



Fabianinkatu 4

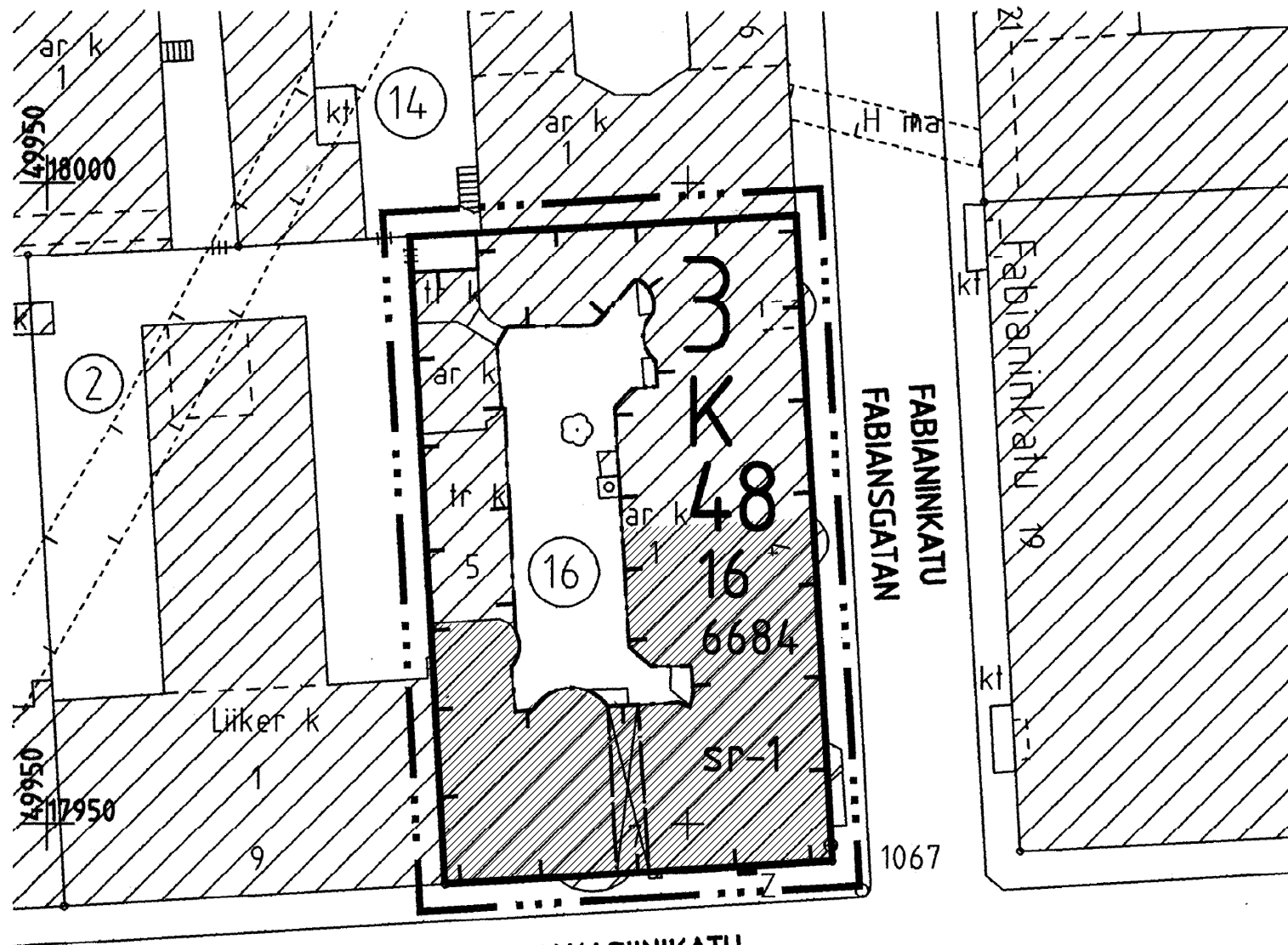
FASTIGHETS AB SIRIUS, Fabianinkatu 4
POIKKEAMINEN KAAVASTA
CASAS NORDIC OY, Puistokatu 1b D14
00140 Helsinki 24.05.2019

HELSINKI

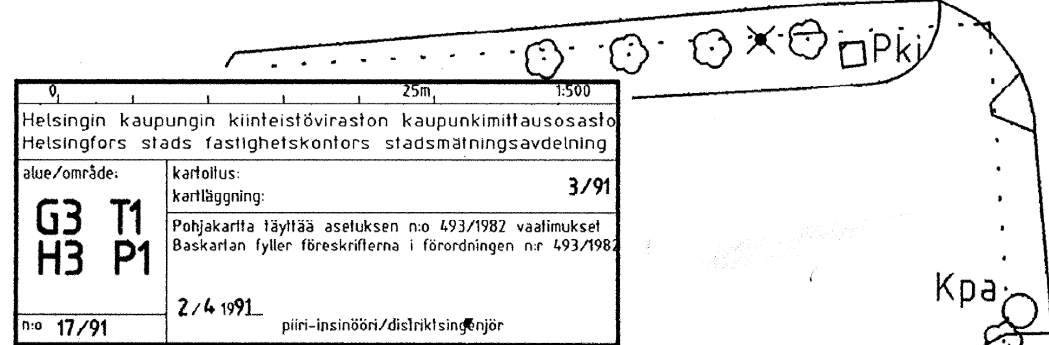
HELSINGFORS

3. KAUPUNGINOSA
KAARTINKAUPUNKI
KORTTELI 48 TONTTI 16
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:500

3 STADSDELEN
GARDESSTADEN
KVARTER 48 TOMT 16
STADSPLANEÄNDRING
1:500



POHJOINEN MAKASIINIKATU
NORRA MAGASINSGATAN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liike- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.

Kadunvarsirakennuksen kalutasoon tulee
sijoittaa myymälä- tai muita asiakas-
palvelutiloja.

2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva
viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen
raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueen
osien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennuksen ullakolle saa sisustaa
tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia
tiloja.

