

ANNANKATU 7

5. PUNAVUORI, KORTTELI 88, TONTTI 21

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 17.5.2022
Diaarinumero HEL 2020-007404
Hankenumero 2121_11
Asemakaavakartta nro 12746

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
korttelin 88 tonttia 21

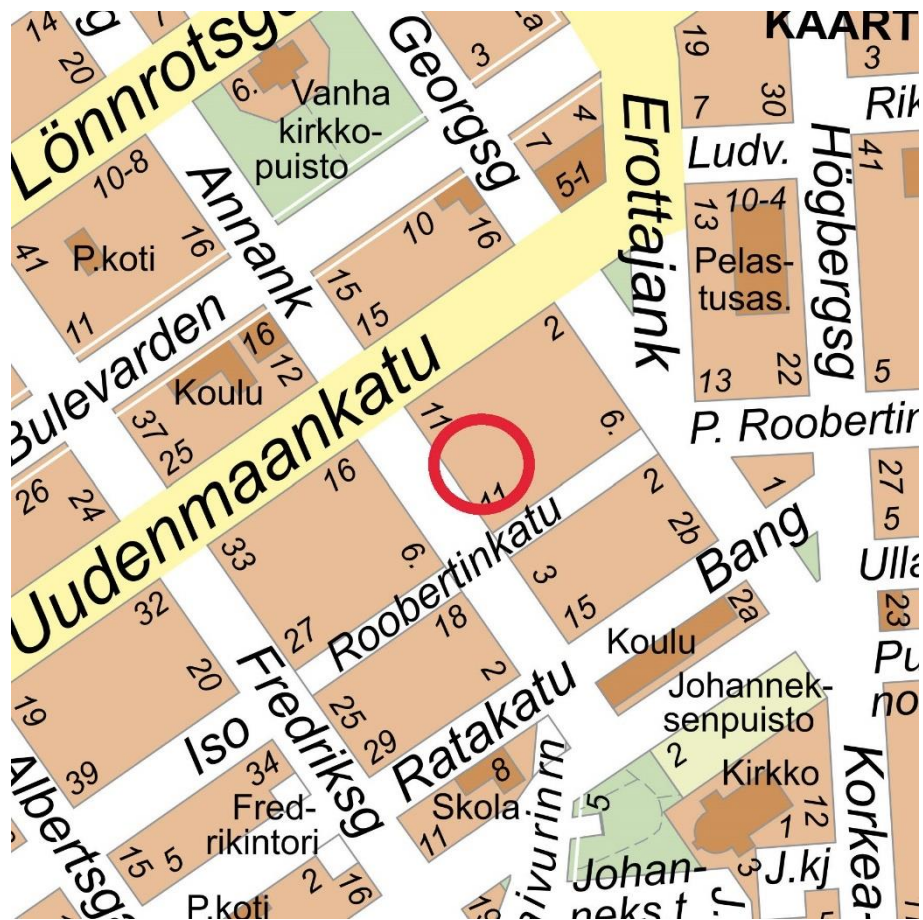
Kaavan nimi:
Annankatu 7

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.2.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.12.2021–14.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 17.5.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 17.5.2022
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Punavuorella, osoitteessa Annankatu 7. Kiinteistöön kuuluu kaksi rakennusta.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sinikka Lahti, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknitaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, arkkitehti

Pelastuslaitos: Arto Sydänhelmi, palotarkastaja

Hakijataho

Suomen Adventtikirkko

Hankesuunnittelu

Kalevi Ilonen, Arkkitehtuuritoimisto Ilonen & Lautamo Ky

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Ekologinen kestävyys	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus	12
Vaikutukset	12
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

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
 - Rakennushistoriaselvitys, Annankatu 7, Helsinki, Vahanen Oy 2019
 - Paloturvallisuussuunnitelma, Vahanen Oy, 3.9.2021
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Annankatu 7. Asemakaava mahdollistaa piharakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asuinrakennukseksi. Katurakennuksen osalta vahvistetaan sen nykyinen käyttö kirkko- ja asuinrakennuksena. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksmerkinnäksi on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, joka sallii asumisen lisäksi joustavasti myös muut käyttötarkoitukset. Tontin molemmat rakennukset suojellaan korkeimmassa suojeluluokassa sr-1.

Asemakaavatyössä on erityisesti pyritty edistämään ratkaisua jossa, molemmat rakennukset saadaan korjattua tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Tontin kokonaiskerrosala on 1 750 k-m², mikä on 730 k-m² suurempi kuin vanhassa asemakaavassa. Muutokset tapahtuvat kuitenkin olemassa olevien rakennusten sisäpuolella. Uutta asuntokerrosalaa on 1 150 k-m² ja kirkollisten ja seurakunnallisten rakennusten kerrosala vähenee 420 k-m² vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Asukasmäärän lisäys on n. 20.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset säilyvät ja samalla varmistetaan kantakaupungin toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen säilyminen.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat suojelumääräyksen tarkentamiseen siten, että ikkunat tulee uusittaessa tehdä puisina.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa molempien arvokkaiden rakennusten korjaaminen ja käyttö siten, että niiden historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Tarkoituksena on muuttaa piharakennus kokonaisuudessaan asuamiseen ja antaa riittävät määräykset laadukkaiden asuntojen, yhteistilojen ja asukkaiden yhteispihan toteuttamiseen. Katurakennuksen osalta kaavaratkaisu on toteava; kaavaratkaisulla vahvistetaan viimeisimmän rakennuslupatilanteen mukainen käyttö. Asumista sallitaan kahteen ylimpään kerrokseen ja alemmat kerrokset varataan kirkolliseen käyttöön tai muuksi toimitilaksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin kauneutta vaalitaan turvaamalla arvorakennusten säilyminen kuitenkin samalla edistämällä asumistiheyden nousua.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 639 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 730 k-m²:llä, mutta muutokset pysyvät olemassa olevien rakennusten sisäpuolella. Tontin kokonaiskerrosala on 1 750 k-m², josta n. 1 150 k-m² sallitaan toteutettavan asuintoimintana ja loput on ositettava kirkolliseen tai seurakunnalliseen käyttöön tai muuksi palvelu-, liike-, toimisto- tai työtilaksi. Tonttitehokkuus on 2,7.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, vuonna 1925 valmistunut kirkkorakennus kadun varressa sekä 4-kerroksinen piharakennus vuodelta 1885. Kiinteistön omistaa Suomen adventtiseurakunta, joka osti tontin vuonna 1921 ja rakennutti itselleen kirkkorakennuksen Annankadun varteen. Piharakennus oli alun perin asuinrakennus, mutta se muutettiin myöhemmin myös seurakunnan toimitiloiksi. Nykyisin katurakennus kirkkosaleineen on edelleen seurakunnan käytössä, mutta piharakennus on vajaakäytöllä. Molemmat rakennukset edellyttävät sisätilojen ja rakenteiden korjaamista.

Rakennusten väliin jää kantakaupungille tyypillinen, pieni asfalttipintainen piha.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. (ALP)

Annankadun varressa 1.-3. kerros on varattava kirkolliseen tai seurakunnalliseen käyttöön tai muuksi palvelu-, liike-, toimisto- tai työtilaksi. Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa kadunvarsirakennuksen kolmeen ensimmäiseen kerrokseen.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimissa, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 88 tonttia 21, joka sijaitsee Punavuorella osoitteessa Annankatu 7. Tontin kohdalla Annankadun liikennemääräksi on arvioitu 5 300 ajon. / vrk. Annankatu on luokiteltu tontin kohdalla tonttikaduksi.

Lähimmät raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 200 metrin etäisyydelle Fredrikinkadulle (linjat 1 ja 3), Bulevardille (linjat 1, 3 ja 6) ja Erottajankadulle (linja 10). Lisäksi Fredrikinkatua pitkin kulkevat bussilinjat 20, 22 ja 30. Lähimmät metroasemat sijoittuvat Rautatien torille noin 700 metrin etäisyydelle ja Kamppiin noin 800 metrin etäisyydelle. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee aivan tontin vieressä noin 30 metrin etäisyydellä Annankatu 5 ja 6 edustalla. Lisäksi Iso Roobertinkadulla on yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

Annankatu sijaitsee tontin kohdalla asukaspysäköintitunnusalueella B, missä on noin 1776 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2871 kappaletta (tilanne 1.1.2020). Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 14.11.1980) tontille on osoitettu 1 ap / 120 m² asuntokerrosalaa, 1 ap / 150 m² asiakaspalvelukerrosalaa, 1 ap / 350 m² toimistokerrosalaa ja 1 ap / 350 m² seurakunnallista toimintaa palvelevaa kerrosalaa. Tontilla ei saa sijoittaa huoltoajoneuvoa varten tarvittavaa paikkaa lukuunottamatta yhtään autopaikkaa pihamaalle.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee kanta-kaupungissa alueella, jossa katujen varsilla on pääsääntöisesti molemmin puolin jalkakäytävät ja pyöräliikenne on ajoradalla.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaamuutos ei vaikuta merkittävästi Annankadun liikenteellisiin ratkaisuihin tai liikennemääriin. Tontin ajoyhteys säilyy ennallaan.

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.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 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 tulee rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap / 250 k-m², liiketiloille enintään 1 ap / 150 k-m² ja seurakunnallisille toiminnoille enintään 1 ap / 200 k-m². Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m², seurakunnallisille toiminnoille vähintään 10 pp sekä vierailijoille 1 pp / 1 000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää. Toimistoissa ja liiketiloissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita kate- tussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Seurakunnallisille tiloille osoitetut pyöräpaikat voidaan sijoittaa pihalle. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Punavuoren alueella on runsaasti monipuolisia palveluja kävely- etäisyydellä. Kaupalliset palvelut keskittyvät pieniin kivijalkaliikkeisiin korttelirakenteessa. Lisäksi lähiympäristössä sijaitsee useita kouluja sekä esimerkiksi Johanneksenpuisto liikunta- ja virkistysmahdollisuuksineen.

