



ALUEJULKISIVU, MALMINKARTANONTIEN POHJOISREUNA 1:500

NIMIMERKKI OTAVA: SELOSTUS

1.1 TAVOITTEET

Suunniteltavana on ratkaista Malminkartanon keskiosasta asemakaavan muutoksen pohjaksi arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen kokonaisuus, joka muodostaa laadukasta, kaupunginosaa yhdistävää kaupunkiympäristöä, johon liittyy myös viher- ja virkistysalueita. Tavoitteena ehdotuksessa on ollut löytää ratkaisu, jossa voidaan parhaalla mahdollisella tavalla sovittaa yhteen uutta rakentamista ja alueen keskeinen luonto. Ehdotuksemme rakenne jatkaa Malminkartanon perinnettä monipuolisista jakaumasta erilaisia ja kokeilevia asunto- ja rakennustyyppijä, jossa uusista asunnoista löytyä pitkiä näkymiä ja luononläheisyyttä.

Kaupunginosan keskeiselle alueelle aseman läheisyyteen on kehitetty keskustakorttelin tarjoama kaupunkirakenteen, kolmen aukion tilasarja, jossa on asumisen lisäksi katutasoon torialueelle keskittyä alueen kaupalliset palvelut, työpaikat, ravintolat, liikuntapalvelut, apteekki, pankkipalvelut, päivittäistavarakauppa sekä muut alueen asukkailla palvelavat toiminnot. Osa liike- ja palvelutiloista sijoittuu myös Malminkartanon katutasolle. Alueen keskeiseltä toriakieltoa on yhteys asuinalueelle viereisiin liike- ja asuintaloihin sijoitettuihin hissi-, porras- ja liukuporras-yhteyksiin.

Alueen päiväkotit sijoittuu omaa kiinteistönsään korttelin 5, Arcturus. Keskeistä uuden alueen luonteelle on asumisen ja säilyttävään kalliiseen Malminkartanon puiston nivoutuminen yhteiseksi alueeksi ja +40 korkeuskäyrän kohdalla puistoalueen säilyminen lähessä emallaan. Metsämaisan luonteva yhdistämisen uudisrakentamisen kanssa yhdistää alueen identiteettiä sekä viihtyisyyden tunnetta. Malminkartanon pohjoispuolella sijoittuu uudisrakentamisen yhteydessä jaksotaisia kivimureja istutuksia, jotka osataan vahvistavat alue identiteettiä.

Suunnitelma koostuu vaihteittain toteutettavista korttelikokonaisuuksista, joissa on tutkittu erityyppisten ja innovatiivisten asunorakennustyyppien käyttöä, jolloin alue tarjoaa monipuolisia vaihtoehtoja asumiselle. Kaupunkikuvallisesti alueen arkkitehtuuri jatkaa vanhan Malminkartanon rakennusten ja ympäristön omaleimaista leikkisyyttä ja kokeilevaa tyylia, jossa on lisäksi huomioitu töttöjen sijoittuminen asumisen yhteyteen. Uudisrakennusten julkisivujen väriä värejä huomioidaan alueen Malminkartanon pohjoispuolelta rakennusten vaalea ilmeitä ja toisaalta punatilla ja puijunnat muistuttavat puolestaan Malminkartanon etäosan keskustan väriä.

Tavoitteena on luoda kehityskelpoinen ratkaisu, jossa alueen korttelirakenteen ja luononalueiden suhde keskenään on luonteva. Rakennusten toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen sijoittuminen on harkittua ja toteutussaan luo miellyttävää asuinympäristöä. Vaihteleviin maastonmuotoihin on kiinnitetty huomiota, ja sitä on hyödynnetty kaupunkirakenteellisen ratkaisun lähtökohana. Ehdotuksessa on otettu huomioon ekologian kannalta oleellimmat paikan lähtökohdat ja luotu edellytykset ekologisen ratkaisun kehittämisen jatkossa.

Liikenteellisiä ratkaisultaan alueen katuverkko liittyy luontevasti Malminkartanon risteys- ja liikennejärjestelyihin. Suunnitelmassa on kiinnitetty huomiota erityisesti seuraaviin seikkoihin:

- kaupunkikuvallinen kokonaisuus ja alueen identiteetti
- korkeatasoinen arkkitehtuuri,
- kokeilevat, omintakeiset ja uutta luovat asunorakenteet
- alueen toimintojen luonteva järjestäminen
- alueen viihtyisyys, turvallisuus ja esteettömyys
- sosiaalinen, ympäristöllinen ja toiminnallinen monimuotoisuus
- alueen liikenteellinen toimivuus
- kestävä kehitys huomioiden ja elinkaariajattelu
- suunnitelman joustavuus ja toteutuskelpoisuus vaihteittain

1.2 KOKONAISRAKENNE JA MITOITUS

Ehdotuksissa alueelle on esitetty uudisrakentamista n. 110 000 km². Ratkaisu luo mittakaavallisesti vuorovaihteluun kokonaisuuden, jossa alueen uudisrakentaminen jäsentyy kallioiden ja mäntyalueiden puistoalueen yhteyteen. Suunnitelmassa on otettu huomioon arvokkaan puistoalueen yhteensovittaminen uuteen kaupunkirakenteeseen, joka vastapainoksi parantaa puistoalueelle sijoittuvien kevyenliikenteen yhteyksien merkittävyyttä. Metsän halki kulkevia lukuisia pienempiä polkuja ja niiden esteettömyyttä ja helpokulkuisuutta parannetaan. Ehdotuksen uudisrakentamisen korttelirakenteissa on luotu aukioitilojen sarja, joka tulee muodostamaan uuden julkisten tilojen pienmittakaavaisen ja miellyttävän kaupunkitilojen sarjan.