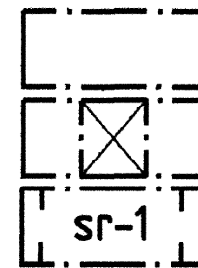
Kadunvarsirakennuksen ullakolle saadaan
sisustaa asuntoja asemakaavakarttaan
merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteelli-
sesti ja kulttuurihistoriallisesti
arvokas rakennus. Rakennusta ei saa
purkaa eikä siinä saa suorittaa sellai-
sia lisärakentamis- tai muutostöitä,
jotka värvelevät rakennuksen arvoa
tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on
myöhemmin suoritettu tällaisia toimen-
piteitä on rakennus korjaus- tai muu-
tostöiden yhteydessä pyrittävä korjaa-
maan rakennuksen tyyliin hyvin soveltu-
valla tavalla. Rakennuksen pihanpuolei-
selle vesikatolle saadaan avata ikkuna-
aukkoja tyyliin hyvin soveltuvalla
tavalla.

3
48
16
6684



Suojeltavien rakennusten arvokkaat
sisätilat tulee säilyttää siten, että
niiden rakennustaiteellista ja histo-
riallista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Tontin autopaikkavelvollisuus on
enintään 17 autopaikkaa.

Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa
pihamaalle. Autopaikat saa sijoittaa
tontin ulkopuolelle pysäköintilaitok-
seen tai tontille maan alle.

Autonsäilytystilojen poistoilmaa ei
saa johtaa pihamaalle.

Jätehuollon laitteet tulee sijoittaa
rakennukseen tai muuhun suojattuun
paikkaan.

Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi
istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin
pintamateriaalein.

Katuosoite Pohjoinen Makasiinikatu 7
Fabianinkatu 4

Kiinteistötunnus 091-003-0048-0016
Rakennusnumero 1
Pysyvä rak.tunnus 435
Valmistunut 31.12.1905
Käyttötarkoitus Toimistorakennukset

Rakennushistoriaa:

Kiinteistöasakeyhtiö Siriuksen omistama talo Kasarmitorin laidalla Helsingissä täytti v. 2015 110vuotta (ks historiikki liitteenä v. 2005: "Talo Kasarmitorin laidalla" / Markku Tasala, v. 2005, josta tässä lyhennelmä).

Sirius rakennettiin alunperin, v. 1905, asunnoiksi ja ensimmäisiin asukkaisiin ja osakkeenomistajiin kuului mm. taiteilija-pariskunta Louis Sparre ja Eva Mannerheim Sparre sekä arkkitehti Valter Jung sekä hänen tyttärensä tekstiilitaiteilija Dora Jung.

Muita asukkaita olivat professori Juho Jaakko Karvonen sekä Helsingin kaupungin teknillinen johtaja Einar Moring. Kansalaissodan aikana Karvosen perhe piilotti kotiinsa senaatin puheenjohtan P.E. Svinhufvudin.

Siriuksen huoneistot muuttuivat vähitellen liike- ja toimistotiloiksi 1980-luvun loppupuolella, mutta omistusasunnot palasivat taloon v.1998, kun ullakkohuoneistot rakennettiin.

Siriuksen on suunnitellut kolme arkkitehtia, **Karl Gustaf Grahn, Ernst Gustaf Hedman ja Knut Edgar Wasastjerna** (1904-05), Kaartinkaupunkiin, Pyöriäisen kortteliin. Heidän toimistonsa oli vuosisadanvaihteessa yksi Helsingin menestyneimmistä arkkitehtitoimistoista, jolla oli samanaikaisest suunnitteilla jopa 50 kohdetta: asuinrakennuksia, tehtaita, konttoreita ja sairaaloita.

Talossa oli alunperin neljä asuinkerrosta (lisäksi katutasokerros ja ullakkotilat). Katutason kerroksessa on aina ollut vuokralla runsaasti erilaisia myymälöitä ja liikehuoneistoja. Sirius oli erityisesti taiteilijoiden, lääkärien, arkkitehtien ja virkamiesten talo.

Osakkeenomistajien tai asukkaiden joukossa oli myös insinöörejä, kauppiaita ja liikemiehiä.

Fabianinkadun kivitalo, joka sai nimensä kenraalikuvernööri Fabian Steinheilin mukaan, on ollut 1900-luvun aikana jännittävällä tavalla monenlaisten historiallisten tapahtumien näyttämönä ja kansallisten ristiriitojen vaikutuspiirissä. Siihen on vaikuttanut talon asukkaiden henkilökohtaisen taustan ja erilaisten sattumien lisäksi myös Kaartin kasarmin läheisyys ja sen vaihtelevat poliittiset merkitykset eri vuosikymmeninä.

1944 helmikuun pommituksissa Siriuksen asukkaat hakeutuivat pommituksilta suojaan talon kellariin järjestettyyn sirpalesuojaan.

' Siellä meidän talon kellarissa oli aika yksitoikkoista istua tuntikausia ja varsinkin öisin vähän pelottavaakin, kun ympäristöstä kuului kaikenlaisia ääniä. Yritettiin jotenkin nukkua, vaikka ei ollut muuta kuin istumapaikka', kertoo asukas Kristina Johnson.

Tietoja kiinteistöstä:

- rakennusvuosi 1904-05
- tilavuus 23414 m3
- kerrosala 6705 m2
- huoneistoala 6056 m2
- tontin pinta-ala 1533 m2
- rakennusmateriaali tiili
- katto harjakatto (kupari)
- asuinhuoneistoja 8kpl, 1065 m2 (7 kpl ullakkokerroksessa, 1 talonmiehenasunto)
- konttorihuoneistoja 16kpl, 3186 m2
- liiketiloja 10kpl, 637 m2
- varastotiloja 11 kpl, 590m2
- autotalleja 5 kpl, 105m2

TOIMISTOT ASUNNOIKSI; PÄÄTÖS HEL2016 000793 T 10 04 01

Uusi asuinhuoneistoala +1205 m2
1065m2 + 1205m2 = 2270m2

Uusi toimistohuoneistoala -1205m2
3186m2 - 1205m2 = 1981m2

1205 h-m2:stä on 483h-m2 (A1 ja A5) jäänyt toteutumatta 2v. määräajan kuluessa; nyt ko. tiloille haetaan uudestaan poikkeamista kaavasta.