Kaavaratkaisu

Suunnitellulla käyttötarkoituksenmuutoksella ei ole vaikutusta alueen palvelutarjontaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös liike- ja muiden palvelutilojen osoittamisen rakennuksiin, mikäli seurakunnallinen käyttö vähenee.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee kantakaupungissa, joukkoliikenteellä, kävellen ja

pyöräillen hyvin saavutettavalla alueella. Rakennukset ovat vanhoja massiivitiilirakenteisia rakennuksia. Piha-alue on pieni, eikä siinä tällä hetkellä juuri ole vettä läpäisevää pintaa tai kasvillisuutta.

Kaavaratkaisu

Piharakennus saadaan kaavaratkaisun myötä tehokkaampaan käyttöön ja uusia asuntoja toteutetaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavalle paikalle. Rakennusten korjaaminen siten, että suuri osa rakennusrungoista säilyy, vähentää rakentamisen aikaisia ilmastopäästöjä. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan korjaamisen yhteydessä. Kaavaratkaisussa edellytetään pihan istutusten lisäämistä ja vettä läpäisevien pintojen suosimista piha-alueella, mikä edesauttaa hulevesien hallinnassa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kadunvarsirakennus valmistui vuonna 1925 ja sen suunnitteli arkkitehti Karl Sandelin. Kirkkorakennus on rakennettu seurakunnan toimintoja varten. Rakennuksen julkisivu kadulle on puhtaaksi muurattua punatiiltä ja kirkkosali erottuu julkisivussa korkeampina ikkunoina, joiden alapuolella on koristeellinen vinomuuraus. Piha-julkisivu on rapattu. Rakennuksen sisätiloja on muutettu toiminnan muutosten myötä ja korjattu tarpeen mukaan. Kirkkosali, on säilyttänyt peruspiirteensä kiinteitä penkkejä lukuun ottamatta ja pääporras on osin säilyttänyt ulkoasunsa, vaikka hissien asentaminen on muuttanut porrashuonetta. Julkisivuissa merkittävin muutos on ollut ikkunoiden uusiminen, jolloin on menetetty alkuperäisten ikkunoiden luomaa keveyttä katujulkisivussa.

Sisäpihalle valmistunut asuinrakennus on vanhempi, vuodelta 1885 ja sen suunnittelivat arkkitehdit Kiseleff & Heikel. Julkisivujen alkuperäinen tyyli ja julkisivujen rappaus ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisina. Sisätiloissa porrasaula laattalattioineen on säilyttänyt piirteensä. Samoin puinen, ylempiin kerroksiin johtava porras on alkuperäinen.

Vanhassa asemakaavassa kadunvarsirakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana merkinnällä s₀. Piharakennuksella ei ole suojelumerkintää.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisuussa tontin molemmille rakennuksille annetaan suojelumääräys sr-1: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suo-

jelu koskee rakennuksen julkisivuja sekä kattomuotoa, alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ikkunoita ja arvokkaita sisätiloja; kirkkosalia ja porrashuoneita. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Lisäksi määräyksissä tarkennetaan, että suojelu koskee kirkkosalia ja sen parvia, alkuperäisiä pintoja ja kiinteää sisustusta.

Ikkunoita uusittaessa ne tulee palauttaa alkuperäisen ilmeen mukaisiksi puuikkunoiksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Annankadun liikenteestä aiheutuu liikennemelua kaava-alueelle. Kadun liikennemäärä on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus noin 9 %. Suunnittelualueelle ei liikennemäärätietojen ja käytettävissä olevan mittausaineiston perusteella arvioida kohdistuvan sellaisia merkittäviä ilmanlaatuhaittoja, jotka poikkeaisivat tavanomaisista kantakaupunkimaisista ilmanlaatuolosuhteista.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelta ei ole tehty liikennemeluselvitystä. Liikennemäärän ja Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 muiden vastaavien katuosuuksien tulosten perusteella kaava-alueelle ei arvioida aiheutuvan erityisiä meluhaasteita. Annankadun liikennemäärän ei odoteta kasvavan tulevaisuudessa.

Kadun puoleisen julkisivun jatkosuunnittelua ohjataan kaavamääräyksellä, jonka mukaan julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoitaa siten, että tilan käyttötarkoituksen edellyttämät melutason ohjearvot sisällä saavutetaan.

Alueen korttelirakenne suojaa sekä asumiseen muutettavaa piharakennusta että leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua piha-alueita katu liikenteen haitoilta.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Muutos kohdistuu olemassa oleviin rakennuksiin ja tiloihin.

Kaavaratkaisu

Kohteeseen on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, joka on käsitelty pelastusviranomaisen kanssa. Olemassa olevien rakennusten ja tilojen palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja asumisolosuhteisiin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että olemassa olevia rakennuksia saadaan tehokkaampaan käyttöön ja asukasmäärä lisääntyy vähäisessä määrin. Uusien asukkaiden asuinolosuhteiden laatu pyritään varmistamaan edellyttämällä kaavamääräyksissä riittävien yhteistilojen ja polkupyöräpaikkojen rakentamista sekä pihan istuttamista viihtyisäksi yhteiskäyttöpihaksi. Vanhaa rakennukseen on sisätilat peruskorjaamalla mahdollista toteuttaa laadukkaita asuntoja. Piharakennuksen käyttötarkoituksen muutos asumiseen pienentää lähiympäristön palvelu- ja toimitilapotentiaalia, mutta sisäpihalla sijaitsevan ja vajaakäytöllä olevan rakennuksen muutos ei kuitenkaan merkittävästi vähennä työpaikkamääriä tai vaikuta negatiivisesti palveluiden saatavuuteen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia teknisen huollon verkostoihin.

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisussa asetetaan molemmille rakennuksille suojelumääräykset, mikä edesauttaa kantakaupungin omaleimaisuuden ja ajallisen kerroksellisuuden säilymisessä. Muutos asumiseen mahdollistaa taloudellisesti rakennusten vaativan peruskorjauksen ja siten edesauttaa rakennusten säilymisessä. Kaavaratkai-

sulla ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia lukuun ottamatta sisäpihan julkisivujen muuttumista uusien parvekkeiden rakentamisen myötä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Olemassa olevien rakennusten korjaaminen vähentää rakennusaikaisia hiilipäästöjä. Uusien asuntojen toteuttaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen ja kestävillä liikkumismuodoilla saavutettavalle paikalle tukee kestävästä yhdyskuntarakennetta. Hulevesien hallintaa pyritään edistämään lisäämällä piha-alueella istutettavaa ja vettä läpäisevää pintaa.

Yritysvaikutukset

Piharakennuksen muutos asuinkäyttöön vähentää potentiaalisen toimitilan määrää Punavuorella. Piharakennus on kuitenkin katukorakennusta huomattavasti saavutettavissa pihan puolella, kirkkorakennuksen takana. Lisäksi se on tällä hetkellä huonokuntoinen ja vajaakäytössä ja edellyttää joka tapauksessa laajaa peruskorjausta. Hanke ei juurikaan vähennä alueen tämänhetkistä työpaikkamäärää ja toisaalta rakennuksen korjaaminen toimitilakäyttöön olisi taloudellisesti haastavaa. Muutos ei heikennä yritysten toimintaedellytyksiä tai alueen yritysverkostoa.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

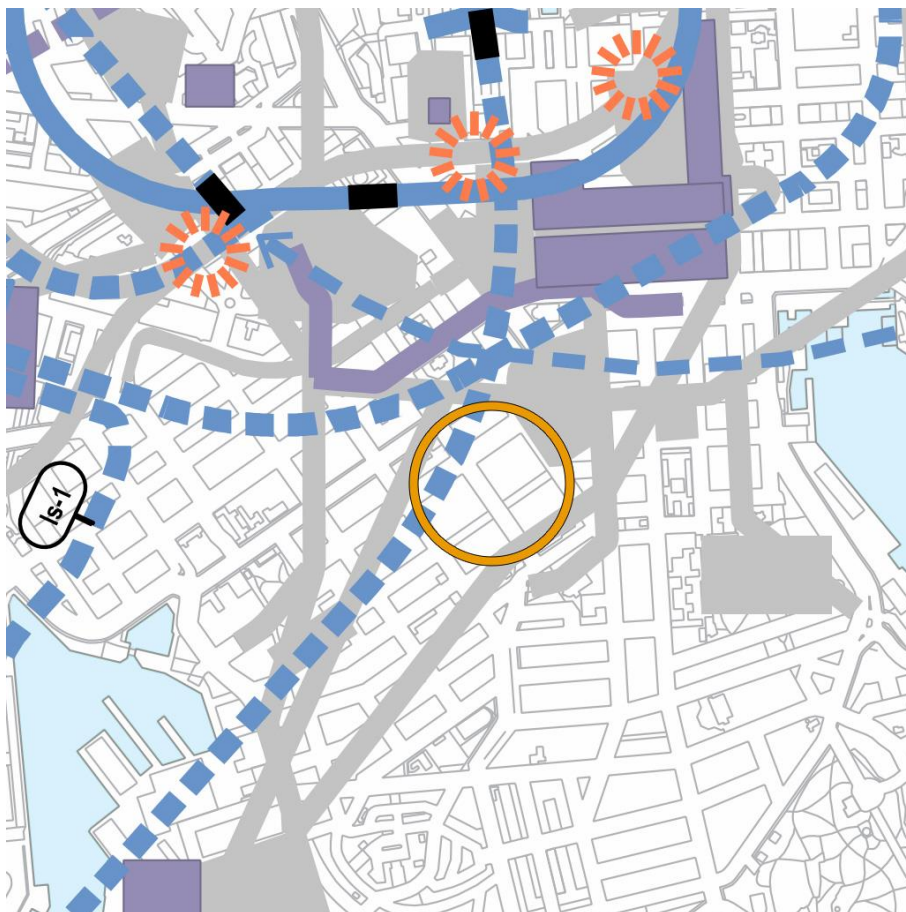
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupunki C2 -aluetta, jota kehitetään sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Tontin alueelle on myös merkitty ohjeellinen linjaus Tallinnaan suuntautuvalle rautatietunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (tullut voimaan 19.8.2021) alueelle ei ole osoitettu erityisiä tilavarauksia. Tontti kuuluu keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealueeseen, jota kehitetään siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja, sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Asemakaava on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7962 (vahvistettu 14.11.1980). Kaavan mukaan tontti kuuluu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK). Kadunvarsirakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 1020 k-m² viiteen kerrokseen. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- ja näihin verrattavia tiloja ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Kadunvarsirakennus on suojeltu. Piharakennukselle ei ole osoitettu rakennusala tai rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 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 1.3.–19.3.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (kaupunginmuseo) kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui tarpeeseen antaa asemakaavan muutoksessa molemmille rakennuksille suojelumerkintä. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että molemmille rakennuksille on annettu suojelumerkintä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui asumisen olosuhteiden, kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön huomioimiseen sekä rakennusaikaisiin liikennejärjestelyihin ja alueella toimivien yrittäjien toimintaedellytysten turvaamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavan muutoksen vaikutuksia mielipiteessä lueteltuihin asioihin on arvioitu ja asetettu tarvittavia asemakaavamääräyksiä mm. kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön turvaamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.12.2021–14.1.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumääräyksen tarkentamiseen siten, että ikkunat tulee uusittaessa tehdä puisina

