

Ohje ravintola- ja kahvila-aluksista Helsingissä

Helsingin kaupungin merellisen strategian mukaisesti kaupunki mahdollistaa kuntalaisille ja matkailijoille suunnattuja erilaisia palveluja kaupungin rannoilla. Tässä ohjeessa kerrotaan, miten aluksen eli ravintola-, kahvila-, majoitus-, sauna- tai muun vastaavan laivan, veneen tai lautan sijaintipaikka vuokrataan Helsingin kaupungilta ja miten toiminnan vaatimat rakennuslupa- ja muut ympäristöasiat Helsingissä hoidetaan.



Lähtökohtaisesti alukset tulee sijoittaa sitä varten kaavoitetuille alueille. Tällä hetkellä ravintola- yms. laivoille on kaavoitettu paikkoja Sompasaareen, Nihtiin ja Hietalahdenrantaan.

Asemakaavoitetun alueen ulkopuolella sijaitsevalle alukselle voidaan myöntää tilapäinen rakennuslupa (enintään viideksi vuodeksi) tai poikkeamispäätöksen perusteella määräaikainen rakennuslupa. Tässä ohjeessa kerrotaan, mitkä ovat alukselle asetettavat vaatimukset, jotta lupa voidaan myöntää.

Tätä ohjetta ei sovelleta vesialueelle kiinteästi rakennettavaan uudisrakennukseen.

SISÄLLYS

1. ALUSPAIKAN VUOKRAAMINEN	2
a. Paikallaan pidettävien ravintola-, kahvila-, majoitus- ja sauna-alusten sijaintipaikkojen vuokraaminen	2
b. Liikenneväylien alusten laituripaikkojen vuokraaminen	2
2. RAKENNUSLUPA	3
a. Luvan hakeminen	4
b. Rakennusluvan noudattaminen ja valvonta	5
3. YMPÄRISTÖNSUOJELU	5
a. Jätehuolto	5
b. Jätevesi	6
4. TERVEYDENSUOJELU JA ELINTARVIKEVALVONTA	6
a. Elintarvikelain mukaiset ilmoitukset	6
b. Terveystieteiden lain mukaiset ilmoitukset	6
c. Ilmoitus majoitustoiminnasta	7
5. YHTEYSTIEDOT PALVELUITTAIN	7

Pikinytö-ravintolalaiva Tervasaaren rannassa 1970-1980 -luvulla.

Kuva: Volker von Bonin, Helsingin kaupungin museo

1. ALUSPAIKAN VUOKRAAMINEN

a. Paikallaan pidettävien ravintola-, kahvila-, majoitus- ja saun- alusten sijaintipaikkojen vuokraaminen

Hakemus toimitetaan Helsingin kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö- ja valvontayksikköön hakulomakkeella osoitteeseen ulkoilma@hel.fi ja hakemuksen liitteinä tulee olla kartta vuokrattavasta alueesta, kuvaus alueen käyttötarkoituksesta sekä enintään 3kk vanha kaupparekisteriote.

Vuokrasopimuksessa on määritelty, että aluksella on oltava voimassa vahinko- ja vastuuvakuutus, joka kattaa aluksen uppoamisesta ja siirtämisestä aiheutuvat kustannukset.

Vuokrasopimus tehdään vasta, kun ennakkoneuvottelujen mukainen rakennuslupahakemus on pantu vireille. Vuokralaisen tulee hankkia rakennusluvan lisäksi myös muut tarvittavat luvat ja viranomaishyväksynät toiminnalleen. Alueen soveltuvuus esitettyyn käyttötarkoitukseen arvioidaan tapauskohtaisesti.