Perustelut kaavasta poikkeamiselle (Nyt "K"= liike- ja toimistorakennusten korttelialue):

Rakennuksella on painava historia asuinrakennuksena; nyt osa sen tiloista palautettaisiin asuinkäyttöön ja sisätilat kaavan mukaisesti kunnostettaisiin historiaa kunnioittaen:

Asemakaavan mukaan suojeltavien rakennusten arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Hanke poikkeaa asemakaavan käyttötarkoituksesta; toimistotilojen muuttaminen takaisin asunnoiksi elävöittäisi Kasarmitorin aluetta. Monet palvelut - posti, market, museo, ravintolat, kauneudenhoito - ovat torin laidalla. Kaupunkikuva rikastuisi, kun toimistovaltaiselle alueelle muuttaisi lisää asukkaita. Alueen palvelutason säilyttämiselle on tärkeää, että alueella on asuntoja.

Rakennus on alunperin suunniteltu asuinrakennukseksi; on sen arvon mukaista palauttaa tiloja alkuperäiseen käyttöön. Myös kaavan mukaiset suojelutavoitteet täyttyvät, kun tilat saneerataan rakennustaiteellista ja historiallista arvoa kunnioittaen.

Toimistotilojen A1 ja A5 käyttötarkoitus muutettaisiin takaisin asunnoiksi:

1205 h-m2:stä on 483h-m2 (A1 ja A5) jäänyt toteutumatta 2v. määräajan kuluessa;

nyt ko. tiloille haetaan uudestaan poikkeamista kaavasta. TOIMISTOT ASUNNOIKSI; PÄÄTÖS HEL2016 000793 T 10 04 01

5. krs:

A1, 5h + k 233m2

A5, 6h + k 250m2

B9, 4h + k 173m2 MUUTETTU ASUNNOKSI

B13, 4h + k 141m2 MUUTETTU ASUNNOKSI

2. ja 3. krs:

B12, 4h + k 173m2 (2.) MUUTETTU ASUNNOKSI

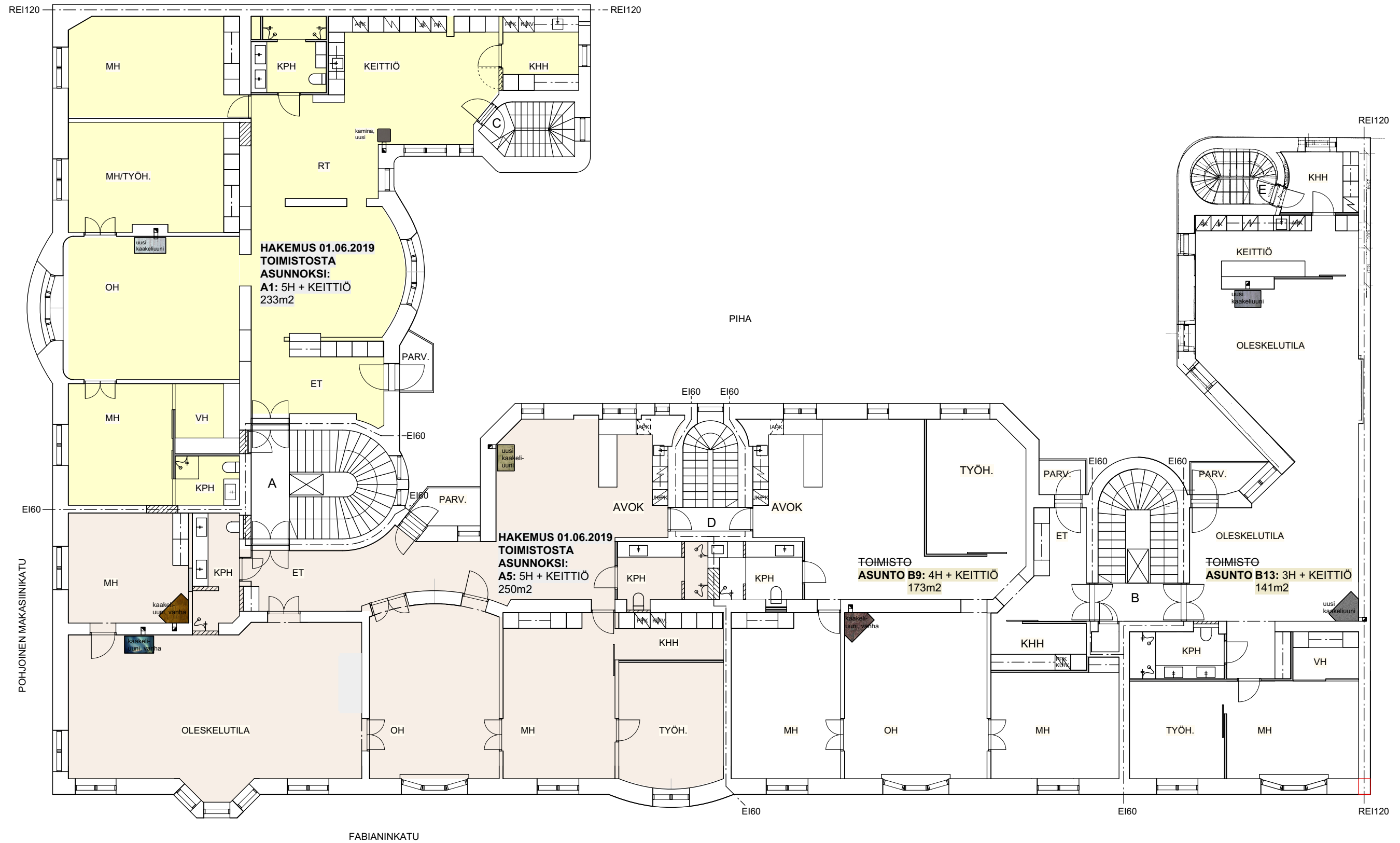
A3, 5h + k 235m2 (3.) MUUTETTU ASUNNOKSI