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (kaupunginmuseo) lausunnon johdosta:

- asemakaavaan suojelumääräystä on täydennetty siten, että ikkunoita uusittaessa ikkunat tulee palauttaa alkuperäisen ilmeen mukaisiksi puuikkunoiksi.
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- seurakunnallisten toimintojen polkupyöräpaikkojen vähimmäisvaatimus on ilmaistu kappalemääränä (10 pp) ja sallittu niiden toteuttaminen kokonaisuudessaan pihalle.
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kaavaselistuksen mitoitustietoja koskevien kappaleiden sanamuotoja on selvennetty ja tarkennettu.
 - kaavaselistuksesta on poistettu maininta mahdollisista maankäyttökorvauksista ja hakijan kanssa käytävistä maapoliittisista neuvotteluista.
-

- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 17.5.2022 hyväksyä Annankatu 7:n asemakaavan muutoksen 17.5.2022 päivätyn piirustuksen numero 12746 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 17.5.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	14.10.2021
Kaavan nimi	Annankatu 7, asemakaavan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2021
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112746
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,0639

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	0,0639	100,0	1750	2,74	0,0000	730
A yhteensä	0,0639	100,0	1750	2,74	0,0639	1750
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0639	-1020
C yhteensä						
K yhteensä						
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	2	1750	1	760

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0639	100,0	1750	2,74	0,0000	730
A yhteensä	0,0639	100,0	1750	2,74	0,0639	1750
ALP	0,0639	100,0	1750	2,74	0,0639	1750
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0639	-1020
YK					-0,0639	-1020
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	1750	1	760
Asemakaava	2	1750	1	760

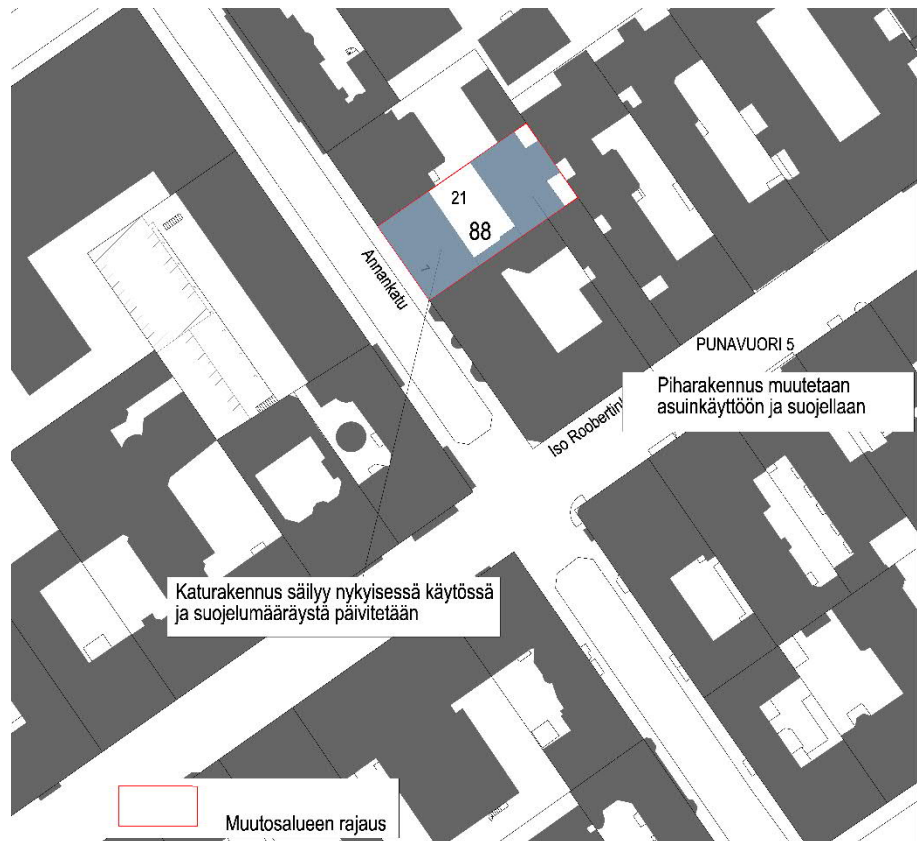
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Annankatu 7, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 16.2.2021

Diaarinumero HEL 2020-007404
Hankenumero 2121_11
Oas 1525-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Annankatu 7:n kiinteistön piharakennus muutetaan asuinkäyttöön. Tontin molemmat rakennukset suojellaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Annankatu 7. Tontilla sijaitsee kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta. Vuonna 1885 valmistunut piharakennus on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön ja suojella. Vuonna 1925 valmistuneen piharakennuksen osalta asemakaava päivitetään vastaamaan sen nykyistä käyttötarkoitusta (kirkollinen toiminta 1.–3. kerroksessa ja asuminen 4.–5. kerroksessa) ja samalla katurakennuksen suojelumääräys uudistetaan. Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevien rakennusten tarkoituksenmukainen käyttö niiden historialliset arvot säilyttäen.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (alustavat suunnitelmat ja rakennushistoriaselvitys) on esillä 1.–19.3.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 19.3.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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
 - Punavuoriseura ry
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa asumisolosuhteisiin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, yrityksiin ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Katurakennus on suojeltu merkinnällä S₀.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen uudistaminen, jonka tarkoituksena on ajantasaistaa kantakaupungin asemakaavoja vastaamaan todellista rakennettua tilannetta sekä yleiskaavan tavoitteita.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2017 hyväksymissä periaatteissa käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen tontti kuuluu vyöhykkeeseen C, jossa tavoitteena on kehittää aluetta työpaikkavaltaisena, monipuolisten toimintojen alueena.

Muita suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

- alueella on voimassa rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten toimitilojen muuttamista asumiseen.
- Helsingin keskustavisio (kaupunginhallitus 25.1.2021)

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1925 valmistunut kirkkorakennus kadun varressa. Sen rakennutti aikoinaan Suomen adventtikirkko kokoontumistiloikseen sekä asunnoiksi. Rakennus on säilynyt pitkälti alkuperäisessä käytössään ja 3. kerroksessa on edelleen kirkkosali. Piharakennus on edellistä vanhempi. Se on valmistunut vuonna 1885 alun perin asunnoiksi, mutta sittemmin siellä on ollut myös vaihtelevasti toimisto- ja opetustiloja. Molempien rakennusten ulkoseinät ovat massiivitiilirakenteisia ja piharakennus on rapattu. Piha-alue on pienehkö, eikä pihalla nykyisin ole kasvillisuutta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

Juha Väisänen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 26659, juha.vaisanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jenni Pellinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 33134, jenni.a.pellinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258, anu.lamminpaa@hel.fi

Rakennussuojelu

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

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



Helsingissä 16.2.2021

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 1.–19.3.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppi-Eira-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

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



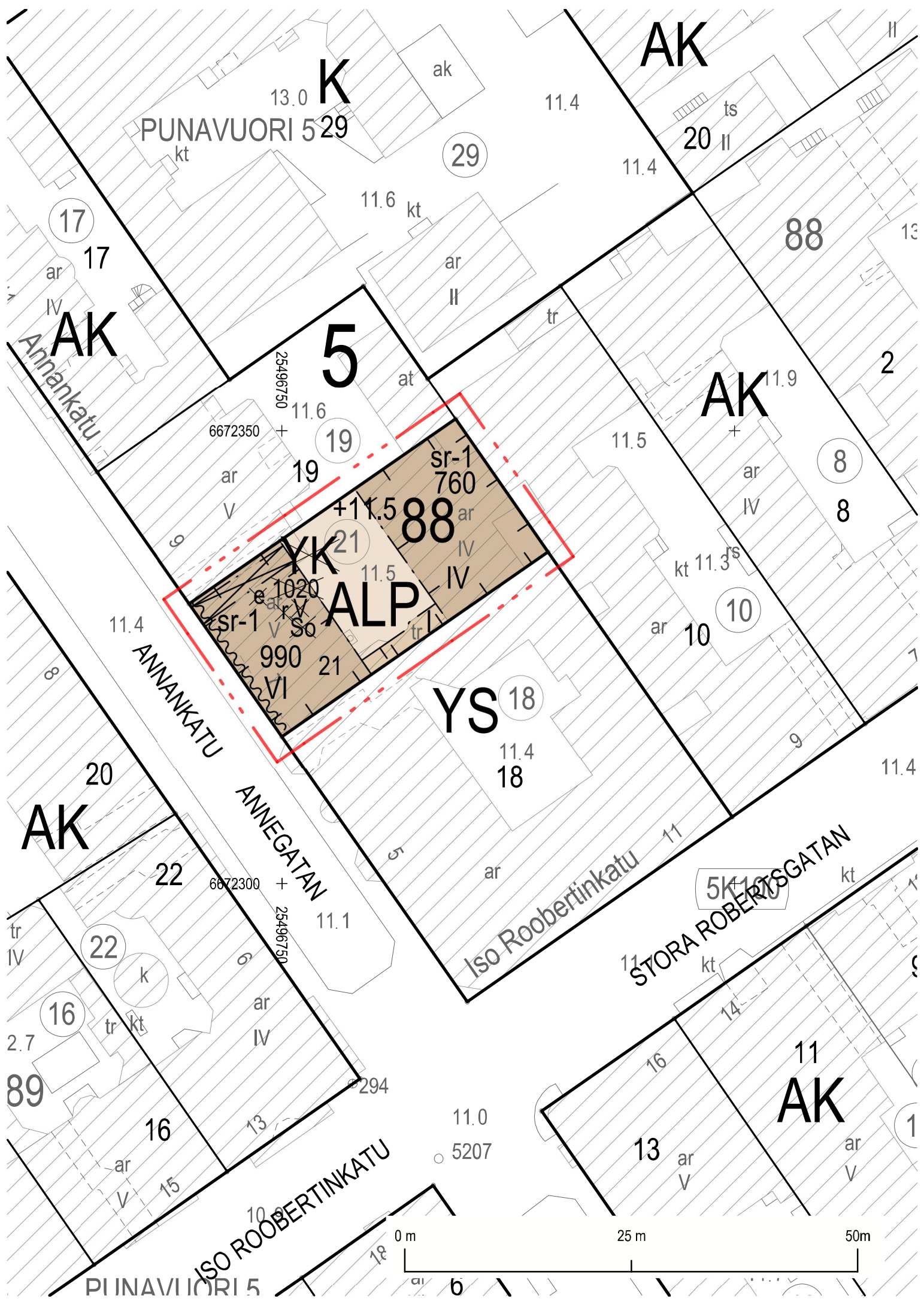
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta loppuvuodesta 2021
 - 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
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Ilmakuva
Punavuori, Annankatu 7

