

# Asuntolaivapaikkojen hakuohje

20.4.2017



Kuvan lähde:

Selvitys Helsingin asuntolaivapaikoista, Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston julkaisu 13.5.2013



**Helsingin kaupunki**  
Kiinteistövirasto

<b>1. YLEISTÄ</b>	<b>3</b>
1.1 TIEDOT VUOKRATTAVASTA ALUEESTA JA VUOKRA-AIKA	3
1.2 ALUEEN YLEISKUVAUS	4
<b>2. LÄHTÖKOHDAT SUUNNITTELUUN JA RAKENTAMISEEN</b>	<b>5</b>
2.1 YLEISTÄ	5
2.2 KAAVAMÄÄRÄYKSET	5
2.3 MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN MUKAISET LUPA-ASIAT, PELASTUSLAITOSHYVÄKSYNNÄT JA MUUT VIRANOMAISLUVAT	7
2.4 SUUNNITELMAT	7
2.5 LAITURI, VESISYVYYS JA ASUNTOLAIVOJEN KIINNITTYMINEN	8
2.5.1 LAITURI	8
2.5.2 VESISYVYYS	8
2.5.3 LAIVOJEN KIINNITYS	9
2.6 VESI-, VIEMÄRI- JA SÄHKÖLIITTYMIIN SEKÄ VALAISTUKSEEN JA JÄTEHUOLTOON LIITTYVÄT ASIAT	9
2.6.1 VESI- JA VIEMÄRILIITTYMÄT	9
2.6.2 SÄHKÖLIITTYMÄT JA VALAISTUS	10
2.6.3 JÄTTEEN KERÄYS	10
2.7 PYSÄKÖINTI	10
2.8 TALOUSRAKENNUS	11
2.9 KUSTANNUKSET	11
2.10 RAKENTAMISVELVOLLISUUS	
2.11 VUOKRAN SUURUUS	11
2.12 RASITTEET	12
2.13 VUOKRATTAVAN ALUEEN PUHDISTAMINEN, VANHAT RAKENTEET SEKÄ JOHDOT	13
<b>3. HAKEMUSTEN ARVIOINTI</b>	<b>13</b>
3.1 HAKIJAN YLEISET KELPOISUUSEDellytykset	14
3.2 VÄHIMMÄISVAATIMUKSET	15
3.3 ARVIOINTIKRITEERIT	16
3.4 HAKEMUKSEN LIITTEET	17
3.5 ARVIOINNIN SUORITTAMINEN	18
3.6 HAKUAIKA	19
3.7 KYSYMYKSET JA HAKEMUKSEN TÄYDENTÄMINEN	19
3.8 MUUTA	19
TIEDUSTELUT JA YHTEYSTIEDOT	20
LIITTEET	20

# 1. Yleistä

Helsingin kaupunki järjestää hakumenettelyn Herttoniemen Kipparlahdessa sijaitsevan tontin (AH-1) 43019/1, jolla sijaitsee laivalaituri, ja sen viereisen kaavaan merkityn vesialueen osan (lvw-1), jolle saa sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön asuntolaivoja, vuokraamisesta tässä hakuohjeessa mainituin ehdoin.

Asuntolaivoilla tarkoitetaan aluksia, jotka on rakennettu laivoiksi ja muutettu asuinkäyttöön taikka rakennettu alun perin asunnoiksi laivamaiseen runkoon. Alusten tulee olla rekisteröityjä ja merikelpoisia.

Hakijoiden/hakemusten välillä suoritetaan vertailu hakumenettelyn voittajan valitsemiseksi kokonaisarviointina käyttäen kohdassa 3.3. mainittuina arviointikriteereinä muun muassa asuntolaivojen ulkonäköön, kuntoon ja asumiskelpoisuuteen liittyviä seikkoja, laiturin sekä laiturin varusteiden ja rakenteiden kaupunkikuvallisuutta, hakijan tai sen jäsenten aiempaa kokemusta ja osaamista asuntolaivatoiminnasta, hakijana olevan yhteisön tai ryhmän jäsenmäärää sekä hakijan toimittaman hankesuunnitelman sisältöä.

Lisäksi hakijoiden tulee täyttää tämän hakuohjeen mukaiset yleiset kelpoisuusedellytykset ja vähimmäisvaatimukset.

Kiinteistölautakunta varaa edellä mainitun alueen hakumenettelyn voittajalle tässä hakuohjeessa mainittujen asioiden selvittämistä ja suunnittelua varten. Varausvaiheen jälkeen kiinteistölautakunta vuokraa pitkäaikaisesti tontin 43019/1 (AH-1), jolla sijaitsee laivalaiturin osa, ja sen viereisen kaavaan merkityn vesialueen (lvw-1) vuokralaiselle ympärivuotiseen asuntolaivakäyttöön.

Lisäksi vuokralaisen on mahdollista vuokrata jäljempänä yksilöidyt alueet laiturin pohjoispäästä sekä niiden viereinen vesialue.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan kunnostaa ja varustaa vuokrattu laituri jäljempänä tässä hakuohjeessa esitetyllä tavalla.

Havainnekuva alueesta on liitteenä 1.

1.6.2017 tapahtuvan organisaatiouudistuksen jälkeen kiinteistölautakunnan toimivaltaan kuuluvat asiat ratkaisee pääsääntöisesti kaupunkiympäristölautakunta. Tässä hakuohjeessa kiinteistölautakunnalla tarkoitetaan siten asiayhteydestä riippuen myös kaupunkiympäristölautakuntaa.

Organisaatiouudistuksen jälkeen myös kiinteistöviraston tonttiosasto on jatkossa osa kaupungin maaomaisuuden kehittämisestä ja tonteista vastaavaa yksikköä. Tässä hakuohjeessa kiinteistöviraston tonttiosastolla tarkoitetaan siten asiayhteydestä riippuen myös maaomaisuuden kehittämisestä ja tonteista vastaavaa yksikköä.

## 1.1 Tiedot vuokrattavasta alueesta ja vuokra-aika

Vuokrattavaan alueeseen kuuluu Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43019 asuntolaivoja palveleva yhteiskäyttöinen ohjeellinen kaavatontti (AH-1) 1, jolla sijaitsee

laivalaiturin osa. Kiinteistölautakunta vuokraa mainitun tontin lisäksi sen viereisen kaavaan merkityn vesialueen osan (lvw-1), jolle kaavan mukaan saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä ja kiinnitysjärjestelyjä.

Vuokra-alueen osoite on Amiraali Cronstedtin ranta 12. Tontin 43019/1 pinta-ala on 752 m<sup>2</sup> ja sen viereisen vesialueen osan (lvw-1) pinta-ala on noin 1 694 m<sup>2</sup>. Alueet vuokrataan 30.6.2033 saakka.

Lisäksi hakumenettelyn voittajalla on mahdollisuus vuokrata laiturin pohjoispään kohdalla sijaitseva korttelin 43018 ohjeellinen kaavatontti (AH-2) 6 sekä laiturille sijoittuva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue (pp/h) sekä mainittujen alueiden länsipuolella oleva vesialue.

Tontti 43018/6, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu laiturilla oleva alue (pp/h) ja tämän alueen sekä tontin 43018/6 länsipuolella oleva vesialue on mahdollista saada vuokralle asuntolaivakäyttöön kolmen kuukauden irtisanomisajoin toistaiseksi siihen asti, kunnes viereisen asuntokorttelin rakentamisen alkaminen edellyttää vuokrauksen päättämistä.

Tontin 43018/6 pinta-ala on 162 m<sup>2</sup>, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun laiturilla olevan alueen pinta-ala on noin 64 m<sup>2</sup> ja näiden viereisen vesialueen pinta-ala on noin 296 m<sup>2</sup>.

Tontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Kaupunki huolehtii tonttien tonttijaosta, lohkomisesta ja merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista vuokralaisen tulee maksaa toteutuneet mainitut tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikulut (arviolta noin 1460 euroa/tontti) vuokraamiensa tonttien osalta kaupungille (kiinteistöviraston tonttiosastolle).

Vuokra-aluekartta on liitteenä 2.

## **1.2 Alueen yleiskuvaus**

Kipparlahden asemakaavan muutos nro 12042, joka on tullut lainvoimaiseksi 12.10.2012, mahdollistaa alueelle kelluvien asuntojen ja asuntolaivapaikkojen toteuttamisen sekä nykyisen venesataman muutokset. Asuntolaivat sijoitetaan olemassa olevaan laivalaituriin Amiraali Cronstedtin torin viereen. Asuntolaivapaikkoja on kylkikiinnitystä käyttäen laivojen koosta riippuen 5-6 kappaletta.

Kipparlahden laivalaituri on rakennettu 1960- luvun alussa margariiniteollisuusyrittäjä Öljynpuristamo Oy:n käyttöön. Laituri on siirtynyt Helsingin kaupungille ja Helsingin Satamalle, ja se on ollut viime vuosina liikuntaviraston hallinnassa. Liikuntavirasto on vuokrannut laivoille laituripaikkoja. Laituri, johon asuntolaivat kiinnitetään, edellyttää kunnostamista.

Asuntolaivojen viereen on kaavoitettu kelluvia asuntoja ohjeellisille kaavatonteille (W/A-1) 43018/1-4. Amiraali Cronstedtin torin viereinen liike- ja julkisten rakennusten tontti on muutettu kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi (AL) 43016/3. Mainitun tontin rakennusoikeutta nostetaan, jolloin tontille voidaan rakentaa uusi 2-3-kerroksinen asuin- ja liikerakennus.

Amiraali Cronstedtin tori on hyvässä kunnossa. Se on kunnostettu bussiliikennettä varten, ja torilla on bussin kääntöympyrä ja päätepysäkki, jotka eivät tällä hetkellä ole linja-autoliikenteen käytössä. Toria tullaan muuttamaan viereisen asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen yhteydessä asemakaavan mukaiseksi.

Kipparlahden alueella selvitetään mahdollisuuksia tehokkaampaan rakentamiseen. Tämä voi tarkoittaa muutoksia voimassa olevan asemakaavan mukaisten kelluvien asuntojen sijoittumiseen ja myös Kipparlahden osittaista täyttämistä kerrostalojen sijoittumisen mahdollistamiseksi on selvitetty. Asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alue tullaan jättämään Kipparlahteen laadittavan mahdollisen asemakaavamuutoksen ulkopuolelle, ja asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alue luovutetaan voimassaolevan asemakaavan määräyksiä noudattaen. Mikäli nykyistä asemakaavaa päätetään muuttaa, asuntolaivojen lähiympäristö toteutuu kuitenkin erilaisena, kuin mitä edellä tässä kohdassa on kerrottu.

## **2. Lähtökohdat suunnitteluun ja rakentamiseen**

### **2.1 Yleistä**

Hakumenettelyn kohteena oleva alue ja sillä sijaitseva laituri varataan hakumenettelyn jälkeen voittajalle. Tämän jälkeen mainittu alue on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti yhdelle asuntolaivojen omistajien muodostamalle tai muulle juridisesti oikeuskelpoiselle yhteisölle (jäljempänä ”asuntolaivayhteisö”), joka luovuttaa yksittäisiä laivapaikkoja edelleen asuntolaivojen omistajille kaupungin kanssa erikseen sovittavin ehdoin. Asuntolaivayhteisö on velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja varustamaan vuokrattavan laiturin jäljempänä tässä hakuohjeessa esitetyllä tavalla.

Tavoitteena ovat korkeatasoiset kaupunkikuvalliset ratkaisut, joita suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee huomioida asemakaava ja sen määräykset.

Kohde on vapaarahoitteinen. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Kaupunki ei vastaa mistään tämän hakuohjeen mukaisen hankkeen eikä toimenpiteiden toteuttamisesta aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### **2.2 Kaavamääräykset**

Asemakaavan muutos nro 12042 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 29.8.2012 ja se on tullut lainvoimaiseksi 12.10.2012.

Asemakaavassa on kaavamerkinnällä AH-1 esitetty asuntolaivoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue ja kaavamerkinnällä AH-2 asuntolaivoja ja/ tai kelluvia asuntoja palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Asemakaavassa on AH-1 korttelialueen osalta todettu seuraavaa: Asuntolaivoille tarkoitettu olemassa oleva laituri tulee varustaa kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muilla vaadittavilla kunnallisteknisillä liittymisjohdoilla. Alueita ei saa aidata, eikä sille saa rakentaa varastoja. Alue on kunnostettava ja päällystettävä rantatorin korkealaatuiseen ympäristöön sopivalla yhtenäisellä materiaalilla. Laituriin saa kiinnittää asuntolaivoja palvelevia laitureita, rampeja, käyntisilloja ja kiinnitysjärjestelyjä. Alueella olevat rakenteet ja valaisimet tulee suunnitella yhtenäisen näköisiksi, mahdollisimman kevyiksi ja kaupunkikuvalliseen ympäristöön sopiviksi. Alusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta, terästä tai muuta laivanrakentamisessa perinteisesti käytettyä materiaalia, joka kestää vääntöliikkeitä. Laiturit, käyntisillat, kiinnitysjärjestelyt ja näiden

yksityiskohdat sekä kunnallistekniikan järjestelyt tulee suunnitella korkeatasoisesti osana Herttoniemenrannan alueen päävirkistysreittiä.

Myös alusten enimmäismitat on määritelty asemakaavassa. Alusten enimmäisleveys on 9 metriä, enimmäispituus 30 metriä ja ylin korkeus veden pinnasta 6 metriä. Mastot ja savupiiput sekä muut vähäiset yläpuoliset rakenteet saavat ylittää enimmäiskorkeuden. Asuntolaivat kiinnitetään laiturin sivukiinnityksellä.

Laivalaiturin edustan kaavamerkinnällä lvw-1 varustetulle vesialueelle, jonka leveys on noin 11 metriä, saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä ja kiinnitys-järjestelyjä. Kaavamääräysten mukaan asuntolaivan tulee olla ulkonäöltään kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopiva alus, joka on rakennettu asumiseen sopivaksi. Asuntolaivaksi käyttöön otettavan aluksen alkuperäinen luonne ja ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusvalvontaviranomainen voi arvioida ja hyväksyttää asuntolaivan ulkonäön soveltuvuuden alueelle.

Aluksen kannen yläpuolisten rakenteiden tulee olla ympärikäveltäviä paloturvallisuuden takia. Aluksen sisätiloista on oltava kaksi poistumistietä ja asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla. Aluksen tulee lisäksi olla rekisteröity.

Asemakaavassa asuntolaivojen vaatimat autopaikat on suunniteltu sijoitettavaksi omalle yhteiskäyttötontille (AH-2) 43018/7 Kipparlahden venesataman rantaan noin 300 metriä laivalaiturin pohjoispuolelle. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/ asunto. Alkuvaiheessa ennen kaavamääräysten toteutumista asuntolaivojen asukkaiden pysäköintipaikat voidaan järjestää Amiraali Cronstedtin torille.

Laiturin läpi kulkee pieneltä osin yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h), jolla huoltoajo on sallittu. Läpikulkualue tulee palvelemaan muun muassa kelluvien asuntojen korttelia 43018. Yhteiskäyttötontille 43018/6 (AH-2) laiturin pohjoispäässä saa kaavan määrittälemälle rakennusalueelle sijoittaa asuntolaivoja ja/tai kelluvia asuntoja palvelevan, enintään 20 m<sup>2</sup> kokoisen talousrakennuksen.