1.3 LIITTYMINEN/ SUHDE YMPÄRISTÖÖN

Alueen luonnetta hahmoteltaessa on kiinnitetty erityistä huomiota tärkeimmiltä sisäntulo-reitiltä Malminkartanontieltä niin idästä kuin lännestäkin saavuttavaa avuutuvuutta näkymiin. Kokonaisuunnitella perustuu pääsääntöisesti melko matalaan rakentamiseen, jossa hoikat rakennusrungot, yhdenperheen asuntojen huononmuotoisuus osana kokonaisuunnitelmaa ja näiden lähtökohdista yhteensovittaminen kallioiden luontoympäristöön kanssa.

Alueen läpi kulkee pitkäikäisesti uusi rakennettu viheralue, jota on hienoja näkymiä ympäröivään maisemaan. Viheralueet säilytetään luonnonomaisena metsäalueena, johon sijoitellaan toimintoina ja reitit huolellisesti maastonmuotoja ja olevia puita mukailen. Virkistyskellisesti merkittävät toiminnot on sijoitettu Kartanonmäen laen painanteisiin Otavan muttoon. Kartanonmäenpuiston muodostetaan erilaisia metsäpuutarhoja, joissa tuetaan luonnon monimuotoisuutta lahopuskalla, kalliokasvillisuustiluksilla ja rakentamalla elinympäristöä linnoille sekä hyönteisille. Kartanonmäenpuistossa säilytetään yhtenäisiä, toiminnoilla rauhoitettuja metsäalueita luonnon monimuotoisuuden ja hiljaisen metsäintunnon säilyttämiseksi.

Paikalla syntyvää louhetta hyödynnetään monipuolisesti täyttöä, mureissa, hulevesien viivytysrakenteissa ja taidetöissä. Kaupunki-

rakenteen solmukohtia, hienoja mäntyjä ja kallioiden jyrkkeitä korostetaan valaistuksella. Ajoteiden risteyksissä viheriöiden jatkuvuutta korostetaan taideteomaaisesti louheella ja valaistuksella. Hulevesiä viivytetään tonteilla viherkatoilla, monipuolisilla sadeputarhoilla sekä maanalaisilla viivytysrakenteilla. Yleisillä alueilla muodostuvia hulevesiä viivytetään metsäisillä sadeputarhoissa, rakennuksissa hulevesialueilla sekä värikäissä dynaamisissa istutuksissa Malminkartanontien varressa.

Asunosuunnittelu lähtökohdista on innovatiivisten asunorakenteiden kehittäminen, joissa sisällytään avautuminen ympäröivään luontoon on keskeinen teema. Yksinkertaisten arkkitehtonisten keinojen vaikutelma saa tukea herkästä vuorovaihtelusta rakennus-luonto-suhteiden välisestä harmoniasta.

Ehdotuksen eri rakennustyyppit on sijoitettu tavalla, joka luo kaupunkitilan rytmiä samalla kun se korostaa maaston ominaisuuksia. Asunonista pääsee helposti kevyen liikenteen reitillä pitkin sekä ulkoilualueille että liikekeskustaan. Jalankulun laatuun ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Leikkauspiirustuksissa on esitetty havainnollisesti alueen maaston korkeuden vaihteluita. Pihä- ja maisemasuunnitelmassa huomioidaan hulevesien muodostumista, missä ne hyödynnetään syntypaikoillaan.

1.4 LIIKENNE JA KUNNALLISTEKNIikka

Ehdotuksessa on noudatettu Malminkartanon liikenteellisten lähtökohdista suunnitelmaa mm. katuliittymien ja tonttuliittymien suhteen, sekä Malminkartanontien ylittävien suojaiteiden suhteen. Suunnitelmassa on huomioitu jalankulun ja pyöräilyn tarpeet huomalla selkeillä kulkureitillä ja viihtyisästä yhteydestä alueen sisästä sekä alueen ulkopuolelle suuntaavaa liikennettä varten, erityisesti juna-asemalla. Katuliittymien paikat huomioidaan alueen topografian, jolloin vältytään huomattavista leikkauksista ja pengeryksiltä. Alueen keskeiset kadut on ratkaistu siten, että ne eivät huohtelee alueelle turhaa läpimenoa. Katuliittymät ja kortteilit sulautuvat maisemaan, koska alueen luonnon alkuperäisiä luonnetta maastonmuodot ja alkuperäinen kasvillisuus voidaan pääosin säätää. Kävelyreitit suunniteltiin alueelle on esitetty runsaasti. Alueen maastonmuodot kaupunkirakenteellisenä lähtökohdista on voitu huomioida mm. alueelle sijoitettavissa rakenteellissa keskiteräissä paikoittain. Alueen pysäköinti on ratkaistu hajauttaen osa korttelien kansipohjojen alle ja osa paikoittain alueen. Alueen paikoittain on suunniteltu siten, että ne sijoittuvat hajautettuihin lähele jokaista uutta korttelia. Ehdotuksessa on esitetty autopaikkoja yhteensä noin 840 paikkaa, 1ap/130-140 km² ja yleiselle pysäköinnille on osoitettu 1ap/1500 km². Alueen autopaikkatarve on n. 834 ap. Jakelu-, huolto- ja saatto-yms. liikenteen reitit ja niiden turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

