



## 9

### Asuntolaivapaikkojen hakuohjeen hyväksyminen ja hakumenettelyn järjestäminen asuntolaivapaikoista (Herttoniemi, Kipparlahti, tontti 43019/1 ja vesialue)

HEL 2017-004208 T 10 01 01 04

Amiraali Cronstedtin ranta 12

#### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) liitteenä 1 olevan asuntolaivapaikkojen hakuohjeen sekä järjestää asuntolaivapaikkoja koskevan hakumenettelyn. Hakijoiden tulee noudattaa hakuohjetta sekä liitteenä 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiseksi varattua aikaa.

#### Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään, että Herttoniemen Kipparlahdesta julistetaan hakumenettelyllä haettavaksi asuntolaivapaikkoja.

Asuntolaivat on tarkoitus sijoittaa Amiraali Cronstedtin torin viereiseen ohjeellisella yhteispihatontilla (AH-1) 43019/1 sijaitsevaan laivalaituriin. Vuokra-alueeseen kuuluisi mainitun tontin lisäksi laivalaiturin viereinen vesialueen osa (lvw-1), jolle saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä sekä kiinnitysjärjestelyjä.

Lisäksi hakumenettelyn voittajan on mahdollista saada vuokralle laiturin pohjoispäässä sijaitseva ohjeellinen yhteispihatontti (AH-2) 43018/6, laiturilla oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue ja mainittujen alueiden länsipuolella oleva vesialue.

Asuntolaivapaikkoja on kylkikiinnitystä käyttäen alusten koosta riippuen 5 - 6 kappaletta.

Alue varataan ja vuokrataan hakumenettelyn voittaneelle yhdelle asuntolaivojen omistajien muodostamalle tai muulle juridisesti oikeuskelpoiselle yhdistykselle, yhtiölle tai muulle yhteisölle (jäljempänä asuntolai-



vayhteisö), joka luovuttaa yksittäisiä laivapaikkoja edelleen asuntolaivojen omistajille kaupungin kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava

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

Asuntolaivoja palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella (AH-1) asuntolaivoille tarkoitettu olemassa oleva laivalaituri tulee varustaa kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muilla vaadittavilla kunnallisteknisillä liittymisjohdoilla. Laituriin saa kiinnittää asuntolaivoja palvelevia laitureita, ramppeja, käyntisilloja ja kiinnitysjärjestelyjä.

Kaavamääräysten mukaan alue (AH-1) on kunnostettava ja päällystettävä rantatorin korkealaatuiseen ympäristöön sopivalla yhtenäisellä materiaalilla. Laiturit, käyntisillat, kiinnitysjärjestelyt ja näiden yksityiskohdat sekä kunnallistekniikan järjestelyt tulee suunnitella korkeatasoisesti osana Herttoniemenrannan alueen päävirkistysreittiä.

Laivalaiturin edustan vesialueelle (lvw-1) saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä ja kiinnitysjärjestelyjä.

Asemakaavamääräyksissä on lisäksi määritelty asuntolaivojen julkisivumateriaali sekä niiden enimmäismitat.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/ asunto.

Asemakaavaote on liitteenä 3.

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.

### Asuntolaivat ja vuokra-alueen kunnostaminen sekä varustaminen

Alusten (asuntolaivojen) tulee olla rekisteröityjä, katsastettuja ja vakuutettuja. Alusten enimmäismitat ovat pituus 30 metriä, leveys 9 metriä ja ylin korkeus veden pinnasta 6 metriä. Asuntolaivojen julkisivumateriaalin tulee olla puuta, terästä tai muuta laivanrakentamisessa perinteisesti käytettyä materiaalia, joka kestää vääntöliikkeitä. Aluksen kannen ylä-



puolisten rakenteiden tulee olla ympärikäveltäviä, aluksen sisätiloista on oltava kaksi poistumistietä ja asuntolaivojen poistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastusviranomaisilla. Asuntolaivojen tulee olla ulkonäöltään kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia aluksia, jotka on rakennettu ympärivuotiseen asumiseen sopiviksi.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupa-asioiden ja pelastuslaitoshyväksyntöjen selvittäminen on hakijan vastuulla.

