

Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
14.12.2023
123/00.02.022.0220/2023

Kymp/HEL 2022-008859
Hankenumero 2461_12

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Fabianinkatu 8 (nro 12882)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12880, Fabianinkatu 8. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kartinkaupunki) korttelin 48 tontti 12.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kartinkaupungin 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 perusparannus, jossa uusitaan myös kadun puolen julkisivu. Rakennus säilyy toimisto- ja liiketiläkäytössä. Maantasokerrokseen tulee liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa. Täydennysrakentaminen ja uusien modernien toimistotilojen syntyminen parantaa Kartinkaupungin 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 3000 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, kestäväillä liikennemuodoilla erinomaisesti saavutettavalla alueella. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun rakennuksen julkisivu uudistetaan täysin laajassa perusparannuksessa. Korotukset ja laajennukset näkyvät sisäpiha- ja katonäkymissä. 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.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kantakaupungin alue on tällä hetkellä sekaviemäröity, mutta HSY:n tavoitteena on eriyttää alueella muodostuvat hulevedet sekaviemäriverkostosta. Hulevesien eriyttäminen tapahtuu pääsääntöisesti vesihuollon saneeraushankkeiden yhteydessä

useiden vuosien kuluessa. Erillisen hulevesiviemäröinnin toteuttamisen myötä kiinteistöille muodostuu velvollisuus liittyä myös hulevesiviemäriin, minkä vuoksi kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Sini Lehtonen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto / Investoinnit

Jarno Köykkä
osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu Helsingin kaupunki, kirjaamo

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



8.1.2024

Kaupunginmuseon lausunto Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

HEL 2022-008859 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos 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 perusparannus, jossa uusitaan myös kadun puolen julkisivu. Rakennus säilyy toimisto- ja liiketiläkäytössä. Maantasokerrokseen tulee liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa.

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 3000 k-m². Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun rakennuksen julkisivu uudistetaan täysin laajassa perusparannuksessa. Korotukset ja laajennukset näkyvät sisäpiha- ja kattonäkymissä. Nykyisen rakennusrungon säilyttäminen vähentää merkittävästi hiilijalanjälkeä verrattuna täysin uudisrakentamiseen.

Fabianinkatu 8 rakennettiin Suomen Teollisuus-Hypoteekkipankin sekä pankkityöntajien yhteistyö- ja etujärjestönä toimineen Suomen Pankkiyhdistyksen toimitaloksi. Uuden toimistorakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Marianna ja Mikko Heliövaara, ja rakennus valmistui vuonna 1972. Rakennuksessa on tumma ja ilmeeltään vertikaalinen rasterijulkisivu, jota rytmittävät säännöllisin välein ulkonevat pilasterit, joiden välissä on aina neljä ikkunaruutua. Kukin ruudukkokuvio muodostuu ikkunalasista ja sen alla olevasta tummasta, klinkkeripintaisesta kasettikuvioista. Pilasterien verhoukset, klinkkerialueita rajaavat kehykset ja ikkunoiden vesipellitykset on tehty messinkipelistä. Alimmassa kerroksessa on näyteikkunoita sekä kadun että sisäpihan puolella. Aulaan johtavan pääsisäänkäynnin päällä on näyttävä sisäänkäyntikatos. Ylin kerros on sisennetty, ja vesikatto on messinkipeltiä.



8.1.2024

Rakennuksessa tehtiin julkisivuremontti 2000-luvun puolivälissä, missä yhteydessä ikkunoiden alla olevat vanhat klinkkeripinnat vaihdettiin. Myös uudet, vanhan mallin mukaan valitut klinkkerit ovat sävyltään tummanruskeita.

Kaupunginmuseon City-inventoinnissa todetaan rakennuksen olevan tyypillinen betonipilarirunkoinen ja kasettijulkisivuinen 1970-luvun toimistorakennus, jonka julkisivujen uusiminen on toteutettu alkuperäisarkkitehtuurin hengessä.

OAS-lausunnossaan museo totesi, että koska rakennuksessa on kunnianhimoisesti uusittu julkisivuja alkuperäisarkkitehtuurin hengessä, olisi rakennuksen arkkitehtonisen integriteetin ja korttelin historiallisen kerrostuneisuuden kannalta luontevaa, että julkisivussa korostettaisiin rakennuksen alkuperäisideoiden luonnetta. Tätä ratkaisua tukisi myös se, että ajan rakentamisessa tyypillinen vertikaalinen rasteriaihe, jota rytmittävät säännöllisin välein ulkonevat pilasterit, on toiminut lähtökohana myös viereisessä, viisi vuotta myöhemmin toteutuneessa arkkitehti Jaakko Laapotin suunnittelemassa Suomen Vientiluoton toimistorakennuksessa. Vastaavan kaltaiset, rakennuksen alkuperäisen suunnitelman intentioihin perustuvat arkkitehtoniset ratkaisut ovat osoittautuneet huomattavasti esteettisesti kestävimiksi, kuin ripustautuminen hetkellisiin, muodikkaiksi koettuihin arkkitehtoniisiin tehokeinoihin. Tämän johdosta museo esitti, että viitesuunnitelmaa, ja varsinkin sen ruuterasterirakennetta, muokattaisiin kohti 1970-luvun alun arkkitehtuuriaiheita, ja että julkisivussa jatkettaisiin edelleen selkeää vertikaalista rasteriaihetta, jota rytmitetään ulkonevilla pilastereilla ja rajatuilla klinkkerialueilla.