Vuokraamista suunnittelevan tulee huomioida, että laivalla tai lautal-
la tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa meluhäiriötä ympäristöönsä. Kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan äänentoistolaitteiden jatkuva käyttö ulkotiloissa asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoito-
laitosten läheisyydessä yöaikaan kello 22.00–7.00 on kielletty. Hoito-
laitosten läheisyydessä toistuva käyttö on kielletty myös päiväaikaan. Lisäksi ulossuunnatut äänentoistolaitteet on aina säädettävä siten, ettei melusta aiheudu haittaa tai häiriötä naapurustolle.

b. Liikenneväylien alusten laituripaikkojen vuokraaminen

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan merelliset palvelut vuokraa liikenneväy-
lien laivojen laituripaikat, jos seuraavat vaatimukset täyttyvät:

Aluksen on oltava katsastettu. Ennen vuokrausta vuokralaisen on esitet-
tävä voimassa oleva katsastustodistus ja alus on vuokrasuhteen aikana
katsastettava niin, että katsastuksen voimassaolo jatkuu katkeamatta.

Aluksella on oltava voimassa vahinko- ja vastuuvakuutus, joka kattaa
aluksen uppoamisesta ja siirtämisestä aiheutuvat kustannukset. Ennen
vuokrausta vuokralaisen on esitettävä ote vakuutuskirjasta ja vakuutuk-
sen tulee olla katkeamatta voimassa koko vuokrasuhteen ajan.

Aluksen on oltava merikelpoinen sekä rungoltaan, laitteistoltaan ja
varusteiltaan hyväkuntoinen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala vuokraa laituripaikkoja yksinomaan
liikennekäytössä olevien laivojen ja alusten liikennöintiä ja säilyttämistä
(kotisatama) varten. Ennen aluksen sijoittamista laituriin vuokralaisen

tulee hankkia toimintaansa vaadittavat em. toimintaan liittyvät viran-
omais- ja muut luvat. Jos toiminta on sen luonteista, että siihen tarvi-
taan kaupungin rakennus-, toimenpide- tai muu lupa (esim. ravintola-
laiva ja majoitustoiminta laivassa), laituripaikan hakeminen ja vuokraus
tapahtuu kaupunkiympäristötoimialan kautta.

Äänekäs tai muutoin häiritsevä toiminta laituripaikalla on kielletty.
Äänentoistolaitteiden käyttö laiturissa ollessa on kielletty, ainoastaan
turvallisuuteen liittyvät kuulutukset sallitaan.

Hakemukset: kuva.vesiliikenne@hel.fi

Sataman hallinnassa olevien alueiden vuokraaminen ohjeen tarkoitta-
mia laivoja varten on erittäin poikkeuksellista. Sataman alueet on tarkoi-
tettu matkustaja- ja rahtiliikenteessä olevia laivoja varten.

2. RAKENUSLUPA

Säännösten ja oikeuskäytännön mukaan rantaan pysyvästi tai pitkäai-
kaisesti sijoitetut ravintola-alukset, majoitusalusukset ja saunalautat yms.
vaativat rakennuslupan. Luvanvaraisuuden kannalta ei ole merkitystä,
onko alus laivarekisterissä, tai onko laivassa moottoria. Risteily- tai
reittiliikennekäytössä olevat laivat eivät vaadi rakennuslupaa. Paikasta
toiseen liikkuvat kahvilalaivat ja -veneet eivät myöskään vaadi rakennus-
lupaa.

Rakennusvalvontapalvelut myöntää rakennusluvut ja tilapäiset raken-
nusluvut rakennuspaikan haltijan hakemuksesta, jos edellytykset luvan
myöntämiselle täyttyvät.

Laivan on sovellettava ympäristöönsä mm. toiminnallisesti. Helsingin
kaupunkikuvaan soveltuvat nimenomaan laivat. Ponttonilauttaratkai-
sukset tulevat kyseeseen vain, jos lautta on erityisen hyvin suunniteltu ja
toteutettu kyseiseen paikkaan. Laivasta ei saa aiheutua meluhaittaa
ympäristön asumiselle ja tämä tulee huomioida myös laivan rakenteiden
ääneneristävytyksessä sisätiloissa tapahtuvan toiminnan osalta. Laiva
on liitettävä kaupungin vesijohtojärjestelmään ja jätevesiviemäriin. Vain
poikkeuksellisesti jätevedet voidaan ohjata laivan omaan jätevesitank-
kiin. Laivan on myös liityttävä sähköverkkoon.

Laivaa varten on järjestettävä yksi huoltoautopaikka. Asiakkaita ja
henkilökuntaa varten ei tarvitse järjestää autopaikkoja muutoin kuin, jos
asemakaava niitä vaatii.

