettömästä aukiosta voidaan luoda viihtyisä oleskelupaikka.

Kehikko:
Kirkonkyläntien keskustakäytävä

Kirkonkyläntien historiallinen kauppakatu toimii vastinparina Sydän-Malmin Asemakortteleiden tehokkaasti rakennetulle asema-keskukselle. Kirkonkyläntiellä näkyvät rinnakkain vanhat ja uudet rakennukset, asuminen ja palvelut sekä urbaani katuelämä ja runsas vehreys. Temaattisesti Kirkonkyläntien keskustakäytävä voidaan jakaa kolmeen osaan, joista kullakin on oma selkeä luonteensa.

Vanha kauppakaarre
Kirkonkyläntien eteläosassa näkyy selvimmin kadun historiallinen rooli keskustan tärkeimpänä kauppakatuna. Kaupunkikuvassa kaartuilevan katuosuuden varteen voidaan täydennysrakentamalla luoda lisää kivijalkaliiketiloja samalla, kun lisätään kadun palveluja tukevaa asuinrakentamista. Ylä-Malmin toriin rajautuva Kauppakortteli toimii kytkevänä elementtinä Kirkonkyläntien ja Asemakortteleiden kaupallisen palvelukeskittymän välillä.

Kaupunkikuvassa vanhat rakennukset vuorottelevat uudempien kanssa. Rakennusten vaihtelevat korkeudet, julkisivumateriaalit ja väritys vahvistavat kadun monimuotoista ja värikästä ilmettä. Kadun kaarteissa näkymien päätteinä olevat rakennukset voivat olla korkeampia, jos rakennukset muuten ovat pääosin viisi–kuusikerroksisia. Etelässä laajentuvaan bussiterminaaliin päättyvän kadun varsi on vanhan kauppakaarteen matkalla tiiviisti rakennettu.

Historialliset palvelut
Kirkonkyläntien puolivälissä kadun toimintojen painotus on julkisissa palveluissa. Tuleva pikaraitiotie kytkee Malmin kirkon, laajenevan sairaalan, koulujen ja päiväkotien muodostama kokonaisuuden tiiviimmin aseman suuntaan. Kadun varteen voidaan tuoda myös uutta asuinrakentamista kivijalkaliiketiloineen.

Katuosuus on yleisilmeeltään Kirkonkyläntien varren vehrein. Julkisten rakennusten edustoilla on tilaa puille ja reheville istutuksille, minkä lisäksi vehreyttä voidaan tuoda näkyviin kortteleiden ja rakennusten väleissä. Katupuille pyritään etsimään tarkemmassa katusuunnittelussa istutusvyöhykkeet pikaraitiotien rakentuessa. Katuosuutta jaksottavat kaksi poikittaista alueellista viheryhteyttä, joita pitkin on kulku Malmia ympäröiville laajemmille viheralueille.

Pohjoinen kauppa-akseli
Kirkonkyläntien pohjoisosa rakentuu kahden kaupallisen keskittymän ja niiden viereen sijoittuvien pikaraitiotiepysäkkien ympärille. Asuinpainotteisen kadun kivijalkamyymälät tuovat elävyyttä katutilaan lähellä kaupallisten keskittymien päivittäistavarakauppoja.

Vyöhykkeen läpi kulkee kaksi pitkää viheryhteyttä, ja vehreys näkyy tiivistyvässä katutilassa rakennusten rinnalla. Katuosuus aktivoituu uusien kivijalkaliiketilojen myötä nykyiseen nähden, mutta säilyy joka tapauksessa Kirkonkyläntien rauhallisimpana osuutena.

Kuva 46: Kirkonkyläntien rakenne.

”Vanha kauppakaarre”

- **Kaupallinen**: Kirkonkyläntien kauppakadun aktiivisin osuus
- **Historiallinen**: kaupalliset merkkirakennukset näkyvässä roolissa
- **Monimuotoinen**: iältään, kooltaan ja ilmeeltään erilaisia rakennuksia
- **Polveileva**: kadun suunnan vaihtuminen luo tilallista mielenkiintoa

”Historialliset palvelut”

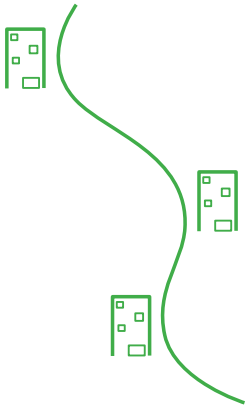
- **Palveleva**: erilaiset julkiset palvelut muodostama palveluketju
- **Arkkitehtoninen**: monenikäisiä arvokkaita merkkirakennuksia
- **Vehreä**: puistot ja rakennusten edustojen kavillisuus näkyvää
- **Tiivistyvä**: täydennysrakentamalla tilallisesti jatkuvampaa katutilaa

”Pohjoinen kauppa-akseli”

- **Kaupallinen**: kahden kaupallisen keskittymän muodostama akseli
- **Kytkeytynyt**: pikaraitiotiepysäkit kytkevät alueen keskustaan
- **Pienimuotoinen**: rakennuskanta mataloituu kauempana keskustasta
- **Rauhallinen**: kauppakadun vehrein ja asuinpainotteisin osuus

Kuva 47. Vireillä olevassa Askartie 2:n asemakaavamuutoksessa Kirkonkyläntien taitekohtaan on suunnitteilla uusi kerrostalo näkymän päätteeksi.

Kirkonkyläntien varren korkein rakentaminen voi sijoittua kadun käännekohtiin näkymien päätteeksi.



”Kirkonkyläntie on eloisa historiallinen kauppakatu.”

Kirkonkyläntien piirteitä

Kirkonkyläntien rakennuskanta on monipuolista, kerroksellista ja rikasta. Monen ikäiset, muotoiset ja väriset rakennukset ovat rinnakkain sulassa sovussa.

Kirkonkyläntien rakennusten pääasiallinen kerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen. Korkein rakentaminen sijoittuu näkymien päätteeksi kadun käännekohtiin.

Kirkonkyläntiellä rytmittyvät vuorotellen katutilaa rajaavat rakennukset sekä puistojen ja pihojen vehreys. Vehreyttä tuodaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisimman paljon myös katutilaan.

Kirkonkyläntie on historiallinen kauppakatu, jonka rakennusten kivijaloissa on monipuolisesti kaupallista palvelutarjontaa. Kauppakadun imagoa tuetaan kadun tapahtumamarkkinoinnissa.

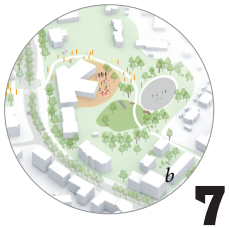
Kirkonkyläntie on Sydän-Malmin ohella toinen tärkeä alueen julkisten palvelujen keskittymä. Kadun varteen sijoittuvien koulu- ja päiväkotirakennuksien sekä sairaalan ja kirkon asema vahvistuu.

Kirkonkyläntie on joukkoliikennekatu ja keskeinen saapumissuunta Malmin keskustaan. Pikaraitiotien ja bussilinjojen keskeiset pysäkit tukevat kadun varren julkista ja kaupallista palvelutarjontaa.

”Kirkonkyläntie kytkee toisiinsa monia malmilaisille tärkeitä paikkoja.

1

Malmin kirkko on arkkitehtonisesti merkittävä arvorakennus näkyvällä paikalla Kirkonkyläntien varrella.



7

Lapsiperheiden suosima Laidunpuisto on Malmin Kirkkopuistosta Ala-Malmille johtavan viherakselin taitteen vehreä julkinen ulkotila.

11

Malmin vanha kansakoulu on yksi Kirkonkyläntien vanhoista ja arvokkaista koulurakennuksista.

15

Raide-Jokeri 2 -pikaraitiotien jatkuessa Kirkonkyläntietä pitkin pohjoiseen sen pysäkki sijoittuu kaupallisen keskittymän edustalle.

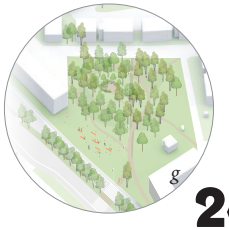
Malmin sairaalaa on kaavailtu laajennettavaksi tulevina vuosina. Uusista ja historiallisista rakennuksista koostuva sairaala-alue on koko kaupungin tasolla merkittävä palvelu.

16

Yhdyspankin talo on yksi Kirkonkyläntien eteläosan vanhoista kaupallisista merkkirakennuksista.

20

Mahdollisen tulevan pikaraitiopysäkin tuntumaan sijoittuvaa uinuvaa Jermupuistoa voidaan siistiä ja aktivoida asukkaiden käyttöön.



24

Kirkonkyläntien ja aseman kauppakeskukset yhdistävää Kauppakorttelia voidaan kehittää vetovoimaisena kokonaisuutena.

25

Aukio
Puisto
Julkinen palvelu
Yksityinen palvelu
Liikenteen solmukohta
Merkkirakennus

Poimintoja Kirkonkyläntien varren merkityksellisistä paikoista

1.) Malmin kirkko
2.) Elannon myymälä
3.) Myymäläkortteli
4.) Työväentalo
5.) Örskinpuisto
6.) Vanha koulu
7.) Laidunpuisto
8.) Anianpellonpuisto
9.) Malmin asema
10.) Malmin kirkkopuisto
11.) Vanha kansakoulu
12.) Vanha asemarakennus
13.) Nuorisotalo
14.) Rakennus 1920
15.) Sairaalan ratikkapysäkki
16.) Malmin sairaala
17.) Syystien palvelukeskus
18.) Malmin peruskoulu
19.) Päivittäistavarakauppa
20.) Yhdyspankin talo
21.) Vanha nuoristotalo
22.) Tyynelänpuisto
23.) Bussiterminaali
24.) Jermupuisto
25.) ”Kauppakortteli”
26.) Leikkipuisto
27.) Kauppakeskus Malmintori
28.) Solhem
29.) Uusi päiväkoti
30.) Ylä-Malmin tori

Kirkonkyläntiellä näkyvät rinnakkain vanhat ja uudet rakennukset, asuminen ja palvelut sekä urbaani katuelämä ja runsas vehreys.

Kuva 48. Näkymä Kirkonkyläntien mahdollisesta tulevaisuudesta.

Kehikko: Malminkaaren ja Vanhan Helsingintien keskustakäytävät

Malminkaaren ja Vanhan Helsingintien keskustakäytävät ovat keskeisiä saapumissuuntia Malmin keskustaan kehä I:n suunnasta. Nykyisin kaupunkikuvalliselta ilmeeltään takapihamaisia katuja on mahdollista parantaa viihtyisämmiksi saapumisreiteiksi niin kävelijöiden, pyöräilijöiden kuin autoilijoiden näkökulmasta. Avainasemassa ovat rakennushistorian esiin tuominen, täydennysrakentaminen sekä viheralueiden siistiminen ja hoidon parantaminen.

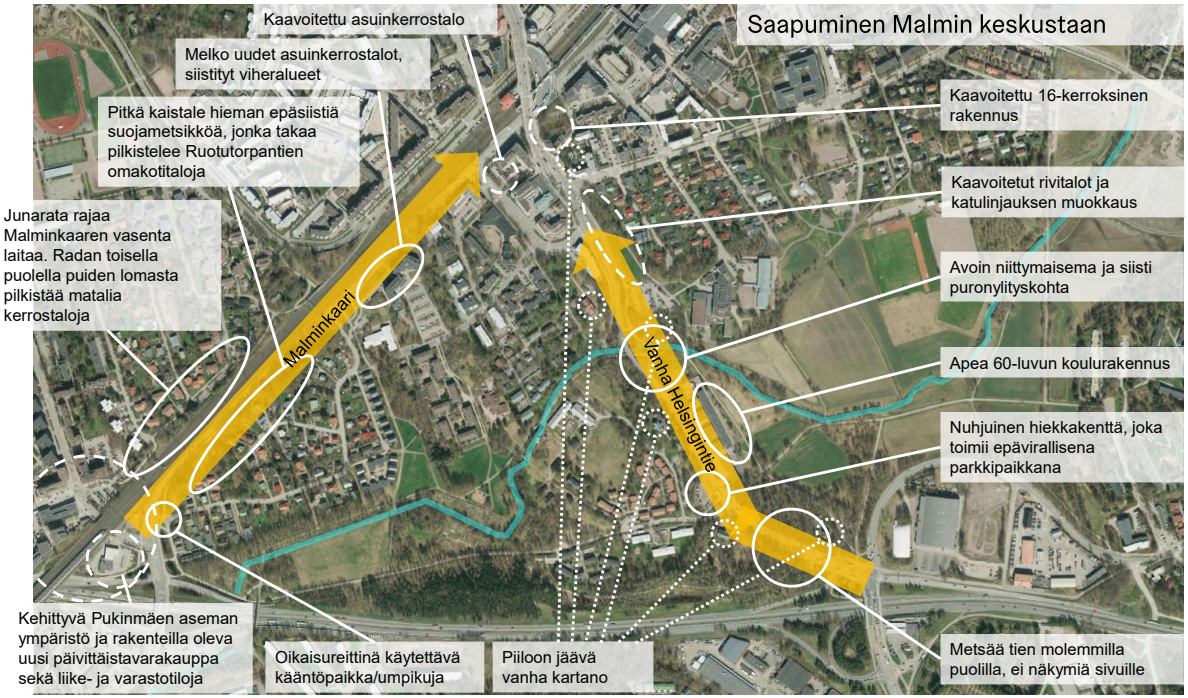
Malminkaaren keskustakäytävä
Malmin keskusta alkaa hahmottua etelän suunnasta saapuessa noin Malminkaaren puolivälissä, kun keskustan tiiviimpi rakentaminen alkaa olla riittävän lähellä. Tätä edeltävällä osuudella saapumista on hallinnut kehä I:n liittymän huoltoasema, leveä ratamaisema sekä eteläsivulla Ruototorpantien pientaloalueen ilmeeltään hoitamaton suojametsikkö.

Pukinmäen asemanseudun tiivistyminen luo tulevaisuudessa jatkuvampaa kaupunkirakennetta Kehä I:n ja Malmin keskustan välillä. Kehä I:n liittymään rakenteilla oleva päivittäistavarakauppa ja siihen liittyvät liike- ja varastotilat antavat jatkossa selkeämmän viestin Malmin aluekeskuksen kaupunkirakenteen alkamisesta. Asfalttikenttien tilalle tulee rakennettu kortteli, joka toimii sisäänheittäjänä Malmin keskustan suuntaan.

Ruototorpantien varrella tuloväylän ilmettä voidaan kohentaa suojametsikköä siistimällä. Pusikkomaisuuden sijaan voidaan luodaan vaikutelma hoidetusta viheralueesta, joka liittyy osaksi Malminkaaren puolenvälin jo nykyisin ilmeeltään hoidettua katutilaa. Malminkaaren pohjoisosaan kaavoitetun asuinkerrostalotontin rakentuminen auttaa johdattamaan liikennettä keskustaan Malmin asematien suuntaan.

Vanhan Helsingintien keskustakäytävä
Kehä I:n suunnan toisen saapumisreitin vahvuuksina ovat entisen maantien polveileva katulinjaus, Longinojanpuiston maisemat sekä kadun varren kartanot. Kartanoita voidaan tuoda maisemassa paremmin esiin hoitamalla koordinoidusti ja suunnitelmallisesti kadun varren ja pihojen kasvillisuutta. Longinojanpuisto on merkittävä maisemallinen vahvuus, joka voidaan tuoda paremmin esiin avaamalla sinne näkymiä kohdissa, joissa metsänhoito sen sallii. Pitkien näkymien avaamisella on potentiaalisesti suuri vaikutus koko kadun maisemaan.

Vanhan Helsingintien vartta voidaan luoda viihtyisämmäksi myös rakennuskantaa uusimalla ja täydennysrakentamalla. Väistötilana toimivan Vanhan Helsingintie 5:n koulun kadunvarren matalalla oleville parkkialueille voidaan palveluverkon kehittyessä tutkia koulun laajennusta tai koko nykyisen rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Kadun eteläosassa on mahdollisia paikkoja täydennysrakentamiselle esimerkiksi Riihenkulman risteyksen epäsiistillä pysäköintialueella.



Kuvat 49 ja 50. Kehä I:lle johtavien keskustakäytävien kaupunkikuvallista ilmettä on tutkittu alustavasti kesän 2019 aikana.

Kehikko: Kotinummentie ja muut keskustakäytävät

Malmin keskustaan johtavien muiden keskustakäytävien kehittämistä voidaan tutkia kadunvarsi kerrallaan tulevien vuosien aikana. Keskeisiä suuntia ovat pohjoiseen johtavat reitit sekä lentokentän alueen suunta, jonka rakentuu vaiheittain alueiden kytkeytyessä toisiinsa. Keskustakäytävilä on kullakin oma luonteensa, jota voidaan vahvistaa kuhunkin tapaukseen sopivin keinoin. Kotinummentie on yksi alustavasti tutkituista pohjoisen tulosuunnan käytävistä, jonka ilmettä voidaan kohentaa pienillä toimenpiteillä.

Kotinummentien keskustakäytävä
Kotinummentie kulkee pientalovaltaisen alueen halki, ja Malmin keskustan tehokkaampi rakentaminen alkaa vasta aivan Sydän-Malmin kulmalla. Reitin varrella kadun ilmettä voidaan parantaa yhteistyöllä julkisten viheralueiden sekä kaartuilevan kadun näkymien päätteenä olevien kortteleiden pihojen viihtyisyyttä kehittämällä. Julkisista tiloista Kurranummen puisto on keskeisessä roolissa alueen sisäänheittäjänä, ja sen houkuttelevuuden lisääminen auttaa profiloimaan myös Malmin keskustaa.

Viheralueiden hoitotoimenpiteet Kotinummentien varrella ovat monessa tapauksessa pieniä mutta merkittäviä. Kokonaisuuden kannalta on tärkeää, että koko kadun varren kaupunkikuvallinen ilme ja siihen vaikuttavat asiat mietitään yhdessä, ja että kaupungin ja yksityisten maanomistajien vastuulla olevien alueiden ylläpidolle on määritelty selkeät tavoitteet. Pitkällä tähtäimellä kaupunkikuvalliseen laatuun panostaminen hyödyttää kaikkia osapuolia.

Muut keskustakäytävät
Malmikaaren pohjoisen suunnan, Pikitehtaankadun ja Tullivuorentien keskustakäytäviä voidaan tutkia tarkemmin Malmin keskustan kehittämisen edistyessä. Pikitehtaankatu on tärkeässä roolissa yhdistämässä keskustan ja lentokentän alueita, ja yksi sen määrittelevistä luonteenpiirteistä on pikaraitiotie ja sen varren palvelut.

Tullivuorentie on alueellinen kokoojakatu, joka pääosin suoraviivaisena kulkee pientalovaltaisen alueen vieritse. Kadun varren kehittämisessä mahdollinen rooli on kadun länsipuolisella täydentyvällä Sepänmäen alueella. Kadun ilmettä tulee uudistamaan myös sen puoliväliin eteläpuolelle rakentuva jo kaavoitettu pientalovaltainen korttelivyöhyke.

Malminkaaren pohjoisen suunnan keskustakäytävä kulkee niin pienteollisuusalueen kuin Fallkullan tilan kulttuurimaiseman kautta. Moni-ilmeisen kadun kehittämisessä pääkeinoina ovat viheralueiden hoidon kehittäminen ja rakennetun katuympäristön laadun parantaminen.

Kuva 51. Kotinummentien kehittämisajatuksia.

NÄKYMÄ: KERROKSET

Joustava suunnitelmakehikko mahdollistaa erilaisten alueen vahvuuksien ja kehittämismahdollisuuksien tukemisen. Mahdollisuudet muodostavat teemakokonaisuuksia, joista kukin näyttää miten keskustaa voidaan uudistaa tulevina vuosina eri näkökulmien kautta tarkasteltuna. Tarkastelun kerrokset voidaan saada tukemaan toisiaan niin, että alueen kokonaiskehittäminen on tasapainossa.

Kerrossivujen oikeassa yläkulmassa on näytetty mihin sparrausryhmän visioteemaan ne liittyvät. Vasemmassa reunassa on kerrottu mitkä selvitykset tai suunnitelmat ovat erityisesti olleet kyseisen kerrossivun suunnittelun taustalla.

Kerrokset:
Historiallinen Malmi

Historia on keskeinen vahvuus Malmin identiteetin ja omaleimaisuuden näkökulmasta. Malmi on kerrostunut kaupunkikeskusta, joka ei ole kerralla rakennettu lähiö tai pelkän kauppakeskuksen varaan rakentunut alue. Tässä mielessä Malmi eroaa monesta muusta pääkaupunkiseudun radan varren kaupunginosasta. Malmilla on vahvat juuret, jotka ulottuvat pitkälle vuosisatojen taakse.

Malmin monimuotoisessa sydämessä on rikas ja kerrostunut rakennuskanta. Keskustan rakennetussa ympäristössä on useita omaleimaisia kokonaisuuksia, jotka auttavat vahvistamaan keskustan osa-alueiden identiteettiä. Osa-alueita on tunnistettu visiotyön osana laaditussa ympäristöhistoriaa ja keskustan ominaispiirteitä koskevassa selvityksessä (Helsingin kaupunki, ks. liite 6).

Sydän-Malmin historiallisia ominaispiirteitä sisältävät osa-alueet ovat Kirkonkyläntien eteläosan vanhat rakennukset, Ala-Malmin postmodernistisen rakentamisen kokonaisuus sekä ”Keko-Malmin” kokeilevan rakentamisen korttelikokonaisuus Ylä-Malmilla. Näiden lisäksi keskustassa sijaitsevat Askarkujan ja Lyylinkujan, Vilppulantien eteläpuolen sekä Kirkonkyläntien, Malmin kirkkopuiston ja Aniankellonpuiston alueet. Näiden alueiden ominaispiirteet ovat lähtökohtana, kun keskustan maankäytön kehittämistä suunnitellaan.

Malmin keskustassa on selvitettyjen osa-alueiden lisäksi myös muita suojeltuja rakennuksia sekä säilyneitä tie- ja katulinjauksia, joista merkittävin on Kirkonkyläntien ja Vanhan Helsingintien kokonaisuus. Helsingistä Hämeenlinnaan johtaneen tien nykyisin hahmottuvat muodot ovat olleet olemassa jo 1600-luvulla. Vanhan Helsingintien varrella tärkeä historiallinen kerrostuma ovat kadun varren kartanot, jotka muodostavat keskustan tärkeän saapumisreitin varteen helminauhan. Valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi määritellylle Malmin vanhalle asemalle voidaan löytää uutta käyttöä esimerkiksi ilmastoviisasta liikkumista tukevana pyöräkeskuksena.

Historiallinen status on voimavara, joka auttaa nostamaan osa-alueiden arvostusta, houkuttelevuutta ja sitä kautta koko keskustan vetovoimaa. Positiivinen historiallinen brändääminen on työkalu, jota kannattaa hyödyntää rohkeasti Malmin keskustassa. Tämä voi näkyä konkreettisesti esimerkiksi erilaisissa tapahtumissa, asukastoiminnassa, asuntomarkkinoinnissa, tai katujen nimeämisessä. Vanhoja rakennuksia voidaan tuoda katukuvassa paremmin esiin esimerkiksi pimeän ajan valaistuksella tai käyttämällä rakennuksen edustan kiveyksessä poikkeavaa pintamateriaalia.

ks.
Malmin ympäristöhistoria-selvitys ja ominaispiirteet

”Historia on Malmin identiteetin selkäranka.

1500 – 1700

1870

1913

1930

1954

1962

1986

2018

Malmin historiallisia kerrostumia

Helsinki-Hämeenlinna -tie

Kulkemista 400 vuoden takaa!
Kirkonkyläntie ja Vanha Helsingintie ovat osa Helsingistä Hämeenlinnaan johtanutta tielinjausta. Tien mutkat näkyvät yhä selvästi keskustan kaupunkikuvassa.

Askarkujan ja Lyylinkujan alue

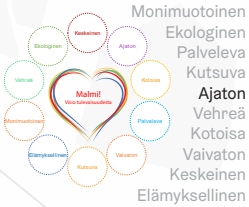
Ainutlaatuista pientaloasumista 400 metrin etäisyydellä juna-asemalta!
Hyvin säilynyt taajaväkisen yhdyskunnan ajan tiiviisti ryhmitelty taloryhmä 1920–1930 -luvuilta.

1920 –1930

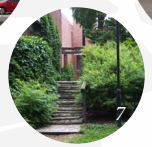
1920 / 1980

"Keko-Malmi" ja Hankkijan talo

Uutta uurtavan kerrostalorakentamisen kehittämisprojekti!
Helsingin kaupungin 1980-luvun kokeiluprojektin tavoitteina olivat kerros- ja pientaloasumisen lähentäminen, lähiympäristön huolellinen suunnittelu sekä korttelin soluperiaate lähi- ja yhteispihoineen. Asukkaiden osuutta korostettiin pohjaratkaisujen ja korttelin toimintojen suunnittelussa. Korttelia rajaa SOK:n ja Hankkijan käytössä ollut punatiilinen varastorakennus.



1910...1950



Kirkonkyläntie, Malmin kirkkopuisto ja Anianpellonpuisto

Historiallisia palveluja, vehreyttä ja kotoisaa asumista!
Kirkonkyläntien keskivaiheilla on useita arkkitehtonisesti merkittäviä palvelurakennuksia vanhimmillaan yli sadan vuoden takaa. Rakennukset kytkeytyvät Malmin kirkkopuiston vehreään kokonaisuuteen. Anianpellonpuiston kerrostalot ovat 1950-luvun kerrostalorakentamista sympaattisimmillaan.

1930 ..1940

1980

1930...2000

Vilppulantien alue

Monipuolista pientaloasumista pikaratikan varrella!
Vilppulantien eteläpuolen omakotitalot sijaitsevat maalinjoituksen tukikohdan alueella Longinojan vehreiden puistoalueiden kupeessa. Rakennuksia on 1930-luvulta 2000-luvulle pientaloista kerrostaloihin. Etäisyyttä tuleville ratikkapysäkeille on alle 200 metriä.

Kirkonkyläntien eteläosa

Merkkirakennuksia aseman tuntumassa!
Kirkonkyläntiellä on säilynyt edustavia rakennuksia vuosikymmenten takaa, jotka kertovat tarinaa elintärkeän kauppakadun historiasta.

Postmodernistinen Malmi

Postmoderneja palveluja parhaimmillaan!
Ala-Malmintorin ja Pekanraitin alue on edustava esimerkki postmodernistisesta 1900-luvun lopun arkkitehtuurista ja kaupunkisuunnittelusta. Kokonaisuuteen kuuluvat Malmitalo, seurakuntatalo, postitalo, uimahalli sekä Ala-Malmin tori.

Vanhan Helsingintien kartanot

Historiallisten kartanoiden helminauha!
Vanhan Helsingintien varrella on useita vanhoja kartanorakennuksia, jotka esiin tuomalla voidaan vahvistaa historiallisen kadun identiteettiä.

> *Malmi on kerrostunut kaupunkikeskusta, ei kerralla rakennettu lähiö tai pelkkä kauppakeskus.*

Kerrokset:
Täydentyvä Malmi

Yleiskaavan mahdollistama asukasmäärän kasvu auttaa ylläpitämään ja kehittämään Malmin keskustan ja sen ympäristön julkisia ja kaupallisia palveluja. Tehokkain rakentaminen sijoittuu yleiskaavan ohjaamana aseman tuntumaan Sydän-Malmin kortteleihin. Kaupunkirakennetta voidaan tiivistää täydennysrakentamalla, korottamalla, purkavalla uudistamisella ja käyttötarkoitusten muutoksilla niin kaupungin omistamilla kuin yksityisillä tonteilla. Täydennysrakentaminen on tapa rahoittaa olemassa olevien rakennusten remontteja ja nostaa niin asuntojen kuin koko keskustankin arvoa ja arvostusta.

Yleiskaavan potentiaali
Yleiskaavan potentiaalin perusteella keskustavision alueelle voisi vuoteen 2050 mennessä sijoittua noin 10 600–19 000 asukasta nykyinen asukasmäärä mukaan lukien. Visiotyössä arvioitu rakentamisen mahdollinen tehokkuus tuottaisi alueelle nykyiset asukkaat huomioiden noin 15 000 asukasta, eli noin kaksinkertaisesti nykyiseen väestömäärään nähden. Tämä vastaa yleiskaavan potentiaalin keskimääräistä tavoitetta. Malmin keskustan uudistuminen on vuosikymmeniä kestävä prosessi, joka tapahtuu useassa vaiheessa. Tiivistämisen mahdollistavia asemakaavamuutoksia tehdään yksityisillä tonteilla pääsääntöisesti vain maanomistajien omasta aloitteesta.

Täydentymisen tavat
Täydennysrakentamiselle otollisimmat paikat ovat keskustan väljästi rakennetut tontit sekä nykyiset pysäköinnille varatut alueet, joita on mahdollista vapauttaa rakentamiselle keskittämällä pysäköintiä mahdollisiin kaupungin tonttien uusiin pysäköintilaitoksiin. Matalia liikerakennuksia on mahdollista korvata korkeammilla rakennuksilla, joiden maantasokerroksessa on liiketilaa. Asuinrakennusoikeuden lisääminen korottamalla on mahdollista kerrostaloissa, jotka sijoittuvat järkevästi nykyisillä tonteilla ja joiden betonirunko kestää korotuksen. Puurakenteinen korottaminen on todettu taloudellisesti parhaaksi vaihtoehdoksi mm. Karviaistien Hekan vuokrasuntojen kohdalla, mikä tukee myös ilmastotavoitteita.

Rakennusten purkava uudistaminen voi tulla kyseeseen huonokuntoisten rakennusten kohdalla ja tilanteissa, joissa purkaminen mahdollistaa kokonaisuutena korttelin tarkoituksenmukaisemman käytön. Tarpeetonta purkamista tulee välttää sen aiheuttamien ns. hiilipiikkien vuoksi. Uusia asuntoja voidaan tuoda keskustaan myös muuttamalla nykyisiä toimistorakennuksia asumiseen tapauksissa, joissa rakennuksen sijainti ja rungon mitoitus mahdollistaa tämän. Käyttötarkoituksen muutoksissa tulee huomioida se, että keskustan työpaikkarakentamisen kokonaismäärää ei tule pienentää nykyiseen nähden. Keskustan ympäristön pientaloalueilla täydentämistä voidaan tehdä mahdollisuuksien mukaan tontteja lohkomalla.

