

**AGRONOMITALO, FABIANINKATU 17**  
**3. KAARTINKAUPUNKI KORTTELI 53, TONTTI 2.**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**



Kuva: Ark-byroo Sami Heikinheimo.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12634  
PÄIVÄTTY 9.6.2020

Asemakaavan muutos koskee:

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

Kaavan nimi:  
Agronomitalo, Fabianinkatu 17

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.5.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 10.2.–10.3.2020  
Kaupunkiympäristölautakunta: 9.6.2020  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2020  
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

**Pelastuslaitos:**

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

### 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.....	9
Suojelukohteet .....	9
Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
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-  
rystä päivitetään etenkin sisätilojen osalta.

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

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei  
tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lau-  
suntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huo-  
mutettavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityis-  
kohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## 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 toteutumista siten, että edistetään asuinrakentamista ilmaston kannalta kestäväällä tavalla hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria ja huolehtimalla rakennuksen pitkästä elinkaaresta. Suojelamalla kaupunkikuvallisia arvoja vaalitaan myös Helsingin olemassaolevia identiteettiä ja keskustan vetovoimaisuutta.

## Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1 072 m<sup>2</sup>. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 100 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus 4,8.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 1 800 k-m<sup>2</sup> ja toimistokerrosala pienenee 1 320 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 40 asukasta (1 as / 45 k-m<sup>2</sup>).

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Kaartinkaupungin kaupunginosassa, Kasarmitorin laidalla. Kaava-alueen ympäristö on toiminnallisesti sekoitettua 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup>, tulee asukkaiden käyttöön rakentaa talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Fabianinkadun liikennemääräksi on arvioitu noin 2 400 ajon./vrk. ja Pohjoisen Makasiinikadun liikennemääräksi on arvioitu noin 5 900 ajon./vrk. Molemmat kadut ovat tonttikatuja.

Etelärantaa pitkin kulkee raitiolinja numero 2 Kansallisoopperan ja Olympiaterminaalin 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 2 490 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3 885 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 autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei kuitenkaan edellytetä autopaikkainormin 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.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainittujen laskentaohjeiden mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> ja toimistoille ja muille liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Laskentaohjeen mukaista pyöräpysäköintipaikkavaatimuksesta poiketaan kaavaratkaisussa siten, että pyöräpaikkoja edellytetään varattavaksi asunnoille 1 pp / 45 k-m<sup>2</sup> sekä toimistoille ja liiketiloille 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>. Poikkeaminen on perusteltua, koska korkeimmassa suojelu-luokassa suojeltavan rakennuksen pyöräpysäköintiin soveltuvat tilat ovat rajalliset ja sisäpiha on pieni, eikä sinne voida sijoittaa suurta määrää pyöräpaikkoja pihan asumisviihtyvyyden ja toiminnallisuuden kärsimättä. Kasarmitorilla on kaupunkipyöräasema.

Vieraspaikkoja tulee varata vierailijoille 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>. Autojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 ap / 1 000 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen että vieraiden pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

## 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 toimitaloina.

### 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 mukailleen 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 kestävän 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-m<sup>2</sup>. Tästä huolimatta Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta toiminnallisesti monipuolisesta ja sekoittuneesta rakenteesta toteutetaan varaamalla kohteen kaksi ensimmäistä kerrosta liike- ja toimistotilaksi ja rajoittamalla asumiseen muutettavan kerrosalan määrää enintään 1 800 k-m<sup>2</sup>:iin sekä kompensoimalla menetettyä toimitilaa ullakon käyttöönotolla. Asemakaavan muutoshakemus on jätetty ja kaavan valmistelu aloitettu ennen yleiskaavan voimaantuloa. Yksittäisille yrityksille toimitilan vähennyksellä 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

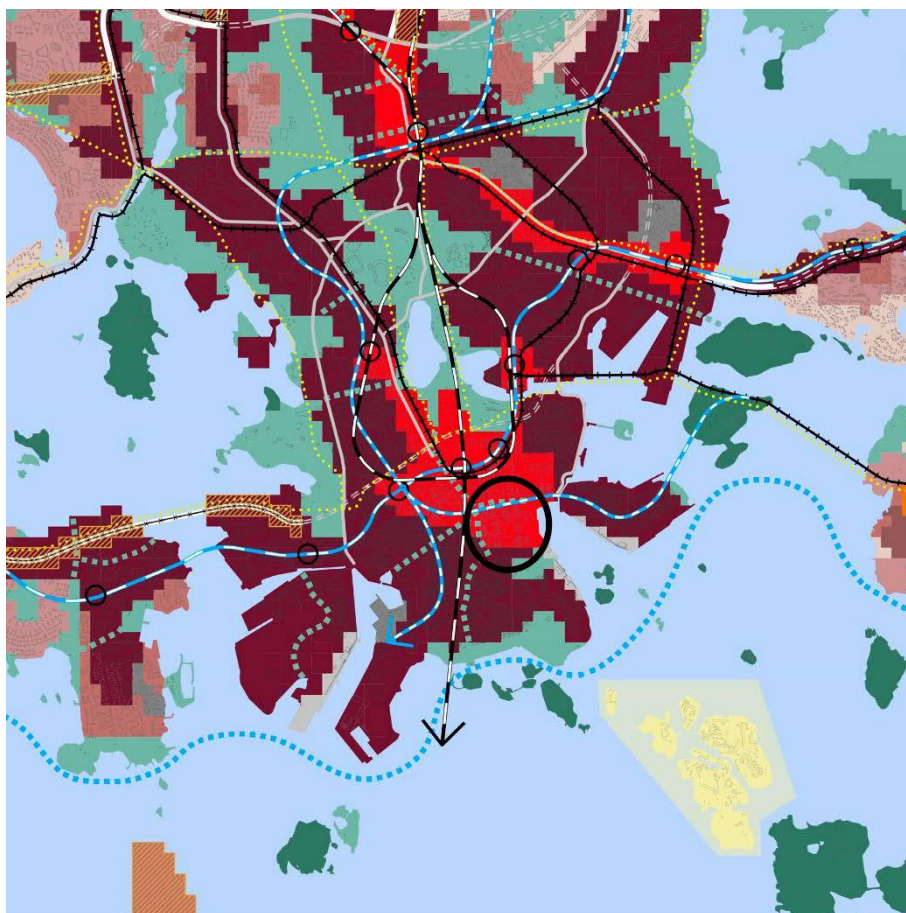
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

---



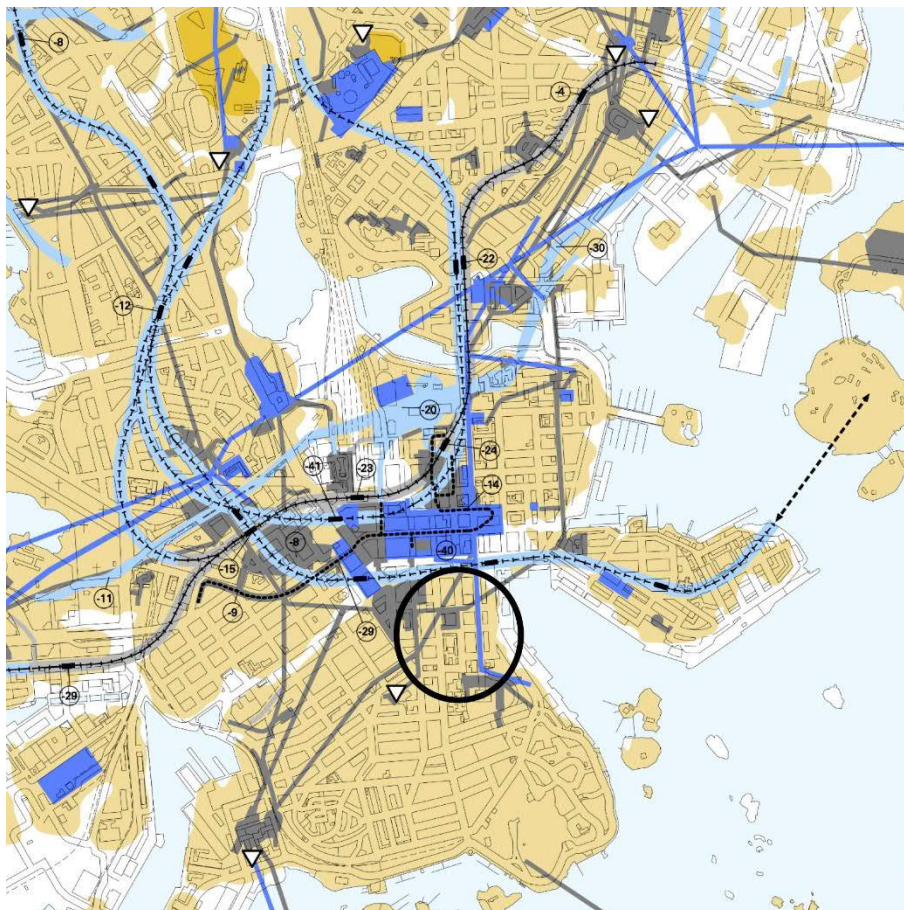
## Yleiskaava



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, 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 monipuolisempaan. 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-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi ullakolle saa sijoittaa 440 k-m<sup>2</sup> kokous- ja saunatiloja ja kellariin 475 k-m<sup>2</sup> 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 kaupunkimittausspalvelut 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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa.

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](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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.