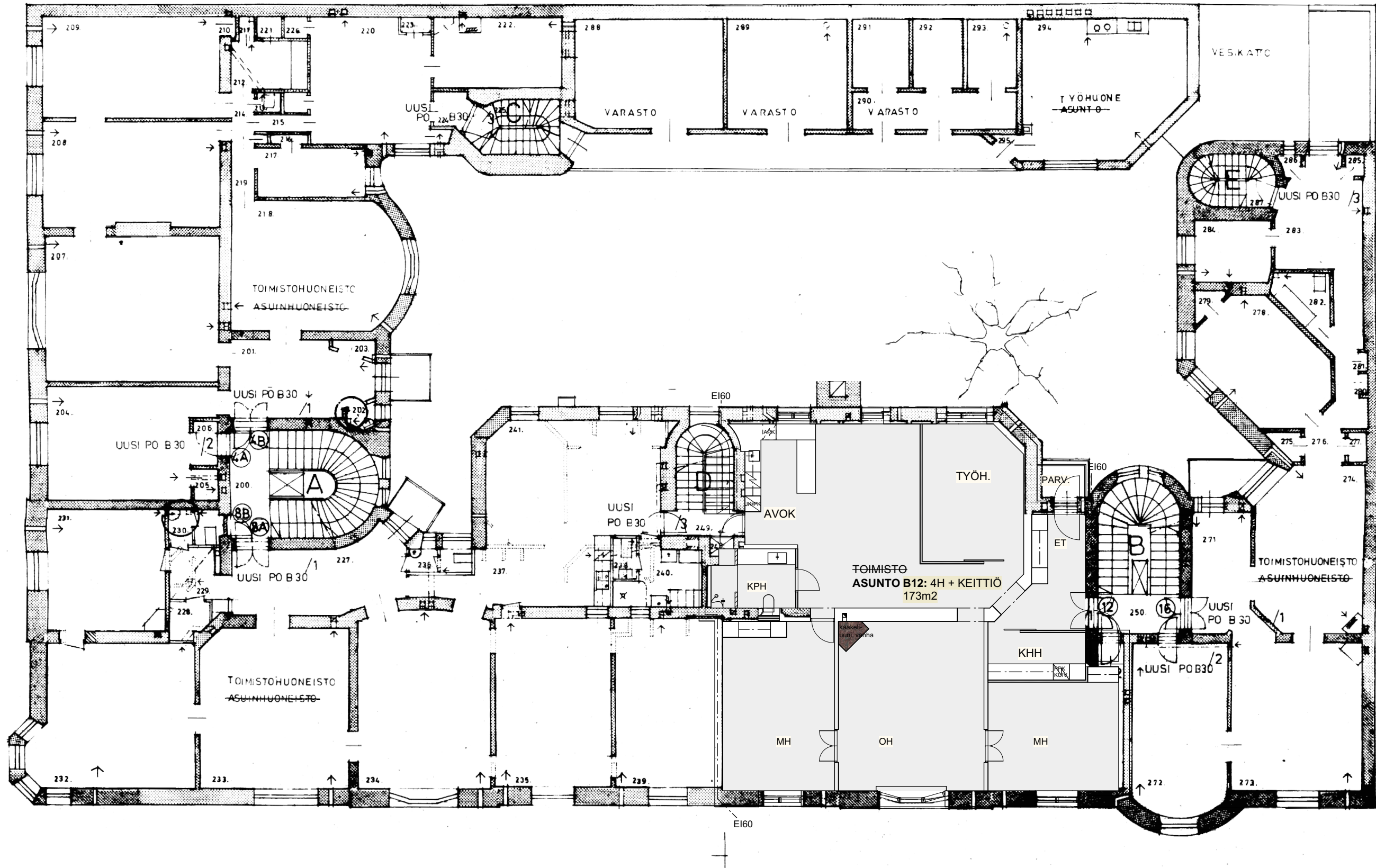
Pohjaluonnoksissa on haluttu pysyä alkuperäisten kaltaisissa (läpikuljettavissa) pohjaratkaisuissa kaakeliuuneineen. Kaikki alaslaskut ja 80-luvun valaistusviritykset purettaisiin ja palautettaisiin tilojen alkuperäinen arvokas ilme.

