

FABIANINKATU 8

3. KAARTINKAUPUNKI KORTTELI 48 TONTTI 12

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



kuva: Arkkitehtitoimisto SARC

Asemakaavan selostus

Päivätty 29.10.2024
Diaarinumero HEL 2022-008859
Hankenumero 2461_12
Asemakaavakartta nro 12882

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 48 tonttia 12

Kaavan nimi:
Fabianinkatu 8

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.1.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.12.2023–17.1.2024
Kaupunkiympäristölautakunta: 29.10.2024
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 29.10.2024
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualan osoite on Fabianinkatu 8.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Thúy Pham-Linko, suunnittelija

Otso Huhtala, arkkitehti

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Kaisa Solin, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Hakijataho

KOy Teohypo

Hankesuunnittelu

SARC Architects,

Sarlotta Narjus, arkkitehti

Sakari Forsman, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	10
Ekologinen kestävyys	11
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	13
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	14
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	14
Toteutus	19
Suunnittelun lähtökohdat	20
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	24

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva, Arkkitehtitoimisto SARC
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Viherkertoimen tavoitetason selvitys

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kun Helsinkiin rakennettiin city, keskustan vuosina 1945–1990 valmistuneet liikerakennukset (Helsingin kaupunginmuseo 2014)
 - Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmän raportti (2023)
 - Helsingin keskustavisio (Kaupunginhallitus § 57, 2021)
 - Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 (Kaupunginhallitus § 336, 2023)
 - Kaartinkaupungin ominaispiirreselvitys (luonnos 2023)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kaartinkaupungin kaupunginosan korttelin 48 tonttia 12, joka sijaitsee osoitteessa Fabianinkatu 8.

Tavoitteena on korottaa olemassa olevaa toimistorakennusta kerroksella ja laajentaa sitä sisäpihalle. Samassa yhteydessä on tarkoituksena toteuttaa nykyiseen rakennukseen laaja peruseränus, 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. Työpaikkamäärän lisäys arvioidaan lisääntyvän noin 120 henkilöllä (1 työpaikka / 25 k-m²).

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

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta on tullut yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuus määräyksen muotoiluun ja pesintään.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat erillishulevesiviemäriin ja pelastussuunnitelmiin. Kaupunginmuseo toteaa lausunnoissaan mahdollisuutensa vaikuttaa rakennuksen julkisivuun jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan toimistotilan lisärakentaminen ja modernisointi. Rakennuksen runkorakenne säilytetään ja muut osat rakennuksessa uusitaan. Rakennuksen laajan peruskorjauksen yhteydessä mahdollistetaan lisärakentaminen sisäpihalle toimistorakennuksen laajenuksena.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. 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 linjasta, jolla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua, tapahtumien edellytyksiä sekä kulttuurin ja taiteen näkymistä ja kuulumista keskustassa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa joustavat toimitilat, jotka vahvistavat liikekeskustan yritysten toimintaedellytyksiä sekä kaupallisten palveluiden saavutettavuutta. Suunnitelmien toteutuessa kaavamuu- tos tukisi Helsingin keskustavision kehittämislinjoja ainakin seuraavilta osin: keskustan toiminnallisesta sekoittuneisuudesta pidetään kiinni, keskustan vaikutus- ja työssäkäyntialuetta laajennetaan ja keskusta on silmäkorkeudelta elävä avoin ja monipuolinen.

Elämyksellinen ydinkeskusta – ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032 on laadittu seuraavalle 10 vuodelle ja toimii maankäytön, yleisten alueiden ja liikennejärjestelyiden tarkemman suunnittelun pohjana. Tontti kuuluu maankäytön kehityskuvan erityisesti vahvistettaviin painopistealueisiin. Kaavaratkaisu tukee alueen kytkeytymistä ydinkeskustaan, parantaa kiinteistön ja kivijalan toiminnallisuuden ja avoimuuden kehittämistä sekä synnyttää alueelle vetovoimaisuutta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 289 m² ja rakennusoikeus 6 245 k-m², josta liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa on vähintään 465 k-m². Kaavan mukainen tonttitehokkuus on e=4,84.

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavan mukainen kerrosala kasvaa 3 023 k-m²:llä.

Toteutuneeseen tilanteeseen nähden kerrosala kasvaa 2 905 k-m²:llä, koska tontilla nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on jo ylitetty 118 k-m²:llä.

Työpaikkamäärän arvioidaan lisääntyvän noin 120 henkilöllä (1 työpaikka / 25 k-m²). Ravintola-asiakaspaikkamäärän arvioidaan olevan 100–150 välillä, riippuen ravintolan konseptista.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Suunnittelualueella sijaitsee kuusikerroksinen rakennus, joka on valmistunut vuonna 1972. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Marianna ja Mikko Heliövaara. Nykyään rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa, kellarikerroksessa autopaikkoja ja muut kerrokset ovat toimistokäytössä.

Kohteen ympäristö on historiallisesti arvokasta ja ajallisesti kerrostunutta. Suunnittelualueen ympärillä rakennuskannan ikä vaihtelee Eteläesplanadin 1800-luvun rakennuksista vuonna 2017 valmistuneeseen toimistorakennukseen Kasarmikadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmassa.



Kuva: Punaisella katkoviivarajauksella näkyy suunnittelualue Kaartinkaupungin rakennusten valmistumisvuosikartalla, Helsingin kuntarekisteistä 2022

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa majoitustoimintaa ei sallita. Maatasoliiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Rakennusoikeudesta liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi määriteltä vähimmäismäärä 465 k-m² tulee sijoittaa maantasokeroksiin. Näissä tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä kadulta.

Rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuri on sovitettava ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Rakennuksen ikkunoissa, lasiaiheissa ja valaistuksessa tulee erilaisin toimenpitein ja ratkaisuin minimoida lintujen törmäysriski.

5. kerroksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema +24.9.

6. ja 7. kerros toteutetaan katulinjasta sisään vedettynä. Ylimmän kerroksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema on +32.8. Ilmanvaihtokonehuoneet ja tekniset laitteet tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Aurinkoenergiaan liittyviä laitteita saa sijoittaa korkeimman sallitun korkeusaseman yläpuolelle.

Kaavassa katuun rajautuvan rakennuksen osan räystäslinja määrätään sovittamaan yhtenäiseksi ja saman linjaiseksi viereisen 48/14 tontilla sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.

Rakennuksissa saa olla kaksi kellarikerrosta. Kellarikerrokseen johtaa ajoluiska, joka sijaitsee tontin pohjoisreunalla. Rakennuksen eteläreunassa on kulkuaukko, josta on kulku tontin takaosaan. Reitti toimii samalla Kasarmikatu 25 tontin kulkurasitteena. Jätetiilat tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.

Liikenne

Lähtökohdat

Fabianinkatu on tonttikatu, jonka liikennemäärä on nykyisin noin 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Jalankulkua on tontin kohdalla Fabianinkadun molemmin puolin. Pyöräliikenne on Fabianinkadulla ajoradalla.

Etelärantaa pitkin ja Eteläesplanadin ja Unioninkadun kautta kulkee raitiolinja numero 2 Ilmalan ja Olympiaterminaalin välillä. Lähin raitiotiepysäkki sijaitsee Kauppatorilla, 150 metrin päässä. Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat Eteläesplanadin ja Kasarmikadun risteyksessä 120 metrin päässä, Unioninkadun ja

Eteläesplanadin kulmalla 130 metrin päässä sekä Kasarmintorilla 180 metrin päässä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta Fabianinkadun jalankulun, pyörä- ja autoliikenteen eikä julkisen liikenteen ratkaisuihin.

Kohteessa ei edellytetä autopaikkoja vaan autopaikoille on määrätty enimmäismäärät. Autopaikkojen määrät ovat toimistoille enintään 1 autopaikka / 350 kerrosneliötä, liiketiloille enintään 1 autopaikka / 150 kerrosneliötä, ravintoloille enintään 1 autopaikka / 350 kerrosneliötä ja hoteleille enintään 1 autopaikka / 350 kerrosneliötä. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Pyöräpaikkoja edellytetään kaavassa toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pyöräpaikka / 50 kerrosneliötä ja vieraspysäköintiä varten 1 pyöräpaikka / 1000 kerrosneliötä kohden.

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää. Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa ja kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Kohteen autopaikkamäärät vähenevät viitesuunnitelmassa 45 autopaikasta 13 autopaikkaan. Pyöräpaikkojen määrä on 160 paikkaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue kuuluu ydinkeskustan monipuoliseen palvelualueeseen. Helsingin päärautatieasemalle on alle kilometrin matka.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja muita asiakaspalvelutiloja.

Kaavaratkaisu

Alueen palvelutaso pysyy samana. Toimitilojen määrä tulee tontilla kasvamaan asemakaavamuutoksen myötä. Kaavassa määrätty liike- tai muu asiakaspalvelutilojen vähimmäismäärä (465k-m²) sijoitetaan maantasokerrokseen, jotta varmistutaan elävästä katutasosta. Muut asiakaspalvelutilat voivat esimerkiksi olla aulatiluja. Kaavaratkaisu ei rajoita liiketilojen sijoittamista muualle esimerkiksi yläkerrokseen kattotasolle.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Rakennuksen peruskorjauksen ja laajentamisen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksessa ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan nykyrakentamisen esteettömyysvaatimukset täyttäen (MRL 117 e §). Kaupungilla on suunnitteluohjeet esteettömyyden toteutumiseksi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on tiivistä kaupunkirakennetta.

Tontilla rakennusmassa sijoittuu tontin reunalle ja keskellä on tyhjä sisäpiha. Rakennus on peruskorjauskunnossa.

Tontilla hulevesien järjestäminen on vähäistä ja alueella on paljon kovaa pintaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tukee ilmastoviisaan ja kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Alueen ympäristössä on hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä pyöräilyn ja kävelyn verkostot, mikä mahdollistaa kestäviin liikkumis-
muotoihin pohjautuvan elämäntavan.

Aurinkoenergian laitteita koskevilla määräyksillä mahdollistetaan kestävien energiamuotojen toteuttamista. Kaavalla ei määrätä kasvillisuudesta tai hulevesien hallinnasta erikseen vaan jatko-suunnittelussa viherkerroin ohjaa kasvillisuuden määrästä. Hulevesien hallinnasta on annettu tarpeelliset määräykset rakennusjärjestyksessä. Viherkertoimen tavoitetaso on oltava vähintään 0,5.

Kaavamääräyksellä varmistetaan, että nykyisestä rakennuksesta hyödynnetään olemassa olevan rakennuksen runko, sillä varauksella että se on teknisesti mahdollista. Rungon hyödyntäminen vähentää materiaalien tarvetta ja sitä kautta vähentää rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä.

Hiilineutraali Helsinki vuoteen 2030 mennessä- tavoitteiden tukemiseksi rakennuksen energiatehokkuudeksi on määrätty vähintään 20 % parempi taso kuin voimassa olevissa säädöksissä on vähimmäistasoksi asetettu.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Nykyistä rakennusta ei ole suojeltu.

Nykyinen rakennus on valmistunut 1972 ja julkisivujen ja sisätilojen osalta 1970-luvun toimistorakennus, eikä sillä ole todettuja suojeluarvoja.

Kaava-alue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä Empire-keskusta ja kivikaupunki. Helsingin 1800-luvun alkupuolella rakennetun empire-keskustan ympärille on rakennut kivikaupunki "vuosirenkaineen" 1800-luvun alusta 1950-luvulle.

Korttelialue, jolla kaava-alue sijaitsee, rajautuu Kaartin kasarmin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue). Kaartin kasarmikorttelilla on tärkeä kansallinen symboliarvo suomalaisen sotaväen historiallisena toimintaympäristönä, ensin Kaartin kasarmina ja sittemmin puolustusministeriön ja pääesikunnan toimitiloina. Korttelialue rajautuu pohjoispäässä myös Esplanadi-Bulevardin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Esplanadi-Bulevardi on hyvin säilynyt puistokatu, jonka varrelle keskittyy osa pääkaupungin merkittävistä rakennuskannasta. Esplanadi ja Esplanadin puisto liittyi Helsingin kasvun- ja uudistusvaiheisiin.

Kaavamutoksen tonttia ympäröivällä korttelialueella on myös useita kaavalla suojeltuja rakennuksia kuten Eteläesplanadin puoleiset rakennukset ja suunnittelualueeseen rajautuvat rakennukset. Eteläesplanadi 8:n rakennus on suojeltu merkinnällä ark: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Eteläesplanadi 10 ja 12 tonttien rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai suojeltava, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Kaava-alueeseen rajautuvat rakennukset osoitteessa Kasarmikatu 25 ja Fabianinkatu 6 on suojeltu merkinnällä sr-2, suojeltava rakennus.

Suunnittelualue rajautuu Vironniemen Helsingin vanha asemakaava-alue- nimiseen kiinteään muinaisjäänökseen (1000006099). Muinaisjäänös liittyy Helsingin siirtämiseen Vanhastakaupungista Vironniemelle 1640-luvulla. Vanha kaupunki-alue sijaitsee suurin piirtein Vironkadun, Kirkkokadun, Pohjoisrannan, Vuorikadun, Fabianinkadun ja Etelä-Esplanadin välisellä alueella. Alueelta saattaa löytyä vanhan asemakaavan aikaisia rauhoitettuja kulttuurikerroksia tai rakenteita.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei ole suojelumerkintöjä.

Nykyisestä rakennuksesta säilytetään runko ja kellaritilat.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Hanketta kehoitetaan varautumaan erillisviemäröintiin liittymiseen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Nykyisessä rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta ja rakennus on perustettu kallionvaraisesti. Maanalaisissa tiloissa rakennuksen ulkoseinät ovat teräsbetonisia maanpaineeseiniä.

Tontin alitse kulkee yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (nro 12704, tullut voimaan 19.8.2021) on esitetty kaavamuutosalueen eteläpuolelle yhteystarve maanalaiselle joukkoliikennetunnelille.

Kaavaratkaisu

Laajennusosa sijoittuu nykyisten autohallitilojen päälle. Laajennusosan runko on esitetty perustettavan kallion varaan pääosin autohallikerroksissa olevien pilareiden kylkeen valettaviin seinänomaisiin pilareihin. Pilarit tukeutuvat kallionvaraisiin n. 1,1 m korkeisiin anturoihin. Kallionvaraisten anturoiden alapinta on n. 1,5 m autohallin lattian valmiista pinnasta. Anturoiden toteutus vaatii paikallista tarkkuuslounhintaa olevan pilarianturan vierellä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaavamuutosalueelle aiheutuu melua lähikatujen liikenteestä. Eteläesplanadin liikennemäärä on noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Fabianinkadun noin 2 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Katujen liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella arvioituna liike- ja toimistohuoneistojen melutason ohjearvo 45 dB toteutunee korttelissa tavanomaisilla julkisivurakenteilla. Toimitila-

kortteliin voi kuitenkin sijoittua esim. neuvottelutiloja tai tiloilta halutaan muuntojoustavuutta, jolloin julkisivuilta voidaan edellyttää parempaa ääneneristävyyttä. Asemakaavassa on annettu määräys rakennuksen suunnittelusta siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennetulle tontille, ja tiiviisti rakennetulle korttelialueelle. Tonttia ympäröivät rakennukset ovat peräisin useilta eri vuosikymmeniltä ja aiheuttavat rajoituksia ja ehtoja tontin rakentamiselle.