1.5 ASUINRAKENNUKSET

Kallioiden puistoalueeseen nivoutuvat kaupunkikortteilit tarjoavat mahdollisuudet keskustaan asuminen elävissä ympäristössä. Keskus-

korttelin toriakion julkisivut ovat luonteeltaan hyvin avoimesti aukotetut ja itä- ja pohjoisjulkisivut puolestaan vähäeleisemmin ja niukemmin aukotettuja. Puurakenteisissa lamelli- ja terassitaloissa sovelletaan massan vertikaalista jakoa kolmeen eri osaan: jalustaan, keskiosaan ja huippuun. Jalustalla on tärkeä rooli rakennuksen liittymässä maantason toimintoihin ja mittakaavaan. Maisemavaihtelun kannalta huomio kiinnittyy kuitenkin jalustaan enemmän rakennuksen keskiosaan ja huippuun, jolloin ruoppinaat näkyvät pidemmälle suurmaisemassa. Katutason liike-työtilat ja rikas kattokerrosten linjat toteuttavat alueen kaupunkirakenteen ominaispiirteitä. Katutalossa huomaamattomat pysäköintijärjestelyt tukevat korkeatasoisen kaupunkikuvan muodostumista.

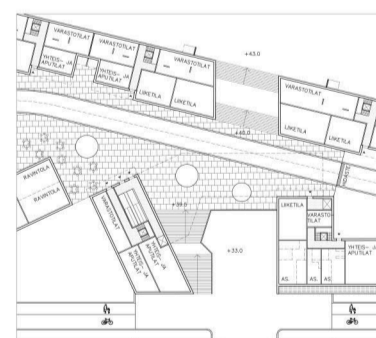
Työpaikkojen ja asumisen integroinnin tavoite osaksi keskustan aktiivista ilmettä on toivottavaa. Palveluiden ja muiden toimintojen sijoittelussa on mahdollista huomioida niiden toisaan tukeva vaikutus sekä merkitys elävälle kaupunkikuvalle ja kaupunginosan elävyydelle. Toriakion ympärille sijoitettujen rakennusten katutasoon voidaan sijoittaa tiloja esim. kaupallisia palveluita ja työpaikkoja. Ko. tilat voi sijoittaa niin, että ne tukevat toisiaan ja ovat eri käyttäjryhmien helposti saavutettavissa. Toriakielolla on tilaa myös oleskelun, kohtaamisiin ja tapahtumiin.

Asuinrakennusten julkisivut ovat yleisilmeeltään vaaleita puupintoja, korostettuna iloisin väriehostein maanläheisin sävyin. Katutason julkisivut ovat luonteeltaan avoimet ja liitetilojen näyteikkunat luovat mielenkiintoista ja elävää kaupunkirakennetta alueen keskustaan. Esitettyjen asunotilojen huoneistojakauma on muunneltavissa hyvin erityyppisille kohderyhmille. Yhtenä kohderyhmänä voivat olla esim. 1-2 hengen talouset, jotka arvostavat alueen tasokkuutta, loistavia julkisia yhteyksiä sekä hyviä ulkoilumahdollisuuksia. Asunorakenteet on esitetty suunnitelmassa melko pienillä keskipinta-aloilla. Suunnitteluratkaisu perustuu siihen, että asuntoja on helppo yhdistää toisiinsa. Asuntojen tilarakenteissa on kiinnitetty erityistä huomiota tilojen mitoittamiseen, toimivuuteen ja kalustettavuuteen sekä ratkaisujen selkeyteen, tuoreuteen ja joustavuuteen. Arkkitehtisuunnitelmien julkisivumateriaalivalinnoissa ja ratkaisuissa sekä pinta- ja materiaalivalinnoissa on yhtenä merkittävänä valintakriteerinä energiataloudellisuus ja ympäristöystävällisyys. Rakennukset on suunniteltu elinkaariurakunnallaan edullisiksi ja investointistannuksiltaan toteutuskelpoiksi. Taloudellisuus on yhteyteen nimitäjä useille eri osa-alueille kestävä kehityksen toteutamisessa. Suunnitelmassa on pyritty käyttämään yksinkertaisia, selkeitä muotoja ja rakenteita. Jatkosuunnittelussa mientään rakennuksen käyttö- ja hoitokustannusten minimointia, jota voidaan esimerkiksi aikaansaada ehdottamalla käytettävissä huoltovapaita materiaaleja. Kestävällä rakennustavalla pyritään saavuttamaan rakennuksille pitkä elinkaari. Kestävä rakentaminen näkyy kaikissa valinnoissa. Rakentaminen perustuu vain kestävä elinkaaren ratkaisuihin.