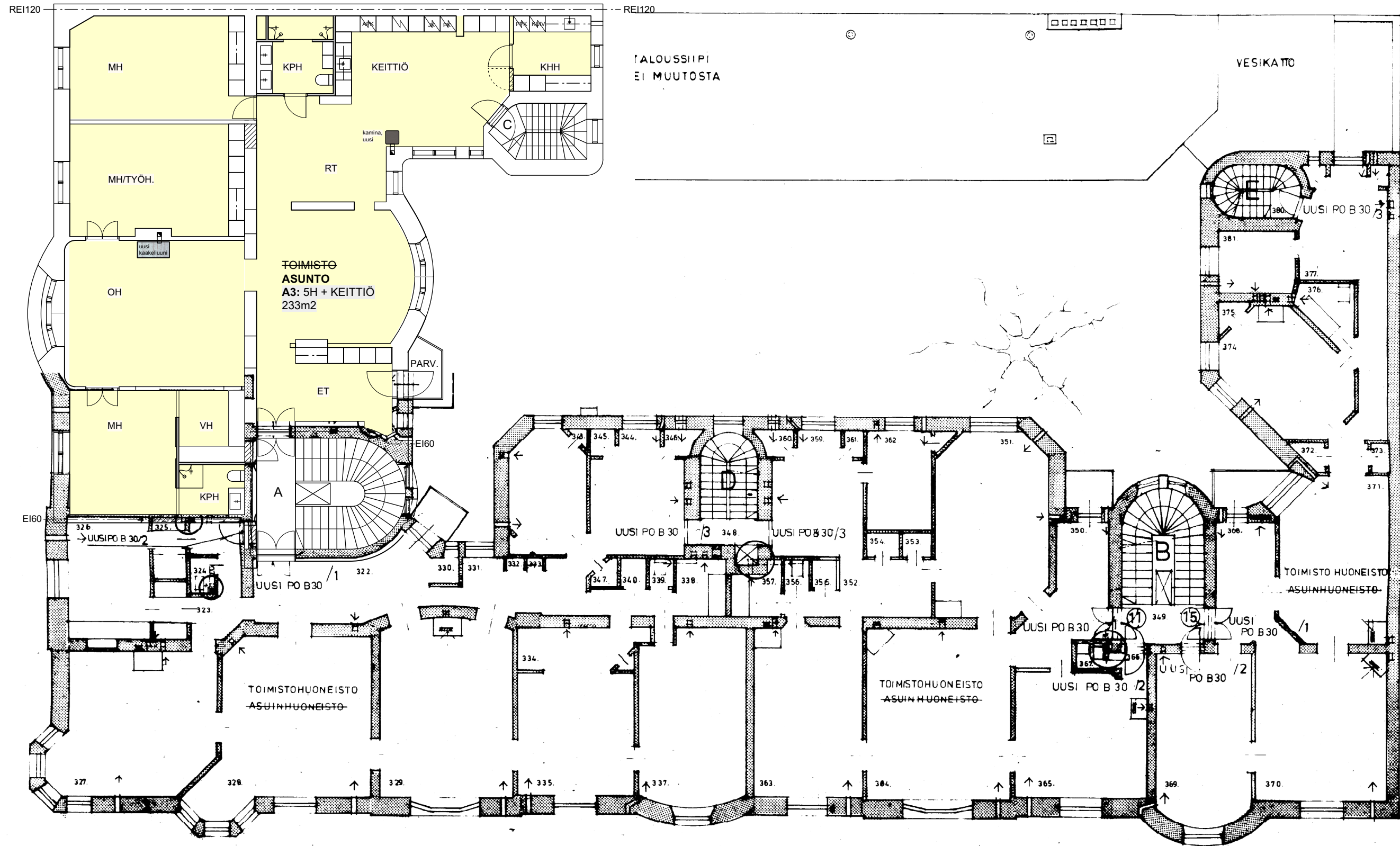
Kaavasta poikkeaminen (toimistot > asuminen) johtaisi parempaan tulokseen kaupunkikuvan, palvelutason säilymisen, rakennuksen käytön ja suojelutavoitteiden kannalta kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakennuksen käytöllä.

MRL 172 § 3):

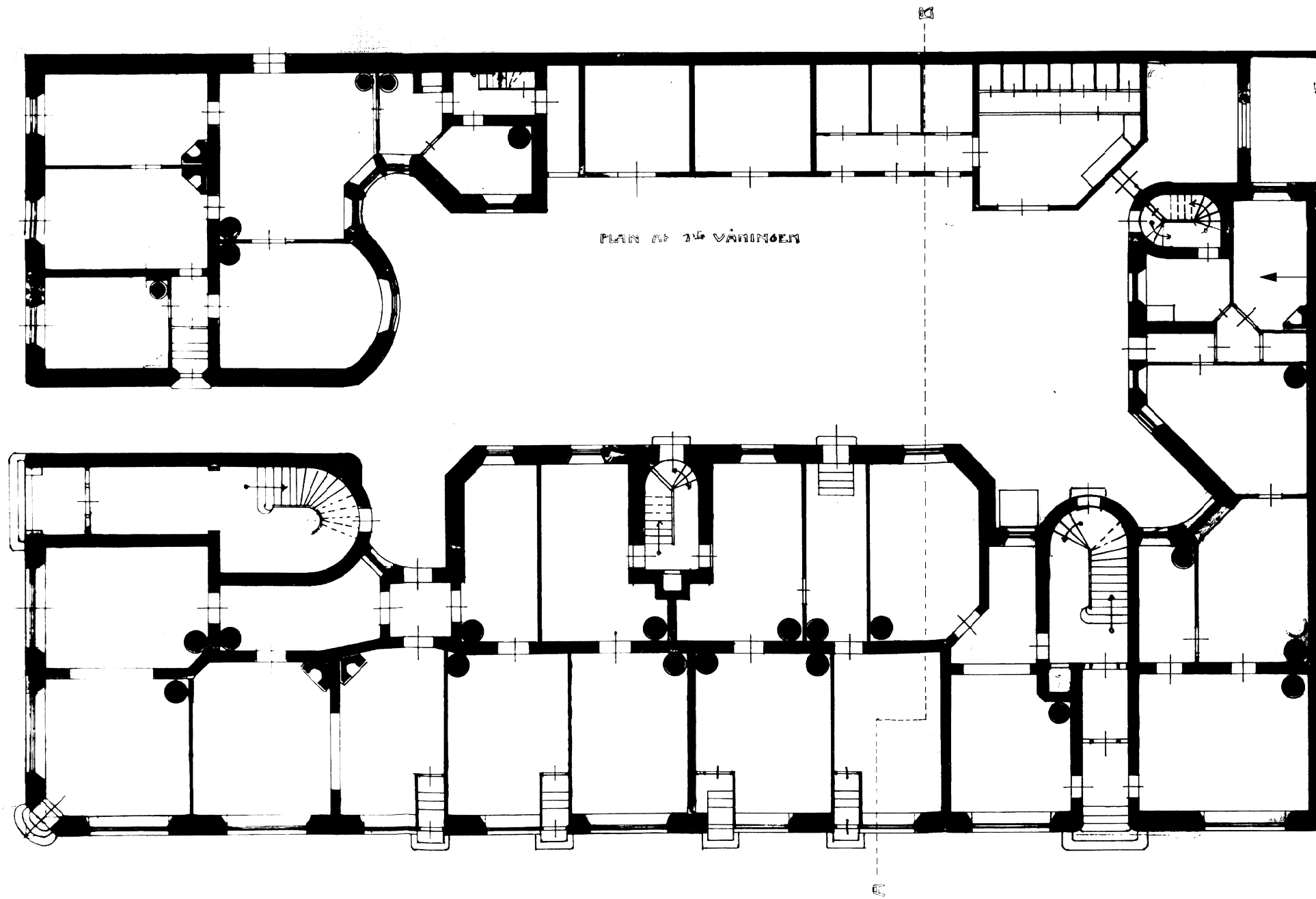
Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; päinvastoin se edistää sitä: tilojen kunnostaminen rakennustaiteellista ja historiallista arvoa kunnioittaen (kaava).