Rakennuksen ylemmästä kellarikerroksesta on kulkuaukon järjestämisvelvoite Kasarmikatu 25 kiinteistöön, joka tulee mahdollistaa myös muutoksen yhteydessä.

Maantasossa tontin läpi kulkee yhteys Kasarmikatu 25 kiinteistöön. Yhteys tulee säilyttää.

Kaavaratkaisu

Hanke on laatinut asemakaavan laatimista varten alustavan paloteknisen suunnitelman (Sitowise Oy, 16.1.2023).

Asemakaavassa on määrätty, että ennen rakennusluvan myöntämistä on sitovasti sovittava naapurikiinteistöille kohdistuvista palo- ja pelastusturvallisuuden vaatimista yhteyksistä ja suojausratkaisuista.

Rakentamisella ei saa heikentää tontin tai ympäröivien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta. Lopullinen palo- ja pelastustekninen ratkaisu päätetään rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty vaikutuksia muun muassa ihmisten elinympäristöön, elinkeinoon, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen.

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Kun Helsinkiin rakennettiin city, liikerakennusten inventointi (Kaupunginmuseo 2014)
 - Viitesuunnitelma (Sarc-arkkitehdit, 11/2023)
 - Alustava palotekninen suunnitelma (Sitowise, 01/2023)
 - Viherkerroinlaskelma (Sarc-arkkitehdit, 04/2024)
-

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa tuottaen maanomistajalle merkittävää hyötyä. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovietaan maanomistajan kanssa käytävissä erillisissä neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa työpaikkamäärän ja liiketilän määrän lisääntymiseen alueella, olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu. Uusi toimistorakennus vahvistaa Kaartinkaupungin vetovoimaa ja lisää modernia toimitilaa alueella. Liiketilaa muodostuu hieman lisää nykyisestä tilanteesta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta muutostarpeita teknisen huollon verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakennuksen laajentaminen ja korottaminen tuo uuden kerrostuman Kaartinkaupungin kaupunkikuvaan. Katunäkymässä merkittävin näkyvä muutos on laajassa peruskorjauksessa muuttuva rakennuksen julkisivu uusine materiaaleineen ja aukotuksineen. Kaksi ylintä kerrosta sisäänvedettyinä eivät korostu katutasosta.

Katunäkymässä rakennusten yhtenäinen räystäslinja säilyy ja siten korttelin yhtenäinen julkisivulinja säilyy samana.

Ympäröivien toimistorakennusten näkymät muuttuvat täydennysrakentamisen myötä. Rakennuksen ylin korkeusasema on määriteltä, jolloin rakennuksen katon korkeus pysyy korttelissa samalla yleisellä tasolla kuin muut rakennukset. Silloin rakennus ei myöskään erotu suurmaisemassa.

Asemakaava sallii rakennetun ylimmän korkeusaseman yläpuolelle aurinkoenergiaan liittyvät laitteet, sillä niiden korkeudet arvioidaan olevan näkymävaikutuksiltaan vähäisimmät muihin uusiutuviin energian laitteisiin, kuten tuuliturbiineihin verraten.

Maantasokerroksen määrääminen liike- ja muihin asiakaspalvelutilakäyttöön suurine ikkunoineen edesauttaa keskustan kävelyolosuhteiden parantamisessa ja katutilan elävöittämisessä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Rakennetussa ympäristössä, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen on ratkaisuna ekologisesti kestävä. Laajennuksen rakentaminen tehottomalle sisäpihalle on energiatehokasta maankäyttöä. Nämä tukevat ilmastoviisaan ja kestäväan kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Rakennuksen laajennuksen salliminen (lisärakentaminen) tukee nykyisen rakennuksen energiataloudellista korjaamista. Nykyisen rakennuksen laajan perusparannuksen myötä energiatehokkuus paranee.

Kaavaratkaisusta seuraa moderneja toimitiloja hyvin saavutettavalla paikalla, joka edistää ilmastokestävää kaupunkirakennetta. Pyöräpaikkojen lisääminen edistää kestävien kulkumuotojen valintaa. Hyvät joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat autoriippuvuuden vähentämistä.

Olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen vähentää uuden materiaalin tarvetta ja vähentää näin rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä. Lisäksi tontille on mahdollistettu uusiutuvaan energiaan liittyvien laitteiden rakentaminen rakennuksen ylimmän sallitun korkeiden estämättä. Rakennuksen tasakattoinen ratkaisu mahdollistaa myös viherkaton tai kattopuutarhan toteuttamisen hulevesien viivyttämiseksi ja lämpösaarekeilmiön lieventämiseksi. Saavutettavissa oleva viherkerrointaso on laskettu ja se on asetettu määräykseksi. Lämpösaarekeilmiöstä aiheutuvaa rakennuksen lämpökuormaa voidaan lieventää rakennussuunnittelukeinoin.

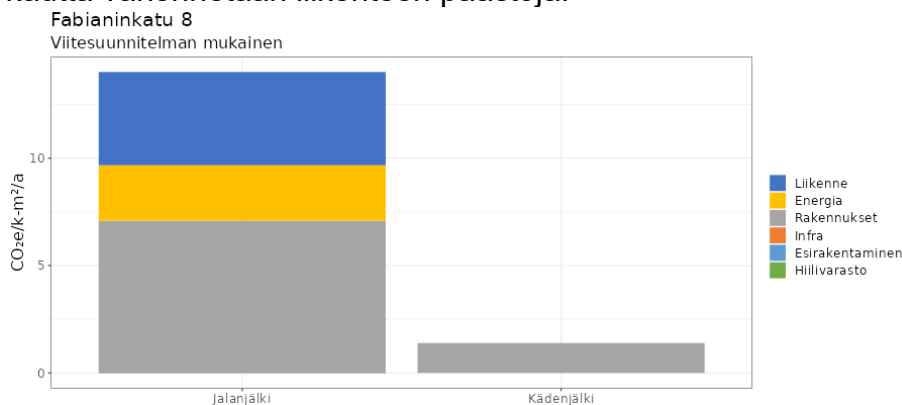
Rakennuksen energiatehokkuudeksi on määrätty vähintään 20 % parempi taso kuin voimassa olevissa säädöksissä on vähimmäistasoksi asetettu. Määräys tukee ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitteita.

Kaavaratkaisun arvioinnissa on käytetty hiilijalan- ja -kädenjäljen olevaa HAVA-työkalua (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmä, 2021), jolla voidaan arvioida asemakaavan ilmastovaikutuksia ja ohjata maankäyttöä vaikuttavimpiin vähähiilisiin ratkaisuihin. Menetelmä arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkaste-lujaksolla.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta muodostuva arvioitu kokonaishiilipäästö on n. 86 190 t CO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on 14 kg eli vastaa keskimääräisiä eri hankkeista tähän mennessä laskettuja tuloksia (keskiarvo 14 kg). Vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden on

n. 1,4 kg ja on muihin vastaavalla menetelmällä arvioituihin kaavahankkeisiin nähden pieni (keskiarvo 3,2 kg).

Lähes kolmannes arvioiduista päästöistä syntyy liikenteestä. Alue on kuitenkin hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa ja asemakaavassa on määräyksiä, joilla tuetaan sujuvaa pyöräilyä ja sitä kautta vähennetään liikenteen päästöjä.

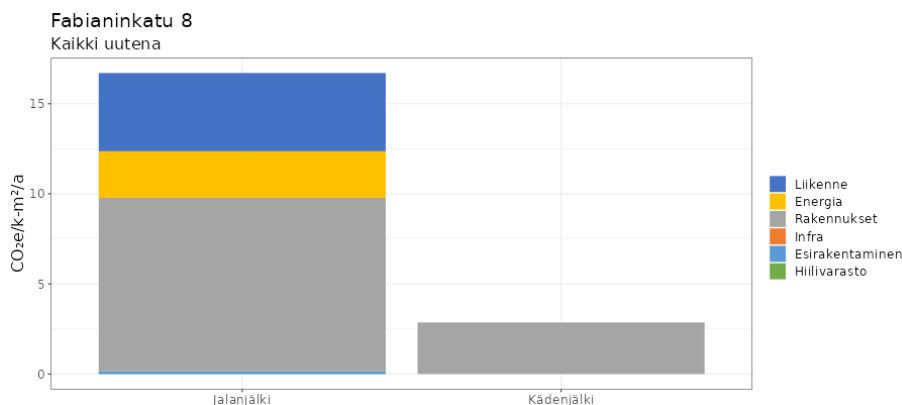


Hiilijalanjälki koostuu seuraavista osa-alueista:

Rakennukset ja tontit	7,1 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	2,6 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	4,3 kg CO ₂ e/k-m ² /a

Kaavaratkaisulle laadittiin vähähiilisuuden arviointia varten vertailtava vaihtoehto, jossa on tarkoitus erityisesti arvioida betonirungon säilyttämisen vaikutuksia hankkeessa. Asemakaava vaatii, että noin 70 % betonirungosta säilytetään, mikäli teknisesti mahdollista. Säilytettäväksi ajatellun rungon osien kelpoisuutta ei ole kaavavaiheessa tutkittu tarkemmin.

Vertailu uudisrakentamisen kokonaishiilipäästökseen arvioitiin n. 103 742 t CO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi 16,7 kg ja hiilikädenjälki 2,9 kg. Energiankulutus ja liikenne on arvioitu hiilijalanjäljessä samaksi. Ero tulee esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon tarkastelun osa-alueilla. Esirakentamisen osa-alueeseen sisältyy nykyisen rakennuksen purkamisen päästöt. Rakennukset ja tontit osa-alueella 30 % ero hiilijalanjälkeen oletetaan liittyvän betonirungon säilyttämiseen.



Vertailevan uudisrakentamisen hiilijalanjälki koostuu seuraavista osa-alueista:

Esirakentaminen	0,2 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Rakennukset ja tontit	9,6 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	2,6 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	4,3 kg CO ₂ e/k-m ² /a

Toteuttamalla rakennus puurunkoisena hiilijalanjälkeä olisi samaa luokkaa kuin kaavanratkaisu, mutta hiilikädenjälki kasvaisi n. 9 kg:aan. Puurakentamista ei kuitenkaan ole edellytetty kaavamääräyksellä.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Yleisellä tasolla uuden toimistorakennuksen rakentamisen vaikutukset ihmisten elinoloihin ovat vähäiset nykyiseen tilanteeseen verraten. Lopputilanteessa katutila pysyy toiminnallisesti samana ja tontilla on työpaikkoja ja palveluita.

Nykyisten liiketilojen asiakkaat joutuvat rakentamisen aikana asiomaan muualla ja mahdollisesti siirtymään muualle lopullisesti, jos nykyiset liiketilatoimijat eivät jatka samalla paikalla. Sama pätee toimitilojen työntekijöihin.

Toimistorakennuksen rakentamisella on vaikutuksia naapuritonttien olosuhteisiin. Vaikka kaavaratkaisun mahdollistama laajennus ja korotus ei katutasossa ole kovin merkittävä, ympäröivien rakennusten yläkerroksissa ja kattomaisemassa ne sen sijaan voivat muuttaa näkymiä.

Merkittävin näkymän muutos on sisäpihan täydennysrakentaminen, joka vaikuttaa sisäpihaa ympäröiviin kiinteistöihin, Fabianinkatu 10 ja 6, Kasarminkatu 25 ja Eteläesplanadi 10. Kiinteistöjen mukaan kiinteistöt ovat pääkäyttötarkoitukseltaan lähes yk-

sinomaan toimisto- tai hotellirakennuksia. Sisäpihan laajennus tulee lähimmillään 4 m päähän Fabianinkatu 10 kiinteistön ikkunoista, tämä huomioidaan paloturvallisuudessa. Kiinteistöjen välillä joudutaan sopimaan rasitteista.

Lisäksi Fabianinkatu 4 ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuinhuoneistoja, joiden näkymiin korotus väistämättä vaikuttaa. Uudisosa ei kuitenkaan sijoitu asuntojen ikkunoiden eteen suoraan sillä tavoin, että sillä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia valaistusolosuhteisiin tai muuttaisi merkittävästi kaukonäkymiä. Näkymät korttelin yli säilyy edelleen.

Uuden toimistorakennuksen rakentamisesta aiheutuu rakentamisaikaisia häiriöitä mahdollisesti työmaan raskaasta liikenteestä, liikennejärjestelyistä ja rakentamismelusta, jotka ovat kuitenkin väliaikaisia ja poistuvat rakennuksen valmistuttua.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Alueella on voimakasta kysyntää toimistoille, liiketiloille ja aivan erityisesti nykyvaatimukset täyttävälle uudelle toimistotilalle. Tilojen modernisointi ja laajennus hyödyntävät hakemuksen taustalla olevaa yritystä sillä, että he pystyvät vastamaan modernin toimitilan kysyntään ja sitä kautta hyötyvät omassa liiketoiminnassaan.

Täydennysrakentaminen voi lisätä kiinnostusta vastaaviin hankkeisiin lähiympäristössä. Liiketilojen mahdollistaminen erityisesti ravintolakäyttöön parantaa alueen palvelutasoa myös esimerkiksi matkailun näkökulmasta, sillä Esplanadin ympäristössä liikkuu paljon turisteja. Lisäksi palvelutason parantamista tukee Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032, jossa vahvistetaan Kaartin kaupungin vetovoimaa ja vahvistetaan aluetta ydinkeskustan suuntaan.

Uudet modernit toimitilat saattavat heijastua tilojen vuokrasoon, joka voi vaikuttaa nykyisten yritysten toimintaedellytyksiin pysyä nykyisessä sijainnissaan. Uusille toimistoille on kuitenkin kysyntää alueella, jolloin on epätodennäköistä, että tilat jäisivät tyhjilleen.

Alue on voimakkaasti toimitilapainotteinen ja kaavaratkaisu tukee alueen säilymistä ja kasvua elinkeinoelämän keskittymänä.

Toteutus

Alueen toteutus kuuluu kiinteistönomistajille. Toteuttamisohjeet löytyvät kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä sekä rakennusjärjestyksestä. Toteutusta seuraa ja valvoo Helsingin kaupungin rakennusvalvonta.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu toimivan yhdyskunnan ja kestävän liikkumisen tavoitteita:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

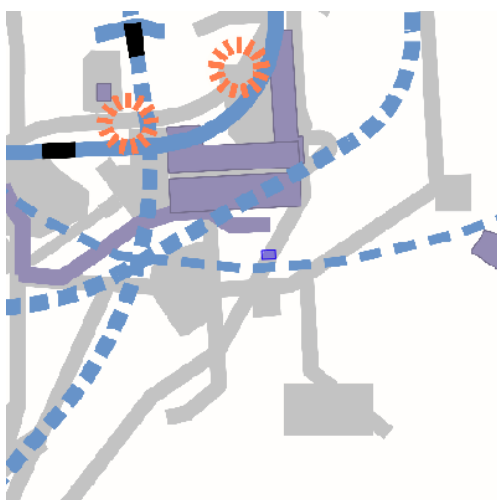
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palveluskeskusta-alue C1. Yleiskaavan aluemerkin C1 mukaan alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.