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. 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.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

### **Viranomaisten lausunnot**

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 tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Pyöräpysäköintipaikkavaatimusta on lievennetty hakijan kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Asunnoille asetettu vaatimus on 1 pp / 45 k-m<sup>2</sup> (aiemmin 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>) ja toimistoille ja liiketiloille asetettu vaatimus on 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup> (aiemmin 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>).

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa erillisneuvottelussa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.6.2020 hyväksyä Agronomitalo, Fabianinkatu 17 asemakaavan muutoksen 9.6.2020 päivätyn piirustuksen numero 12634 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 9.6.2020

Tuomas Hakala  
vs. 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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1072</b>	<b>100,0</b>	<b>5100</b>	<b>4,76</b>	<b>0,0000</b>	<b>810</b>
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						

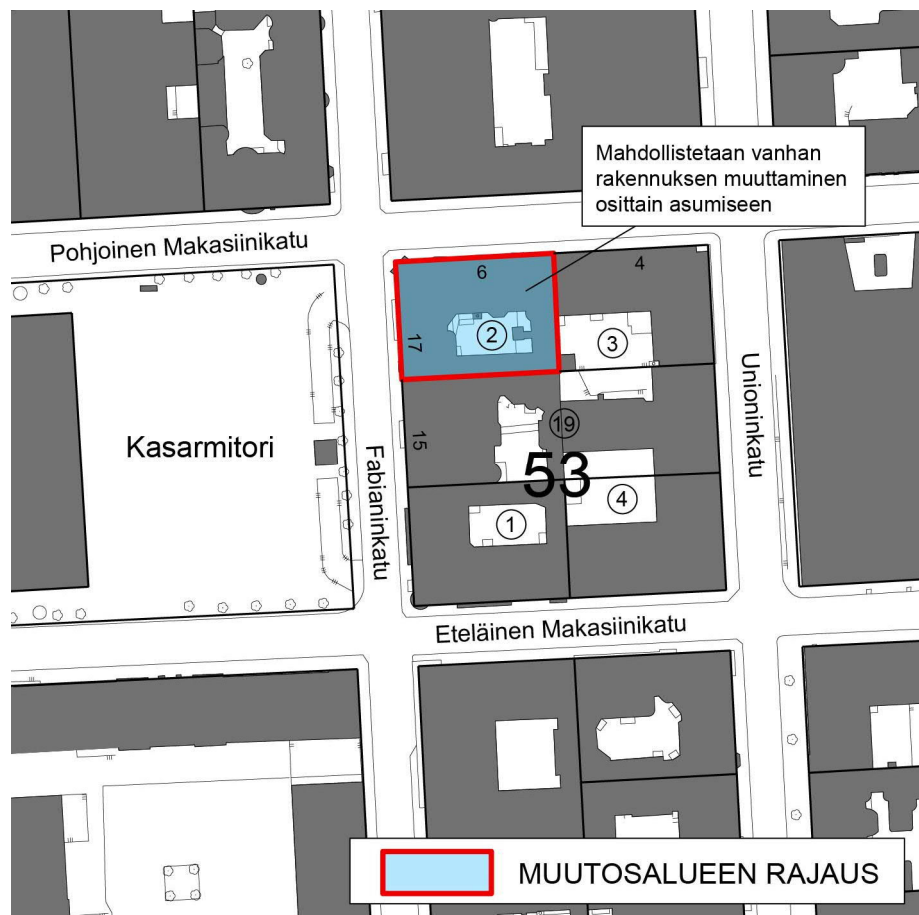


## AGRONOMITALO, FABIANINKATU 17 ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 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 arvokas rakennus 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](http://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](http://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](mailto: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 maankäytösopimuksen haki-ajan 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, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä 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.

Suunnittelualueita 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 välivoivia 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](http://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](http://www.hel.fi/suunnitelmat), Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



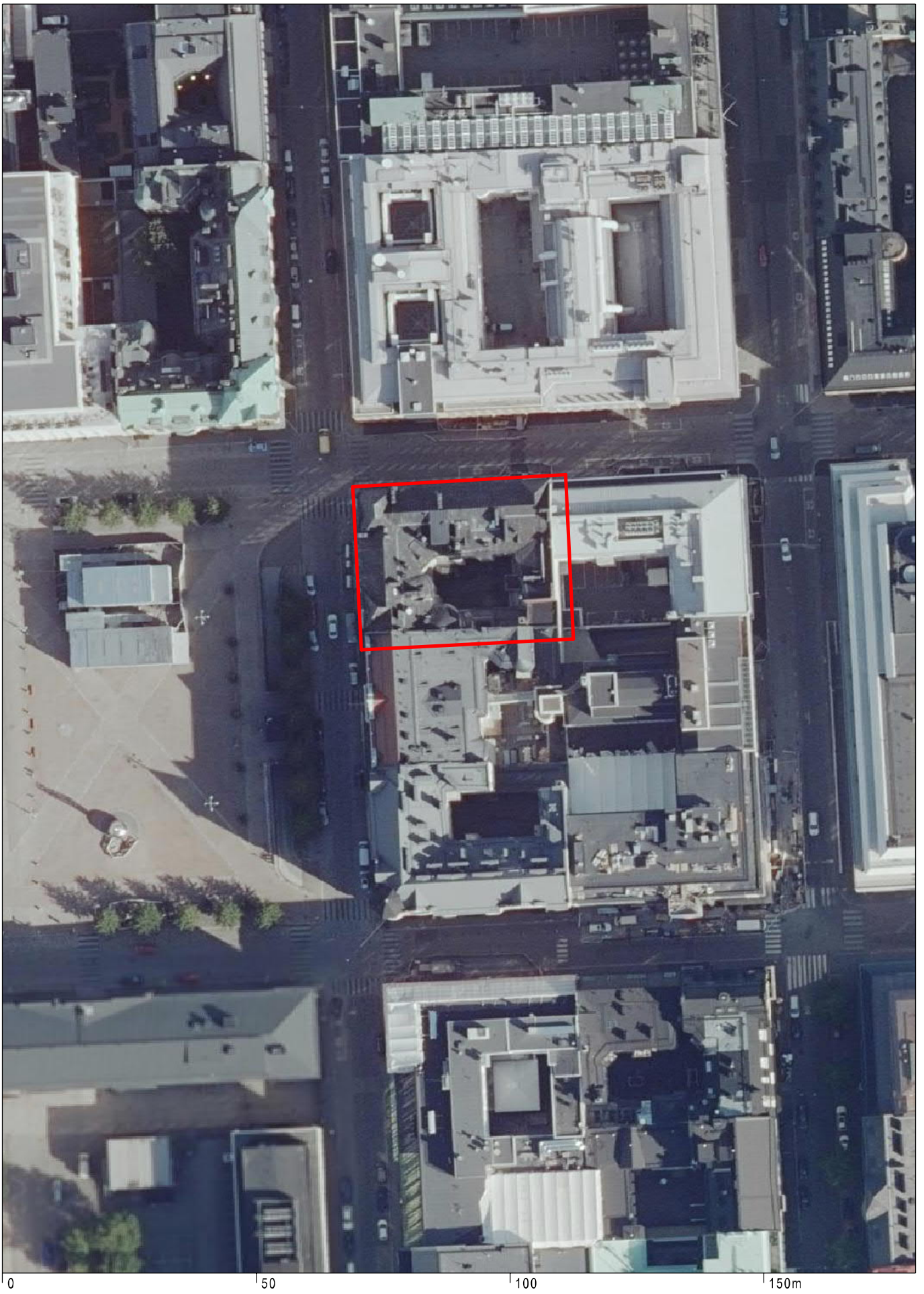
### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

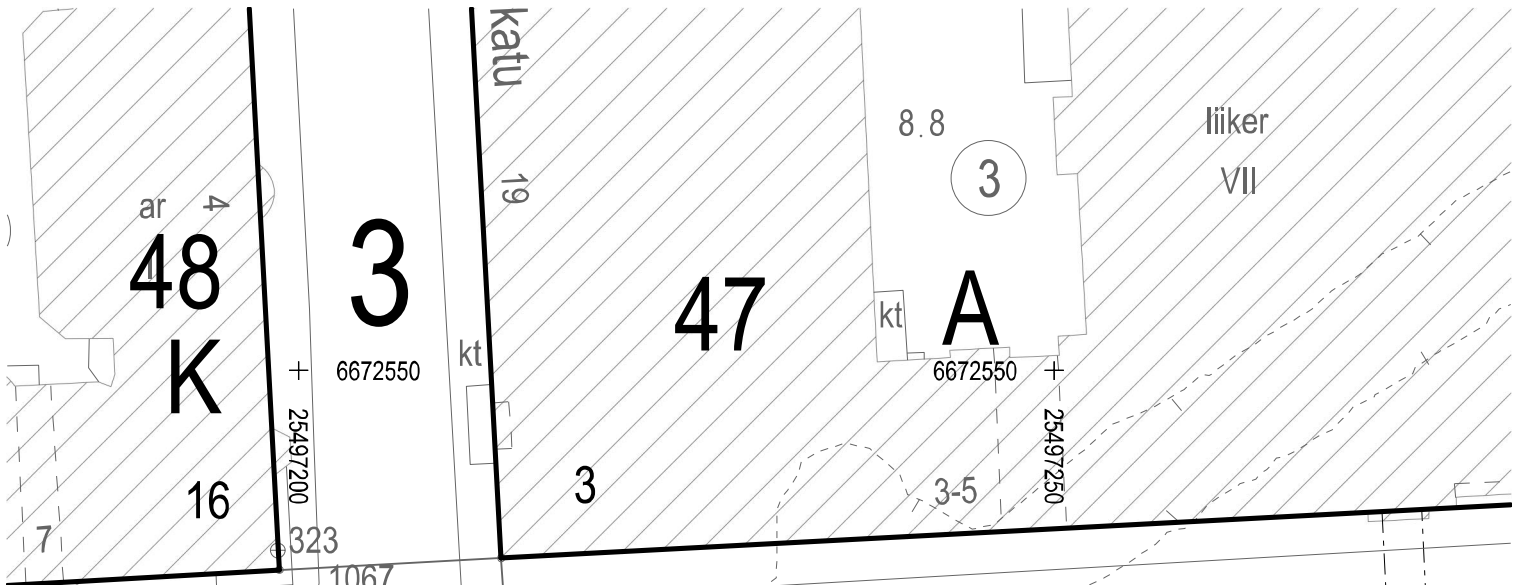
- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään 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.