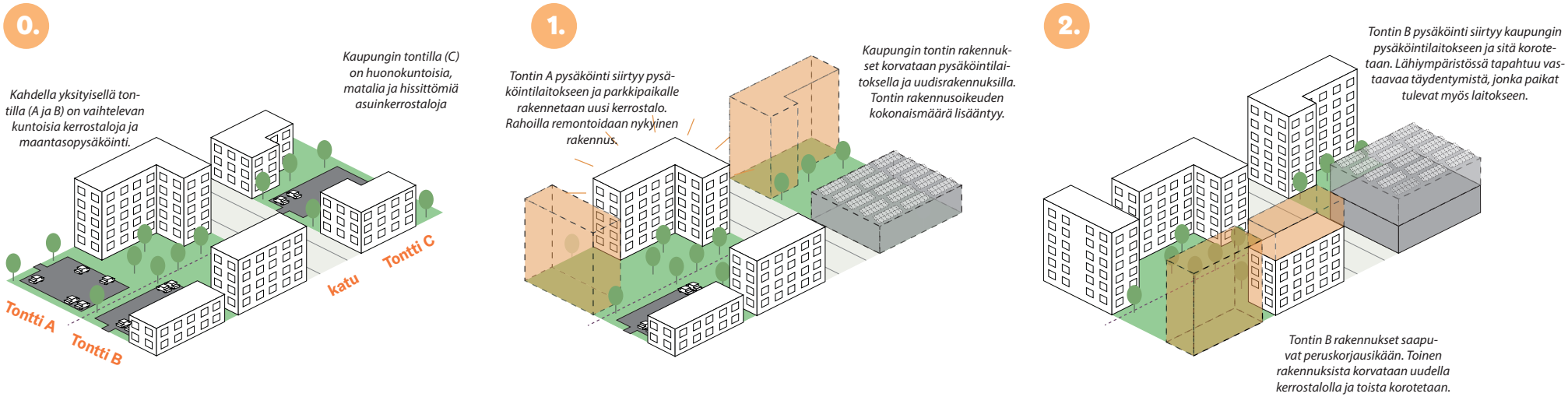
Täydentymisen hyödyt
Täydennysrakentaminen auttaa parantamaan keskustan kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä monella tasolla. Uudet rakennukset auttavat rajaamaan kortteleita nykyistä selkeämmin, ja keskustan yleisilme siistiytyy remonttien ja uudisrakentamisen myötä. Pysäköinnin hallitseva ilme keskustan ytimessä pienenee ja kävelyvaltainen identiteetti vahvistuu. Uusiin rakennuksiin syntyy kaupunkitilaa elävöittävää monikäyttöistä kivijalkaliiketilaa. Kokonaisuutena täydennysrakentaminen auttaa parantamaan keskustan vetovoimaisuutta aluetasolla.

Maan- ja rakennusten omistajien sekä asukkaiden näkökulmasta uudistuminen tarjoaa paljon hyötyjä. Tonttien arvo nousee rakennusoikeuden lisääntyessä, ja täydennysrakentamisesta saatavilla tuloilla voidaan rahoittaa olemassa olevien rakennusten isoja remontteja. Uudisrakennukset monipuolistavat asuntotarjontaa tuomalla keskustaan uusia asuntokokoja ja -typologioita sekä nykyiseen nähden lisää lapsiperheille ja ikäihmiseille soveltuvia hissillisiä kerrostaloja.

Täydentymisen työkalut
Malmin keskustan täydennysrakentamista edistävät tärkeimmät työkalut ovat liikenteen osalta uudet pysäköintilaitokset, osittainen markkinaehtoinen pysäköinti sekä autopaikkamitoituksen tarkastelu, joita tutkitaan Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut -työssä. Jo nykyisin Malmin uudessa rakentamisessa on voinut aseman läheisyydessä soveltaa autopaikattoman korttelin periaatteita, ja kokeilua voidaan tutkia jatkettavaksi.

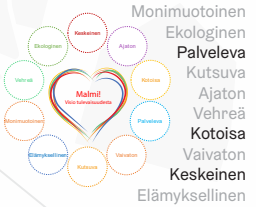
Kaupungin paraikaa uudistettavilla maapoliittisilla linjauksilla voidaan tukea asuintonttien uudistumisen taloudellisia edellytyksiä mm. täydennysrakentamiskorvausten avulla. Täydentymistä edistäisi lisäksi kaukojunien siirtyminen Lentoradalle, kun asuinrakentaminen radan varrella helpottuisi melu- ja tärinähaittojen pienentyessä.

Tiivistymisen vaiheittaisuus, esimerkki:

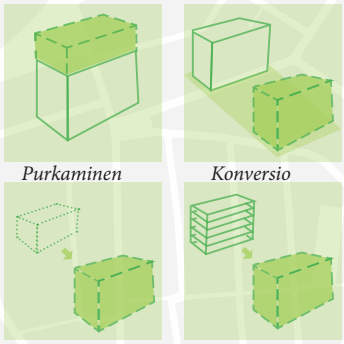


Kuva 53: Malmin keskustan tiivistyminen voi tapahtua monella eri tapaa maan- ja kiinteistönomistajien tarpeet ja aikataulut huomioiden.

Malmin tiivistyvä kaupunkirakenne



Tiivistymisen tavat



Tiivistymisen vyöhykkeet

I **Asemakorttelit**
Keskustan korkein rakentaminen on asemaan rajautuvissa kortteleissa. Korttelitehokkuudella ja kerrosluvuilla ei ole ehdotonta ylärajaa, mutta rakentaminen tulee sovittaa kaupunkikuvaan. Pysäköinnin osalta mitoitus on alueen väljin ja kortteleissa voidaan tutkia jopa autottomuutta.

II **Sydän-Malmi**
Sydän-Malmin kerrostalovaltaisten kortteleiden tehokkuus voi olla keskimäärin vähintään 2,0. Rakennukset ovat pääosin 5-6 -kerroksia, ja kaupunkirakenteessa korostuvissa kohdissa tätä korkeampia. Maantasopysäköintiä pyritään vapauttamaan asuin- ja liiketilarakentamiselle.

III **Sydän-Malmin reunat ja keskustakäytävät**
Sydän-Malmia ympäröiviä kortteleita ja näihin liittyviä keskustakäytäviä tiivistetään kunkin osa-alueen ominaispiirteet huomioiden. Kirkonkyläntien keskeisellä kauppakadulla katutilaa tiivistetään niin, että rakentaminen ja vehreys vuorottelevat.

IV **Malmin keskustan ympäristö**
Keskustaa ympäröivässä kaupunkirakenteessa voidaan tutkia tiivistämistä alueiden lähtökohdat huomioiden. Pientalovyöhykkeillä tiivistymistä voidaan tutkia yleiskaavan pohjalta, joka sallii alueella 0,4:n tonttitehokkuuden.

Pikaraitiotien pysäkit
Pikaraitiotien tulevien pysäkkien ympäristöt ovat erityisen otollisia täydennysrakentamisen paikkoja myös keskusta-alueen ulkopuolella. Täydentäminen tehdään olosuhteet ja kaupunkikuva huomioiden.

Pysäköintilaitosten lähikorttelit
Mahdolliset uudet pysäköintilaitokset auttavat täydennysrakentamisen pysäköinnin ratkaisemisessa.

Malmin asema

> Malmin keskustan uudistumiselle on tonttikohtaisesti monenlaisia erilaisia vaihtoehtoja, joista päättäminen on täysin tontinomistajien omissa käsissä.

Kerrokset:
Kotoisa ja yhteisöllinen Malmi

Malmin keskustasta löytyy jo nykyisin puolen kilometrin säteellä niin kerrostaloja, rivitaloja, townhouseja kuin pientalojakin. Tulevaisuudessa voidaan monipuolistaa asumisen polkuja alueen sisällä niin, että elämäntilanteen muuttuessa on mahdollista löytää myös uusi koti Malmilta. Tavoitteena on tarjota laadukasta ja kohtuuhintaista asumista tavallisille perheille niin omistus-, vuokra- kuin välimuodonkin asumisen puolelta ja tukea eri keinoin yhteisöllisyyttä.

Malmin monipuolistuva asuntotarjonta
Keskustan täydennysrakentamisella voidaan kasvattaa asuntojen määrää alueella ja luoda asukkaille lisää vaihtoehtoja asuntomarkkinoille. Alueelle voidaan tuoda myös sieltä puuttuvia asuntokokoja kaavoituksen ohjatessa asuntojen huoneistojakaumaa.

Sydän-Malmin alueella asuinrakentaminen voi olla nykyisen kaltaisesti kerrostalovaltaista, ja asemakortteleissa voidaan yhdistää asumista liike- ja toimistotiloihin ns. hybridikortteleina. Keskustakäytävien varrella ja Sydän-Malmin reunoilla voidaan pyrkiä typologioiltaan ja mittakaavaltaan sekoittuneeseen asumiseen, jossa voi paikasta riippuen olla niin kerros- kuin pientalojakin. Malmin keskustan ympäristön pientaloalueet ovat tärkeä osa asuntotarjontaa.

Joustavat asumisen polut
Asuntotarjonnan lisääntyminen helpottaa alueen sisällä muuttamista elämäntilanteen ja perhekoon muuttuessa. Kun esimerkiksi pientalossa asuvalle ikäihmiselle löytyy lapsien lähdettyä kotoa uusi tarpeita vastaava asunto tutulta alueelta, vapautuu markkinoille monien kaipaamia omakotitaloja. Täydennysrakentaminen lisää keskustan hissillisiä kerrostaloja, jotka ovat tärkeä vetovoimatekijä lapsiperheille, liikuntaesteisille ja ikäihmisille. Palveluiltaan vahvistuva keskusta on luonteva paikka myös seniori- ja palveluasumiselle.

Malmilla suunnittelussa on tavoitteena monipuolinen hallintamuoto- ja rahoitusjakauma, jossa omistus-, vuokra- ja välimuodon asuminen ovat tasapainossa. Täydennysrakentamalla voidaan tuoda lisää asumisoikeus-, osaomistus- ja hitas-asuntoja perinteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rinnalle. Uusia tulokkaita voisivat olla esimerkiksi osuuskuntaan perustuva osaomistus ja senioriasumisoikeus.

Yhteisöllisyys ja asukkaiden omaehtoinen toiminta
Eri käyttäjäryhmien tarpeiden huomioiminen ja yhteisöllisyyden tukeminen vahvistavat Malmin keskustan alueidentiteettiä. On tärkeää, että Malmilta löytyy jokaiselle paikkoja, jossa voi kohdata ihmisiä ja tuntea olonsa kotoisaksi ilman kiireen tuntua.

Avainasemassa ovat helposti saavutettavat ja kaikille avoimet julkiset tilat, joissa voi järjestää monenlaista toimintaa, ja joita voisi tulevaisuudessa olla myös kaupallisten tilojen yhteydessä. Malmin katutiloja voidaan aktivoida myös mahdollistamalla kortteleiden kivijalkaliiketilojen monipuolinen käyttö työtiloina ja erilaisina kohtaamisen ja oppimisen tiloina, jotka voivat laajentua myös ulkotilaan.

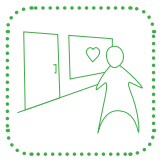
ks.
Uusi Malmi – tulevaisuustarkastelu

Malmin asumispolut

Kuva 54: Tulevaisuudessa Malmilla on nykyistä helpompi löytää uusi elämäntilanteeseen sopiva ja tarvetta vastaava asunto.

Malmin yhteisöllisyyden työkaluja

Osallistavat julkiset tilat
Asukkaille mahdollisuus osallistua avoimesti julkisen tilan sisällöntuotantoon, torit avoimena estradina



Monipuoliset kivijalat
Kortteleiden kivijalkaliiketilojen käyttö asukkaiden yhteisinä tiloina taloyhtiön sisäisesti ja laajemmin

Avoimet julkiset tilat
Esteettömät ja kutsuvat julkiset tilat, joissa on ajanvieton mahdollisuuksia eri ikäisille ja taustaisille ihmisille

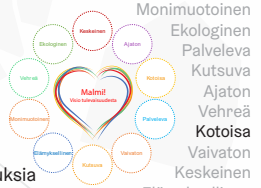
Julkiset+kaupalliset tilat
Keskeisille paikoille kaupallisten tilojen oheen julkisia tiloja, joissa voi viettää aikaa ilman kuluttamista

Tilapäiset tapahtumat
Mahdollisuus järjestää julkisissa tiloissa lyhytaikaisia tapahtumia matalalla kynnyksellä ja nopealla aikataululla

Yhteisölliset taloyhtiöt
Taloyhtiöissä monipuolisemmin asukkaiden yhteisiä tiloja yrttipuutarhasta työtiloihin ja vierashuoneisiin

Kuva 55: Uudistuvassa Malmin keskustassa on mahdollista tukea yhteisöllisyyttä monin eri tavoin.

Monipuolisia asumisen vaihtoehtoja



Pientaloja!

Malmin keskustan ympäristössä on viihtyisiä pientaloalueita, jotka tarjoavat jatkossakin omakotiasumista aseman välittömästä läheisyydestä. Keskustan kehittyvä kerrostalotarjonta tarjoaa ikäihmisille parempia mahdollisuuksia siirtyä omakotitalosta tarpeen mukaan lähemmäs keskustan palveluita, mikä puolestaan luo asuntomarkkinoille lisää pientalotarjontaa.

Palveluasumista!

Uudistuminen avaa uusia mahdollisuuksia rakentaa senioriasumiseen soveltuvia esteettömiä asuntoja Malmin ytimeen. Hyvät joukkoliikenneyhteydet, monipuoliset palvelut ja keskittyvät terveydenhuolon palvelut tukevat senioriasumisen sijoittamista aseman ja tulevien pikaraitiotiepysäkkien läheisyyteen. Tukena ovat uuden seniorikeskuksen palvelut ja erityisasuminen.

D

C

B

A

Kerrostaloja!

Keskustan täydennysrakentaminen tuo alueelle potentiaalisesti lisää kerrostaloasumisen vaihtoehtoja asuntokokoihin niin omistus-, vuokrakuin välimallin asumiseen. Hissillisten kerrostalojen määrä lisääntyy uusien rakennusten ja remontoinnin myötä, mikä on oleellinen parannus keskustan asumisen esteettömyyteen.

Townhouseja!

Townhouse-taloissa pientaloasumisen omatonttisuus yhdistyy rivitalorakentamiseen. Keskustan täydentymisessä mm. englantilaisen kaupunkirakentamisen perinnettä edustavat townhouse-asunnot voivat sijoittua luontevasti kerrostaloasumisen ja ympäristön omakotiasumisen välimaastoon.

A **Asemakorttelit**
Tiivistä liikenteen solmukohdan kaupunkirakennetta, jossa erilaiset kerrostaloasuminen muodot sekoittuvat liike- ja toimistorakentamiseen

B **Sydän-Malmi**
Monipuolista kerrostalovaltaista keskusta-asumista lähellä vilkasta asemaa, ytimen palveluita ja ympäristön viheralueita.

C **Sydän-Malmin reunat ja keskustakäytävät**
Typologioiltaan ja mittakaavaltaan sekoittunutta asuinrakentamista Sydän-Malmin reunoilla ja keskustaan johtavien pääreittien varressa.

D **Malmin keskustan ympäristö**
Monipuolista asumista pientaloista kerrostaloihin kävelymatkan päässä koillis-Helsingin keskustasta

Hybridejä!

Sydän-Malmin asemakortteleissa voidaan yhdistää asumista- sekä liike- ja toimistotiloja hybridirakentamisella. Kortteleissa tarjoutuu mahdollisuus asua aivan aseman vieressä hissimatkan päässä päivittäisistä palveluista. Keskeinen sijainti mahdollistaa asukkaalle aidosti autottoman elämäntavan.

Opiskelija-asuntoja!

Malmilla on nykyisin monipuolista ammatillista koulutustarjontaa, minkä lisäksi uusi poikittainen pikaraitiotie tulee kytkemään Malmin tiiviimmin Viikin kampusalueen suuntaan. Malmin keskustan asemineen tarjoaa erinomaisen paikan laadukkaalle opiskelija-asumiselle kävelyetäisyydellä asemasta.

”Malmilla on tulevaisuudessa nykyistä runsaammin erilaisia vaihtoehtoja asumiselle.

Kerrokset:
Vehreä Malmi

Malmin uudistuminen tarjoaa mahdollisuuden parantaa alueen aukioita, puistoja ja muita viheralueita. Kehittyvän keskustan asukkaille on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää tarjota laadukkaita, vehreitä ja hyvin hoidettuja virkistysalueita, joilla on selkästi määritelty luonne ja toiminnot. Tilojen vehreyttä ja käyttöä on ideoitu Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma -työssä (Loci maisema-arkkitehdit Oy, LCD Lighting Design Collective Oy).

Koillis-Helsingin keskustan viherverkosto
Malmin keskustan ja sen lähiympäristön puistojen ja muiden viheralueiden käyttöä voidaan lisätä vahvistamalla niiden välisiä yhteyksiä ja muodostamalla niistä mielikuvatasolla selkeästi hahmottuva runkoreittien verkosto. Keskustan lähivirkistysalueilta voidaan muodostaa selkeät yhteydet laajoille virkistysalueille Longinojan ja Vantaanjoen suuntaan. Ytimessä keskeisin kehitettävä yhteys on Ylä-Malmin Laidunpuiston ja Ala-Malmin Longinojanpuiston välinen ”viherlinkki”, jonka osana voi toimia vehreä radan kattaminen.

Vehreät puistot ja aukiot
Keskustan puistojen yleisilmettä voidaan siistiä kalusteiden, varusteiden, valaistuksen sekä kasvillisuuden kunnostamisella ja uusimisella, sekä päivittämällä suunnitelmia vastaamaan nykyisiä käyttötarpeita ja -toiveita. Puistojen kulkureittejä sekä niiden liittymistä laajempaan kävelyreittiverkostoon voidaan parantaa. Malmilla voisi jatkossa olla jopa oma ”toripäällikkö” koordinoimassa keskustan viihtyisyyttä.

Tiiviin kaupunkirakenteen keskellä sijaitsevat urbaanit toriaukiot voivat olla myös vehreitä. Keskustan aukioille voidaan tuoda lisää istutuksia sen lisäksi, että niillä lisätään mahdollisuuksia järjestää erilaisia tapahtumia ja toimintaa. Esimerkiksi Ylä-Malmin torin mittakaavan jäsentämisessä vehreyden lisäämisellä on keskeinen rooli.

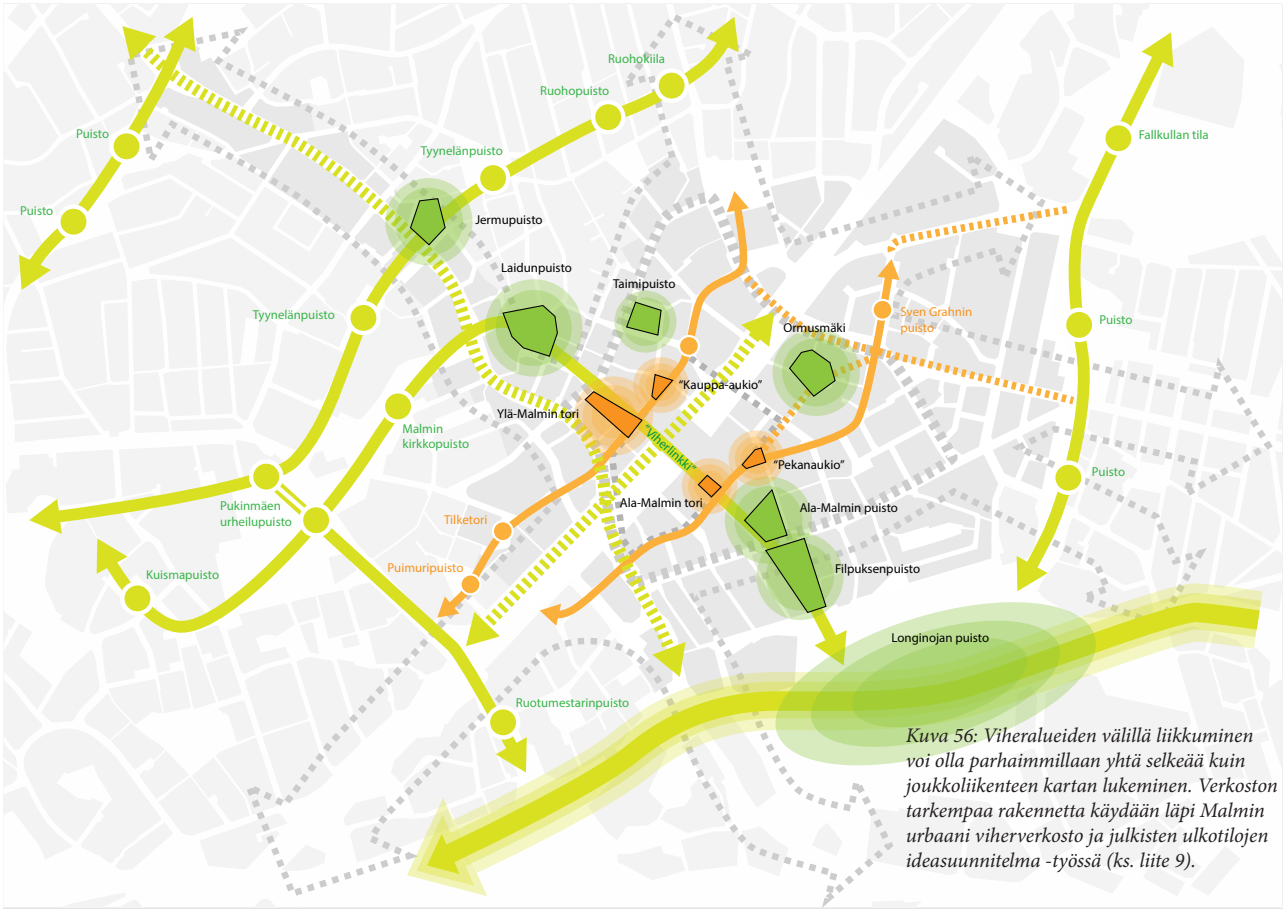
Vehreät korttelit
Monet Malmin keskustan korttelipihat ovat nykyisin runsaskasvustoisia ja viihtyisiä. Keskustan tiivistyessä pihat on mahdollista nostaa entistä tärkeämpään rooliin keskustan kokonaisviihtyvyyden kannalta. Pihojen vehreyttä voidaan tukea ja niiden näkyvyyttä julkisiin ulkotiloihin parantaa samalla, kun ytimen korttelirakenne eheytyy.

Kortteleiden uudistuessa pysäköinnille voidaan osoittaa keskitettyjä ratkaisuja uusista pysäköintilaitoksista. Laitoksiin sijoitettuna autopaikkoja ei tarvitse osoittaa pihoille maantasoon tai pihakansien alle, mikä mahdollistaa pihoilla mm. suurikokoisten puiden istuttamisen sekä hulevesien monipuolisemman hallinnan.

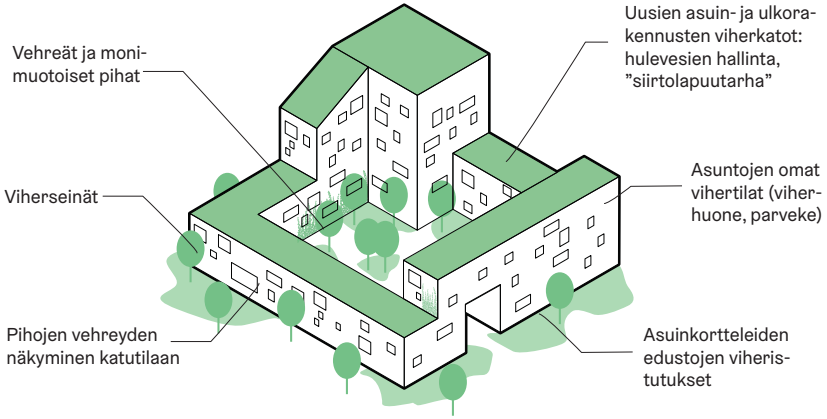
Vehreyttä voidaan lisätä käyttämällä uudessa asuinrakentamisessa viherkattoja, mihin etenkin suurten liike- ja toimitilarakennusten kattopinnat ovat otollisia. Pihojen lisäksi vehreyttä voidaan tuoda myös muualle kortteliin. Pihojen hulevesien hallinnan suunnittelu auttaa ilmastonmuutokseen varautumisessa. Helsingissä käytössä oleva viherkerroin on hyvä tapa varmistaa tontin vehreys ja ekologisuus kokonaisuutena asemakaavoituksen tasolla.

ks. Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma

ks. Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla



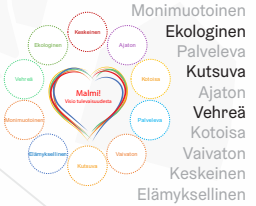
Kuva 56: Viheralueiden välillä liikkuminen voi olla parhaimmillaan yhtä selkeää kuin joukkoliikenteen kartan lukeminen. Verkoston tarkempaa rakennetta käydään läpi Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma -työssä (ks. liite 9).

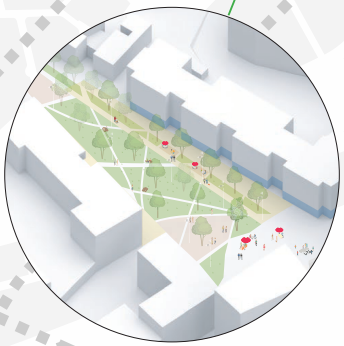


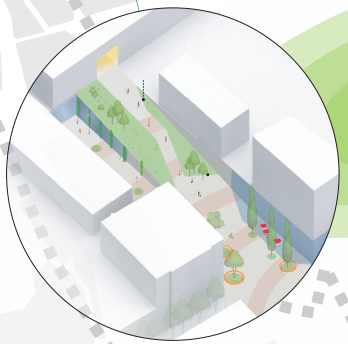
Kuva 57: Vehreys voi mäkyä osana asuinortteleita monella tapaa

Kuva 58: Asuinkortteleiden vehreyttä voidaan lisätä innovatiivisen rakennussuunnittelun kautta.

Vehreyttä puistoissa ja aukioilla







Jermupuisto

Laidunpuisto

Taimipuisto

Ormusmäki

"Kauppa-aukio"

Ylä-Malmin tori

"Pekan aukio"

Ala-Malmin tori

Ala-Malmin puisto

Filpuksenpuisto

Longinojan puisto

Neljä viihtyisää aukiota Malmilta

A Ylä-Malmin tori
- uutta mittakaavaa jäsentävää vehreyttä ja aktiivisempaa toimintaa

B Ala-Malmin tori
- lisää kulttuuritoimintaa ja oleskelupaikkoja Malmitalon kupeessa

C "Kauppa-aukio"
- viihtyisä oleskeluaukio uuden kävelysillan päätteenä

D "Pekanaukio"
- houkutteleva oleskeluaukio liikekeskuksen edustalla

Seitsemän vehreää puistoa Malmilta

1 Taimipuisto
- vehreän kasvillisuuden siistimistä ja uusia reittejä

2 Ormusmäki
- reittien avaaminen ylväiden maisemien puistoon

3 Laidunpuisto
- vehreän puiston jäsennys monipuoliseen käyttöön

4 Jermupuisto
- uinuvan puiston aktivointi ja metsän hoidon parannus

5 Ala-Malmin puisto
- arvopuiston hoidon päivittäminen uudelle tasolle

6 Filpuksenpuisto
- uusitut ja vehreät puitteet leikkimiseen

7 Longinojanpuisto
- uusia kävelyn runkoreittejä ja hoidetumpaa maisemaa

8 "Low line"
- urbaani viheralue New Yorkin tapaan, vehreyttä ratakuiluun

> Kehittyvän keskustan asukkaille on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää tarjota laadukkaita, vehreitä ja hyvin hoidettuja virkistysalueita, joilla on selkämmin määritelty luonne ja toiminnot.

Kerrokset:
Aktiivinen Malmi

Malmin kasvaessa todelliseksi Koillis-Helsingin keskukseksi on tarpeen monipuolistaa asukkaiden harrastamisen, vapaa-ajan vieton ja virkistäytymisen mahdollisuuksia. Uudistumista voidaan tukea niin julkisten kuin yksityistenkin palvelujen ja tilojen kehittämisellä.

Aktiiviset julkiset ulkotilat
Malmin keskustan alueella on paljon uinuvia julkisia ulkotiloja, jotka voidaan ottaa aktiivisempaan käyttöön. Urbaanin ytimen aukiot ja puistot tulee nähdä entistä vahvemmin kaikille avoimina olohuoneina, joissa voi viettää aikaa, urheilla, nauttia kulttuurista tai tavata ystäviä.

Torien ja kaupunkimaisten puistojen käyttöä erilaisiin tapahtumiin ja ulkomyyntiin voidaan parantaa rakentamalla niille riittävästi liityntämahdollisuuksia vesijohto-, viemäri- ja sähköverkkoon. Toimiva infrastruktuuri mahdollistaa tori- ja myyntikojujen lisäksi monipuolisiin tarpeisiin soveltuvien paviljonkien sijoittamisen katutilaan puolipysyviä toimintoja varten. Puistojen käyttöä voidaan aktivoida esimerkiksi uusilla ulkokalusteilla sekä leikki- ja kuntoiluvälineillä.

Monipuoliset liikunnan palvelut
Malmin sisäliikunnan tilat tulevat paranemaan tulevaisuudessa. Malmin uimahallia ollaan laajentamassa ja sen yhteyteen on suunniteltu sijoitettavaksi pieni maauimala osin ympärivuotiseen käyttöön. Malmin keskustan palloiluhallia on mahdollista laajentaa korttelin pysäköintiä uudelleen järjestelemällä. Kehä I:n tuntumassa olevalle urheiluhallialueelle on puolestaan paikka uudelle sisäliikuntahallille.

Julkisten ulkoliikuntatilojen kehittämisen painopisteenä on Longinojanpuisto. Kaupungin ylläpitämän puiston ulkoliikuntatiloja parannetaan ja vielä rakentumattomia urheilualuevarauksia voidaan toteuttaa alueen kasvaessa. Yhtenä mahdollisuutena puistoon voisi sijoittaa esimerkiksi luonnonvesiuimalan ja talviuintipaikan, joka yhdistää luonnonmukaisten vesien käsittelyn virkistyskäyttöön.

Kukoistavat kulttuuripalvelut
Malmitalo tulee jatkossa sijaitsemaan entistä keskeisemmällä paikalla junaliikenteen ja pikaraitiotien pysäkkien välissä. Arvostettu kulttuuripalvelujen keskittymä on tarkoitus remontoida tulevina vuosina, missä yhteydessä sen tiloja on mahdollista modernisoida vastaamaan nykytarpeita. Malmitalolla on potentiaalisesti tärkeä rooli Ala-Malmin torin ja Ala-Malmin puiston aktivoimisessa levittämällä erilaisia kulttuuritapahtumia ja ulkotaidetta katutilaan.