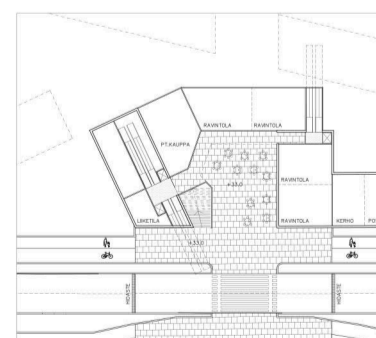


NÄKYMÄKUVA MALMINKARTANONTIELTÄ KESKUSKORTTELIIN 9, KORTTELIIEN 7 JA 10 VÄLISÄ

ASEMPIIRUSTUS 1:2000

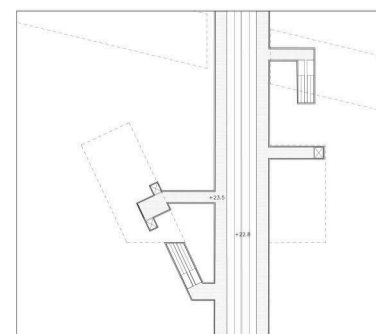


YHTEYS KESKUSKORTTELISTA ASEMALAITURILLE 1:500



TORIAUKIO *40

MALMINKARTANONTIEN TASO *33

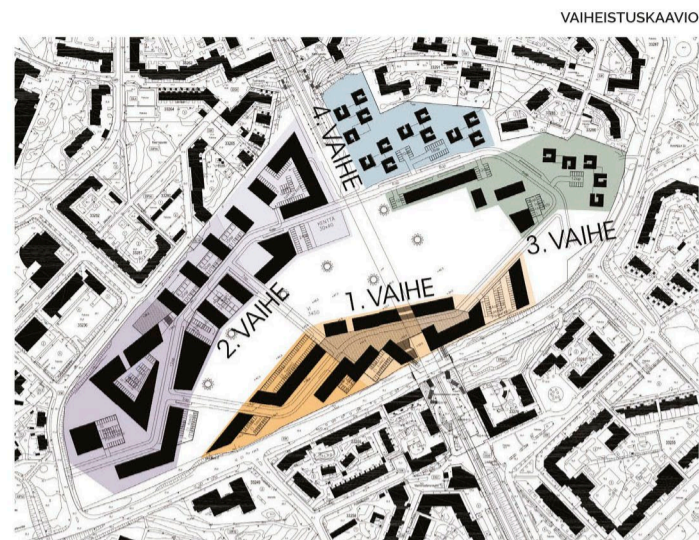


ASEMALAITURIN TASO *23

O T A V A



ILMAKUVASOVITUS ETELÄSTÄ

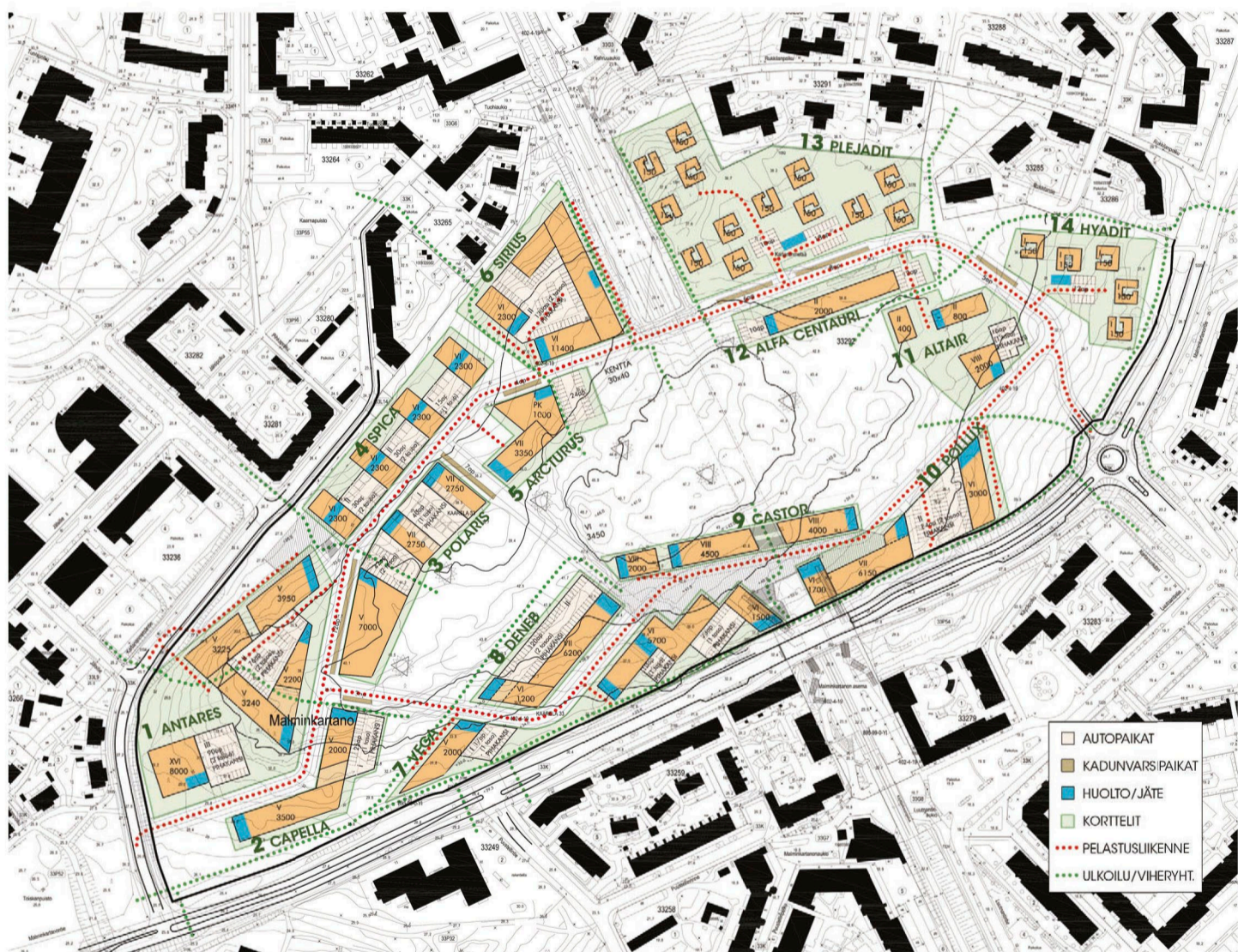


VAIHEISTUSKAAVIO

HAVAINNEKUVA, KORTTELIN 1 TORNITALO



HUOLTO-, PELASTUSLIKENNE JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT 1:2000



HAVAINNEKUVA, NÄKYMÄ ATRIUMTALOILLE

YHTEENVETO KORTTELEITTAIN

| Korttelin nro | Korttelin nimi | kerrosk | kerrosala | ap tarve | ap suunnitelma | pyöräpaikat yht. | ppt ulkona | ppt sisällä | huom. |
|---------------|----------------|---------|---------------|------------|----------------|------------------|------------|-------------|---------------------------------|