Laivan kölin on oltava vähintään 1,5 metrin korkeudella merenpohjasta
laskien. Tämä saattaa vaatia rannan rakentamista ja vesialueen ruop-
paamista. Ruoppaamisesta ja sen vaatimasta ilmoituksesta tai luvasta
säädetään vesilaissa. Lisätietoja ruoppaamisesta antaa ympäristöpal-
velujen ympäristöseuranta ja valvonta- yksikkö tai Uudenmaan ELY-kes-
kus.

Laivasta ei
saa aiheutua
meluhaittaa
ympäristön
asumiselle

Laivassa pitää olla kaksi toisistaan riippumatonta poistumistietä. Tämä tarkoittaa kahta erillistä käyntisiltaa rantaan riittävän kaukana toisistaan. Kaikki laivat ovat erilaisia (koko, rakenne, rakennusajankohta yms.), joten muut rakenteelliset kysymykset joudutaan ratkaisemaan laivakohtaisesti.

a. Luvan hakeminen

Rakennuslupa haetaan Lupapiste-palvelussa (www.lupapiste.fi). Lupaa hakee vesialueen omistaja tai haltija. Yrityksen edustaja voi toimia luvan hakijana vain vesialueen omistajan tai haltijan valtakirjalla.

Rakennusluvan hakemiseen ja suunnitelmien laatimiseen on kiinnitettävä riittävän koulutuksen ja kokemuksen omaavat pätevät suunnittelijat. Rakennusvalvonta arvioi suunnittelijoiden kelpoisuuden hankekohtaisesti. Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja hankkeen laadusta. Pääpiirustukset laatii rakennussuunnittelija. Useimmiten pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija ovat sama henkilö. Lisäksi hankkeen toteuttaminen saattaa tarvita erityissuunnitelmia, joiden tekemiseen tulee käyttää ilmanvaihto-, vesi ja viemäri- sekä rakenne-suunnittelijoita. Sisustusratkaisujen arvioiminen kuuluu viranomaisen toimivaltaan vain, jos sillä on vaikutusta poistumisturvallisuuteen. Rakennuslupahakemuksen liitteeksi Lupapisteeseen tarvitaan:

- Rakennuspaikan hallintaselvitys on toimitettava ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä (vuokrasopimus)
- Valtakirja (ellei kiinteistön omistaja tai haltija itse avaa hakemusta Lupapisteessä)
- Hankkeen kuvaus (aluksen asiakaspaikkamäärä, paloluokka, poistumistiet, palo-osastointi, ympärivuotinen käyttö/kesäkäyttö)
- Valokuvia aluksesta ja lyhyt kuvaus aluksen historiasta
- Pääpiirustukset aluksesta (asemapiirros asemakaavamääräyksineen, pohjapiirrokset, julkisivut, leikkaus)
- Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja (<https://www.pksrava.fi/kortti/MRL-11704>)
- IV-suunnittelun ja toteutuksen ja käyttöönoton perusteet asiakirja (<https://www.pksrava.fi/kortti/MRL-11703>), jos asiakaspaikkoja sisätiloissa
- Tarvittaessa (aluksen historia huomioon ottaen) selvitys aluksen terveellisyydestä (<https://www.pksrava.fi/kortti/LOMAKE-YL06>)
- Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja (<https://www.pksrava.fi/kortti/MRL-11701>), jos paloluokaksi osoittautuu muu kuin P3.
- Energiaselvitys, ellei kyseessä ole vanha alus

Hanke tulee esitellä rakennusvalvonnalle ennen lupahakemuksen jättämistä Lupapisteeseen. Suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirjat sekä tarvittaessa selvitys aluksen terveellisyydestä tulee olla laadittuna.