Asemakaavakartta nro 12042 määräyksineen on liitteenä 3.

Tehokkaamman rakentamisen mahdollisuuksien selvittäminen Kipparlahden alueella voi tarkoittaa muutoksia voimassa olevan asemakaavan mukaisten kelluvien asuntojen sijoittumiseen ja myös Kipparlahden osittaista täyttämistä kerrostalojen sijoittumisen mahdollistamiseksi on selvitetty. Asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alue tullaan jättämään Kipparlahteen laadittavan mahdollisen asemakaavamuutoksen ulkopuolelle, ja asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alue luovutetaan voimassaolevan asemakaavan määräyksiä noudattaen. Mikäli nykyistä asemakaavaa päätetään muuttaa, asuntolaivojen lähiympäristö toteutuu kuitenkin erilaisena verrattuna voimassa olevan asemakaavan määräyksiin. Laiturin läpi kulkeva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp/h), jolla huoltoajo on sallittu, toimisi yhteytenä laiturilta uudenlaisen uudisrakentamisen alueelle. Laiturin läpi kulkevan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan laajeneminen pohjoisemmaksi on myös mahdollista, minkä vuoksi laiturin pohjoispään tontti 43018/6 (AH-2) voidaan vuokrata vain kolmen kuukauden irtisanomisajoin toistaiseksi. Myös pidempiaikaisten autopaikkojen sijoituspaikka voi muuttua.

## **2.3 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset lupa-asiat, pelastuslaitoshyväksynät ja muut viranomaisluvut**

Rakennusvalvontavirasto tulkitsee, tarvitaanko asuntolaivoille maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lupa, kuten toimenpidelupa tai rakennuslupa.

Aluksen kannen yläpuolisten rakenteiden tulee olla ympärikäveltäviä ja aluksen sisätiloista on oltava kaksi poistumistietä. Asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisella.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten lupa-asioiden sekä pelastuslaitoshyväksyntöjen selvittäminen ja hankkiminen on asuntolaivayhteisön vastuulla.

Asuntolaivayhteisö on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämät viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

## **2.4 Suunnitelmat**

Helsingin kaupunki on teettänyt FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:llä (jäljempänä FCG) esiselvityksen Kipparlahden laivalaiturin muuttamisesta asuntolaivatoimintaan soveltuvaksi. Selvityksessä on tietoja laiturin varustamisesta, teknisistä ratkaisuista ja alustavista kustannusarvioista. Selvitys on liitteenä 4.

Suunnittelussa ja rakentamisessa käytettävien ratkaisujen, rakenteiden ja materiaalien on oltava kaupunkikuvallisesti, arkkitehtonisesti, toiminnallisesti ja teknisesti hyvin suunniteltuja, korkeatasoisia, kestäviä ja turvallisia.

Tällöin on erityisesti otettava huomioon meriveden pinnan vaihtelut ja jatkuva liike sekä jään, tuulen ja aallokon aiheuttamat paineet ja mahdollisen jäätyminen estäminen.

Laiturirakenteet sekä asuntolaivoja palveleva tekniikka on valittava siten, että ne kestävät kaikkien kuormien yhteisvaikutukset ja täyttävät edellytetyt normit sekä kiinnitettävä siten, että ne pysyvät paikoillaan kaikissa olosuhteissa.

Lisäksi suunnittelussa ja rakentamisessa on painotettava liikenne- ja ympäristöasioita sekä noudatettava asemakaavamääräyksiä ja alueellisia lähiympäristön suunnittelu- tai rakentamistapaperiaatteita.

Kohteen suunnitelmat on hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen toteuttamisen aloittamista.

Asuntolaivayhteisön tulee kustannuksellaan yhteensovittaa vuokra-alueen toteuttamista koskevat suunnitelmansa ja vuokra-alueen toteuttaminen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

## 2.5 Laituri, vesisyvyys ja asuntolaivojen kiinnittyminen

### 2.5.1 Laituri

Laituri on vuodelta 1959 olevien suunnitelmapiirustusten mukaan rakenteeltaan massiivilaituri, jonka teräsbetoninen kansi on perustettu kallioon ankkuroitujen teräsbetoniarkkujen varaan. Laituri on noin 100 metriä pitkä, noin 7 metriä leveä ja kannen taso on +2,20. Kulku laiturille tapahtuu keskellä olevan yhteyden kautta.

Helsingin kaupunki vuokraa laiturin edellä kohdassa ”tiedot vuokrattavasta alueesta ja vuokra-aika” määritellyin osin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä vuokralaiselle. Laituri on kiinteistön ainesosa eikä siirry vuokralaisen omistukseen.

Laiturin kannessa on betonirakennevaurioita. Vauriot (lohkeamat ja halkeamat) sijoittuvat enimmäkseen laiturin merenpuoleisen reunan yhteyteen ja laiturin betonirakenteet tulee korjata. Myös kannessa kasvava kasvillisuus tulee poistaa. Laiturin puunsuojalaitte on huonokuntoinen ja olennaisesti pudonnut tai siirtynyt pois paikoiltaan. Puunsuojalaitte ei ole toimiva, ja se edellyttää kunnostusta. Lisäksi laitureiden päädyissä sijaitsevat teräskateet ja pelastustikkaat edellyttävät kunnostusta. Myös laivalaiturin kannen pollarit vaativat uusimista. Muun muassa pelastustikkaiden ja puunsuojalaitteen kiinnitysosat tulisi poistaa ja korvata uusilla vastaavilla rakenteilla. FCG:n selvityksessä on esitetty vaihtoehtoja puunsuojalaitteen toteutukselle. Helsingin kaupunki ei aseta rajoituksia valittavalle puunsuojalaitteen toteutustavalle, mutta valittu tapa tulee ilmoittaa hakemuksessa. Laiturin ja laivojen välinen suojarakenne voidaan toteuttaa esimerkiksi autonrenkaista tehdyillä suojarakenteilla (kuva liitteenä 7). Kaikki edellä mainitut toimet kuuluvat tehtäviltään ja kustannuksiltaan vuokralaisen toteutettavaksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisen kustannuksellaan toteuttamien mm. laiturin betonirakenteiden, teräskateiden ja pelastustikkaiden kunnostustoimenpiteiden, laiturin päällystämistoimenpiteiden ja kasvillisuuden poistamisen ym. kunnostustoimenpiteiden tulee ulottua koko laiturin alueelle.

Laituri tulee lisäksi vuokralaisen kustannuksella varustaa jäljempänä esitettävään tasoon.

Laivalaiturin vedenalaisia osia ei ole tutkittu. Niiden mahdollinen tutkiminen ja mahdolliset kunnostustoimet jäävät vuokralaisen vastuulle.

### 2.5.2 Vesisyvyys

Laivalaiturin edustan vesisyvyys mahdollistaa asuntolaivojen kiinnittymisen ja maksimi aluskoko määräytyy laivalaiturille johtavan tuloväylän kulkusyvyyden 6,9 metrin sallimissa puitteissa. Laiturin ja rannan välinen vesialue on matala, joten se soveltuu vain matalasyväyksisille aluksille. Vuokralaisen tulee varmistaa alueen ja erityisesti laiturin ja rannan välisen vesialueen syvyys ja se, ettei pohjassa ole esimerkiksi rannan täytön yhteydessä valuneita lohkareita. Ruoppauksesta ja ylläpitoruoppauksesta aiheutuvat vastuut ja kustannukset kuuluvat vuokralaisen vastattaviksi.

Vesisyvyyksien epäviralliset luotaustiedot ovat liitteessä 5.