| 1 | ANTARES | V-VI | 20515 | 146 | 156 | 687 | 137 | 550 | |
| 2 | CAPELLA | V | 5600 | 40 | 25 | 183 | 37 | 147 | osa autopaikoista korttelissa 1 |
| 3 | POLARIS | V-VII | 12500 | 93 | 93 | 417 | 83 | 333 | |
| 4 | SPICA | VI | 9200 | 70 | 90 | 307 | 61 | 245 | |
| 5 | ARCTURUS | I-VII | 4350 | 31 | 24 | 146 | 29 | 116 | osa autopaikoista korttelissa 4 |
| 6 | SIRIUS | VI | 13700 | 105 | 120 | 457 | 91 | 365 | |
| 7 | VEGA | V-VI | 9200 | 65 | 53 | 307 | 61 | 245 | osa autopaikoista korttelissa 8 |
| 8 | DENEBI | VI-VII | 7400 | 53 | 120 | 247 | 49 | 197 | |
| 9 | CASTOR | VIII | 10500 | 75 | 0 | 350 | 70 | 280 | autopaikat korttelissa 8 |
| 10 | POLLUX | VI-VII | 9150 | 64 | 84 | 305 | 61 | 244 | |
| 11 | ALTAIR | II-VIII | 3200 | 23 | 16 | 107 | 21 | 85 | |
| 12 | ALFA CENTAURI | II | 2000 | 15 | 22 | 67 | 13 | 53 | |
| 13 | PLEJADIT | II | 1950 | 13 | 28 | 65 | 13 | 54 | |
| 14 | HYADIT | II | 750 | 6 | 12 | 25 | 5 | 20 | |
| | | | 110015 | 790 | 861 | 3667 | 733 | 2934 | |