Malmin liikekeskustan uudistaminen tukee erilaisten vapaa-ajan palvelujen kehittymistä. Kauppakeskusten yhteyteen voidaan tutkia yhteisöllisiä vapaa-ajan tiloja ja palveluja. Kulttuurin osalta Malmi voisi olla tulevaisuudessa luonteva paikka esimerkiksi alueellisesti vetovoimaisen elokuvateatterin sijoituspaikaksi.

ks. Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma

ks. Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla

Malmin aktivoituvat puistot

Laidunpuisto

Monipuolista leikkiä, urheilua, pelailua ja oleskelua

Taimipuisto

Rauhallinen, vehreä ja suojaisa kuntoilun ja leikin keidas

Jermupuisto

Vehreä oleskelu- ja hengähdyspaikka pikaratikan varrella

Ala-Malmin puisto

Siistiytyvä ja viihtyisä arvopuisto tapahtumapaikkana

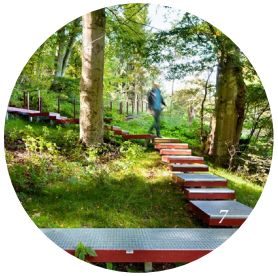
Filpuksenpuisto

Uudistuva koko perheen leikkipuisto

Low line

Urbaania liikkumista, urheilua ja pelaamista

Ormusmäki



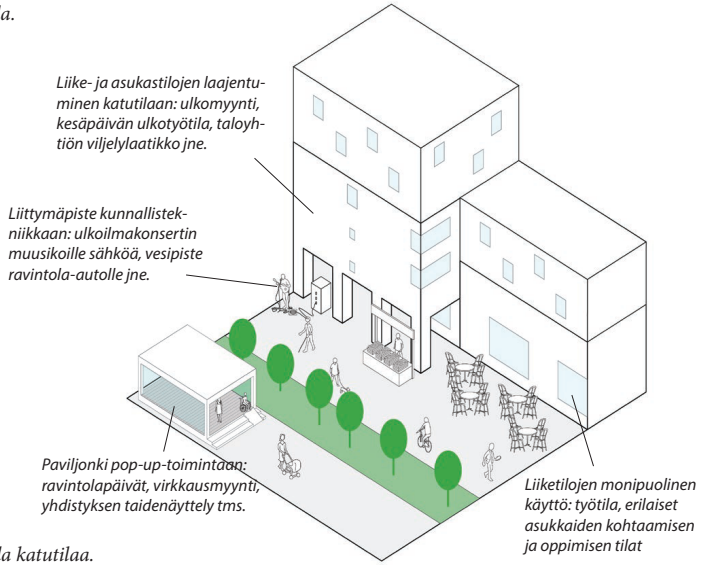
Rosoinen, historiallinen ja vehreä näköalapaikka

Ala-Malmin urheilupuisto

Lisää urheilun, ulkoilun ja virkistyksen mahdollisuuksia

Kuva 59: Malmin puistoja on mahdollista aktivoida monenlaisella toiminnalla.

Kuva 60: Malmilla on mahdollista uida jatkossa myös ulkona.



Kuva 61 (oikealla): torin ja kortteleiden välisellä synergialla voidaan aktivoida katutilaa.

Aktivoituvia sisä- ja ulkotiloja

- Leikkiminen
- Ulkokuntoilu
- Sisäliikunta
- Uinti
- Kulttuuri
- Ulko-oleskelu
- Ulkoliikunta
- Urbaani liikunta
- Ulkopelit
- Tapahtumat

> *Mahdollisuudet harrastaa ja viettää vapaa-aikaa urheilun, kulttuurin ja urbaanin kaupunkielämän palvelujen äärellä kasvavat.*

- Kehittyvä urheilupalvelu
- Kehittyvä kulttuuripalvelu
- Aktivoituva aukio
- Aktivoituva puisto

Jermupuisto

Laidunpuisto

Malmin palloiluhalli

Taimipuisto

Ormusmäki

Ylä-Malmin tori

Malmin uimahalli

Ala-Malmin tori

"Low line"

Malmitalo

Ala-Malmin puisto

Ala-Malmin urheilupuisto

Filpuksenpuisto

Longinojan urheiluhallit

Monimuotoinen
Ekologinen
Palveleva
Kutsuva
Ajaton
Vehreä
Kotoisa
Vaivaton
Keskeinen
Elämyksellinen

Kerrokset:
Valojen Malmi

Pimeän ajan valaistuksella on valtava merkitys alueen viihtyisyyteen ja koettuun turvallisuuden tunteeseen. Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma -työssä (Loci maisema-arkkitehdit Oy, LCD Lighting Design Collective Oy, ks. liite 9) on ideoitu myös keskustan valaistusta kokonaisuutena. Eri luonteisia paikkoja voidaan korostaa omilla valaistusteemoillaan valon värilämpötilaa ja voimakkuutta säätämällä.

Malmi - Kaupunginosa, jossa valo rytmittää liikettä
Malmin keskustaan ideoitu valaistuskonsepti nojaa vahvasti alueen dynaamiseen luonteeseen, jossa liike on läsnä. Malmin keskustan alue voidaan nähdä niin läpikulkupaikkana ja erilaisten liikennemuotojen solmukohtana kuin asukkaiden olohuoneena ja kohtauspaikkana, jossa ajan kerrostumat ja mennyt saa korostua. Valo viestittää ajan ja liikkeen nopeudesta.

Paikat, joissa aika ja liike hidastuvat, ja joissa usein pysähdytään odottamaan, voidaan valaista miellyttävällä, lämpimän valkoisella valolla. Asukkaille ja ohikulkijoille tarkoitetut oleskelualueet puistoissa ja aukioilla valaistaan samoin lämpimän valkoisella valolla ihmisen mittakaavaa korostaen ja kaupunkiympäristöön pehmeyttä tuoden.

Ohi kiitävä liikenne saa valonsa korkeista pylväistä, jotka valaisevat tiealueet viileämmän valkoisella valolla. Tällä värilämpötilojen kontrastilla voidaan vahvistaa eri liikennemuodoille ja toiminnoille varattujen alueiden tarkoitusta ja luonnetta.

Malmin keskustalla on vahva historia kauppapaikkana. Mennyttä voidaan korostaa kaupunkikuvassa valaisemalla vanhoja rakennuksia ja muita maamerkkejä valon erittäin lämpimillä sävyillä. Valaiseminen voidaan tehdä pehmeästi ja yksityiskohtia korostaen.

Valon näkymättömät ulottuvuudet
Valoa voidaan käyttää viestimään tapahtumista tai muutoksista kaupunkitilassa tai keräämään tietoa. Tätä tukee se, jos kaikki valaisimet ovat erikseen ohjelmallisesti himmennettäviä, jotta myöhemmin ohjausjärjestelmien ja -tapojen kehittyessä valaistusverkkoa voidaan käyttää joustavasti välittämään tietoa. Tämä voi käytännössä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että alueet, joille ei haluta liikettä, voidaan väliaikaisesti himmentää, tai valon intensiteetti tai väri bussipysäkillä voi viestiä lähestyvästä bussista. Tämä on mahdollista hakemalla tietoa verkosta automaattisesti ja käyttämällä sitä parantamaan kaupunkiympäristöä ja tiedonkulkua palveluiden ja ihmisten välillä. Varsinaisen valaistuksen lisäksi valaistusverkkoa voidaan käyttää myös mobiiliverkon tukipisteinä tai ilmanlaadun tai liikennemäärien mittareina, jos valaistusverkko on varustettu tietoliikenneyhteydellä.

Valo on viesti
Modernissa urbaanissa ympäristössä ihmiselle tarjotaan valtava määrä tietoa tekstin ja kylttien muodossa. Niiden huomaaminen ja tiedostaminen vaatii niin paljon huomiota ja keskittymistä, että suuri osa tästä tiedosta ei jää mieleen. Sen sijaan ympäristössä tapahtuvat muutokset kuten vallitseva säätila tai yleinen valotaso ovat asioita, jotka ihminen muistaa niitä varsinaisesti huomioimatta. Tilakokemuksen ja tunnelman luomiseksi on tärkeää huomioida ympäristö kokonaisuutena. Viestinnässä 100° näkökenttään saadaan mahtumaan valtava määrä tietoa käyttämällä valon liikettä, intensiteettiä, värejä ja kontrastia, jotka ihminen huomaamattaan havainnoi.

ks.
Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma

Kuva 62: Katujen valaistuksella voidaan korostaa nopea ja hitaan liikkumisen vyöhykkeitä.

Kuva 63: Valon värilämpötilalla voidaan viestittää ajan ja liikkeen nopeudesta.

Kuva 64: Valaistuksen säätämisessä voidaan käyttää viestien kertomiseen uusinta tekniikkaa hyödyntämällä.

Pimeän ajan Malmi

Kuva 67: Esimerkiksi vanha nuoristotalo voitaisiin nostaa paremmin esille pimeän aikaan.

Kuva 65: Ala-Malmin puiston paviljonki voisi olla mahdollista valaista öisin lämpimällä valolla ja juhlatilaisuuksissa se voi hehkua värejä käyttäen.

Kuva 66: Valon avulla Malmin siltojen alustiloja voitaisiin muuttaa mielenkiintoisiksi ja yllätyksellisiksi. Ohikulkija voi pysähtyä sillan suojaan ja tarkkailla valon liikettä sen reagoidessa ohi kiitävään liikenteeseen.

Liikennealueet

Aukiot ja puistot

Hiljaiset aukiot

Maamerkit

Malmin Linkki

Raitit

Maamerkit

Aukiot ja puistot

Liikennealueet

Maamerkit

Raitit

Monimuotoinen
Ekologinen
Palveleva
Kutsuva
Ajaton
Vehreä
Kotoisa
Vaivaton
Keskeinen
Elämyksellinen

> *Alueen hahmottamista ja siellä suunnistamista pimeän aikana voidaan helpottaa määrittämällä eri tyyppisille alueille niille ominaiset ja tunnistettavat valaistusperiaatteet.*

Kerrokset:
Hyvinvoiva ja oppiva Malmi

Malmin alueen lapsille ja nuorille on tulevaisuudessa tarjolla laadukkaita ja toimivia tiloja kehittyvän keskustan tuntumasta. Malmin keskustan ja sen laajemman ympäristön väestö kasvaa ennusteiden perusteella lähes 30 000 hengellä vuoteen 2040 mennessä, eli väestö miltei kaksinkertaistuu. Koulujen ja päiväkotien osalta tämä tarkoittaa lisätilantarvetta noin 2000 oppilaalle ja 1500 päiväkoti-ikäiselle lapselle. Kasvavan väestön tarpeisiin tarvitaan myös lisää nuorison ja terveydenhuollon palveluja. Malmin palvelutarjonnan uudistuessa pyritään löytämään entistä parempia mahdollisuuksia julkisten palvelujen tilojen yhteiskäytölle.

Terveydenhuollon palvelut
Merkittävä Malmille sijoittuva terveyspalvelujen uudistus on yhteisessä rakennuksessa toimiva terveys- ja hyvinvointikeskus ja perhekeskus, jolle tutkitaan paikkaa Malmin aseman tuntumasta erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ääreltä. Sinne keskitetään pohjoisen Helsingin alueen nuorten, aikuisten sekä lapsiperheiden sosiaali- ja terveyspalveluja. Aseman läheisyyteen voidaan etsiä paikkaa myös uudelle seniorikeskukselle.

Malmin sairaala on merkittävä terveydenhuollon palvelu Helsingissä. Sairaalaa suunnitellaan laajennettavaksi lähivuosina, mikä vahvistaa sen asemaa entisestään. Laajennusosan sijoitusta sairaala-alueelle selvitetään. Uusi pikaraitiotie kytkee laajennettavan sairaalan entistä paremmin Malmin aseman suuntaan.

Koulutuksen ja varhaiskasvatuksen palvelut
Malmin keskustan uudistuessa koulu- ja päiväkotipalvelut tulevat paranemaan oleellisesti nykyisestä. Uusia ja toiminnaltaan nykytarpeita vastaavia uudisrakennuksia aletaan rakentamaan jo tulevien vuosien aikana. Keskustan alueella hyväksytyssä rakentamisohjelmassa ensimmäisinä uudisrakennuskohteina ovat Longinojan ja Suvin korvaavat ja nykyistä suuremmat päiväkodit.

Koulujen ja päiväkotien palveluverkon kehittämiselle on olemassa eri vaihtoehtoja, mikä mahdollistaa uudistumisen joustavan toteuttamisen. Uudisrakentamisella voidaan mahdollistaa nykyaikaisempia toimintamalleja sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimintojen integroiminen perusopetuksen toimitilojen yhteyteen.

Nuorisopalvelut
Malmin nuorisotalo toimi nykyisin Malmin kirkon pihapiirissä sijaitsevassa rakennuksessa. Talvelantiellä sijaitsevan Malmin peruskoulun uudistamisen suunnittelun yhteydessä voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa rakennukseen myös nuorisotyön toimintaa, millä voitaisiin tukea koulun ja nuorisotoiminnan välistä synergiaa.

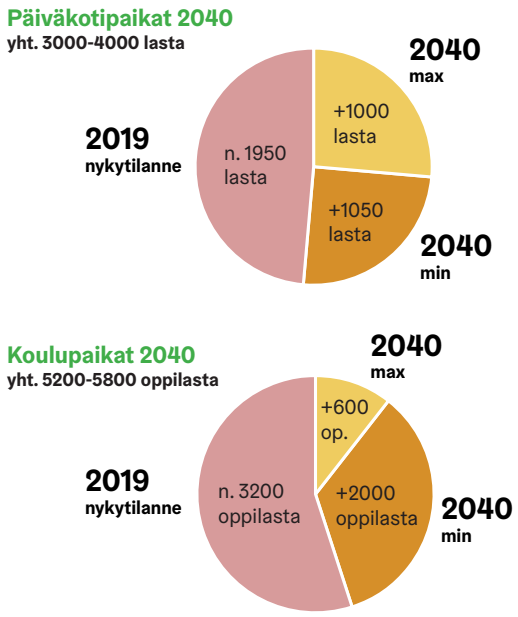
ks.
Malmin palvelutilaverkkoselvitys

Kuva 68: Malmin nuorisotoimintaa kehitetään

Kuva 69: Koulut hyötyvät kehittyvistä liikuntamahdollisuuksista.

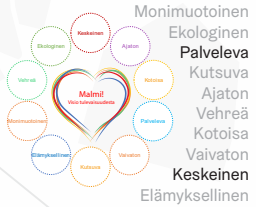
Kuva 70: Malmilla on tutkittavaa lähiluontoa päiväkoti- ja kouluikäisille.

Kuva 71: Malmin keskustaan tutkitaan paikkaa monipuoliselle hyvinvointikeskukselle, jollaista on kaavailtu myös Kamppiin (kuvassa) ja toteutettu Kalasatamaan.



Kuva 72: Malmin päiväkoteihin ja kouluihin on tulossa lisää lapsia.

Paranevia julkisia palvelurakennuksia



Malmin peruskoulu ja nuorisotalo

Malmin peruskoulu, Kotinummen toimipiste

Päiväkoti Suvi

Uusi päiväkoti

Malmin sairaala

Terveys- ja hyvinvointi-keskus ja perhekeskus

Uusi peruskoulu

Longinojan päiväkoti

Uusi peruskoulu ja päiväkoti

Malmin julkisten palvelujen verkosto tulee laajenemaan ja vahvistumaan. Alueella tarvitaan paljon uusia päiväkoti- ja koulupaikkoja, minkä lisäksi terveydenhuollon, virkistyksen, kulttuurin ja nuorten palveluja parannetaan.

Koulu

Sosiaali- ja terveysalan palvelu

Päiväkoti

Nuorisopalvelu

Yhdeksän paranevaa palvelurakennusta

1. Malmin sairaala
   - uusi laajennusosa kasvattaa sairaalaa merkittävästi
2. Uusi terveys- ja hyvinvointikeskus ja perhekeskus
   - arjen terveyspalvelut kootusti kivenheiton päässä asemalta
3. Malmin peruskoulu ja nuorisotalo
   - koulurakennuksen uusiminen ja toiminnan laajentaminen, mahd. synergiaa Malmin nuorisotalon siirtymisestä koulun yhteyteen
4. Malmin peruskoulu, Kotinummen toimipiste
   - koulurakennuksen laajennusmahdollisuus tai tontin muu käyttö
5. Uusi peruskoulu
   - mahdollinen uusi peruskoulu tai monikäyttöiset väistötilat
6. Uusi peruskoulu ja päiväkoti
   - mahdollinen uusi iso peruskoulu: uusi rakennus tai nykyisen kiinteistön laajennus, uusi päiväkoti samassa rakennuksessa
7. Päiväkoti Suvi
   - päiväkodin uusiminen ja kasvattaminen
8. Uusi päiväkoti
   - uusi iso päiväkoti
9. Longinojan päiväkoti
   - päiväkodin uusiminen ja kasvattaminen, kytkös leikkipuistoon

Huom: palveluverkon uudistaminen tapahtuu vaiheittain alueen kasvaessa

Kerrokset:
Kaupankäynnin Malmi

Malmin keskustassa on asukasennusteisiin perustuen kaupallista kysyntää niin kauppakeskuksiin kuin keskustan kortteleihin ja kadunvarsien liiketiloihin. Kaupallisen selvityksen (WSP Finland Oy, ks. liite 7) mukaan uusien liiketilojen kysyntä vastaa vuoteen 2030 mennessä n. 36 000 k-m^2:ä ja vuoteen 2050 mennessä yli 70 000 k-m^2:ä uusia liiketiloja. Keskeinen havainto on se, että eri liiketilamuodot eivät syö toistensa potentiaalia vaan tukevat toisiaan. Tiiviit palvelukeskittymät luovat kysyntää.

Kauppakeskukset
Uuden liiketilan potentiaalista noin puolet kohdistuu kauppakeskusten laajennuksiin. Nykyisiä suuria kiinteistöjä on mahdollista uudistaa vaiheittain. Mitä yhtenäisempi asemaytimen kaupallinen kokonaisuus on hahmoltaan ja kulkureiteiltään, sitä vahvempi ja vetovoimaisempi se on. Keskeinen mahdollisuus on kytkeä radan toisistaan erottamia kauppakeskuksia toisiinsa toiminnallisesti uusien ja sujuvampien reittien avulla. Näistä tärkemmät ovat radan ylittävän putken uudistaminen ja mahdollinen uusi kävelyn ja pyöräilyn Keskussilta. Radan kattaminen putken ja uuden sillan välisellä osuudella on suuri mahdollisuus, jota Lentoradan toteutuminen tukisi.

Kivijalkojen liiketilat
Malmin kaupallisessa selvityksessä on tunnistettu keskeiset vyöhykkeet, jotka ovat vilkkaan liike-elämän näkökulmasta otollisimpia. Verkostoa voidaan tukea osoittamalla keskeisten katujen ja kävelyraittien varrelle liiketiloiksi soveltuvia maantasotiloja myös laajemmalle alueelle. Verkostoa täydentävät tilat tukevat kilpailua ja auttavat pitämään alueen kysyntää ja tarjontaa tasapainossa, minkä lisäksi niillä on suuri merkitys katutilan elävöittämisessä. Tilat voivat lähtökohtaisesti soveltua niin liiketiloiksi, työtiloiksi kuin yhteisölliseenkin käyttöön taloyhtiöiden ja laajemmin alueen asukkaiden käyttöön.

Pop-up: matalan kynnyksen kaupankäynti
Malmin aukioita ja kävelyraittien varsia voidaan aktivoida ja elävöittää osoittamalla niiltä paikkoja matalan kynnyksen kaupankäyntiin. Toreille voidaan osoittaa paikkoja moderneille torikojuille sekä popup –myynnille. Myös liikkuvat ketterät kioskit ja myyntivaunut elävöittävät kaupunkitilaa toriaikojen ja tapahtumien ulkopuolella. Rakennusten sulkeutuneiden maantasojulkisivujen edustalle voidaan osoittaa kapeita vyöhykkeitä myyntipisteille ja minikonteille tukemaan paikallista pienyrittäjyyttä.

Vaiheittainen toteutuminen
Malmin keskusta on laaja kokonaisuus, joka tulee kehityksen tahdista riippumatta uudistumaan useassa vaiheessa seuraavien vuosien ja vuosikymmenten mittaan. Tämä on hyvä lähtökohta kaupallisten liiketilojen monipuolisen tarjonnan säilymisen kannalta. Vaikka alueen kiinteistöjä ja liiketiloja uudistetaan, on todennäköistä, että tästä huolimatta alueelta tulee löytymään vanhoja ja hinnaltaan edullisempia liiketiloja koko uudistumisprosessin ajan. Tämä puolestaan tukee kivijalkaliiketilojen yrittäjien toimintaedellytyksiä.

ks. Malmin keskustavisio – kaupan mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi

ks. Uusi Malmi – tulevaisuustarkastelu

ks. The Bazaar - ”retail inventions” in the city-space by immigrants

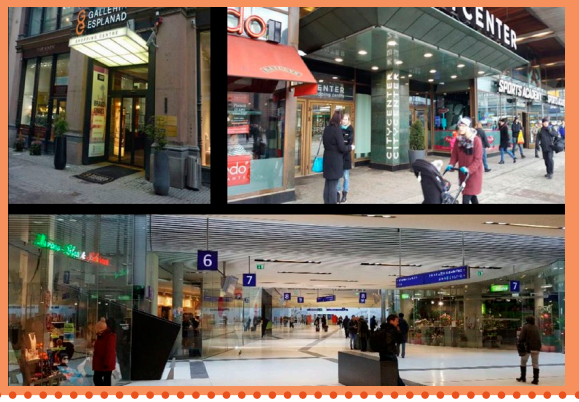
Malmin kaupankäynnin monet muodot

Kauppakeskukset

- **Kasvava potentiaali**: Asukasmäärän kasvaessa kauppakeskuksia on mahdollista laajentaa ja niiden valikoimaa monipuolistaa entisestään. Tilojen houkuttelevuutta lisää niiden avautuminen julkiseen kaupunkitilaan sisäänkäynnein ja näyteikkunoin.

- **Yhteistyön voima**: Malmin keskuksesta on mahdollista muodostaa alueellisesti varteenotettava kilpailija Jumbolle ja Itäkeskukselle korostamalla kauppakeskusten yhteistä vahvaa palvelutarjontaa.

- **Radan poikki**: Uusilla kulkuyhteyksillä radan poikki voidaan aktivoida kauppakeskuksia uusista suunnista ja vahvistaa niiden välistä kaupallista kiertoa. Kaupallisten tilojen kasvun täysi potentiaali on mahdollista ottaa käyttöön tuomalla kaupallisia tiloja radan päälle.



Kivijalkojen liiketilat

- **Sekä-että**: Liiketilojen kysynnästä suuri osa kohdistuu kivijalkojen pieniin liiketiloihin kauppakeskusten lisäksi.

- **Vanha kauppakatu**: Tiivistyvän Kirkonkyläntien roolia keskeisenä kauppakatuna voidaan vahvistaa uusilla liiketiloilla ja sen imagoa brändäämällä.

- **Sujuva asiointi**: Tiivistyvät kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteydet sekä kadunvarren asiakaspaikat helpottavat asiointia.

- **Vaiheittainen uudistaminen**: Keskustassa tulee säilymään riittävä määrä vanhoja ja hinnaltaan edullisempia liiketiloja.

Pop-up

- **Matala kynnys:** Pienellä vuokralla toimivat julkisen ulkotilan myyntipaikat ja sallivat toimintamallit luovat parempia toimintamahdollisuuksia nuorille ja pienemmille yrittäjille sekä asukkaiden omalle myynnille.

- **Bazaar reinvented**: Myymälän edustan myyntitiskit ja terassit antavat maahanmuuttajayrittäjille tärkeää näkyvyyttä ja joustavuutta. Asiakkaiden kadunvarsipysäköinti on monelle yrittäjälle myynnin edellytys.

- **Elävät julkiset tilat**: Aukio on elävä ja toimiva, jos sen reunat ovat aktiivisessa käytössä. Kojut ja torimyyjät luovat hyväntuulista markkinatunnelmaa. Liikkuvat ketterät kioskit ja myyntivaunut elävöittävät katutilaa myös torimyyntiaikojen ja tapahtumien ulkopuolella.

Kaupankäynnin monet paikat

Lähipalvelupisteet

Keskustan laitojen lähipalvelupisteissä on kaupallista potentiaalia kivijalkaliiketilojen ja päivittäistavarakaupan muodostamalle kaupalliselle keskittymälle.

Kirkonkyläntie

Kirkonkyläntie on historiallinen kauppakatu, jonka brändiä voidaan vahvistaa niin rakenteellisesti täydennysrakentamalla kuin mielikuvatasolla tuomalla markkinoinnissa sen ainutlaatuinen luonne esiin. Kaupallisten ja julkisten palvelujen keskittymiin jaksottuvaa katua kannattaa markkinoida yhtenä vahvana kokonaisuutena.

Kirkonkyläntie

Täydentävä kivijalkavyöhyke

Sydän-Malmin ja keskustakäytävien täydentävä kivijalkavyöhyke auttaa ylläpitämään kilpailua, tilojen kohtuuhintaista vuokratasoa, elävöittämään katutilaa sekä luomaan mahdollisuuksia pienyrittäjyydelle ja asukkaiden yhteisölliselle toiminnalle. Liiketiloja ei ole koko kadun matkalla, mutta riittävästi eri nykyiset ja tulevat käyttömahdollisuudet huomioiden.

Kauppakortteli

Kauppakortteli toimii välittävänä kaupan keskittymänä Kirkonkyläntien ja asemakortteleiden välissä. Uudistamisen kautta korttelilla on potentiaalia toimia koko keskustan tärkeimpänä kivijalkaliiketiloihin perustuvana kaupan kokonaisuutena.

Keskustan kivijalkavyöhyke

Sydän-Malmin aktiivisimpien katujen varsille voidaan asemakaavoituksessa osoittaa liiketiloja vastapainoksi aseman suurille kauppakeskuksille. Selvityksen mukaan kysyntää on molemmille kaupankäynnin muodoille. Keskeisellä kivijalkavyöhykkeellä palvelujen ja liiketilojen tiiveys on tärkeää.

Kauppakeskuskorttelit

Asemakortteleiden kauppakeskukset ovat Malmin kaupallisen toiminnan keskiössä. Yhteistyötä tekemällä Malmi voi profiloitua varteenotettavana vaihtoehtona lähiseudun suurille kaupan keskittymille. Kauppakeskuksia uudistamalla voidaan lisätä niiden katutilaan avautuvia liiketiloja ja luoda uusia sisäänkäyntejä kaupallisiin tiloihin.

Nivelkorttelit

Keskustan ja lentokentän alueen väliset nivelkorttelit on kaupallisen lähipalvelupisteen lisäksi monipuolinen asumista, työpaikkoja ja liiketoimintaa yhdistävä omaleimainen alue.

Kauppakeskuskorttelit

Kauppakeskuskorttelit, radan kattaminen

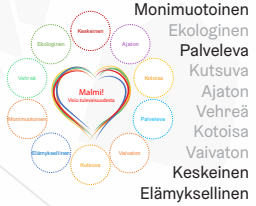
Keskeinen kivijalkaliiketilojen vyöhyke

Täydentävä kivijalkaliiketilojen vyöhyke

Kauppakortteli

Nivelkorttelit

Lähipalvelupiste



”Malmin keskustan kaupan mitoituksen uusista neliöistä iso osa tulisi kohdistaa keskustan kortteleihin ja kadunvarsiin.

Kerrokset:
Työnteon Malmi

Keskustan kehittäminen ja kaupan kasvu mahdollistavat kaupan ja palvelujen työpaikkojen lisääntymisen Malmilla. Keskustan imagon, vetovoiman ja viihtyisyyden paraneminen lisäävät alueen houkuttelevuutta myös yritysten näkökulmasta. Kasvava väkimäärä luo uutta palvelukysyntää, mikä puolestaan mahdollistaa monentyyppisten nykyisten ja uusien toimijoiden kasvun ja yrittäjien määrän lisääntymisen. Uutta kaupallista potentiaalia on niin kauppakeskuksissa kuin kivijalkaliiketiloissakin. Kehittyvässä keskustassa työpaikat yhdistyvät hybridimäisesti muihin toimintoihin.

Työn tekemisen monet muodot
Malmin keskustan ja sen lähiympäristön työpaikoille voidaan määrittää periaatteelliset vyöhykkeet, joiden avulla voidaan profiloida keskustaa monipuolisena työpaikka-alueena. Seuraavan sivun osa-alueet ovat yksi mahdollinen tapa työpaikkojen identiteetin korostamiseen ja vahvistamiseen.

Malmin keskustan toimitilat ja toimistotyöpaikat keskittyvät aseman tuntumaan, missä hyvät joukkoliikenteen, jalankulun- ja pyöräilyn yhteydet sekä selkeytyvä pysäköinti tukevat monenlaista työmatkaliikennettä. Aseman hybridikortteleiden ja niihin liittyvien radan varren työpaikkakortteleiden kokonaisuutta voidaan kehittää Malmin toimitilojen keskittymänä. Vaiheittain uudistuvalla vyöhykkeellä on toimistotiloja uusissa ja vanhemmissa toimistorakennuksissa, mikä tarjoaa erilaisille yrityksille eri kokoisia ja hintaisia tilavaihtoehtoja.

Malmin täydentyvän kivijalkaliiketilaverkoston tiloista osa täyttyy muista kuin kaupallisista palveluista, mikä parantaa pienyrittäjien toimintaedellytyksiä alueella, kun alueelle tarjoutuu lisää toimipaikkoja yritystoiminnalle. Kadunvarsien uudet pysäköintipaikat tukevat omalta osaltaan jatkossa vahvemmin kivijalkaliiketilojen toimintaa.

Paikallisen pienteollisuusyrittäjyyden perinne on jatkossakin osa kehittyvän Malmin keskustan profiilia. Keskustan kupeessa sijaitsevan Ormuspellon pienteollisuusalueen rakenteellinen asema vahvistuu toisiinsa kytkeytyvien keskustan ja lentokentän alueiden välissä. Välittänä vyöhykkeenä keskustan suuntaan toimii Nivelkortteleiden vyöhyke, jossa asuminen, työpaikat ja liiketilat nitoutuvat yhteen.

Keskustassa voidaan jatkossa tukea entistä paremmin maahanmuuttajayrittäjyyttä, matalan kynnyksen liiketoimintaa ja pientuotantoa julkisten tilojen uudistuessa. Väliaikaisluonteiselle toiminnalle voidaan määrittää paikat mm. ulkomyynnin ja ravintola-autojen tarpeisiin sekä rakentaa teknisiä liittymiä sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Etäyhteyden kautta ja kotona tehtävä työnteko lisääntyy tulevaisuudessa. Malmin keskustan nykyisiä ja tulevia liike- ja toimitiloja voidaan hyödyntää toteuttamalla niihin ns. co-workingiin tarkoitettuja tiloja ja palveluita.

ks. Uusi Malmi – tulevaisuustarkastelu

ks. Serving whom? Immigrant entrepeneurs in a new local context

”Keskustan kehittäminen mahdollistaa työpaikkojen ja yrittäjien määrän lisääntymisen Malmilla.