Annetussa vastineessa todetaan, että kaavaehdotuksessa rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuri on määrätty sovitettavaksi ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Muuta arkkitehtuuria ohjaavaa tai materiaalin valintaa kaavalla ei ole ohjattu, ja näin yksityiskohtainen ohjaava vaikutus on hankkeen rakennuslupavaiheessa.

Museolla ei ole Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen ehdotukseen huomauttamista.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

LAUSUNTO

24.1.2024

Pelastuslaitoksen lausunto Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksesta (HEL 2022-008859)

Pelastuslaitos on tutustunut kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa esitettyä paloturvallisuussuunnitelmaa ei ollut aineistossa mukana.

Pelastuslaitoksella ei huomautettavaa kaava-asiassa.

Pelastuslaitos ei ota kantaa tässä vaiheessa paloturvallisuusasioihin tarkemmin, joita ei ole kaava-aineistossa esitetty.

Rakennushankkeesta tulee laatia paloturvallisuussuunnitelma, joka on esiteltävä pelastuslaitokselle.

Pelastuslaitos ottaa tarkemmin kantaa rakennuksen paloturvallisuusasioihin jatkosuunnittelussa kun asiat tarkentuvat ja paloturvallisuussuunnitelmaa laaditaan.

Muita huomioita.

- huomiot koskevat kaavaselostuksen liitteenä olevia viitesuunnitelmia
- uloskäytäviä ei ole selkeästi esitetty
 - o uloskäytävät (A- ja B-porrashuone) tulee johtaa suoraan ulos palo-osastoituna ja sisäänkäyntien tulee olla sijoiteltu tarkoituksenmukaisesti toisistaan erilleen
 - o palonleviämisen osalta tulee huomioida viereiset kiinteistöt/rakennukset riittäväillä palo-osastoinneilla/palomuureilla

Kimmo Kartano
Palotarkastaja

Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
14.12.2023
123/00.02.022.0220/2023

Kymp/HEL 2022-008859
Hankenumero 2461_12

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta Fabianinkatu 8 (nro 12882)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12880, Fabianinkatu 8. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kartinkaupunki) korttelin 48 tontti 12.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kartinkaupungin 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 perusparannus, jossa uusitaan myös kadun puolen julkisivu. Rakennus säilyy toimisto- ja liiketiläkäytössä. Maantasokerrokseen tulee liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa. Täydennysrakentaminen ja uusien modernien toimistotilojen syntyminen parantaa Kartinkaupungin 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 3000 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, kestäväillä liikennemuodoilla erinomaisesti saavutettavalla alueella. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun rakennuksen julkisivu uudistetaan täysin laajassa perusparannuksessa. Korotukset ja laajennukset näkyvät sisäpiha- ja katonäkymissä. 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.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kantakaupungin alue on tällä hetkellä sekaviemäröity, mutta HSY:n tavoitteena on eriyttää alueella muodostuvat hulevedet sekaviemäriverkostosta. Hulevesien eriyttäminen tapahtuu pääsääntöisesti vesihuollon saneeraushankkeiden yhteydessä

useiden vuosien kuluessa. Erillisen hulevesiviemäröinnin toteuttamisen myötä kiinteistöille muodostuu velvollisuus liittyä myös hulevesiviemäriin, minkä vuoksi kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Sini Lehtonen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Vesihuolto / Investoinnit

Jarno Köykkä
osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu Helsingin kaupunki, kirjaamo

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi



8.1.2024

Kaupunginmuseon lausunto Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

HEL 2022-008859 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos 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 perusparannus, jossa uusitaan myös kadun puolen julkisivu. Rakennus säilyy toimisto- ja liiketiläkäytössä. Maantasokerrokseen tulee liike- ja muuta asiakaspalvelutilaa.

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 3000 k-m². Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun rakennuksen julkisivu uudistetaan täysin laajassa perusparannuksessa. Korotukset ja laajennukset näkyvät sisäpiha- ja kattonäkymissä. Nykyisen rakennusrungon säilyttäminen vähentää merkittävästi hiilijalanjälkeä verrattuna täysin uudisrakentamiseen.