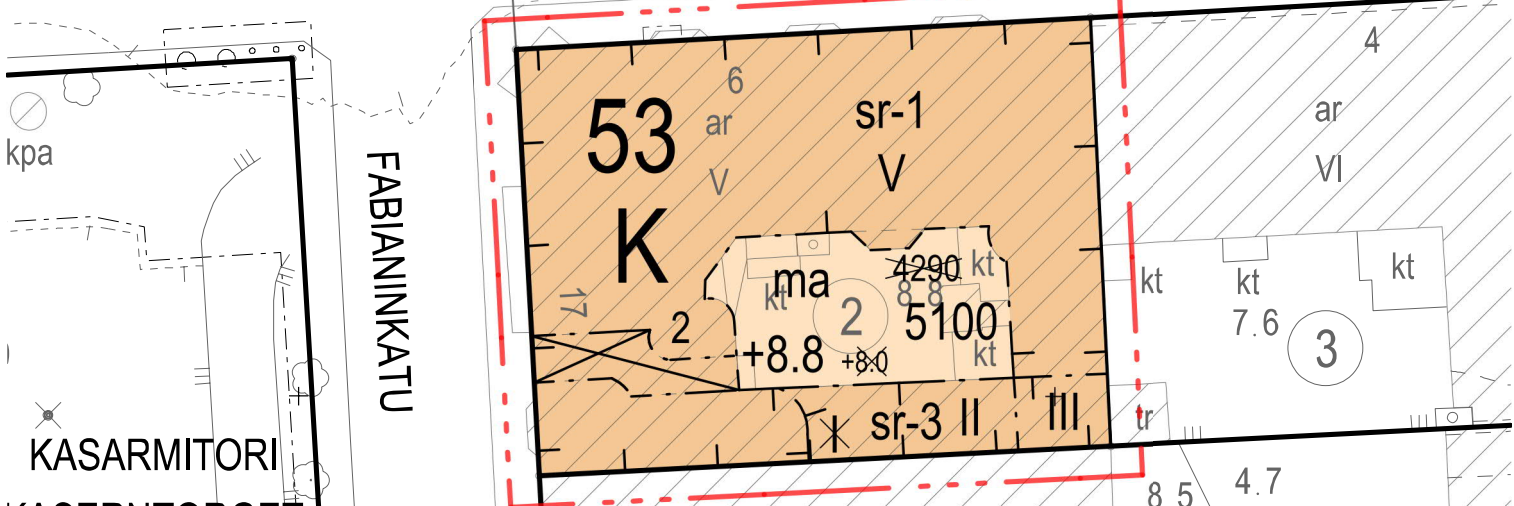
Ilmakuva  
Kaartinkaupunki, Agronomitalo

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi

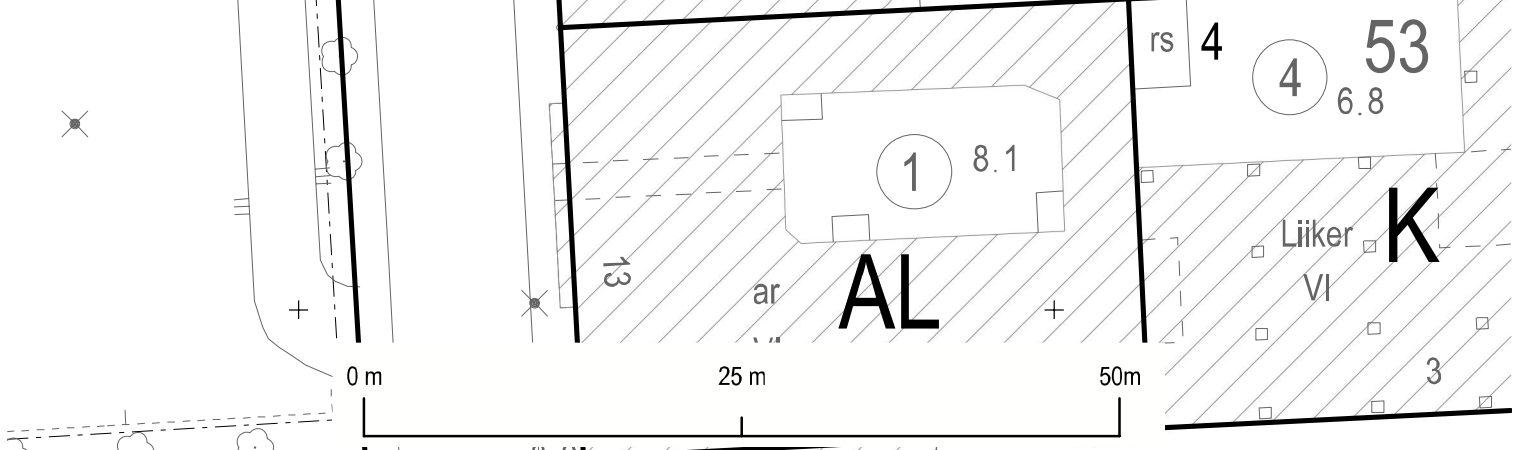




POHJOINEN MAKASIINIKATU (3K100) NORRA MAGASINSGATAN 7.8



KASARMITORI KASERNTORGET IKI 3



ETELÄINEN MAKASIINIKATU SÖDRA MAGASINSGATAN 8.7 8.2 1003

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Tontille saa sijoittaa myös asumista, kuitenkin enintään 1 800 k-m<sup>2</sup> tontille osoitetusta rakennus-  
oikeudesta.

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



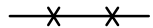
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän  
poistamista.

53

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

5100

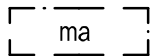
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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



Rakennusala.



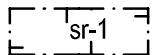
Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

+8.8

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.



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

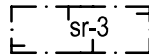
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa  
tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa  
heikentää sen arvoa tai muuttaa sen ominais-  
piirteitä.

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 väliovet, tulisijat, parketit, paneloinnit, koriste-  
maalaukset, listat ja muut kiinteän sisustuksen yksityis-  
kohdat tulee säilyttää.

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



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

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia  
tiloja.

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

Kaikissa 1 200 k-m<sup>2</sup> 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-  
nusosiin.

Pihan puoleisiin katonlappeisiin sekä pihan puoleisiin julkisivuihin saa tehdä paloturvallisuuden, ilmanvaihdon ja muun talotekniikan sekä kulku- ja poistumistieyhteyksien 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-m<sup>2</sup>
- liiketilat, enintään 1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:

- asunnot vähintään 1 pp / 45k-m<sup>2</sup>
- toimistot ja liiketilat vähintään 1pp / 80 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi liiketiloissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>.

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.