### **2.5.3 Laivojen kiinnitys**

Aluspaikat ovat kylkikiinnityspaikkoja. Aluspaikkojen osoittaminen kylkikiinnityspaikkoina mahdollistaa laivojen koosta riippuen noin 5-6 asuntolaivapaikan osoittamisen laivalaiturista. Asuntolaivojen kiinnittyminen laiturirakenteeseen voi tapahtua sen nykyisen kansitason +2,20 sallimissa puitteissa taikka esimerkiksi kiinnittymällä nykyisen laiturin yhteyteen toteutettavaan alatasanteeseen. Helsingin kaupunki ei aseta rajoituksia valittavalle kiinnitystavalle, mutta valittu kiinnitystapa tulee ilmoittaa hakemuksessa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisen alatasanteen suunnittelu- ja rakentamiskustannuksista ym. toteuttamiskustannuksista sekä kaikista kiinnityskustannuksista.

Asuntolaivat on kiinnitettävä siten, että ne pysyvät paikoillaan kaikissa olosuhteissa.

## **2.6 Vesi-, viemäri- ja sähköliittymiin sekä valaistukseen ja jätehuoltoon liittyvät asiat**

Vuokra-alueelle sijoitettavat asuntolaivat ovat liitettävissä alueella olevaan tai sinne rakennettavaan kunnallistekniikkaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kohteen liittämistä verkostoihin ja tarvittavien sopimusten tekemisestä. Liittymisessä noudatetaan voimassa olevia liittymis- sekä muita mahdollisia toimitus- tai muita ehtoja. Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymisehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat vuokralaisen vastattaviksi.

### **2.6.1 Vesi- ja viemäriliittymät**

Asuntolaivoille tarkoitettu olemassa oleva laivalaituri tulee vuokralaisen toimesta ja kustannuksella varustaa kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muilla vaadittavilla kunnallisteknisillä liittymisjohdoilla ja laivalaiturialue tulee vuokralaisen toimesta ja kustannuksella liittää yhdyskuntateknisen huollon verkostoon laiturin lähellä sijaitseviin kaupungin osoittamiin liityntäpisteisiin.

Vesimittarikaivo tulee olla lämpöeristetty ja sähköisesti lämmitetty. Vesijohto tuodaan vesimittarikaivolta laiturin liityntäpisteille lämpöeristetyillä ja saattolämmitetyillä muoviputkilla. Laiturille tulee tehdä 2 liityntäpistettä (vesipistettä), joihin alusten vesihuoltojärjestelmät kytkeytyvät ja joista alukset saavat tarvittavan juoma- ja käyttöveden. Aluksissa tulee olla omat vesitankit. Toimet ovat vuokralaisen vastuulla ja vuokralainen vastaa toimista aiheutuvista kustannuksista.

Asuntolaivoilla tulee olla 6-7 tyhjennuspistettä, joihin alusten jätevesijärjestelmien liitosletkut kytketään kiinteästi. Asuntolaivan jätevesijärjestelmän jätevesipumpun tulee pumpata laivan jätevesi tyhjennuspisteen kautta viemäriputkistoon. Tyhjennuspisteestä viemärointi voi tapahtua lämpöeristetyillä ja saattolämmitetyillä haponkestävällä teräsputkella viettoviemärinä laiturin tausta-alueella sijaitsevaan jätevesipumppaamoon. Laivojen kaikki jätevedet tulee johtaa viemärijärjestelmään. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan rakentaa laiturille 6-7 viemärin tyhjennuspistettä sekä esimerkiksi edellä tässä kappaleessa ja FCG:n selvityksessä selostetunlainen viettoviemäri. Laivoissa tulee olla oma jätevesijärjestelmä, jossa on pumppu tyhjennystä varten.

## 2.6.2 Sähköliittymät ja valaistus

Sähkönjakelu toteutetaan pistorasiapylväillä (3 kpl), joihin alukset kytkeytyvät omalla liityntäkaapelillaan. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan rakentaa pistorasiapylväät. Pistorasiapylväiden syöttö kaapeloidaan nykyiseltä keskukselta. Sähköpisteet (pistorasiapylväät) varustetaan 3-vaiheisella kWh-mittauksella, kahdella kappaleella 16A schuko-pistorasioita, yhdellä kappaleella 16 A ja kahdella kappaleella 32 A voimapistorasioita sekä 3-vaiheisella 30 mA vikavirtasuojakytkimellä. Kaapelointi asennetaan suojaputkessa esimerkiksi nykyisen laiturin alapintaan. Pistorasiapylväät asennetaan laiturin kanteen.

Vuokralaisen tulee purkaa kustannuksellaan nykyiset laivalaiturin 4 valaisinpylvästä ja asentaa uusi aluevalaistus erillisinä valaisinpylväinä laiturin kanteen ja kulkuyhteyden varrelle. Uusia valaisinpylväitä valaisimineen tulee olla 5 kappaletta ja valaistusvalintojen tulee noudattaa alueen yleistä valaistusvalintaa (FCG:n esiselvityksen mukainen Toldbod).

## 2.6.3 Jätteen keräys

Vuokralaisen tulee rakentaa kustannuksellaan jäteposte ja tarvittavat varastotilat. Alkuvaiheessa vuokralainen voi neuvotella jätteen keräyksen edellyttämien tilojen sekä varastotilojen sijoittamisesta tausta-alueella sijaitsevaan 2-kerroksiseen liikerakennukseen, joka sijaitsee kaupungin omistuksessa olevalla tontilla (nykyisen kaavan mukainen tontti (AL) 43016/3. Tällöin tilojen käytöstä tulee neuvotella tontin vuokralaisena kiinteistön käyttöä hallinnoivan Oy Waltic Ab:n kanssa.

## 2.7 Pysäköinti

Autopaikkatarve on alueen asemakaavassa esitetyn vähimmäismäärän (1,25 ap/asunto) mukaisesti noin 6-8 autopaikkaa. Asuntolaivojen asukkaille tarvitaan väliaikaisia autojen pysäköintipaikkoja, kunnes alueen ympäristöä aletaan toteuttamaan asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Asuntolaivojen asukkaiden väliaikaiset pysäköintipaikat sijoittuvat liikennöintinsä lopettaneen bussin kääntöpaikan alueelle viereiselle Amiraali Cronstedtin torille. Pysäköintipaikkoja järjestetään 7 kappaletta.

Kahdelle pysäköintipaikalle täytyy rakentaa tilaa purkamalla/siirtämällä reunakivilinjaa sekä tasaamalla maata. Pysäköintipaikat merkitään maalaamalla ja niitä osoittamaan asetetaan liikennemerkkit. Pysäköintipaikkojen teko tulee toteuttaa ja menettelystä sekä aiheutuvista kustannuksista sopia yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Väliaikaisten pysäköintipaikkojen teko ja kustannukset ovat vuokralaisen vastuulla.

Asemakaavassa asuntolaivojen ja kelluvien asuntojen vaatimat autopaikat on suunniteltu sijoitettavaksi yhteispihatontille (AH-2) 43018/7 noin 300 metriä laivalaiturin pohjoispuolelle. Myös pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen toteuttaminen ja kustannukset ovat vuokralaisen vastuulla ja vuokralaisen tulee osallistua lopullisten autopaikkojen toteuttamiseen ja kustannuksiin siltä osin, kun alueelle toteutetaan asuntolaivojen asukkaiden autopaikkoja. Edellä todetusti pitkäaikaisten pysäköintipaikkojen sijoittumispaikkaan saattaa tulla muutoksia Kipparlahden mahdollisesta myöhemmästä asemakaavan muutoksesta johtuen.

Myös muiden vuokralaisen mahdollisesti tarvitsemien tilojen toteuttaminen kustannuksineen on vuokralaisen vastuulla.