Rakennusvalvontapalvelut pyytää lupahakemuksesta mm. ympäristöpalvelujen ja pelastuslaitoksen kommentit ennen päätöksentekoa. Kuten edellä on kerrottu, vuokrasopimusta ei tehdä, ennen kuin rakennuslupahakemus on vireillä. Rakennuslupa myönnetään kuitenkin vasta, kun vuokrasopimus on voimassa.

b. Rakennusluvan noudattaminen ja valvonta

Rakennuslupapäätökseen sisällytetään lupamääräyksiä, joita on muutostöitä tehtäessä noudatettava. Määräykset koskevat useimmiten rakennusvalvontaan toimitettavia teknisiä erityissuunnitelmia, joita ovat esimerkiksi ilmanvaihto-, vesi- ja viemäri- ja rakennesuunnitelmat. Lupapäätöksessä myös veloitetaan hakija nimeämään töiden laadusta huolehtivia henkilöitä (vastaavat työnjohtajat) sekä kerrotaan hankkeessa tarvittavista katselmuksista.

Lainvoimainen rakennuslupa antaa mahdollisuuden aloittaa rakennustyöt. Hankkeeseen ryhtyvä hankkii vastaavan työnjohtajan valvomaan työtä. Vastaava työnjohtaja vastaa käytännössä rakennushankkeen laadusta ja toteutumisesta ylläpitämällä tarkastusasiakirjalla rakennusvalvonnalle yhdessä pääsuunnittelijan ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa.

Rakennusvalvonnan rakennustekniset yksiköt toimittavat lupapäätöksessä mainitut katselmuksia, joita saattavat olla aloitusilmoitus/-kokous, rakennekatselmus, kvv- ja iv-katselmus sekä loppukatselmus.

Rakennuslupaa edellyttävää toimintaa ei aluksella voida aloittaa ennen rakennusvalvontaviranomaisen suorittamaa käyttöönottokatselmusta (osittainen loppukatselmus).

3. YMPÄRISTÖNSUOJELU

a. Jätehuolto

Ravintolalaivatoimintaa harjoittavan tulee tehdä sopimus toiminnassaan syntyvän jätteen kuljetuksesta. Sopimuksen voi tehdä sellaisen yrityksen kanssa, jolla on lupa kuljettaa jätettä (merkitty jätehuoltorekisteriin). Toiminnassa syntyvät laadultaan erilaiset jätteet on pidettävä toisistaan erillään. Erillään pitovelvoite koskee lähtökohtaisesti ainakin biojätteitä, pahvia ja kartonkia sekä lasia ja metallia. Lisäksi keräysväline tarvitaan energiajätteille.

Jätteiden keräys on, huomioiden myös mahdollinen ilkeä, toteutettava siten, ettei siitä aiheudu roskaantumista. Se tarkoittaa ainakin sitä, että jätteet sijoitetaan aina keräysvälineisiin ja että keräysvälineitä on riittävästi niin, että jäteastioiden kannet voidaan kaikissa tilanteissa sulkea. Keräysvälineisiin sopimattomat jätteet on kuljetettava itse jäteasemalle.

Jos kyse on käsin siirrettävistä astioista, jätteenkeräyspaikka on lähtökohtaisesti valittava niin, että jäteautolla pääsee vähintään kymmenen



Kuva: Volker von Bonin, Helsingin kaupunginmuseo

metrin päähän keräyspaikasta. Keräysvälineet on sijoitettava keräyspaikkaan, joka on saavutettavissa ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä ja tasaiselle, tukevalle, vaakasuoralle ja kulutusta kestäväälle alustalle.

b. Jätevesi

Toiminnasta syntyvä jätevesi johdetaan ensisijaisesti [jätevesiviemäriin](#). Jos viemäriin liittyminen poikkeustapauksessa ei ole mahdollista, jätevedet tulee hoitaa niin, ettei ympäristön (vesistön) pilaantumisen vaaraa synny. Tällöin jätevesien käsittelystä annetaan selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

4. TERVEYDENSUOJELU JA ELINTARVIKEVALVONTA

a. Elintarvikelain mukaiset ilmoitukset

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut vastaa elintarvikelain mukaisista valvontatehtävistä kuten ravintolalaivojen valvonnasta. Toiminnasta on tehtävä [elintarvikelain mukainen ilmoitus](#) neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista. Ilmoitukseen liitetään kalustepiirustus. Ilmoituksen käsittely ja suunnitelmallinen valvonta ovat maksullisia. Laivaan tehdään aloitustarkastus toiminnan riskin mukaisessa järjestyksessä 1, 3 tai 6 kuukauden sisällä toiminnan aloittamisesta. Helposti pilaantuvien elintarvikkeiden käsittely lisää toiminnan riskiä.