Kuva: Ote Yleiskaava 2016, jossa kaava-alue näkyy sinisellä rajauksella

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on merkitty nykyiset rakennetut maanalaiset tilat ja tunnelit. Suunnittelualueen eteläpuolella on merkitty liikenteen yhteystarve maanalaiselle joukkoliikennetunnelille.



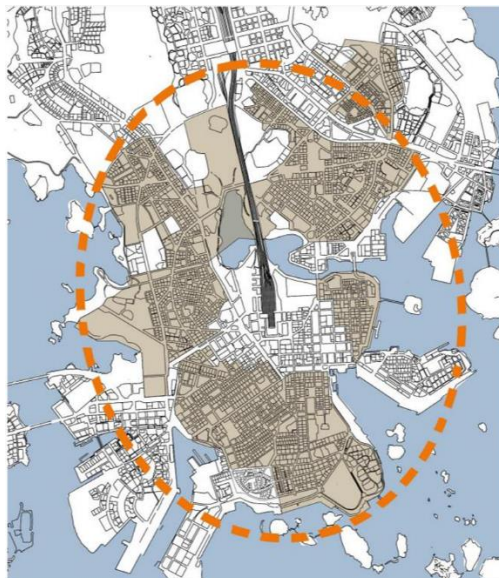
Kuva: Ote Maanalainen yleiskaava 2021, jossa kaava-alue näkyy sinisellä rajauksella

Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

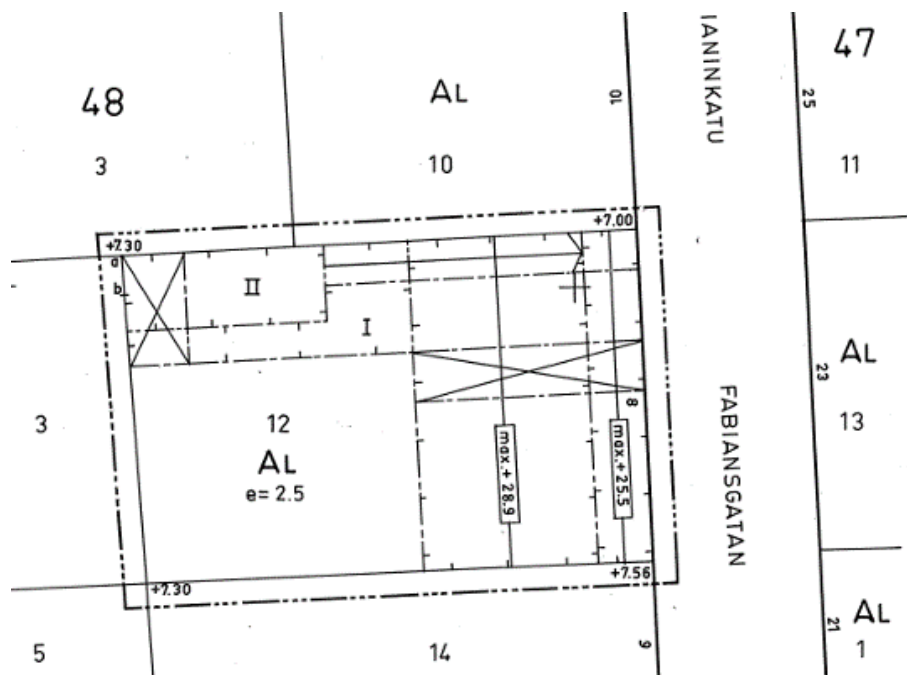
Alueella on vireillä Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen (Hanke numero 4464_2). Työssä ajantasaistetaan vanhoja asemakaavoja vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan toiminnallisia tavoitteita. Kaavatyö koskee tarvittavilta

osin kantakaupunkia. Se ei koske uudisrakentamisen hankkeita eikä uusia asemakaavoja. Kaavamuutokset tehdään useamassa osassa. Ensimmäisenä laaditaan Kamppia ja Leppäsuon korttelia koskevaa asemakaavan muutosta. Kaartinkaupunki kuuluu tuleviin kaavamuutosalueisiin, ajantasa-ajankohta ei ole vielä tarkentunut.



Kuva: Kartalla näkyy rajaus karkeasti kantakaupungin alueet, joilla asemakaavoja ajantasaistetaan.

Alueella on voimassa asemakaava nro 6492 (vahvistettu 4.3.1971).



Kuva: Ote ajantasa-asemaavasta
Kaavan mukaan suunnittelualue on merkitty AL liikerakennusten korttelialueeksi. Tontin tehokkuudeksi on merkitty tehokkuusluku

$e=2,5$ eli rakennusoikeutena 3223 k-m². Rakennusala on osoitettu tontin itä- ja pohjoisreunaan niin, että lounaiskulmaan muodostuu sisäpiha. Fabianinkadun reunaan (tontin itäreuna) osoitettu rakennusalan rakennukselle on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäismäärä, joka on max +25.5. Tontin pohjoisreunaan, sisäpihan puolelle, rakennusalojen kerroskorkeudet on osoitettu porrastetuksi yhdestä kahteen kerrokseen (I ja II). Päärakennuksen alta Fabianinkadulta on merkitty pihatasossa rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa. Lisäksi pihan perälle on merkitty kulkuaukko tontille kolme, yksi ja kaksikerroksisen rakennusalan alta. Kulkuaukko johtaa tontilla kolme (Eteläesplanadi 10) sisäpihalle (asemakaava nro 8516).

Tontin pohjoisreunaan on merkitty myös alueen osa, jolle saa rakentaa pihatason alapuolelle johtavan ajoluiskan. Lisäksi kaavassa on merkitty merkintä, jossa ylimpään kellarikerrokseen tulee varata mahdollisuus rakentaa kulkuaukko viereiselle tontille neljä (a–b). Tontilla neljä (asemakaava nro 10593) mukaan on maanalaisia tiloja, joiden välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja.

Kaavan on merkitty tontin likimääräiset korkeudet, jotka vaihtelevat +7.00 ja +7.56 välillä. Fabianinkatu nousee etelään päin kulkiessa.

Kaava mahdollistaa myös asuntojen rakentamisen ainoastaan kiinteistön hoitoon tarvittavaa henkilökuntaa varten.

Tontilla on velvollisuus rakentaa yksi autopaikka 100 m² kohden, mikä on myös enimmäismäärä ja autopaikat saa sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin. Autopaikkamäärästä tulee rakentaa vähintään 50 % heti ja loput kun maistraatti katsoo sen tarpeelliseksi. Paikkamäärästä vähintään 25 % on varattava lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto (nro 12802), joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt sen pidentämisestä viimeksi 27.9.2022, rakennuskielto on voimassa 11.10.2024 asti.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Keskustavision kuvaa kantakaupungin tavoiteltavaa tulevaisuutta. Visio nostaa esiin alueen potentiaalia ja vahvuuksia kantakaupungin maankäytön ja liikenteen suunnittelun pohjaksi. Kaupunginhallitus hyväksyi keskustavision 25.1.2021.

Elämyksellinen ydinkeskusta, ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032, Kaupunginhallitus hyväksyi 1.11.2022 päivätyn ja 15.5.2023 muutetun kehityskuvan.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kiinteistö Oy Teohypo omistaa sekä kiinteistön että rakennuksen suunnittelualueella.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun 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
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 13.2.–10. 3.2023 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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 viitesuunnitelman epäselvyyttä uloskäytävien ja sisäänkäyntimerkintöjen suhteen.

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.12.2023–17.1.2024

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

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

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erilliseen hulevesiviemärointiin 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 muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Lasipintojen käsittelyä määräävä määräystä on selkeytetty Helsingin asemakaavoissa käytettävän yleismääräyksen mukaiseksi: ”Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.”

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kattoja koskeva kattopuutarha- ja viherkattomääräys on poistettu määräyksistä, sillä suunnittelun aikana on tullut Helsingin rakennusjärjestys voimaan. Rakennusjärjestyksen viherkertomella voidaan ohjata kattojen viherrakentamista ja sitä kautta hulevesien hallintaa. Viherkertoimen tavoiteluvuksi on asetettu kaavassa vähintään 0,5.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia:

- Rakennusoikeuden enimmäismäärää on tarkennettu siten, että liike- ja muulle asiakaspalvelutiloille varattua kerrosalaa ei ole kahteen kertaan kaavassa.
-

- Maanalaisen tilan merkintää ja määräystä on selkeytetty. Kaavasta on poistettu kellarikerroksen roomalainen numero ja kirjoitettu kirjallisesti maanalaisen tilan kellarikerrosmäärä.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty HSY:n lausunnon johdosta siten, että hanketta kehoitetaan varautumaan erillisviemärointiin liittymiseen kohdassa Yhdyskuntatekninen huolto. Lisäksi selostusta on päivitetty viherkertoimen osalta kohdassa Ekologinen kestävyys.
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta/kaavaselostuksesta.

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

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.10.2024 hyväksyä Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen 29.10.2024 päivätyn piirustuksen numero 12882 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 29.10.2024

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 01.02.2024
Kaavan nimi Fabianinkatu 8
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 30.01.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112882
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1289 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,1289 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1289

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1289	100,0	6245	4,84	0,0000	3023
A yhteensä					-0,1289	-3222
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1289	100,0	6245	4,84	0,1289	6245
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0193	15,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1289	100,0	6245	4,84	0,0000	3023
A yhteensä					-0,1289	-3222
AL					-0,1289	-3222
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1289	100,0	6245	4,84	0,1289	6245
K	0,1289	100,0	6245	4,84	0,1289	6245
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0193	15,0	0	0,0000	0
ma	0,0193	100,0	0	0,0000	0

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Fabianinkatu 8 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 30.1.2023

Diaarinumero HEL 2022-008859
Hankenumero 2461_12
Oas 1644-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Kaartinkaupungissa korttelialueella 48, tontilla 12, Fabianinkatu 8 varteen suunnitellaan toimistorakennuksen peruskorjausta ja laajennusta sisäpihan puolelle. Kerroslukua korotetaan kuudesta seitsemään kerrokseen. Korotus ei vaikuta katunäkymiin ja jää kaukomaisemissa alueen yleisen räystäslinjan alapuolelle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kaartinkaupungin kaupunginosaa, korttelin 48 tonttia 12, joka sijaitsee osoitteessa Fabianinkatu 8.

Kaavaratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa toimistotilan lisärakentaminen ja modernisointi ja siten edistää kaupunkistrategian mukaisesti keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.

Nykyisen toimistorakennuksen runko säilytetään ja muu rakennuksessa käytännössä puretaan. Rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä mahdollistetaan lisärakentaminen toimistorakennuksen laajennuksella.

Sisäpihan puolelle rakennetaan 7 kerroksen laajennus nykyisen rakennuksen kylkeen siten, että se ulottuu nykyisen rakennuksen päälle. Kaavamuutoksella lisättäisiin rakennusoikeutta 2 995 k-m², joka olisi nykyisen rakennusoikeuden kanssa yhteensä 6 217 k-m².

Kaavamuutoksessa kerroslukumäärä muutetaan kuudesta kerroksesta (VI) seitsemään kerrokseen (VII). Kaksi ylintä kerrosta ovat sisään vedettyjä, eivätkä näy Fabianinkadun katunäkymästä. Ylin kerros ei nouse kaukonäkymässä yli kantakaupungin räystäslinjojen yleistason.

Toimistorakennuksen julkisivuksi esitetään kuparista tehtyä ruuturasterirakennetta. Uudet julkisivut ovat avoimempia, teknisesti ja energiataloudellisesti ajanmukaisempia.

Tavoitteena on vahvistaa Kaartinkaupungin vetovoimaa, modernin toimitilan tarve alueella on tunnistettu. Asemakaavan muutos on Helsingin keskustavision linjausten mukainen.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelmaan) voi tutustua 13.2.–10.3. verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.3.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset ym.
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät - Etelä-Helsinki ry
 - Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Gasgrid Finland Oy
 - Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinympäristöön, elinkeinoon, kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvitta-

vat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösovituksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistunut 1971) alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi AL.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä, selvityksiä ja rakennuskieltoja:

- Helsingin keskustavisio (Kaupunginhallitus § 57, 2021)
- kantakaupungin rajatulla alueella on voimassa rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön koskeva rakennuskielto 12812 (Kaupunkiympäristölautakunta § 671, 2022)
- Kun Helsinkiin rakennettiin city, liikerakennusten inventointi (Kaupunginmuseo 2014)

Kohde sijaitsee Helsingin keskustassa saavutettavuudeltaan erinomaisella paikalla ja kävelyetäisyydellä ydinkeskustan palveluista. Lähiympäristö on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Alueella on vireillä Kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen. Työssä ajantasaistetaan vanhoja asemakaavoja vastamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan toiminnallisia tavoitteita.

Tontilla sijaitsee nykyisin 6-kerroksinen toimistorakennus, joka on aikakautensa tyyppiratkaisu. Kaavassa tontin tehokkuudeksi on merkitty tehokkuusluku $e=2,5$, joka tarkoittaa rakennusoikeutena 3 223 k-m². Rakennusala on osoitettu tontin itä- ja pohjoisreunaan niin, että lounaiskulmaan muodostuu sisäpiha. Fabianinkatuun rajautuvan rakennuksen julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan maksimi korkeudeksi on osoitettu +25,5, toisin kuin OAS-vaiheen viitesuunnitelman lähtötietoihin on kirjoitettu. Julkisivun enimmäiskorkeus on ohjannut rakentamisen kuuteen kerrokseen.

Tontin pohjoisreunaan, sisäpihan puolelle, rakennusalojen kerroskorkeudet on osoitettu porrastetuksi yhdestä kahteen kerrokseen (I ja II). Kaavassa tämän rakennuksen alta, pihan perältä, on merkitty kulkuaukko tontille kolme. Kaavan mahdollistama kulkuaukko johtaa tontin kolme (Eteläesplanadi 10) sisäpihalle (asemakaava nro 8516). Tämä osa on tarkoitus purkaa lisälaajennuksen tieltä.

