

FABIANINKATU 17, AGRONOMITALO

3.KAARTINKAUPUNKI KORTTELI 53

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Ark-byroo Sami Heikinheimo.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12634
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 53 tonttia 2

Kaavan nimi:
Fabianinkatu 17, Agronomitalo

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.5.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 10.2.-10.3.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kaartinkaupungissa osoitteessa Fabianinkatu 17.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Sinikka Lahti, arkkitehti

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Juvonen, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Heli Virkamäki, tiimipäällikkö

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Juha Vuorinen, tutkija

Hakijataho

Agronomiliitto ry

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit D4 Oy,

Olavi Montin, arkkitehti SAFA

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Agronomitalo, rakennushistoriallinen selvitys, ark-byroo, 2014
 - Agronomitalo, uuni-inventointi, ark-byroo, 2014
 - Pysäköintiselvitys, Arkkitehdit D4 Oy, 18.12.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmassa osoitteessa Fabianinkatu 17. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen sijoittamisen olemassa olevaan rakennukseen kuitenkin siten, ettei sen nykyinen pääkäyttötarkoitus toimisto- ja liiketilana muutu. Tavoitteena on saada rakennus tehokkaampaan käyttöön sen suoje-luarvot sekä lähiympäristön toiminnallinen tasapaino säilyttäen.

Tontilla sijaitsee 5-kerroksinen vuonna 1901 valmistunut arvora-kennus. Rakennuksen kellarikerroksessa toimii ravintola, maanta-sokerros on pääosin liiketilaa ja muut kerrokset toimistokäytössä. Kohde on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvalli-sesti erityisen arvokas kohde; Gesellius-Lindgren-Saarisen suun-nittelema talo on yksi Helsingin varhaisimmista jugend-tyylisistä asuinrakennuksista ja se on myös sisätiloiltaan varsin hyvin säily-nyt. Rakennus on jo asemakaavalla suojeltu, mutta suojelumää-räystä päivitetään etenkin sisätilojen osalta.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan liike- ja toimisto-rakennusten korttelialue (K). Rakennukseen toimitilojen vähene-mistä asumisen tieltä kompensoidaan ullakon käyttöönottamisella toimistotilaksi. Kaavaratkaisun yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 100 k-m², josta enintään 1 800 k-m² saa rakentaa asuinhuoneis-toiksi. Toimistotilaa, ullakon tilat mukaan lukien, jää n. 2 030 k-m² ja liiketilaa 1 270 k-m². Tonttitehokkuus on 4,8.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty ha-kemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-jan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen moni-puolinen käyttö sekä turvata kohteen ainutlaatuiset rakennustai-teelliset ja historialliset arvot.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden to-teutumista siten, että edistetään asuinrakentamista ilmaston kan-nalta kestäväällä tavalla hyödyntäen olemassa olevaa infrastruk-tuuria ja huolehtimalla rakennuksen pitkästä elinkaaresta. Suoje-lemalla kaupunkikuvallisia arvoja vaalitaan myös Helsingin oma-leimaista identiteettiä ja keskustan vetovoimaisuutta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 072 m². Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 100 k-m² ja tonttitehokkuus 4,8.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 1 800 k-m² ja toimistokerrosala pienenee 1 320 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 40 asukasta (1as / 45 k-m²).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Kaartinkaupungin kaupunginosassa, Kasarmitorin laidalla. Kaava-alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoitunutta aluetta hallinto-, toimisto- ja asuinrakennuksineen. Alueella on lisäksi kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita.

Tontilla sijaitsee 5-kerroksinen vuonna 1901 valmistunut arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saarisen suunnittelema rakennus. Se edustaa tyyliltään varhaista jugendia ja on historiallisesti arvokas ja asemakaavalla suojeltu. Nykyään Agronomitalona tunnettua kohdetta kutsuttiin alkujaan Lääkärien taloksi. Se oli asuinkerrostalo, jossa talon rakennuttaneet lääkärit pitivät myös omia vastaanottojaan. Nykyään rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa, kellarikerroksessa toimii ravintola ja muut kerrokset ovat toimistokäytössä.

Kohteen ympäristö on historiallisesti arvokasta ja ajallisesti kerrostunutta. Kasarmitorin ympärillä rakennuskannan ikä vaihtelee Kaartin Kasarmin 1800-luvun rakennuksista vuonna 2017 valmistuneeseen toimistorakennukseen Kasarmikadun ja Pohjoisen Mäksäniemenkadun kulmassa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Toimitilan lisäksi korttelialueelle saa sijoittaa asumista, kuitenkin enintään 1 800 k-m². Vähintään 50 % asuntojen huoneistoalasta tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Huoneistokokoja koskevan määräyksen tulee toteutua viimeistään, kun 50 % asemakaavassa asumiselle sallitusta pinta-alasta (800 k-m²) on toteutettu.

Ensimmäinen maanpäällinen kerros tulee varata liike- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja toinen kerros toimistoiksi tai liiketilaksi. Ulakolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Asunnoille tulee varata riittävät yhteistilat. Kun asumisen määrä ylittää 1 200 k-m², tulee asukkaiden käyttöön rakentaa talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Liikenne

Lähtökohdat

Fabianinkadun liikennemääräksi on arvioitu noin 2400 ajon./vrk. ja Pohjoisen Makasiinikadun liikennemääräksi on arvioitu noin 5900 ajon./vrk. Molemmat kadut ovat tonttikatuja.

Etelärantaa pitkin kulkee raitiolinja numero 2 Kansallisopporan ja Olympiaterminaalien välillä sekä Unioninkatua ja Etelärantaa pitkin kulkee bussilinja numero 17 Munkkisaaren ja Kallion välillä.

Fabianinkatu ja Pohjoinen Makasiinikatu sijaitsevat tontin kohdalla asukaspysäköintitunnusalueella C, missä on noin 2490 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yritys-pysäköintitunnuksia 3885 kappaletta (tilanne 1.1.2018). Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 28.5.1997) mukaan pihamaalle ei saa sijoittaa autopaikkoja yhtä huoltoautopaikkaa lukuun ottamatta.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta Fabianinkadun tai Pohjoisen Makasiinikadun liikenteellisiin ratkaisuihin, eikä tontin ajoyhteyksiin tule muutoksia.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015) mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m² ja autopaikkoja vähintään 1 ap / 150 k-m². Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei kuitenkaan edellytetä autopaikkamäärän mukaisia autopaikkoja, mikäli niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Sovellettaessa asuinkäyttöön palauttamista edellytetään pysäköintiselvityksen tekemistä, joka sisältää laskennallisen paikkatarpeen ja miten paikat järjestetään. Hankkeesta on laadittu edellä mainittu pysäköintiselvitys.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1000 k-m². Autojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 ap / 1000 k-m². Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen että vieraiden pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap / 500 k-m². Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa toimistoille ja muille liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m² sekä vierailijoille 1 pp / 1000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Palvelut

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Alueen palvelutaso pysyy samana.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kohteessa ei ole mahdollista kaikilta osin saavuttaa uudisrakentamiselta vaadittavaa esteettömyystasoa. Kaikissa porrashuoneissa on kuitenkin hissit.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Massiivikiviaineinen rakennus on vuodelta 1901. Tontilla ei ole kasvillisuutta, eikä paikallista energiantuotantoa.

Kaavaratkaisu

Uudet asunnot tukeutuvat olemassa olevaan infrastruktuuriin ja liikennejärjestelmiin. Tontilla ei ole autopaikkoja ja pääasiallinen kulkumuoto tontille on kävely ja pyöräily. Olemassa olevat kantavat rakenteet säilytetään, jolloin minimoidaan rakentamisaikainen hiilipiikki. Rakennussuojelullisista syistä kattopintaa ei voida muuttaa viherkatoksi tai varustaa aurinkopaneelein. Piha on varjoinen kansipiha ja kasvillisuuden tai imeyttävän pinnan lisäämisen mahdollisuudet ovat rajallisia. Jatkossa tontti liitettäneen hulevesiviemäröinnin erillisverkostoon.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitseva rakennus on asemakaavalla suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana (sr-1). Rakennus on arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saarisen suunnittelema vuonna 1901 valmistunut jugendrakennus. Myös muut korttelin Kasarmitorin puolella Fabianinkadun varressa olevat rakennukset on suojeltu.

Kaava-alue 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 toimiloina.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueella oleva rakennus säilyy edelleen suojeltuna merkinnällä sr-1. Pihasiiven matala osa erotetaan omaksi, merkinnällä sr-3 suojeltavaksi osaksi, jota voidaan korottaa yhdellä kerroksella.

Kadunpuoleisiin julkisivuihin ei tehdä muutoksia. Myös vesikaton hahmo on määrätty säilytettäväksi. Suojelumääräystä sr-1 on tarkennettu ja suojeltaviksi sisätiloiksi on määritelty pääporrashuone kaikkine yksityiskohtineen ja materiaaleineen sekä huoneistojen alkuperäisinä säilyneet tilat ja niiden kiinteä sisustus.

Alkuperäisiä rakennusosia saa uusia vain pakottavista syistä. Alkuperäisiä rakennusosia sekä ikkunoita uusittaessa se tulee tehdä alkuperäistoteutusta mukaillen tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennus sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien kiinteistöjen pelastusturvallisuutta ei saa heikentää. Käyttötarkoituksen mukaisien tilojen poistumisjärjestelyt sekä palotekniset detaljit tulee esittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäytötkorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, liikenteeseen sekä yrityksiin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edistää vanhan rakennuksen tarkoituksenmukaista käyttöä sekä rakennussuojelutavoitteiden toteutumista. Kaupunkikuvallisesti arvokkaan kohteen suojele sisätiloineen mahdollistaa varhaisen jugendrakennuksen korjaamisen kokonaistaideteoksena ja siten kaupunkikuvan arvojen ja tunnistettavan identiteetin säilymisen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kestäväen yhdyskuntarakenteen muodostamisessa tehostamalla olemassa olevaan infrastruktuuriin liitettyjen tilojen käyttöä ja toisaalta rakennusrunko säilyttämällä vähennetään rakennusmateriaalin tarvetta. Autopaikaton hybridirakennus edistää ensisijaisesti kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisu vaikuttaa siten, että ydinkeskustan toimitilamäärä pienenee n. 1 320 k-m². Tästä huolimatta Helsingin uuden yleiskaavan tavoitetta toiminnallisesti monipuolisesta ja sekoittuneesta rakenteesta toteutetaan varaamalla kohteen kaksi ensimmäistä kerrosta liike- ja toimitilaksi ja rajoittamalla asumiseen muutettavan kerrosalan määrää enintään 1 800 k-m²:iin sekä kompensamalla menetettyä toimitilaa ullakon käyttöön otolla. Asemakaa-

van muutoshakemus on jätetty ja kaavan valmistelu aloitettu ennen yleiskaavan voimaantuloa. Yksittäisille yrityksille toimitilan vähenemisellä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia, mutta vaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi muutoksen pienestä koosta johtuen.