## 2.8 Talousrakennus

Mikäli vuokralainen päättää vuokrata laiturin pohjoispäässä sijaitsevan tontin (AH-2) 43018/6, niin tontille tulee vuokralaisen toimesta ja kustannuksella rakentaa kaavamääräysten mukainen talousrakennus. Talousrakennuksen kustannukset eivät ole mukana alustavassa kustannusarviossa.

## 2.9 Kustannukset

Hankkeen kustannuksia on eritelty liitteenä 6 olevassa FCG:n laatimassa alustavassa kustannusarviossa.

Vaihtoehto A käsittää laiturin betonikannen korjauksen, puunsuojalaitteen uusimisen, laiturivarusteet, vesi- ja viemäriyöt, sähkö- ja valaistustyöt (sähköpisteissä omat mittarit ja valaisimet eivät sijaitse sähköpisteiden yhteydessä vaan laiturilla ja kulkuväylän vieressä) sekä pysäköintijärjestelystä aiheutuvat kustannukset. Vaihtoehto A:n arvioitu hinta on 420 000 euroa (alv 0%).

Vaihtoehdossa B laiturin puunsuojalaitetta ei kunnosteta FCG:n esiselvityksessä esitetyllä tavalla painekyllästetyllä puutavaralla ja sähköpisteiden osalta käytössä on yhteismittari sekä sähköpisteissä oleva paikallisvalaistus. Vaihtoehto B pohjautuu laiturin käyttäjätahon omaan työhön, jolloin laiturin suojaus olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi rengasnipuista tehdyn suojalaitteen avulla. Vaihtoehto B:n arvioitu hinta on 180 000 euroa (alv 0%). Aluevalaistus tulee kuitenkin toteuttaa erillisinä valaisinpylväinä, joka nostaa siten vaihtoehto B:n mukaista hintaa noin 10 000 eurolla.

Alustavat kustannusarviot eivät sisällä laiturin korjaussuunnittelun, vesi- ja viemäritöiden, sähkö- ja valaistussuunnittelun yms. kustannuksia. Kustannusarviot ovat suuntaa-antavia ja asuntolaivayhteisö voi pystyä suurella oman työn tekemisen määrällä suorittamaan edellytetyt toimenpiteet edullisemmin. Asuntolaivayhteisön tulee kuitenkin toteuttaa edellä tässä hakuohjeessa ja kohdassa 3.2 vähimmäisvaatimukset yksilöidyt toimet. Tämä tarkoittaa FCG:n esiselvityksen vaihtoehto B:n mukaisen tason toimenpiteiden toteuttamista kuitenkin siten, ettei valaistusta asenneta sähköpisteiden yhteyteen vaan erillisinä valaisinpylväinä (5 kpl) laiturin kanteen ja laiturin kulkuyhteyden varteen.

## 2.10 Rakentamisvelvollisuus

Vuokralaisen on kustannuksellaan rakennettava edellä yksilöidyt hyväksytyjen piirustusten ja suunnitelmien mukaiset vesi-, viemäri-, sähkö-, valaistus- ym. kunnallistekniset laitteet ja johdot, kulkusillat ja muut rakenteet, kunnostettava laituri ja siirrettävät asuntolaivat vuokra-alueelle kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

## 2.11 Vuokran suuruus

Vuokrauksen perusteena käytetään vuokrattavan vesialueen osalta laiturisivumetrejä ja vuokrattavien ohjeellisten kaavatonttien osalta niiden pinta-alaa (m<sup>2</sup>). Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen. Arvioitu vuosivuokran suuruus on vuokrattavan alueen osalta tällä hetkellä noin 17 000 euroa (ohjeellinen kaavatontti 43019/1 ja vesialueen osa lvw-1). Rakennusajalta (ensimmäiset 2 vuotta) vuokraa peritään alennettuna siten, että tällöin vuokrasta peritään vain 40 %.

Mikäli vuokra-alueelle sijoitettaisiin enemmän kuin 6 asuntolaivaa, tällöin vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokraa.

## 2.12 Rasitteet

Vuokra-aluetta varten voidaan maanvuokrasopimukseen toisen tontin tai muun kiinteistön suostumuksella niiden alueelle merkitä rasitteenluonteisia ehtoja mm. kulkuyhteyttä, veden johtamista, sähkö-, vesi-, jätevesiviemärijohtoja ym. varten. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien rasitteita ja yhteisjärjestelyjä yms. koskevien sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Laadittavat sopimukset tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Mikäli vuokralainen päättää vuokrata myös laiturille sijoittuvan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen (pp/h), vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavassa osoitetun alueen käyttämisen yleiseen jalankulkuun, polkupyöräilyyn ja mm. yleiseen huoltoajoon ja pelastustienä sekä rakentamaan sen ja pitämään sen kustannuksellaan kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Vuokralaisen on korvauksetta sallittava kelluvia asuntoja tai muuta myöhempää uudistuotantoa palvelevan laiturin sijoittaminen ja yhdistäminen asuntolaivojen käytössä olevaan laituriiin sekä sallittava laiturin käyttö mm. yleiseen jalankulkuun, polkupyöräilyyn, huoltoajoon ja pelastustienä.

Vuokralaisen on myös korvauksetta sallittava mahdollisten kelluvien asuntojen tai muun myöhemmän uudistuotannon aluetta palvelevien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja muiden rakenteiden sijoittaminen vuokra-alueelleen ja sen läpi.

Vuokralaisen on lisäksi kustannuksellaan haettava rasitteiden ja rakennelmien yms. mahdollisesti edellyttämät rakennus- tai muut tarvittavat luvat rakennusvalvontavirastolta sekä yleiselle alueelle rakennettavien tai asetettavien pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoitusluvat rakennusvirastolta.

## 2.13 Vuokrattavan alueen puhdistaminen, vanhat rakenteet sekä johdot

Kipparlahden merisedimentissä vuokra-alueen läheisyydessä on havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tutkimustulokset on esitetty hakuohjeen liitteenä 9 olevassa raportissa Kipparlahden sedimenttitutkimukset 2012, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 19.6.2013. Haitta-aineita voi mahdollisesti esiintyä myös vuokra-alueella. Mikäli vuokralainen käsittelee sedimenttejä ruoppaamalla tai esimerkiksi rakenteiden kiinnittämisen yhteydessä, tulee tämän varautua sedimenttien pilaantuneisuuteen ja puhdistamiseen. Pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet kuten käytöstä poistetut johdot, putket, pylvääät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Mikäli niiden poistamisesta aiheutuisi erityisen merkittäviä kustannuksia, tällöin kustannusten jakautumisesta voidaan neuvotella vuokranantajan kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä tai laitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31940).

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella sijaitsevien ja sinne kaupungin toimesta myöhemmin sijoitettavien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä. Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää niiden siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä po. johtojen omistajien kanssa. Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa johtosiirtojen tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Johtosiirtoehdot ja rakenteiden siirtoehdot määrittelee johtojen/rakenteiden omistaja.

Helsingin kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia po. oikeuksien luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mahdollisesta viivästyksestä eikä viivästyksestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita hankkeelle saattaa aiheutua maaperän tai sedimenttien puhdistamisesta tai vanhojen rakenteiden tai muiden vastaavien poistamisesta taikka kunnallisteknisten johtojen/rakenteiden siirroista, rakentamisesta, pitämisestä, käyttämisestä, huoltamisesta tai uudistamisesta johtuen.

## 3. Hakemusten arviointi

Hakijoiden tulee täyttää kohdan 3.1 mukaiset yleiset kelpoisuusedellytykset ja kohdan 3.2 mukaiset vähimmäisvaatimukset. Vertailu hakijoiden välillä suoritetaan kohdassa 3.3 esitetyllä tavalla.