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



13.0 **K**
PUNAVUORI 529
kt

AK

5

AK

19

88

21

YK
ALP

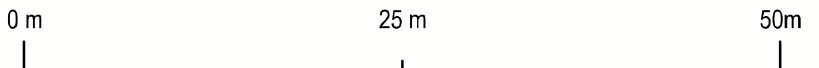
YS

AK

AK

89

PUNAVUORI 5



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

88

Korttelin numero.

21

Ohjeellisen tontin numero.

990

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

+11.5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



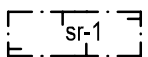
Rakennusala.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja sekä kattomuotoa, alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ikkunoita ja arvokkaita sisätiloja: kirkkosalia ja piharakennuksen porrashuonetta. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaus-tila ja talosauna.

Annankadun varressa 1.-3. kerros on varattava kirkolliseen tai seurakunnalliseen käyttöön tai muuksi palvelu-, liike-, toimisto- tai työtilaksi. Asuinhuoneistoja ei saa sijoittaa kadunvarsirakennuksen kolmeen ensimmäiseen kerrokseen.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Annankadun puolella maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja sisäänkäynti suoraan kadulta.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeita

- ei saa lasittaa.
- ei saa kannattaa maasta
- ei saa sijoittaa kadunpuoleiseen julkisivuun.

Tontille ei saa rakentaa uusia talousrakennuksia eikä rakennelmia.

Jätetila tulee sijoittaa rakennusrungon sisäpuolelle tai olemassa olevaan talousrakennukseen.

RAKENNUSSUOJELU

Kadunvarsirakennuksessa sijaitseva kirkkosali sekä siihen liittyvät parvtilat tulee säilyttää. Salitilaa ei saa jakaa väliseinillä ja sen alkuperäisenä säilyneet pintamateriaalit ja kiinteä sisustus tulee säilyttää.

Piharakennuksen porrashuoneen korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisen tilasarjan, yksityiskohtien, pintamateriaalien ja värien säilyttäminen.

Ikkunoita uusittaessa ne tulee palauttaa alkuperäisen ilmeen mukaisiksi puuikkunoiksi.

PIHA JA ULKOALUEET

Piha-alue on jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätahuoltoa.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpöeristämistä pintamateriaaleja tulee välttää.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä:

- asunnot vähintään 1 ap / 150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap / 250 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²
- seurakunnalliset tilat, enintään 1 ap / 350 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Polkupyöräpaikkojen määrä:

- asunnot, vähintään 1 pp / 30 k-m²
- toimistot, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- liiketilat, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- seurakunnalliset tilat, vähintään 10 pp

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä. Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Asunnoille osoitetuista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 75 % ja toimisto- ja liiketiloille osoitetuista polkupyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Seurakunnallisille tiloille osoitetut polkupyöräpaikat voidaan sijoittaa pihalle.

Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kuvaliite suojelukohteista

Annankatu 7

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, vuonna 1925 valmistunut kirkkorakennus kadun puolella sekä 4-kerroksinen piharakennus vuodelta 1885. Kiinteistön omistaa Suomen adventtiseurakunta, joka osti totin vuonna 1921 ja rakennutti itselleen kirkkorakennuksen Annankadun varteen. Piharakennus oli alun perin asuinrakennus, mutta sekin muutettiin seurakunnan toimitiloiksi.

Piharakennus on kaavaratkaisussa tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön. Molemmat rakennukset suojellaan.



Helsingin kaupunginmuseo /
Marja Valtonen, 2010

Kirkkorakennus on pääpiirteissään säilyttänyt alkuperäisen ilmeensä. Julkisivuissa merkittävin muutos on ollut ikkunoiden uusiminen, jolloin niiden puitejakoa on yksinkertaistettu ja samalla on menetetty alkuperäisten ikkunoiden luomaa keveyttä katujulkisivussa. Ikkunat on kuitenkin uusittu ja katutason julkisivu on maalattu valkoiseksi.

Kadunvarren kirkkorakennus

Kadunvarsirakennus valmistui vuonna 1925 ja sen suunnitteli arkkitehti Karl Sandelin. Asemakaavassa rakennus suojellaan merkinnällä sr-1: rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja sekä kattomuotoa, alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ikkunoita ja kirkkosalia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Asemakaavassa määritellään lisäksi, että jos ikkunoita uusitaan, ne tulee palauttaa alkuperäisen ilmeen mukaiseksi.



Helsingin kaupunginmuseo /
Olof Sundström 1929



Kadunvarsirakennuksessa sijaistevan kirkkosalin alunperin kiinteät penkit on vaihdettu irtotuoleiksi. Saliin on lisätty ääentoistolaitteita ja valaisimia on uusittu. Muilta osin se on hyvin säilynyt.

Asemakaavan mukaan sali sekä siihen liittyvät parvitat tulee säilyttää. Salitilaa ei saa jakaa väliseinillä ja sen alkuperäisenä säilyneet pinnat ja kiinteä sisustus tulee säilyttää.



Katurakennuksen pihajulkisivu on yksinkertaisempi, vaaleaksi rapattu. Asemakaava sallii uusien parvekkeiden rakentamisen pihan puolelle.



Katurakennuksen porrashuoneeseen on rakennettu hissi vuonna 2000.

Piharakennus

Piharakennus on katurakennusta vanhempi. Se on valmistunut vuonna 1885 (Kiseleff & Heikel).

Rakennus on rakennettu alun perin asuinrakennukseksi. Ulkoseinät ovat rapattuja massiivitiilirakenteita.

Asemakaavassa rakennus suojellaan merkinnällä sr-1: rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus.

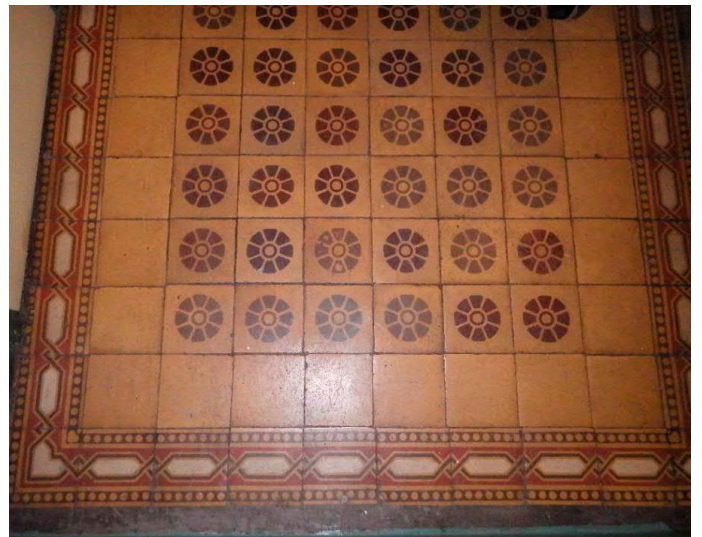
Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja sekä katto-
muotoa, alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita,
rakennusosia ikkunoita ja piharakennuksen porrashuonetta. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.



Piharakennuksen julkisivut ovat massiivitiilirakenteisia ja vaaleaksi rapattuja. Ikkunat on vaihdettu.



Piharakennuksen puurakenteinen porrashuone on säilynyt pitkälti alkuperäisessä asussaan.



Piharakennuksen porrasaulan kuviolaatitusta Rakennushistoriaselvitys Annankatu 7, Vahanen Rakennusfysiikka Oy 2019 / Anu Laurila.