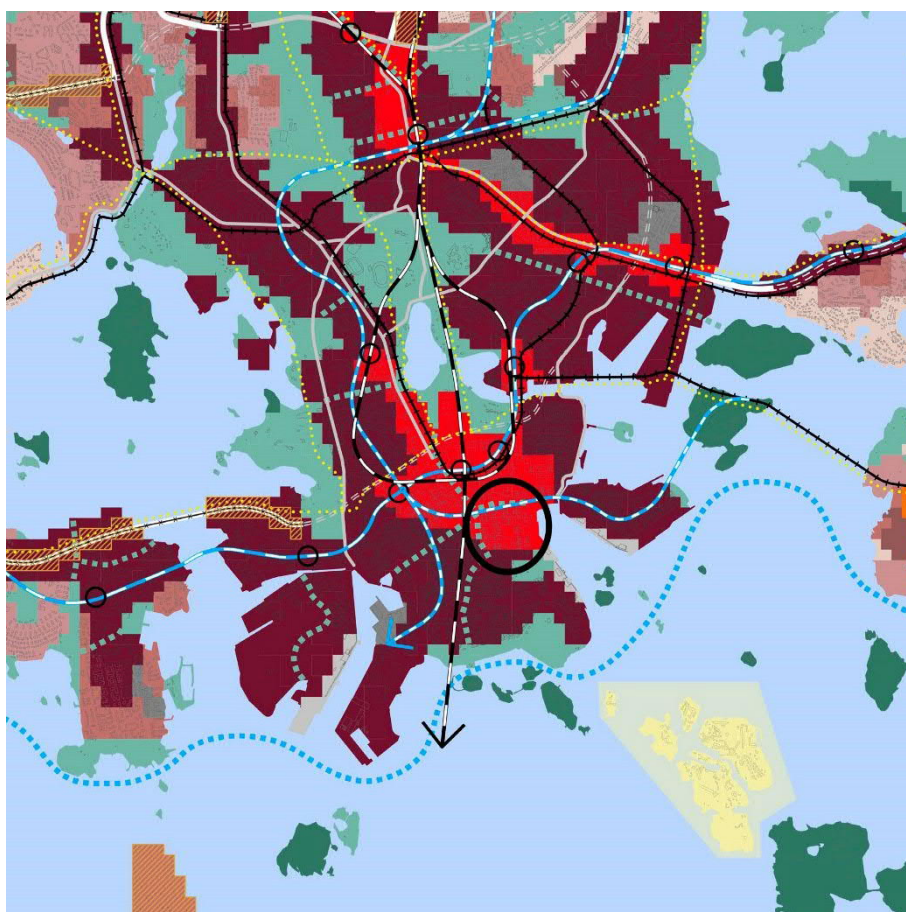
Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Työnaikaisilla liikenteen poikkeusjärjestelyillä voi olla tilapäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

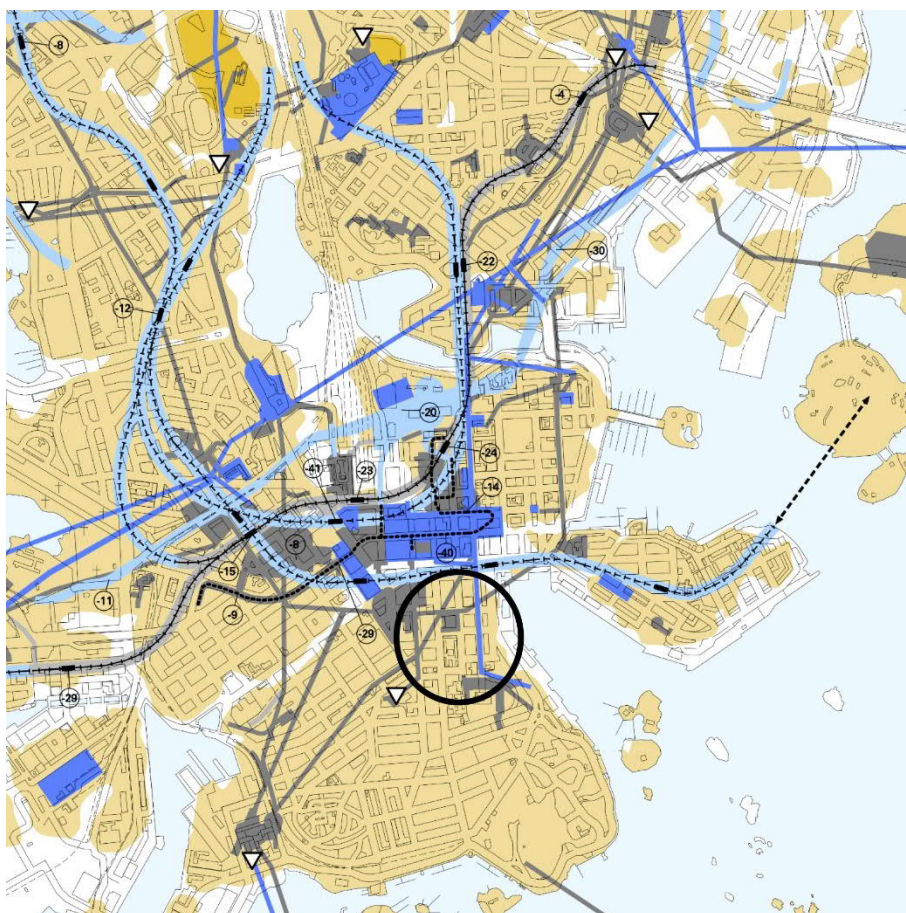


Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimiti-

lojen, 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 monipuolisempana. 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.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta (kaavakartta nro 2)

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10441 (hyväksytty 28.5.1997). Kaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja rakennuksen kadun puolen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa myymälä- tai muita asiakaspalvelutiloja. Tontin rakennusoikeus 4 290 k-m², jonka lisäksi ullakolle saa sijoittaa 440 k-m² kokous- ja saunatiloja ja kellariin 475 k-m² ravintolatiloja. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö (tullut vireille 18.12.2018).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.4.2017 periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella. Asemakaavan muutoshakemus on jätetty ja kaavan valmistelu aloitettu ennen konversioperiaatteiden hyväksymistä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

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 2012 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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 3.6.–28.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui tarpeeseen tarkentaa suojelumääräystä erityisesti sisätilojen ja piharakennuksen osalta. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suojelumääräystä on tarkennettu, siihen on lisätty määräyksiä sisätilojen osalta ja pihasiivelle on laadittu erillinen suojelumääräys.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueen toiminnallisen kokonaisuuden säilyttämiseen, laadittavaan suojelumääräykseen sekä liikennejärjestelyiden sujuvuuteen sekä rakennusaikana että sen jälkeen. Mieli-

pide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että toiminnalliseen kokonaisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja kaavan suojelumääräys on neuvoteltu yhdessä hakijan kanssa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 10.2.2020

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 11.12.2019
Kaavan nimi Agronomitalo, Fabianinkatu 17
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 03.06.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112634
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1072 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0182 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1072

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	0,1072	100,0	5100	4,76	0,0000	810
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1072	100,0	5100	4,76	0,0000	810
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					

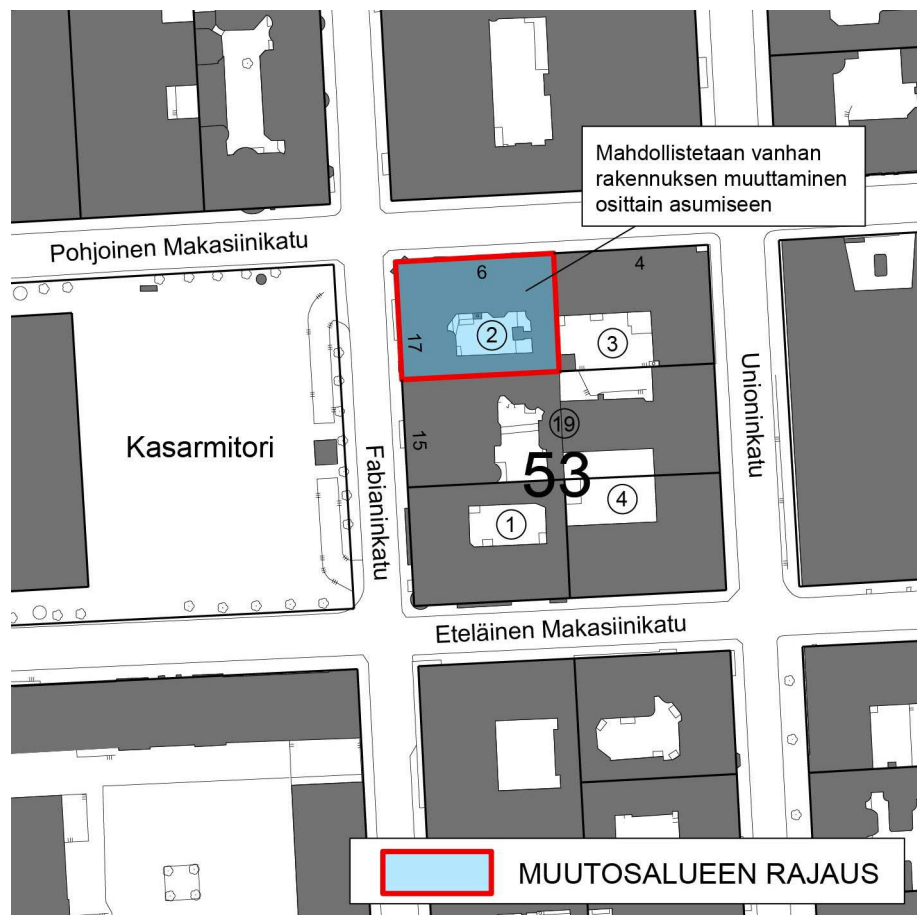
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1072	100,0	5100	4,76	0,0000	810
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1072	100,0	5100	4,76	0,0000	810
K	0,1072	100,0	5100	4,76	0,0000	810
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

AGRONOMITALO, FABIANINKATU 17 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kasarmitorin laidalla sijaitseva, historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas rakennus aiotaan muuttaa osittain asuinkäyttöön. Toimistotiloja laajennetaan ullakolle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteissa Fabianinkatu 17 ja Pohjoinen Makasiinikatu 6. Tontilla sijaitseva arvorakennus on nykyisin toimistokäytössä. Tavoitteena on mahdollistaa osan tiloista käyttö myös asuinhuoneistoina kerroksissa 2.–5. Samalla mahdollistetaan toimistotilojen laajentaminen ullakolle. Kohteelle laaditaan uudet suojelumääräykset.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma ja rakennushistoriaselvitys) on esillä 3.6.–28.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, osoite Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 28.6.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja yrityksiin sekä liikenteeseen ja laaditaan tar-

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1997) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Liike- ja palvelukeskusta C1 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asu-
misen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. 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.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Kasarmitori kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon osana Kaartin kasarmia.

