



02.05.2022

Tonttipäällikkö

24 §

Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen (Herttoniemi, Kipparlahti, tontti 43019/1 ja vesialue)

HEL 2022-005634 T 10 01 01 00

Amiraali Cronstedtin ranta 12

Päätös

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Asuntolaivurit ry:n (rekisterinumero 195.306) varausta tonttiin 43019/1 ja vesialue seuraavin tarkennuksin:

- Varausalue on liitteeseen 1 punaisella merkitty noin 5 338 m² suuruinen alue.
- Asuntolaivat voidaan sijoittaa laituriin peräkiinnityksellä. Laituriin voidaan sijoittaa kymmenen asuntolaivaa.
- Asuntolaivojen vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavasta poiketen Amiraali Cronstedtin torille. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan autopaikkoja varten tarvittavan alueen, huomiomaan suunnittelussa muun torialueen suunnittelun ja rakentamisen sekä huolehtimaan riittävästä liikenteenohjauksesta alueella, jotta pysäköinti saadaan rajattua varauksensaajan autopaikkoja varten tarvittavalle alueelle. Suunnitelmat autopaikoista ja liikenteenohjauksesta tulee erikseen hyväksyttää kaupungilla.
- Varauksensaajan halutessa voidaan varausalue (tuleva vuokra-alue) vuokrata 30 vuodeksi.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen 30.9.2019 (663 §) päättämiä ehtoja.

(S0143-611)

Päätöksen perustelut

Hakemus

Asuntolaivurit ry pyytää 31.12.2021 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Lisäksi Asuntolaivurit pyytää tarkennuksia vuokra-ajan pituuden, laivojen kiinnittymisen laituriin, osakkaiden/laivapaikkojen lukumäärän sekä varausalueen vesialueen laajentamisen osalta.

Hakemus on liitteenä 2.



02.05.2022

Tonttipäällikkö

Varauspäättös ja varausalue

Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2017 (194 §) Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakuohjeen hyväksymisestä ja hakumenettelyn järjestämisestä. Hakumenettelyn tarkoituksena oli löytää Kipparlahden asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitetulle alueelle toteuttaja. Hakumenettely päättyi 15.9.2017.

Hakuohjeen mukaan varausalue tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella 30.6.2033 saakka hakuohjeessa määritettyjen vuokranmääräytymisperiaatteiden mukaan.

Määräaikaan mennessä saatiin yksi hakemus. Hakija, Asuntolaivurit ry täytti hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset sekä asetetut vähimmäisvaatimukset. Kaupunkiympäristölautakunta on 13.8.2019 (359 §) päättänyt, että Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakumenettelyn on voittanut Asuntolaivurit ry.

Kaupunginhallitus varasi 30.9.2019 (663 §) asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitetun alueen (Herttoniemi, Kipparlahti, tontti 43019/1 ja vesialue) Asuntolaivurit ry:lle (myöhemmin Asuntolaivurit) 31.12.2020 saakka hakuohjeessa mainittujen seikkojen selvittämistä varten. Varausalue muodostuu asuntolaivoja palvelevasta yhteiskäyttöisestä ohjeellisesta kaavatontista (AH-1) 43019/1 sekä sen viereisestä kaavaan merkitystä asuntolaivojen ja niitä palvelevien käyntisiltojen, pienten huoltoveneiden ja kiinnitysjärjestelyjen sijoittamiseen tarkoitetusta vesialueen osasta (lvw-1) (pinta-ala on yhteensä noin 2 446 m², osoite Amiraali Cronstedtin ranta 12).

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön jatkamaan varausta tarvittaessa perustellusta syystä enintään yhdellä (1) vuodella kerrallaan.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta 31.12.2021 muutoin entisin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttiedot

Alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12042. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.8.2012 ja tullut lainvoimaiseksi 12.10.2012.

Asuntolaivat sijoitetaan Amiraali Cronstedtin torin viereiseen kaavan mukaisella ohjeellisella yhteispihatontilla (AH-1) 43019/1 sijaitsevaan laivalaituriin. Varausalueeseen kuuluu mainitun tontin lisäksi laivalaiturin viereinen vesialueen osa (lvw-1), jolle saa kaavan mukaan sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisiltoja, pieniä huoltoveneitä sekä kiinnitysjärjestelyjä.

**Tonttipäällikkö**

Asuntolaivapaikkoja on asemakaavan mukaista sivukiinnitystä käyttäen alusten koosta riippuen 5-6 kappaletta ja pelastuslaitoksen suosittellemaa peräkiinnitystä käyttäen noin 7 kappaletta.