### 3.1 Hakijan yleiset kelpoisuusedellytykset

Asuntolaivayhteisön (hakijan) tulee olla asuntolaivojen omistajien muodostama tai muu juridisesti oikeuskelpoinen yhdistys, yhtiö tai muu yhteisö, joka luovuttaa yksittäisiä laivapaikkoja edelleen asuntolaivojen omistajille kaupungin kanssa erikseen sovittavin ehdoin. Hakija ei sen sijaan voi olla luonnollinen henkilö.

Asuntolaivayhteisöllä tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset tässä hakuohjeessa mainitun tehtäväkokonaisuuden toteuttamiseksi ja uskottavan vuokrasopimuksen tekemiseksi. Asuntolaivayhteisön on pyydettäessä esitettävä selvitys mainituista seikoista kaupungille (tonttiosastolle) kahden viikon kuluessa pyynnöstä.

Asuntolaivayhteisön yleinen kelpoisuus arvioidaan hakumenettelyn päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan. Kaupunki voi sulkea tämän pois hakumenettelystä yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella. Kaupunki voi sulkea asuntolaivayhteisön pois hakumenettelystä myös, jos myöhemmin ilmenee, ettei se enää täytä yleisiä kelpoisuusedellytyksiä jotka se on täyttänyt hakumenettelyn päättymishetkellä.

Kaupungilla on lisäksi oikeus sulkea asuntolaivayhteisö pois hakumenettelystä jos:

1. Hakijalla on luottohäiriömerkintä ja/tai
2. Hakija ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan ja/tai hakija on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskunnallisten maksujen tai velvoitteiden suorittamisen.

Velvoitteiden täyttämisen toteamiseksi hakijan on toimitettava hakemuksensa liitteenä todistus TYEL-maksujen maksamisesta sekä verovelkatodistus. Kaupunki voi lisäksi pyytää lisäselvitystä velvoitteiden täyttämisestä. Asuntolaivayhteisön on esitettävä pyydetty selvitys kahden viikon kuluessa tonttiosaston pyynnöstä.

Mikäli asuntolaivayhteisön kotipaikka on muu kuin Suomi, noudatetaan yhteiskuntavelvoitteiden ym. täyttämistä koskevien vaatimusten osalta soveltuvin osin sitä, mitä edellä on todettu.

Asuntolaivayhteisön tulee sisällyttää tilaajavastuulain edellyttämät velvoitteet vuokratyötä, urakoita ja hankintoja koskeviin tarjouspyyntöihin ja edellyttää mainituilta tahoilta po. lain mukaiset tiedot, asiakirjat ja selvitykset ennen sopimusten tekemistä. Asuntolaivayhteisön tulee varmistaa myös, että kaikkien aliurakoitsijoiden osalta yhteiskunnallisten velvoitteiden täytyminen on kunnossa.

Asuntolaivayhteisöksi esitettävän tulee noudattaa ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja ja työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita eikä vuokralaiseksi esitettävän johtohenkilöitä tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäviä henkilöitä saa olla tuomittu ns. harmaaseen talouteen liittyvistä rikoksista tai muista vastaavista yhteisötoimintaan liittyvistä rikoksista.

Kaupunki voi sulkea asuntolaivayhteisön pois kilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella. Kaupunki voi seuraamuksitta pidättäytyä alueen varaamisesta ja/tai vuokraamisesta, mikäli vuokralaiseksi esitettävä asuntolaivayhteisö ei täytä mainittuja vaatimuksia tai toimita niistä selvityksiä.

### 3.2 Vähimmäisvaatimukset

Asuntolaivayhteisön tulee sitoutua seuraaviin vähimmäisvaatimuksiin ja pystyä toteuttamaan kustannuksellaan aiemmin tässä hakuohjeessa tarkemmin esitetyt muun muassa seuraavat toimenpiteet:

1. Asuntolaivayhteisön tulee toimia alueen maanvuokrasopimuksen juridisena sopimusosapuolena Helsingin kaupungin kanssa.
2. Asuntolaivayhteisön tulee solmia ja maksaa alueelle tarvittavat sähkö-, vesi- ja viemäri-sopimukset.
3. Vuokra-alueelle sijoitettavien asuntolaivojen tulee olla rekisteröityjä ja katsastettuja (yhteisön tarvittaessa järjestämän katsastuksen läpikäyneitä) ja merikelpoisia sekä vakuutettuja asuntokäyttöön rakennettuja tai muutettuja aluksia. Asuntolaivayhteisön tulee lisäksi sitoutua huolehtimaan siitä, että yksittäiset asuntolaivojen omistajat pitävät vakuutuksensa voimassa toistaiseksi sekä sitoutuvat laivojen määräaikaikatsastuksiin. Ennen alusten tuomista vuokra-alueelle ja ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista asuntolaivayhteisön on esitettävä kaikkien alusten osalta voimassaoleva katsastustodistus (runkokatsastus) ja voimassaoleva vakuutustodistus (vastuuvakuutus ja uppoamisvakuutus, joka sisältää myös aluksen poisviennin).

Alusten enimmäismittojen tulee olla pituus 30 metriä, leveys 9 metriä ja korkeus 6 metriä. Alusten tulee olla ympärikäveltäviä. Alusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta, terästä tai muuta laivanrakentamisessa perinteisesti käytettyä materiaalia, joka kestää vääntöliikkeitä. Aluksen sisätiloista on oltava kaksi poistumistietä.

4. Asuntolaivayhteisön tulee selvittää, hankkia ja toteuttaa tarvittavat pelastuslaitoshyväksynät sekä muut tarvittavat viranomaisluvut.
5. Asuntolaivayhteisön tulee kustannuksellaan huolehtia laiturin kunnostamisesta ja varustamisesta tässä hakuohjeessa esitetyllä tavalla. Sähkö-, vesi- ja viemäriiliittymispisteet ovat laiturin läheisyydessä.
6. Asuntolaivayhteisön tulee purkaa laiturin nykyiset valaistuspylväät, puureunat ja puhdistaa laituri kasvustosta.
7. Asuntolaivayhteisön tulee kunnostaa olemassa olevat pollarit, korjata laiturin betonivauriot, kunnostaa suojakaiteet molemmissa laiturin päissä, rakentaa molempiin päihin pelastusportaat ja huolehtia tarvittavasta määrästä pelastusvälineistöä sekä laiturilla että aluksissa (mm. pelastusrenkaat).
8. Asuntolaivayhteisön tulee rakentaa laivojen ja laiturien väliset törmäyssuojat (esimerkiksi autonrenkaista liitteenä 7 olevan kuvan mukaisesti) ja järjestää laivakohtaiset kulkusillat laivojen ja laiturin välille.
9. Asuntolaivayhteisön tulee rakentaa kolme pistorasiapylvästä, joihin alukset kytkeytyvät omilla liityntäkaapeleillaan. Pistorasiapylväessä tulee olla 3-vaiheinen kWh- mittari, 2 kappaletta 16A schukopistorasioita, yksi kappale 16 A ja kaksi kappaletta 32 A voimapistorasioita sekä 3-vaiheisella mittarilla 30 mA vikavirtasuojakytkin. Aluevalaistus toteutetaan erillisinä laiturin kanteen (4 kpl) ja laiturin kulkureitin varrelle (1 kpl) sijoitettavilla valaisimilla (yhteensä 5 kpl).

10. Asuntolaivayhteisön tulee rakentaa kaksi lämmöneristettyä ja saattolämmitettyä vesipistettä, joista alukset saavat tarvittavan juoma- ja käyttöveden. Asuntolaivoissa tulee olla omat vesitankit.

11. Asuntolaivayhteisön tulee rakentaa laiturille 6-7 kappaletta viemärien tyhjennyspisteitä, joihin asuntolaivat voivat kytkeytyä kiinteästi. Viemäri voi olla lämpöeristetty ja saattolämmityksellä varustettu viettoviemäri laiturin lähellä olevaan jätevesipumppaamoon. Asuntolaivoilla tulee olla oma jätevesijärjestelmä, jossa on pumppu tyhjennystä varten. Laivojen kaikki jätevedet tulee johtaa viemärijärjestelmään.