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- Agronomitalo, rakennushistoriallinen selvitys (ark-byroo, 2014)
- Agronomitalon uuni-inventointi (ark-byroo, 2014)
- alueella on voimassa kantakaupungin rajattu rakennuskielto (nro 12561), joka koskee rakennusten ensimmäisten kerrosten muuttamista toimitiloista asumiseen.

Tontilla sijaitsee Arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saarisen suunnittelema, vuonna 1901 valmistunut kulmatalo, joka edustaa varhaista jugendia Helsingissä. 5-kerroksinen kaupunkikivitalo oli alun perin asuinrakennus, jonka kadun puolen huoneistot olivat suuria ja ylellisiä. Ensimmäinen kerros oli jo alun perin varattu liiketiloille. Kiinteistö siirtyi Agronomiliiton omistukseen vuonna 1953 ja se muutettiin asteittain toimistokäyttöön 1950–1970-luvuilla. Rakennus on ulkoasultaan hyvin säilynyt ja myös sisätiloissa on toimistoiksi muuttamisesta huolimatta säilynyt paljon alkuperäisiä yksityiskohtia. Kiinteään sisustukseen kuuluu mm. paljon arvokkaita, keskenään erilaisia uuneja sekä muuta taidekäsityötä, kuten koristeellisia väliviovia ja panelointeja taidemaalauksineen.

Pääporrashuone on poikkeuksellisen arvokas ja hyvin säilynyt kokonaisuaideteos käsittäen mm. lyijylasi-ikkunoita, koristeellisia kaiteita ja rikkaasti detaljoituja huoneisto-ovia.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478,
sinikka.lahti@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Mikko Juvonen, projektipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi

Rakennussuojelu

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



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

Helsingissä 16.5.2019

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2012 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 3.6.–28.6.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



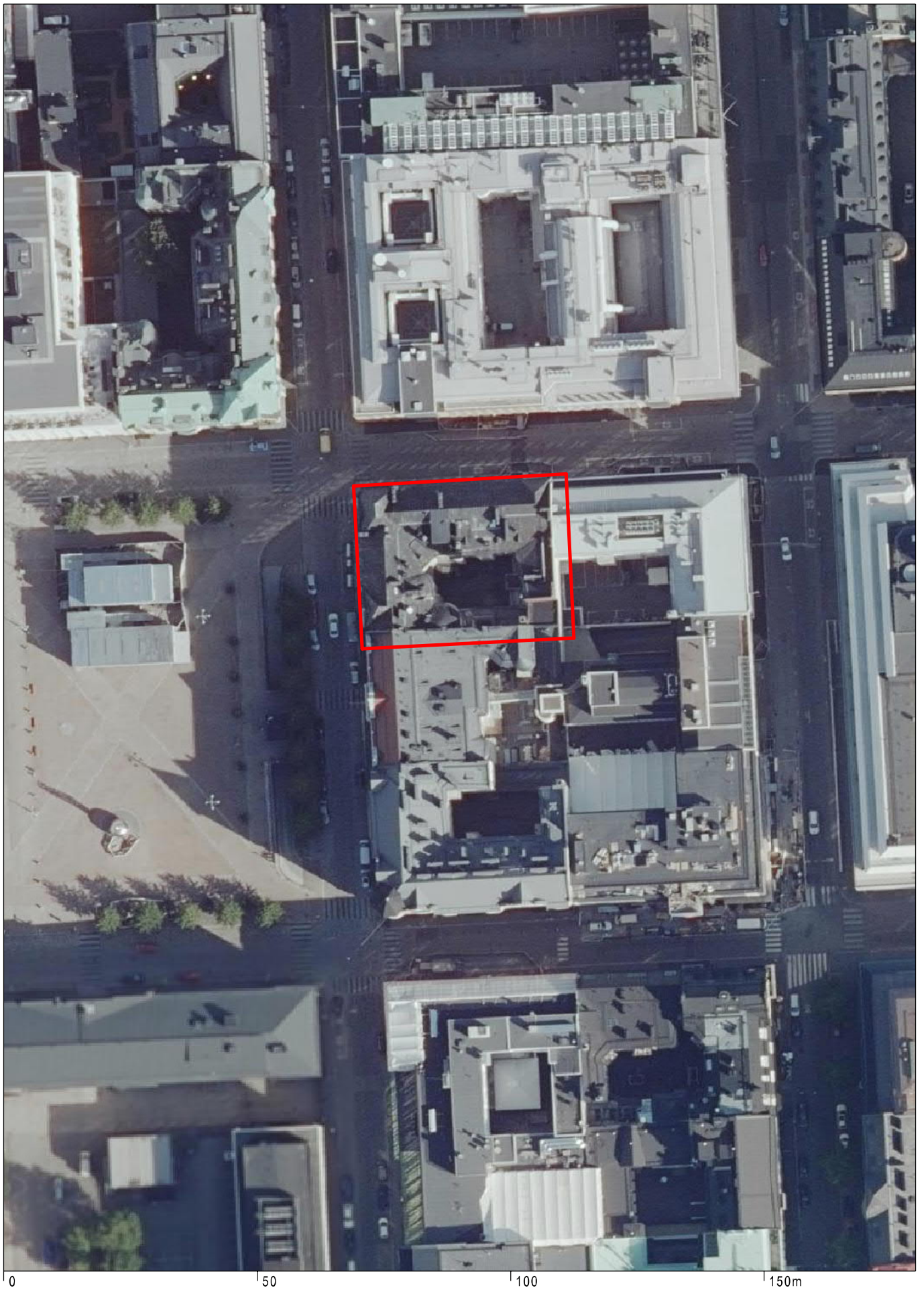
Ehdotus

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



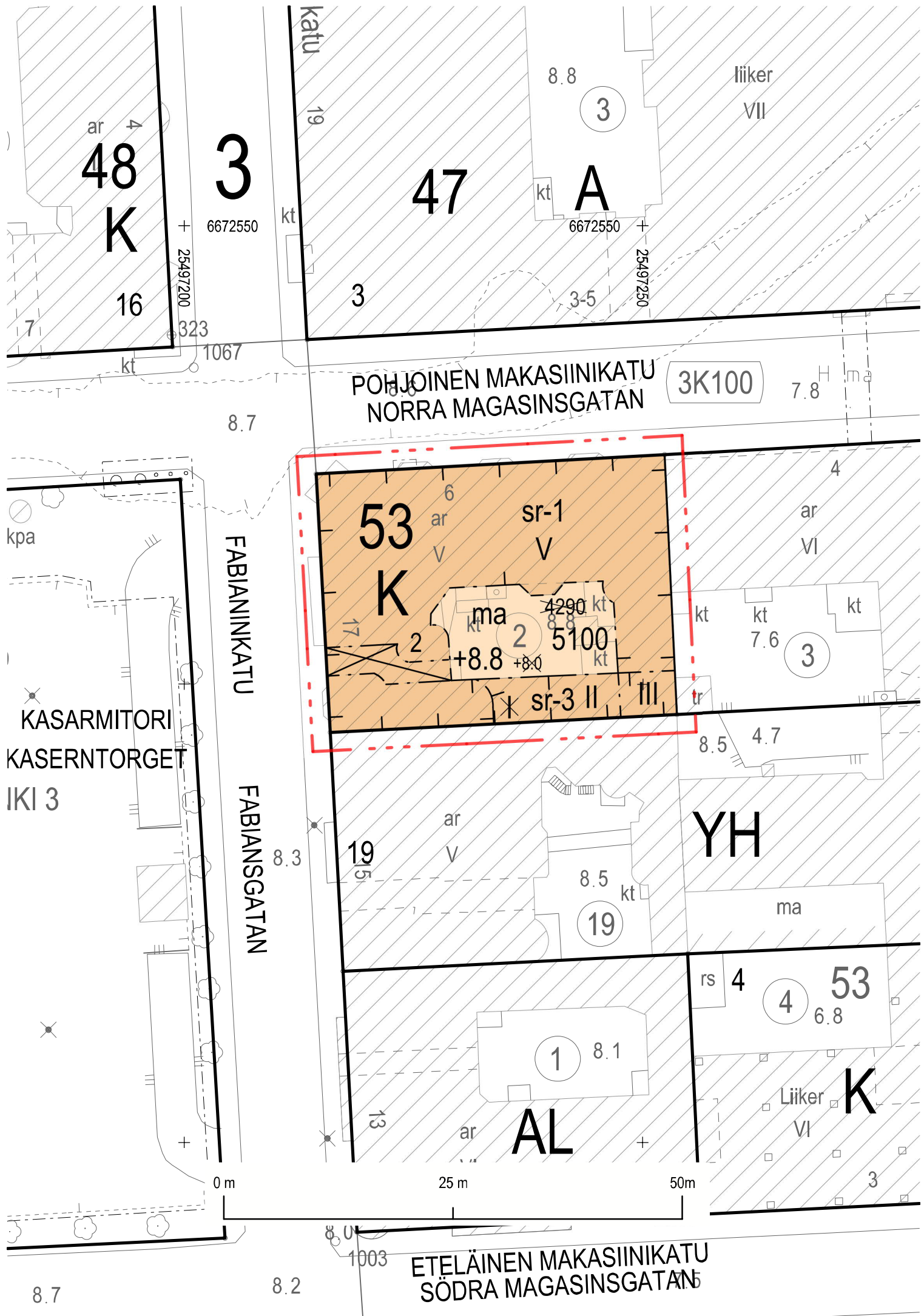
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Kaartinkaupunki, Agronomitalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Tontille saa sijoittaa myös asumista, kuitenkin enintään 1 800 k-m² tontille osoitetusta rakennus-
oikeudesta.

Kadun puolella maantasokerros tulee varata liike-
tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi ja toinen kerros
toimisto- tai liiketiloiksi.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Maanalainen tila.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kau-
punkikuvallisesti erityisen arvokas rakennus,
jolla on valtakunnallista merkitystä.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa
tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa
heikentää sen arvoa tai muuttaa sen ominais-
piirteitä.