Fabianinkatu 8 rakennettiin Suomen Teollisuus-Hypoteekkipankin sekä pankkityöntajien yhteistyö- ja etujärjestönä toimineen Suomen Pankkiyhdistyksen toimitaloksi. Uuden toimistorakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Marianna ja Mikko Heliövaara, ja rakennus valmistui vuonna 1972. Rakennuksessa on tumma ja ilmeeltään vertikaalinen rasterijulkisivu, jota rytmittävät säännöllisin välein ulkonevat pilasterit, joiden välissä on aina neljä ikkunaruutua. Kukin ruudukkokuvio muodostuu ikkunalasista ja sen alla olevasta tummasta, klinkkeripintaisesta kasettikuvioista. Pilasterien verhoukset, klinkkerialueita rajaavat kehykset ja ikkunoiden vesipellitykset on tehty messinkipelistä. Alimmassa kerroksessa on näyteikkunoita sekä kadun että sisäpihan puolella. Aulaan johtavan pääsisäänkäynnin päällä on näyttävä sisäänkäyntikatos. Ylin kerros on sisennetty, ja vesikatto on messinkipeltiä.



8.1.2024

Rakennuksessa tehtiin julkisivuremontti 2000-luvun puolivälissä, missä yhteydessä ikkunoiden alla olevat vanhat klinkkeripinnat vaihdettiin. Myös uudet, vanhan mallin mukaan valitut klinkkerit ovat sävyltään tummanruskeita.

Kaupunginmuseon City-inventoinnissa todetaan rakennuksen olevan tyypillinen betonipilarirunkoinen ja kasettijulkisivuinen 1970-luvun toimistorakennus, jonka julkisivujen uusiminen on toteutettu alkuperäisarkkitehtuurin hengessä.

OAS-lausunnossaan museo totesi, että koska rakennuksessa on kunnianhimoisesti uusittu julkisivuja alkuperäisarkkitehtuurin hengessä, olisi rakennuksen arkkitehtonisen integriteetin ja korttelin historiallisen kerrostuneisuuden kannalta luontevaa, että julkisivussa korostettaisiin rakennuksen alkuperäisideoiden luonnetta. Tätä ratkaisua tukisi myös se, että ajan rakentamisessa tyypillinen vertikaalinen rasteriaihe, jota rytmittävät säännöllisin välein ulkonevat pilasterit, on toiminut lähtökohana myös viereisessä, viisi vuotta myöhemmin toteutuneessa arkkitehti Jaakko Laapotin suunnittelemassa Suomen Vientiluoton toimistorakennuksessa. Vastaavan kaltaiset, rakennuksen alkuperäisen suunnitelman intentioihin perustuvat arkkitehtoniset ratkaisut ovat osoittautuneet huomattavasti esteettisesti kestävimiksi, kuin ripustautuminen hetkellisiin, muodikkaiksi koettuihin arkkitehtoniisiin tehokeinoihin. Tämän johdosta museo esitti, että viitesuunnitelmaa, ja varsinkin sen ruuterasterirakennetta, muokattaisiin kohti 1970-luvun alun arkkitehtuuriaiheita, ja että julkisivussa jatkettaisiin edelleen selkeää vertikaalista rasteriaihetta, jota rytmitetään ulkonevilla pilastereilla ja rajatuilla klinkkerialueilla.

Annetussa vastineessa todetaan, että kaavaehdotuksessa rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuri on määrätty sovitettavaksi ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Muuta arkkitehtuuria ohjaavaa tai materiaalin valintaa kaavalla ei ole ohjattu, ja näin yksityiskohtainen ohjaava vaikutus on hankkeen rakennuslupavaiheessa.

Museolla ei ole Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksen ehdotukseen huomauttamista.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940

juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

LAUSUNTO

24.1.2024

Pelastuslaitoksen lausunto Fabianinkatu 8 asemakaavan muutoksesta (HEL 2022-008859)

Pelastuslaitos on tutustunut kaavaselostukseen. Kaavaselostuksessa esitettyä paloturvallisuussuunnitelmaa ei ollut aineistossa mukana.

Pelastuslaitoksella ei huomautettavaa kaava-asiassa.

Pelastuslaitos ei ota kantaa tässä vaiheessa paloturvallisuusasioihin tarkemmin, joita ei ole kaava-aineistossa esitetty.

Rakennushankkeesta tulee laatia paloturvallisuussuunnitelma, joka on esiteltävä pelastuslaitokselle.

Pelastuslaitos ottaa tarkemmin kantaa rakennuksen paloturvallisuusasioihin jatkosuunnittelussa kun asiat tarkentuvat ja paloturvallisuussuunnitelmaa laaditaan.

Muita huomioita.

- huomiot koskevat kaavaselostuksen liitteenä olevia viitesuunnitelmia
- uloskäytäviä ei ole selkeästi esitetty
 - o uloskäytävät (A- ja B-porrashuone) tulee johtaa suoraan ulos palo-osastoituna ja sisäänkäyntien tulee olla sijoiteltu tarkoituksenmukaisesti toisistaan erilleen
 - o palonleviämisen osalta tulee huomioida viereiset kiinteistöt/rakennukset riittäväillä palo-osastoinneilla/palomuureilla

Kimmo Kartano
Palotarkastaja