Kuva 73: Asemakortteleihin liittyvien aukioiden uudistuminen ja suunniteltu silta luovat uusia kaupallisesti aktiivisia sisääntulokohtia ihmisvirtojen varrella.

Maahanmuuttajayrittäjyyden mahdollisuudet
Malmin erityispiirteenä on vahva maahanmuuttajayrittäjyys, joka hyötyy erityisesti monipuolisesta kivijalkaliiketilojen tarjonnasta ja lisääntyvästä kysynnästä. Malmin katujen ja aukioiden runsas ravintolatarjonta ja etniset liikkeet auttavat kehittämään Malmin kaupallista katutilaa omaleimaiseksi ja eloisaksi kaupunkiympäristöksi, ja luomaan rikastuttavia kohtaamisia eri kulttuureiden välillä.

Maahanmuuttajayrittäjyyttä on monenlaista ja yrittäjillä on erilaisia toisistaan eroavia tarpeita. Yritysten toimintaa tukevat erityisesti mahdollisuus toimia osana lähekkäin sijaitsevien saman profiilin omaavien liikkeenharjoittajien verkostoa, mahdollisuus laajentaa kaupankäyntiä liikkeen edustalle julkiseen ulkotilaan, riittävä kadunvarsipysäköinti sekä kohtuuhintainen vuokrataso.

Pop-upeista start-upeiksi
Co-working -mallissa monipuolisia työtiloja voi vuokrata lyhyeksi tai pitkäksi aikaa kenen tahansa käyttöön. Mallilla voidaan aktivoida maantasossa sijaitsevia liiketiloja siellä, mikäli niillä ei ole jollakin hetkellä kaupallista käyttöä. Uusissa asuinrakennuksissa voidaan myös luoda uusia mahdollisuuksia työskentelyyn, jos pesuloiden ja kuraeteisten lisäksi taloyhtiöstä löytyisi varattavia työtiloja.

Malmi voi halutessaan olla pilotoimassa uusia aloittelevia yrityksiä tukevia käytäntöjä. Kokeilemisesta voidaan tehdä helppoa esimerkiksi tarjoamalla mahdollisuus maksaa tilavuokraa liikevoittoon perustuvasta provisiosta tai antamalla toimitila starttirahan muodossa.

Kaksi esimerkkiä Malmin yrittäjyyden erityispiirteistä ja uusista mahdollisuuksista. Maahanmuuttayrittäjien toiminnan lähtökohtia ja mahdollisuuksia on tutkittu Aalto-Yliopiston tutkijoiden Johanna Liliuksen ja Hossam Hewidyn tutkimuksessa ”Serving whom? Immigrant entrepeneurs in a new local context” (ks. liite 12). Malmiinkin linkittyvän tutkimustyön seuraavassa osassa perehdytään maahanmuuttajayritysten rooliin alueiden place-making -toiminnassa.

Työpaikkavyöhykkeet

A: Sydän-Malmin kauppakeskukset

- Sekoittunut asuminen ja liike- ja toimitilat
- Isot kaupalliset toimijat, ketjuliikkeet
- Yhteisölliset tilat, co-working

B: Asemakortteleiden toimitilat

- Monipuoliset toimistotilat
- Maantason liike- ja toimitilat
- Isot ja pienet toimijat, co-working

C: Kivijalkaliiketilojen verkosto

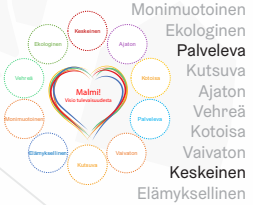
- Monipuoliset liike- ja toimitilat
- Co-working, yhteisölliset tilat
- Itsenäiset pienet toimijat

D: Monipuoliset nivelkorttelit

- Moni-ilmeistä toimitilaa ja pienteollisuutta
- Maatason liiketilaa
- Asuinrakentamista

E: Ormuspellon pienteollisuus

- Monimuotoinen pienteollisuustuotanto
- Raskasta liikennettä vaativa yrittäjyys



Kerrokset:
Kävelijän Malmi

Malmin keskustan uudistuessa voidaan parantaa niin kävelyn reittiverkostoa kuin kävely-ympäristön laatua yleisellä tasolla. Sydän-Malmista voidaan luoda Koillis-Helsingin keskustan viihtyisä ja vetovoimainen olohuone, jossa liikkuminen tapahtuu kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla viihtyisyys ja turvallisuus huomioiden.

Monipuolistuva kävelyn reittiverkosto
Malmin keskustan kävelyverkostoa on mahdollista laajentaa samalla, kun nykyisiä kulkuyhteyksiä parannetaan. Kaupparaitin ja Pekanraitin rinnalla voidaan kehittää nykyisiä ja luoda uusia kävelyn pääyhteyksiä radan ylitysmahdollisuuksia parantamalla. Mahdollinen uusi kävelyn ja pyöräilyn "Keskussilta" avaisi rakentuessaan uuden esteettömän kulkuyhteyden Ala-Malmin palvelujen äärelle. Uuden yhteyden lisäksi nykyinen ns. Malmin putki on mahdollista korvata nykyistä avarammalla ja valoisammalla kauppasillalla.

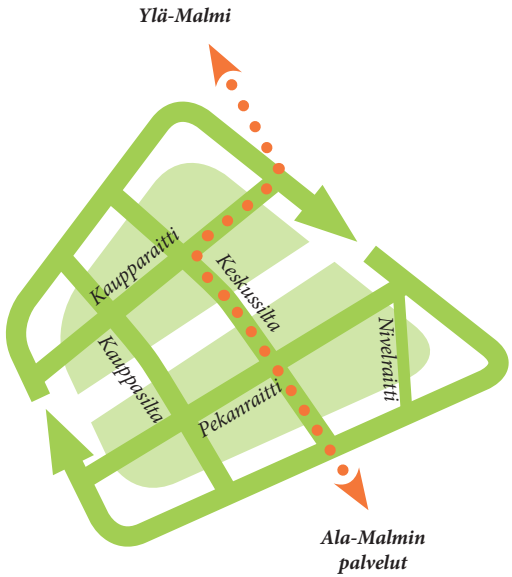
Keskustan uudistuessa voidaan tutkia uusien reittien avaamista korttelieiden läpi samalla, kun niissä mahdollistetaan täydennysrakentamista. Nykyistä tiiviimpi reittiverkosto auttaa aktivoimaan ja elävöittämään keskustaa ja luomaan toimivampia yhteyksiä keskustan palvelujen välillä. Ormusmäki on hyvä esimerkki julkisesta puistosta, joka voidaan saada asukkaiden aktiivisempaan virkistyskäyttöön uusia kulkureittejä avaamalla.

Paraneva kävely-ympäristön laatu
Yleisellä tasolla Malmin kävely-ympäristön viihtyisyyttä ja laatua voidaan parantaa monin eri keinoin. Alueen uudistuessa voidaan luoda uusia oleskelu- ja levähdyspaikkoja, lisätä ja monipuolistaa julkisten tilojen vehreyttä sekä aktivoida kortteleiden maantasokerroksia ja levittää niiden toimintoja ulkotilaan. Lisäksi voidaan kehittää pimeän ajan valaistusta, lisätä sosiaalista valvontaa tukevaa asuntorakentamista ja toimintojen sekoittamista sekä tukea elävää kaupunkikulttuuria matalalla kynnyksellä luovia placemaking-projekteja, väliaikaisia installaatioita ja katutaideta.

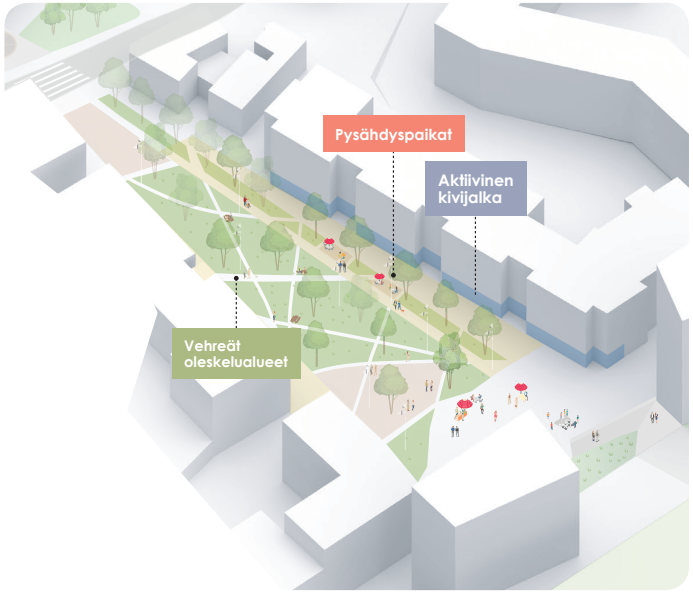
Visiotyön aikana laaditut selvitykset ja ideasuunnitelmat toimivat pohjana keskustan julkisen kävely-ympäristön uudistamisessa. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan puuttua asukaskyselyssä tunnistettuihin, turvattomaksi koettuihin paikkoihin ja niiden kehittämiseen niin liikenne- kuin kaupunkisuunnittelun tasolla. Käynnissä oleva Malmin-Pukinmäen aluesuunnitelma toimii yhtenä kanavana, jonka kautta uudistushankkeita voidaan edistää lähivuosien aikana.

ks.
Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma

ks.
Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla



Kuva 74: Malmin putken uusiminen ja mahdollinen uusi kävelyn ja pyöräilyn Keskussilta vahvistaisivat Sydän-Malmin kävelyverkoston runkoyhteyksiä. Silta avaisi uuden reitin Ala-Malmin palvelujen ääreen.



Kuva 75: Kävely-ympäristöjen viihtyisyyttä voidaan parantaa mm. oleskelumahdollisuuksia ja vehreyttä lisäämällä sekä maantasokerroksia aktivoimalla.

Kuva 76: Tikkurilan aseman radan ylittävä asemasilta on hyvä esimerkki avarasta ja valoisasta tavasta yhdistää vilkas joukkoliikennetarminaali kaupallisiin palveluihin.

Kuva 77: Vuosaari on esimerkki paikasta, jossa julkisia tiloja on aktivoitu asukkaita osallistavalla placemaking -projektilla (tekijä RaivioBumann).

Malmin keskustan kävelyn runkoreitit ja kävely-ympäristön laatutekijät

> Keskustan kävely-ympäristöstä on mahdollista tehdä viihtyisämpi, houkuttelevampi ja turvallisempi. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä voidaan parantaa niin reiteiltään kuin laadultaan.

Laadukkaan kävely-ympäristön elementtejä

- Oleskelu- ja levähdyspaikat
- Julkisten tilojen vehreys
- Aktiiviset maantasokerrokset
- Pimeän ajan valaistus
- Asumisen sosiaalinen kontrolli
- Toimintojen sekoittaminen
- Placemaking, väliaikaiset installaatiot
- Katutaide

Monimuotoinen
Ekologinen
Palveleva
Kutsuva
Ajaton
Vehreä
Kotoisa
Vaivaton
Keskeinen
Elämyksellinen

Julkisen ulkotilan taiteella voidaan elävöittää keskustaa ja tuoda väriä kaupunkitilaan!

Taitavalla suunnittelulla voidaan luoda tiiviiseen kaupunkikeskustaan viihtyisiä, monikäyttöisiä ja vehreitä julkisia tiloja!

Placemaking-hankkeet voivat sekä parantaa viihtyisyyttä että luoda paikkoja oleskeluun!

Supermarket
Ratikkapysäkki
Jermupuisto
Supermarket
Työväentalo
Malmin peruskoulu
Tyyelänpuisto
Malmin sairaala
Ratikkapysäkki
Seurantalo
Laidunpuisto
Vanha kansakoulu
Malmin kirkko
Malmin kirkkopuisto
Anianpellonpuisto
Örskinpuisto
Ylä-Malmin tori
"Kauppakortteli"
Yhdyspankin talo
Malmintori
Asema
Kotinummenpuisto
Malmin peruskoulu (s.t.)
Hankkijan talo
Malmin palloiluhalli
Taimipuisto
"Vilja-aukio"
"Kauppa-aukio"
Malmin Nova
"Pekanaukio"
Uimahalli
Asema
"Sote-keskus"
Malmitalo
Ala-Malmin tori
Bussiterminaali ja ratikkapysäkki
Malmin postitalo
Stadin ammattiopisto
Ala-Malmin puisto
Ratikkapysäkki
Sven Grahnin puisto
Ormusmäki
"Riekonpuisto"
"Nivelpuisto"
Ratikkapysäkki
Filpuksen puisto
Longinojanpuisto
Haaga-Helia

- Kävelyn runkoyhteys
- Kävely-yhteys
- Kävely- ja pyöräily-valtainen vyöhyke
- Julkinen ulkotila
- Julkinen palvelu
- Yksityinen palvelu
- Liikenteen solmukohta
- Merkkirakennus

Kerrokset:
Pyöräilijän Malmi

Toimiva pyöräliikenne on keskeisessä asemassa, kun Malmin keskusta luodaan kestävän liikkumisen ilmastoystävällistä kaupunginosaa. Tulevina vuosina Malmin pyöräilyn olosuhteita voidaan parantaa niin reittiverkostoa laajentamalla, kehittämällä nykyisiä kaistajärjestelyjä katualueilla kuin polkupyöräpysäköinnin laatuun panostamalla. Myös pyöräilyn näkökulmasta uusi kävelyn ja pyöräilyn Keskussiltaa tarkoittaisi toteutuessaan merkittävää uudistusta.

Selkeä pyöräiliikenteen reittiverkosto
Keskustan kautta on suunniteltu kulkevaksi kahta pyöräilybaanaa, jotka toteutuessaan parantavat merkittävästi pyöräilyn olosuhteita nykyiseen nähden. Radan suuntainen Pohjoisbaana toimii tulevaisuudessa pitkän matkan pyöräilyn runkoyhteytenä Helsingin keskustaan saakka. Toiselle, poikittain kulkevalle Malmibaanalle voidaan luoda uusi vaihtoehtoinen reitti mahdollista Keskussiltaa hyödyntämällä. Ohjaamalla baana keskustan kautta mahdollistetaan nykyistä luontevammat vaihtoyhteydet julkisen liikenteen kyytiin. Uusi silta avaisi myös ensimmäistä kertaa pyörille luontevan reitin Ylä-Malmilta Ala-Malmille keskustan ytimen kautta.

Helsingissä on laadittu pyöräliikenteen tavoiteverkko, jonka toteutumista voidaan Malmilla edistää myös muiden kuin baanojen osalta. Pyöräilyn pääreiteiksi osoitetuille Kirkonkyläntielle, Malminkaarelle, Malmin kauppatielle ja Kotinummentielle voidaan keskustan asemakaavamuuosten yhteydessä osoittaa pyöräliikenteelle omat yksisuuntaiset kaistat. Samaan voidaan pyrkiä myös Sydän-Malmia rajaavilla Malmin raitilla ja Vilppulantiellä.

Laadukas pyöräpysäköinti, pyöräkeskus ja kaupunkipyörät
Asemakortteleiden uudistuessa voidaan luoda pyöräpysäköinnille nykyistä selkeämmät ja toimivammat puitteet. Keskitetylle pysäköinnille voidaan etsiä paikat asemakeskuksen tuntumasta siisteistä, turvallisista ja toimivista tiloista. Mahdollisia pysäköinnin keskittymiä ovat Ylä- ja Ala-Malmin torien ympäristöt, kehittyvä Kirkonkyläntien bussiterminaali sekä mahdollinen tuleva Keskussilta. Pysäköinnille on löydettävissä paikkoja pienemmässä mittakaavassa myös muualta Sydän-Malmin alueelta.

Malmin keskustaan on aiempina vuosina kaavailtu pyöräkeskusta, joka voisi toimia huollon, vuokrauksen ja myynnin keskittymänä sekä infokeskuksena. Malmin vanha asema olisi tähän sijainniltaan erinomainen, ja siitä olisi suorat yhteydet niin junan, pikaraitiotien kuin bussinkin kyytiin.

Edellä mainittujen lisäksi yhtenä tulevaisuuden mahdollisuutena on levittää myös kantakaupungin ulkopuolella toimivaksi osoittautunutta kaupunkipyöräverkostoa Malmille, kun verkostoa seuraavassa vaiheessa laajennetaan.

Kuva 78: Alankomaiden Utrechtissa sijaitseva Moreelsebrugin silta on hyvä esimerkki uudesta kävelyn ja pyöräilyn sillasta, joka on sekä liikenteellisesti selkeä että viihtyisä.

Kuva 79: Malmin vanha asema voisi olla mahdollista muuttaa pyöräkeskukseksi. ”Low line” korvaisi kuvan etualan autot puistolla.

Malmin visio ja pyöräliikenne

Tukee pyöräilyn tavoiteverkostontoteutumista

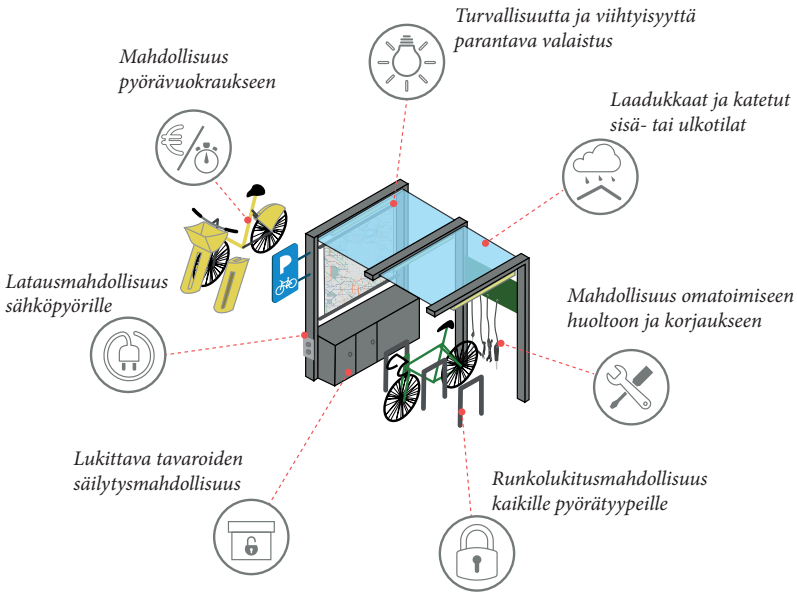
Luo keskustaan paremman poikittaisen baanareitin

Vähentää radan estevaikutusta

Luo edellytyksiä paremmalle liityntäpysäköinnille

Luo houkuttelevampaa ja laadukkaampaa pyöräily-ympäristöä

Kuva 80: Keskustavisiolla on mahdollisuus parantaa pyöräliikennettä monin tavoin.



Kuva 81: Aseman ympäristön pyöräpysäköintiä on tulevaisuudessa mahdollista lisätä ja sen laatua parantaa.

Pyöräliikenteen reittiverkosto ja pysäköinti

Malmin pyöräilyn olosuhteita voidaan parantaa niin reittiverkostoa laajentamalla, kehittämällä nykyisiä kaistajärjestelyjä katualueilla kuin polkupyöräpysäköinnin laatuun panostamalla.

Kerrokset:
Joukkoliikenteen Malmi

Malmin keskustan joukkoliikenne on jo nykyisellään hyvällä tasolla, mutta tarjonta tulee parenemaan entisestään tulevina vuosina. Poikittainen pikaraitiotieyhteys, paraneva bussiliikenteen ja -pysäkkien verkosto sekä valtakunnallisen junaliikenteen potentiaalisesti isot muutokset lupaavat hyvää Malmin tulevaisuudelle. Malmin asemasta muodostuu jatkossa merkittävä liikenteen solmukohta.

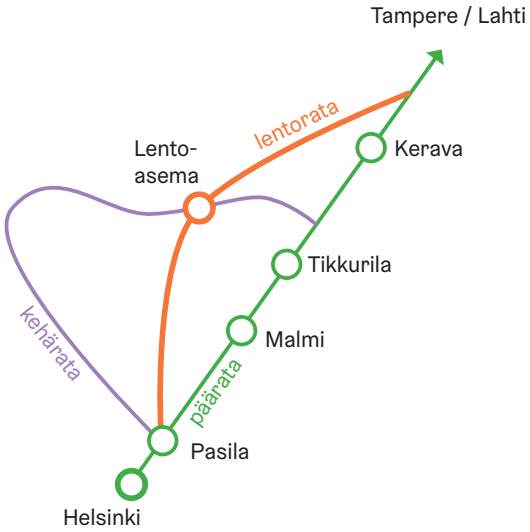
Pikaraitiotie luo Malmista raideliikenteen risteysaseman
Helsingin yleiskaavan uusi raideyhteys Malmille voi toteutua kahden eri pikaraitiotielinjan myötä. Pitkällä tähtäimellä Raide-Jokeri 2 tulee korvaamaan nykyisen runkobussi 560:n pääkaupunkiseutua kytkevänä poikittaisena yhteytenä. Viima- eli Viikin–Malmin -ratikka puolestaan voi kytkeä Malmin uudella yhteydellä itäiseen kantakaupunkiin. Viima-ratikalla on loppupään osalta kaksi linjausvaihtoehtoa, joista toinen päättyy Malmille ja toinen Jakomäkeen.

Uusista pikaraitiotieyhteyksistä Viima-ratikan toteutus tulee tapahtumaan ensin, mahdollisesti 2020-luvun loppupuolella. Linjasta riippumatta uusi pikaraitiotie tulee kytkemään Malmin keskustaa ja lentokentän alueita tiiviimmin toisiinsa. Sujuvalla raideyhteydellä on suuri merkitys siinä, että alueet kehittyvät rinnakkain ja tasapainossa, eikä lentokentän alueen kehitys pääse eriytymään.

Bussiliikenteen kehittämiseen uusia mahdollisuuksia
Keskustan uudistuessa voidaan luoda uusia mahdollisuuksia bussireitistöjen kehitykselle sekä parantaa pysäkkien sijoittelua. Uusia yhteyksiä on mahdollista tuoda kaduille, joilla liikennöintiä ei vielä nykyisin ole. Bussireittien lopulliset linjaukset ja pysäkkien paikat määritellään tarkemmassa suunnittelussa HSL:n kanssa. Tärkeimmät pikaraitiotien vaihtopysäkit ovat sijoittuvat sairaalan, Malmitalon ja nivelkortteleiden tuntumaan. Malmin asemasta muodostuu koillis-Helsingin tasolla merkittävä vaihtopysäkki.

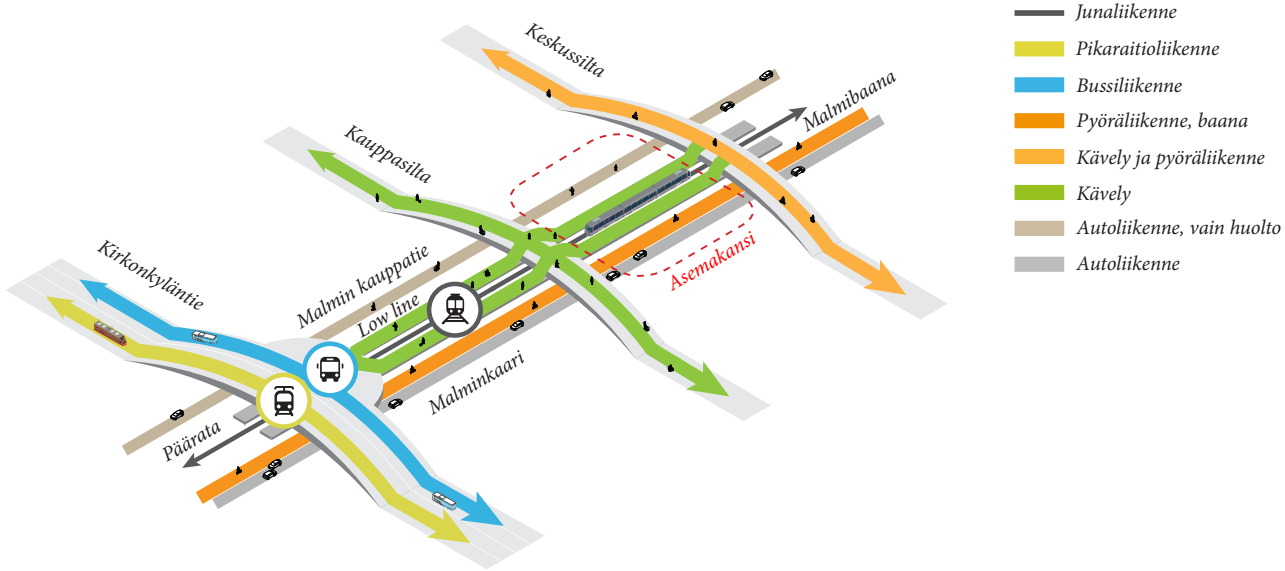
Junaliikenteen suuri potentiaali
Valtakunnallisten raidehankkeiden vaikutus Malmin kehittymiseen on potentiaalisesti valtava. Mikäli suunniteltu Suomi-rata ja siihen kuuluva Lentorata toteutuisivat, voisi se vapauttaa se pääradan varren lisäraidevaraukset muuhun käyttöön esimerkiksi ideoidulle Low line -puistolle tai työpaikkarakentamiseen. Toteutuessaan Lentorata ohjaisi läpikulkevat pikajunat Malmin vieritse, ja samalla Malmista voisi tulla nykyistä merkittävämpi paikallisjunaliikenteen asema, jolla jopa kaikki paikallisjunat voisivat pysähtyä.

Pysähtymättä läpikulkevien pikajunien poistuessa radan kattamisen mahdollisuudet Malmin keskustassa paranisivat huomattavasti, kun rakennesuunnittelussa huomioitavat törmäyskuormat ja sitä kautta rakentamisen kustannukset pienenisivät. Radan kattaminen loisi edellytykset ytimen kaupallisten palvelujen täysimittaiselle toteuttamiselle ja yhdistäisi Sydän-Malmin puoliskoja entistä vahvemmin toisiinsa.



Kuva 82: Toteutuessaan Suomi-rataan kuuluva lentorata mahdollistaa isoja muutoksia niin Malmin liikenteeseen kuin kaupunkirakenteeseen.

Kuva 83: Käskynhaltijantielle suunniteltu pikaraitiotie vastaa monin tavoin Kirkonkyläntien tavoiteltua vehreää bulevarditunnelmaa.



Kuva 84: Malmin asema on tulevaisuudessa kolmen joukkoliikenteen kulkumuodon kohtauspaikka. Kävelyn ja pyöräilyn mahdolliset uudet ja kehittyvät ylitykset sekä laadukas polkupyöräpysäköinti tekevät Sydän-Malmin ytimestä eloisan ja vilkkaan risteysaseman.

Joukkoliikenteen kehittyvät reittiverkostot ja pysäkit

1

Pikaraitiotie Malmille!
Pikaratikka tulee kulkemaan Vilppulantien ja Kirkonkyläntien kautta. Kirkonkyläntien pohjois-osassa suunniteltu Raide-Jokeri 2 voi jatkaa joko suoraan pohjoiseen tai kääntyä lounaaseen sairaalan kupeessa.

Sairaala

Malmin asema

Malmitalo

Nivelkorttelit

2

Kehittyvä bussiliikenne!
Keskustassa tehty bussiliikenteen kokonaistarkastelu luo mahdollisuuksia uusille reiteille ja järkevämmille pysäkkien sijainneille.

3

Uusiutuva juna-asema!
Malmin juna-aseman ilme voi muuttua täydellisesti putken uusimisen, uuden sillan ja kattamisen, kehittyvän bussiterminaalin ja pikaratikan myötä.

Päärata
Pikaraitiotie
Bussikatu
Pysäkki
Pikaraitiotien vaihtopysäkki
Malmin aseman ”supervaihtopysäkki”

Monimuotoinen
Ekologinen
Palveleva
Kutsuva
Ajaton
Vehreä
Kotoisa
Vaivaton
Keskeinen
Elämyksellinen

”Uusi pikaraitiotieyhteys, paraneva bussiliikenteen ja -pysäkkien verkosto sekä valtakunnallisen junaliikenteen potentiaalisesti suuret muutokset lupaavat hyvää Malmin tulevaisuuden kannalta.

Kerrokset:
Autoilijan Malmi

Kävely, pyöräily ja joukkoliikenne ovat Malmin kestävän liikkumisen keskeisimmät kulkumuodot. Tämän ohella on tärkeää luoda myös autoilulle toimivat puitteet, jotta keskustassa vältytään sekavien järjestelyjen tuottamalta ylimääräiseltä ajolta ja mahdollistetaan vaivaton siirtyminen eri kulkumuotojen välillä.

Selkeytyvä katuverkosto ja liikkumismuotojen jäsentely
Keskustavision suunnittelun yhteydessä on tutkittu minkälaisia Malmin keskustan kadut voisivat olla luonteeltaan tulevaisuudessa, ja miten eri liikkumismuotojen keskinäisiä järjestelyjä voidaan jäsentää katutilassa paremmin (ks. kuva 86). Katuverkostoa uudistetaan keskustan tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä vaiheittain.

Keskeisimmällä Sydän-Malmin vyöhykkellä liikkuminen tapahtuu kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Sydän-Malmilla on katuja, joita on mahdollista muuttaa vaiheittain ja mahdollisuuksien mukaan umpikujista jatkuviksi, mutta silti nopeuksiltaan hitaiksi ja kävelyn ehdoilla rakennetuiksi reiteiksi. Autoilun hallittu läpiajo tukee helpommin hahmotettavan, reiteiltään jatkuvan ja kadunvarsiltaan aktiivisen korttelikaupungin muodostumista.

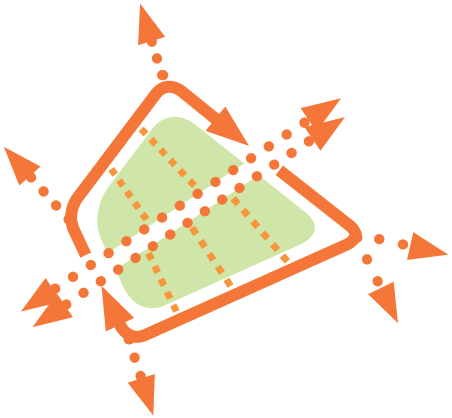
Sydän-Malmia rajaavien katujen muodostamaa kehää voidaan tulevaisuudessa korostaa omana kaupunkikuvallisena kokonaisuutenaan. Selkeä ja kaikille kulkumuodoille soveltuva kehä auttaa tukemaan liikenteen orientoituvuutta ja Sydän-Malmin hahmotettavuutta. Kehä kytkee Malmille johtavat tärkeimmät katuyhteydet toisiinsa.

Malmin keskustan katuverkostoa selkiyttämällä voidaan parantaa autoliikenteen ohjautuvuutta. Tavoitteena on, että keskustaan on jatkossa nykyistä yksinkertaisempaa saapua ja siellä on selkeämpää liikkua. Ytimen kulkureiteistä käy jatkossa selvemmin ilmi mitkä reitit on tarkoitettu kävelylle, mitkä pyöräilylle ja mitkä autoilulle. Parannuksia voidaan tehdä mm. kaistajärjestelyin ja opastuksella erityisesti kohdissa, jossa sisääntulokadut liittyvät ydintä kiertävään kehään.