Suunnittelualueelta on ns. Esplanadin puistoon ja Kasarmin torille alle 100 m. Suunnittelualueen rajanaapureissa toimii pääasiassa toimisto- ja liikerakennuksia, joissakin rakennuksissa on huoneistorekisteriotteiden mukaan yksittäisiä asuntoja. Lähimmät asuin-kerrokset ja asuinrakennukset ovat korttelin eteläpäädyssä Pohjoisen Makasiinikadun varrella. Muutosalueen eteläpuolella tontilla 14 toimii Hotelli F6 majoitushuoneisto.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Thúy Pham-Linko, suunnittelija, p. (09) 310 37218,
thuy.pham-linko(a)hel.fi

Liikenne

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, p. (09) 310 37122,
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Kaisa Solin, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 34757,
kaisa.solin(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 30.1.2023

Sinikka Lahti
vs. tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 13.2.–10.3.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



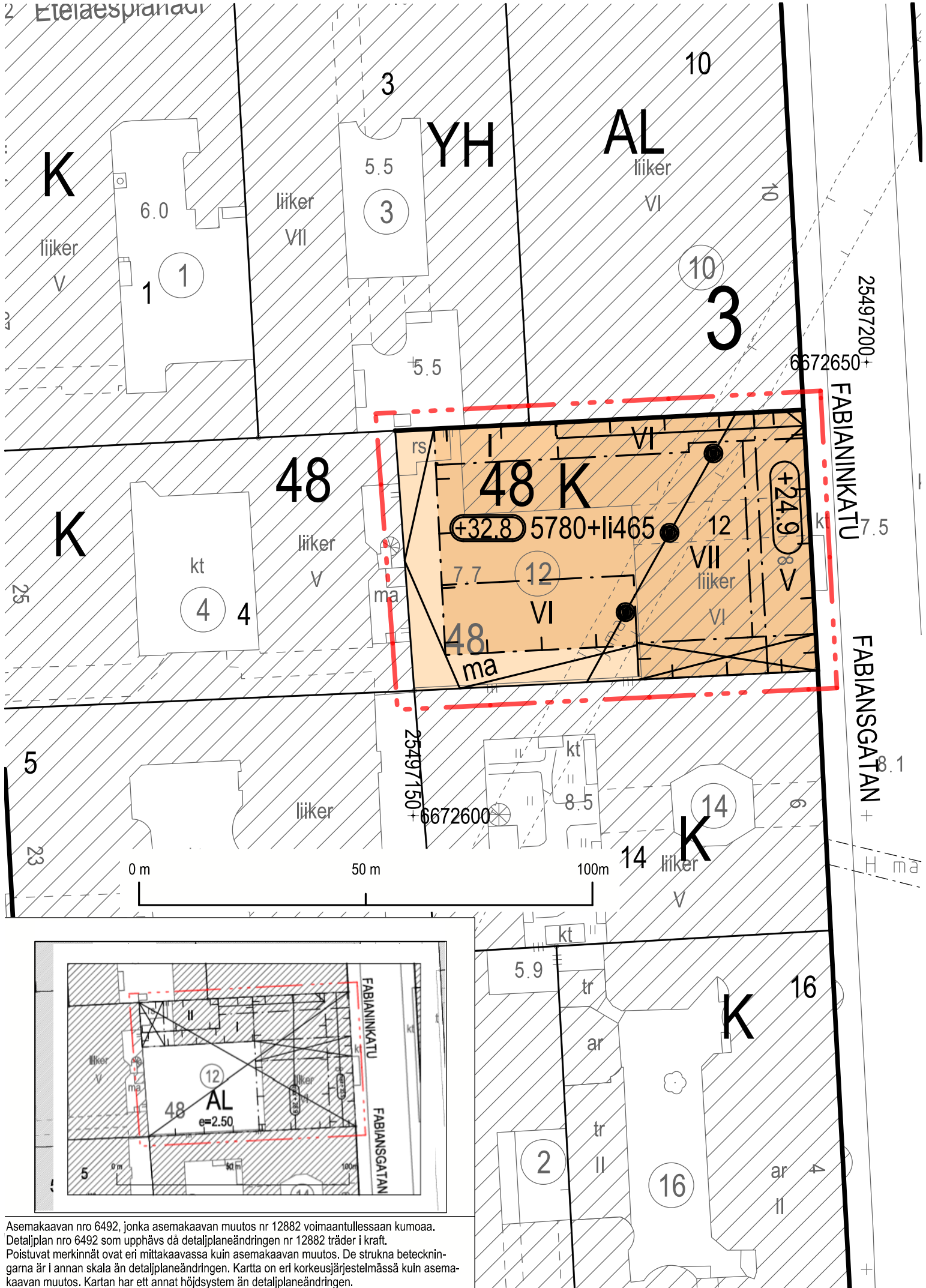
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta vuonna 2024
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
 - hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Ilmakuva
Kaartinkaupunki, Fabianinkatu 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Asemakaavan nro 6492, jonka asemakaavan muutos nr 12882 voimaantullessaan kumoaa. Detaljplan nro 6492 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12882 träder i kraft. Poistuvat merkinnot ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Majoitustoimintaa ei sallita.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



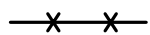
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

48

Korttelin numero.

12

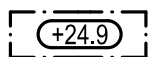
Ohjeellisen tontin numero.

5780+li465

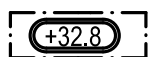
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- ja muita asiakaspalvelutiloiksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



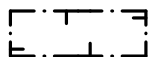
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



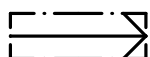
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin sallittu korkeusasema.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



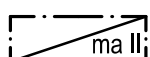
Rakennusala.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Maanalainen tila. Alueelle saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantason liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennusoikeudesta liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi määriteltä vähimmäismäärä tulee sijoittaa maantasokerroksiin. Näissä tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä kadulta.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennuksiin.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen tai maanalaisiin tiloihin.

Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäslinjan tulee olla yhtenäinen ja jatkoa samassa linjassa tontilla 48/14 sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.

Rakennuksen ja laajennusosan julkisivujen suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikaiteet maantasokerroksen yläpuolella tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Aurinkopaneeleihin liittyviä laitteita saa sijoittaa ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun ja värinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

RAKENNETTAVUUS

Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen rakennusluvun myöntämistä.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille ja/tai kunnallistekniikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Olemassa olevan rakennuksen rungosta tulee säilyttää rakentamisessa vähintään 70 %, mikäli teknisesti mahdollista.

Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimen tavoitetaso 0,5.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

– liiketilat enintään 1 ap / 200 k-m²

– toimistot enintään 1 ap / 500 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

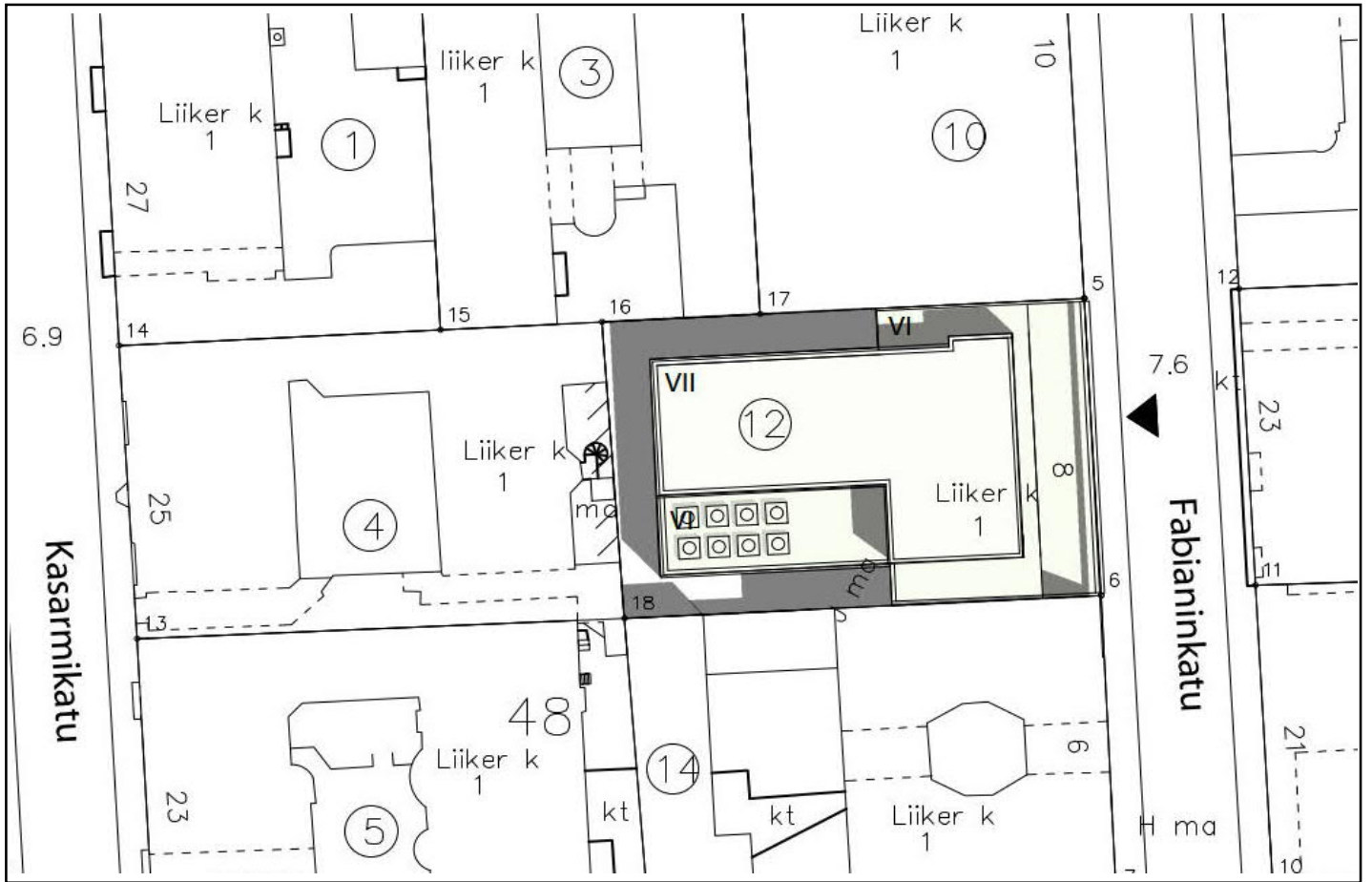
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1 000 k-m²
sisäänkäyntien läheisyyteen

– liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
 Kaartinkaupunki, Fabianinkatu8
 Kuva: Sarc architects

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus



KOY TEOHYPO - Fabianinkatu 8

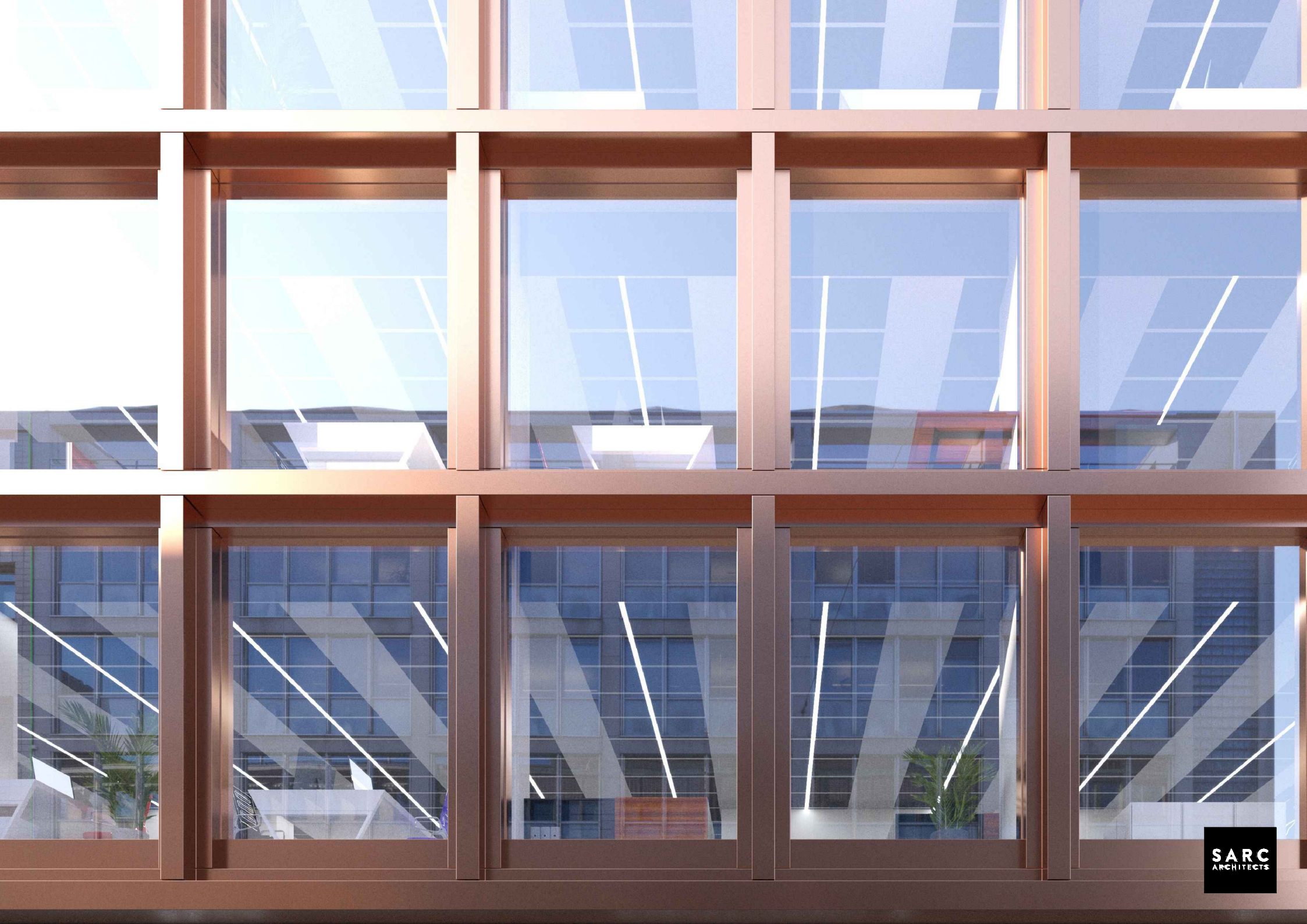
Luonnos 11.02.2022 - rev. 3 27.10.2023

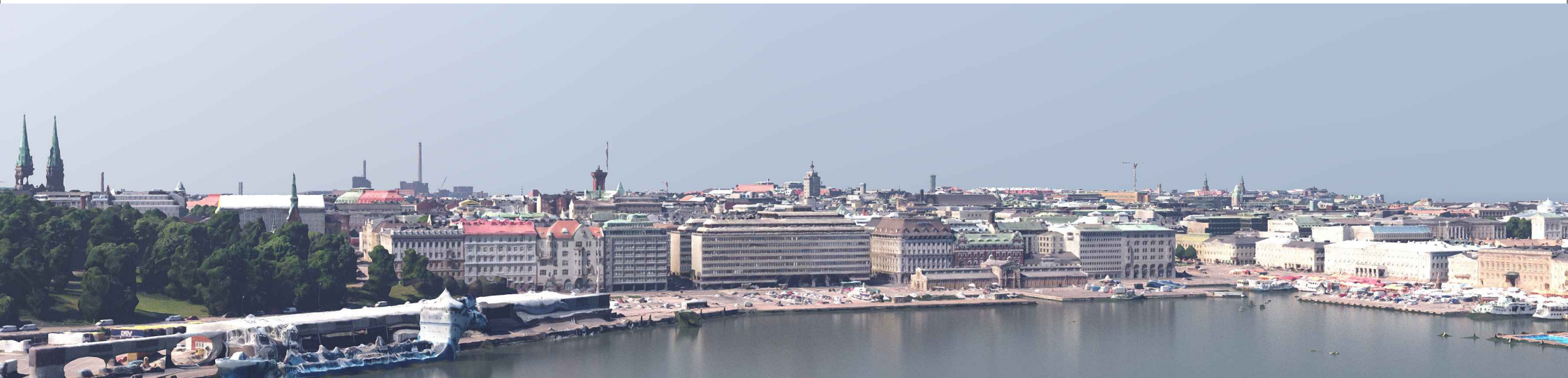




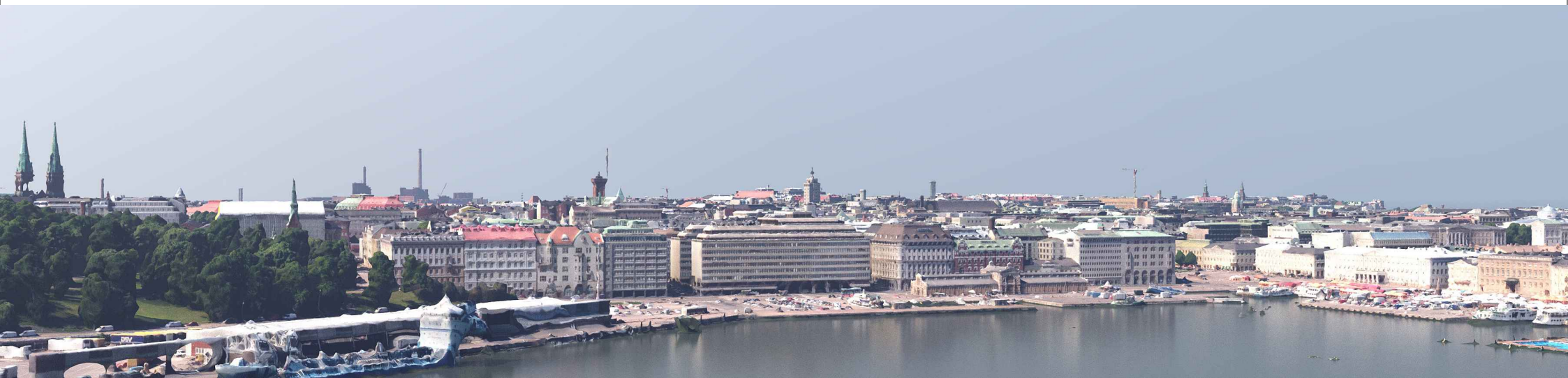
Fabianinkatu 8







Kaukonäkymä nykytilanne



Kaukonäkymä lisärakennus





Lähtökohdat

KOY Teohypo sijaitsee Helsingissä, Kaartinkaupungin kaupunginosassa Pyöriäisen korttelissa 48, tontilla 12. Käyntiosoite on Fabianinkatu 8.

