



§ 363

Agronomitalo, Fabianinkatu 17 asemakaavan muuttaminen (nro 12634)

HEL 2012-005626 T 10 03 03

Hankenumero 2461_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 9.6.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12634 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 53 tonttia 2
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Agronomiliitto ry: 5 000 euroa

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12634 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12634 selostus, päivätty 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset



7 Vuorovaikutusraportti 10.2.2020, täydennetty 9.6.2020
8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 7

Helen Oy

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmassa osoitteessa Fabianinkatu 17. Kaavaratkaisu mahdollistaa asumisen sijoittamisen ole-



massa olevaan rakennukseen kuitenkin siten, ettei sen nykyinen pääkäyttötarkoitus toimisto- ja liiketilana muutu. Tavoitteena on saada rakennus tehokkaampaan käyttöön sen suojeluarvot sekä lähiympäristön toiminnallinen tasapaino säilyttäen.

Gesellius-Lindgren-Saarisen suunnittelema talo on yksi Helsingin varhaisimmista jugend-tyylisistä asuinrakennuksista ja se on myös sisätiloiltaan varsin hyvin säilynyt. Suojelumääräystä päivitetään etenkin sisätilojen osalta.

Rakennuksen pääkäyttötarkoitukseksi osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Kaavaratkaisun yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 100 k-m², josta enintään 1 800 k-m² saa rakentaa asuinhuoneistoiksi. Toimistotilaa, ullakon tilat mukaan lukien, jää n. 2 030 k-m² ja liiketilaa 1 270 k-m². Tonttitehokkuus on 4,8.

Kaavaratkaisulla edistetään asuinrakentamista ilmaston kannalta kestäväällä tavalla, hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria ja huolehtimalla rakennuksen pitkästä elinkaaresta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Kaartinkaupungin kaupunginosassa, Kasarmitorin laidalla. Kaava-alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoittunutta ja lähialueella on lukusia muitakin historiallisesti arvokkaita kohteita.

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.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Kaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 4 290 k-m². Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tarpeeseen tarkentaa suojelumääräystä erityisesti sisätilojen ja piharakennuksen osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suojelumääräystä on tarkennettu, siihen on lisätty määräyksiä sisätilojen osalta ja pihasiivelle on laadittu erillinen suojelumääräys.

Mielipiteet

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.2.–10.3.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy



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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa erillisneuvottelussa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 4.5.2020 (tonttipäällikön päätös § 18, 23.3.2020).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12634 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12634 selostus, päivätty 9.6.2020
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset



7 Vuorovaikutusraportti 10.2.2020, täydennetty 9.6.2020
8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieliipide

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Juha Vuorinen



Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.3.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 20.6.2019