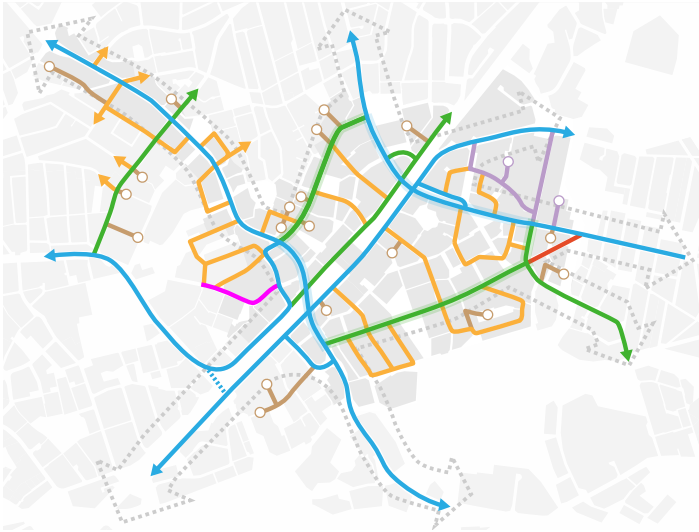
Laadukkaampaa ja palvelevampaa pysäköintiä
Ajoneuvoliikenteen pysäköintiä voidaan kohentaa merkittävästi uusimalla keskustan käyttöikänsä päässä olevia pysäköintilaitoksia ja rakentamalla uusia. Uusille laitoksille on mahdollista osoittaa paikkoja kaupungin omistamilta tonteilta, millä voidaan tukea laajammin ympäristön tonttien täydennysrakentamista.

Keskustan katujen varsilla on mahdollista lisätä aikarajoitettua kadunvarsipysäköintiä asiakas- ja vieraspysäköinnin tarpeisiin. Liityntäpysäköintiä voidaan osoittaa uuteen toimivaan laitokseen ja radan varren maantasopysäköinti ottaa uuteen käyttöön. Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut -selvityksen perusteella Malmin pysäköinnin tulevaisuuden mahdollisuuksiin kuuluvat mahdollinen alueellinen pysäköintiyhtiö, täydentymistä tukevat joustavat pysäköintilaitokset ja osittain markkinaehtoinen pysäköinti (ks liite 13).

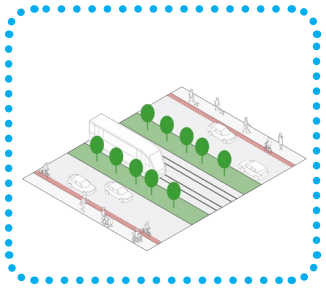
ks.
Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut



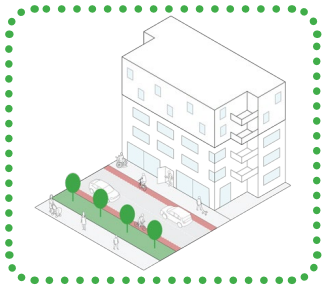
Kuva 85: Periaatetasolla kävelyn ehdoilla toimivaa Sydän-Malmia ympäröivät kadut muodostavat hahmotettavan kehän, jolta on selkeät yhteydet ytimeen johtaville tärkeimmille kaduille.



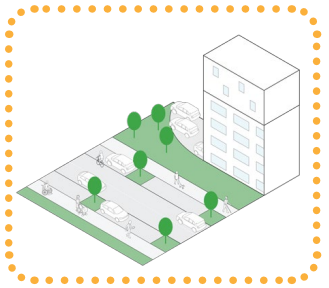
Kuva 86: Alueen kokonaistarkastelun avulla täsmennettyä katuhierarkiaa voidaan toteuttaa vaihe vaiheelta asemakaavamuutosten ja liikennesuunnitelmien kautta. Kartan värit on selitetty alla olevissa kuvissa.



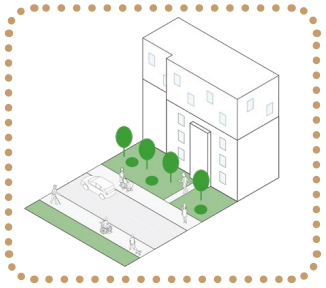
***Alueellisilla kokoojakaduilla** ohjataan kaikkien kulkumuotojen liikennettä sujuvasti keskustaan. Pikaratikka <3 Kirkonkyläntie.*



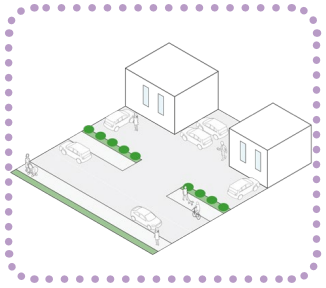
***Paikallisilla kokoojakaduilla** varmistetaan sujuva liikennöinti kaikille kulkumuodoille keskustan tuntumassa.*



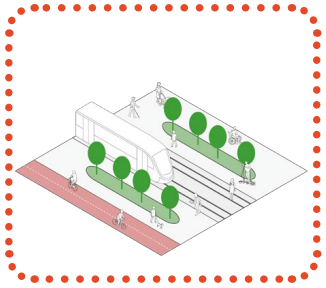
*Sydän-Malmilla **läpiajettavilla tonttikaduilla** ajetaan kävelyn ehdoilla. Varrella on vyöhykkeet vieras- ja asiakaspysäköinnille.*



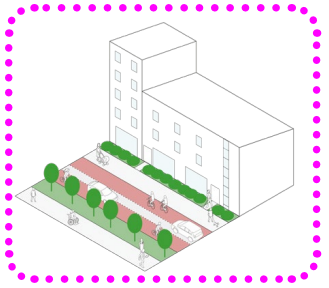
*Kortteleita palvelevat **päättyvät tonttikadut** ovat luonteeltaan rauhallisia ja pienimittakaavaisia.*



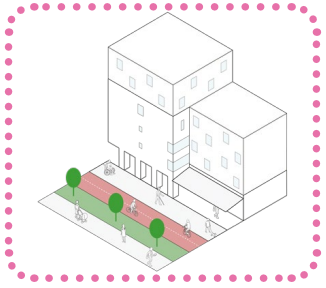
*Tonttikatuihin kuuluvilla **teollisuuskaduilla** varmistetaan raskaan liikenteen kulun edellytykset ja isojen ajoneuvojen pysäköinti.*



*Vilppulantien itäpäässä voidaan tulevaisuudessa nähdä **joukkoliikennekatu**, jolla raitioliikenne, kävely ja pyöräily lomittuvat.*



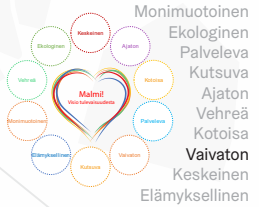
*Uusi poikittaisbaana loisi keskustan länsipuolelle **pyöräilykadun**, jolla kuljetaan kaksirenkaisten ehdoilla.*



***Kävelykaduilla** ei nähdä autoja. Katujen risteyksissä kävelykatuja korostetaan pintamateriaaleilla ja tasoeroilla.*

Kuva 87: Malmin katuverkostoa ja sen tyyppiluokituksia voidaan jatkossa selkeyttää.

Autoliikenteen selkiytyvä reittiverkosto ja pysäköinti



Kohti selkeäpää autoilua

a-b

Selkeämpi saapuminen keskustaan
Malmin kauppatiellä keskustaan saapumisesta voidaan tehdä pääsuunta kaistajärjestelyjen ja opasteiden avulla. Malmin kauppatien rooli muuttuu läpiajettavasta pääkadusta joukkoliikennettä ja sydän-Malmin keskustakortteleiden pysäköintiä ja huoltoa palvelevaksi Örskintien ja Viljatien välillä.

c-d

Selkeämpi saapuminen keskustaan
Saapumista Malminkaarta pitkin keskustaan voidaan selkeyttää kaistajärjestelyjen ja opasteiden avulla. Malminkaaren roolia alueen selkeänä liikenteellisenä pääkatuna korostetaan.

e-g

Umpikujista korttelikaupunkiin
Sydän-Malmin alueen päättyviä katuja voidaan muuttaa jatkuviksi vaiheittain ja mahdollisuuksien mukaan. Jatkuvat kadut luovat aktiivista ja helpommin orientoitavaa korttelikaupunkia, jossa vältetään tilaa vieviä kääntöpaikkoja.

h-i

Täydentyvä ja muuntuva verkosto
Tulevaisuuden mahdollisuutena voidaan tutkia Pukinmäenkaaren jatkamista radan alitse Malminkaarelle. Uusi kytkös mahdollistaisi vaihtoehtoisia ajoreittejä ruuhkatilanteessa ja helpottaisi myös osaltaan keskustaan saapumista luomalla uuden reitin Kehä I:ltä Ylä-Malmille. Samoin voidaan tutkia Teerisuontien ohjaamista uudelle reitille niin, että Sydän-Malmin vyökykettä voidaan laajentaa.

j-k

Paremmin ohjaava katuluokittelu
Malmin kauppatien rooli pienenee, millä rauhoitetaan asemakortteleiden edustaa ja ohjataan liikennettä sujuvammin keskustaan (ks. a)). Pikitehtaankatu yhdistää alueellisena kokoojakatuna selkeämmin keskustaa ja lentokentän aluetta.

P

Pysäköinti uudistumisen avaimena
Keskustasta on voidaan löytää kävelyetäisyydeltä useita paikkoja uusille pysäköintilaitoksille, mikä luo mahdollisuuksia keskustan tonttien täydennysrakentamiseen. Kun autot ovat siisteissä ja keskitetyissä sisätiloissa, jää tonteilla tilaa uudistumiseen.

Sydän-Malmin edustavat reunat
Sydän-Malmia rajaavat kadut piirtävät Koillis-Helsingin keskustan rajat. ”Bulevardikehän” yhtenäistä ilmettä voidaan tukea väreillä, valaistuksella, ulkotilan kalusteilla ja kasvillisuudella. Viertolantiellä tutkitaan tarkemmassa suunnittelussa pikaraitiotien ja autoilun läpiajon mahdollistamista myös tulevaisuudessa kääntyvien kaistojen järjestelyillä.

”Keskustan ytimessä autoilu tapahtuu nykyistä selkeämpiä ja jatkuvampia reittejä pitkin kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Sydäntä rajaava kehä palvelee kaikkia kulkumuotoja, ja siihen yhdistyvät Malmille johtavat keskeiset sisääntulokadut.

Kerrokset:
Ilmastoviisas Malmi

Malmin keskusta on ollut esimerkkikohteena kahdessa ilmastonmuutokseen liittyvässä tutkimushankkeessa. HSY:n SMART-MR- ja Aalto-yliopiston AELCLIC-hankkeissa (liitteet 10 ja 11) on tunnistettu keskeisiä teemoja ja toimintakeinoja, joilla voidaan tukea Malmin keskustaa hiilineutraalina ja ilmastoviisaana asemanseutuna. Malmin keskustan suunnittelu monipuolisen palvelutarjonnan, sekoittuneiden toimintojen ja kestävien liikkumismuotojen aluekeskuksena on erinomainen lähtökohta ilmastoviisauden näkökulmasta.

TEEMA 1: Alueen identiteettiä ja ilmettä tukevat tilat
Lähtökohtaisesti ilmastoviisaan Malmin asemanseudun kehittymistä tukee se, että keskusta koetaan identiteetiltään ja ilmeeltään viihtyisänä, turvallisena ja kotoisana alueena niin nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden näkökulmasta. Tämä pitää yllä alueen palvelukysyntää ja auttaa säilyttämään keskustaa elinvoimaisena.

Malmin identiteetin ja ilmeen näkökulmasta HSY:n työssä keskeisiksi asioiksi tunnistettiin viherrakenne, turvallisuus ja viihtyisyys sekä sosiaalista kestävyyttä tukevat yhteisölliset tilat. Edellä mainittuihin voidaan vaikuttaa suunnittelun keinoin kiinnittämällä huomiota esimerkiksi virkistymistä tukevan viherrakenteen ratkaisuihin sekä hyödyntämällä monipuolisesti yleisiä ja julkisia tiloja.

TEEMA 2: Palveluiden keskittymisen tukeminen
Malmin kehittäminen monipuolisena palvelukeskustana on ilmastotavoitteiden mukaista. Keskustassa voidaan tukea paikallista pienyrittäjyyttä ja yrittäjien välistä yhteistyötä tarjoamalla tähän sopivia tiloja ja verkostoitumismahdollisuuksia. Tämä auttaa luomaan yhteisöllisyyttä ja paikallisidentiteettiä tukevia yrityskeskittymiä.

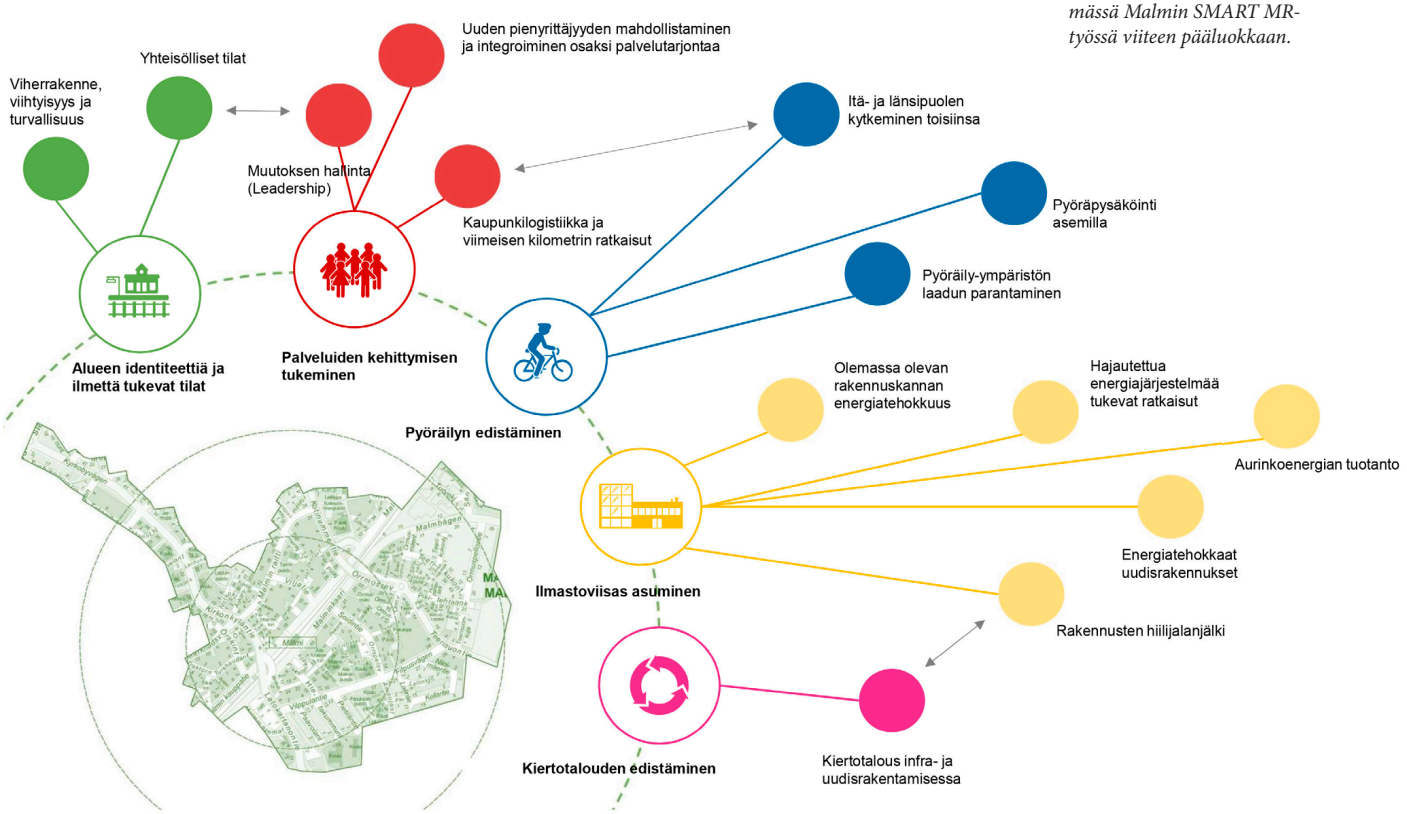
Kaupunkilogistiikan osalta voidaan tukea tavaraliikenteen päästöttömiä kuljetustapoja sekä henkilöautotonta päivittäistavaroiden hankintaa helpottavia ratkaisuja, kuten kauppakassien noutopalvelua ja pakettiautomaatteja. Vähäpäästöistä liikkumista tukevia ns. viimeisen kilometrin ratkaisuja ovat esimerkiksi kutsuohjattu liikenne ja robottibussit.

TEEMA 3: Pyöräilyn edistäminen ja ratakuilun kurominen
Sujuvaa ja laadukasta pyöräily-ympäristöä voidaan tukea reittiverkoston tasolla rakentamalla Malmille tulevaisuudessa lisää selkeästi muusta liikenteestä erotettuja yksisuuntaisia pyöräilyväyliä ja -katuja. Rakenteellisena keinona Malmin ratakuilun ylittämismahdollisuuksien parantaminen nykyistä turvallisemmalla, käyttäjäystävällisemmällä ja viihtyisämmällä ratkaisulla edistää kävelyä ja pyöräilyä ja tukee samalla palveluiden ja raideliikenteen käyttöä.

Asemalla on tärkeää tarjota sijainniltaan käteviä, turvallisia, katettuja ja runkolukittavia pyöräpysäköintitiloja. Lisäksi voidaan huomioida opasteet, huoltopalveluiden saatavuus ja tavarapyörien pysäköinti.

ks.
SMART MR: Malmin vähähiilitiekartta

ks.
AELCLIC - ilmastonmuutoksen vaikutukset ja sopeutumissuunnitelma



Kuva 88: Malmin ilmastoviisautta tukevat keinot on jaettu HSY:n vetämässä Malmin SMART MR-työssä viiteen pääluokkaan.

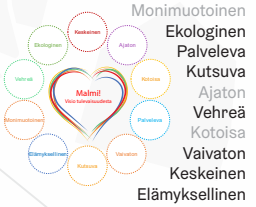
TEEMA 4: Ilmastoviisas asuminen
Ilmastoviisaan Malmin ytimessä ovat rakennusten energiatehokkuus ja uusiutuvan energian hankinta, sillä rakennusten energiantarve on suurin yksittäinen kasvihuonekaasupäästöjen lähde pääkaupunkiseudulla. Malmin uudisrakentamisessa voidaan tavoitella kansallista vähimmäistasoa energiatehokkaampia rakennuksia, ja kaupunkisuunnittelulla pyrkiä ohjaamaan rakentamista ilmastoviisaasti. Keskustan kehittyminen luo uusia mahdollisuuksia myös nykyisten rakennusten energiaremontointiin ja energiajärjestelmien kehittämiseen. Tällä tuetaan myös asuinrakennusten pitkäaikaisen arvon säilymistä ja parannetaan niin sisä- kuin ulkotilojen asuinmukavuutta.

Tarpeenmukaisuuta tukevat rakennusten mittarointi- ja automaatiojärjestelmät, tehonhallinta-ratkaisut, sateen ja auringonpaahteen kestävät materiaalit sekä paikallinen uusiutuvan energian tuotanto tukevat ilmastoviisasta asumista. Energianäkökulman lisäksi hiilineutraaliutta voidaan tukea rakennusten koko elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen tarkastelulla erityisesti uudiskohteissa.

TEEMA 5: Kiertotalous
Kiertotaloudella ja materiaalien uusiokäytöllä on iso merkitys Malmin keskustan kehittämisessä. Vaikka uudistamista voidaan tehdä täydennysrakentamisen lisäksi nykyisiä rakennuksia remontoimalla ja korottamalla, voi nykyisten rakennusten purkaminen olla monesti järkevä vaihtoehto. Tärkeää on välttää tarpeetonta purkamista ja sen aiheuttamia ns. ”hiilipiikkejä” tapauksissa, joissa rakennuksen betonirunko on muuten hyväkuntoinen ja tarkoituksenmukainen.

Malmin aluetta voisi olla mahdollista profiloida rakentamisen kiertotalouden kokeilualustana esimerkiksi kierrätettyjen materiaalien käyttämisessä infrarakentamisessa. Kierrätysmateriaalien käytön lisäksi voidaan huomioida rakennusvaiheessa uusien materiaalien uudelleenkäytettävyys ja kierrätettävyys kokonaisuutena. Lentokentän alueen vuosia kestävä uudisrakentaminen luo mahdollisuuksia kierrätettävien ja uudelleenkäytettävien materiaalien hyödyntämiseen keskustan ja lentokentän alueen välillä.

Ilmastoviisaan Malmin työkalupakki*



Alueen yhteisöllisyyttä ja ilmettä tukevat tilat:
• VIHERRAKENNE, TURVALLISUUS JA VIIHTYISYYS

Viihtyisät ja vehreät ulkotilat auttavat vahvistamaan keskustan identiteettiä. Ne auttavat myös konkreettisesti hillitsemään ilmastomuutosta ja helpottavat siihen sopeutumista.

Keskustan kehittyvät taskupuistot ovat turvallisia ja helposti löydettäviä lähivirkistyksen keitaita. Ympäristön laajat viheralueet auttavat hallitsemaan hulevesiä ja tukemaan luonnon monimuotoisuutta. Tonteilla viherkertoimen käyttö tukee asuinympäristön ekologisuutta ja vehreyttä.

Alueen yhteisöllisyyttä ja ilmettä tukevat tilat:
• YHTEISÖLLISET TILAT

Kodikas ja vetovoimainen Malmin keskusta on tae vähähiilisyyttä tukevien keskittyneiden palvelujen säilymiselle, toimivalle joukkoliikenteelle ja asukasmäärän kasvulle.

Yhteisöllisyyttä tukevat ja osallistavat tilat ovat tärkeä osa viihtyisyyttä luovaa sosiaalista kestävyyttä. Julkisia tiloja ja taloyhtiöiden yhteistiloja voidaan suunnitella nykyistä monikäyttöisemmiksi niin, että ne huomioivat avoimesti eri käyttäjäryhmien tarpeet.

Palveluiden keskittymisen tukeminen

Monipuolisten ja paikallisten palvelujen keskittäminen Sydän-Malmille auttaa vahvistaa hiilineutraalia keskustaa.

Pakettiautomaatit ja ostoskassien noutopisteet sekä kestävän liikkumisen erilaiset palvelut kutsupalveluista ja yhteiskyydeistä robottibusseihin vähentävät henkilöautoriippuvaista päivittäisasiointia. Koordinoitu ja verkostoitunut paikallisyhteistyö auttaa levittämään ilmastotietoisuutta sekä luomaan uusia yrityskonsepteja.

Pyöräilyn edistäminen

Sujuva ja laadukas pyöräily-ympäristö auttaa lisäämään päästöttömän pyöräilyn suosiota. Rakenteellisella tasolla tätä auttaa Malmilla ratakuilun kuorminen eri keinoin.

Liikenneverkostoon saumattomasti liittyvät ja muusta liikenteestä selkeästi erotetut yksisuuntaiset pyöräilyväylät ja -kadut, laadukas pyöräpysäköinti, tavarapyörien tarpeiden huomioiminen, hyvä huoltopalvelujen saatavuus sekä pyöräkeskus ovat osa korkealaatuista pyöräily-ympäristöä.

Ilmastoviisas asuminen

Energiatehokas uudisrakentaminen ja nykyisten rakennusten ja infrastruktuurin tehokkuuden parantaminen remontoinnin ja korottamisen yhteydessä tukee ilmastoviisautta.

Rakennusten energiankulutuksen ja hiilijalanjäljen mittaaminen ja talotekninen ohjaus auttavat pääsemään tavoitteisiin. Tonttitasolla keinoja ovat myös tontinluovutusehdot, puurakentaminen, uusiutuvan energian tuottaminen, toimintojen sekoittaminen ja vehreyden lisäys uudistaessa.

Kiertotalous

Materiaalien uudiskäyttö on tärkeä keino hiilineutraalin Malmin tavoitteluissa. Purkumateriaaleja voidaan hyödyntää monipuolisesti erityisesti infrarakentamisessa ja laajemmin lentokentän alueen rakentamisessa.

Uudisrakentamisessa on hyvä pyrkiä muuntojoustavuuteen, mikä vähentää pitkällä tähtäimellä purkavan saneerauksen tarvetta. Malmi voisi halutessaan profiloitua tulevaisuudessa ilmastoviisaan kiertotalouden testialustana.

*Työkalupakkiin on koottu Malmin SMART-MR- ja AELCLIC-hankkeissa tunnistettuja keinoja.

”

Malmin suunnittelu tiiviinä, vehreänä, palveluiltaan monipuolisena ja kestävien kulkumuotojen keskuksena tukee keskustan ilmastoviisautta rakenteellisella tasolla.

Kerrokset:
Ilmastoviisaiden Malmi

Ilmastoviisas Malmi syntyy yhteistyössä kokonaisuutta koordinoiden. HSY:n SMART-MR -työssä (ks. liite 10) on pohdittu, miten alueen eri toimijat voivat osallistua keinojen käyttöönottamiseen erikseen ja yhdessä toimimalla. AELCLIC-hankkeessa (ks. liite 11) on puolestaan tuotu uudenlainen toimintamalli ilmastonmuutoksen vastaiselle paikalliselle yhteistyölle, sekä hahmotettu miten ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen voivat näkyä eri toimintakeinoina Malmilla.

Malmin paikallinen ilmastoverkosto
Aalto-yliopiston AELCLIC-hankkeessa alueen asukkaat, yritykset, maan- ja kiinteistönomistajat sekä muut toimijat arvioivat ilmastonmuutoksen vaikutuksia päivittäiseen elämäänsä ja omiin arvoihinsa. Yhteisen ideoinnin avulla etsittiin tilanteeseen ratkaisuja ja ideoitiin kehityksessä piileviä mahdollisuuksia. Hankkeessa luotiin pohja alhaalta-ylös -periaatteella toimivalle verkostolle, joka voisi toimia paikallisista lähtökohdista laajemman mittakaavan ilmastonmuutostyötä täydentäen.

Tutkimushankkeessa aloitettua työtä on mahdollista jatkaa ja muodostettua verkostoa laajentaa. Paikallisella yhteistyöllä on mahdollista voidaan koostaa tavoitteita AELCLIC-hankkeessa ideoiduksi Malmin paikalliseksi ilmastonmuutossuunnitelmaksi (LACAP). Malmi voi halutessaan toimia Helsingin tasolla esimerkkialueena, jolla ilmastoasioita edistetään niin isojen toimijoiden rakenteellisilla toimenpiteillä kuin ruohonjuuritason verkostoitumisella.

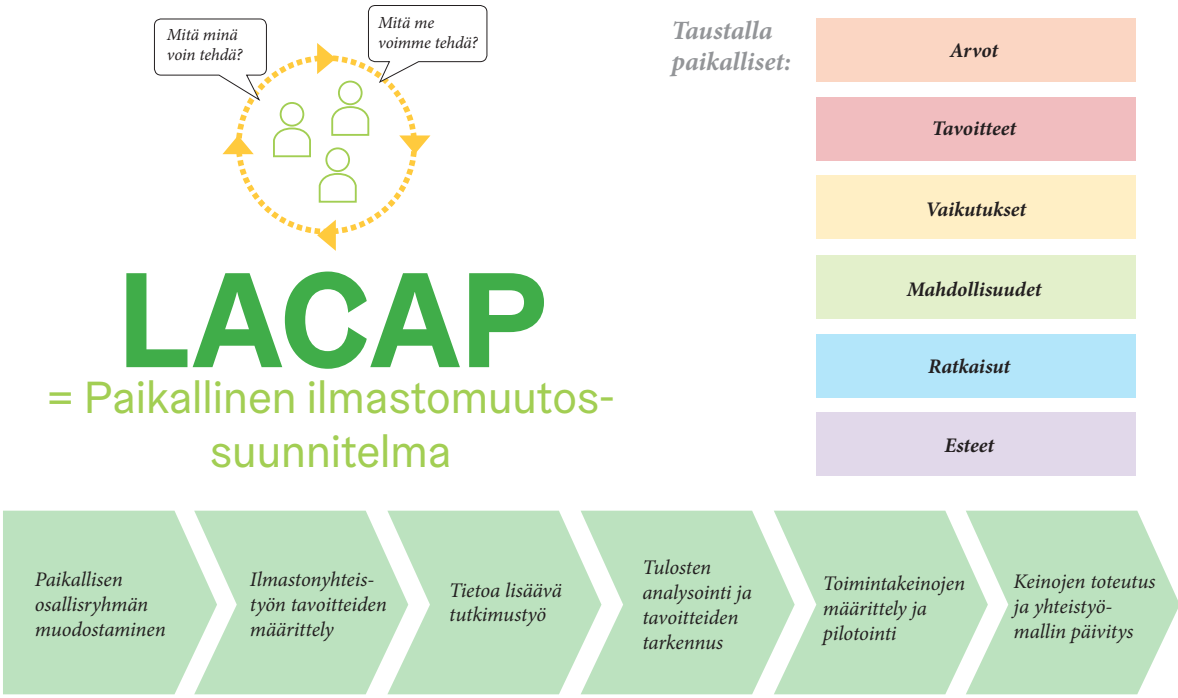
Malmin ilmastoyhteistyö ja sen koordinointi
Malmin SMART-MR -työssä on tunnistettu ilmastonmuutostyön avaintoimijoita ja näiden rooleja. Keinojen toteuttamisessa tarvitaan sekä laajaa yhteistyötä että laajemman kokonaisuuden koordinoimista. Muutos Malmilla saadaan tehokkaimmin aikaan, kun siihen osallistuvat niin asukkaat, maan- ja kiinteistönomistajat, isännöitsijät, rakennus- ja energia-alan ammattilaiset, yritykset kuin kaupungin suunnitteluasiantuntijatkin.

HSY:n työssä on nostettu esiin idea ydinkeskustan kokonaisuutta koordinoivasta vastuutahosta, ns. asemapäälliköstä, joka voi johtaa tavoitteiden mukaista kehitystä, yhteistyötä ja vuorovaikutusta toimijoiden välillä. Asemapäällikön toiminnan tueksi voidaan koota keskeisistä vastuuhenkilöistä ja asiantuntijoista koostuva avoin ja verkostomainen Malmin ilmastofoorumi, joka voisi tukea yhteiskehittämistä ja olla alusta myös AELCLIC-hankkeessa visioidulle paikalliselle ilmastoverkostolle.