Rakennuksen julkisivut, alkuperäiset ikkunat ja
ovet sekä kattomuoto tulee säilyttää. Kadun
puolella kattomateriaaliksi voidaan palauttaa tiili
alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Pääporrashuone, sen alkuperäiset pintamateriaalit ja
-käsittelyt, lyijylasi- ikkunat, huoneisto-ovet, kaiteet ja
valaisimet materiaaleineen ja yksityiskohtineen tulee
säilyttää.

Huoneistojen alkuperäisenä säilyneet tilat sekä alku-
peräiset välit, tulisijat, parketit, paneloinnit, koriste-
maalaukset, listat ja muut kiinteän sisustuksen yksityis-
kohdat tulee säilyttää.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakotta-
vasta syystä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteu-
tusta mukallien tai muutoin arkkitehtuurin soveltuvalla
tavalla. Edellä mainittua tulee soveltaa myös uusittaessa
muuta kuin alkuperäisiä ikkunoita.

Kokonaisuuden kannalta arvokas rakennuksen osa.
Pihasiipeä ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia
korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimia, jotka olennai-
sesti heikentävät kokonaisuuden historiallista arvoa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia
tiloja.

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 %
tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön/keitto-
tilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennus-
hankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa
riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään
seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila,
talosauna ja vapaa-ajantila. Nämä tilat saa rakentaa
asumiselle sallitun kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talo-
tekniikan kuilut ja varastot saa rakentaa asemakaa-
vassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kadun puoleisilla katon lappeilla ilmanvaihdon kone-
huoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida raken-
nukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin raken-
nusiin.

Pihan puoleisiin katonlappeisiin sekä pihan puoleisiin julkisivuihin saa tehdä paloturvallisuuden, ilmanvaihdon ja muun talotekniikan sekä kulku- ja poistumistieyhteysien edellyttämiä kohtuullisia muutoksia. Muutokset tulee sovittaa rakennuksen historiallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin ja ne tulee toteuttaa siten, että rakenteet ovat myöhemmin poistettavissa. Uudet rakennelmat eivät saa näkyä häiritsevästi katukuvassa tai pitkissä kaupunkinäkymissä.

Uusia parvekkeita saa sijoittaa pihan puolelle. Parvekkeita ei saa lasittaa eikä tukea maasta.

Yksikerroksista pihasiipeä saa korottaa yhdellä kerroksella siten, että uudisosan vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +17.3. Korotusosa tulee sovittaa arvokkaan rakennuskokonaisuuden ominaispiirteisiin.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- toimistot, enintään 1 ap / 500 k-m²
- liiketilat, enintään 1 ap / 500 k-m²

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:

- asunnot vähintään 1pp / 30 k-m²
- toimistot ja liiketilat vähintään 1pp / 50 k-m²

Lisäksi liiketiloissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m².

Asunnoille osoitetuista polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % ja toimistoille ja liiketiloille osoitetuista polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

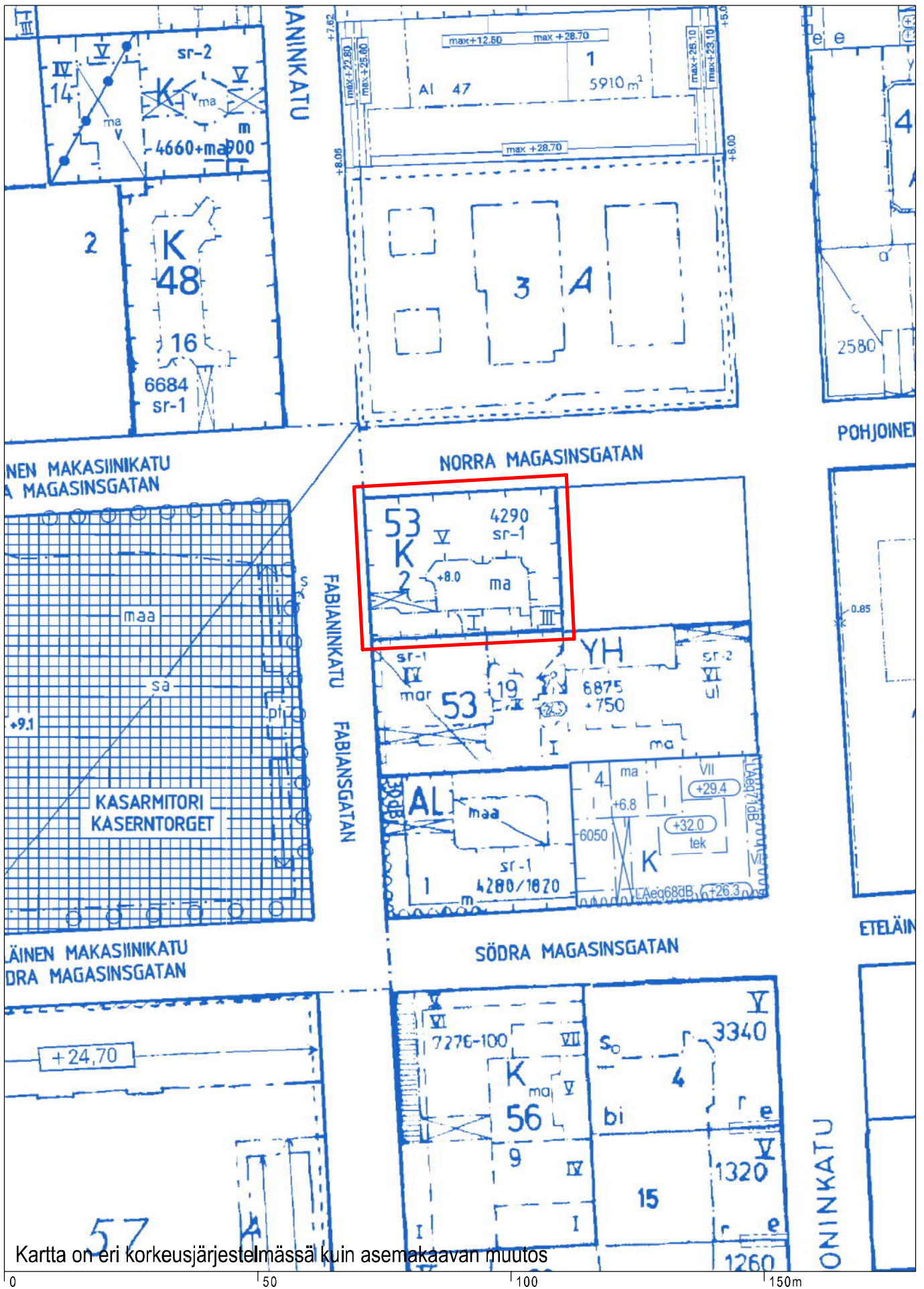
Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

PIHAT JA ULKOALUEET

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote ajatasa-asemakaavasta
Kaartinkaupunki, Agronomitalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi

Kuvaliite suojelukohteista

Fabianinkatu 17, Agronomitalo

Sr-1 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas rakennus, jolla on valtakunnallista merkitystä.

Arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saaisen suunnittelema, alunperin lääkärien talona tunnettu asuintalo valmistui vuonna 1901. Se edusti aikanaan uudenlaista arkkitehtuuria ja herätti paljon huomiota. Koristeaiheissa toistuu suomalaisen luonnon ja kalevalaisen tradition teemat. Jugend-tyylille tyypillisesti kohde on kokonaitaideteos, jossa myös siätilojen pohjaratkaisut ovat tarkkaan mietittyjä ja sisustuksessa on paljon suomalaisen taidekäsityön elementtejä. Rakennus siirtyi Agronomiliiton omistukseen vuonna 1953 ja asunnot muutettiin vaihteittain toimistoiksi 1950–70-luvuilla.

Agronomitalon suojeluluokka, sr-1, säilyy asemakaavan muutoksessa ennallaan. Suojelumääräystä kuitenkin tarkennetaan ja se ulotetaan koskemaan myös sisätiloja. Suojelu kohdistuu rakennuksen julkisivuihin ja alkuperäisiin ikkunoihin, vesikaton hahmoon, pääporrashuoneeseen, huoneistojen alkuperäisenä säilyneeseen tilajakoon, välioviin, tulisijoihin, parketteihin, panelointeihin, koristemaalauksiin, listoihin ja muihin kiinteän sisustuksen yksityiskohtiin.

Sr-3 Kokonaisuuden kannalta arvokas rakennuksen osa.

Yksikerroksinen pihasiipi erotetaan omaksi kokonaisuudekseen, joka suojellaan merkinnällä sr-3. Pihasiipeä saa korottaa yhdellä kerroksella.



Arkkitehtitoimisto Gesellius-Lindgren-Saaisen suunnittelema kivitalo Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmassa edustaa Helsingin varhaista jugendia.

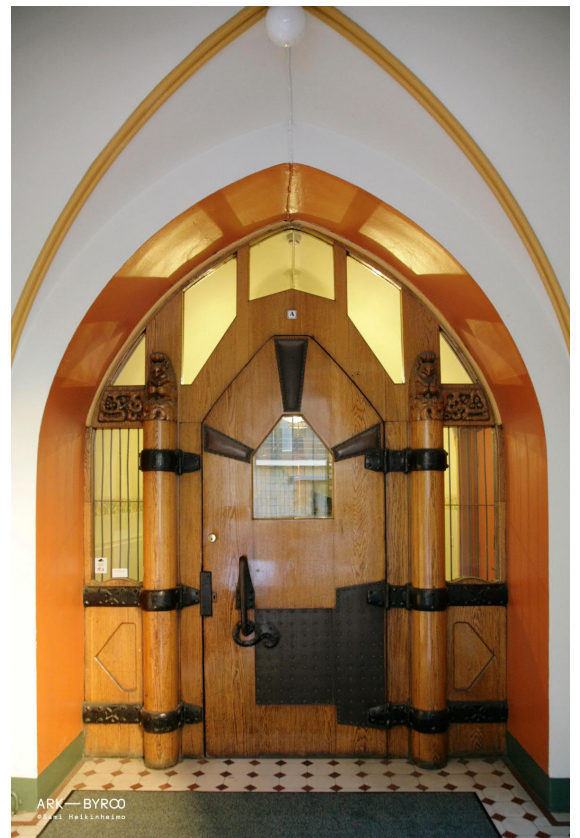
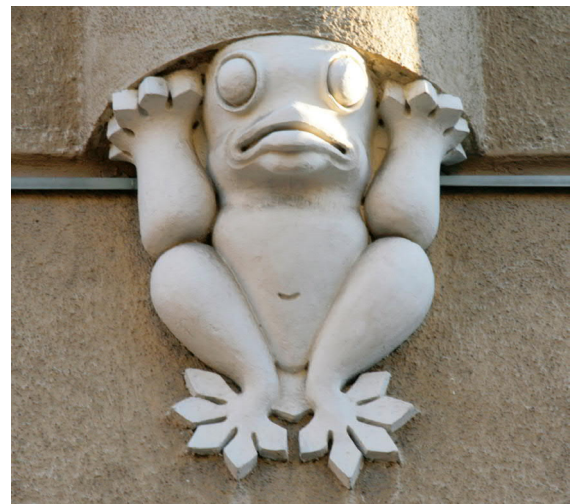
Kuva: Sami Heikinheimo, Ark-byroo