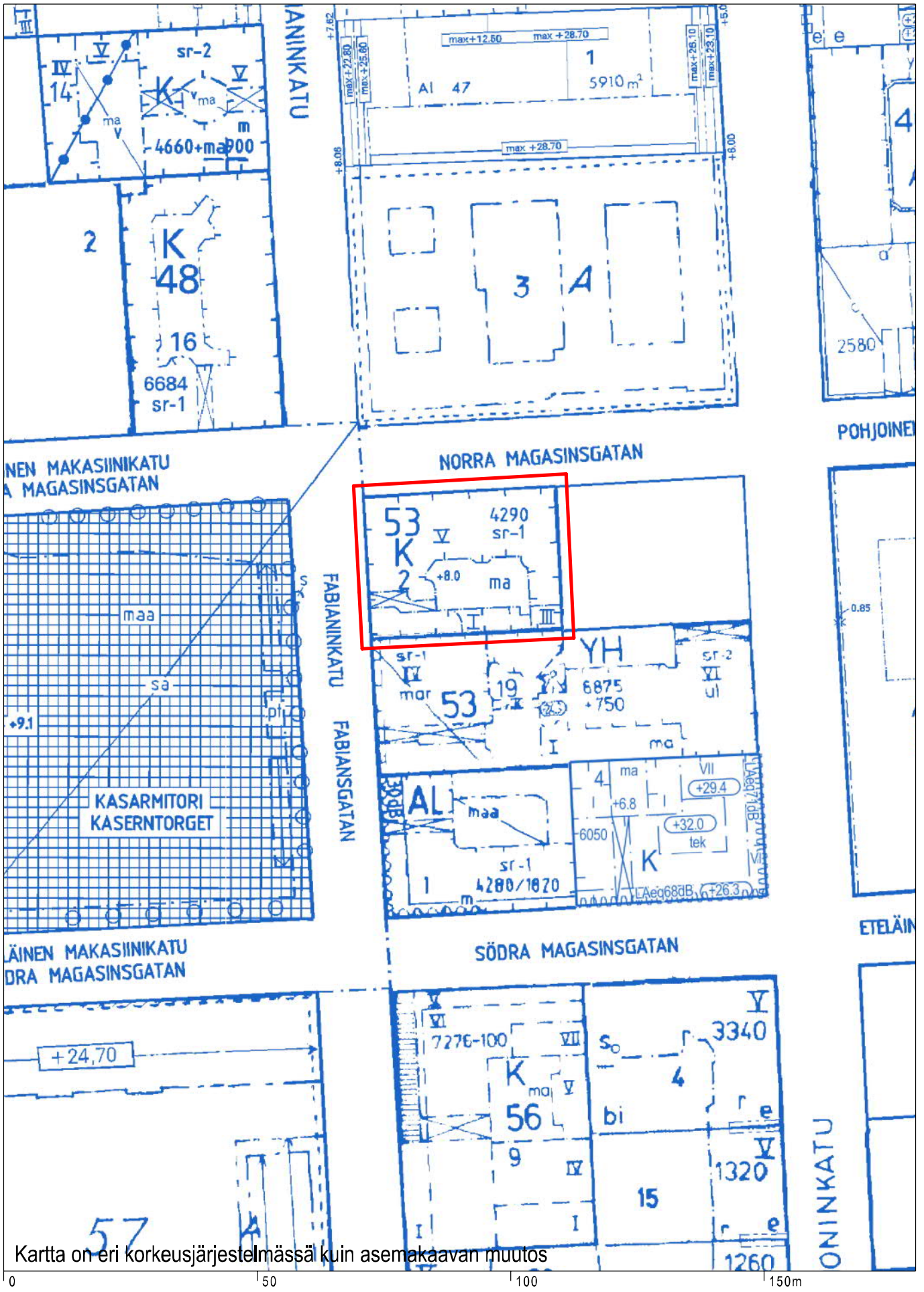
## PIHAT JA ULKOALUEET

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-Saarisen suunnittelema, alunperin lääkärin 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 kokonaitaideos, jossa myös siätilojen pohjaratkaisut ovat tarkkaan mietittyjä ja sisustuksessa on paljon suomalaisen taidekäsitteiden 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-Saarisen suunnittelema kivitalo Fabianinkadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmassa edustaa Helsingin varhaista jugendia.

Kuva: Sami Heikinheimo, Ark-byroo

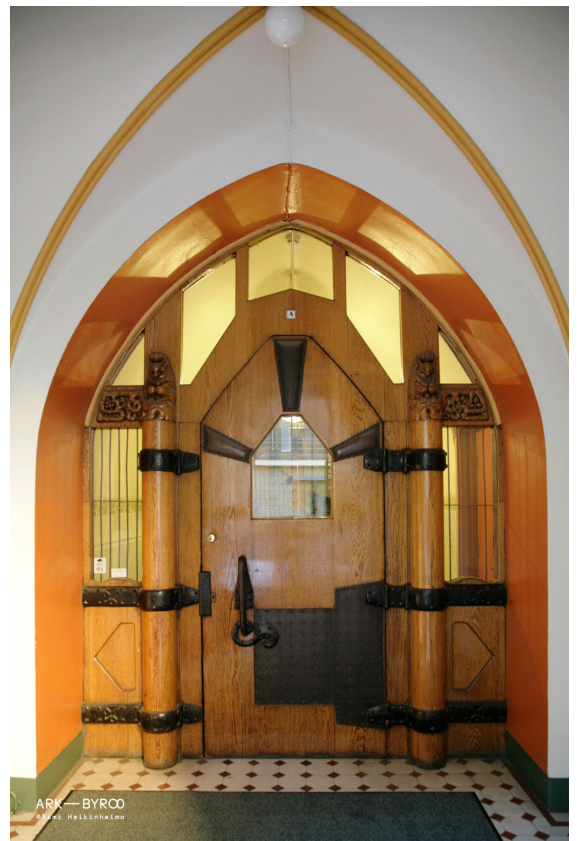




### **Julkisivun yksityiskohtia**

- ▲ 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**





ARK—BYROO  
©Sami Heikinheimo



### **Sisätilojen koristeaiheita**

- ▲ Sisätiloissa on säilynyt 67 uunia joista valtaosa on Arkkitehtien GSL suunnittelema. 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



ARK—BYROO  
©Sami Heikinheimo



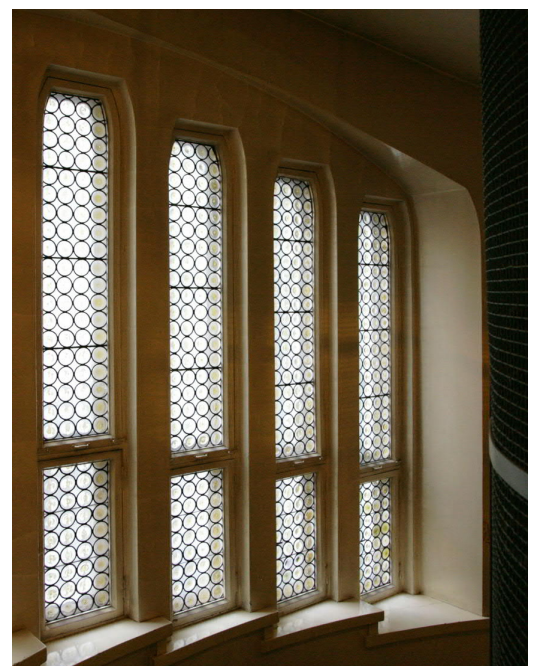
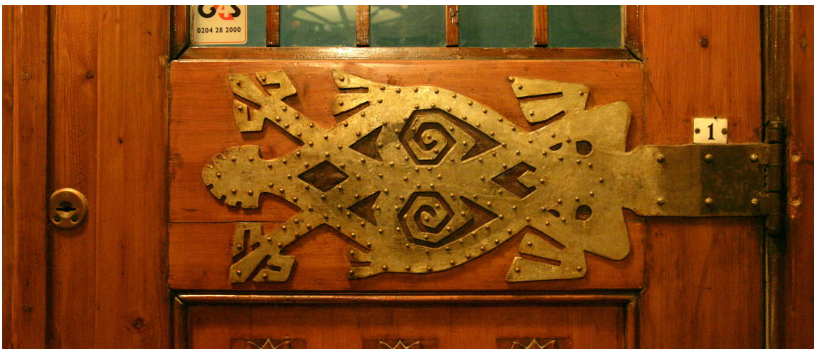


ARK—BYROO  
©Sami Heikinheimo



*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 liiketiloihin 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 asutuskäytön 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 ulkoiluvälineet sekä mahdollisesti jätehuone
- vaihtoehtoisesti piharakennuksissa olisi liiketiloihin käynti on porttikäytävästä
- sisäpiha muuttuisi huoltopihasta yhteistilaksi / julkiseksi tilaksi (kellarin tavarahissi ja katokset purettaisiin)

2. KERROS:

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

3. KERROS:

- toimisto- ja liiketilaa
- B-kihasiivissä asunto

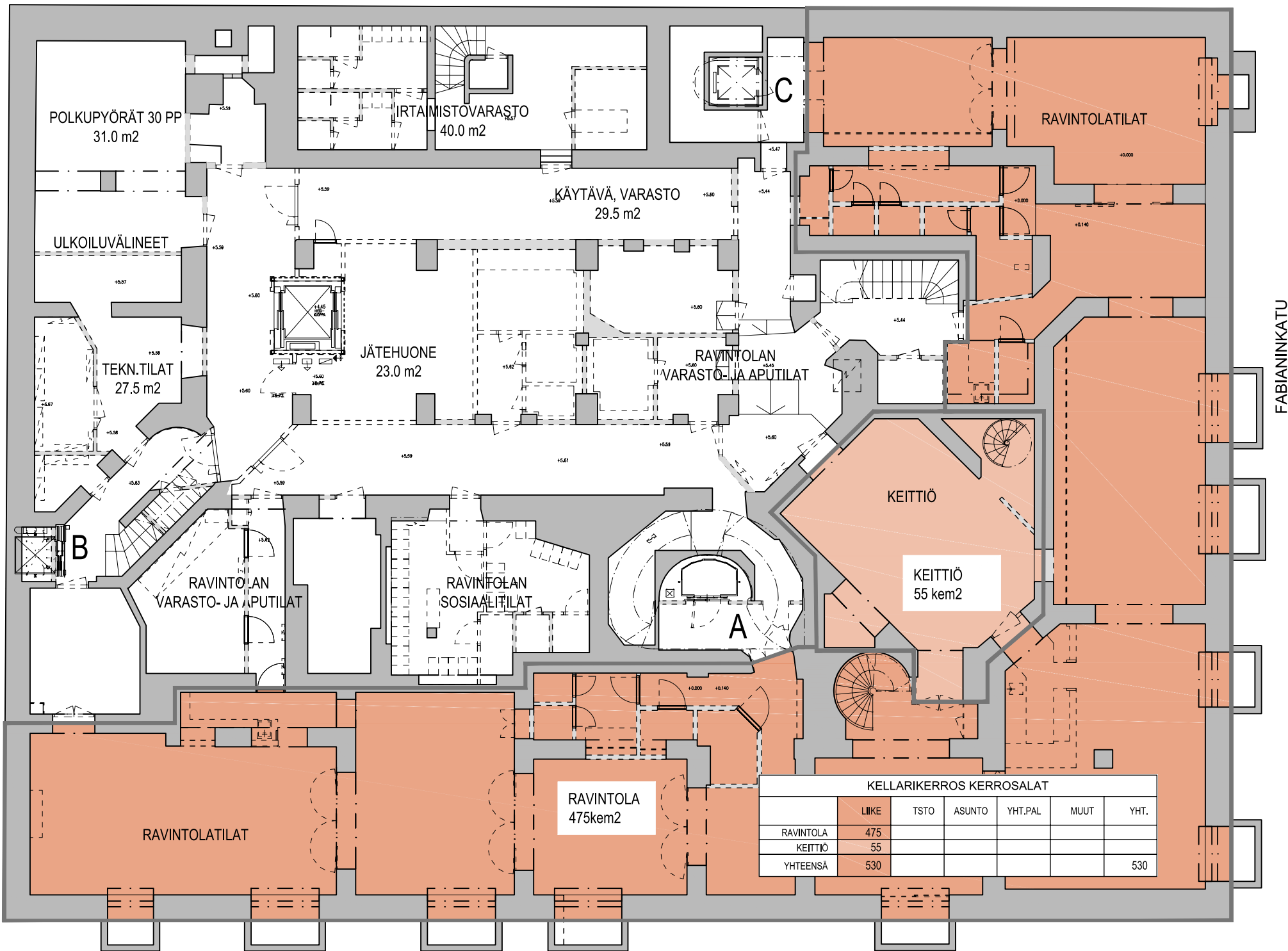
4.-5. KERROS:

- asutokerroksia

ULLAKKO:

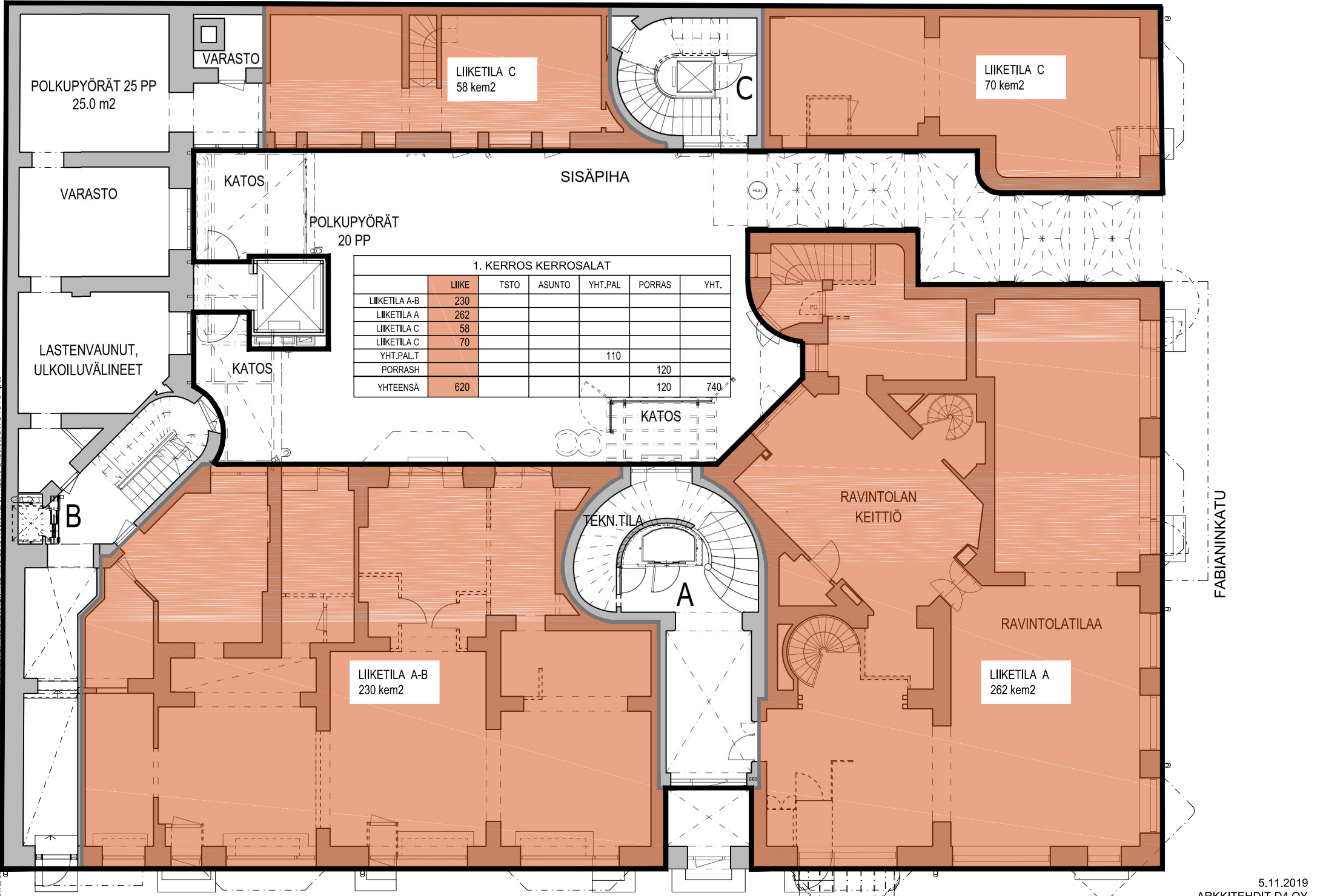
- toimisto-, liike- ja kokoustilaa
- B-kihasiivissä saunaosasto ja kadun puolella talon yhteistä kokoustilaa

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	740
2. KERROS		745	105	uusi pihasiipi	45	850
3. KERROS		750	90			840
4. KERROS			810			810
5. KERROS			795			795
ULLAKKO		535		sauna+kokous	110	535
<b>KERROSALA YHTEENSÄ</b>		<b>1270</b>	<b>1800</b>		<b>265</b>	<b>5100</b>
		24,9 %	39,8 %		5,2 %	100,0 %



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





1. KERROS KERROSALAT

	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.PAL	PORRAS	YHT.
LIIKETILA A-B	230					
LIIKETILA A	262					
LIIKETILA C	58					
LIIKETILA C	70					
YHT.PAL.T				110		
PORRASH					120	
YHTEENSÄ	620				120	740

C:\Users\Olavi\Desktop\Arkkitehtipiirrokset\102\_1krs\_20191105.dwg, 5.11.2019 21:50:06 DWG to PDF.pc3

TALON YHTEISTILAA  
45.0 kem2

ASUNTO B  
105 kem2

TOIMISTO C  
177 kem2

2. KERROS KERROSALAT

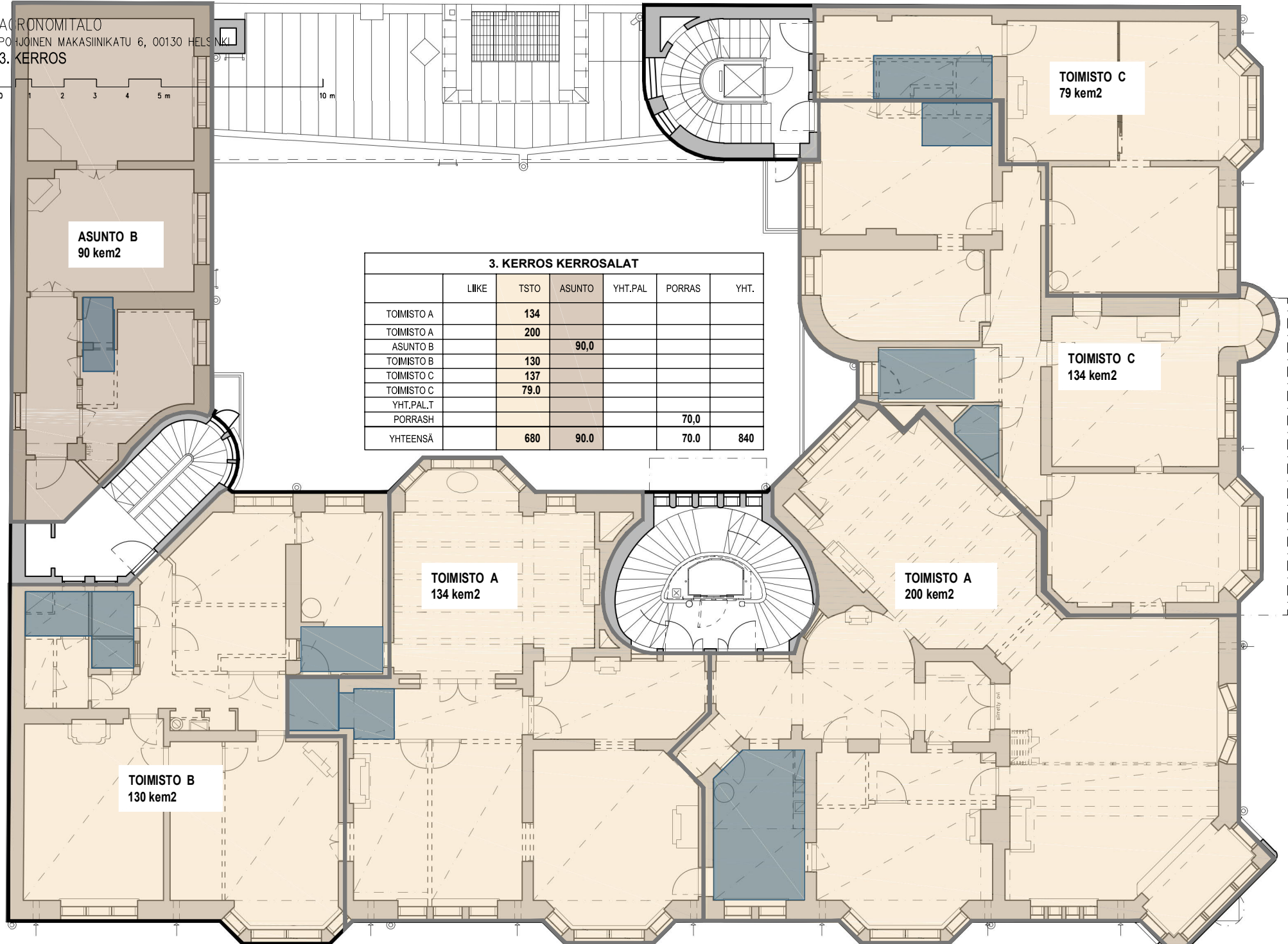
	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.TILA	PORRAS	YHT.
ASUNTO B			105			
TOIMISTO B		132				
TOIMISTO A		366				
TOIMISTO B		177				
YHT.TILA				45,0		
PORRASH					70,0	
YHTEENSÄ		675	105		70,0	850