Kaupungilla on tärkeä mahdollistava ja tukeva rooli Malmin ilmastotyössä. Tavoitteiden ja toimenpiteiden edistäminen vaatii monenlaista neuvontaa, kannustimia ja muita ohjauskeinoja, jonka koordinoinnissa kaupungilla on parhaat mahdollisuudet.

ks. SMART MR: Malmin vähähiilitiekartta

ks. AELCLIC - ilmastonmuutoksen vaikutukset ja sopeutumissuunnitelma



Kuva 89: Euroopanlaajuisssa AELCLIC- hankkeessa tutkittiin, miten ilmastonmuutostyötä voidaan tehdä paikallisen verkostoitumisen ja sen tuloksena syntyvän paikallisen ilmastonmuutossuunnitelman avulla. (LACAP = Landscape Adaptation Plan for Climate Change)

Ilmastonmuutosta hillitsevät ja sopeuttavat keinot Malmilla
Ilmastonmuutostyön ymmärrettävyyden kannalta on tärkeä tunnistaa miten ilmastonmuutoksen aiheuttamat vaikutukset ja toisaalta sen vastaiset toimintakeinot näkyvät ilmastonmuutoksen hillitsemissä tai siihen sopeutumisessa. Ilmastotyöhön on helpompi osallistua, kun sitä voidaan tuoda näkyväksi arkielämän tasolla.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja palveluiden keskittäminen auttaa tuomaan Malmin arjen asioinnin kävelyetäisyydelle, mikä vähentää yksityisautoilun tuottamia päästöjä. Samaa tukee Malmin kehittäminen joukkoliikenteen solmukohtana sekä erilaisten kestävän liikkumisen muotojen kohtaamispisteenä. Viihtyisillä ja vehreillä ulkotiloilla nostetaan alueen profiilia ja elinvoimaisuutta, mikä toimii entistä parempana lähtöalustana palveluiden kehittämiselle ja ilmastonmuutoksen hillinnän toimenpiteille.

Uudisrakentamisesta aiheutuvaa hiilipiikkiä voi pienentää hyödyntämällä uusiutuvaa energiaa ja vähähiilisiä rakennusmateriaaleja, kuten puurakentamista. Rakennusten elinkaarenaikaisia päästöjä voidaan vähentää nykyisten ja uusien rakennusten energiatehokkuuden ohella materiaalien, rakentamisen, käytön ja purkuvaiheen muodostamaan kokonaisuuteen, kuten tilojen tai rakennusosien uudelleenkäytettävyyteen ja purkamisen suunnitteluun. Yhteistyöllä voidaan edistää energiaremontteja yksityisessä rakennuskannassa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumiseen voidaan varautua ilmastotietoisen kaupunkisuunnittelun avulla. Viher- ja siniverkoston suunnittelussa voidaan huomioida kasvavat sademäärät ja paahtavat helteet, sekä hahmottaa laajemmat ekosysteemipalvelut. Uudis- ja täydennysrakentamisessa voidaan muuttuviin ilmasto-oloihin varautumisen lisäksi tutkia mahdollisuuksia säilyttää olemassa olevaa kasvillisuutta ja maaperää, mikä auttaa säilyttämään alueen hiilinieluja.

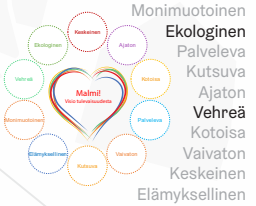
Pihojen vehreyttä voidaan lisätä käyttämällä kaavoituksessa ns. viherkerrointa, millä tuetaan muun muassa kasvavien sademäärien hallintaa. Viherkerrointa voidaan tutkia käytettäväksi myös aluekohtaisesti, mistä on saatu positiivisia kokemuksia Ruotsista. Kertoimen avulla voidaan suunnitella suurten ja pienten viheralueiden kokonaisuus, joka tuottaa monenlaisia hyötyjä: viihtyisyyttä ja paikkoja virkistykseen, terveyshyötyjä, hulevesien viivytystä, varjostusta ja suojaa paahteelta, biologista monimuotoisuutta, elinympäristöjä pölyttäjille, suotuisia pienilmastoja sekä melulta suojaisia ympäristöjä.

Ilmastoviisaan Malmin yhteistyöverkosto

Ilmastonmuutostyön mahdollisuuksia

- Teknologian kehitys ja bisnesideat
- Tiiviimpi ja elinvoimaisempi keskusta
- Viheralueiden arvostuksen nousu
- Ilmastotietoisuuden leviäminen
- Kestävän liikkumisen kehittyminen
- Jakamistalous ja pienyrittäjyys
- Arjen palveluiden keskittyminen
- Malmin uusi vahvempi identiteetti

MALMI



"Voin **remontoida** nykyistä kiinteistööni energiatehokkaamaksi. Voin kustantaa remontteja rakennusta **korottamalla** tai rakentamalla tontille **uusia koteja**."

MAAN- JA KIINTEISTÖNOMISTAJA
- Vastaa tilojen kehittämisestä ja tarjoamisesta asukkaiden tarpeiden mukaan
- Vastaa kiinteistön investoinneista, tilamuutoksista ja vuokraustoiminnasta

"Voin **välittää tietoa** toimivista ilmastoratkaisuista taloyhtiöiden välillä ja **kannustaa etsimään ilmastoystävällisiä ratkaisuja** remonteissa ja uudisrakentamisessa."

ISÄNNÖITSIJÄ
- Toimii yhteystahona taloyhtiöiden välillä
- Auttaa etsimään synergiaetuja ja yhteisiä ratkaisuja eri kiinteistöjen kesken

"Voin käyttää Malmin **paikallisia palveluja** ja kulkea **kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä**. Voin seurata asuntoni **energiankulutusta** ja pyrkiä säästämään energiaa. Voin myös **jakaa energiankäytön tietoa** alueen kehittämistarkoitukseen."

ASUKAS JA ALUEEN KÄYTTÄJÄ
- Käyttää liikenneväyliä ja palveluita edesauttaen vähähiilistä liikkumista ja palvelutarjonnan kehittymistä
- Määrittää todellisen tarpeen ja asettaa tiloja koskevia tavoitteita

Malmin ilmastofoorumi

Ilmastoviisas Malmi

"Voin **remontoida ja uudisrakentaa** energiatehokkaasti ja ohjata energian älykästä käyttöä. Voin huomioida purettavien **materiaalien kierrätyksen** rakennusvaiheessa."

RAKENNUS- JA ENERGIA-ALAN AMMATTILAINEN
- Vastaa suunnittelusta ja ratkaisuvalikoimasta, jolla tavoitetasolle päästään kiinteistökohtaisesti
- Suunnittelee kierrätettävien materiaalien ja massojen käyttöä, käsittelyä ja logistiikkaa rakentamisen aikana
- Huomioi rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan ja tutkii mahdollisuudet säilyttää nykyistä kasvillisuutta ja maaperää

"Voin hyödyntää uusia **ilmastoviisaita businessideoita**, kehittää yrityksen **energiatehokkuutta ja ympäristövastuullisuutta**, luoda keskustaan **uusia työpaikkoja** ja olla osa paikallista yrittäjäverkostoa."

YRITTÄJÄ
- Luo uusia ilmastoystävällisiä palveluja
- Ylläpitää keskustan palvelutarjontaa

"Voin **suunnitella puitteet** rakentellisesti ilmastoviisaalle keskustalle määriteltyjen tavoitteiden mukaan. **Sitoutan ja kannustan** eri osapuolia."

ALUEEN SUUNNITTELIJA
- Määrittelee alueen identiteettiä ja ilmettä koskevat tavoitteet ja kriteerit sidosryhmien toiveiden mukaisesti sekä asettaa tason mihin toimijoita sitoutetaan
- Vastaa tavoitteiden mukaisesta suunnittelusta ja ratkaisuvalinnoista lyhyellä ja pidemmällä aikajänteellä (kaavamuutokset, liikennesuunnittelu, aluetason tilasuunnittelu, rakentamista edeltävä kiertotalouden suunnittelu, ilmastoskenaarioiden laatiminen)
- Sitouttaa toimijat tavoitteisiin välittämällä kannustimia, tukea ja palkitsemista kiinteistönomistajille ja toimijoille

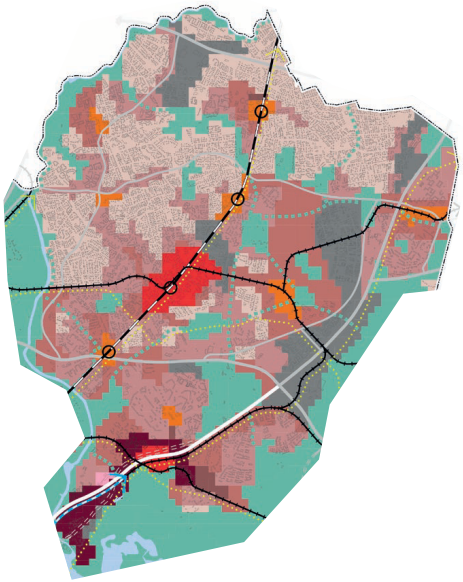
"Voin pitää huolta, että alueen kokonaiskehittäminen on **tasapainossa**. Saatan eri osapuolia yhteen ja **rakennan kehittämisverkostoa**."

ASEMAPÄÄLLIKKÖ
- Edistää alueen kehitystä kokonaisuutena ja hallitsee muutosta
- Toimii vastuuhenkilönä rakennettaessa asemanseudun alueellista yhteistyö- ja vuorovaikutusverkostoa
- Saa tukea verkostomaiselta **Malmin ilmastoforumilta**

"Voin tehdä **päätöksiä**, jotka mahdollistavat alueen ilmastoviisaan suunnittelun. Voin **seurata** päätösten toteutumista."

POLIITIKKO
- Hyväksyy laajemmat kehittämisperiaatteet
- Seuraa alueella tapahtuvaa muutosta
- Välittää asukkaiden toiveita

Kerrokset:
Keskeinen Malmi



Kuva 90: Malmi hahmottuu yleiskaavassa laajan alueen keskuksena.

Kuva 91: Yksi mahdollinen tulevaisuus Koillis-Helsingin ytimen uudistumisen laajuudesta. Uudistuminen voi muodostua uusista rakennuksista ja nykyisten rakennusten korottamisesta tai laajentamisesta. Lentokentän alueen uusi rakentaminen tukeutuu vahvistuvan ja eheytyvän Malmin nykyisen keskustan palveluihin.

ks.
Uusi Malmi – tulevaisuus-tarkastelu

Edellä on käyty läpi Malmin mahdollisuuksia nykyisen keskustan osalta. Laajemmassa kuvassa Malmin rooli merkittävänä aluekeskuksena tulee kasvamaan yleiskaavan ohjaamana tulevina vuosina, ja Koillis-Helsingin keskuksena Malmi on luonteva paikka myös uusille seudullisesti vetovoimaisille kohteille. Vahvan aluekeskuksen muodostumista tukee Malmin keskustan ja lentokentän alueen tasapainoinen kehittyminen sekä aluekokonaisuutta yhdistävien toimintojen ja reittien tarkasteleminen kokonaisuutena.

Seudullisesti vetovoimaiset palvelut
Malmin kaupallisen selvityksen mukaan keskustasta on mahdollista muodostaa kilpailukykyinen vaihtoehto lähiseudun kaupallisille keskuksille. Paras lopputulos on mahdollista saada aikaan keskuksen kaupallisten toimijoiden välisellä yhteistyöllä. Raideliikenteen risteysaseman vahva kaupallinen keskus olisi luonteva paikka esimerkiksi alueellisesti vetovoimaisen elokuvateatterin sijoituspaikaksi.

Sairaalan laajentuminen sekä aseman kupeeseen kaavailtu terveys- ja hyvinvointikeskus ja perhekeskus ovat tärkeimmät seudullisesti vetovoimaiset Malmin uudet julkiset palvelut. Keskustan urheilupalvelujen osalta Malmin uimahalli ja siihen liittyvä pieni maauimala ovat samoin toteuessaan seudullinen vetovoimatekijä, joka tuo keskustaan käyttäjiä muualtakin.

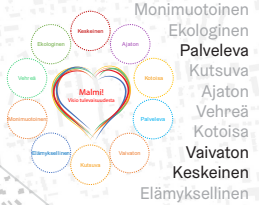
Longinoja siihen kytkeytyvine puisto- ja virkistysalueineen toimii keskustan ja lentokentän alueiden yhteisenä "keskuspuistona", jonka rooli on potentiaalisesti merkittävä laajemmankin alueen virkistyspalvelujen keitaana. Kokonaisuuteen kytkeytyvää Kehä I:n varren "urheilukorttelien" aluetta on mahdollista vahvistaa tulevaisuudessa. Tuleva lentokentänpuisto on puolestaan houkutteleva kohde myös Malmin keskustan suunnasta tulijoille. Puiston suunnittelusta järjestetään ideakilpailu vuoden 2020 aikana.

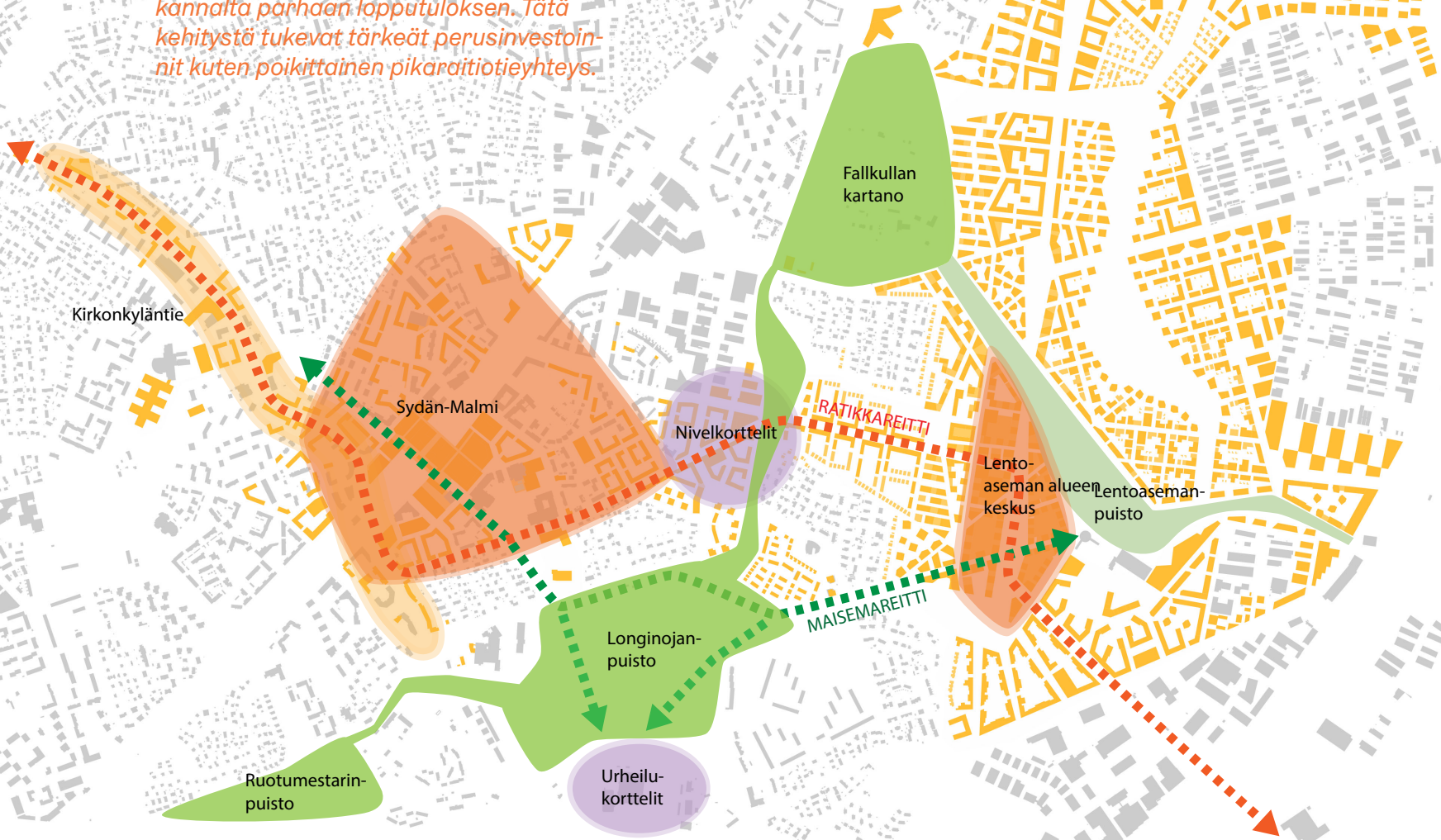
Keskustan ja lentokentän alueen tasapainoinen kehitys
Uusi Malmi -tulevaisuustarkastelun perusteella Malmin keskustan ja lentokenttäalueen vahva rinnakkain tapahtuva kehittyminen takaa yhdessä koko Malmin kannalta parhaan lopputuloksen. Tätä kehitystä tukevat tärkeät perusilvestoinnit kuten poikittainen pikaraitiotieyhteys. Lentokentän alue tarvitsee Malmin keskustan palveluja ja joukkoliikenneyhteyksiä. Lentokentän alueen kasvu ja palvelukysynnän lisääntyminen tukee puolestaan keskustan kehittymistä.

Tuleva pikaraitiotie on keskeinen kehittyviä alueita toisiinsa kytkevä joukkoliikenteen yhteys, joka kulkee alueita yhdistävien "nivelkortteleiden" läpi. Toinen tärkeä kulkuyhteys kulkee Longinojanpuiston kautta, jonne on tarkoitus muodostaa kävelyn ja pyöräilyn laadukas keskuksia linkittävä "maisemareitti". Molemmat yhteydet sekä nivelkortteleiden alue on tärkeä saada toteutumaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa alueiden rinnakkaista kehittymistä.

Keskustan ja lentokentän alueen kytkökset

Malmin keskustan ja lentokenttäalueen vahva rinnakkain tapahtuva kehittyminen takaa yhdessä koko Malmin menestyksen kannalta parhaan lopputuloksen. Tätä kehitystä tukevat tärkeät perusinvestoinnit kuten poikittainen pikaraitiotieyhteys.





Kuva 22. Tulevaisuudessa Espoon Malmi voi uudistua monella eri tavalla. Ylä-Malmin tori voi vaihtoehdosta riippuen olla paljon nykyistä vehreämpi.

NÄKYMÄ:

IKKUNAT

Keskustavision tueksi laaditussa Uusi Malmi -tulevaisuustarkastelu -työssä on avattu kolme näkymäikkunaa Malmin keskustan mahdollisiin tulevaisuuksiin. Visiot ovat keskenään korostetun erilaiset, ja niissä on havainnollistettu eri teemoja nostamalla esiin hyvään tulevaisuuteen johtavia polkuja. Menetelmä auttaa tunnistamaan erilaisia kehittämistyökaluja tulevaan maankäytön suunnitteluun. Esitellyt visiot eivät ole ainoita mahdollisia eivätkä toisiaan poissulkevia, vaan erilaiset tulevaisuudet voivat toteutua osittain, rinnakkain ja eri aikajänteillä.

Kuva 93: ”Kasbah”-visio elävöittää Malmin keskustaa pienemmän mittakaavan toimenpiteillä.

Näkymät:
Kolme visiota Malmilta: ”KASBAH”

”Kasbah”-visiossa Malmin keskusta kasvaa ja kehittyy nykyisiä rakenteita tiivistyen ja kehittäen. Aktiivisen kaupankäynnin ja yhteisöllisen ulkotilan synnyttämänä syntyy kaupunkimitassa ainutkertainen tunnelma. Malmin Kasbah on omaleimainen, monikulttuurinen, värikäs, vaihtuva ja yllättävä.

Malmin Kasbahin kehittäminen voidaan aloittaa pienin askelin. Julkisia ulkotiloja parannetaan askelittain ja paikallisille yrittäjille turvataan sopivien liiketilojen löytyminen. Uusia avauksia voidaan kokeilla ensin tilapäisratkaisuina. Luvitusta voidaan mahdollisuuksien mukaan keventää kohdennetusti. Uusien yrittäjien starttiraha voidaan jakaa vaikka vapaan liiketilan muodossa.

Malmin oma valuutta voi olla keino paikallistalouden synnyttämiseksi – Malmin ”hiihtopoolilla” voidaan taas kerätä veroluonteisesti varoja esimerkiksi yhteisen toripäällikön palkkaamiseen. Katutila voi liikennereitin rinnalla toimia olohuoneen, kauppapaikkana tai esiintymistilana – riittävin sähkö-, data- ja vesiliittymien rakentaminen ulkotilaan mahdollistaa paremmin tapahtumatuotannon.

Täydennysrakentaminen mahdollistaa monitasoisesti rakennuskannan ja julkisten tilojen kehittämisen. Neuvokkailla ratkaisuilla uutta tilaa voi löytyä nykyisten rakennusten päältä, pihoilta ja sisältä. Asumisen sijoittuminen kaikkialle Malmilla on keskeistä sen sosiaalisten kontrollihyötyjen vuoksi. Asumisen ja työn yhdistämistä voidaan tutkia asuntoon liittyvien työ- ja liiketilojen muodossa. Myös tuotteiden pientuotanto pyritään mahdollistamaan.

Suurempien toimintojen tuottamat takapihamaisemmat ympäristöt saadaan haltuun, kun pääosa palveluista sijaitsee pienemmässä mittakaavassa kaupunkilaisten käyttämillä reiteillä. Palveluiden ei-keskittäminen mahdollistaa autoriippuvuuden minimoinnin. Asumisen pysäköintitilat osoitetaan yhteiskäyttöratkaisuina toimitilojen ja isompien liiketilojen yhteyteen.

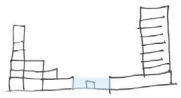
Kaupallisessa mielessä liiketilan resurssiarvo on kääntynyt jo osittain tuotteiden myymisestä vapaa-ajan myymiseen. Palvelumyyminen julkisilla paikoilla kasvaa tuotteiden kulkiessa verkkokaupoista suoraan kotioville. Malmin rosoinen Kasbah voi tarjota tavallista laajemmin elämyksiä ja syventää kokemusta arjesta. Brändinä monikulttuurinen ja dynaaminen Malmi on arvokas koko kaupunkiseudulle.

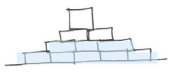
YDINSANAT

MATALAN KYNNYKSEN MUUTOS
TILAPÄISET RATKAISUT
REITIT JOHTAVAT BASAARIIN
PALVELUT KÄRKENÄ
YHTEISÖLLISYYS
VÄRIKKYYS/YLLÄTTÄVYYS
PAIKALLISVALUUTTA, TORIPÄÄLLIKKÖ

KAUPAN PAIKKA

Ulkona





Sisällä

Intiimi katutila

Kauppahalli

KATUTILA

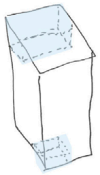
Katutila olohuoneena

Katutila liiketilana

Katutila liitäntänä

Katutila kauppana

TYÖN MUUTOS



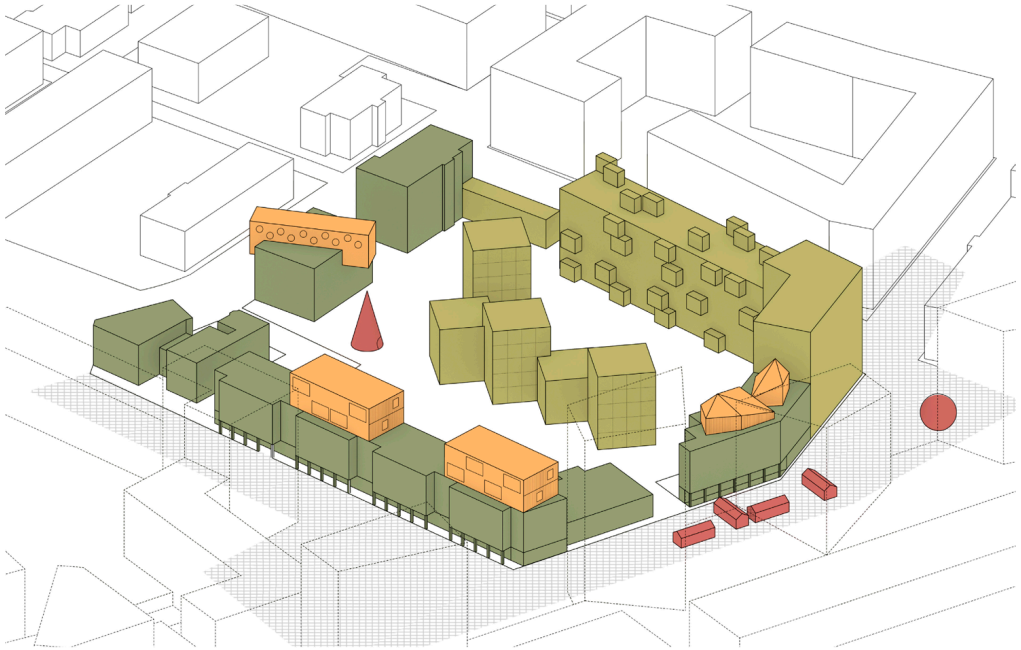
"Pakollinen" liiketila joka asunnolla maan tasossa

Palvelubasaari, tietotyön kohtaamo Kasbahissa

PAIKALLISTALOUS

Malmin oma valuutta, jolla voidaan kohdentaa rahan käyttäminen Malmille, verotus yhteisön hyväksi

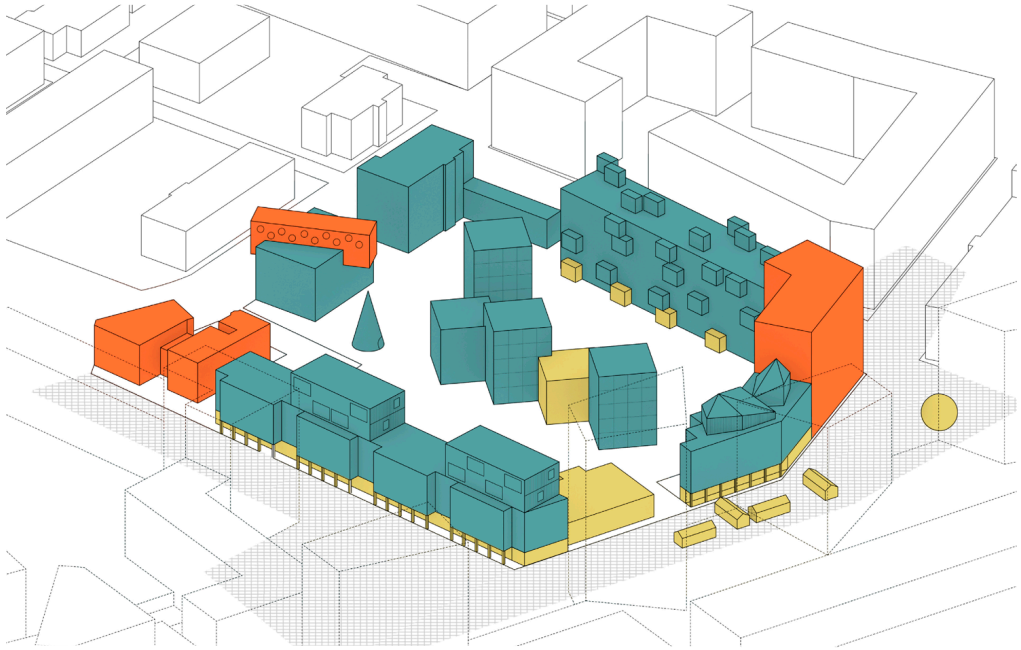
Malmin "hiihtopooli", oma Malmin vero, esim. 1% kaikesta kaupasta yhteisten alueiden hoitoon /toripäällikön palkkaamiseen.



Värien selitteet

- Vanhat rakennukset
- Uudisrakentaminen
- Paviljongit, tilapäiset rakenteet

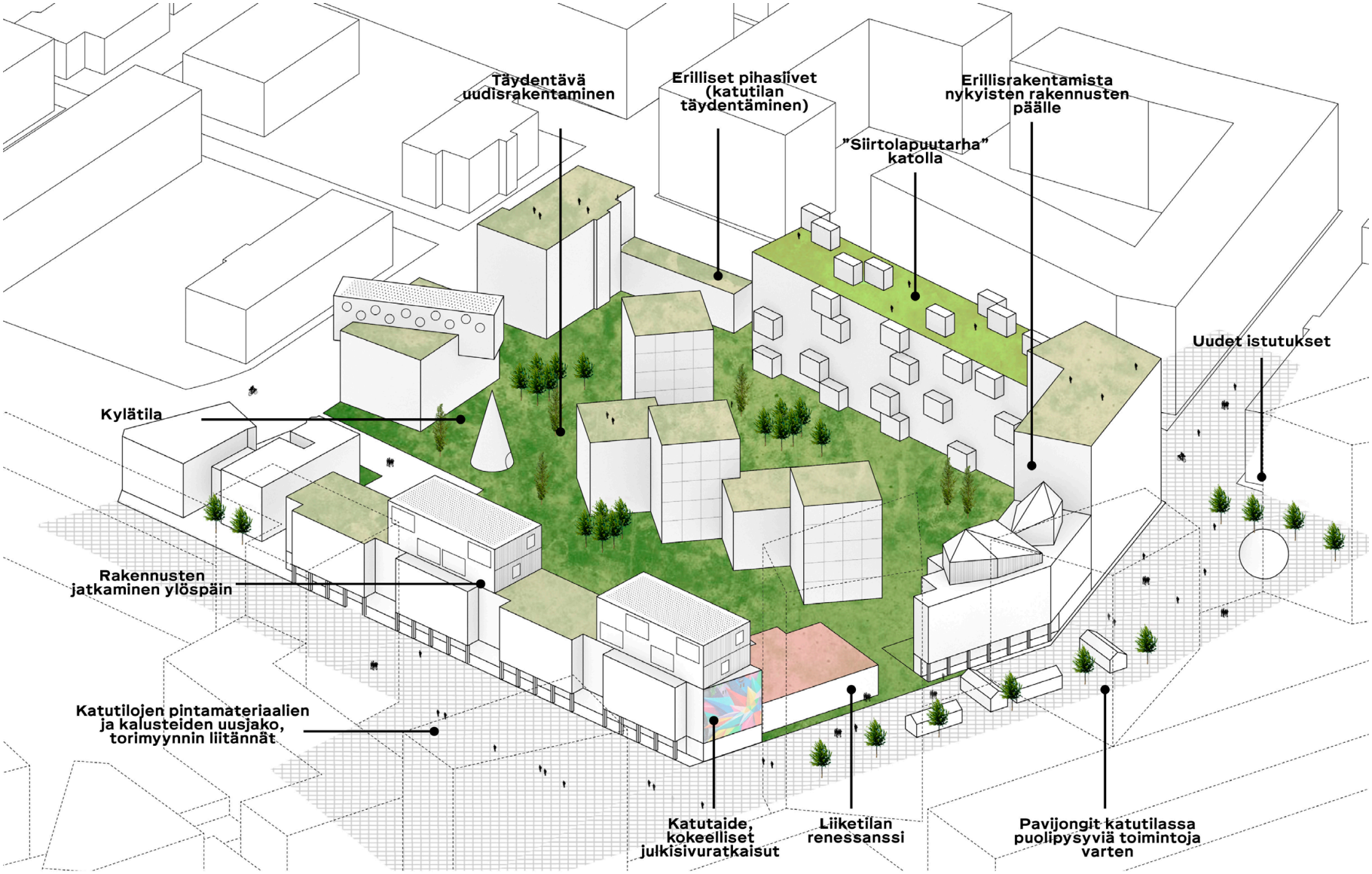
MALMIN KASBAH
TÄYDENNYSRAKENTUMINEN



Värien selitteet

- Liiketila
- Toimistotila
- Asuminen

MALMIN KASBAH
KÄYTTÖTARKOITUKSET



MALMIN KASBAH
URBAANI KEINOVALIKOIMA

Kuva 94: ”Kaupunkikylä”-visiossa avainsanoina ovat vehreys, yhteisöllisyys ja rakentamisen mittakaavan jäsentäminen.