Annankatu 7 asemakaavan viitesuunnitelma 18.1.2022



Asemapiirustus

Kerrosalalaskelma

Kirkkorakennus

kirkkotilat	597 m ²
asuintilat	395 m ²
yht.	992 m ²

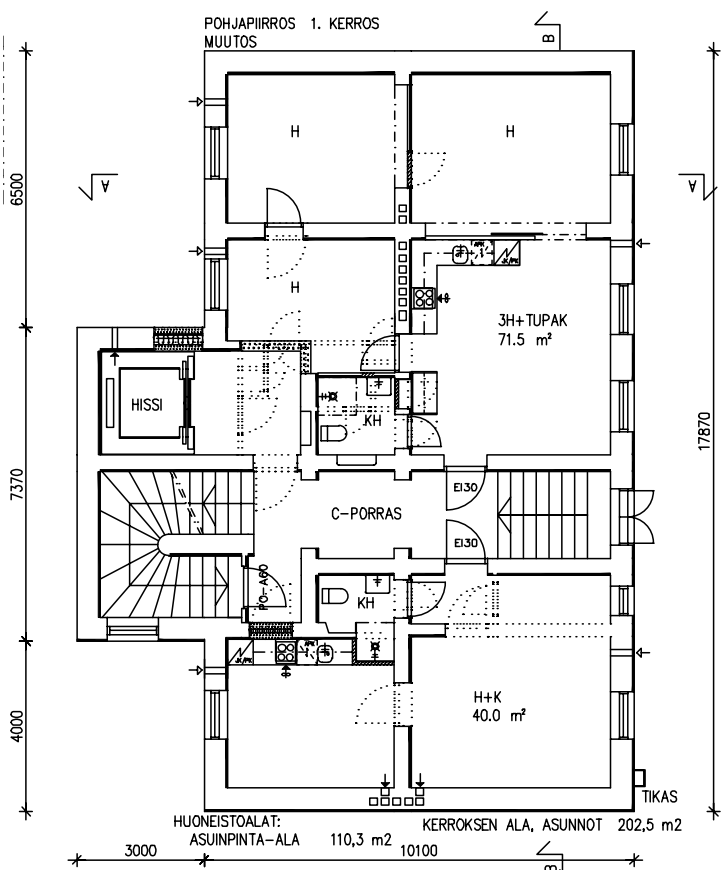
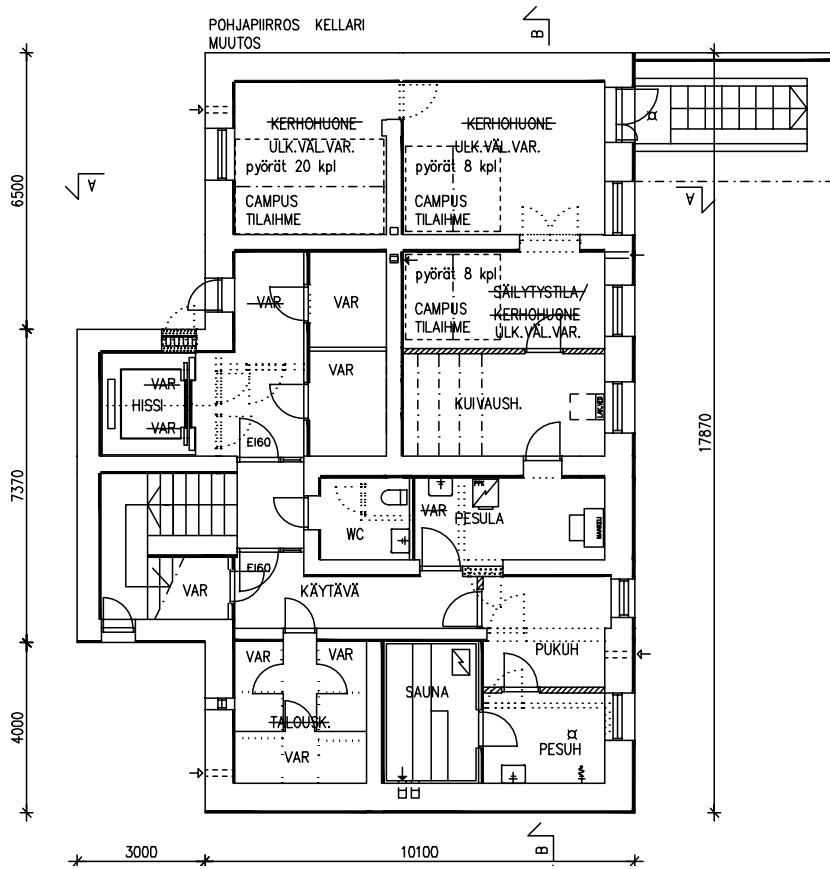
Piharakennus, nykytilanne

toimistotilat	382 m ²
asunnot	337 m ²
yht.	719 m ²

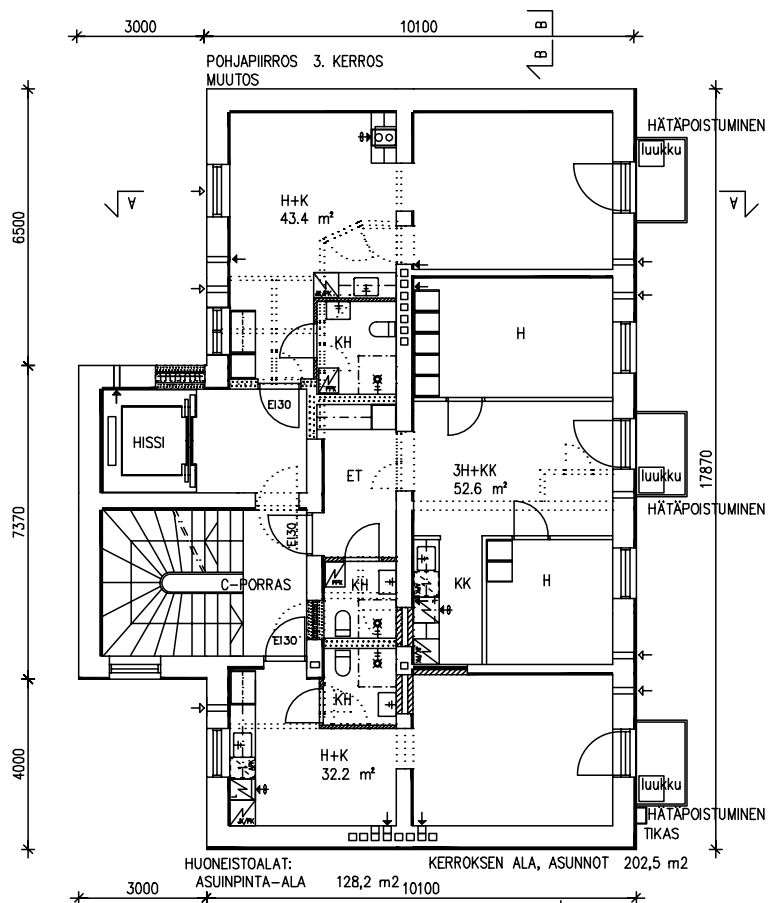
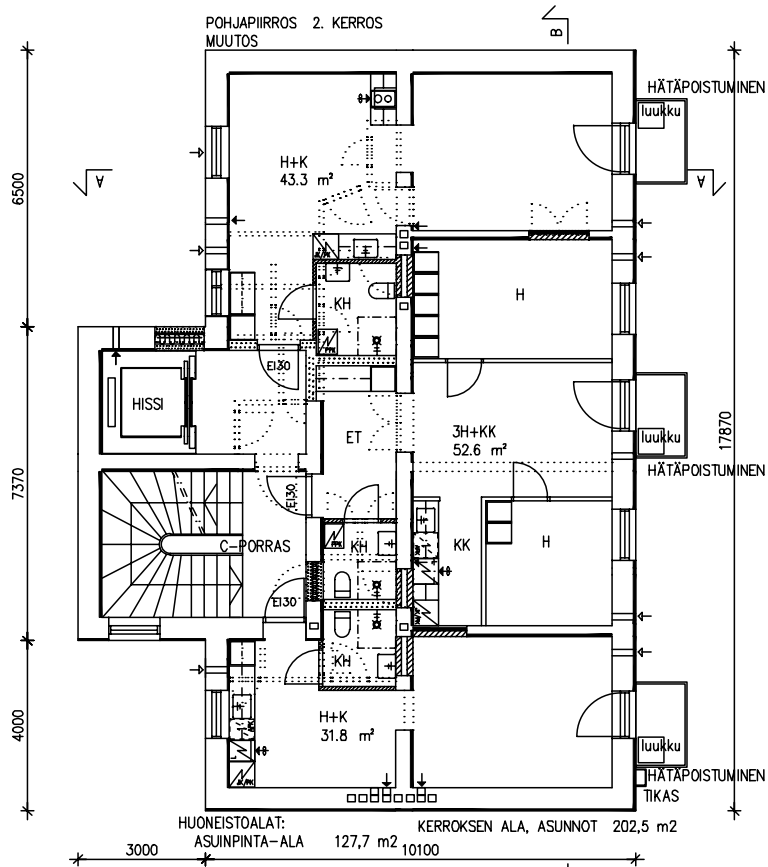
Piharakennus, muutos