Varausalueen tarkistaminen ja laivapaikkojen lisääminen

Asuntolaivapaikkojen hakuohjeessa (20.4.2017) (myöhemmin hakuohje) määriteltiin muun muassa varausalue (määritelty tarkemmin edellä kohdassa Varauspäättös ja varausalue), vuokra-aika ja laivapaikkojen määrä. Vuokra-aika on hakuohjeen mukaan noin 15 vuotta, asuntolaivat sijoittuisivat laituriin lähtökohtaisesti sivukiinnityksellä ja laivapaikkoja olisi noin 5-6. Varauspäättöksen ehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan selvittämään asuntolaivojen sijoittamista laituriin pelastuslaitoksen ohjeiden mukaan muun muassa peräkiinnityksellä.

Asuntolaivurit ovat vieneet hankkeen suunnittelua eteenpäin. Asuntolaivurit toteavat, että hankkeen toteutumisen kannalta on oleellista, että laivapaikkoja on enemmän kuin 5-6. Asuntolaivurit esittävät, että laituriin tulisi kymmenen laivapaikkaa peräkiinnityksellä. Asuntolaivurit ovat selvittäneet, että peräkiinnitys on mahdollinen. Jotta kymmenen asuntolaivaa mahtuu laituriin peräkiinnityksellä, täytyy varausaluetta laajentaa. Varausaluetta laajennetaan siten, että uusi varausalue on liitteessä 1 punaisella merkitty noin 5 338 m² suuruinen alue.

Hakuohjeessa on mainittu, että varauksensaajalla 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) (liitekarttaan vihreällä merkitty alue) sekä mainittujen alueiden länsipuolella oleva vesialue kolmen kuukauden irtisanomisajoin toistaiseksi. Todetaan, että varausaluetta laajennetaan nyt koskemaan em. ohjeellisen kaavatontin 43018/6 ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen länsipuolella olevaa vesialuetta. Liitteessä 1 vihreällä merkittyä aluetta ei sisällytetä varausalueeseen, mutta Asuntolaivureille sallitaan alueen käyttäminen asuntolaivoihin kulkemista varten. Asuntolaivureiden niin halutessa, selvittäään myös vihreällä merkityn alueen hakuohjeen mukaista tilapäistä vuokraamista.

Todetaan, että hakuohjeen mukaan vuokranantajalla on oikeus korottaa hakuohjeessa mainittua vuokraa, mikäli vuokra-alueelle sijoitetaan enemmän kuin kuusi asuntolaivaa.

Varauksensaaja on tietoinen, että asuntolaivojen peräkiinnitys ja niiden määrän lisääminen saattavat vaatia poikkeamispäätöksen ja/tai asemakaavamuutoksen sekä vesiluvan. Edelleen varauksensaajan tulee

**Tonttipäällikkö**

huomata, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Tämä varaus ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Autopaikat

Hakuohjeen ja asemakaavan nro 12042 mukaan asuntolaivoja palvelevat autopaikat sijoitetaan yhteiskäyttöiselle (AH-2) tontille 43018/7 Kipparlahden venesataman rantaan. Hakuohjeessa on mainittu, että autopaikat voidaan väliaikaisesti sijoittaa Amiraali Cronstedtin torille ennen kuin alueen ympäristöä aletaan toteuttaa asemakaavan mukaiseen tilanteeseen. Torille on hakuohjeen mukaan mahdollista sijoittaa seitsemän autopaikkaa. Tällä hetkellä on tiedossa, että voimassa olevaa asemakaavaa tullaan muuttamaan eikä Kipparlahden venesataman aluetta tulla toteuttamaan asemakaavan nro 12042 mukaisesti. Tämä tarkoittaa, ettei asuntolaivojen autopaikkoja voida sijoittaa yhteiskäyttöiselle (AH-2) tontille 43018/7 asemakaavan nro 12042 mukaisesti.