Näkymät:
Kolme visiota Malmilta: ”KAUPUNKIKYLÄ”

Malmin kaupunkikylä
Malmin kaupunkikylän visiossa kylämäisen kaupunkiasumisen uusi malli kytkee Malmin historian osaksi alueen tulevaisuuden identiteettiä. Kylän tunnelma muodostuu leppoisan ja yhteisöllisen kylänraitin varrelle, johon asukkaiden pihat ja istutukset aukeavat.

Visiossa mahdollistuu kokonaisvaltainen ja luonnonläheinen elämäntapa, jossa asuinrakennusten katutasoon on sijoitettu tiloja myös eläimille. Vision mukaista asumista voidaan sijoittaa uusina asuinalueina tiivistämään olevaa kaupunkirakennetta ja luomaan yhteyksiä Malmin eri alueiden välille. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen kerrokseen, mahdollistaen hyvän aluetehokkuuden mutta samalla kodikkaan katutason mittakaavan. Keskeistä visiossa on vehreys ja erilaiset vihertilojen toteutustavat osana asumista sekä lyhyt etäisyys luonnonympäristöön. Uudet kaupunkikylät rakentuvat Malmin hyvien kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle, jolloin yksityisautoilun merkitys vähenee.

Käyttötarkoitukset
Malmin kylä muodostaa yhteisöllistä kaupunkia monenlaisten yhteisöä tukevien ratkaisujen kautta. Tavoitteena on asumisratkaisujen kautta edistää yhteistyötä, tukea perheiden vaihtelevia rooleja yhteisössä ja rakentaa paikallisia ekosysteemejä kortteleiden ja pihojen ympärille. Katutasoon sijoitellaan yhteiskäyttöisiä tiloja kylän asukkaille. Näihin voi sijoittua esimerkiksi jaettuja työtiloja ja erilaisia palveluita sekä monitoimitiloja. Katutasoon sijoitellaan myös tiloja eläimille tai eläimiin liittyvään toimintaan. Pienessä mittakaavassa myös nykyisessä kaupunkirakenteessa on mahdollista harjoittaa harrastemaista ruuantuotantoa tai muuta eläimiin liittyvää toimintaa esimerkiksi pitämällä kanoja, lampaita tai hevosia, etenkin mikäli tarvittavat laidunmaat ovat lähellä. Kokonaisuudessaan ratkaisut tukevat etätyöskentelyä ja yrittäjyyttä ja mahdollistavat paremman tasapainon ihmisen työn ja vapaa-ajan välillä.

Ulko- ja vihertilat
Ulkotiloissa näkyy ihmisen mittakaava. Rakennusmassat ovat kahden tai kolmen kerroksen korkuisia kohden alueen napanuoraa, uutta kylänraittia. Matalat rakennukset muodostavat miellyttävän tunnelman, ja kylänraitti on turvallinen leikkiympäristö alueen lapsille tai hengailupaikka nuorisolle. Kylänraitti on myös paikka, jossa asukkaat kohtaavat ja järjestävät kyläjuhlia, alueen sisäistä torimyyntiä ja muita tapahtumia.

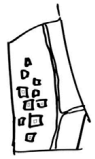
Asuinrakennuksissa on vaihtelevia ratkaisuja asuntokohtaisten vihertilojen järjestämiseen: osa vihertiloista on katoilla, ja katoilla sijaitsee myös asukkaiden laatikkoviljelmiä sekä yhteisiä sauna- ja terassitiloja. Osassa huoneistoja on omat pienet vihertilat suoraan asunnoista, ja osassa kaksi tai kolme asuntoa jakaa yhteistä vihertilaa. Lisäksi alueella on yhteiset sisäpihat sekä reuna-alueilla viljelyspalstoja ja kasvihuoneita asukkaille.

YDINELEMENTIT

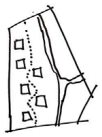
VIHREÄ VYÖHYKE
VESIELEMENTIT
KULKUREITIT
JAETUT TILAT
YHTEISÖ
ELÄIMET

AVAINELEMENTIT

VIHREÄ VYÖHYKE



VESIELEMENTIT



KULKUREITIT

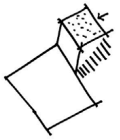
JAETUT TILAT

ELÄIMET

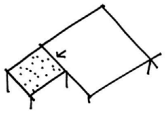
YHTEISÖ

MITTAKAAVA

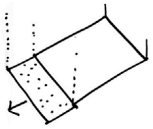
1. ASUNTO
- oma vihertila jokaisessa asunnossa



Katolla/ asunnon yläpuolella

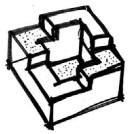


Julkisivulla

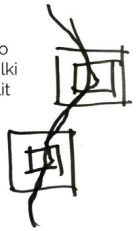


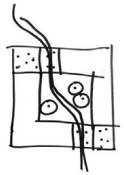
Sisäpihalla tai kadun varrella

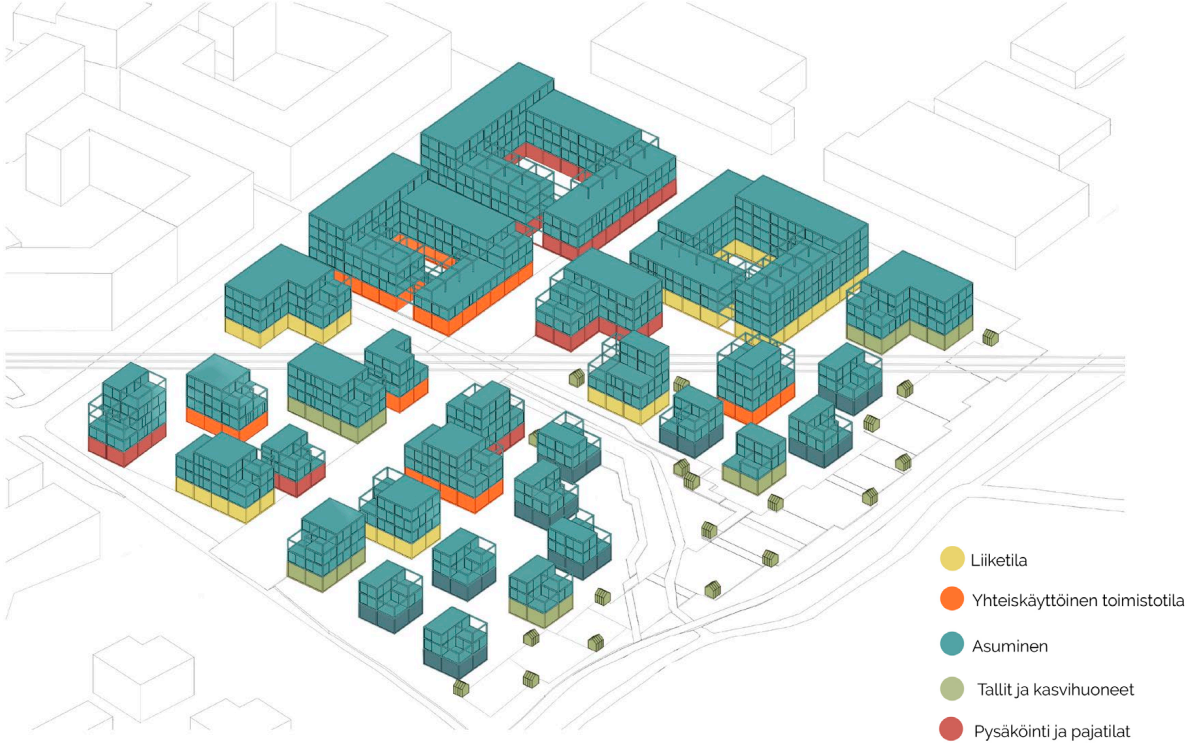
2. KORTTELI
- porrastetut rakennusmassat
- matala ja korkea samassa korttelissa
- ihmisen mittakaava

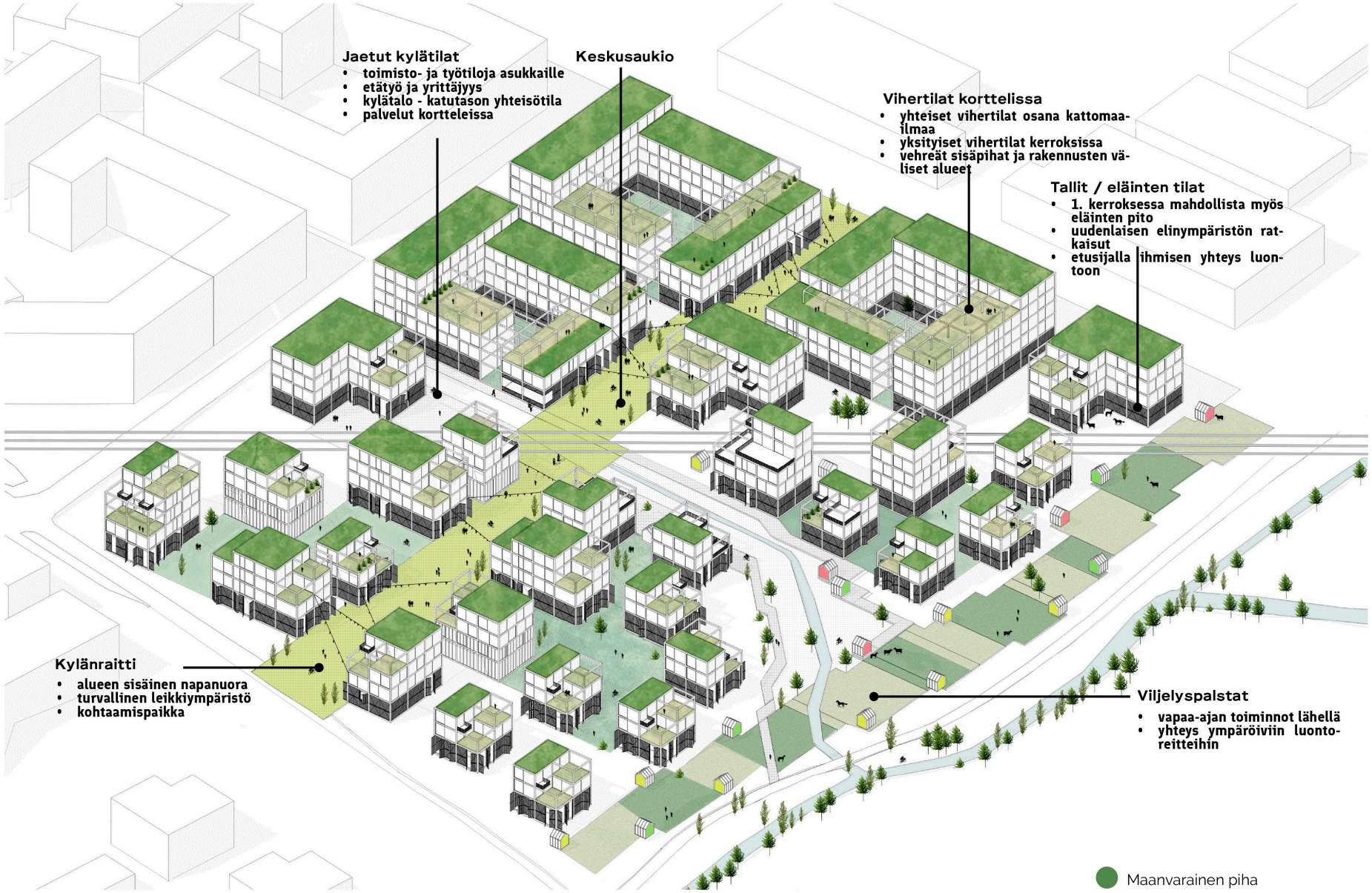


3. KYLÄ
- kortteleiden verkosto
- kyläraitti korttelin halki
- raitti yhdistää korttelit








Jaetut kylätilat
• toimisto- ja työtiloja asukkaille
• etätyö ja yrittäjyys
• kylätalo - katutason yhteisötila
• palvelut kortteleissa
Keskusaukio
Vihertilat korttelissa
• yhteiset vihertilat osana kattomaa-ilmaa
• yksityiset vihertilat kerroksissa
• vehreät sisäpihat ja rakennusten vä-liset alueet
Tallit / eläinten tilat
• 1. kerroksessa mahdollista myös eläinten pito
• uudenlaisen elinympäristön rat-kaisut
• etusijalla ihmisen yhteys luon-toon
Kylänraitti
• alueen sisäinen napanuora
• turvallinen leikkiympäristö
• kohtaamispaikka
Viljelyspalstat
• vapaa-ajan toiminnot lähellä
• yhteys ympäröiviin luonto-reitteihin
Maanvarainen piha
Kattopuutarha, pihakansi
Kylänraitti, kävelyalue

Kuva 95: ”Vetoketju”-visiossa Malmin aseman ratakuilua kytketään isommin toimenpitein esimerkiksi uudella kauppahallilla.

Näkymät:
Kolme visiota Malmilta: ”VETOKETJU”

Malmin vetoketjun visiossa asemanseutua kehitetään merkittävästi. Suunnitelman toteutumisen aikajänne on 20–30 vuotta. Alueelle syntyy vetovoimainen, monipuolisia palveluita tarjoava kaupunkikeskusta. Suunnitelma yhdistää ratakuilun jakaman Malmin yhdeksi sekoittuneen kaupunkirakenteen kokonaisuudeksi.

Uusi Malmi tarjoaa asukkaille sekä vierailijoille kaikki keskustamaiset palvelut asumisesta vapaa-ajan viettoon. Suunnitelmassa raiteita mukailevien katujen tilaa kavennetaan, jolloin rakennusmassat lähenevät toisiaan. Radan päälle, kannelle sijoitetaan uusi, näyttävä rautatieasema ja kauppahalli sekä liikuntaan ja leikkiin tarkoitettua ulkotilaa. Tonttien rajauksia muokataan siten, että niiden alueille voidaan toteuttaa uusia hybridikortteleita, jotka yhdistelevät liiketilaa, toimitilaa ja asumista.

Malmin rautatieasema muuttuu tulevaisuudessa lähijuna-asemaksi, jonne on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet. Aseman lounaispuolella pysähtyvä Raide-Jokeri II yhdistettynä kattavaan linja-autojen paikallisliikenteeseen tekee Malmista houkuttelevan asuin- ja työpaikan. Keskustan alue on varattu kävelylle ja pyöräilylle. Suunnitelma avaa uuden pyöräily-yhteyden Ala-Malmilta Ylä-Malmille rautatieaseman läpi. Reitiltä on luonteva liittyminen radanvartta pitkin kulkevalle pyöräilybaanalle. Henkilöautoliikenne keskittyy pääväylille. Henkilöautot pysäköidään maanpäällisiin, korttelirakenteeseen liittyviin pysäköintilaitoksiin, joihin ajetaan sisään pääväylien kautta maantasokerroksesta.

Uudisrakennukset toteutetaan pilari-laattarakenteena siten, että kaikkien rakennusten käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen jatkossa. Esimerkiksi pysäköintilaitoksia voidaan henkilöautoliikenteen vähentyessä myöhemmin käyttää esimerkiksi liiketiloina tai varastoina.

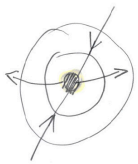
Alueen voimakas uudistuminen muuttaa Malmin keskustan luonteen. Keskustaan syntyy pienyrittäjille sopivien tilojen lisäksi toimitilaa suuremmille yrityksille. Malmi houkuttelee yrityksiä elävyydellään sekä omaleimaisella tunnelmallaan. Uusi, kaupunkikuvallisesti merkittävä kauppahalli ja sen yhteyteen rakentuva rautatieasema ja ulkoliikuntapuisto kokoavat malmilaiset yhteen ja toimivat vetonauloina myös muualta tuleville. Halli ja sen palvelut tarjoavat yrittämisen ja ajanvieton mahdollisuuksia niin paikallisille kuin vierailijoille.

Suunnitelmassa osoitetaan keskustan alueelle merkittävästi uutta asumista. Uudet asukkaat tuovat Malmille elämää ja palveluja. Alueen asukkaille tarjotaan kerhotilojen lisäksi yhteisiä korttelitiloja, jotka palvelevat asukkaita vapaa-ajan kokoontumisissa ja juhlissa, sekä työ- ja askartelutiloina.

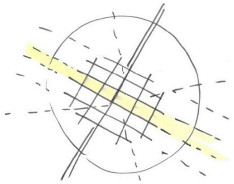
YDINSANAT

KAUPUNKITASON NODE
”KOLMOSKESKUSTA”
SISÄKAUPUNKI/KAUPPAHALLI
TEKNINEN/UUDISTAVA
MALMIEN YHDISTÄMINEN RAKENTAMALLA
URBANISMI RAKENNUSTASOLLA

YKSI MALMI!

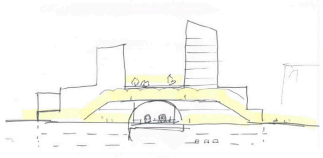


Positiivinen kierre lähtee ytimestä



Julkinen kävelyverkko jatkuu saumattomasti radan yli/ ali

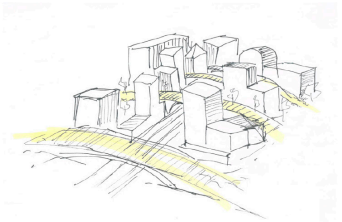
YHDISTÄVÄ RAKENNE



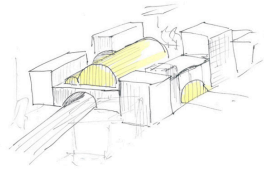
Vetovoimainen julkinen tila radan päällä

Viihtyisä kaupallinen tila alikulkuna – kävelylle ja pyöräilylle

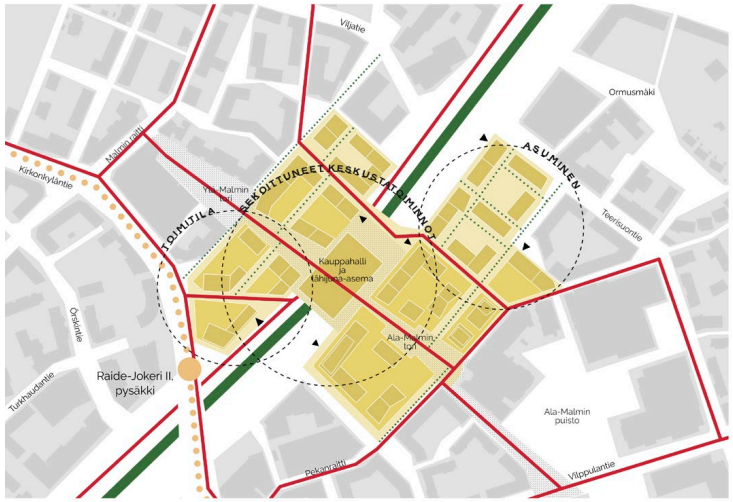
LUONTEIKAS KAUPUNKIKESKUSTA



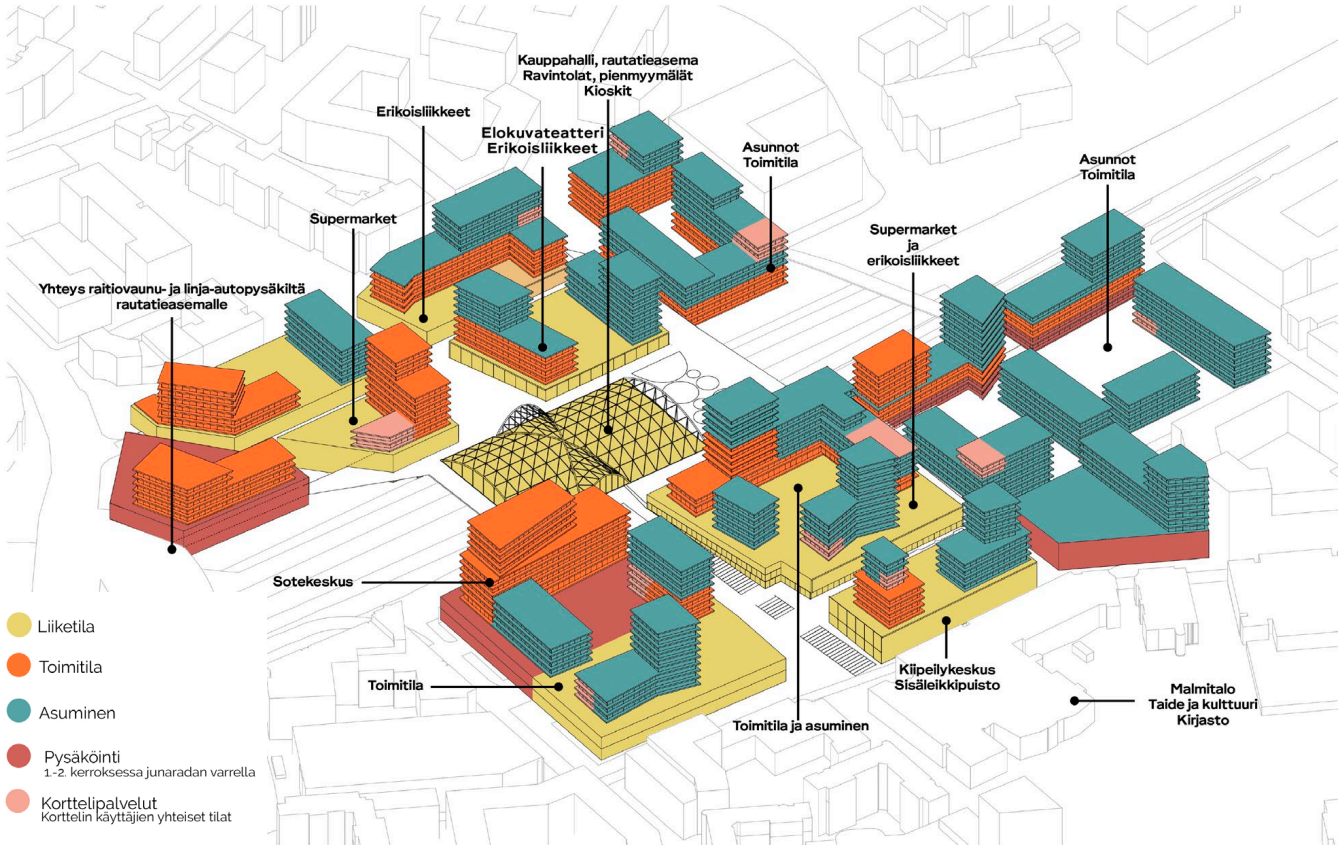
Siltojen Malmi



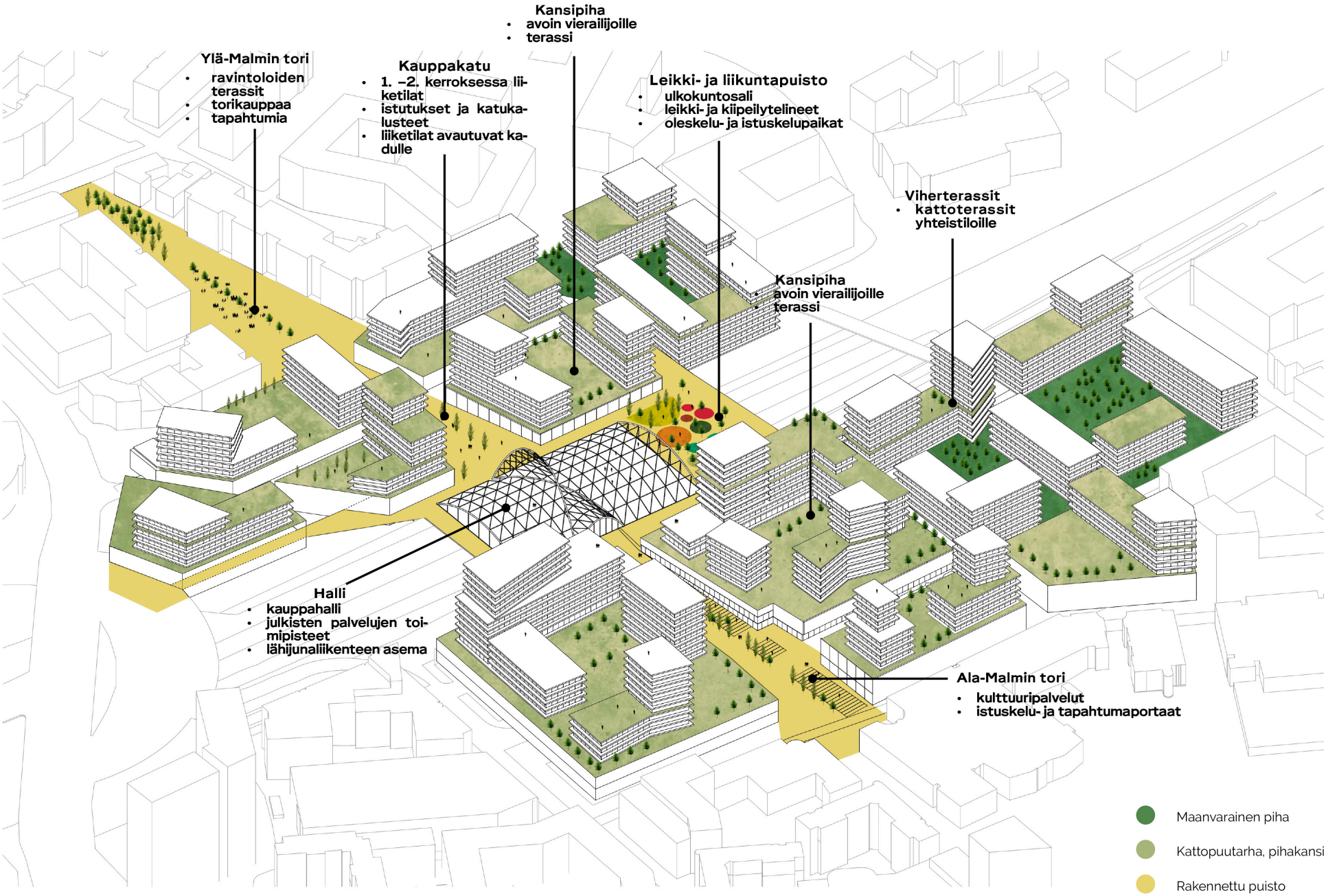
Malmin kauppahalli – vetovoimainen julkinen tila



- Suunnittelualue
- Kerrosluku I-II
- Kerrosluku V-XII
- Paikallisjunaliikenne
- Pyörätie
- Raide-Jokeri 2
- Kävely
- Pysäköintilaitoksen sisäänajo



- Liiketila
- Toimitila
- Asuminen
- Pysäköinti
  1.-2. kerroksessa junaradan varrella
- Korttelipalvelut
  Korttelin käyttäjien yhteiset tilat


Kansipiha
• avoin vierailijoille
• terassi
Ylä-Malmin tori
• ravintoloiden terassit
• torikauppaa
• tapahtumia
Kauppakatu
• 1. –2. kerroksessa liiketilat
• istutukset ja katukalusteet
• liiketilat avautuvat kadulle
Leikki- ja liikuntapuisto
• ulkokuntosali
• leikki- ja kiipeilytelineet
• oleskelu- ja istuskelupaikat
Viherterassit
• kattoterassit yhteistiloille
Kansipiha
avoin vierailijoille
terassi
Halli
• kauppahalli
• julkisten palvelujen toimipisteet
• lähijunaliikenteen asema
Ala-Malmin tori
• kulttuuripalvelut
• istuskelu- ja tapahtumaportaat
Maanvarainen piha
Kattopuutarha, pihakansi
Rakennettu puisto

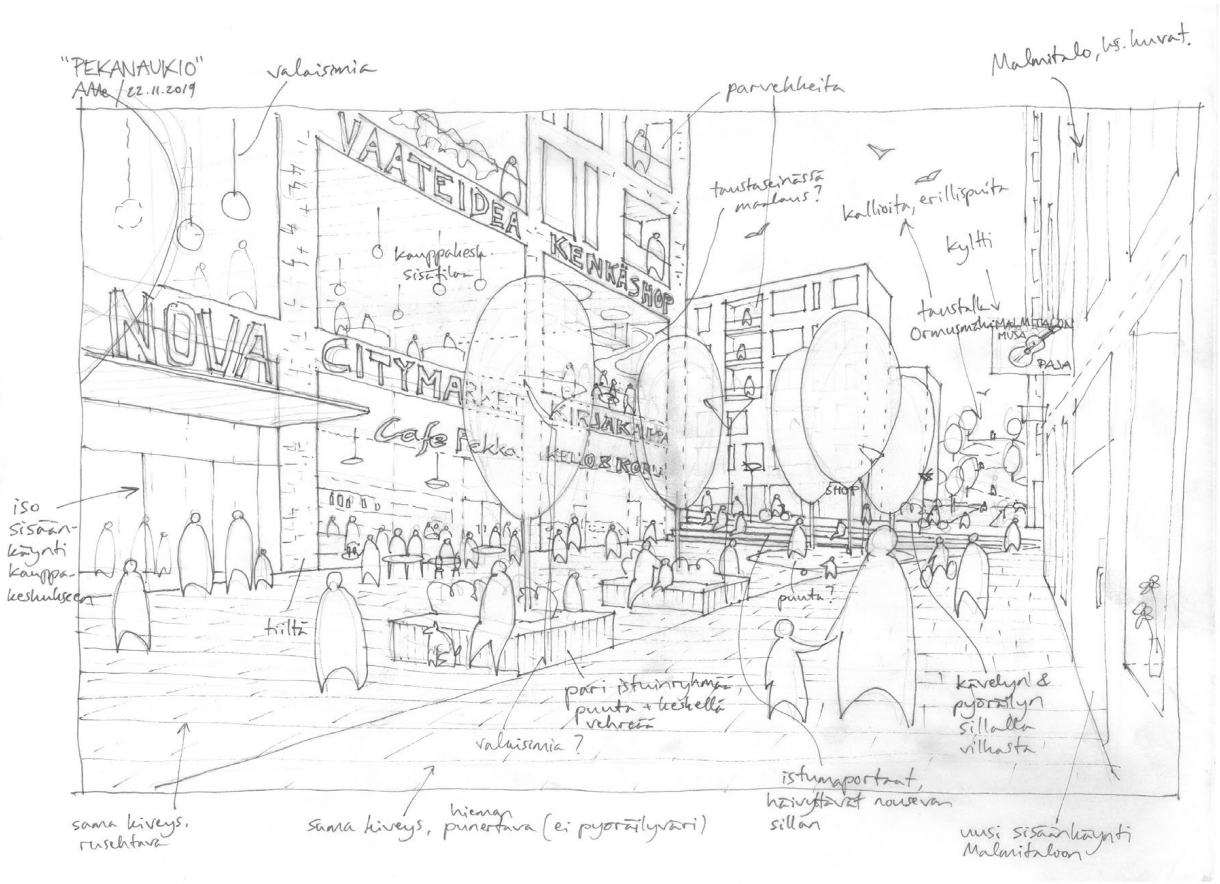
Kuva 96. Loew Line on yksi mahdollinen tapa elävöittää Malmin keskustaa. Polkuja tulevaisuuteen on monia.