toimistotilat	-
asunnot	755 m ²
yht.	755 m ²

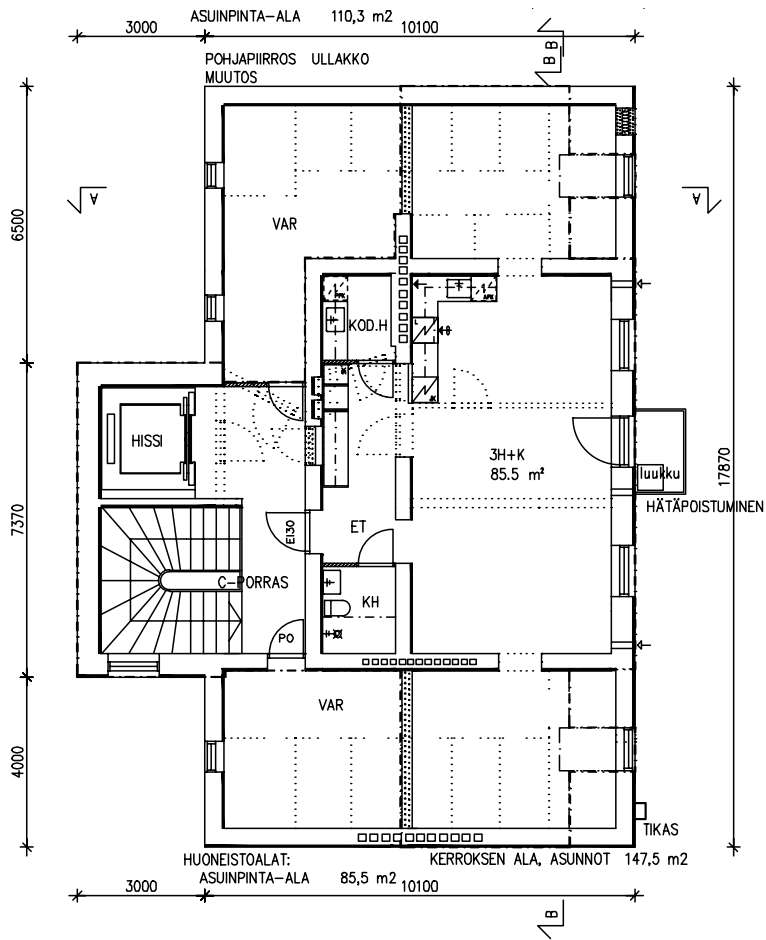
Piharakennus, pohjapiirustukset



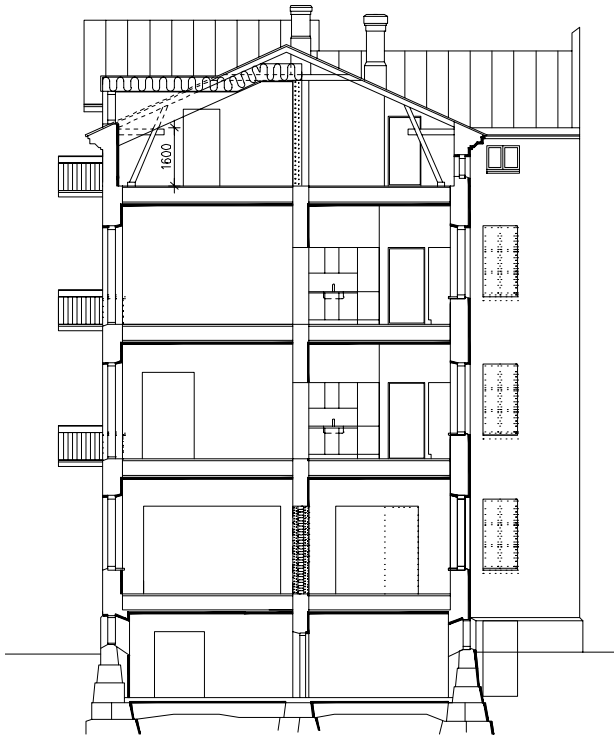
Piharakennus, pohjapiirustukset



Piharakennus, pohjapiirustukset



Piharakennus, leikkaukset

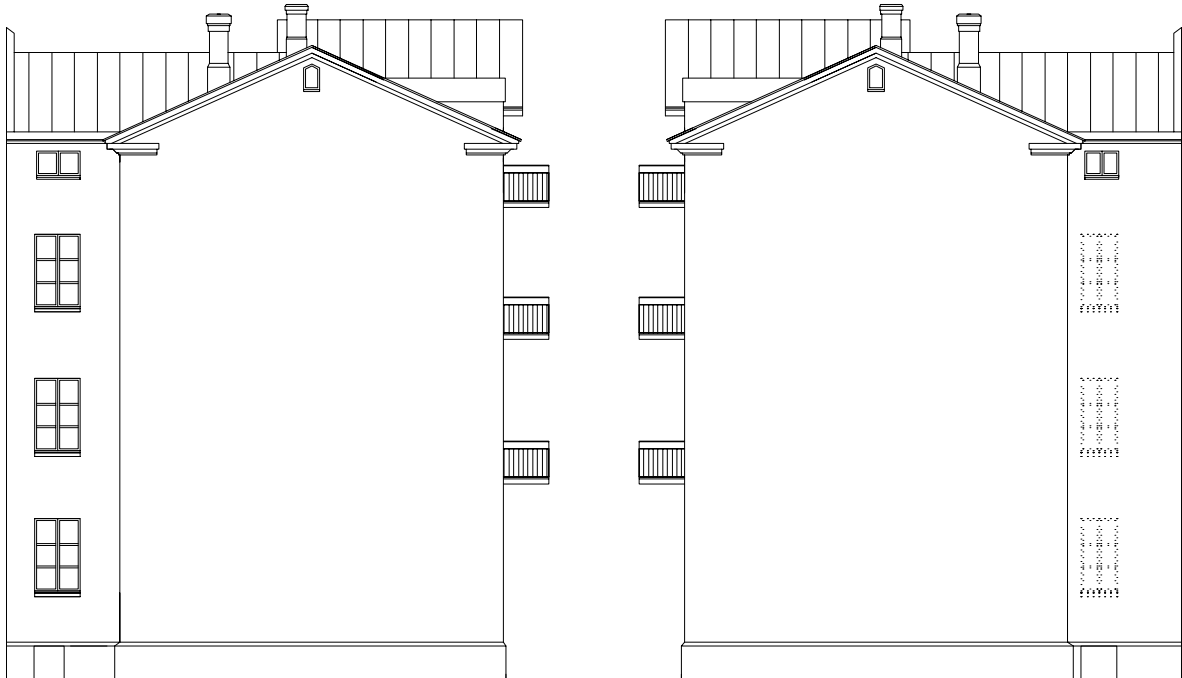


LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

Piharakennus, julkisivut



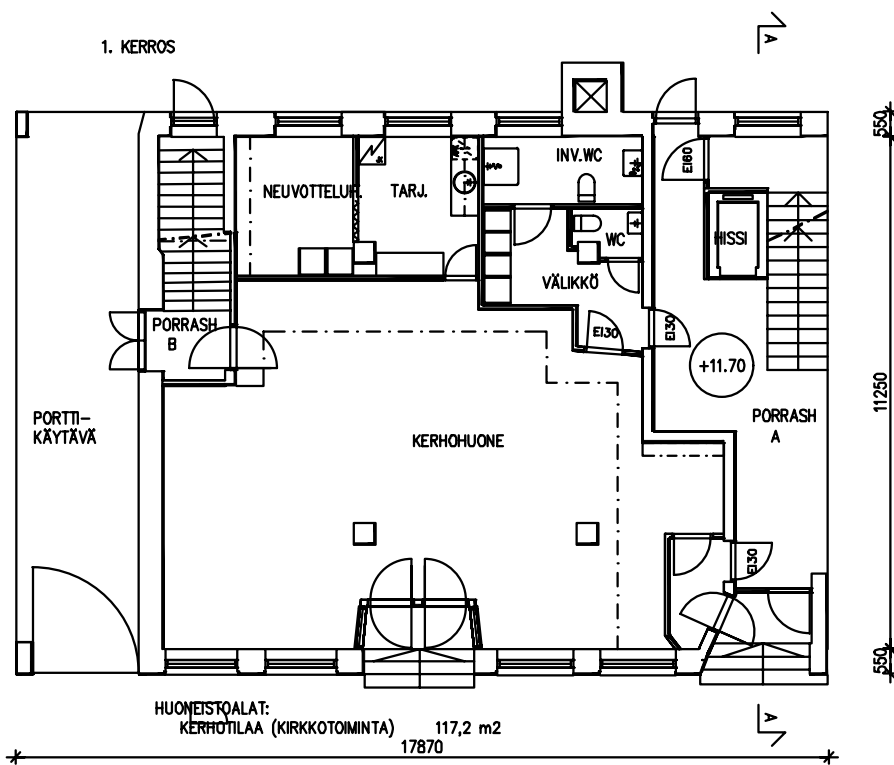
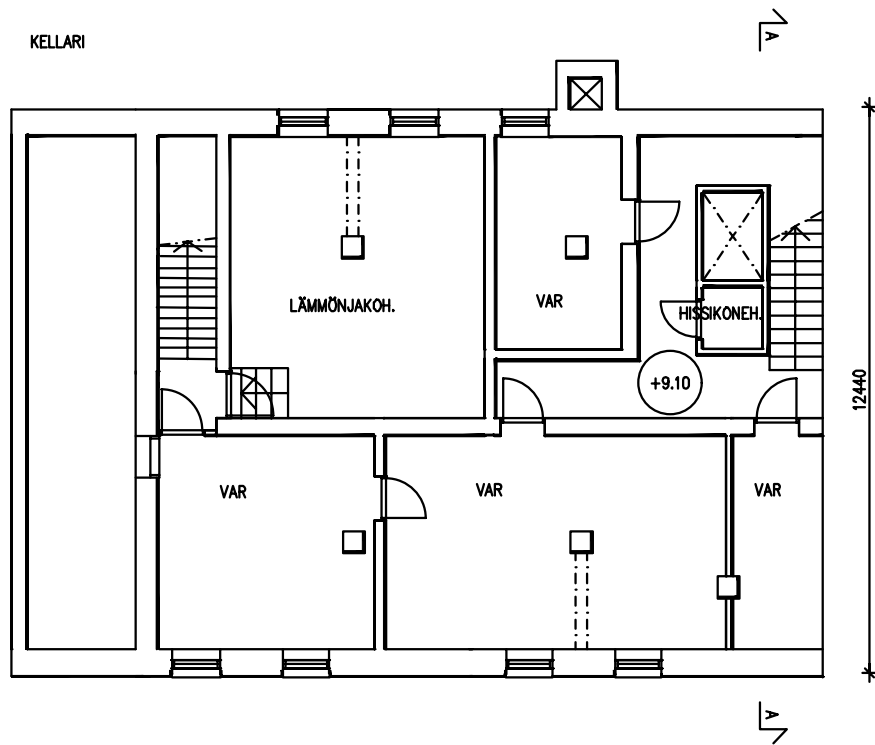
PÄÄTY LUOTEESEEN