Julkisivun yksityiskohtia

- ▲ Vaikka lähes kaikki ikkunat on uusittu, se on tehty rakennuksen arvoja kunnioittaen ja suojelumääräyksessä edellytetään, että näin tehdään jatkossakin
- Koristeaiheissa toistuu suomalaiseseen luontoon liittyvät eläin- ja kasviaiheet.
- ▼ Pihajulkisivu suojellaan myös, mutta sinne sallitaan mm. uusien parvekkeiden ja tarpeellisten teknisten laitteiden sijoittaminen

Kuvat: Sami Heikinheimo, Ark-byroo



Pääsisäänkäynti



Sisätilojen koristeaiheita

- ▲ Sisätiloissa on säilynyt 67 uunia joista valtaosa on Arkkitehtien GSL suunnittelemaa. Niistä on tehty oma inventointinsa vuonna 2014 (Ark-Byroo).
- ▲ Osassa huoneistoja on säilynyt alkuperäinen rintapaneeli. Kuvassa olevan paneelin koristemaalaukset on tehnyt Venny Soldan-Brofelt.
- Alkuperäinen taite-liukuovi. Tätä sisäovityyppiä esiintyy suurimpien huoneistojen pääsalien välillä.

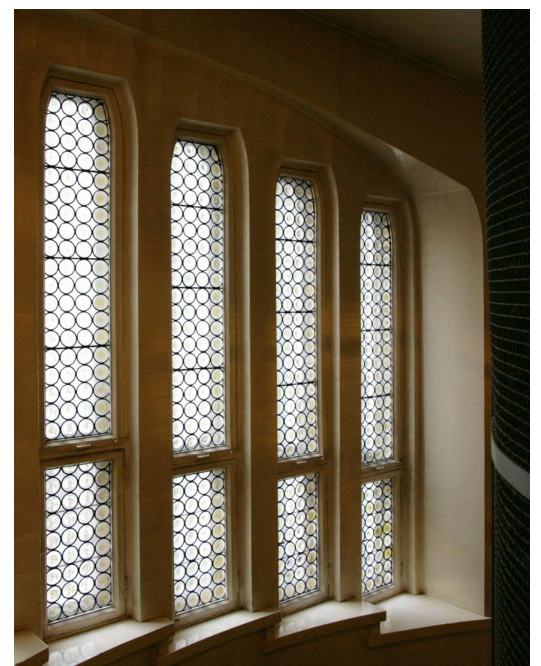
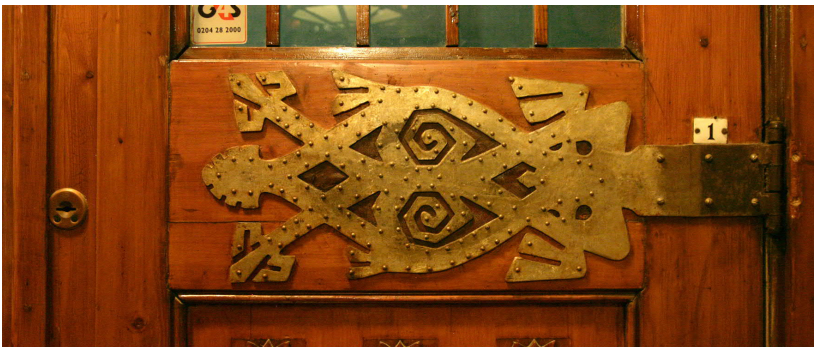
Kuvat: Sami Heikinheimo, Ark-byroo





Pääporrashuone on rikkaasti koristeeltu ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt. Kaikki porrashuoneen pinnat, yksityiskohdat ja materiaalit suojellaan.

Kuvat: Sami Heikinheimo, Ark-byroo



Pihasiipi

Matala pihasiipi erotetaan päärakennuksen suojelusta ja sille annetaan oma suojelumerkintä sr-3. Pihasiipeä voidaan korottaa yhdellä kerroksella.



AGRONOMITALO

KO 3 Kaartinkaupunki, ko. 53 Ahven, tontti 2
Pohjoinen Makasiinikatu 6, 00130 HELSINKI

KAAVAMUUTOSHAKEMUS

KERROSALALASKELMA JA VIITESUUNNITELMAT, SELOSTUS:

Nykyinen asemakaava (tunnus 10441) on vahvistettu 1997, ja siinä Agronomitalo on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi suojelumerkinnällä SR-1. Tulevan käytön osalta omistaja on sitoutunut toteuttamaan poikkeuksellisen hyvin säilyneen rakennuksen muutokset suojelullisten arvojen mukaisesti.

Kaavamuutoksella Agronomiliitto haluaa talossa sallittavaksi myös asuinkäytön, joka on talon alkuperäinen käyttötarkoitus. Pääkäyttötarkoitus säilyy edelleen liike- ja toimistorakennuksena, mutta asuinkäyttö olisi mahdollista joustavasti enintään 1/3 kerrosalalla. Asuinkäyttöön voitaisiin palauttaa tiloja em. määrään asti muissa kuin 1.- 2. kerroksessa. Pihasiipien osalta asuntoja voisi olla myös 2. kerroksessa.

Oheisissa viitesuunnitelmissa on esitetty Agronomitalon tilankäyttökaaviot kerroksittain kellarista ullakolle ja vesikatolle. Pohjapiirroksissa on nykytilanteen mukaiset tilajärjestelyt, ja nykyisen toimistokäytön kevyet väliseinät on merkitty katkoviivoin. Piirroksiin on lisätty mahdolliset uudet märkätilat kerroksissa, asumista sekä toimisto- ja liiketiloja palvelevat aputilat ja talon yhteistilat, kuten ullakon saunaosasto.

Tulevia toiminnallisia muutoksia:

- vesikaton uusiminen ja ullakon käyttöönotto, vesikaton muutoksia pihasiivuilla
- B- ja C-porrashuoneet jatketaan ullakon poistumisteiksi
- uudet B- ja C hissit jatketaan kellariin ja ullakolle (C-hissillä tavarankuljetus)
- talotekniikka uusitaan vaiheittain; runkoverkot ullakon muutosten yhteydessä, huoneistokohtaiset IV-ratkaisut kerroksissa toimisto- ja asutokäytön mukaan

KELLARI:

- kerrosalaan kuuluvat ravintola- ja keittiötilat sekä ravintolan aputilat säilyvät
- tekniset tilat ja jätehuone (mahdollisesti siirretään pihatasolle)
- talon yhteistiloja, kuten irtaimisto- ja toimistojen varastoja, pp- ja ulk.välineet

1. KERROS:

- katusivuilla ravintola- ja keittiötilaa sekä muuta liiketilaa
- mikäli leipomotoiminta pihasiivissä loppuu, tulee tilalle talon yhteistiloja, kuten varasto-, polkupyörä-, apu- ja ulkoiluvälinetiloja sekä mahdollisesti jätehuone
- vaihtoehtoisesti piharakennuksissa olisi liiketiloja, joihin käynti on porttikäytävästä
- sisäpiha muuttuisi huoltopihasta yhteistilaksi / julkiseksi tilaksi (kellarin tavarahissi ja katokset purettaisiin)

2. KERROS:

- toimisto- ja liiketilaa
- B-pihasiivessä asunto
- lisäkerrokseen piharakennuksen katolle tulisi talon yhteistilaa

3. KERROS:

- toimisto- ja liiketilaa
- B-pihasiivessä asunto

4.-5. KERROS:

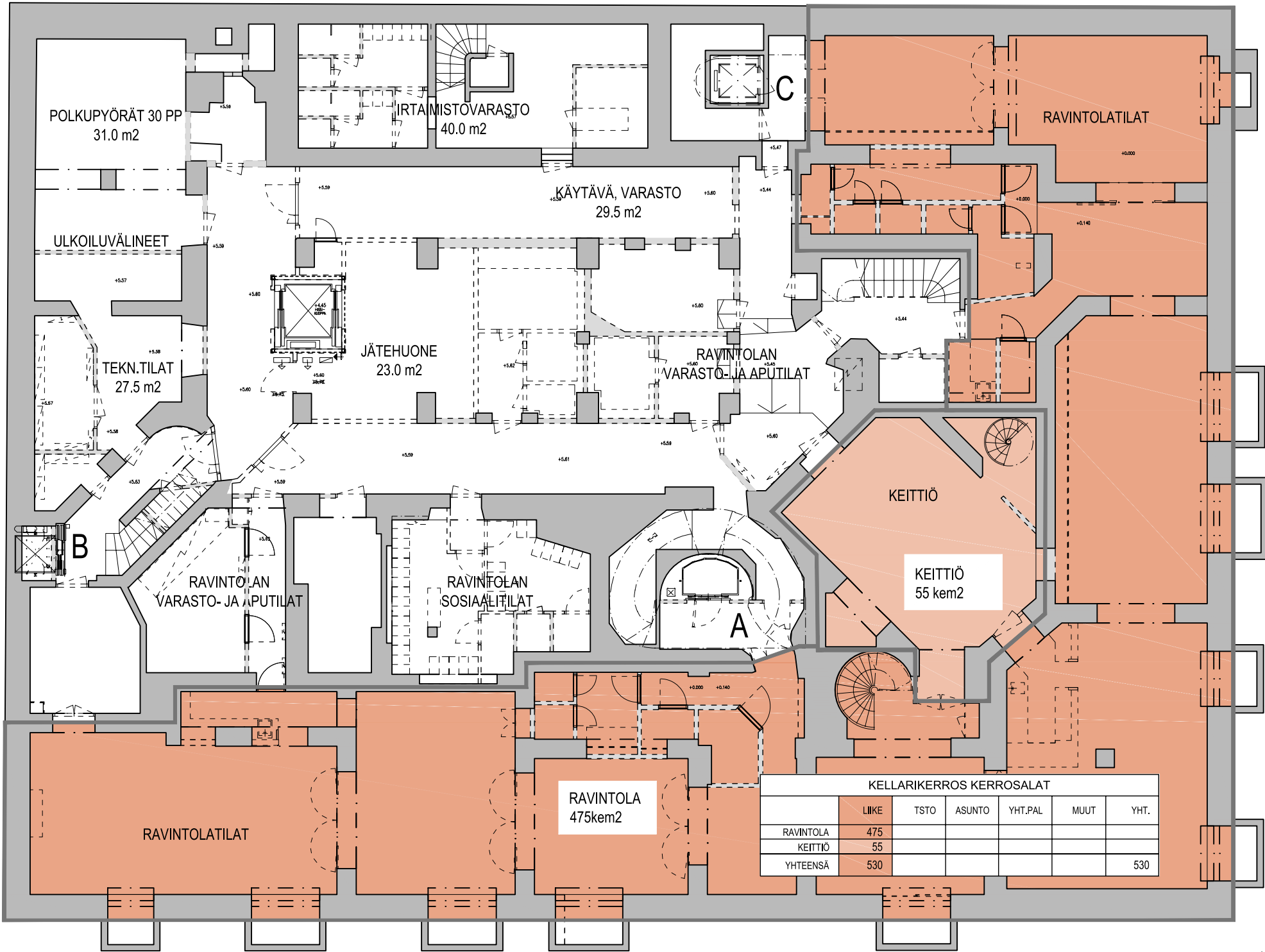
- asutokerroksia

ULLAKKO:

- toimisto-, liike- ja kokoustilaa
- B-pihasiivessä saunaosasto ja kadun puolella talon yhteistä kokoustilaa

KERROSALALASKELMA ASEMAKAAVALUONNOKSEN MUKAAN									
KERROS	LIIKE		TOIMISTO	ASUNTO	TALON YHTEISTILA		PORRASHUONEET		YHTEENSÄ
KELLARI	ravintola+kt	530					(sisältyy k-m2)		530
1. KERROS	liike+ravint+kt	740			pihasiipi	110	porrash.	120	740
2. KERROS			745	105	uusi pihasiipi	45	porrash.	70	850
3. KERROS			750	90			porrash.	70	840
4. KERROS				810			porrash.	70	810
5. KERROS				795			porrash.	70	795
ULLAKKO			535		sauna+kokous	110	porrash.	55	535
KERROSALA YHTEENSÄ		1270	2030	1800		265	455		5100
		24,9 %	39,8 %	35,3 %		5,2 %	8,9 %		100,0 %

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomiatilo\2018 Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alkakaaviot+taulukot\AGR_101_KEL_20191105.dwg, 5.11.2019 22:01:31, DWG To PDF.pc3



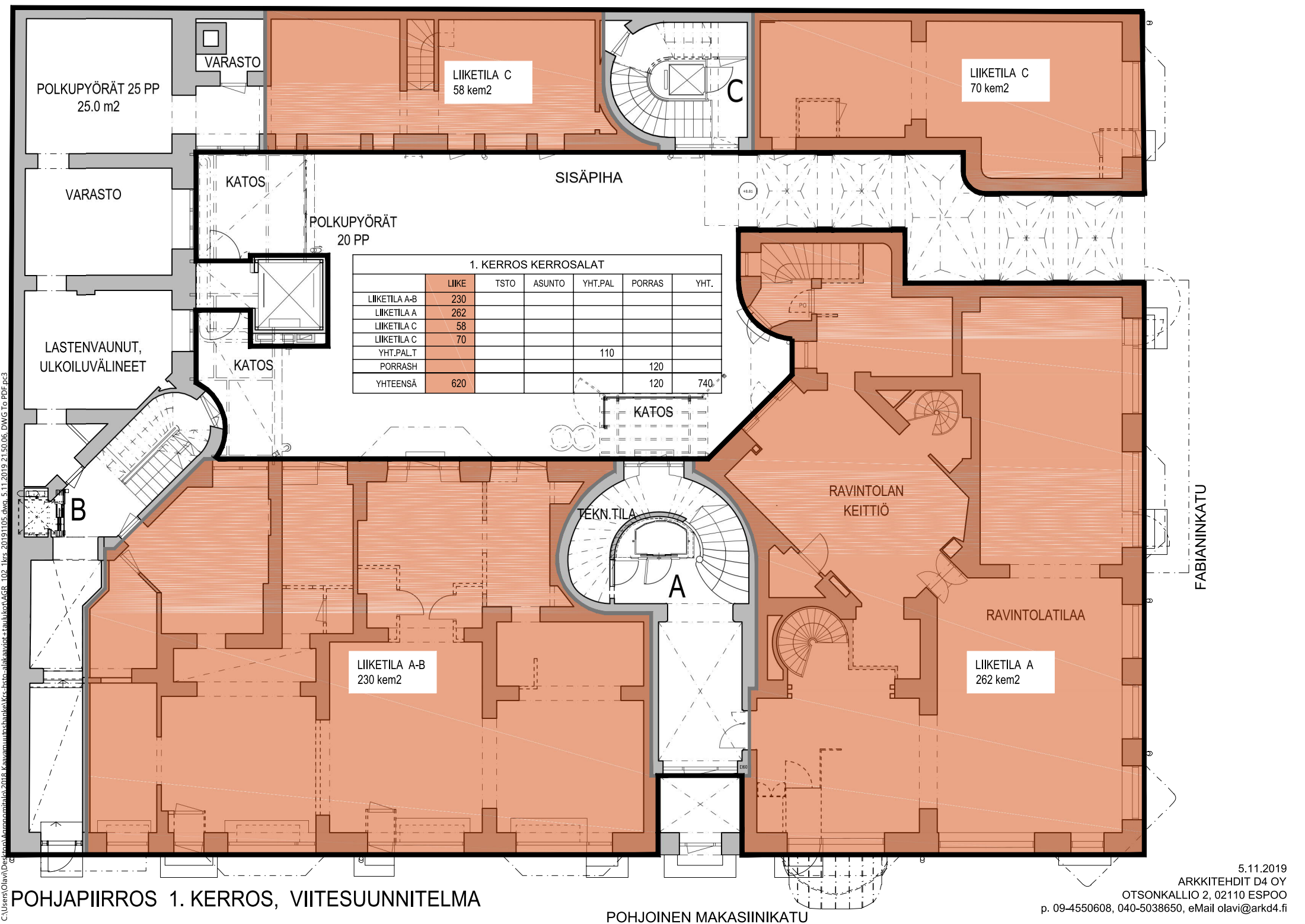
FABIANINKATU

POHJAPIIRROS KELLARIKERROS, VIITESUUNNITELMA

KELLARIKERROS KERROSALAT						
	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.PAL	MUUT	YHT.
RAVINTOLA	475					
KEITTIÖ	55					
YHTEENSÄ	530					530

POHJOINEN MAKASIINKATU

C:\Users\Olavi\Desktop\Arkkitehtuuritiedot\2018_Kaavasuunnitelma\Krs-1stso-alku\Krs1stso-alku\Krs1stso-alku.dwg, 5.11.2019 21:50:06 DWG To PDF.pc3



POHJAPIIRROS 1. KERROS, VIITESUUNNITELMA

POHJOINEN MAKASIINKATU

TALON YHTEISTILAA
45.0 kem2

TOIMISTO C
177 kem2

ASUNTO B
105 kem2

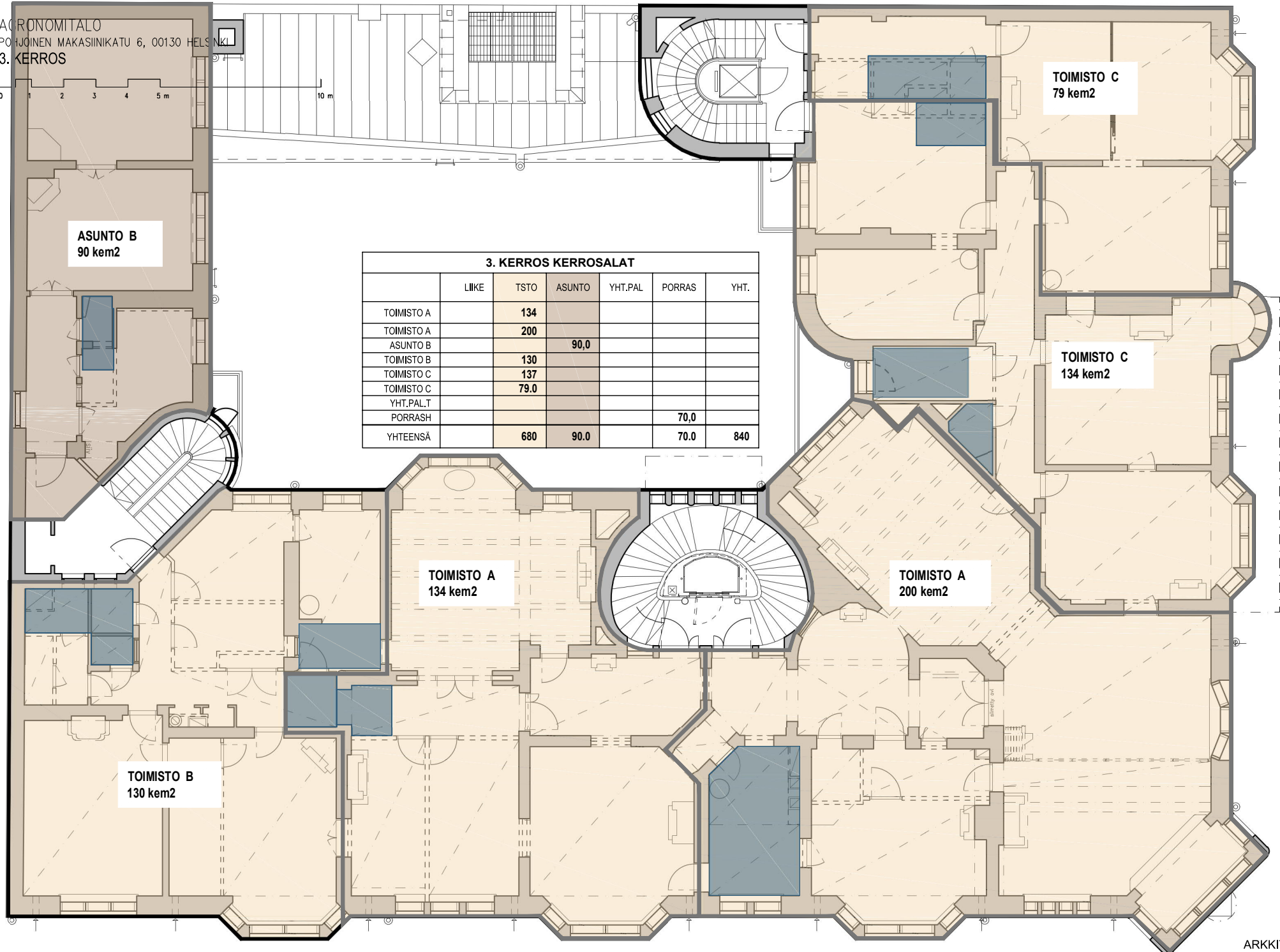
2. KERROS KERROSALAT

	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.TILA	PORRAS	YHT.
ASUNTO B			105			
TOIMISTO B		132				
TOIMISTO A		366				
TOIMISTO B		177				
YHT.TILA				45,0		
PORRASH					70,0	
YHTEENSÄ		675	105		70,0	850