Laituri sen viereisine vesialueineen (lvw-1) vuokrataan asuntolaivayhteisölle edellä tiivistelmä-kohdan alussa määritellysti. Laituri on tällä hetkellä huonossa kunnossa, ja asuntolaivayhteisö on velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan laiturin ja varustamaan sen hakuohjeessa esitettyyn tasoon. Asuntolaivayhteisön tulee kustannuksellaan muun muassa korjata laiturin betonirakenteet ja kunnostaa laiturin puunsuoja-laite, teräskaiteet, betonitikkaat sekä pollarit.

Lisäksi asuntolaivayhteisön tulee kustannuksellaan varustaa laituri kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muilla vaadittavilla kunnallisteknisillä liittymisjohdoilla. Laivalaiturialue tulee myös asuntolaivayhteisön toimesta ja kustannuksella liittää yhdyskuntateknisen huollon verkostoon laiturin lähellä sijaitseviin kaupungin osoittamiin liittymiskohtiin. Asuntolaivayhteisön tulee kustannuksellaan tehdä laiturille liityntäpisteet, joihin alusten vesihuoltojärjestelmät kytkeytyvät sekä tyhjennyspisteitä, joihin alusten jätevesijärjestelmien liitosletkut kytetään kiinteästi. Lisäksi asuntolaivayhteisön tulee kustannuksellaan rakentaa pistorasiapylväitä, joihin alukset kytkeytyvät omilla liityntäkaapeleillaan, sekä purkaa laiturin nykyinen valaistus ja asentaa uusi.

Asuntolaivayhteisön tulee myös kustannuksellaan rakentaa jäteposte ja tarvittavat varastotilat. Asuntolaivojen pysäköintipaikat (7 kappaletta) sijoittuvat alkuvaiheessa Amiraali Cronstedtin torille. Myös väliaikaisten pysäköintipaikkojen teko ja niiden kustannukset ovat asuntolaivayhteisön vastuulla. Asuntolaivayhteisö vastaa lisäksi omalta osaltaan lopullisten pysäköintipaikkojen kustannuksista.

Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset liikkuvat tehdyn arvion mukaan 190 000 - 420 000 euron (alv. 0 %) välillä (suunnittelukustannukset eivät ole mukana arviossa). Kustannusarviot ovat suuntaa-antavia ja asuntolaivayhteisö voi pystyä suurella oman työn tekemisen määrällä suorittamaan hakuohjeessa edellytetyt toimenpiteet edullisemmin.

Tehtävät toimenpiteet ja kustannukset perustuvat FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n laatimaan selvitykseen siitä, miten laivalaituri muutetaan asuntolaivatoimintaan sopivaksi.

#### Yleiset kelpoisuusedellytykset, vähimmäisvaatimukset ja arviointikriteerit

**Postiosoite**  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36380

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI4780001370069628  
**Alv.nro**  
FI02012566



Asuntolaivayhteisön tulee täyttää hakuohjeessa mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset kuten, ettei yhteisöllä ole luottohäiriömerkintää ja ettei se ole laiminlyönyt vero- tms. velvoitteidensa suorittamista.

Lisäksi asuntolaivayhteisön tulee pystyä kustannuksellaan toteuttamaan hakuohjeessa vähimmäisvaatimuksiksi määritellyt laiturin kunnostamiseen ja varustamiseen liittyvät tehtävät, jotka on lyhyesti kuvailtu edellä kohdassa ”asuntolaivat ja vuokra-alueen kunnostaminen sekä varustaminen”. Alusten tulee lisäksi täyttää asemakaavassa asetetut edellytykset koskien muun muassa mittoja, ulkonäköä ja materiaaleja, ja niiden tulee myös täyttää muun muassa turvallisuusvaatimukset sekä vakuutus- ja katsastusvaatimukset.

Hakijan tulee täyttää sekä yleiset kelpoisuusedellytykset että vähimmäisvaatimukset.