PÄÄTY KAAKKOON

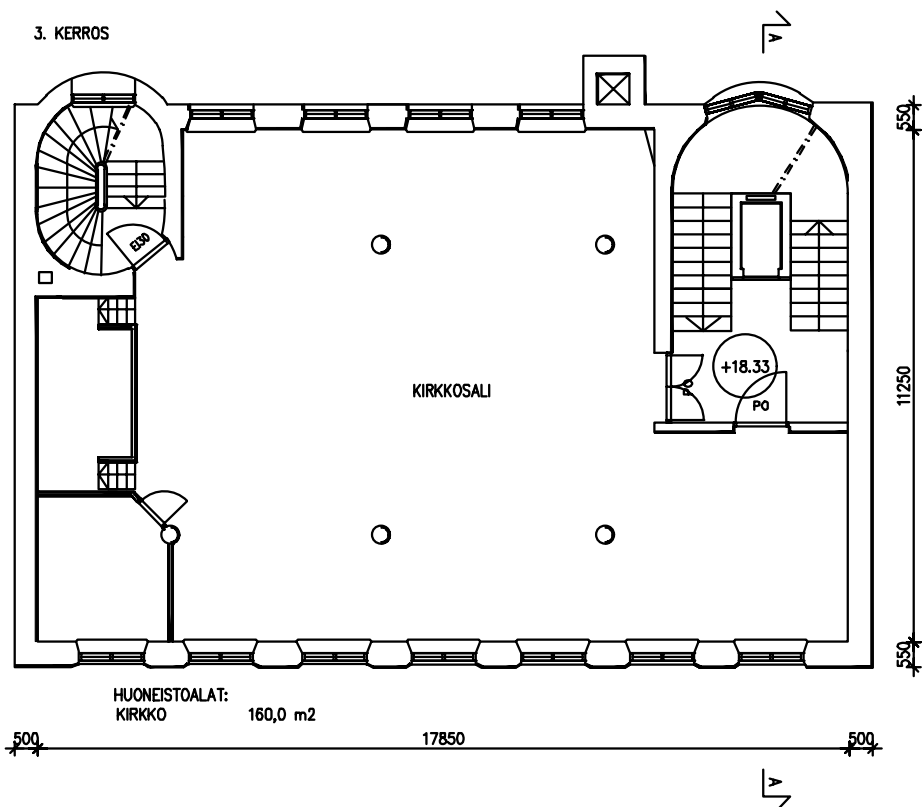
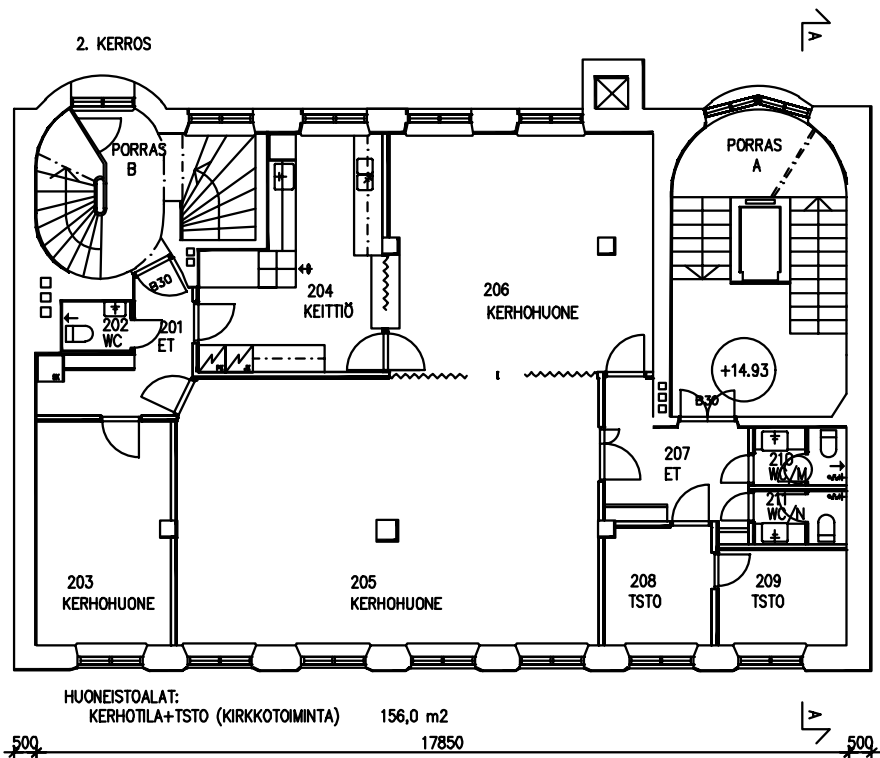


JULKISIVU PIHALLE

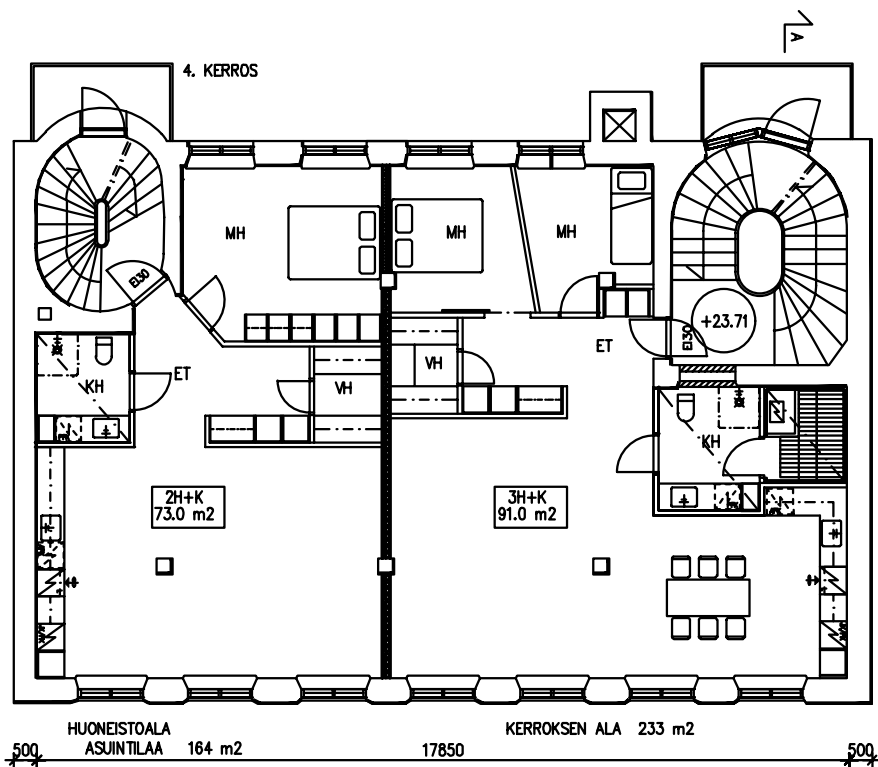
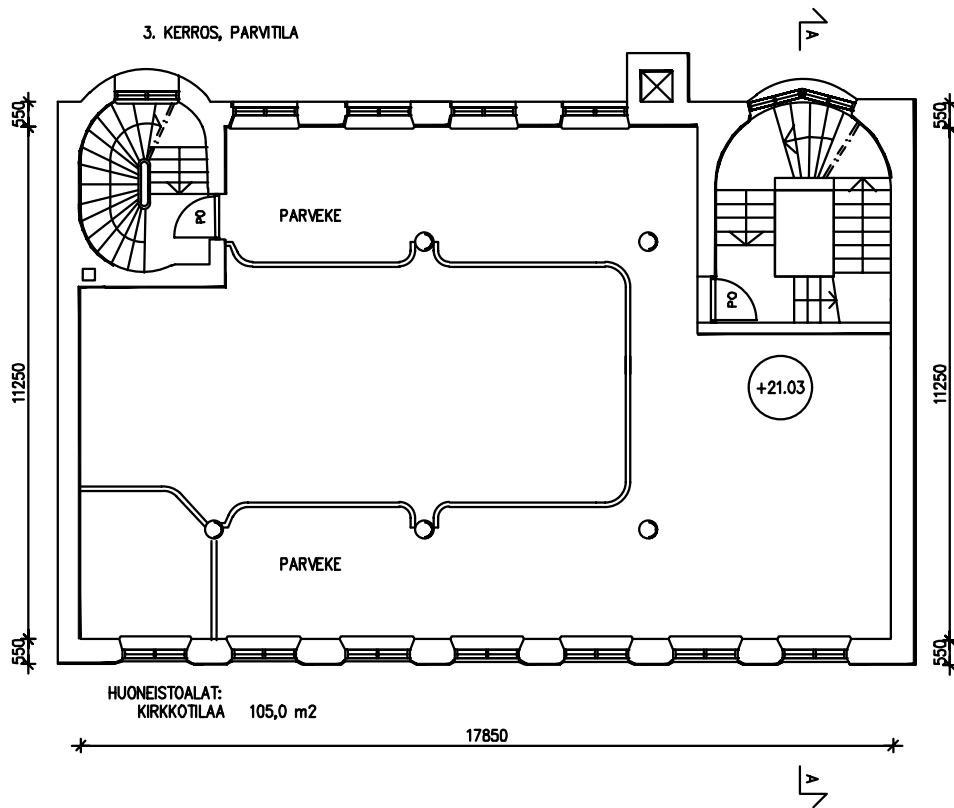
Kirkkorakennus, pohjapiirustukset