TOIMISTO A
366 kem2

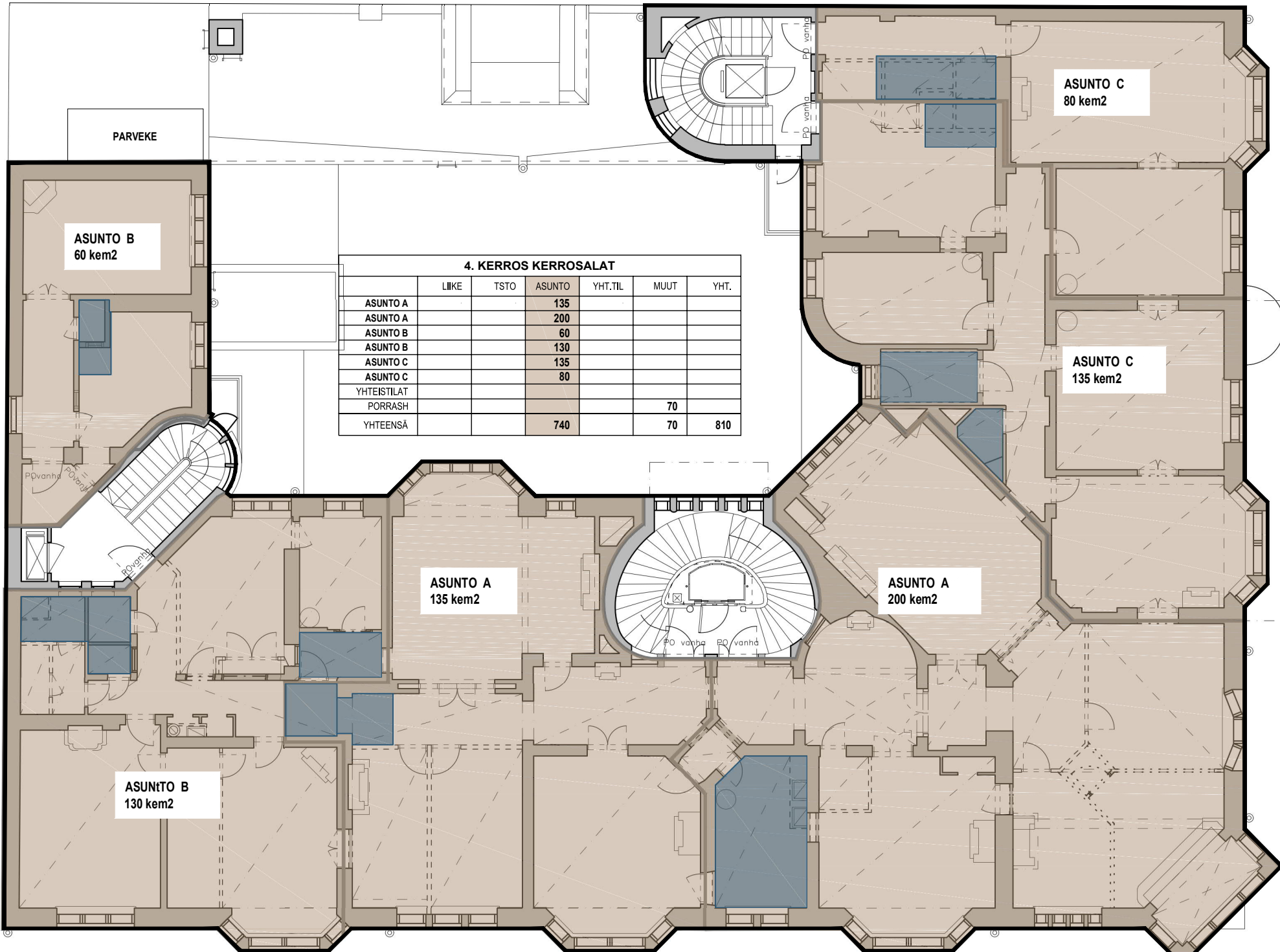
TOIMISTO B
132 kem2

POHJAPIIRROS 2. KERROS, VIITESUUNNITELMA



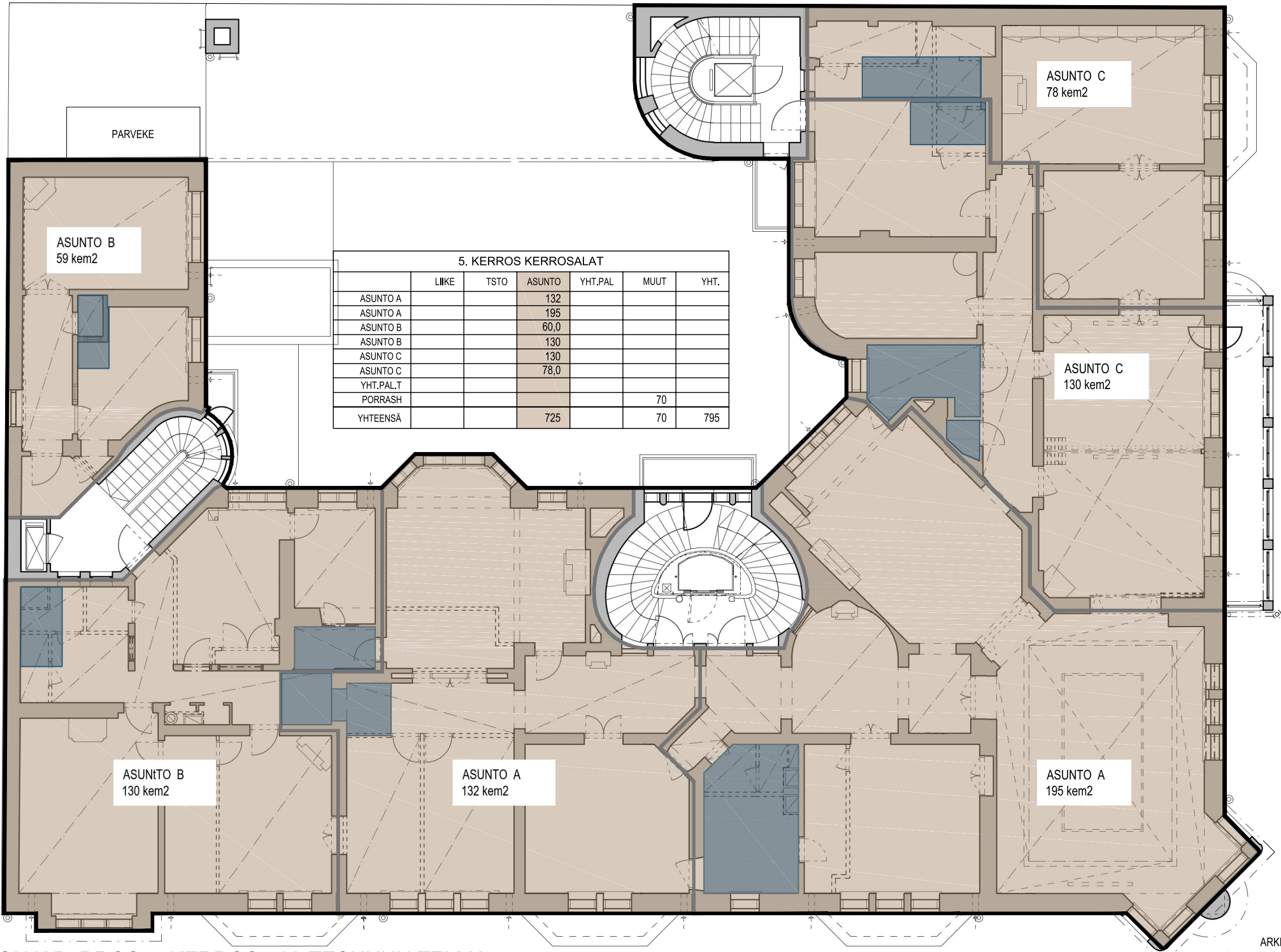
3. KERROS KERROSALAT						
	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.PAL	PORRAS	YHT.
TOIMISTO A		134				
TOIMISTO A		200				
ASUNTO B			90,0			
TOIMISTO B		130				
TOIMISTO C		137				
TOIMISTO C		79,0				
YHT.PAL.T						
PORRASH					70,0	
YHTEENSÄ		680	90,0		70,0	840

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomitalo\2018 Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alakaaviot+taulukot\AGR_105_4krs_20191105.dwg, 5.11.2019 22:08:03, DWG To PDF.pcl