TOIMISTO A  
366 kem2

TOIMISTO B  
132 kem2

POHJAPIIRROS 2. KERROS, VIITESUUNNITELMA

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomitalo\2018\_kavamuutosshanke\Krs-hsto-alakaaviot+taulukot\AGR\_103\_2krs\_20191105.dwg, 5.11.2019 22:16:11, DWG to PDF.pc3

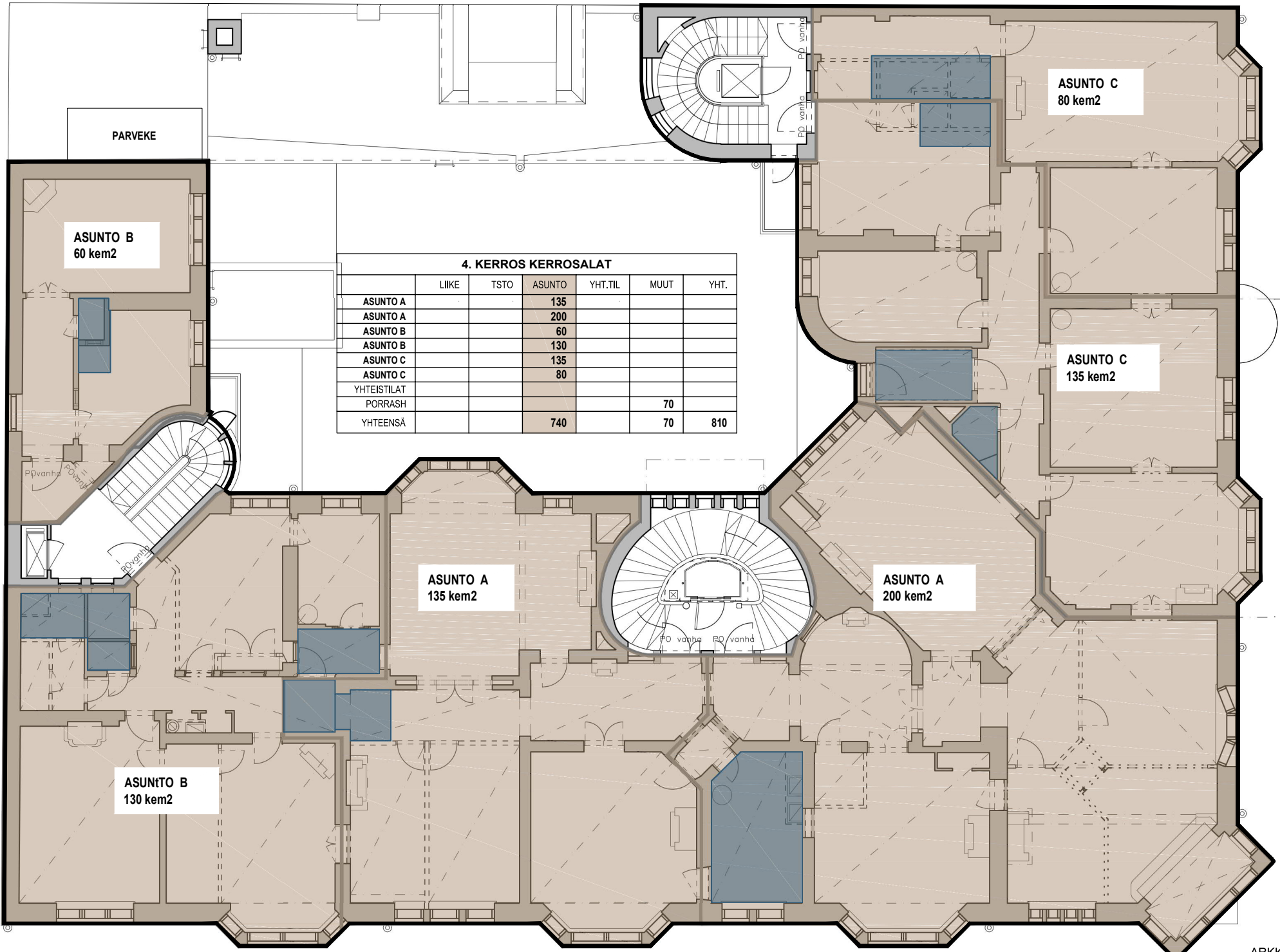


3. KERROS KERROSALAT						
	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.PAL	PORRAS	YHT.
TOIMISTO A		134				
TOIMISTO A		200				
ASUNTO B			90,0			
TOIMISTO B		130				
TOIMISTO C		137				
TOIMISTO C		79,0				
YHT.PAL.T						
PORRASH					70,0	
YHTEENSÄ		680	90,0		70,0	840

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomitalo\2018\_Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alaikaaviot+taulukot\AGR\_104\_3krs\_20191105.dwg, 5.11.2019 21:51:35, DWG to PDF.pc3



C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomiat\2018\_kavamuutoshanke\Krs-hsto-alakaaviot+taulukot\AGR\_105\_4krs\_20191105.dwg, 5.11.2019 22:08:03, DWG to PDF, pc3