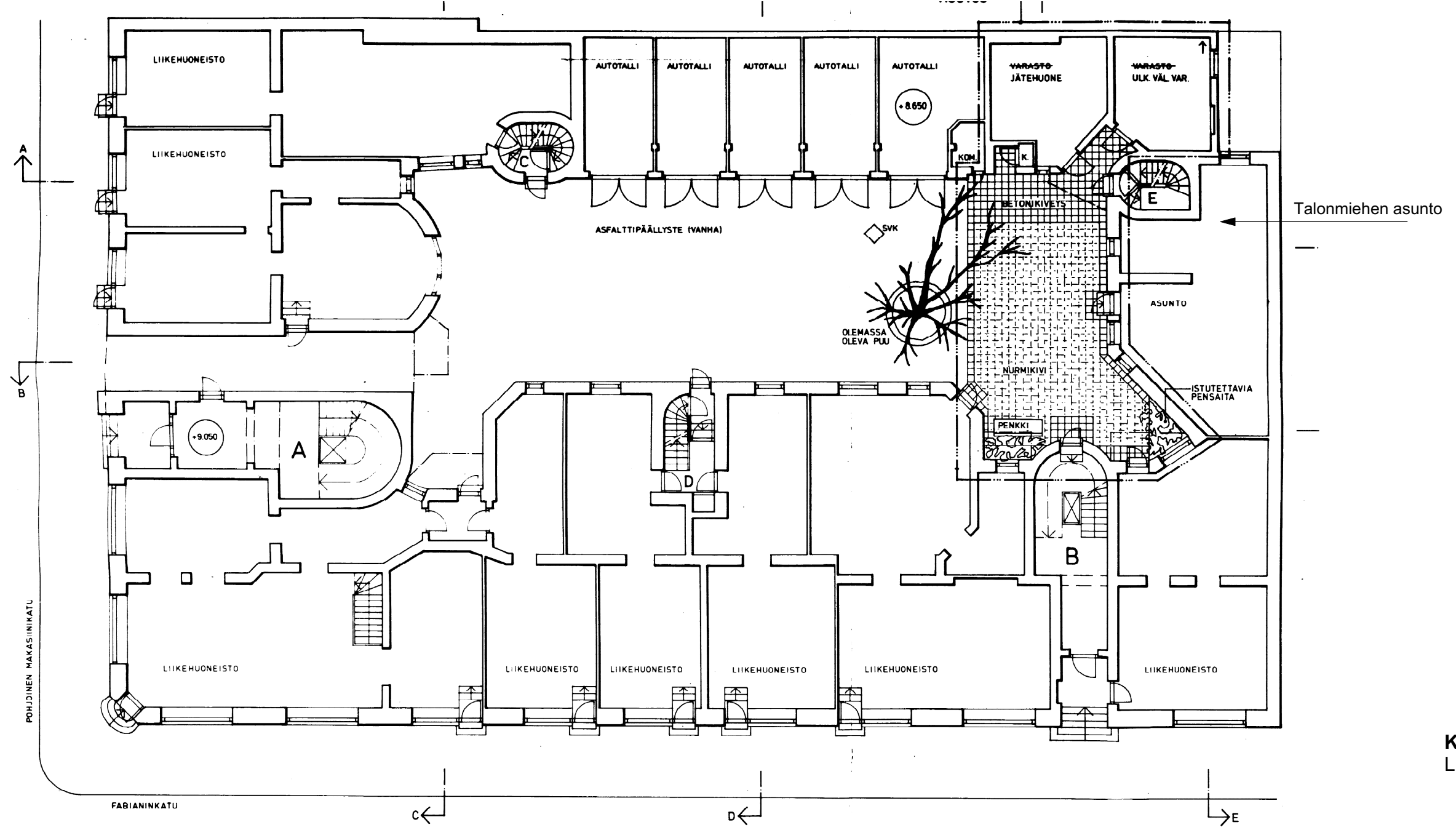
Pohjoinen Makasiinikatu



Talonmiehen asunto

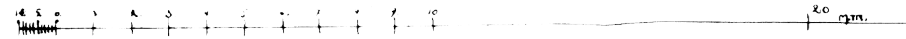
Fabianinkatu

KATUTASO, v.1905:
LIIKETILOJA

