



29.10.2024

Asia/14

§ 564

Fabianinkatu 8 asemakaavan muuttaminen (nro 12882)

HEL 2022-008859 T 10 03 03

Hankenumero 2461_12

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 29.10.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12882 (liite nro 3) mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 48 tonttia 12
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-008859>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

KOy Teohypo: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12882 kartta, päivätty 29.10.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12882 selostus, päivätty 29.10.2024, päivitetty Kylk:n 29.10.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.10.2024



29.10.2024

6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 29.10.2024
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kaartinkaupungissa sijaitsevaa tonttia, jonka osoite on Fabianinkatu 8.

Tavoitteena on korottaa olemassa olevaa toimistorakennusta kerroksella ja laajentaa sitä sisäpihalle. Samassa yhteydessä toteutetaan nykyiseen rakennukseen laaja perusparannus, jossa uusitaan myös kadun puolen julkisivu. Rakennus säilyy toimisto- ja liiketiläkäytössä. Maantasokerrokseen tulee liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa. Täydennysrakentaminen ja uusien modernien toimistotilojen syntyminen parantaa Kaartinkaupungin houkuttelevuutta ja lisää palveluiden ja työpaikkojen määrän kasvua.

Kaavaratkaisussa on pyritty ratkaisemaan nykyisen rakennuksen rungon säilyttäminen osana täydennysrakentamishanketta. Modernin toimisto- ja liiketilan edellytykset on sovitettu olemassa olevaan runkorakenteeseen ja sen laajennukseen. Lisäksi laajennus on sovitettu tontille niin, ettei sillä ole merkittävää vaikutusta katunäkymiin tai naapurikiinteistöihin.

Uutta toimitilakerrosalaa on noin 3 000 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=4,84$. Työpaikkamäärän lisäys arvioidaan lisääntyvän noin 120 henkilöllä (1 työpaikka / 25 k-m²).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan toimitilakanta uudistuu ja kasvaa, kestävillä liikennemuodoilla erinomaisesti saavutettavalla alueella. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun rakennuksen julkisivu uudistetaan täysin laajassa perusparannuksessa. Korotukset ja laajennukset näkyvät sisäpiha- ja kattonäkymissä. Nykyisen rakennusrungon säilyttäminen vähentää merkittävästi hiilijalanjälkeä verrattuna täysin uudisrakentamiseen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Lisäksi kaavaratkaisu edistää kaupunkistrategian keskustan elinvoimaa käsittelevää linjausta, jolla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä sekä kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoittunutta aluetta hallinto-, toimisto- ja asuinrakennuksineen. Alueella on lisäksi paljon kivijal-



kaliikkeita ja ravintoloita. Kohteen ympäristö on historiallisesti arvokasta ja ajallisesti kerrostunutta.

Suunnittelualueella sijaitsee kuusikerroksinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1972. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa, kellarikerroksessa autopaikkoja ja muut kerrokset ovat toimistokäytössä.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1971. Kaavan mukaan suunnittelualue on merkitty AL liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin tehokkuudeksi on merkitty tehokkuusluku $e=2,5$ eli rakennusoikeutena 3 223 k-m².

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaarvaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Telia Finland Oyj
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yleisellä alueella sijaitsevaan yhdyskuntatekniseen infraan. Kaupunginmuseon kannanotto koski uuden rakennuksen arkkitehtuuria ja julkisivuja esitettiin suunniteltavaksi enemmän vanhan 1970-luvun tyyliin. Pelastuslaitos kommentoi viite-suunnitelman epäselvyyttä uloskäytävien ja sisäänkäyntimerkintöjen suhteen.



Esitetyt kannanotot eivät ole vaikuttaneet kaavatyöhön, vaan ne on mahdollista ratkaista rakennuslupavaiheessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin lintuihin ja erilaisiin näkyymiin mm. kaupunkisiluetissa ja ympäröivistä toimistorakennuksista sekä liikennejärjestelyihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen turvallisuus on huomioitu kaavamääräyksellä. Korttelin yläpuoliset näkyvät on huomioitu kattojen ja räystäiden korko- ja kerrosmääräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.12.2023–17.1.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen pesintään ja lintuihin liittyvään määräyksen muotoiluun.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erilliseen hulevesiviemärintiin ja pelastussuunnitelmiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vä-



häisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 23.9.2024 (tonttipäällikön päätös § 44, 4.7.2024).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Thuy Pham-Linko, suunnittelija, puhelin: 09 310 37218
thuy.pham-linko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12882 kartta, päivätty 29.10.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12882 selostus, päivätty 29.10.2024
- 5 Havainnekuva, 29.10.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 29.10.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-piteet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku



29.10.2024

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-
to

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä HSY

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.10.2024 § 42

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.1.2024



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.3.2023