POHJAPIIRUSTUS 1:500
KORTTELI 11 PISTETALO PERUSKERROS



POHJAPIIRUSTUS 1:200
KORTTELIT 13-14 ATRIUMTALO



ALUELEIKKAUS MALMINKARTANONTIEN SUUNTAAN 1:1000





RAUTATIEN SUUNTAINEN ALUELEIKKAUS 1:1000

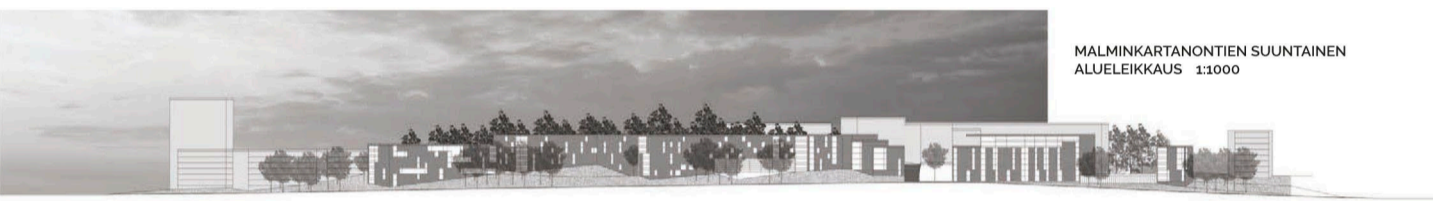
O T A V A
★ ★



ALUEJULKISIVU LÄNNESTÄ 1:500
KORTTELIT 7 - 8



LEIKKAUS KESKUSTAKORTTELEISTA 7 - 9 1:500



MALMINKARTANONTIEN SUUNTAINEN
ALUELEIKKAUS 1:1000



ALUELEIKKAUKSET 1:2000



RAKEISUUSKARTTA



ALUEJULKISIVU 1:500
KORTTELIT 7 - 8



HAVAINNEKUVA MALMINKARTANONTIELTÄ ITÄÄN
KORTTELIT 7 - 10

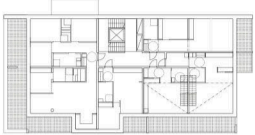
3
5

O T A V A

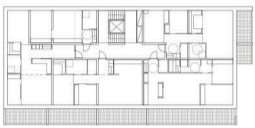
POHJAPIIRUSTUKSET, KORTTELI 3 1:500