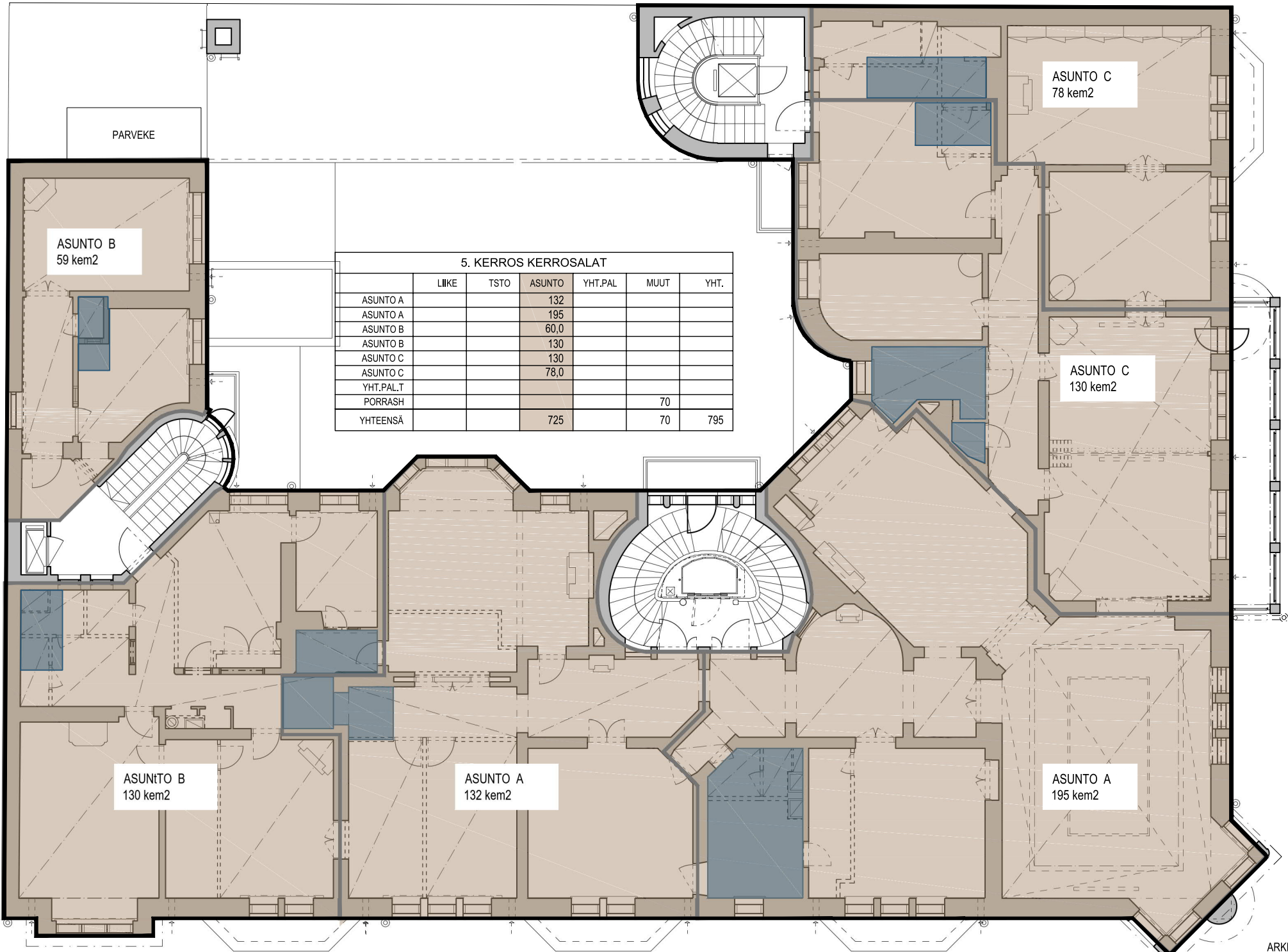
**4. KERROS KERROSALAT**

	LIIKE	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

**POHJAPIIRROS 4. KERROS, VIITESUUNNITELMA**



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.pcs

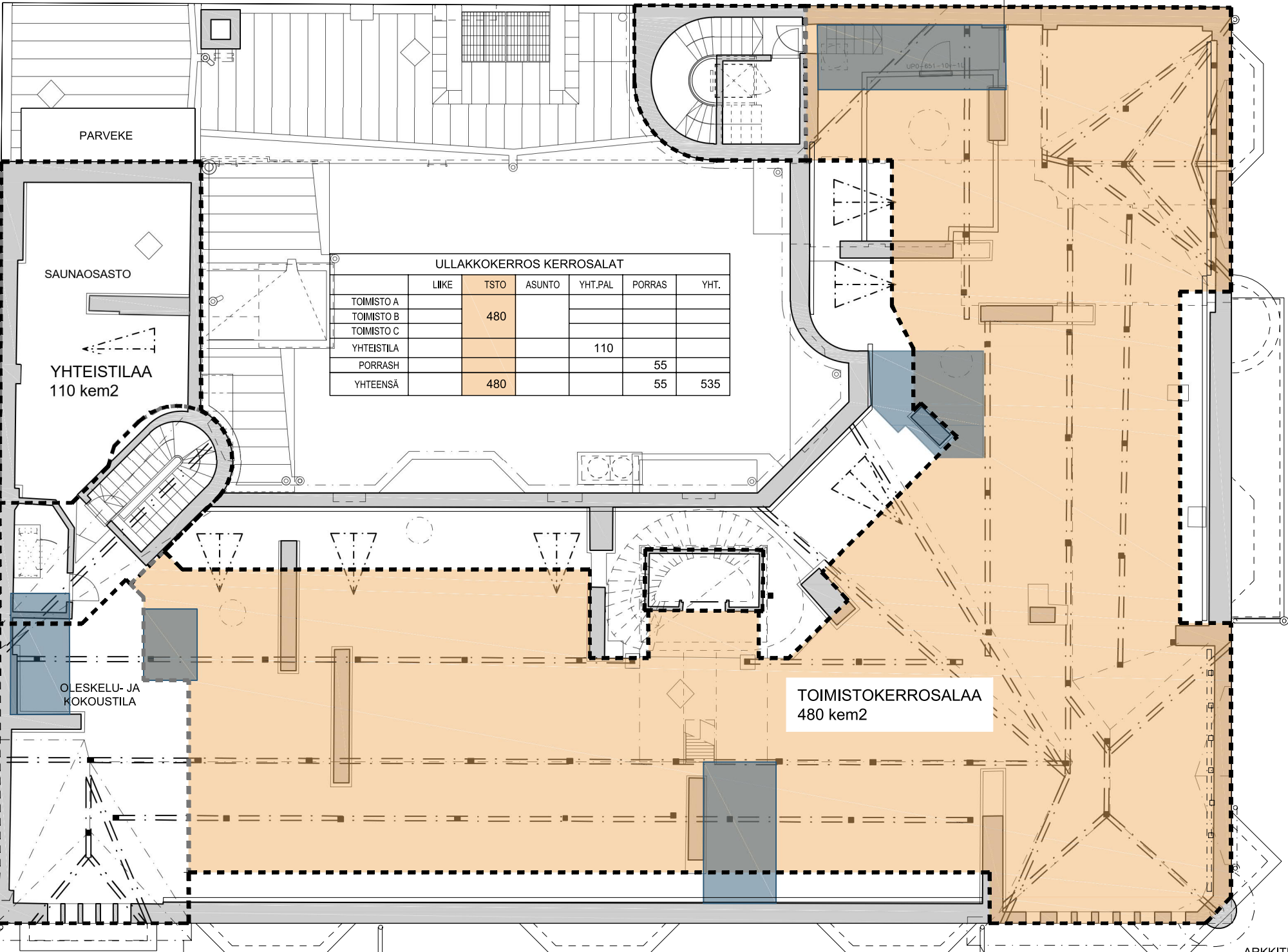


**5. KERROS KERROSALAT**

	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.PAL	MUUT	YHT.
ASUNTO A			132			
ASUNTO A			195			
ASUNTO B			60,0			
ASUNTO B			130			
ASUNTO C			130			
ASUNTO C			78,0			
YHT.PAL.T						
PORRASH					70	
YHTEENSÄ			725		70	795

**POHJAPIIRROS 5. KERROS, VIITESUUNNITELMA**

C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomiat\2018\_Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alaikaaviot+taulukot\AGR\_107\_LULL\_20191105.dwg, 5.11.2019 22:31:55, DWG To PDF.pc3



PARVEKE

SAUNAOSASTO

YHTEISTILAA  
110 kem2

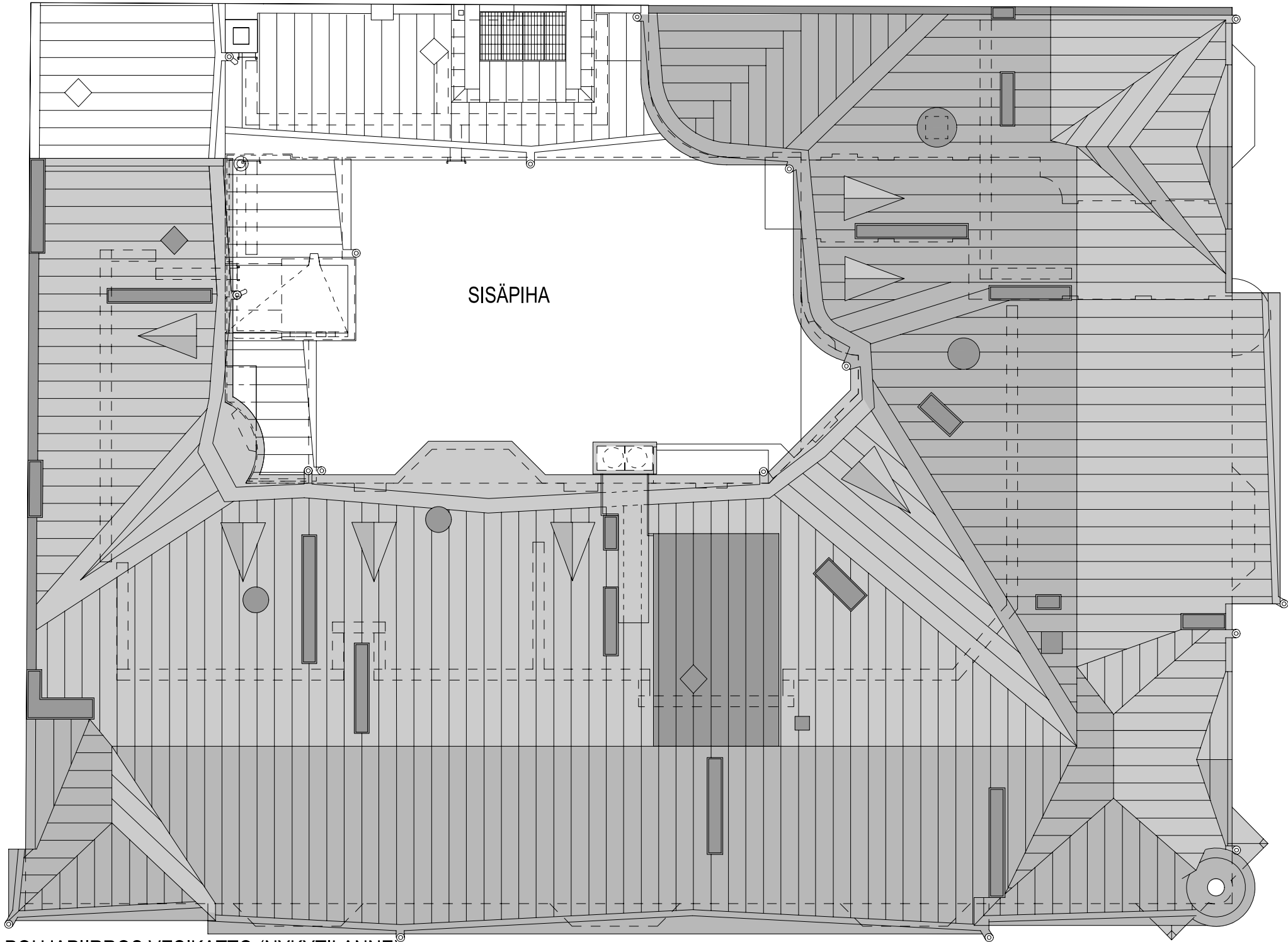
OLESKELU- JA  
KOKOUSTILA

ULLAKKOKERROS KERROSALAT

	LIIKE	TSTO	ASUNTO	YHT.PAL	PORRAS	YHT.
TOIMISTO A						
TOIMISTO B		480				
TOIMISTO C						
YHTEISTILA				110		
PORRASH					55	
YHTEENSÄ		480			55	535

