

## Vuorovaikutusraportti

### Fabianinkatu 8 asemakaavan muutos

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



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 13.2. – 10.3.2023.
- nähtävilläolosta ilmoitettiin 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 laitettiin julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin 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 lokakuussa 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.

## **Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 13.2.–10.3.2023.**

#### **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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

#### **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

Kaavaehdotuksessa rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuri on määrätty sovittavaksi ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Muuta arkkitehtuuria ohjaavaa tai materiaalin valintaa kaavalla ei ole ohjattu. Kaavaehdotus ei estä kaupunginmuseon ehdottamaa 1970-luvun alun arkkitehtuuriaiheita julkisivussa.

Pelastuslaitos ei ota kantaa viitesuunnitelmissa esitettyihin palo-osastoihin, vaan hankkeen tulee laatia paloturvallisuussuunnitelma, joka tulee esittää pelastuslaitokselle. Pelastuslaitoksen kannanoton jälkeen hanke on laatinut paloteknisen suunnitelman, jonka ratkaisut on käyty pelastuslaitoksen kanssa.

#### **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 näkyvät on huomioitu kattojen ja räystäiden korko- ja kerrosmääräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

---

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### Lintujen turvallisuus

Kaavaratkaisussa on huomioitu lintujen turvallisuus siten, että kaavamääräyksissä on ohjattu maantasokerroksen yläpuolella olevat suuret yhtenäiset lasipinnat ja -kaiteet käsiteltäväksi tavalla, joka vähentää lintujen törmäysriskiä.

### Rakentamisen vaikutukset naapureiden näkymiin

#### Asuinrakennuksen näkymät

Rakennuksen korko muuttuu nykyisestä vesikaton korkeudesta n. 4,5 metriä tai nykyisen konehuoneen korkeudesta noin 1 metriä. Kaksi ylintä kerrosta määrätään kaavassa sisäänvedetyiksi, jolloin näkymät rakennuksen kadun puolelta pysyvät entisellään. Sisäpuolella muutokset ovat näkyvämpiä. Nykyisessä tilanteessa korttelissa on korkeampia rakennuksia, kuten pohjoissuuntaan avautuvassa näkymässä oleva rakennus (Eteläesplanadi 10, oikeusministeriö). Uudisrakentaminen pysyy lähellä olemassa olevan rakennuksen nykyistä korkeutta, jolloin rakentamisen vaikutukset siluettinäkymään on arvioitu vähäiseksi.

#### Toimistorakennuksen näkymät

Kiinteistöosakeyhtiön omistaja viittaa Ympäristöministeriön asetukseen (127/2018) asuintilan suunnitteluohjeistukseen, jolla varmistetaan edellytykset asuintilojen terveellisyydelle, turvallisuudelle ja viihtyisälle elinympäristölle. Kiinteistöosakeyhtiön mainitsema 8 metriä muodostuu, kun molemmat naapurit rajallaan huomioivat tasapuolisesti 4 metriä omilla puolillaan. Toimistorakentamisessa ei sovelleta asuintilojen suunnitteluohjeistusta, mutta suunnittelussa huomioidaan maankäytön ja rakentamislain asemakaavan sisältövaatimukset.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva toimistorakennus on rakennettu tonttirajaan kiinni, kuten kantakaupungissa on ominaista. Mielipiteessä mainitut toimistorakennuksen ikkunat on huomioitu ohjaamalla uuden toimistorakennuksen suunnittelua siten että uudisrakentaminen sijoittuu omalla tontilla 4 metrin päähän ja rakennusten turvallisuus on varmistettu kaavamääräyksellä, jossa palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen rakennusluvan myöntämistä. Kiinteistöosakeyhtiön ehdottama 8 metrin rakentamisetäisyyttä ei voida toteuttaa, kun otetaan huomioon kaavan tavoitteet toimitilan lisärakentamisesta, kaupunkirakenteen tiivistämisestä ja kiinteistöomistajien tasapuolisesta kohtelusta.

### Liikennejärjestelyt

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta liikennejärjestelyihin. Väliaikaisia liikennehäiriöitä saattaa aiheutua rakentamisen aikana.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.12.2023 – 17.1.2024

### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi (1) muistutus.

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

### Vastineet aihepiireittäin

#### Lintujen turvallisuus

Lintujen turvallisuutta parantavaa kaavamääräystä on muotoiltu selkeämmäksi. Rakennuksen yksityiskohdat ja materiaalivalinnat tapahtuvat jatkosuunnittelussa.

Kaavamääräyksillä ei ole määrätty kolopesälintujen, kuten varpusten ja tervapääskyjen pesäpaikkojen säilyttämistä, sillä lintujen pesintä rakennuksissa ei ole kaavallinen kysymys. Kaava-alueella ei ole myöskään puita tai muita luonnollisia pesäpaikkoja mahdollistavia kasveja, joihin kaavamääräyksellä voitaisiin ottaa kantaa.

Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Varsinais-Suomen ELY-keskuksen myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

### Viranomaisten lausunnot

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

### Vastineet lausuntoihin

Kiinteistön omistajalle on välitetty lausunnon sisältö velvollisuudesta liittyä tulevaisuudessa hulevesiviemärintiin ja kehotus varautua tontilla eriyttämään etukäteen hule- ja jätevesi. Rakennuksen ja kiinteistön viemärijärjestelmä on rakennuslupavaiheen asia eikä kaavalla oteta siihen kantaa. Selostusta on päivitetty viemärintiasian osalta.

Hanke on laatinut paloteknisen suunnitelman, jonka ratkaisut on käyty pelastuslaitoksen kanssa. Jatkosuunnittelussa pelastuslaitos voi ottaa

tarkempaa kantaa hankkeen ratkaisuihin. Hankkeen on sovittava sitovasti palo- ja pelastusjärjestelyistä ennen rakennusluvan myöntämistä.