Olemassa oleva rakennuksen alkuperäinen suunnittelija on Arkkitehtitoimisto Marianna ja Mikko Heliövaara. Rakennusta ei ole suojeltu millään määräyksillä.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava 6492 (08.10.1970), jossa kiinteistö on määritelty kuuluvaksi AI- eli liikerakennusten korttelialueeseen. Rakennuksessa on toimistohuoneistoja, liiketilaa sekä maanalaiset tekniset-, VSS- ja pysäköintitilat.

Asemakaavassa on tontille määritelty suurin sallittu tonttitehokkuusluku $e = 2,5$ joka tarkoittaa tontin kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan.

Rakennusala on määritetty Fabianinkadun varrelle kuuteen kerrokseen sekä sisäpihalle jatkuvaan 1-2 -kerroksiseen pihasiipeen. Päämassan läpi on määritelty kulkevaksi ajo sisäpihalle sekä K-tasoille. Tontilta 3 on osoitettava ylimmällä kellaritasolla kulkuaukko tontille 12.

Autopaikkavaatimus asemakaavassa on $1ap/100kem^2$, joka on myös sallittu enimmäismäärä. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin.

Rakennuksen väestönsuoja sijaitsee K2-tasolla. Mitoitusperuste väestönsuojille on 2% kerrosalasta.

Luonnoksen mukainen hanke edellyttää asemakaavamuutosta.

Viitesuunnitelmaluonnos

Luonnoksessa esitetään kuinka arvokkaalla paikalla sijaitseva tyhjä sisäpiha voidaan kehittää kaupunkirakennetta tiivistäväksi, toimivaksi rakennuspaikaksi ja samalla päivittää olemassa oleva toimistorakennus houkuttelevaksi työympäristöksi, Fabianinkadun kaupunkikuvaa kohentaen.

Peruskorjaus- ja laajennushanke tukee kestävästä rakennusten omistamista ja ylläpitoa. Olemassa olevia

runkorakenteita hyödynnetään mahdollisimman laajasti samalla kun uudet ulkovaipan rakenteet sekä talotekniset järjestelmät parantavat rakennuksen energiatehokkuutta sekä käyttö- ja tunnistettavuusominaisuuksia.

Luonnokseen suunnitellut toiminnot sijoittuvat kerroksittain seuraavasti:

- | | |
|-------------|---|
| 1.krs | Aula ja reception-toiminnot, liiketilaa sekä neuvottelukeskus- / co-working-tiloja
Olemassa oleva pihasiipi puretaan |
| 2.-6.krs: | Toimistotiloja, jaettavissa kerroksittain kahteen huoneistoon, 6.kerrossa huoneistojen yhteinen kattoterassi |
| 7.krs: | Toimistotilaa yhdessä huoneistossa jolla oma kattoterassi |
| Yläkellari: | IVKH, sosiaalitilat, väestönsuojan laajennus |
| Alakellari: | Tekniset tilat, olemassa oleva väestönsuoja, auto- ja polkupyöräpysäköinti, varastot |

Hankkeen laajuustiedot on esitetty tähän dokumenttiin sisältyvässä laajuuslaskelmassa.

Luonnoksen perusteella on suunnittelualoitain laadittu rakennettavuusselvitykset ja alustavasti läpikäyty rakenteet ja taloteknisten järjestelmien pääreitit sekä tilavaraukset.

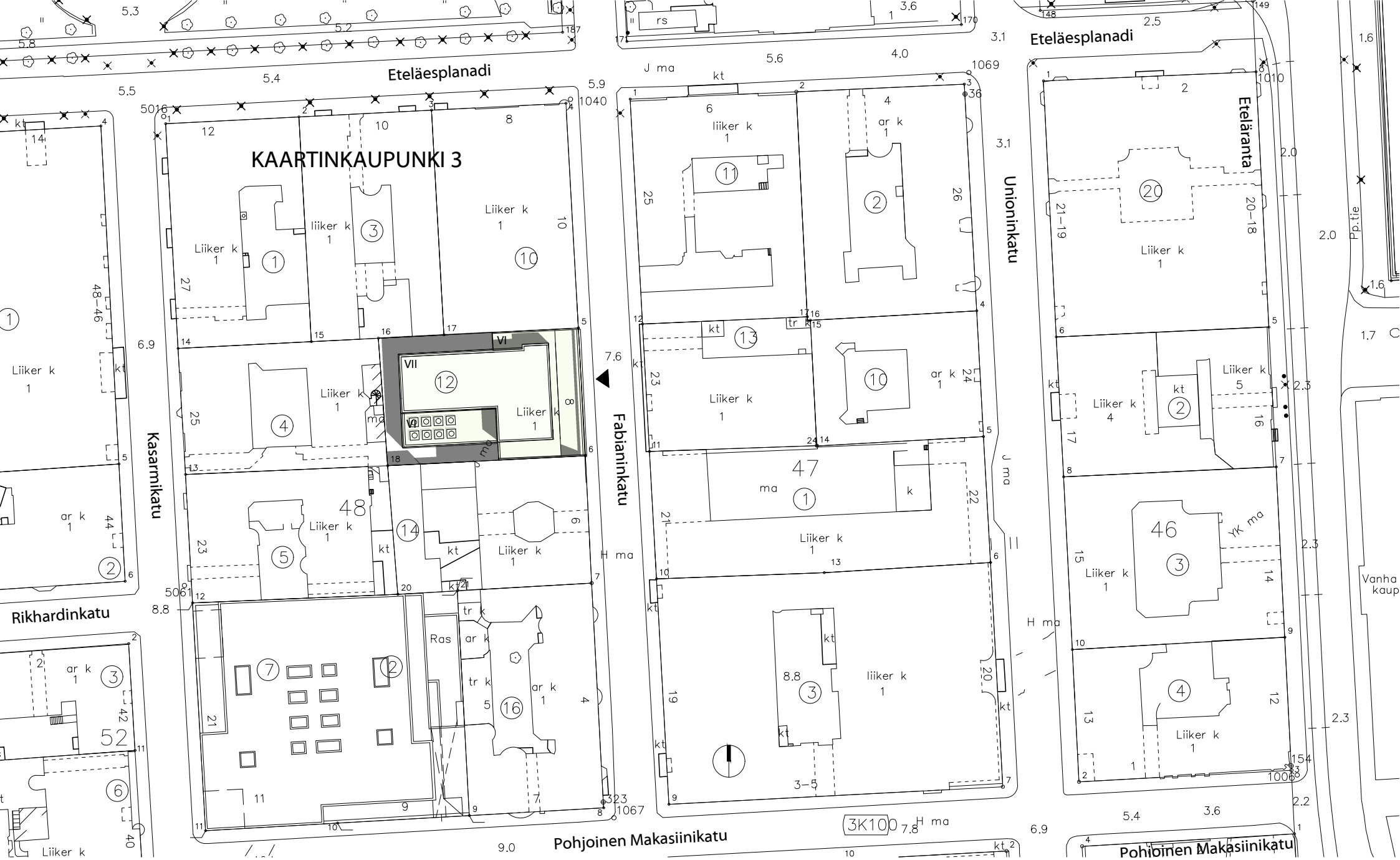
Ulkovaipan etäisyys naapureista, reunaehdot:

- 4m etäisyys tontin rajasta jottei matalampien naapureiden yläpohjien päälle muodostu hallitsematonta lumikinoskuormaa
- 4m etäisyys tontin rajasta ja naapurirakennuksien palomureista jottei ulkovaipan tarvitse olla ikkunaton palomuri
- EI60 palo-osastointi 5m korkeuteen matalamman naapurin palo-osastoimattoman yläpohjan yläpuolella (pohjakuivissa punaisella pistekatkoviivalla)

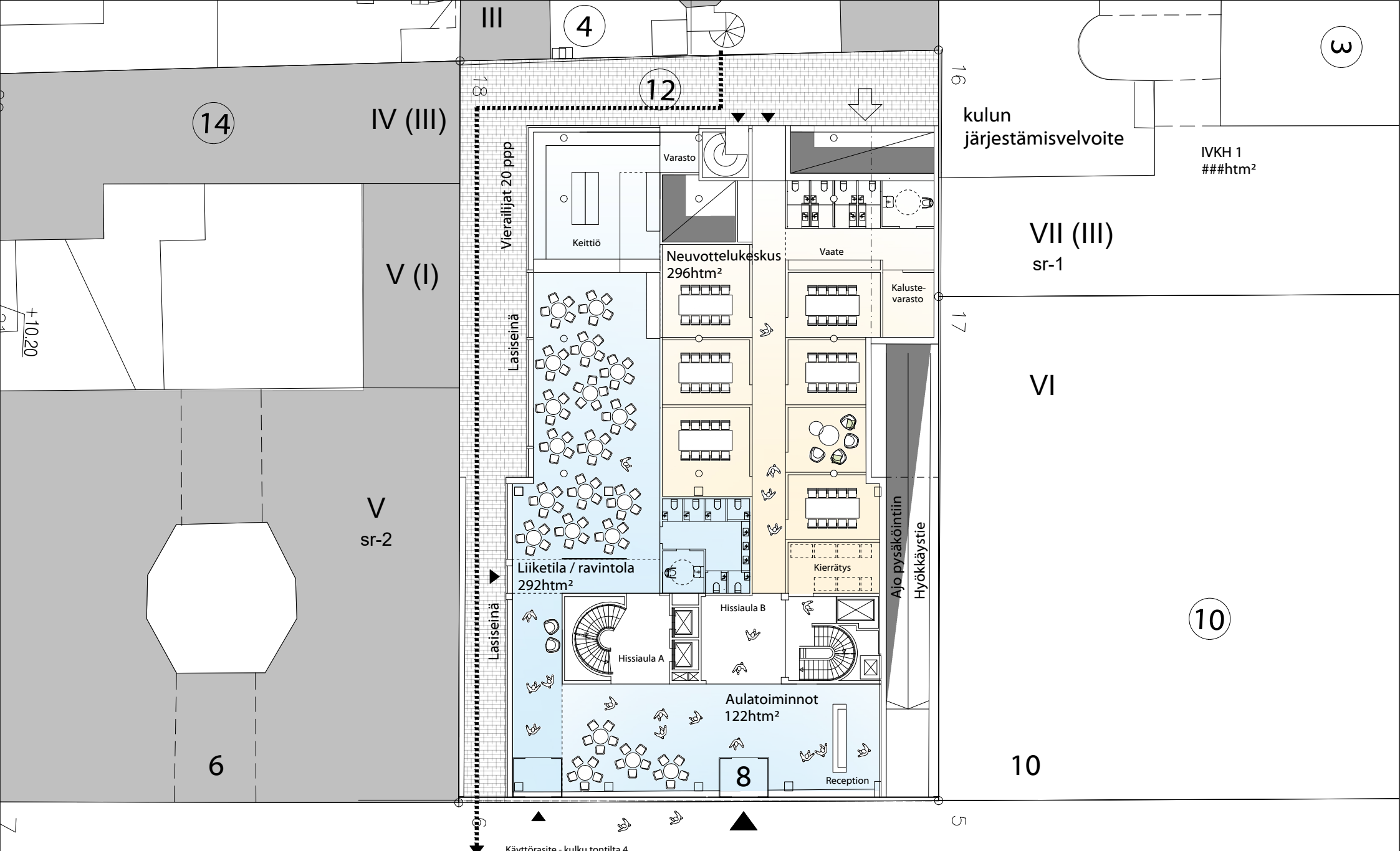
Viranomaisyhteistyö ja -neuvottelut luonnoksen edellyttämästä kaavamuutoksesta tilaajan hyväksymän luonnosversion pohjalta.