Koska autopaikkoja ei voida sijoittaa yhteiskäyttöiselle (AH-2) tontille 43018/7 kuten alun perin oli tarkoitus, on autopaikoille täytynyt etsiä uusi paikka. Hakuohjeessa mainitaan, että autopaikat voidaan väliaikaisesti sijoittaa Amiraali Cronstedtin torille. Amiraali Cronstedtin toria ei ole vielä rakennettu asemakaavassa määritellyllä tavalla vaan torilla on tällä hetkellä bussin kääntöympyrä ja vanha bussin päätepysäkki, jotka eivät ole linja-autoliikenteen käytössä. Edellä mainittujen seikkojen perusteella, on päädytty siihen, että asuntolaivojen vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa asemakaavasta poiketen Amiraali Cronstedtin torille. Tarkkaa aluetta, johon autopaikat torilla sijoitetaan, ei vielä tässä vaiheessa ole tiedossa. Autopaikkoja varten tarvittava alue tullaan vuokraamaan varauksensaajalle myöhemmin tarkemmin määriteltävin ehdoin.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan autopaikkoja varten tarvittavan alueen sekä hyväksyttämään suunnitelman kaupungilla. Varauksensaaja on velvollinen ottamaan alueen suunnittelussa huomioon muun torialueen suunnittelun ja rakentamisen sekä yhteensovittamaan suunnitelmansa ja rakentamisen niiden kanssa. Todetaan, että kaupungilla ei tässä vaiheessa ole tietoa, milloin Amiraali Cronstedtin torin suunnittelu ja rakentaminen alkaa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan riittävästä liikenteenohjauksesta alueella, jotta pysäköinti saadaan rajattua varauksensaajan autopaikkoja varten tarvittavalle alueelle eikä pysäköinti laajene koko torin alueelle. Myös liikenteenohjaussuunnitelma tulee erikseen hyväksyttäväksi kaupungilla, ellei se sisälly edellä mainittuun autopaikkoja varten tarvittavan alueen suunnitelmiin.



02.05.2022

Tonttipäällikkö

Todetaan, että autopaikkojen määrä lasketaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.12.2015 hyväksymän Asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaan, mikäli ohjeen soveltaminen asunto-laivoille on mahdollista. Asemakaavan mukainen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,25 ap/asunto. Asuntolaivurit ovat ilmoittaneet, että hanke tarvitsee kuusi (6) autopaikkaa, joista yksi autopaikka varataan yhteiskäyttöautolle. Todetaan, että rakennusvalvonnalta ei ole varmistettu autopaikkojen laskentaperiaatteita tai määrää. Asuntolaivureiden tulee selvittää autopaikkojen laskentaperiaatteet.

Kaupunki ei vastaa mahdollisista viranomaismääräyksistä taikka -ohjeista aiheutuvista viivästyksistä, lisäkustannuksista tai muista vastaavista. Kaupunki ei vastaa mistään pysäköinnin, autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

Vuokra-aika

Hakuohjeessa sekä hakuohjeen liitteenä olleessa vuokrasopimusluonnoksessa on mainittu, että varausalue (vuokra-alue) vuokrataan 30.6.2033 saakka, eli noin 15 vuodeksi. Asuntolaivurit ovat kuitenkin esittäneet noin 15 vuoden vuokra-aika on hankkeen toteutumisen (investoinnit) kannalta liian lyhyt. Kaupunki ei näe estettä sille, että vuokra-aika olisi pidempi kuin 15 vuotta. Vuokra-aika voi Asuntolaivureiden niin halutessa olla 30 vuotta.

Varauksen jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Hanke ei ole edennyt vuokrausvaiheeseen johtuen muun ohella alkuperäisen varauspäätöksen mukaisesta lyhyestä vuokra-ajasta (noin 15 vuotta) suhteessa investointeihin sekä peräkiinnityksen mahdollisuuden selvittämisen vuoksi.

Varausehtojen tarkistamista voidaan pitää perusteltuna, jotta hankkeella on toteutusedellytykset.

Asuntolaivureiden ilmoituksen mukaan heillä on valmius hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten nopealla aikataululla heti varausehtojen tarkistamisen jälkeen.

Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka ja varausehtoja tarkistetaan päätöskohdan mukaisesti. Muutoin entisin ehdoin.

Toimivalta

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään 2.6.2017, 8 § siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdan



02.05.2022

Tonttipäällikkö

mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta enintään vuodeksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 15.5.2018, § 250 siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin 1 vuosi ja kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään varauksen jatkamisesta sekä varausehtojen tarkistamisesta.

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897

petra.santos(a)hel.fi

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267

jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Varausaluekartta

2 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Varauksensaaja

KYMP/Maka/Make/MVJ

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 1

Tiedoksi

KYMP/Maka/Make/Haapamäki, Tuurala, Kumpula
Kaupunginkanslia/Taso/Meuronen, Loukkaanhuhta