Jos yleiset kelpoisuusedellytykset ja vähimmäisvaatimukset täyttäviä hakijoita on useampia, suoritetaan hakijoiden vertailu ns. kokonaisarviointina käyttäen vertailuperusteina (kriteereinä) hakuohjeessa mainittuja asuntolaivojen ulkonäköä, kuntoa, lujuutta, vakautta ja asumiskelpoisuutta sekä asuntolaivojen, laiturin ja laiturin varusteiden ja rakenteiden kaupunkikuvallisuutta. Lisäksi kriteereinä käytetään hakijan tai sen jäsenten aiempaa kokemusta asuntolaivatoiminnasta ja muuta osamista asuntolaivatoimintaan liittyen sekä hakijana olevan yhteisön jäsenmäärää/ hakijaryhmän henkilömäärää. Arviointikriteerinä käytetään myös hakijan toimittaman alustavan hankesuunnitelman uskottavuutta, toteutuskelpoisuutta ja toteutusvarmuutta.

Hakijan tulee esittää arvioinnin toteuttamiseksi tarvittavat hakuohjeessa yksilöidyt asiakirjat hakemuksensa liitteinä. Hakemuksen liitteenä tulee esittää muun muassa hankesuunnitelma, jonka tulee sisältää hankkeen perustietojen lisäksi projekti aikataulu, kuvaus toteutustavasta sekä hankkeen kustannusarvio. Lisäksi hakijan tulee esittää tarkempi suunnitelma laiturin ja sen rakenteiden sekä varusteiden kunnostamisesta, kuntoarvio laivan kunnosta tai kuntotutkimusta vastaava selvitys rakenteilla olevan laivan edellytyksistä ympärivuotisen asumiseen, vapaa-muotoiset pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset sekä rahoitussuunnitelma.

Mikäli arviointiryhmä tässä vaiheessa toteaa, että yhtä hyviä hakijoita on useampia, hakumenettelyn voittajan valinta suoritetaan arpomalla. Mikäli kaupunki ei vastaanota hakuaikana yhtään hyväksyttävää hakemusta, kaupunki varaa itselleen oikeuden siirtyä hakijoiden kanssa neuvottelumenettelyyn. Kaupunki pidättää itselleen myös oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt hakemukset.

## Toimivalta

**Postiosoite**  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36380

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI4780001370069628  
**Alv.nro**  
FI02012566



Helsingin kaupungin kiinteistötoimen johtosäännön mukaan kiinteistölautakunta voi antaa vuokralle lautakunnan hallinnossa olevia tontteja ja alueita enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi kerrallaan. Vastava oikeus tulee olemaan 1.6.2017 alkaen myös kaupunkiympäristölautakunnalla.

#### Hakuohje

Asuntolaivapaikkojen hakuohje on liitteenä 1. Hakumenettelyssä ja sen voittajan (varauksensaajan) valinnassa on tarkoitus toimia tämän ohjeen mukaan, joten lautakunnan tulisi hyväksyä ohje ja päättää järjestää hakumenettely.

Hakuohjeen mukaan arviointiryhmä toteaa hakijoiden yleisten kelpoisuusehtojen ja vähimmäisvaatimusten toteutumisen sekä suorittaa vertailun hakijoiden välillä ns. kokonaisarviointina käyttäen arviointiperusteina kohdassa ”yleiset kelpoisuusedellytykset, vähimmäisvaatimukset ja arviointikriteerit” esitettyjä arviointikriteerejä. Tonttiosaston osastopäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- yksikön päällikkö) tulisi oikeuttaa tarvittaessa tekemään ohjeeseen muutoksia ja tarkennuksia.

#### Vuokrasopimus

Vuokrasopimusluonnos sisältää pääasialliset sopimusehdot ja tulee tarkentumaan. Tämän vuoksi lautakunta vahvistaa myöhemmin asuntolaivapaikkojen hakumenettelyn voittajan kanssa tehtävän lopullisen vuokrasopimuksen sisällön.