KOY TEOHYPO - Fabianinkatu 8

Luonnos 11.02.2022 - rev. 3 27.10.2023



Kaupunkirakenne



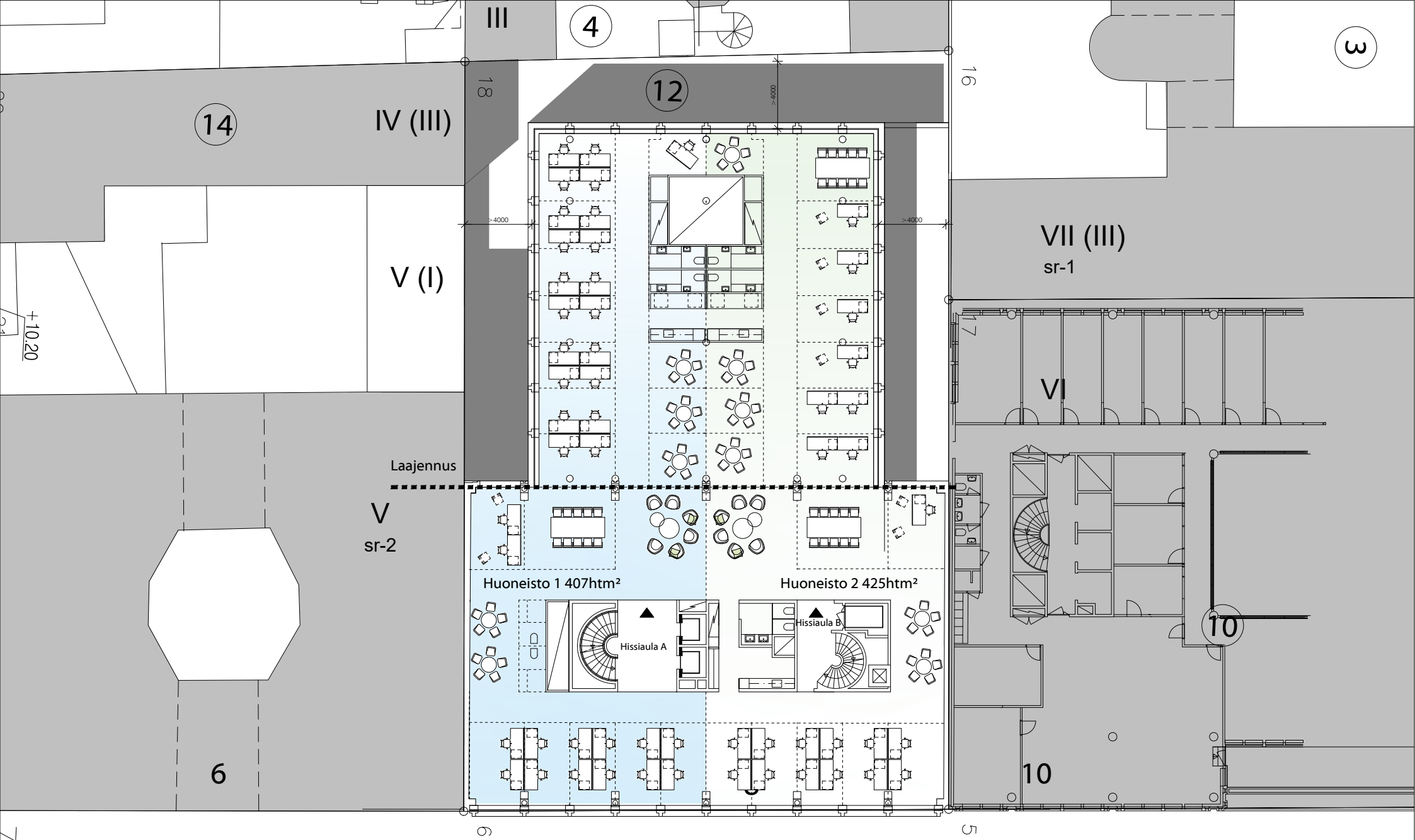
1.kerros

Korot N2000-järjestelmässä
 Kerrosluvut naapuritonteilla: Asemakaavan sallima tilanne roomalaisin numeroin, suluissa = toteutunut tilanne

Fabianinkatu



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
 LUONNOS
 1.KERROS
 HELSINKI
 1:200
 27.10.2023



2.kerros

Korot N2000-järjestelmässä

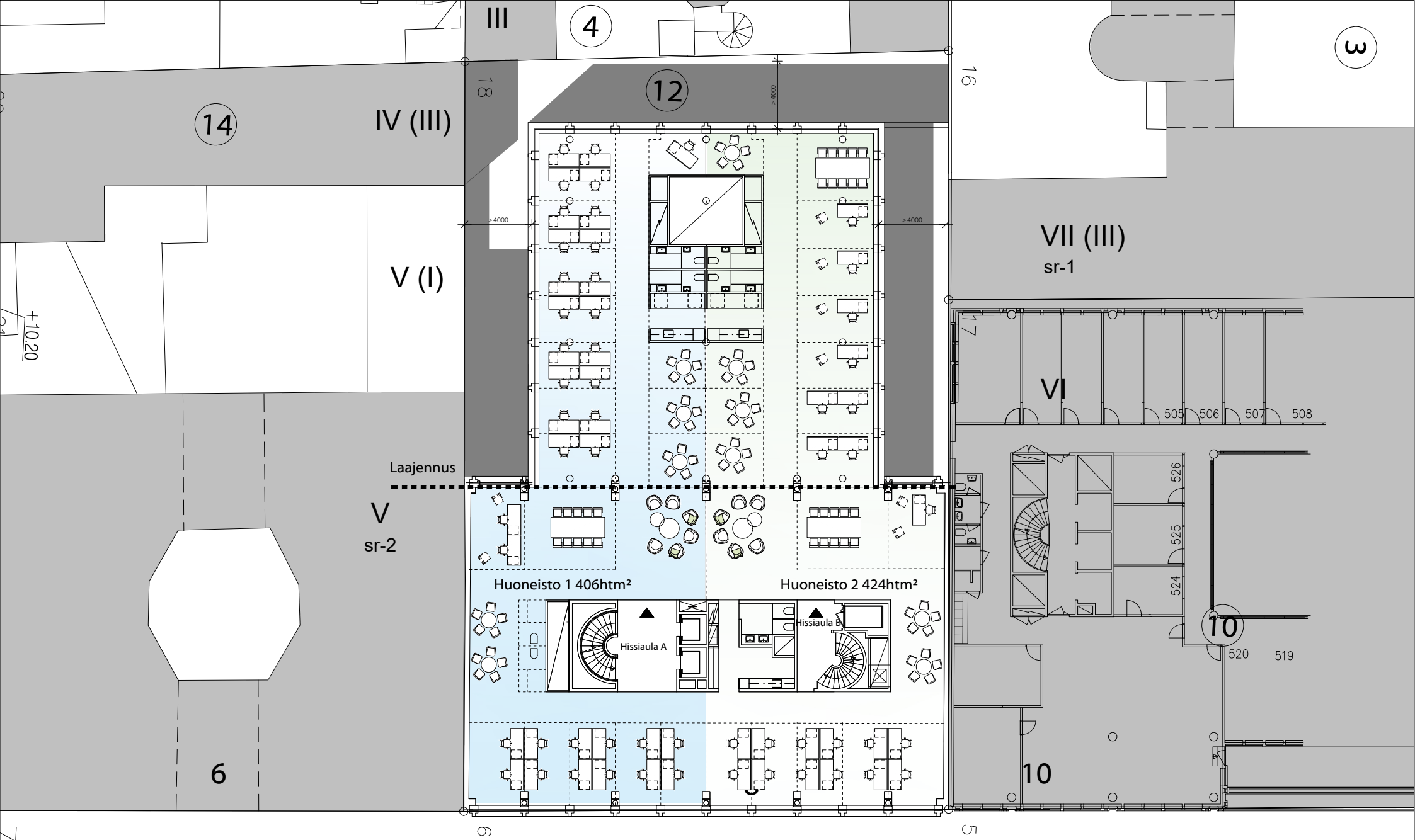
Kerrosluvut naapuritonteilla: Asemakaavan sallima tilanne roomalaisin numeroin, suluissa = toteutunut tilanne



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

2.KERROS
HELSINKI

1:200
27.10.2023



3.-5. kerrokset

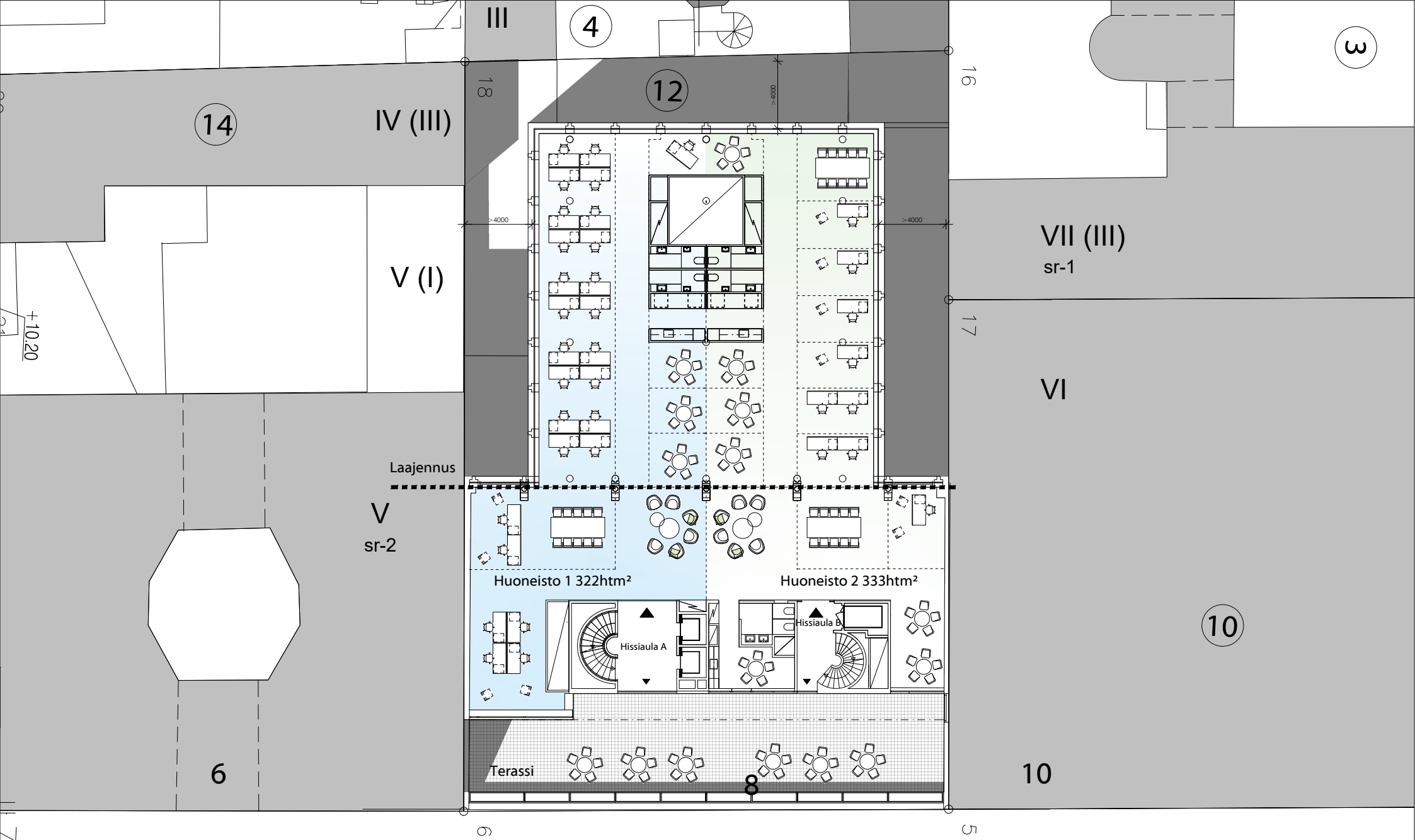
Korot N2000-järjestelmässä
 Kerrosluvut naapuritonteilla: Asemakaavan sallima tilanne roomalaisin numeroin, suluissa = toteutunut tilanne



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
 LUONNOS

3.-5. KERROS
 HELSINKI

1:200
 27.10.2023



6.kerros

Korot N2000-järjestelmässä

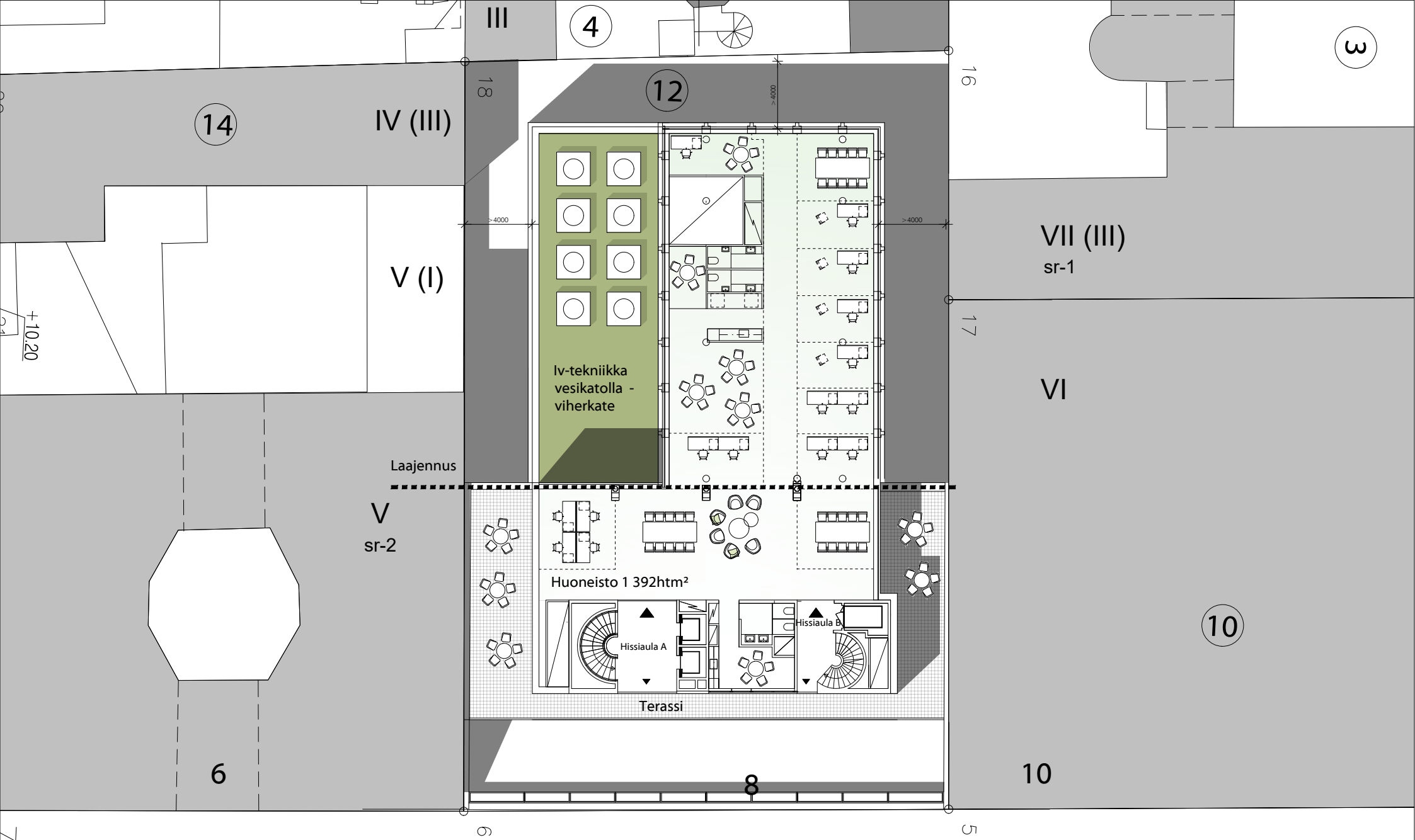
Kerrosluvut naapuritonteilla: Asemakaavan sallima tilanne roomalaisin numeroin, suluissa = toteutunut tilanne