12. Asuntolaivayhteisön tulee rakentaa jäteposte ja tarvittavat varastotilat. Asuntolaivayhteisö voi neuvotella jäte- ja varastotilojen järjestämisestä ensivaiheessa Oy Waltic Ab:n omistamasta viereisestä rakennuksesta.

13. Asuntolaivayhteisön tulee toteuttaa väliaikaiset pysäköintipaikat Amiraali Cronstedtin torille ja vastata osaltaan pysyvien pysäköintipaikkojen toteutuksesta ja kustannuksista.

14. Hyväksytyjen suunnitelmien mukaiset alukset on siirrettävä vuokra-alueelle ja tässä hakuohjeessa yksilöidyt kunnallistekniset laitteet ja johdot, kulkusillat ja muut rakenteet on rakennettava ja laiturin kunnostettava kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Myös ennen näiden rakenteiden valmistumista asuntolaivat voivat käyttää laituria, mutta niiden on huolehdittava jätevesien poistamisesta ja turvallisuuskysymyksistä asianmukaisilla väliaikaisratkaisuilla. Asuntolaivoja ei saa tuoda vuokra-alueelle ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Asuntolaivayhteisön tulee pystyä rahoituksellisesti ja teknisesti toteuttamaan edellä kuvatut vuokralaisen vastuulla olevat sähkö-, vesi- ja viemärisopimuksiin sekä laiturin kunnostamiseen ja varustamiseen liittyvät toimenpiteet. Asuntolaivayhteisöllä tai yhteisön määräämällä urakoitsijalla tulee olla kohteen toteuttamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Nämä edellytykset ovat pakottavia edellytyksiä, eikä Helsingin kaupunki vuokraa aluetta asuntolaivayhteisölle, joka ei sitoudu tai täytä tai kykene täyttämään kyseisiä yleisiä kelpoisuusedellytyksiä ja vähimmäisvaatimuksia.

Vähimmäisedellytysten täyttymisen varmentamiseksi hakijan tulee hakemuksessaan kohta kohdalta yksilöidä tavat, joilla hän toteuttaa ”vähimmäisvaatimukset” otsikon alla kohdissa 5-13 edellytetyt vuokralaisen tekniset velvollisuudet ja laivojen kiinnittämisen laiturin sekä miten toimenpiteiden rahoitus järjestetään uskottavasti. Edelleen hakijan on esitettävä selvitys kohdan 3-mukaisten rekisteröinti, katsastus ja vakuutusvelvollisuuksien täyttämistä. Jos hakija esittää muita tapoja velvoitteiden tekniseksi toteuttamiseksi kuin mitä FCG:n selvityksessä on esitetty, tulee hakijan esittää suunnitelmansa velvoitteiden tekniseksi toteuttamiseksi hakemuksen jättämisen yhteydessä Helsingin kaupungin arvioitavaksi. Jos suunnitelmat eivät ole toteuttamiskelpoisia, hakija suljetaan ulos tarjouskilpailusta. Kaupunki voi tarvittaessa pyytää hakijalta lisäselvityksiä.

### **3.3 Arviointikriteerit**

Mikäli useampi asuntolaivayhteisö (hakija) täyttää hakuohjeen mukaiset yleiset kelpoisuusedellytykset ja vähimmäisvaatimukset, suoritetaan hakijoiden/hakemusten välillä vertailu käyttäen seuraavia arviointikriteerejä:



- asuntolaivojen ulkonäkö, kunto, lujuus, vakaus ja asumiskelpoisuus (hakijan tulee toimittaa luotettavat selvitykset vuokra-alueelle sijoitettavista asuntolaivoista riippumatta siitä, omistaako hakija mainitut alukset itse vai luovuttaako se laivapaikkoja muiden omistamille aluksille).

- asuntolaivojen ja laiturin sekä laiturin varusteiden ja rakenteiden kaupunkikuvallisuus

- hakijan tai sen jäsenten aiempi kokemus asuntolaivatoiminnasta ja muu relevantti osaaminen asuntolaivatoimintaan liittyen sekä hakijana olevan yhdistyksen tai muun yhteisön jäsenmäärä /hakijaryhmän henkilömäärä

- hakijan toimittaman alustavan hankesuunnitelman uskottavuus ja vastaavuus suhteessa asetettuihin tavoitteisiin (toteutuskelpoisuus ja toteutusvarmuus)

Hakijoiden/hakemusten vertailu ja lautakunnan päätettäväksi esitettävän voittajan valinta tapahtuu edellä mainittujen arviointikriteerien perusteella kokonaisarviointina.

### **3.4 Hakemuksen liitteet**

Hakijan tulee liittää hakemukseensa edellä mainittujen verovelkatodistuksen, TYEL-maksujen maksutodistuksen sekä vähimmäisvaatimusten täyttämistä koskevan selvityksen lisäksi seuraavia liitteitä:

Hakijan tulee esittää hakemuksensa liitteenä alustava hankesuunnitelma, joka sisältää hankkeen perustietojen lisäksi projektiaikataulun, kuvauksen toteutustavasta sekä hankkeen kustannusarvion.

Hakijan tulee myös esittää hakemuksensa liitteenä tarkempi suunnitelma laiturin kunnostamisesta ja päällystämisestä sekä laiturin rakenteiden sekä varusteiden kunnostamisesta ja uusimisesta. Suunnitelmasta tulee ilmetä liittymät/ kulut sisäänkäynnelle sekä pelastusreitit ja esteettömyys. Suunnitelmassa tulee olla havainnollistavia suunnitelmakuvia toteutuneesta laiturista sekä laivojen kiinnittymisestä siihen. Suunnitelmasta tulee ilmetä riittävässä laajuudessa tehtävät toimet, käytettävät materiaalit ja varusteiden sijoittaminen.

Hakijan tulee myös esittää hakemuksensa liitteenä suppea kuntoarvio alueelle sijoitettavien alusten kunnosta ja ympärivuotiseen asumiseen soveltuvuudesta riippumatta siitä, omistaako hakija itse mainitut asuntolaivat vai luovuttaako se laivapaikkoja muiden omistamille asuntolaivoille, josta tulee ilmetä alusten olevan merikelpoisia ja kelvollisia ympärivuotiseen asumiseen. Kuntoarviosta tulee ilmetä, että aluksissa on muun muassa ruuanlaitttilat, yöpymistilat, lämmitysjärjestelmä, asianmukaiset pelastusratkaisut ja oma vesitankki sekä jätevesijärjestelmä, jossa on pumppu tyhjennystä varten. Jos alus on vasta rakenteilla, hakijan tulee toimittaa kuntotutkimusta vastaava selvitys rakenteilla olevan aluksen edellytyksistä ympärivuotiseen asumiseen.

Lisäksi hakijan tulee toimittaa pohjapiirustukset kaikista alusten kerrostasoista, julkisivu- ja leikkauspiirustukset, joissa esitetään väritetyt julkisivut materiaalimerkinnöin ja leikkaukset korkeusmerkinnöin sekä värillisiä ja korkealaatuisia valokuvia laivan ulko- ja sisäosista siinä laajuudessa, että niistä on todettavissa laivan ulkonäkö kokonaisuudessaan sekä sisältä että ulkoa. Pohjapiirustukset ja julkisivu- ja leikkauspiirustukset voivat olla vapaamuotoisia. Jos laiva on vasta rakenteilla, hakijan tulee valokuvien sijasta esittää suunnitelma josta tulee ilmetä miten asuntolaivanhanke tullaan kokonaisuudessaan toteuttamaan, käytössä olevat asiantuntijat referensseineen (pääsuunnittelija, erikoissuunnittelijat) sekä aluksen rakentamisen kustannusarvio.