POLKU

kohti uutta Malmia

POLKU-osio hahmottaa miten keskustan kehittämisen ideoinnista päästään vaihe vaiheelta toteutuneeseen kaupunkiympäristöön. Malmin keskustan uudistumiselle ei ole yhtä ehdotonta suunnitelmaa. Edessä avautuu vaihtoehtoisten ja keskenään risteävien polkujen verkosto, joka mahdollistaa hyvän tulevaisuuden rakentamisen monin eri keinoin yhteistyön avulla.

Malmin keskustan kehittyminen



Kuva 97: Malmin keskustavisio on luonnos Malmin mahdollisista tulevaisuuksista.

Malmin uudistumisen prosessi
Malmin kerrostunut kaupunkikeskusta on rakentunut pitkän ajanjakson mittaan nykyiseen muotoonsa. Kaupunki ei ole sinänsä koskaan valmis, vaan se muokkautuu aina uuteen hahmoon siellä asuvien ja sitä käyttävien ihmisten tarpeiden mukaan. Lyhyemmällä tähtäimellä voidaan ajatella, että Malmin keskustan uudistuminen keskustavisiossa esitettyjen mahdollisuuksien pohjalta voi tapahtua seuraavien kuukausien, vuosien ja vuosikymmenten aikana eri toimijoiden tarpeet huomioiden.

Malmin kaupunkirakenteen isoja periaatteellisia asioita linjataan vision valmistumisen jälkeen laatimalla keskustaan suunnitteluperiaatteet, mikä on noin puolen vuoden mittainen prosessi. Suunnitteluperiaatteita seuraavat asemakaavan muutokset, joissa kestää yleensä vähintään kaksi vuotta. Asemakaavoihin pohjautuen tehdään eri tasoista liikenne- ja viheralueSuunnittelua, ja ensimmäisiä hankkeita pyritään saamaan toteutukseen mahdollisimman nopeasti asemakaavojen tultua lainvoimaisiksi. Suunnitelmat konkretisoituvat selkeämpinä liikenteen järjestelyinä, sekä viihtyisämpinä ja monipuolisempina aukioina ja viheralueina.

Keskustan kaupunkikuvallista ilmettä ja aktiivisuutta voidaan muuttaa myös vähemmän aikaa vievillä keinoilla. Erilaiset niin kaupungin kuin asukkaiden järjestämät tapahtumat, julkisten sisä- ja ulkotilojen taideprojektit ja muut matalan kynnyksen hankkeet auttavat tuomaan alueelle väriä ja elämää jo lähitulevaisuudessa. Keskeistä on osallistaa alueen käyttäjät mahdollisimman laajasti vaiheittain tapahtuvaan uudistamiseen.

Visiosta suunnitteluperiaatteisiin
Malmin keskustavisio on laajan tason kokonaiskartoitus uudistumisen mahdollisuuksista ja kehityspoluista. Visiossa koostettu tieto ja siinä esitetyt ideat luovat pohjan tarkemman tason maankäytön suunnittelulle, jossa määritetään lopullisesti millä teemoilla ja käytännön toimilla keskustaa kehitetään tulevina vuosina.

Visiotyön jälkeen Malmin keskustaan laaditaan suunnitteluperiaatteet alkuvuodesta 2020. Suunnitteluperiaatteet on ensimmäinen maankäytön suunnitelma, joka menee poliittiseen päätöksentekoon, ja joka virallisesti ohjaa tarkempaa suunnittelua. Laadittaviin periaatteisiin koostetaan visiotyön ja sen herättämän keskustelun pohjalta ylätason linjaukset keskustan maankäytön tulevaisuudesta.

Suunnitteluperiaatteissa voidaan määrittää esimerkiksi millä tavoin asumista, työpaikkoja ja palveluja sekoitetaan eri korttelivyöhykkeillä, mitkä ovat tulevaisuuden tavoiteltavat eri kulkumuotojen reittiverkostot ja miten julkiset ulkotilat kytkeytyvät toisiinsa. Laadittavista alustavista suunnitteluperiaatteista ja keskustavision ajatuksista kerätään avoimella nähtävilläololla asukkaiden näkemyksiä.

Asemakaavat ja viher- ja liikennesuunnittelu
Suunnitteluperiaatteiden jälkeen keskustaan voidaan alkaa laatimaan laajempia asemakaavamuutoksia resursseista riippuen mahdollisesti jo vuodesta 2020 alkaen. Asemakaavamuutoksissa osoitetaan lopullisesti muuan muassa missä rakennukset sijaitsevat, mitä toimintoja niissä on, miltä ne likimain näyttävät ja miten korkeita ne ovat. Lisäksi kaavoissa määritellään katualueiden leveydet, aukioiden ja puistojen tarkat rajaukset sekä pysäköinnin järjestelyt.

Asemakaavamuutoksia tehdään useassa vaiheessa huomioiden eri tonttien kehittämisen aikataulutarpeet. Kaavoituksessa pyritään tukemaan eri tontin- ja kiinteistönomistajien välisten yhteisten hyötyjen löytämistä laatimalla kaavoja laajempina kokonaisuuksina. Asemakortteleiden ympäristö on koko Malmin imagolle keskeinen alkuvaiheessa uudistettava alue. Asemakortteleiden kaavamuutoksen yhteydessä on mahdollista tutkia kauppakeskusten kehittämisen lisäksi mm. Malmin putken ja Ylä-Malmin torin uudistamista.

Keskustassa tullaan näkemään jo melko pian uusia rakennuksia. Ytimen alueelle ollaan jo laatimassa tai käynnistämässä muutamaa pienempää asemakaavamuutosta. Näihin kuuluvat Askartie 2:n uusi asuinkerrostalo, Ampujantie 3:n ja Filpuksenpuiston päiväkodin ja leikkipuiston kaava sekä Malmin uimahallin laajennuksen ja pienen maauimalan kaavat. Jo voimassa olevan asemakaavan pohjalta on pian käynnistymässä uusien asuin- ja hotellitornien rakentaminen Kirkonkyläntien sillan ja radan kulmaan. Jatkossa samaan kaavaan pohjautuen Malmin bussiterminaali keskittyy kokonaisuudessaan

Malmin keskustavisio

↓

Malmin keskustan suunnitteluperiaatteet

2020

↓

Asemakaavamuutoksia

2020 alkaen

Kuva 98 (yllä): Visiotyön jälkeen Malmin keskustaan laaditaan suunnitteluperiaatteet, joiden pohjalta voidaan laatia nykytilannetta periaatteellisella tasolla uudistavia asemakaavoja. Uudistumista tukevat jo käynnistyneet ja voimaantulleet pienemmät asemakaavat, jotka tuovat jo lähitulevaisuudessa näkyviä muutoksia Malmin kaupunkikuvaan.

Kuva 99: Ampujantie 3:n ja Filpuksenpuiston kaavassa mahdollistetaan uuden päiväkodin rakentaminen Filpuksenpuiston viereen.

Kuva 100: Käynnissä olevassa Askartie 2:n kaavassa mahdollistetaan uuden asuinkerrostalon rakentaminen Kirkonkyläntien varteen.

Kuva 101: Kirkonkyläntien sillan ja radan kulmaan on jo voimaan tulleen asemakaavan pohjalta rakentumassa asuin- ja hotellitornit.

Kuva 99: Ampujantie 3 ja Filpuksenpuisto

Kuva 100: Askartie 2

Kuva 101: Latokartanontien pohjoisosan kaava

Kirkonkyläntien sillalle ja seuraavassa vaiheessa laajenee kiinni rakentuvaan tornitonttiin. Bussiterminaalin yhteyteen ollaan rakentamassa myös uutta hissiä asemalaitureille vuoden 2020 aikana.

Yksityisomisteisilla tonteilla päätös asemakaavan muuttamisesta on aina maanomistajan omissa käsissä. Siinä vaiheessa kun tontin tai kiinteistön kehittäminen on tulossa ajankohtaiseksi, kannattaa olla yhteydessä kaupungin asemakaavoituspalveluun. Yhteydenoton voi joka tapauksessa tehdä hyvissä ajoin ennakkoon, sillä kaavoituksessa ja sitä seuraavassa rakennussuunnitteluvaiheessa kestää yleensä muutama vuosi.

Asemakaavojen pohjalta tapahtuu myös alueen viheralueiden ja liikenteen järjestelyjen uudistaminen. Malmin ja Pukinmäen aluesuunnitelma auttaa määrittämään, miten nykyisiä viheralueita, jalankulkuympäristöjä ja julkisia ulkotiloja tulisi kehittää tulevina vuosina. Vanhan Helsingintien pohjoispään katujärjestelyjä ollaan päivittämässä samalla, kun viereiset kaavoitetut tontin alkavat rakentua.

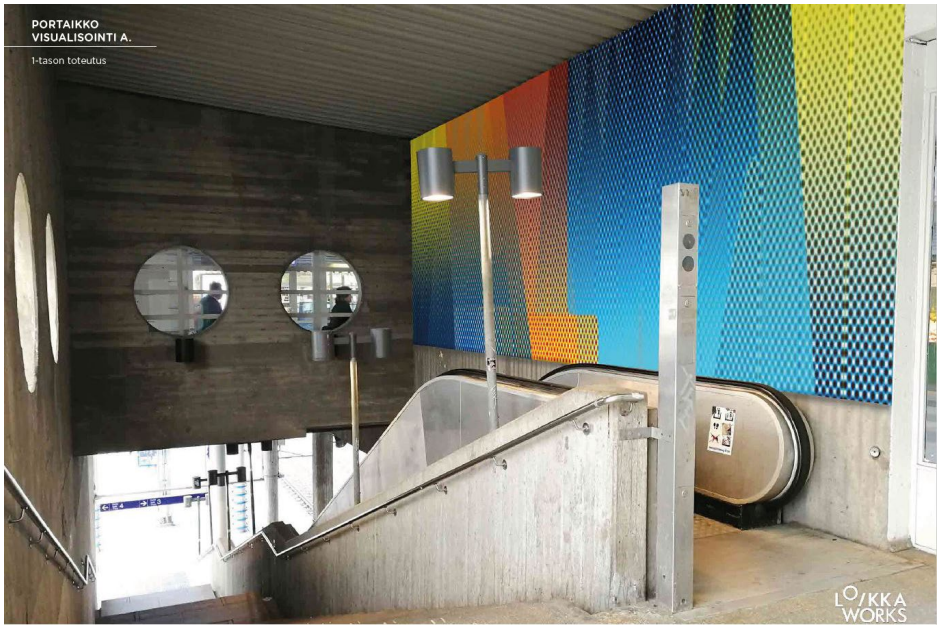
Tilapäiset toiminnot ja tapahtumat
Keskustan pitkäjänteisessä kehittämisessä on tärkeää, että näkyviä merkkejä uudistumisesta saadaan aikaan tasaisesti matkan varrella ilman vuosien odottelua. Tämä auttaa luomaan keskustaan eteenpäin katsovan positiivisen kierteen, joka vahvistaa Malmin uudistuvaa identiteettiä. Keskustaa voidaan alkuvaiheessa elävöittää pienin keinoin, joilla voi olla mahdollisesti suurikin vaikutus.

Malmin päivä on tärkeä vuosittainen paikallistapahtuma, joka kerää kesän alussa keskustaan paljon väkeä lähiympäristöstä. Perinteeksi muodostunut tapahtuma voi mahdollisuuksien mukaan näkyä eri muodoissa laajemminkin keskustan alueella, jos suunnitteluun saadaan mukaan uusia osapuolia. Julkisiin ulkotiloihin voidaan tuoda eloa ja väriä taiteen keinoin. Kesäksi 2020 ollaan keskustaan toteuttamassa All Walls -taideyhteisön suunnittelemia tulevaisuuden visioita keskustan sähkökaappeihin. Paikallisen asukkaan idea maksuttomasta kuukausittaisesta kirpputoritapahtumasta Ylä-Malmin torilla voisi potentiaalisesti vetää paljon väkeä torille kauempaakin.

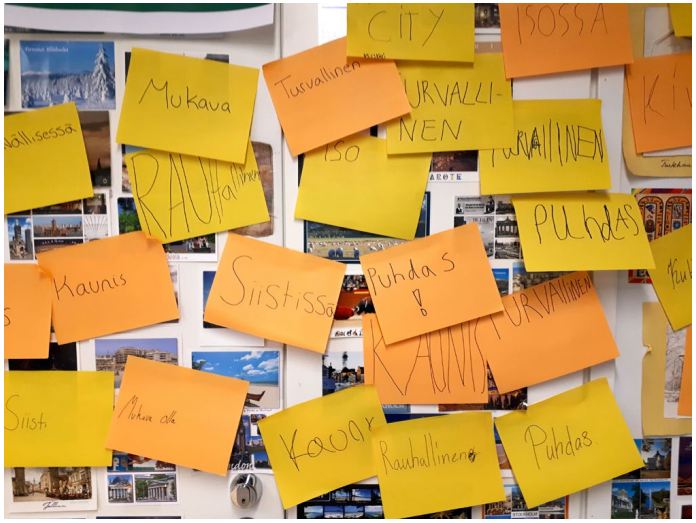
Uudistava yhteistyö
Malmin keskustan uudistuminen tulee tapahtumaan monella rintamalla niin kaupungin eri toimialojen puolella kuin asukkaiden ja muiden paikallisten toimijoiden tekemänä. Pienet toimenpiteet liittyvät suurempaan kokonaisuuteen, jotka yhdessä muodostavat suuremman virran. Uudistamisen kokonaiskuvan hahmotettavuutta auttaa, jos myös viestinnän suhteen tehdään yhteistyötä. Kehittyvälle Malmin keskustalle voidaan luoda esimerkiksi oma hashtag-tunnus (#), joka kokoaa positiivisia uutisia yhteeen helposti selattavaksi.

Keskustaa voidaan kehittää laajemmassa mittakaavassa vain avoimella, osallistavalla ja koordinoidulla yhteistyöllä. Malmin keskustavisio ei ole vain kokoelma kuvia ja karttoja, vaan yhtälailla vision laatimiseen tarvittu yhteistyöprosessi. Yhdessä toimimalla Malmin mahdollisuudet saadaan muutettua toiveista todellisuudeksi.

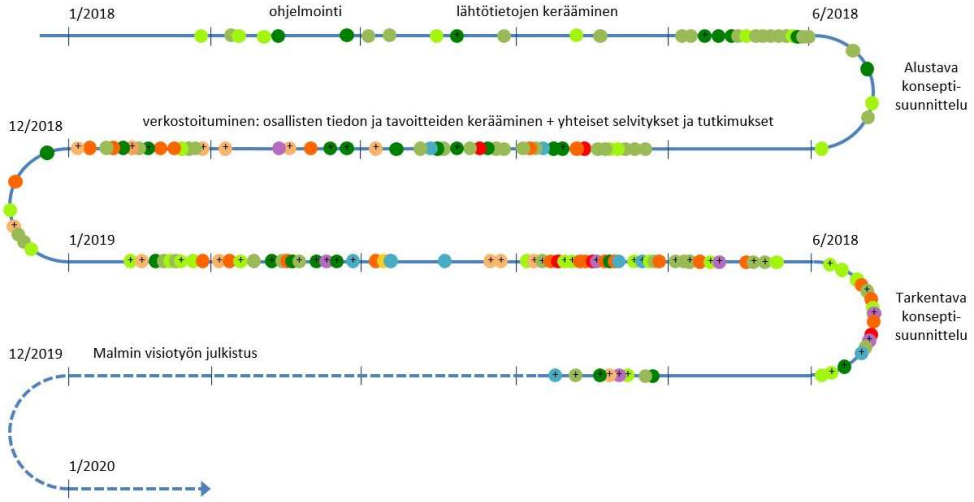
Kuva 102: AllWalls -taideyhteisö on toteuttanut aiemminkin Malmille valokuvataidetta.



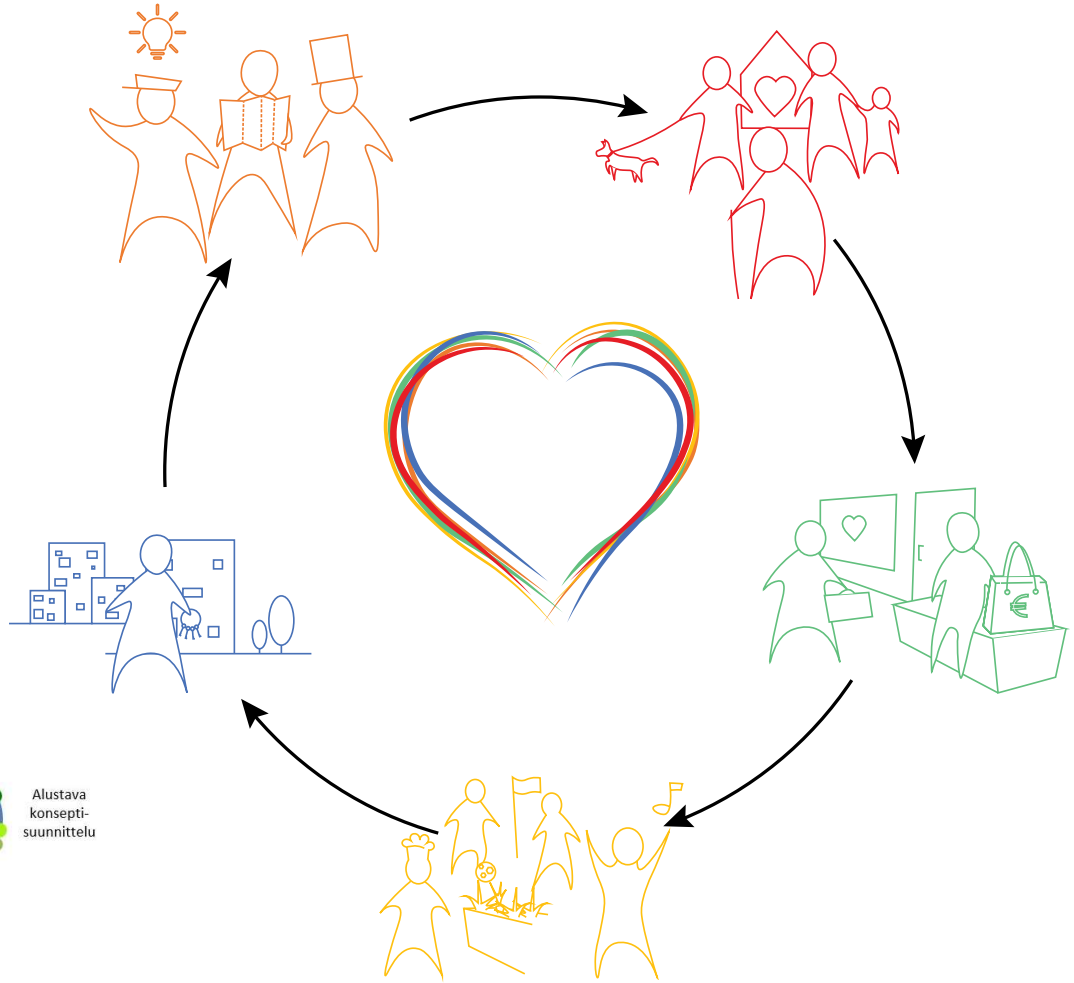
Kuva 103: Malmin putkeen tuotiin kesällä 2019 väriä harmaisiin pintoihin.



Kuva 104: Malmin peruskoulun 9-luokkalaisille esiteltiin joulukuussa 2019 keskustan kehittämissuunnitelmia, ja kysytiin millaisessa kaupungissa he haluaisivat elää.



Kuva 105: Keskustavision yhteydessä on tavattu laajasti alueen tulevaisuuden suunnitteluun liittyviä osapuolia. Vihreän sävyillä merkittyjen kaupungin sisäisten tapaamisten lisäksi suunnitteluun on saatu merkittävästi lisää tietoa eri osapuolien tapaamisten kautta, joita kaavion muut värit merkkaavat.



Kuva 106: Paras lopputulos keskustan uudistamisessa saadaan yhdessä tekemällä.

Kuva 40. Lähellä mutta kätkössä. Vrt. Maurin Taimipuistoa voidaan aktivoida asukkaiden käyttöön.

TIETO

oppeja matkan varrelta

Keskustavision taustalla on laadittu lukuisia selvityksiä ja suunnitelmia, joiden tuloksia on koottu edellä yhteen. Vision liitteet sekä kirjallisuus- ja kuvalähteet tarjoavat paljon tietoa ja ideoita, joihin voi tutustua tarkemmin ja syventää kuvaa tulevaisuuden Malmin mahdollisuuksista.

Kuva 108: Ylä-Malmin torin laidan vanha Nuorisotalo on esimerkki rakennuksesta, jota voidaan tuoda yöaikaan paremmin esiin valaistuksella.

Liiteluettelo

Liite 1: Kooste suunnittelun taustatietokartoista
Helsingin kaupunki, asemakaavoituspalvelu
2019

Liite 2: Malmin keskustan verkkokarttakyselyn tulokset
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
2019

Liite 3: Malmin yrittäjien ja kiinteistönomistajien aamiaisseminaarien sekä Malmitalon karttakyselyillan muistiot
Helsingin kaupunki: kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala
2019

Liite 4: Malmin suunnittelun sparrausryhmän visio
Työryhmän paikalliset jäsenet
Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala
2019

Liite 5: Kävely-ympäristön laadun havainnointitutkimus Malmilla
Helsingin kaupunki, Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
2019

Liite 6: Malmin ympäristöhistoriaselvitys ja ominaispiirteet
Helsingin kaupunki, asemakaavoituspalvelu
Helsingin kaupunginmuseo
2019

Liite 7: Malmin keskustavisio - kaupan mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi
WSP Finland Oy
2019

Liite 8: Uusi Malmi – tulevaisuustarkastelu
Uusi kaupunki kollektiivi Oy
MDI Public Oy
2019

Liite 9: Malmin urbaani viherverkosto ja julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma
Loci maisema-arkkitehdit Oy
LCD Lighting Design Collective Oy
2019

Liite 10: SMART-MR – Malmin vähähiilitiekartta
HSY
2019

Liite 11: AELCLIC – ilmastonmuutoksen vaikutukset ja sopeutumissuunnitelma Malmilla: työpajojen tulokset
Aalto-yliopisto
2019

Liite 12: Serving whom? Immigrant entrepeneurs in a new local context
Lilius, J., & Hewidy, H. (Aalto-yliopisto)
2019

Liite 13: Täydennysrakentamisen alueelliset pysäköintiratkaisut
WSP Finland Oy
Ramboll Finland Oy
2020

Kirjallisuuslähteet

Granlund (2019). Malmin palvelutilaverkkoselvitys.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2014). Mahdollisuuksien Malmi. Keskusta, lentokenttä, Pukinmäki ja Jakomäki. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissunnitteluosaston selvityksiä 2014:21.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto (2002). Malmi – No logo?. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2002:13.

Helsingin kaupunki (2017). Asemanseutujen mahdollisuudet: Puistola–Malmi–Pukinmäki 2050.

Helsingin kaupunki (2017). Ylä-Malmin tori ja Kaupparaitti – ideasuunnitelma.

HKL (2007). Helsingin lähijuna-asemien kehittämisselvitys. HKL:n julkaisusarja D: 6/2007.

Ramboll (2013). Malmin asemakeskuksen toimijakartoitus -loppuraportti.

Visanti, M. (2016). Malmin lentokenttäalueen suunnittelun vaiheista.

WSP (2017). Malmin putken analyysi ja ideasuunnitelma.

Hurskainen, M. (2019). Asunto-osakeyhtiöiden purkavan uusrakentamisen potentiaali ja taloudellinen arviointi. Opinnäytetyö.

+ Liiteluettelon kirjallisuuslähteet (ks. s. 97)

Kuvissa 4 ja 5: (s. 6 ja 7) käytetyt lyhenteet

HKI = Helsingin kaupunki
KYMP = Kaupunkiympäristön toimiala
MAKA = Maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuus
RYA = Rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus
HATU = Hallinto- ja tukipalvelut –palvelukokonaisuus
PALU = Palvelut ja luvat –palvelukokonaisuus
ASKA = Asemakaavoituspalvelu
KAMU = Kaupunkitila ja maisemasuunnittelu -palvelu
MYLE = Maankäytön yleissuunnittelu -palvelu
LIKE = Liikenne ja katusuunnittelu -palvelu
MAKE = Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelut
KANSLIA = Kaupunginkanslia
KASKO = Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
KUVA = Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
SOTE = Sosiaali- ja terveystoimiala
TASO = Talous ja suunnitteluosasto
ROHA = Rakennetun omaisuuden hallinta -palvelu
ASUKKAAT = Malmin ja lähiympäristön asukkaat
YRITTÄJÄT = Malmin keskustan pienyrittäjät
KIINT. OMIST. = Malmin keskustan kaupalliset kiinteistönomistajat
MAANOMIST. = Malmin keskustan maanomistajat
SENAATTI = Senaatin asema-alueet Oy (Saa Oy)
VÄYLÄ = Väylävirasto
HSY = Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
SRK = Helsingin seurakuntayhtymä
HEKA = Helsingin kaupungin asunnot Oy
AURORA = KOY Auroranlinna
ALL WALLS = All Walls Collective
URBAN STUDIES & PLAN. = Aalto-yliopisto, Urban studies and planning
LANDSC. ARCH. = Aalto-yliopisto, Landscape architecture

Kuvalähteet

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

- *Kansikuva, kuvat 40, 45, 48, 52, 73: Voima Graphics Oy*
- *Kuvat 6, 22: Helsingin kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut*
- *Kuva 7: Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit*
- *Kuvat 9–16, 58, 97; sivu 42, kuva 8; sivu 43, kuva 4; sivu 51, kuva 6: Antti Mentula*
- *Kuvat 20, 30, 33, 60; sivu 65, kuva 3: Lauri Rotko*
- *Kuvat 23, 75, 92, 96, 107, 109; sivu 32, kuvat g ja h; sivu 36, kuvat b ja g; sivu 61, kuva 3: Loci maisema-arkkitehdit Oy*
- *Kuvat 38, 93: Uusi Kaupunki Kollektiivi*
- *Kuvat 47, 100: Arkkitehtitoimisto Ajak*
- *Kuva 59/7: Claudia Dreysse*
- *Kuva 59/8: Aiko Lohtander*
- *Kuvat 62–67, 108: LCD Lighting Design Collective Oy*
- *Kuvat 68, 70: Susanna Karhapää*
- *Kuva 69; sivu 59, kuva 4: Comma image Oy*
- *Kuva 71; sivu 32, kuva e: Helsingin kaupunki, PES-arkkitehdit*
- *Kuva 76; sivu 57, kuva 5: Jure Pučnik*
- *Kuva 77: Jalmari Sarla*
- *Kuva 78: D'66 Utrecht*
- *Kuva 79; sivu 32, kuva b; sivu 36, kuva f; sivu 42, kuvat 3, 5–7; sivu 43, kuvat 2–3, 5–9: Sakari Mentu*
- *Kuva 88: Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä*
- *Kuva 94: Uusi Kaupunki Kollektiivi & Kaleidoscope Nordic AS*
- *Kuva 95: Uusi Kaupunki Kollektiivi & Avarrus Arkkitehdit Oy*
- *Kuva 99: Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy*
- *Kuva 101: Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy*
- *Kuva 102: Valotila*
- *Kuva 103: Loikka Works*
- *Kuva 104: Nina Dale*
- *Sivu 32, kuva c; sivu 51, kuva 3: www.unsplash.com / chuttersnap*
- *Sivu 32, kuva d: www.unsplash.com / Peter Hong*
- *Sivu 32, kuva f: www.pixabay.com/pascalkoenig*
- *Sivu 36, kuva a: Helsingin seurakuntayhtymä*
- *Sivu 36, kuva c; sivu 43, kuvat 1 ja 11; Heidi Kivistö*
- *Sivu 36, kuva d: Raide-Jokeri*
- *Sivu 36, kuva e: Kuvasuunnittelu- ja agentuuritoimisto Keksi*
- *Sivu 36, kuva h: Jussi Tiainen*
- *Sivu 42, kuvat 1–2: Kansallisarkisto*
- *Sivu 42, kuva 4: Helsingin kaupunginmuseo, inventaarionro N261944*
- *Sivu 43, kuva 10: public domain*
- *Sivu 47, kuva 1: Simo Karisalo*
- *Sivu 47, kuva 2: Tobias Bjørkli*
- *Sivu 47, kuva 3; sivu 57, kuva 3: Antti Pulkkinen*
- *Sivu 47, kuva 4: Marlene Leppänen*
- *Sivu 47, kuva 5: Katri Lehtonen*
- *Sivu 47, kuva 6; sivu 59, kuva 2: Katja Tahja*
- *Sivu 49 Loci maisema-arkkitehdit Oy (taustakartta Helsingin kaupunki)*
- *Sivu 51, kuva 1, sivu 56: WSP Finland Oy*
- *Sivu 51, kuva 5: www.pexels.com / Vladislav Vasnetsov*
- *Sivu 51, kuva 7: www.negativespace.com / Ciao*
- *Sivu 57, kuva 1: Sofie Jokinen*
- *Sivu 57, kuva 4: Krista Keltanen*
- *Sivu 57, kuva 6: Matti Tirri*
- *Sivu 57, kuva 7: Erno Launis*
- *Sivu 59, kuva 3: Eddie Codel*
- *Sivu 59, kuva 5: Germanoparra*
- *Sivu 61, kuva 1: Ville Rinne*
- *Sivu 65, kuva 1: Idis Design Oy & Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä*
- *Sivu 65, kuva 2: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä*

Kuva 109: Keskustan parhalle näköalapaikalle Ormusmäelle on mahdollista luoda paremmat kulkuyhteydet.