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

6.KERROS
HELSINKI

1:200
27.10.2023



7.kerros

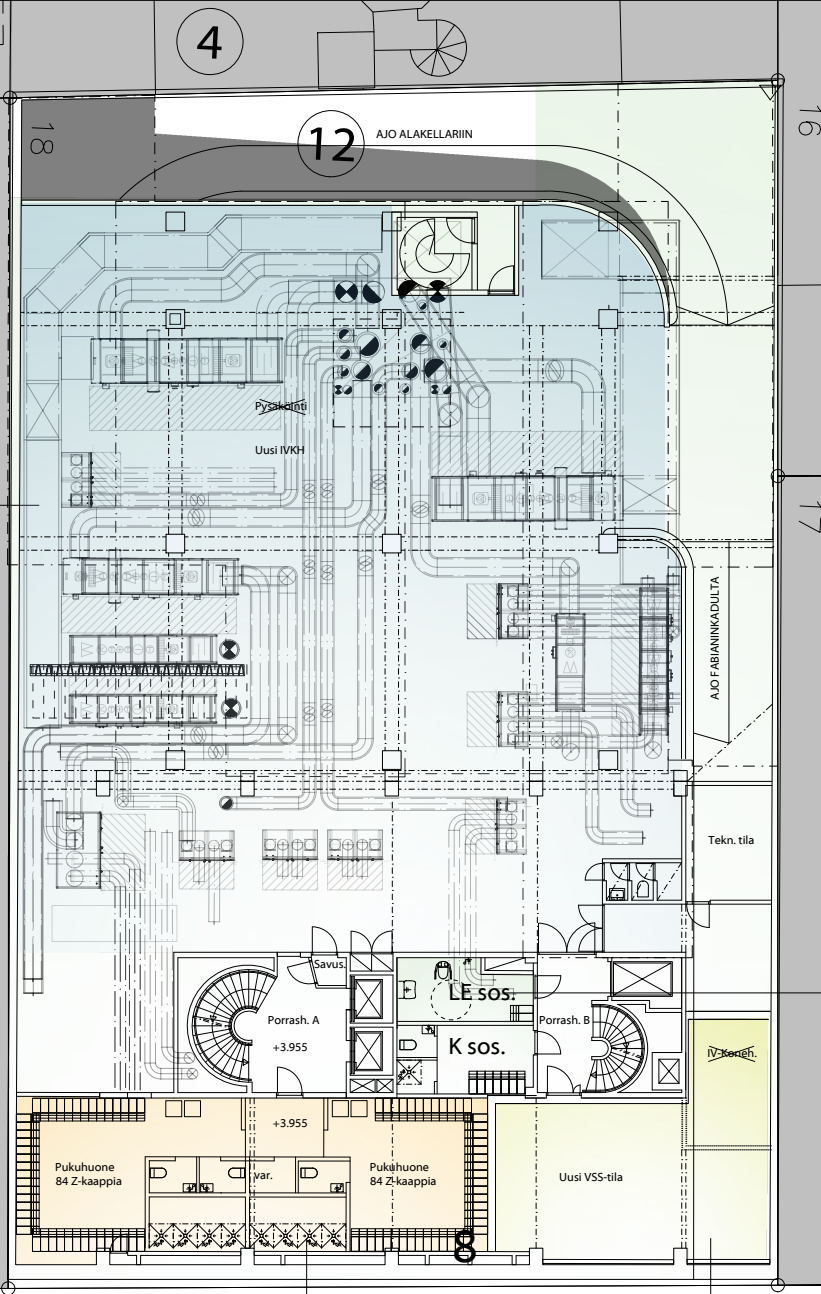
Korot N2000-järjestelmässä
 Kerrosluvut naapuritonteilla: Asemakaavan sallima tilanne roomalaisin numeroin, suluissa = toteutunut tilanne



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
 LUONNOS
 7.KERROS
 HELSINKI
 1:200
 27.10.2023