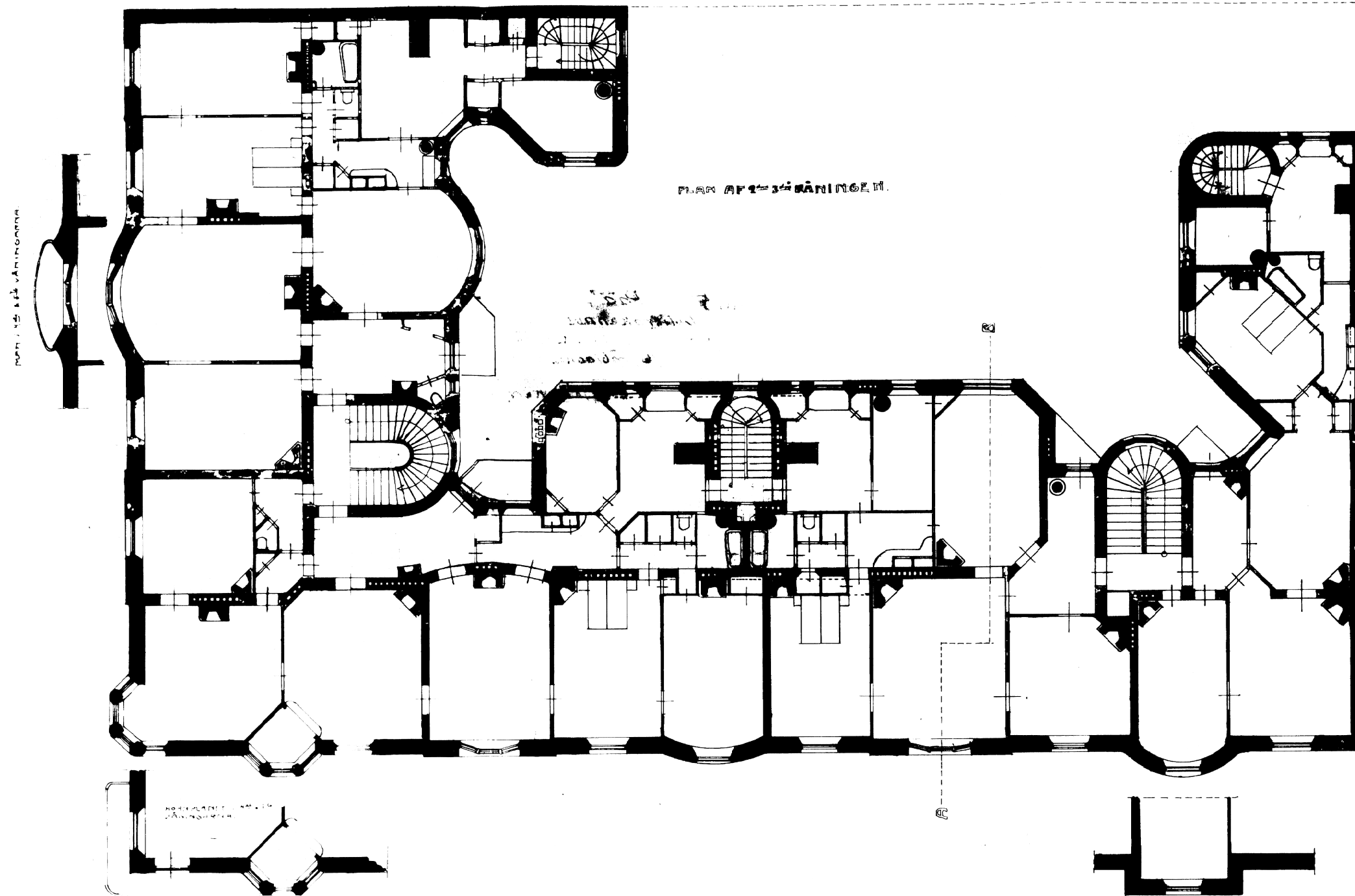


KATUTASO, v.1983:
LIIKETILOJA

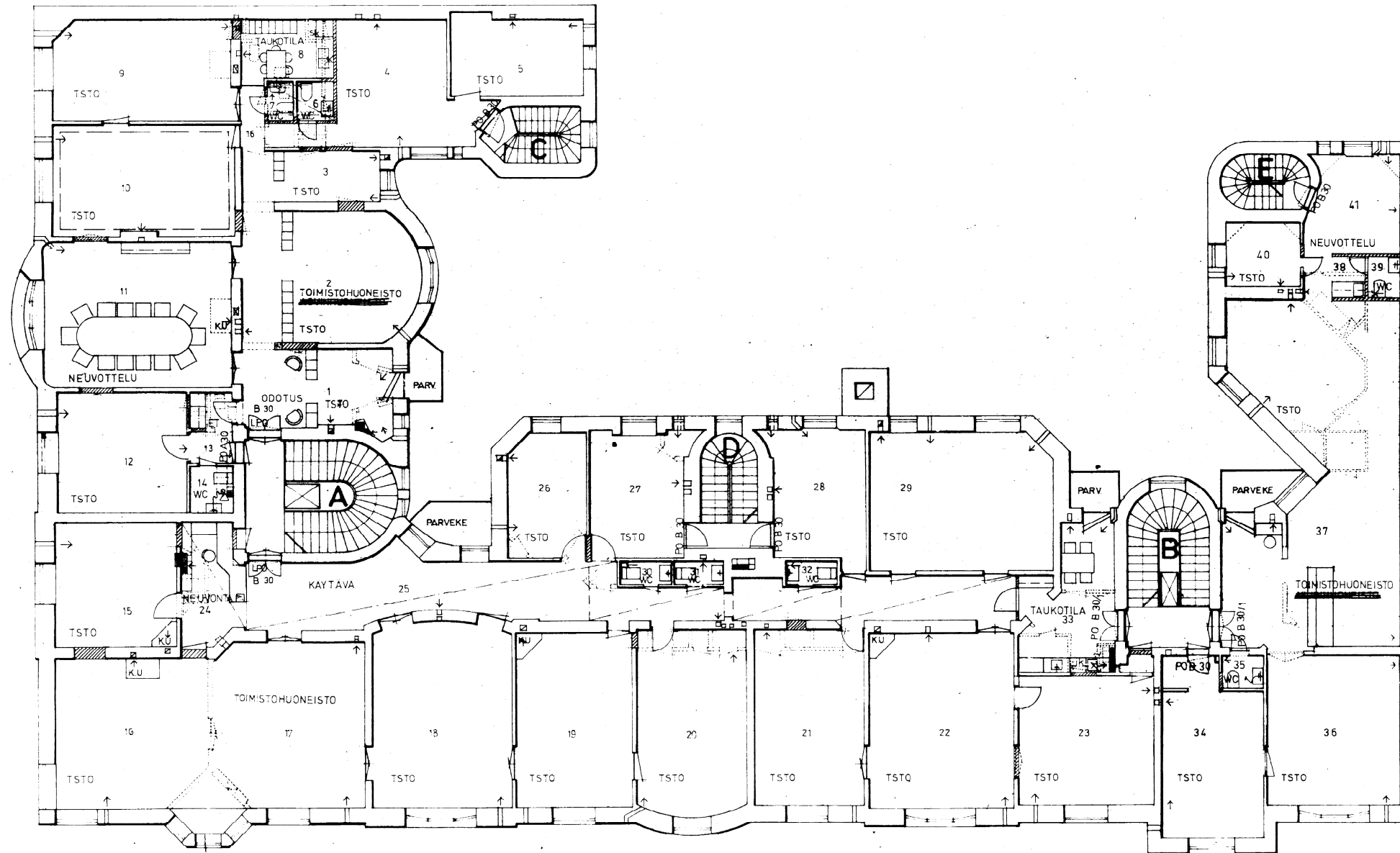
KITRNING TILL NYBYGGNAD A.TOMTEN N:16
 =VID FABIANSGATAN I KVARTERET
 =STADEN AF HELSINGFORS STAD