Hakijalla tulee olla käytettävissään riittävä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset asuntolaivahankkeen toteuttamiseksi.

Hakija voi liittää materiaaliin muitakin tarpeelliseksi katsomiaan piirustuksia tai selvityksiä, kuten asuntolaivatoimintaan liittyvää kokemusta ja osaamista osoittavia selvityksiä.

Asuntolaivapaikkoja haetaan vapaamuotoisella hakemuksella, josta tulee hakijan yksilöintitietojen lisäksi ilmetä hakijana olevan yhteisön jäsenmäärä/hakijaryhmän henkilömäärä. Hakemuksen lisäksi tulee toimittaa tässä hakuohjeessa mainitut liitteet ja muut selvitykset.

Kunkin hakijan hakemuksessa tai sen liitteenä tulee esittää lisäksi uskottava rahoitussuunnitelma.

Arviointiryhmä voi pyytää hakijaa täydentämään hankesuunnitelmaansa. Ilmeisen epärealistisen hankesuunnitelman esittäneelle hakijalle ei tarjota asuntolaivapaikkaa.

### **3.5 Arvioinnin suorittaminen**

Arviointiryhmä suorittaa tämän hakuohjeen mukaisesti ja kohdassa 3.3. mainittujen arviointikriteerien perusteella hakemusten vertailun kokonaisarviointina sekä tekee sen pohjalta perustellun ehdotuksen kiinteistövirastolle (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikölle) asuntolaiva-alueen varaamisesta asuntolaivayhteisölle sekä varasijoille asetettavien valitsemiseksi. Kiinteistövirasto (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikkö) laatii asiasta esityksen kiinteistölautakunnalle (kaupunkiympäristölautakunnalle).

Mikäli yhtä hyviä hakijoita on useampia, valinta suoritetaan arpomalla.

Mikäli hakija peruuttaa hakemuksensa, kaupunki voi veloittaa siitä kaupungille aiheutuneet kulut.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt hakemukset. Hakemukset, jotka poikkeavat olennaisesti hakuohjeesta tai voimassaolevasta asemakaavasta, hylätään.

Kaupunki ei vastaa mistään hakijalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista mikäli kaupunki päättää hylätä hakijan hakemuksen tai kaikki hakemukset, hakemuksen hyväksymistä koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi tai mikäli kaupungin toimivaltainen toimielin ei aikanaan pääte vuokrata aluetta hakijalle, po. vuokrauspäätös ei tule lainvoimaiseksi, hankkeen toteuttamisen edellyttämät luvat eivät tule lainvoimaiseksi taikka vuokraus muutoin viivästyy tai estyy.

Hakemusten ja hakemusten liitteiden laatimisesta ei makseta mitään korvausta.

Kiinteistölautakunta (kaupunkiympäristölautakunta) päättää vuokrattavan alueen varauksensaajasta ja varausehdoista. Lautakunnalla on oikeus ratkaista kilpailu sekä varata po. alue ja vuokrata se kilpailun voittajalle vuoteen 2033 asti. Hakijoiden sijoituksesta ei anneta tietoja ennen lautakunnan tekemää päätöstä.

Lautakunta päättää alueen varaamisesta arvioinnin jälkeen. Alueen varaamiseen oikeutetulle lähetetään asiasta kirje tai po. taholle ilmoitetaan tuloksesta muutoin hakijan ilmoittamaan yhteysosoitteeseen.

Mikäli yhteisö luopuu varauksestaan, aluetta esitetään varattavaksi seuraavalle sijalle valitulle yhteisölle.

Mikäli kaupunki ei vastaanota tähän kilpailuun liittyen yhtään hyväksyttävää tarjousta, se varaa itselleen mahdollisuuden siirtyä hakijoiden kanssa neuvottelumenettelyyn.

### **3.6 Hakuaika**

Hakuaika alkaa mahdollisimman pian sen jälkeen, kun kiinteistölautakunta on hyväksynyt hakuohjeen ja päättänyt järjestää hakumenettelyn, ja päättyy 15.9.2017.

Hakemukset liitteineen osoitetaan Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle (kaupunkiympäristölautakunnalle) ja ne tulee toimittaa suljetussa kuoressa viimeistään 15.9.2017 klo 15.00 kiinteistöviraston tonttiosaston (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikön) asiakaspalveluun osoitteella Sörnäistenkatu 1 tai postitse osoitteella:

Kiinteistövirasto, tonttiosasto  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikkö  
Asiakaspalvelu  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kuoreen tulee merkitä tunnus ”Asuntolaivat”.

Postitse lähetettyjen hakemusten tulee olla perillä 15.9.2017 klo 15 mennessä. Hakemuksesta tulee toimittaa identtinen versio liitteineen sähköpostitse osoitteeseen tontti(at)hel.fi. Sähköpostia liitteineen ei avata ennen hakemusten virallista avaustilaisuutta. Kaupunki pidättää oikeuden pidentää hakemusten jättämiselle varattua aikaa.

Hakuohje liitteineen on tulostettavissa internet-osoitteesta [www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti).

### **3.7 Kysymykset ja hakemuksen täydentäminen**

Hakuohjetta koskevat kysymykset tulee esittää sähköpostilla 10.8.2017 mennessä osoitteeseen tontti(at)hel.fi. Vastaukset määräaikaan mennessä esitettyihin kysymyksiin, hakuohjeen mahdolliset täydentämiset tai korjaukset ja hakemusten jättämiselle varatun määräajan mahdollinen pidentäminen julkaistaan ainoastaan kiinteistöviraston tonttiosaston (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikön) internet-sivuilla ([www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)) viimeistään kahta viikkoa ennen viimeistä hakupäivää.

### **3.8 Muuta**

Kohteen toteuttamista koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-yksikkö) ennen toteuttamisen aloitusta.

Vuokrasopimukseen sisällytetään tässä hakuohjeessa mainittuja ehtoja ja kaupungin maanvuokrasopimuslomakepohjissaan käyttämiä vakioehtoja. Luonnos vuokrasopimuksesta on liitteenä 8. Kaupunki varaa oikeuden tehdä perusteltuja muutoksia oheistettuun luonnokseen.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavamääräyksiä, ellei niistä myöhemmin myönnetä poikkeamispäätöstä.

## **Tiedustelut ja yhteystiedot**

Anne Nahi, valvontalakimies, kiinteistöviraston tonttiosasto  
anne.nahi(at)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, kiinteistöviraston tonttiosasto  
martti.tallila(at)hel.fi

Asemakaavoitusasiat: Mikko Näveri, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto,  
mikko.naveri(at)hel.fi

Rakentamiseen liittyvät lupa-asiat: Hannu Havas, rakennusvalvontavirasto, hannu.havas(at)hel.fi

## **Liitteet**

1. Havainnekuva
2. Vuokra-aluekartta
3. Asemakaavakartta määräyksineen
4. FCG:n laatima konsulttiselvitys Kipparlahden laivalaiturin muuttamisesta asuntolaivakäyttöön (29.4.2013)
5. Epäviralliset luotaustiedot
6. FCG:n laatima alustava kustannusarvio
7. Kuva törmäyssuojasta
8. Vuokrasopimusluonnos
9. Raportti Kipparlahden sedimenttitutkimukset 2012, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 19.6.2013

Kannen kuvan lähde: Selvitys Helsingin asuntolaivapaikoista, Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston julkaisu 13.5.2013.



**Helsingin kaupunki**  
Kiinteistövirasto

Tonttiosasto / Tomtavdelningen  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
PB 2214  
00099 HELSINGFORS STAD  
Puh. / Tfn (09) 310 1671