MAKINEN & LIND



MAKINEN & LIND



MAKINEN & LIND

HAVAINNEKUVA LÄNNESTÄ, KORTTELI 4 JA 6



JULKISIVU LOUNAASEEN, KORTTELI 4 1:500



JULKISIVU KOILLISEEN, KORTTELI 4 1:500



JULKISIVUT KAAKKOON, KORTTELI 4 1:500



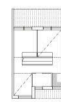
POHJAPIIRUSTUKSET, KORTTELI 4 1:500



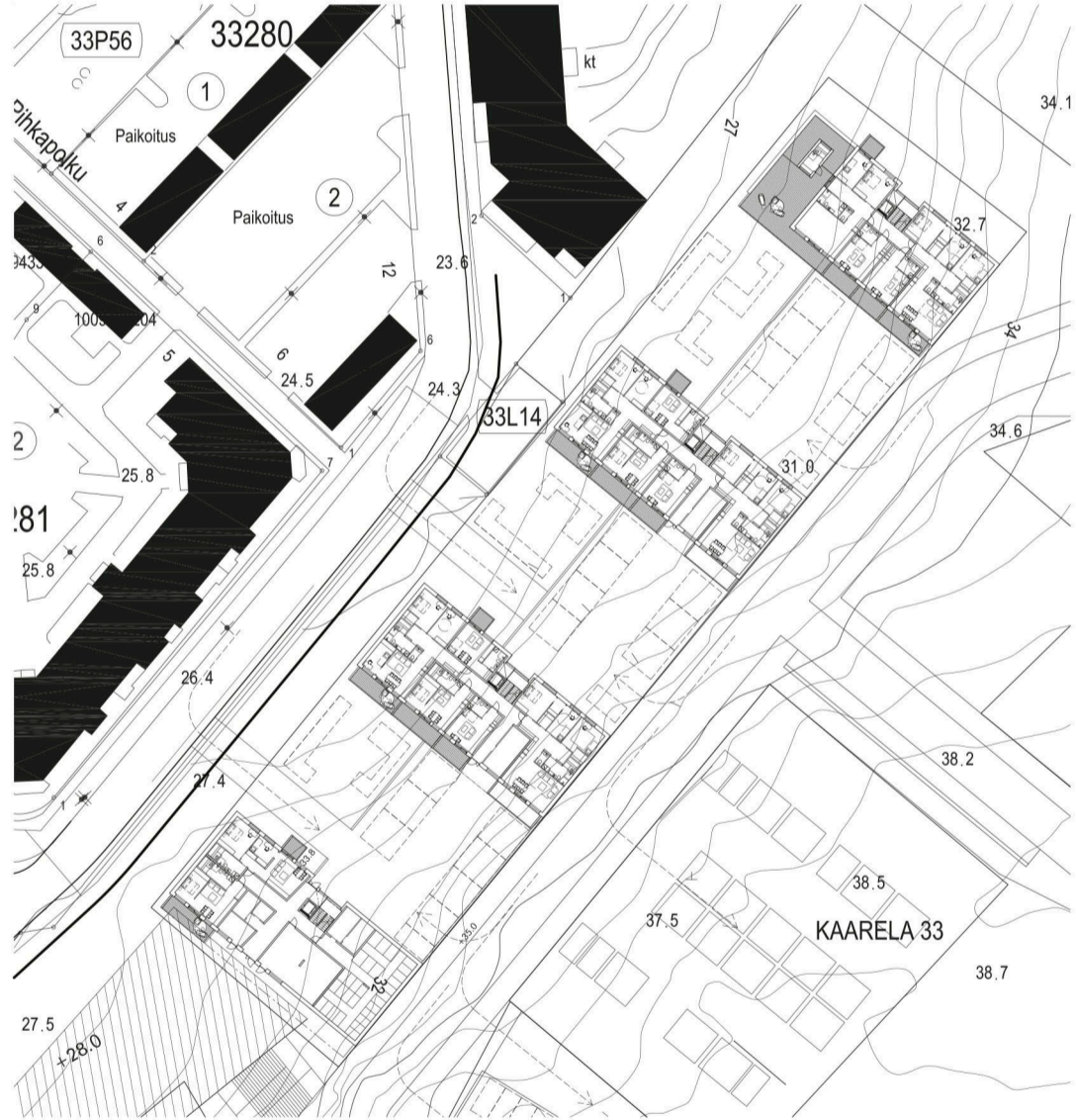
POHJAPIIRUSTUKSET, KORTTELI 3



POHJAPIIRUSTUKSET TOWNHOUSE 1:500



ASEMAPIIRUSTUS, KORTTELI 4 1:500



JULKISIVUT KORTTELI 12, TOWNHOUSE 1:500



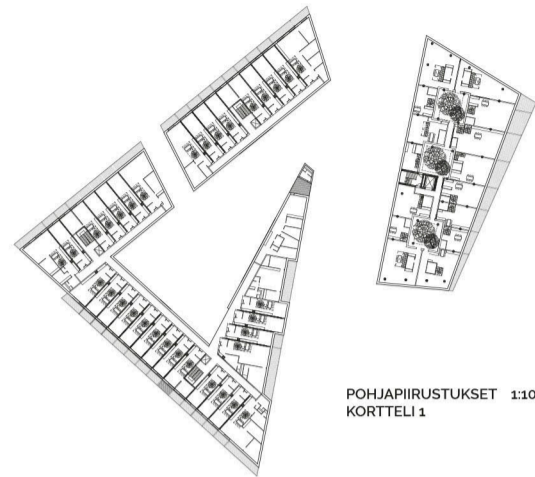
JULKISIVUT LUOTEESEEN, KORTTELI 4 1:500



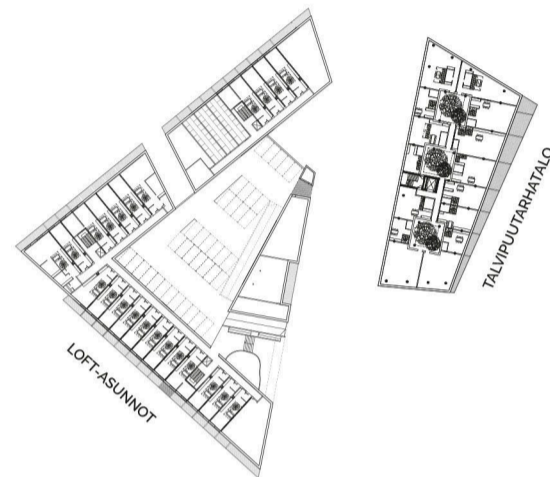


ILMAKUVASOVITUS POHJOISESTA

O T A V A