KÄMP OSA	3	1884
KVARTELL	48	TOMT/EN: 16
OSOTE	Fabiansgatan 4	
P.R. NO	5	KIVANUS Nr. 787006

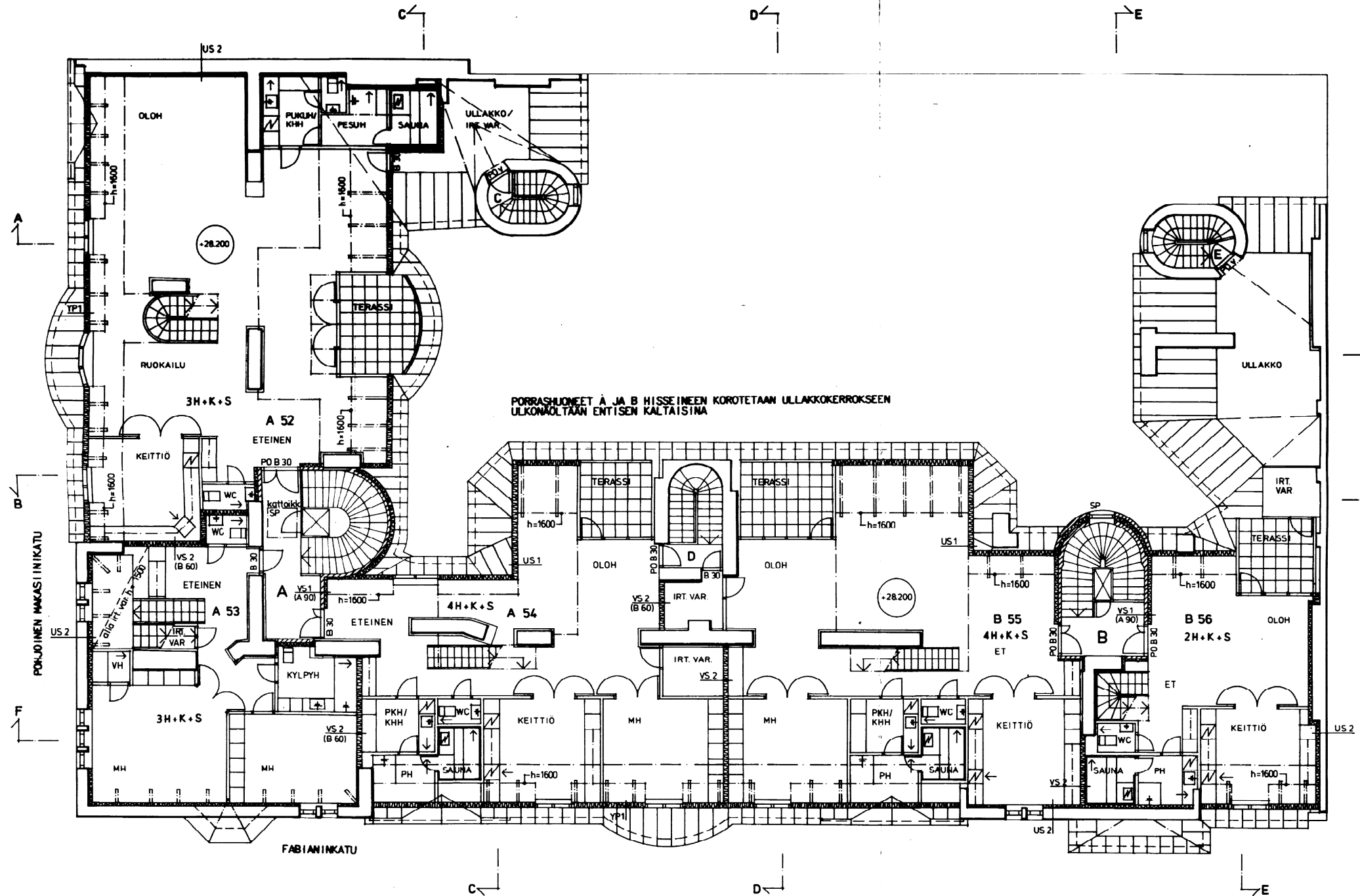


2.-3. KRS, ASUNTOJA, v.1905



MUUTOS ASUNNOISTA TOIMISTOIKSI, 5.KRS (YLIN ENTINEN ASUIN-KRS) v.1983
 Ark.tsto Gustaf Rähä Ky, Helsinki

ULLAKKOASUNNOT VARUSTETAAN
PÄINÖVITTAISELLA ILMANVAIHDOLLA



PORRASHUONEET A JA B HISSEINEEN KOROTETAAN ULLAKKOKERROKSEEN
ULKONAOLTAAN ENTISEN KALTAISINA

ULLAKKOASUNNOT, v.1997
Jari Inkinen, arkkitehti



1. KUPARIPELTIKATE
 2. ROISKERAPPAUS, VAALEAN KELTAINEN KORISTEOSAT VALKOISIA
 3. GRANIITTI
- IKKUNAPUITTEET VALKOISIA

JULKISIVU POHJOISELLE MAKASIINIKADULLE



- 1. KUPARIPELTIKATE
 - 2. ROISKERAPPAUS, VAALEAN KELTAINEN
KORISTEOSAT VALKOISIA
 - 3. GRANIITTI
- IKKUNAPUITTEET VALKOISIA

JULKISIVU FABIANINKADULLE



Fastighets Ab Sirius, Fabianinkatu & Pohjoinen Makasiinikatu, 11.12.2015



Fastighets Ab Sirius, Kasarmitori, 11.12.2015



Piharakennus, 11.12.2015





A5