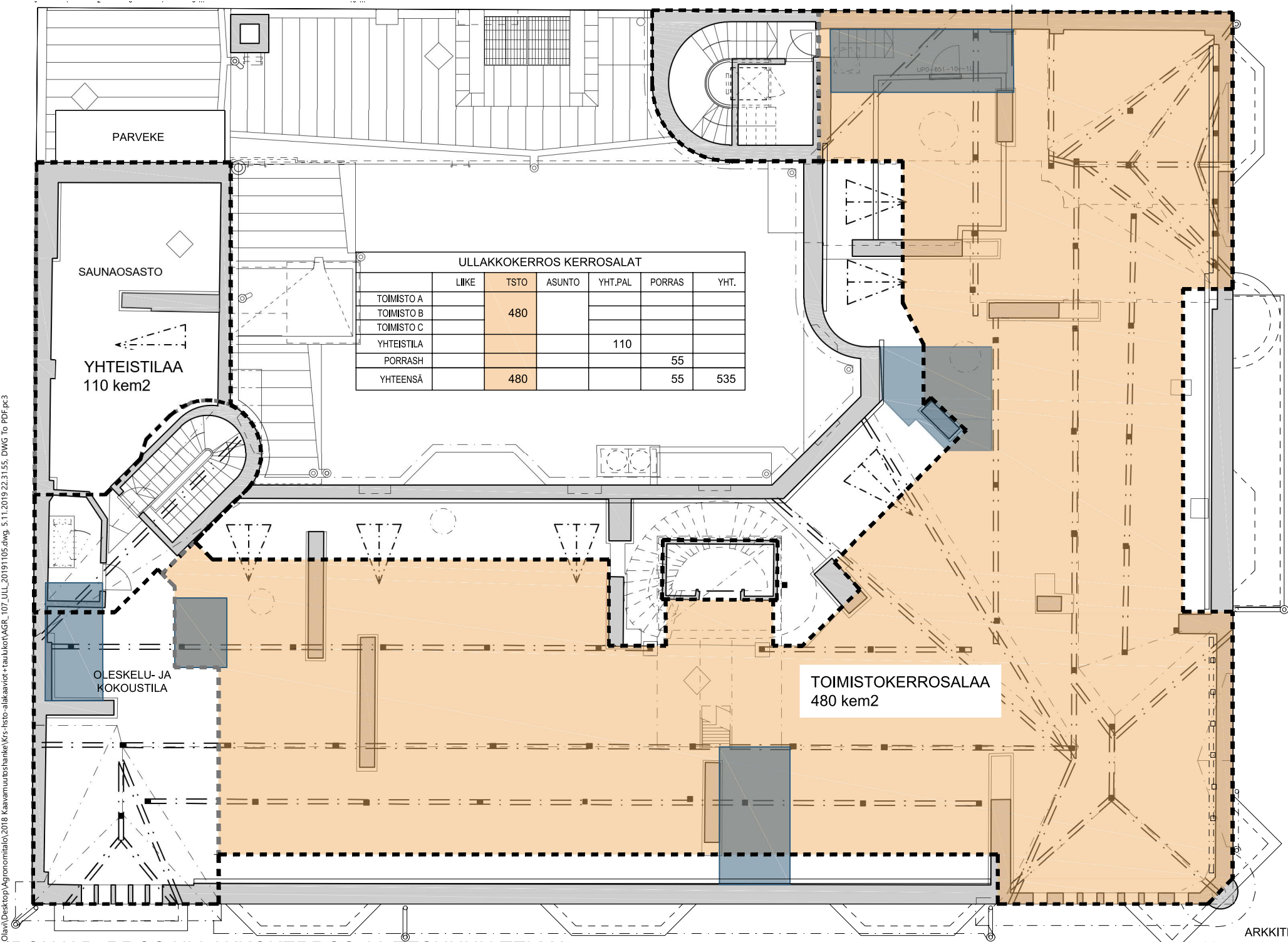
4. KERROS KERROSALAT						
	LIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.TIL	MUUT	YHT.
ASUNTO A			135			
ASUNTO A			200			
ASUNTO B			60			
ASUNTO B			130			
ASUNTO C			135			
ASUNTO C			80			
YHTEISTILAT						
PORRASH					70	
YHTEENSÄ			740		70	810

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomitalo\2018 Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alakaaviot+taulukot\AGR_106_5krs_20191105.dwg, 5.11.2019 22:14:06 DWG To PDF.pc3

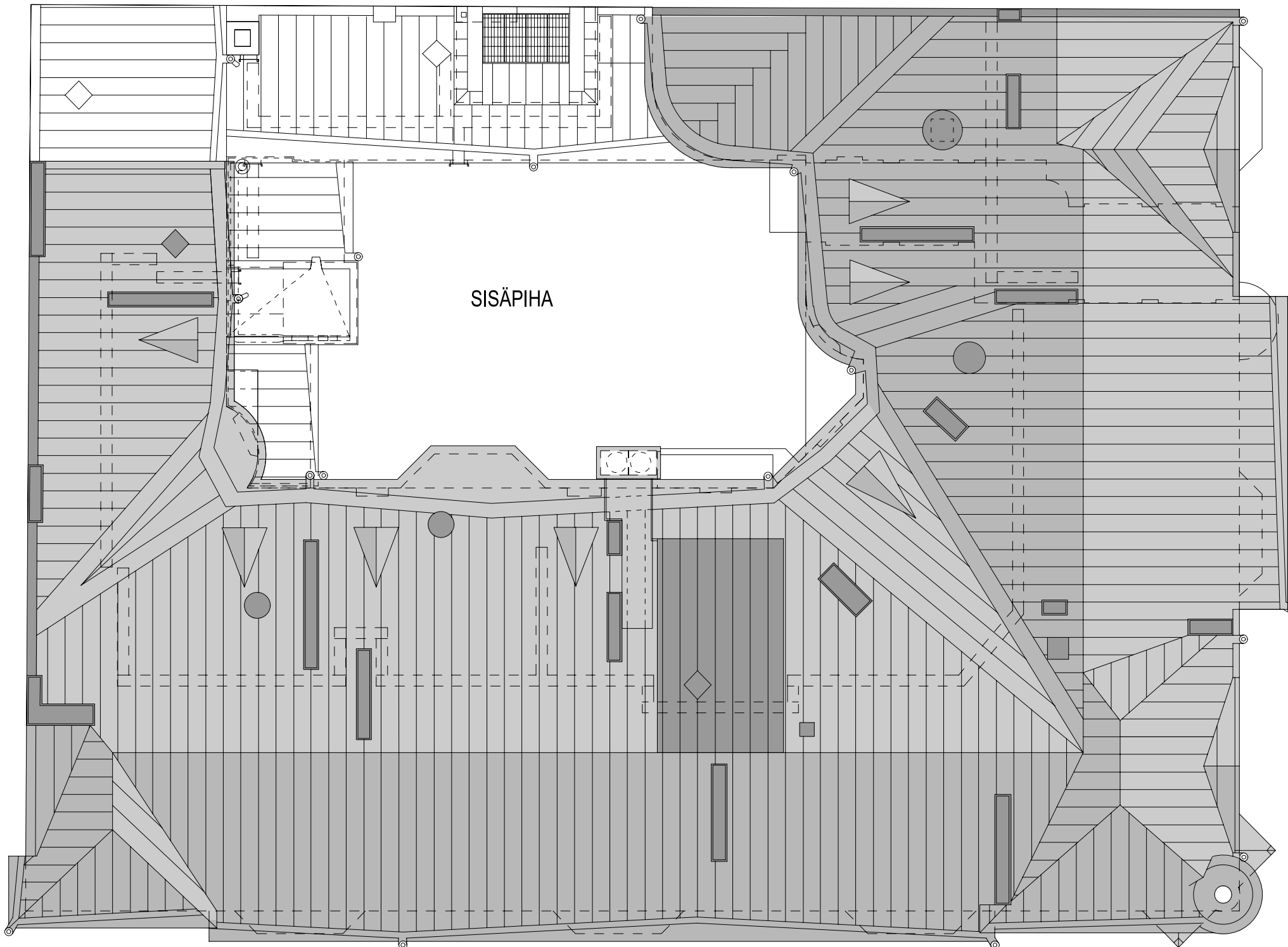


POHJAPIIRROS 5. KERROS, VIITESUUNNITELMA

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomiatilo\2018 Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alakaaviot+taulukot\AGR_107_LUL_20191105.dwg, 5.11.2019 22:31:55, DWG To PDF.pc3



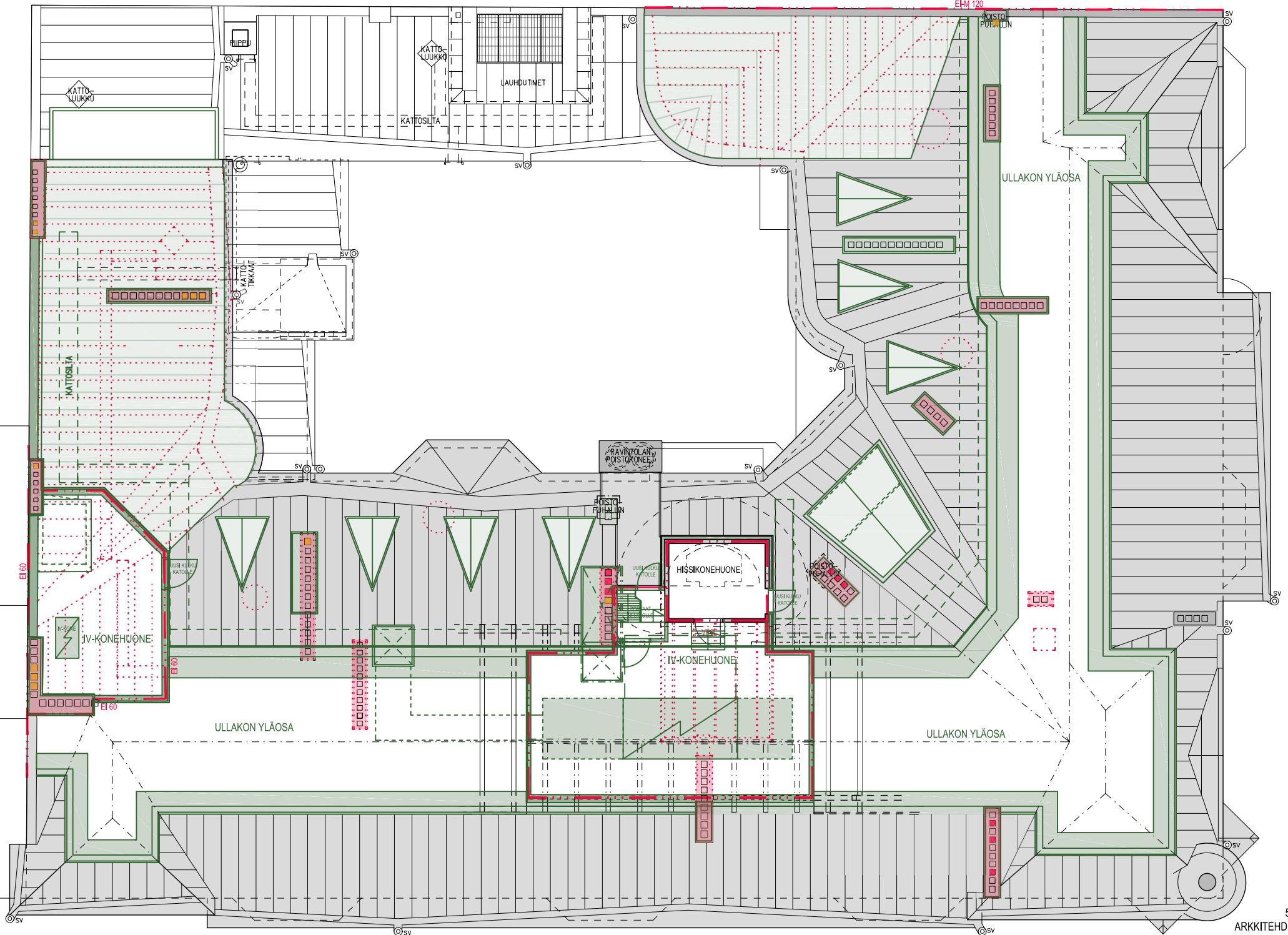
POHJAPIIRROS ULLAKKOKERROS, VIITESUUNNITELMA



POHJAPIIRROS VESIKATTO (NYKYTILANNE)

POHJOINEN MAKASIINIKATU

FABIANINKATU



SISÄPIHA

POHJOINEN MAKASIINIKATU

VESIKATTO, VIITESUUNNITELMA