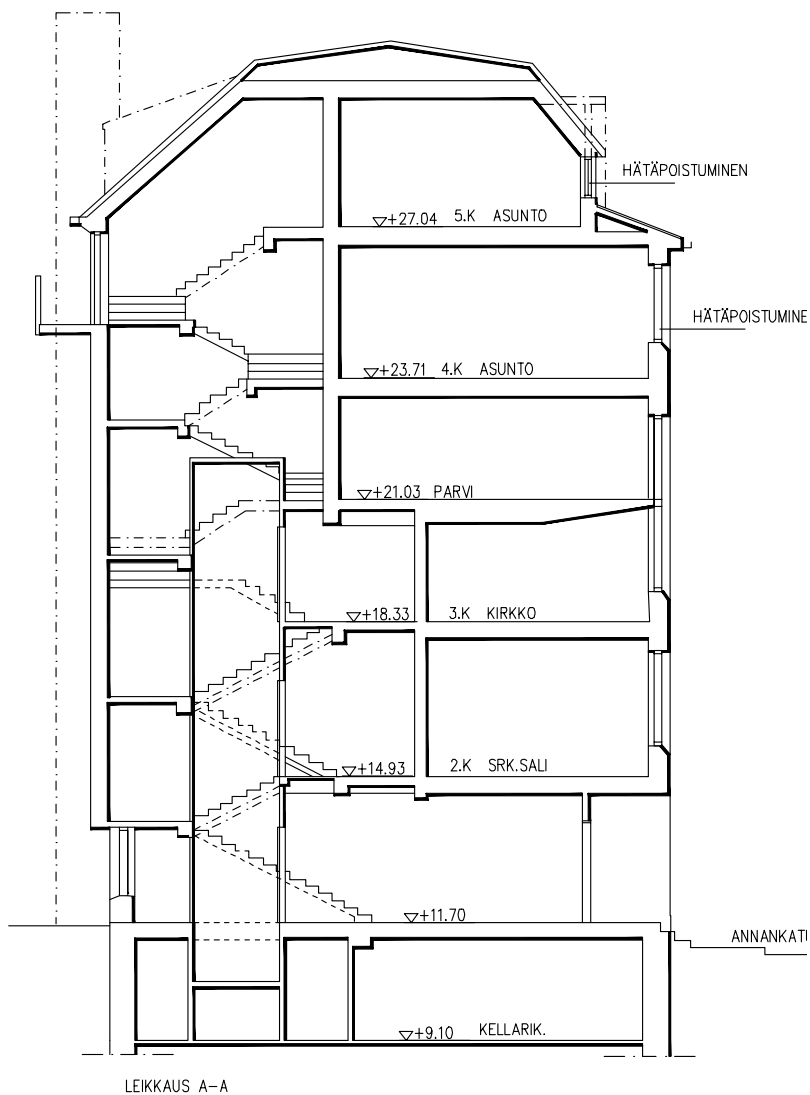
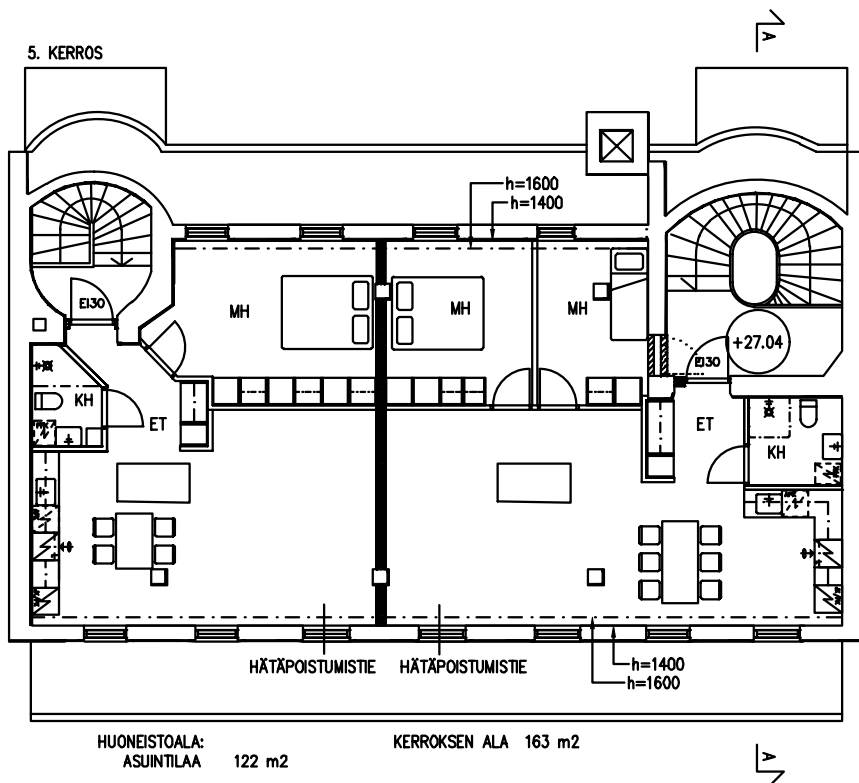
Kirkkorakennus, pohjapiirustukset



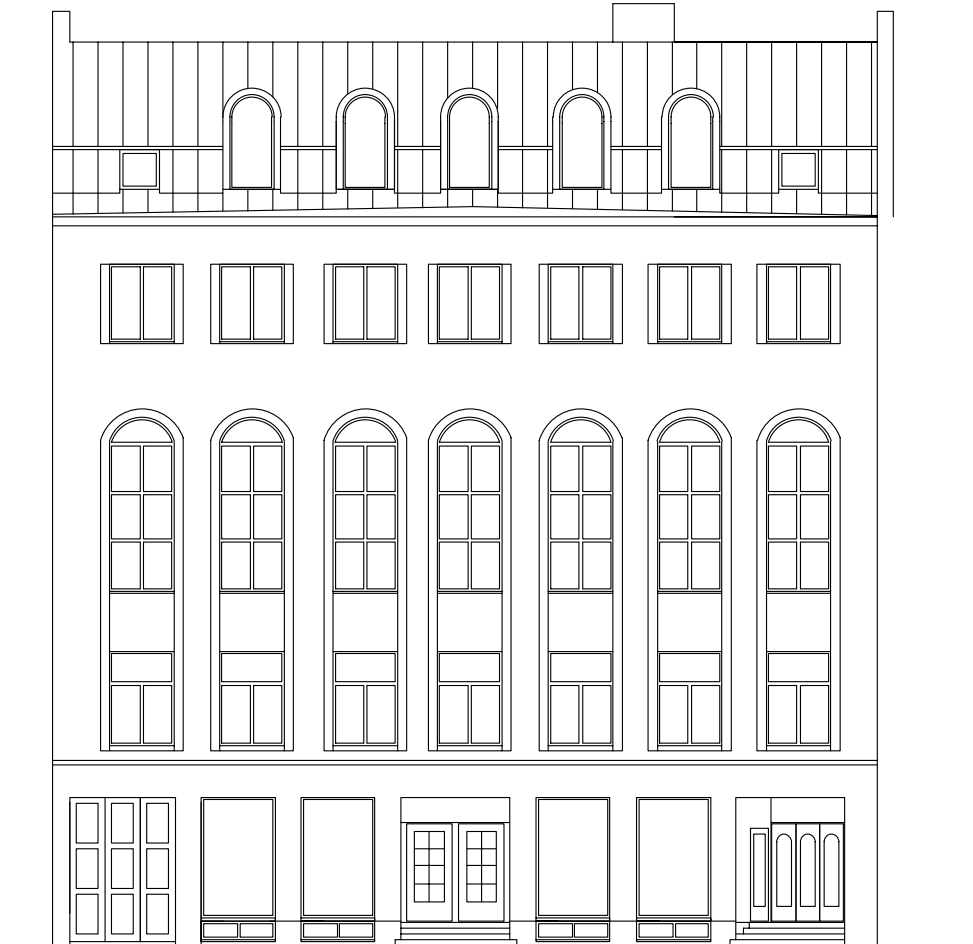
Kirkkorakennus, pohjapiirustukset



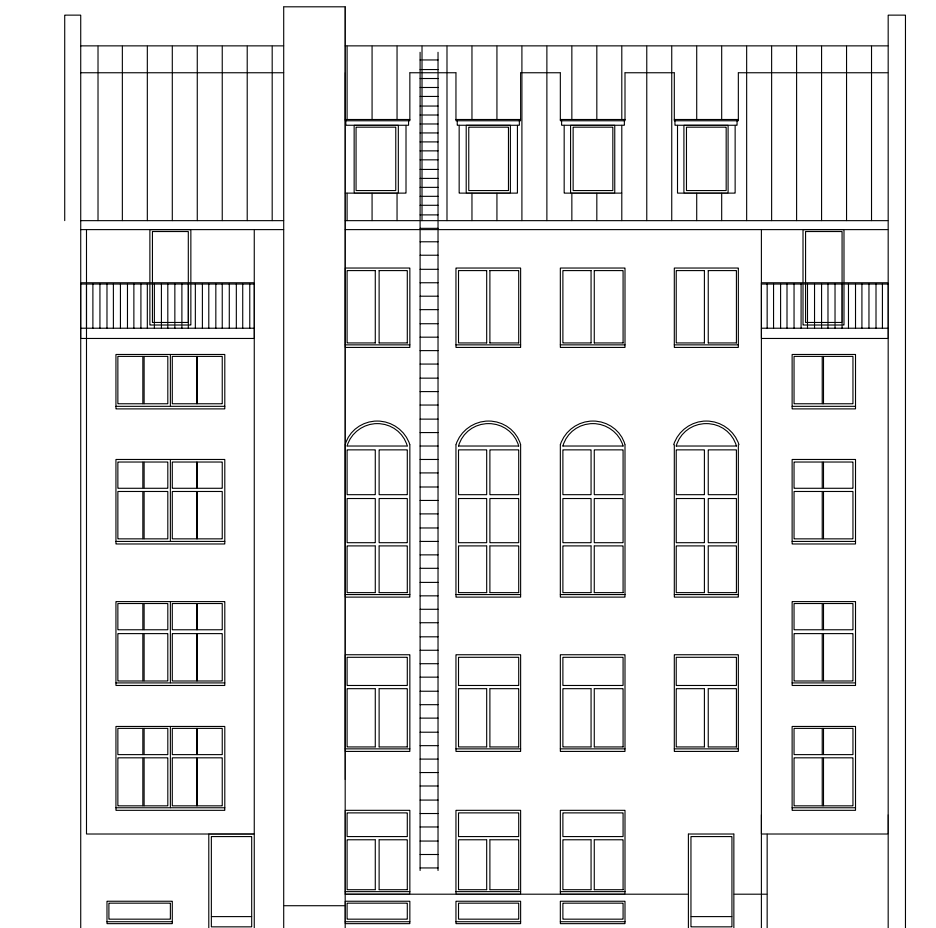
Kirkkorakennus, pohjapiirustukset ja leikkaus



Kirkkorakennus, julkisivut



JULKISIVU ANNANKADULLE



PIHAJULKISIVU