TOIMISTOKERROSALAA  
480 kem2

POHJAPIIRROS ULLAKKOKERROS, VIITESUUNNITELMA



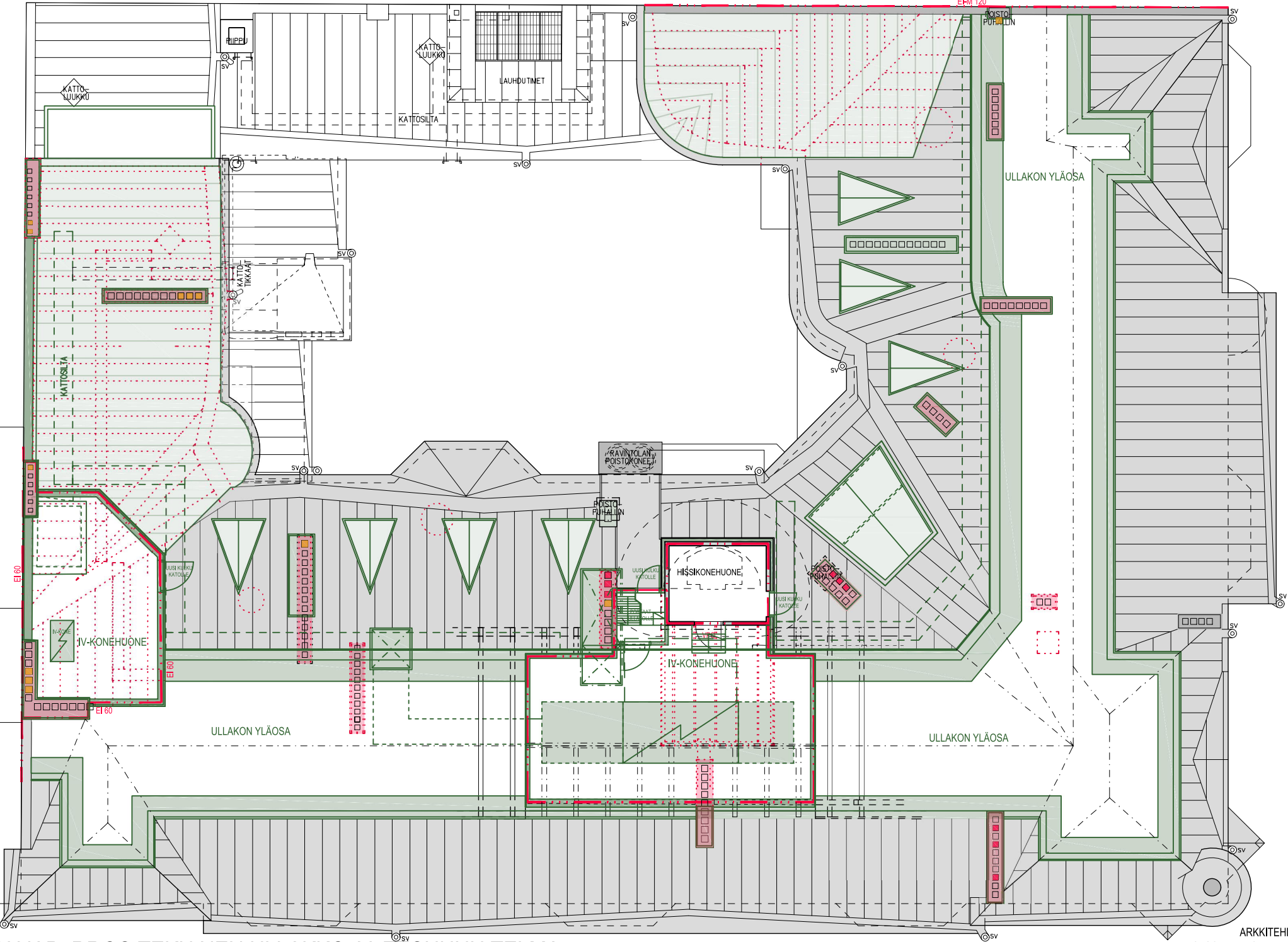
SISÄPIIHA

FABIANINKATU

POHJAPIIRROS VESIKATTO (NYKYTILANNE)

POHJOINEN MAKASIINIKATU

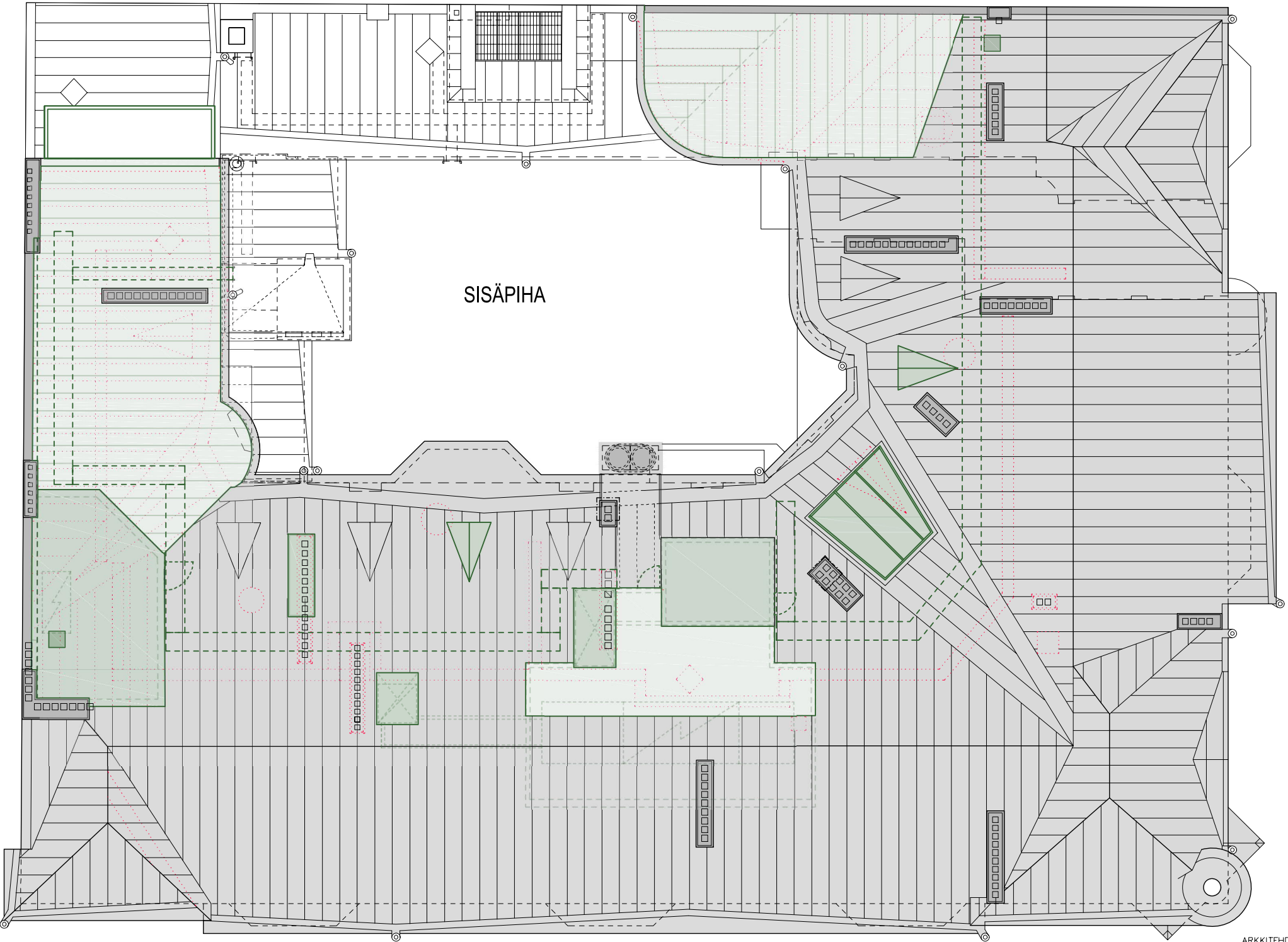
C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomit\2018 Kaavamuutoshanke\Krs-Hsto-alkakaaviot+taulukot\AGR\_108\_2ULL\_20191105.dwg, 6.11.2019 8.00:45, DWG T3 PDF-pc3



# POHJAPIIRROS TEKNINEN ULLAKKO, VIITESUUNNITELMA



C:\Users\Olavi\Desktop\Agronomitalo\2018 Kaavamuutoshanke\Krs-hsto-alkakaavio+taulukot\AGR\_109\_KAT\_20191105.dwg, 6.11.2019 8.09.18, DWG To PDF.pc3



SISÄPIHA

VESIKATTO, VIITESUUNNITELMA

POHJOINEN MAKASIINIKATU

FABIANINKATU