Yläkellari

Korot N2000-järjestelmässä



14

IVKH 663m²

+10.20

4

12

AJO ALAKELLARIIN

16

3

17

AJO FABIANINKADULTA

Tekn. tila

10

Keittiön sosiaalitilat
LE-sosiaalitila
25h²

6

10

9

Pukuhuoneet ja suihkut
102h²

8

Uusi VSS olemassa olevan
yläpuolelle 67h²

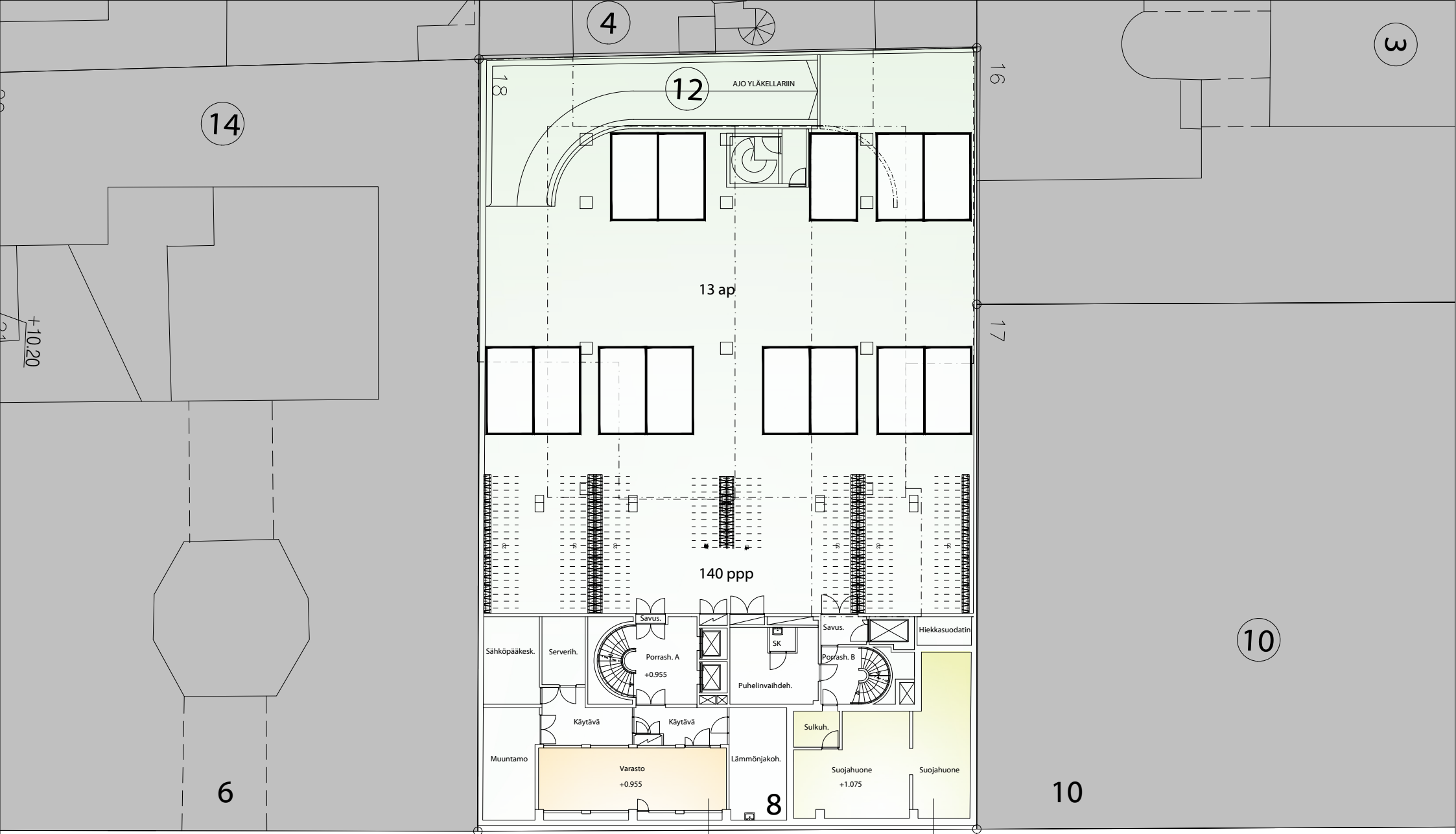
15



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

YLÄKELLARI
HELSINKI

1:200
27.10.2023



Varasto 39ht^m²

Olemassa oleva
VSS 71ht^m²

Alakellari

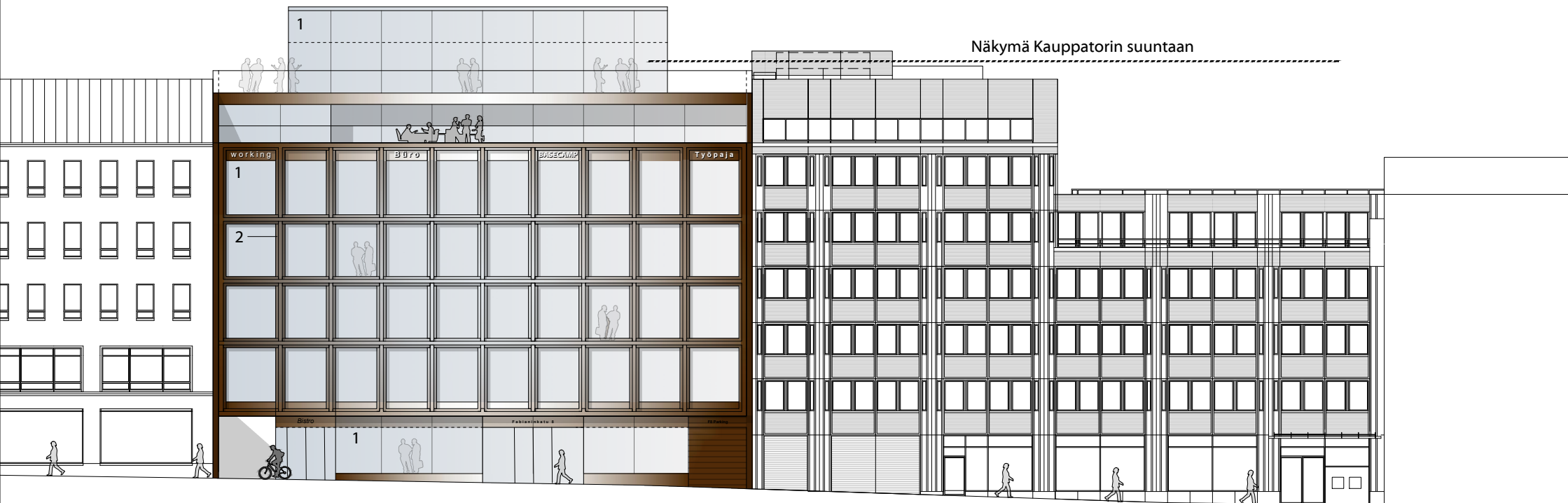
Korot N2000-järjestelmässä



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

ALAKELLARI
HELSINKI

1:200
27.10.2023



Fabianinkatu

1. Lasi
2. Kuperipelistä muotoiltu julkisivuelementti

Katujulkisivu

Korot N2000-järjestelmässä



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

KATUJULKISIVU
HELSINKI

1:200
27.10.2023



Korttelileikkaus

Korot N2000-järjestelmässä



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

KORTTELILEIKKAUS 1:300
HELSINKI 27.10.2023

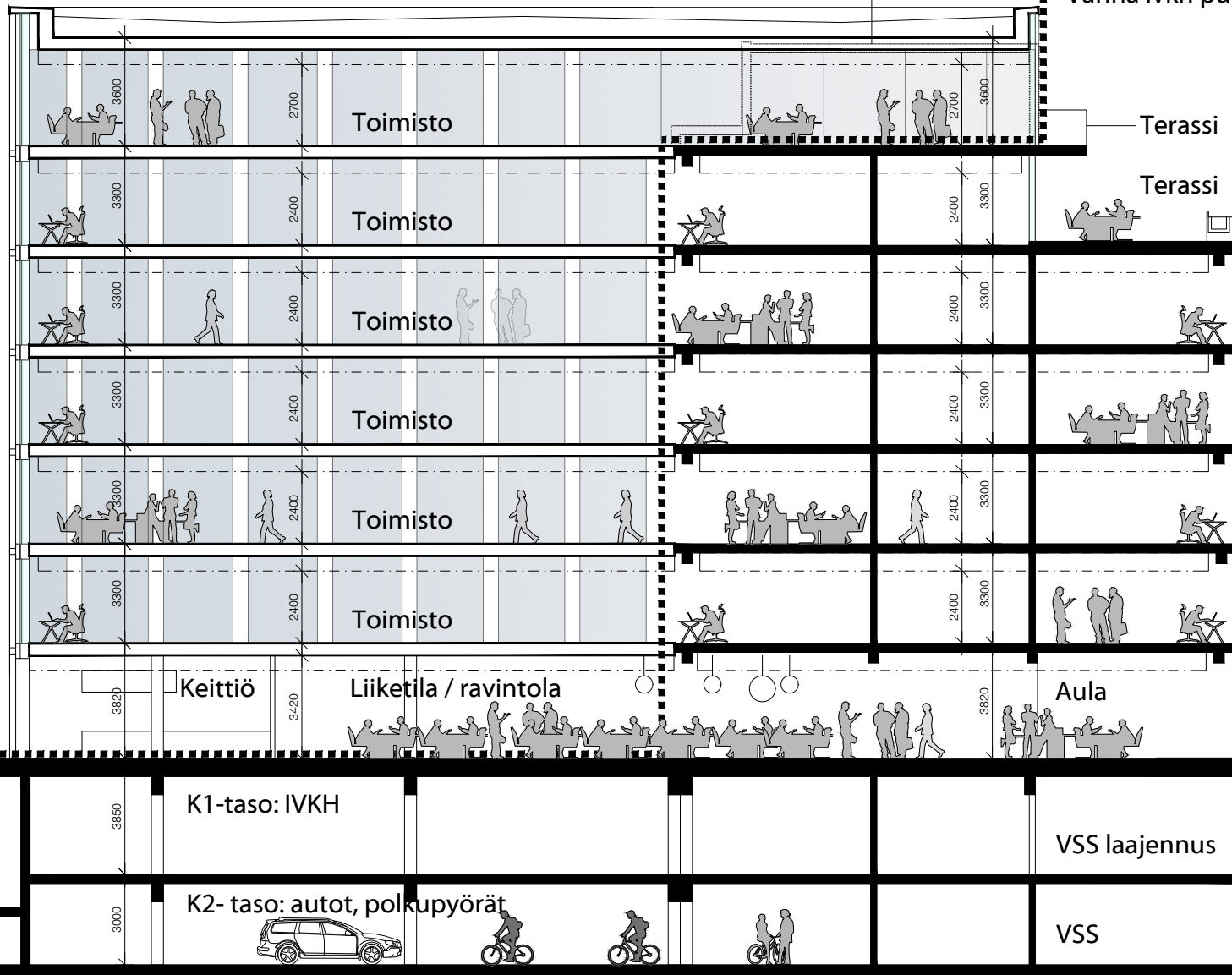
+ 32.805

Laajennus

Olemassa oleva runko

Vanha ivkh puretaan

+ 32.730
+ 31.570 Purettava ivkh



7.krs

+ 28.125

Terassi

6.krs

+ 24.825

Terassi

5.krs

+ 21.525

Toimisto

Toimisto

Toimisto

Toimisto

4.krs

+ 18.225

Toimisto

Uusi
ulkovaippa

3.krs

+ 14.925

Toimisto

2.krs

+ 11.625

Toimisto

Fabianinkatu

1.krs

+ 7.805

Keittiö

Liiketila / ravintola

Aula

K1-taso: IVKH

VSS laajennus

YK

+ 3.955

K2-taso: autot, polkupyörät

VSS

AK

+ 0.955

Leikkaus A-A

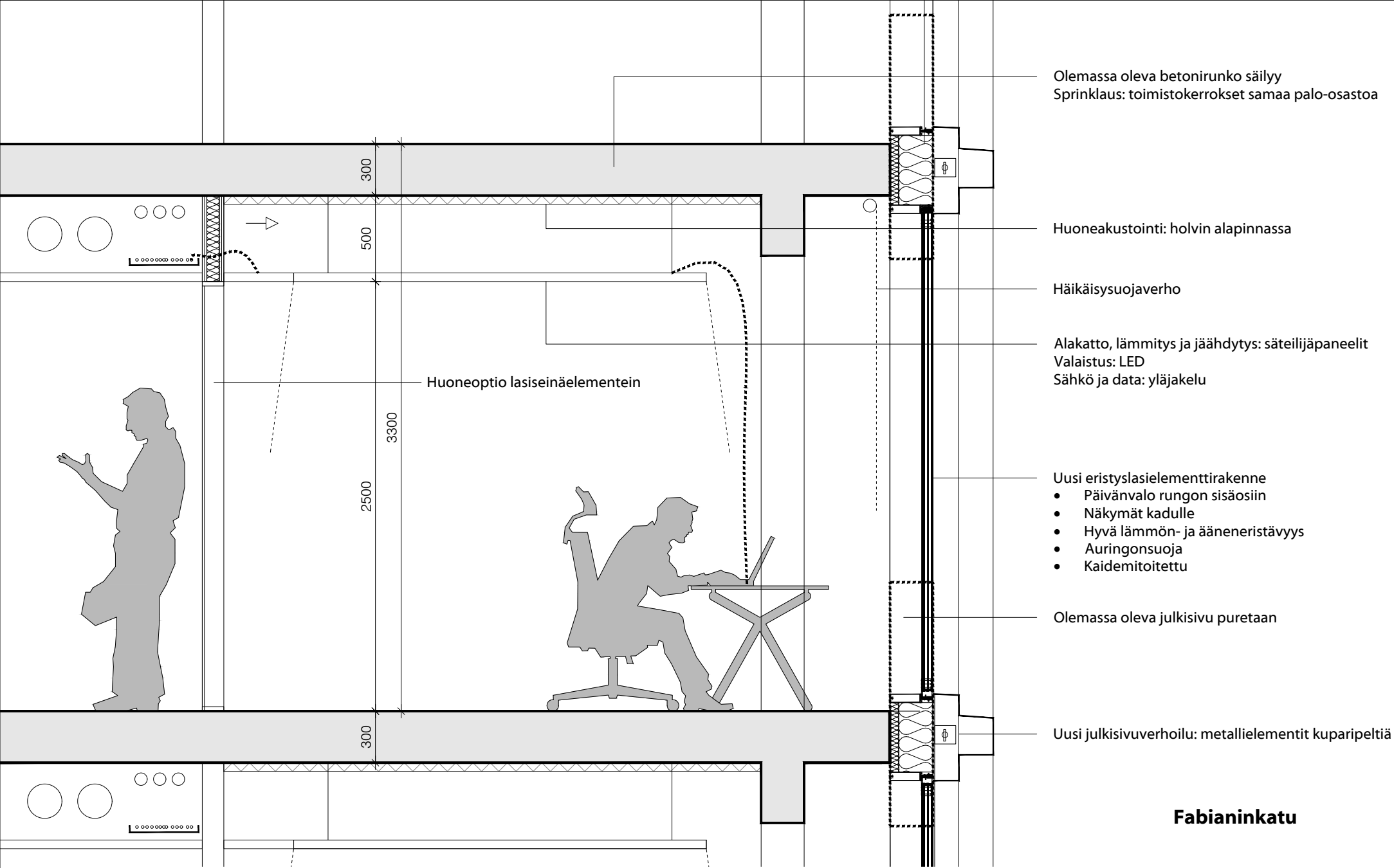
Korot N2000-järjestelmässä



KOY TEOHYPO - FABIANINKATU 8
LUONNOS

LEIKKAUS A-A
HELSINKI

1:150
27.10.2023



Olemassa oleva betonirunko säilyy
Sprinklaus: toimistokerrokset samaa palo-osastoa

Huoneakustointi: holvin alapinnassa

Häikäisysojaverho

Alakatto, lämmitys ja jäädytys: säteilijäpaneelit
Valaistus: LED
Sähkö ja data: yläjakelu

- Uusi eristyslaselementtirakenne
- Päivänvalo rungon sisäosiin
 - Näkymät kadulle
 - Hyvä lämmön- ja ääneneristävyys
 - Auringonsuoja
 - Kaidemitoitettu

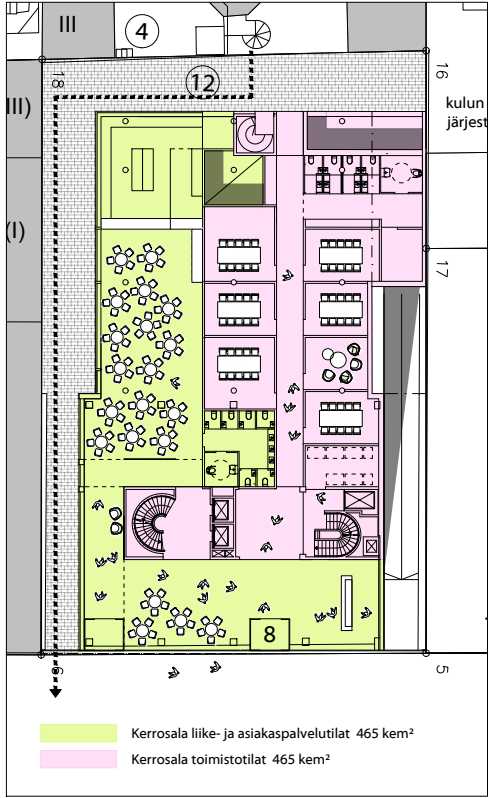
Olemassa oleva julkisivu puretaan

Uusi julkisivuverhoilu: metallielementit kuparipeltiä

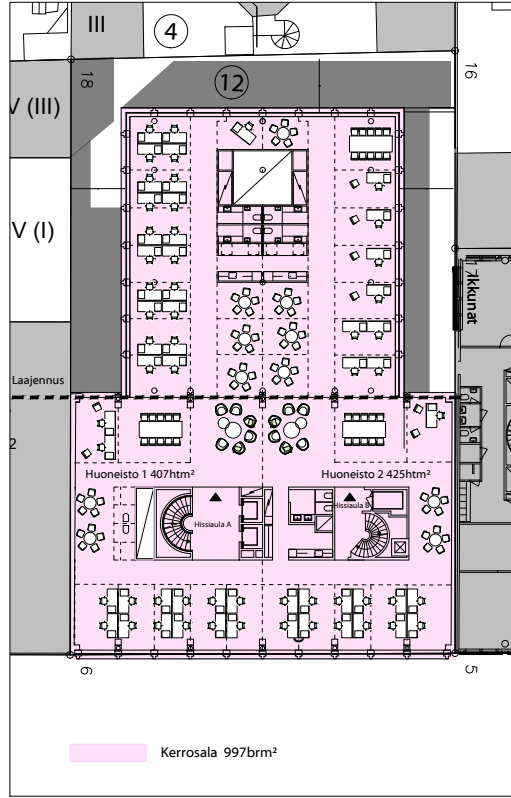
Fabianinkatu

Uusi julkisivurakenne, talotekniikkaperiaatteet

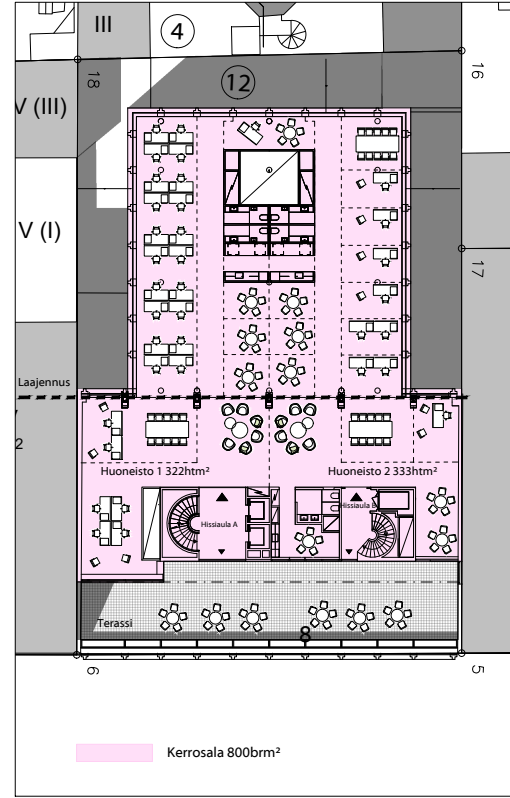
Korot N2000-järjestelmässä



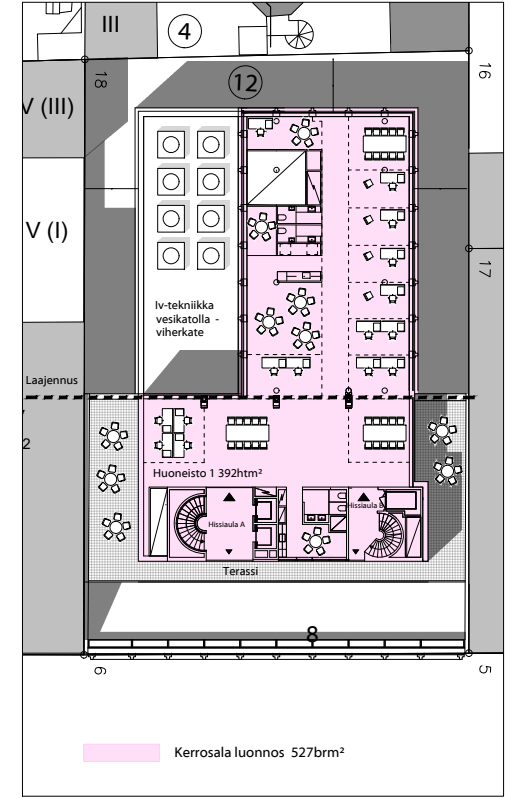
1.kerros



2.-5.kerros



6.kerros



7.kerros



KOY TEOHYPO - Fabianinkatu 8

LUONNOS - 11.02.2022 rev.3 27.10.2023

Laajuustiedot

BRUTTOALA	vanha osa brm ²	lisärakennus brm ²	luonnos yht. brm ²
AK	1289	0	1289
YK	1289	0	1289
1.kerros	659	417	1076
2.kerros	629	362	991
3.kerros	560	463	1023
4.kerros	560	463	1023
5.kerros	560	463	1023
6.kerros	372	454	826
7.kerros	293	261	554
Yhteensä	6211	2883	9094

VUOKRATTAVA ALA	luonnos yht. htm ²	huom.
AK	110	Sis. VSS
YK	194	Sis. VSS
1.kerros	292	lisäksi aulatoiminnot 122 htm ² ja neuvottelukeskus 296 htm ²
2.kerros	832	
3.kerros	832	
4.kerros	832	
5.kerros	832	
6.kerros	655	
7.kerros	392	Vanha IVKH puretaan
Yhteensä	4971	

KERROSALA	lähtötilanne kem ²	luonnos yht. kem ²	kerrosalasta liiketilaa	kerrosalasta toimistotilaa
AK	0	0		
YK	0	0		
1.kerros	659	930	465	465
2.kerros	629	997		997
3.kerros	560	997		997
4.kerros	560	997		997
5.kerros	560	997		997
6.kerros	372	800		800
7.kerros	0	527		527
Yhteensä	3340	6245	465	5780

Tontin ala 1289
 Rakennusoikeus tontilla kem² 3223
 (nykyinen kaavan tehokkuusluku e=2,5)
 Rakennusoikeutta jäljellä lähtötilanteessa kem² -118
Lisäkerrosala kem²

3023

Auto- ja polkupyöräpaikat	kpl	kpl
Autopaikat K-tasoilla	45	13
Polkupyöräpaikat	-	160
Kaavaluonnoksen mukainen autopaikkojen maksimimäärä (liiketilat 1/200 kem ² , toimistot 1/500 kem ²)		13
Kaavaluonnoksen mukainen polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä		n. 140

Väestönsuojat	m ²	m ²
Nykyiset	70	
Uusi ja vanha väestönsuoja K-tasoilla yht.		137
VSS-vaatimus luonnoksen mukaiselle laajuudelle (2% kem ²)		125

Pukutilat	kpl
Työpisteet á 10 htm ²	0
Mitoitusohje:	
Yhteiskäyttökaappeja min. 15% työntekijöille (RT 103140)	0
Omia kaappeja min. 22% työntekijöille (RT 103140)	0
Suihkujen määrä / liikaamaton työ 250+ henkeä (RT 103140)	7
Suunnitelmassa:	
Pukukaappeja (z-kaapit) kpl	168
Suihkuja kpl	8

FABIANINKATU 8 / KORTTELI 48, TONTTI 12

VIHERKERTOIMEN TAVOITETASO 0,5:

- TONTIN PINTA-ALA 1289 m²
- MAANPÄÄLLISTEN KERROSTEN PEITTOPINTA-ALA 1076 m²
- KERROSALA 6245 k-m²
- RAKENNUKSEN PEITTÄMÄ ALA SUHTEESSA TONTIN PINTA-ALAAAN 0,8
- TEHOKKUUSLUKU 4,8
- KANSIPIIHAN OSUUS PIHA-ALUEESTA 100%

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA:

- MAHDOLLISUUDET VIHERKERTOIMEN TAVOITETASON SAAVUTTAMISEKSI: VIHERKATTOJEN HYÖDYNTÄMINEN KATTOPINNOILLA JA KASVILLISUUS ISTUTUSLAATIKOIHIN SIOITETTUNA.
- ISTUTUSLAATIKOIDEN MERKITYS VIHERKERTOIMEN KANNALTA VÄHÄINEN (LUONNOKSEN MUKAISESSA LAAJUUDESSA VAIKUTUS VIHERKERTOIMEEN n. 0,02).
- VIHERKERTOIMEN TAVOITETASON SAAVUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ n. 470 m² LAAJUUTTA (MASARUOHO- TAI SAMMALKATTO 4-9 cm KASVUALUSTALLA).
- VIITESUUNNITELMAN VESIKATTOLAAJUUS YHT. n. 600 m², POISLUKIEN KATTOTERASSIT JA VESIKATON VARAUS IV-TEKNISILLE LAITTEILLE.
- VESIKATTOJEN TOTEUTUS VIHERKATTORAKENTEINA TONTIN RAJAN PALOMUURIRAKENTEIDEN LÄHEISYYDESSÄ SELVITETÄÄN JATKOSUUNNITELUSSA.
- YLIMMÄLLÄ VESIKATTOPINNALLA VARAUS AURINKOPANEELIEN SJOITUSKENTÄLLE, LIITYEN ESIM. ASEMAKAAVAN ENRGIATEHOKKUUSVAATIMUKSEEN. PANEELIEN LAAJUUS SELVITETÄÄN JATKOSUUNNITELUSSA.
- LUONNOKSEN MUKAISILLA ISTUUTUSALUEIDEN LAAJUUDELLA VIHERKERROIN 0,07.

PERUSTUEN ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMAN MUKAISEEN VESIKATTOLUONNOKSEEN, HAETAAN KAAVAMERKINNÄLLÄ TOTEUTETTAVAA VAPAUTUSTA (0,07) TAI HELPOSTUSTA VIHERKERTOIMEN TAVOITETASOON.