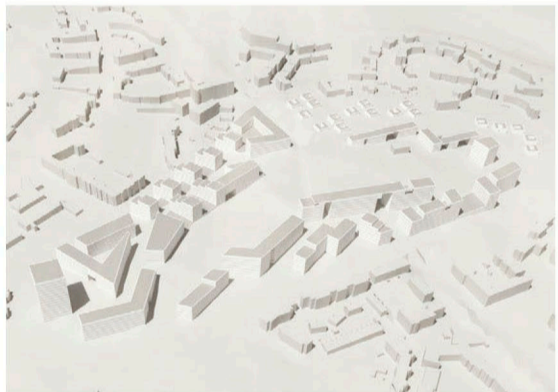
POHJAPIIRUSTUKSET 1:1000
KORTTELI 1



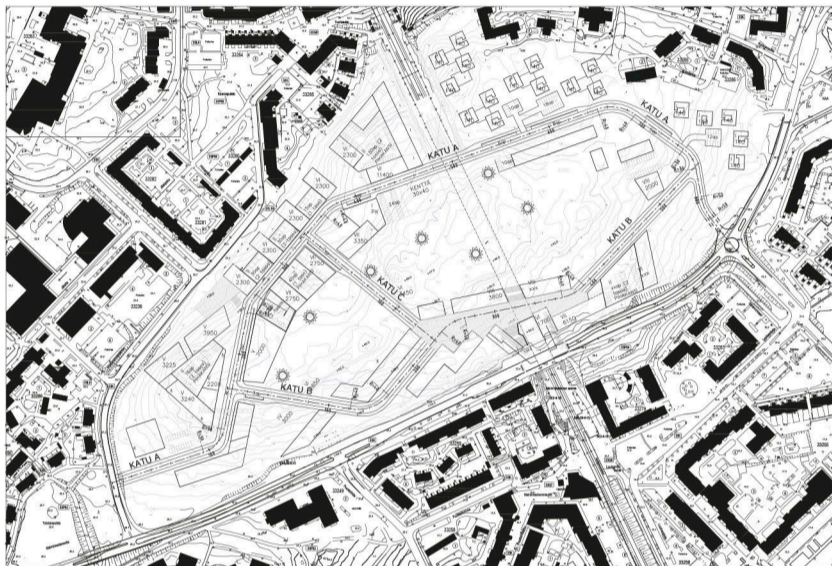
LOFT-ASUNNOT

TALVIPUUTARHATALO

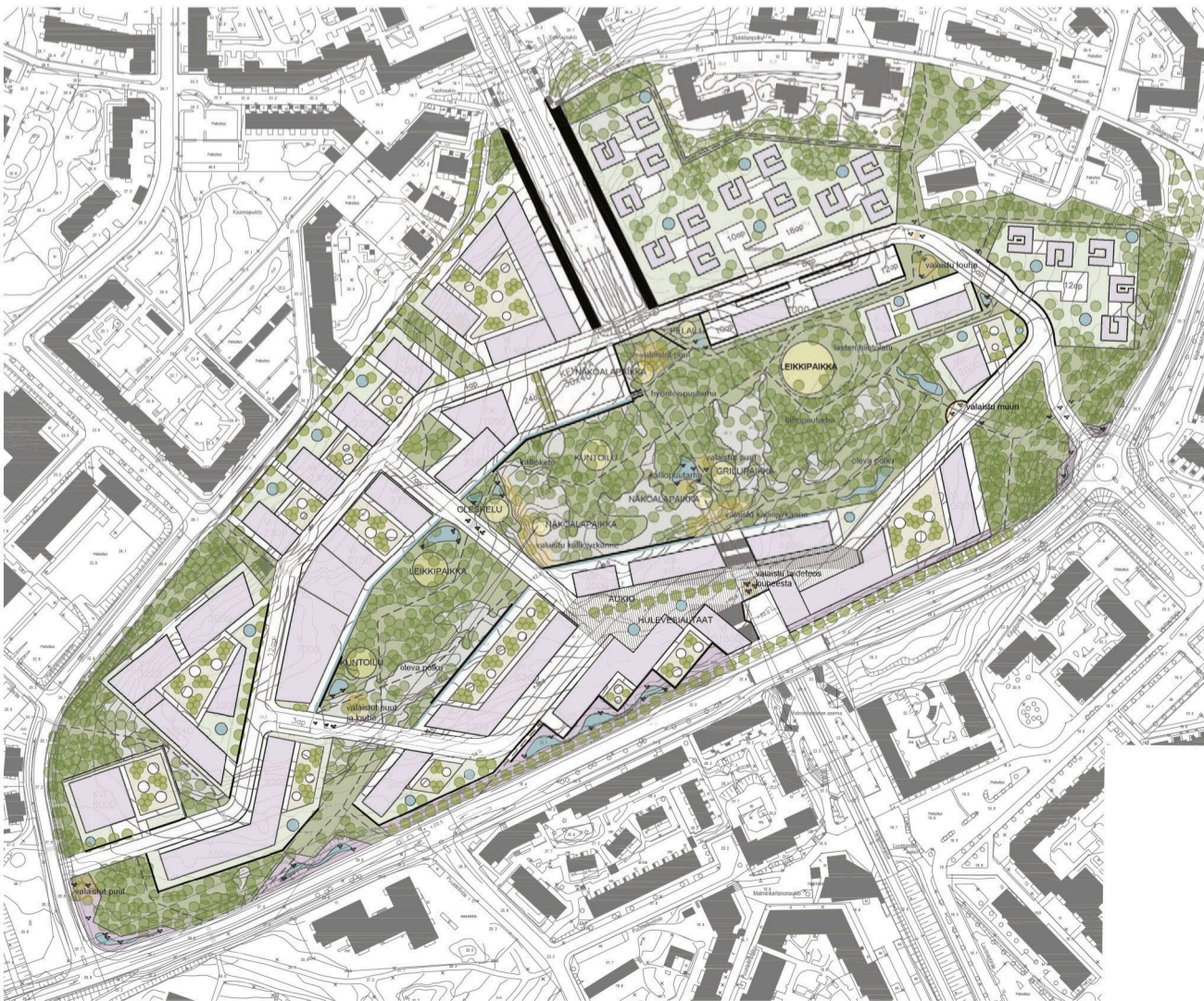
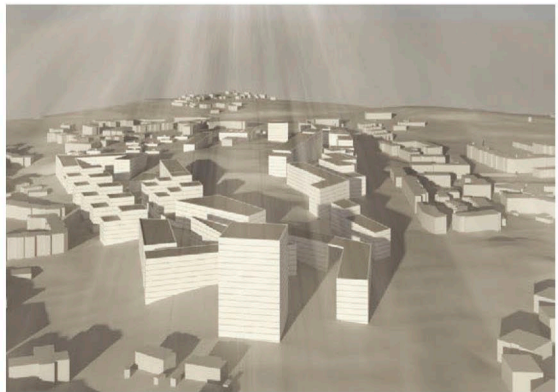
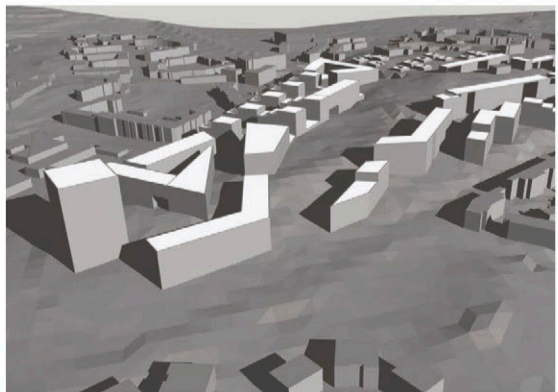
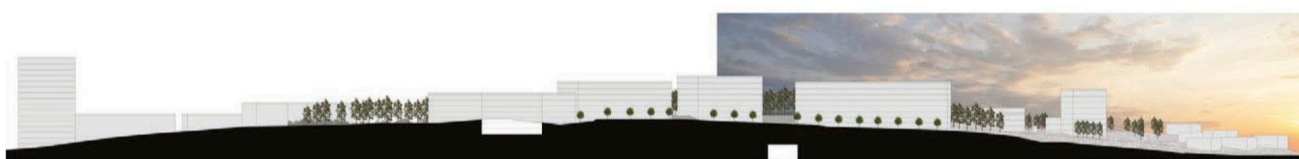
KAUPUNKIRAKENNEKUVIA



KATUSUUNNITELMAT



ALUELEIKKAUS MALMINKARTANONTIEN SUUNTAAN 1:2000



- OLEVA PUUSTO
- ISTUTETTAVA PUUSTO
- PUUSTOALUE
- PIHA-ALUE
- KANSIPIHA
- VIHREKATTO / AURINKOPANEELIT
- VÄRKÄS DYNAMAMINEN ISTUTUS
- AVOKALLIO
- HULEVESIEN VIIVYTYKSET
- LOUHE
- MUURI / KALLIOLEIKKAUS
- PUUSTOKÄYTÄVÄ
- NÄKYMA

MAISEMASUUNNITELMA 1:2000

5 : 5