



## § 304

### Annankatu 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12746)

HEL 2020-007404 T 10 03 03

Hankenumero 2121\_11

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 17.5.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12746, liite nro 3 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 88 tonttia 21.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Suomen Adventtikirkko: 4 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12746 kartta, päivätty 17.5.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12746 selostus, päivätty 17.5.2022, päivitetty Kylk:n 17.5.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.12.2021, täydennetty 17.5.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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 pääkäyttötarkoitukseksi on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue, joka sallii asumisen lisäksi jous-



tavasti 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-m<sup>2</sup>, mikä on 730 k-m<sup>2</sup> suurempi kuin vanhassa asemakaavassa. Muutokset tapahtuvat kuitenkin olemassa olevien rakennusten sisäpuolella. Uutta asuntokerrosalaa on 1 150 k-m<sup>2</sup> ja kirkollisten ja seurakunnallisten rakennusten kerrosala vähenee 420 k-m<sup>2</sup> vanhan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Tontin tehokkuusluku on 2,7. 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.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaupungin kauneutta vaalitaan turvaamalla arvoraakennusten säilyminen kuitenkin samalla edistäen asumistiheyden nousua. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### 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 tyyppillinen, pieni asfalttipintainen piha.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1980. Kaavan mukaan tontti kuuluu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK). Kadunvarsirakennus on suojeltu. Piharakennukselle ei ole osoitettu rakennusala tai rakennusoikeutta.



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

#### Kaarvaratkaisun kustannukset

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

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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.

#### Mielipiteet

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.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.12.2021–14.1.2022

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



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- 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 ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

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

#### Toimivalta



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

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12746 kartta, päivätty 17.5.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12746 selostus, päivätty 17.5.2022
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.12.2021, täydennetty 17.5.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Mieliipide

**Muutoksenhaku**

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristö-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti



palvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 7

Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 16.3.2021