Sopimusluonnoksen sisällyttäminen hakuohjeeseen on tärkeää, jotta luonnoksen sisältämät kaupungin vuokrauksissaan käyttämät vakioehdot ja tarkemmat erityisehdot tulevat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa hakijoiden tietoon ja velvoittavat täten hakumenettelyn voittajaa alueen vuokrauksen yhteydessä. Sopimusluonnoksen mukanaolo jo kilpailun alkuvaiheessa helpottaa ja nopeuttaa vuokralaisen kanssa myöhemmin käytäviä sopimusneuvotteluja.

Vuokrasopimusluonnos on liitteenä 2.

#### Vuokra-alue, vuokra-aika ja maanvuokran suuruus

Vuokrattavaan alueeseen kuuluvat ohjeellinen yhteispihatontti (AH-1) 43019/1, jolla sijaitsee laivalaiturin osa, ja sen viereinen kaavaan merkitty vesialueen osa (lvw-1), jolle saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä ja kiinnitysjärjestelyjä.

Lisäksi hakumenettelyn voittajalla on mahdollisuus vuokrata laiturin pohjoispään kohdalla sijaitseva yhteispihatontti (AH-2) 43018/6 ja laituri-



rille sijoittuva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue (pp/h) sekä mainittujen alueiden länsipuolella oleva vesialue.

Edellä mainittu tontti (AH-1) 43019/1 ja vesialueen osa (lvw-1) on mahdollista vuokrata noin 15 vuodeksi. Tontti (AH-2) 43018/6, laiturin kohdalla sijaitseva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue sekä tämän alueen ja tontin 43018/6 länsipuolella oleva vesialueen osa on mahdollista vuokrata toistaiseksi kolmen kuukauden irtisanomisajoin.

Asiassa esitetään, että alueen vuokrat määräytyvät vuokrattavien vesialueiden osalta laiturisivumetrieni ja vuokrattavien ohjeellisten kaavatonttien osalta niiden pinta-alan (m<sup>2</sup>) mukaan. Vuokran tarkistaminen on sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen. Vuokra-alueen (tontti 43019/1 ja vesialue (lvw-1)) arvioitu vuosivuokran suuruus on tällä hetkellä noin 17 000 euroa. Rakennusajalta (ensimmäiset 2 vuotta) vuokraa peritään alennettuna siten, että vuokrasta peritään vain 40 %.

#### Hakumenettely

Alue varataan ja vuokrataan yhdelle asuntolaivojen omistajien muodostamalle tai muulle juridisesti oikeuskelpoiselle yhdistykselle, yhtiölle tai muulle yhteisölle, joka luovuttaa yksittäisiä laivapaikkoja edelleen asuntolaivojen omistajille kaupungin kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

Arviointiryhmä suorittaa hakuohjeen mukaisesti hakijoiden vertailun ja laatii sen perusteella perustellun ehdotuksen asuntolaivapaikkojen varaamiseksi sekä varasijoille asetettavien valitsemiseksi.

Lautakunta päättää hakumenettelyn voittajasta ja varasijoilla olevista vertailun suorittamisen jälkeen.

#### Hakuaika

Asuntolaivapaikkojen hakuaika alkaa mahdollisimman pian sen jälkeen, kun lautakunta on hyväksynyt hakuohjeen ja päättänyt järjestää hakumenettelyn.

Hakemukset liitteineen on toimitettava viimeistään 15.9.2017 klo 15.00 mennessä. Pitkähkö hakuaika on tarpeen asuntolaivayhteisöjen saavuttamiseksi sekä hakijoilta edellytettävien hankesuunnitelman, kuntoarvion ja muiden asiakirjojen hankkimiseksi ja toimittamiseksi.

#### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi



20.04.2017

Martti Tallila, Johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asuntolaivapaikkojen hakuohje
- 2 Asuntolaivat, vuokrasopimusluonnos
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta
- 4 Sijaintikartta
- 5 Vuokra-aluekartta
- 6 Asuntolaivapaikkojen hakuohjeen muut liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunginhallitus Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kaupunkisuunnitteluvirasto, ase- makaavaosasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kiinteistövirasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Liikuntavirasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Rakennusvalvontavirasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3



20.04.2017

To/9

---

Rakennusvirasto, alueidenkäyttö

- Liite 4
- Liite 5
- Esitysteksti
- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5