Tilojen tulee olla riittävät ja oikein varustellut harjoitettavaan elintarviketoimintaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesipisteiden riittävyteen, kylmäsäilytystiloihin, siivousvälineiden säilytykseen ja käymälöihin. Keittiön pintojen tulee olla helposti puhtaana pidettäviä. Henkilökunnalla tulee pääsääntöisesti olla erillinen käymälä. Lisätietoja ravintolan perustamiseen liittyvistä vaatimuksista löytyy [Ruokaviraston internetsivulta](#).

Toimintaan liittyen tulee olla omavalvonta, jossa on kuvattu toiminnan järjestelyt ja esimerkiksi lämpötilaseuranta. Omavalvonnan laatimisessa voi käyttää mallina ympäristöpalveluiden ravintoloiden [omavalvonnan mallisuunnitelmaa](#).

b. Terveysuojelulain mukaiset ilmoitukset

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut valvoo terveysuojelulain mukaisia ilmoitusvelvollisia toimintoja, kuten majoitushuoneistoja ja saunoja, ja niihin liittyvien olosuhteiden terveellisyyttä huoneistossa oleskeleville asiakkaille. Ympäristöpalvelut tekee majoitushuoneistoihin ja saunoihin pääasiassa suunniteltuja tarkastuksia riskinarvioinnin ja terveysuojelulain mukaisten ilmoitusten perusteella. Tarkastukseen kuuluu mm. aistinvaraisia havaintoja, ilmanvaihdon toimivuuden, rakenteiden ja pintojen kunnon arviointia ja talousveden laadun arviointia. Lisäksi kiinnitetään huomiota siivous- ja pyykkihuollon toimintaan, haittaeläinten torjuntaan sekä toiminnan omavalvontaan.

Majoitustoiminta on terveydensuojelulain mukaan ilmoitusvelvollista, kun toiminnalla tähdätään taloudelliseen voittoon. Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät majoitushuoneistot, joita tarjotaan huoneenvuokralain nojalla. Lisäksi ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle jäävät kodin yhteydessä tapahtuva satunnainen majoittaminen, yksityisen sosiaalihuollon asumispalvelut tai yhteisön, säätiön tai laitoksen omalle henkilöstölle tarkoitettu loma-asunnon tai muun majoitustilan tarjoaminen. Saunatoiminta on ilmoitusvelvollista, kun saunaa tarjotaan muille kuin omalle henkilöstölle tai yhteisön (esim. yhdistys) jäsenelle.

Toiminnanharjoittajan tulee tehdä ilmoitus toiminnan aloittamisesta ja olennaisesta muutoksesta (esim. uuden toiminnan lisääminen) ympäristöpalveluihin viimeistään 30 vuorokautta ennen aloittamista tai muutosta. Myös toiminnan lopettamisesta tulee ilmoittaa. [Ilmoituksen](#) voi toimittaa sähköpostilla tai postilla.

c. Ilmoitus majoitustoiminnasta

Majoitustoiminnan aloittamisesta tulee ilmoittaa poliisille. Poliisi kerää matkustajailmoituksia majoitustoiminnan harjoittajalta.

5. YHTEYSTIEDOT PALVELUITTAIN

Asukas- ja yrityspalvelut
ulkoilma@hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelujen merelliset palvelut
kuva.vesiliikenne@hel.fi

Ympäristöpalvelut

Elintarvikelain mukaiset ilmoitukset, neuvonta 09 310 14000
ma-pe klo 9-11 elintarviketurvallisuus@hel.fi

Terveydensuojelulain mukaiset ilmoitukset, neuvonta 09 310 1691

Rakennusvalvontapalvelut

Neuvontapyynnot Lupapisteen kautta. [Yhteystiedot alueittain](#)

Pelastuslaitos

Ohjeita ja neuvoja paloturvallisuuteen liittyen saa päivystävältä palotarkastajalta arkisin p. 09 310 31203 tai sähköpostitse.

Helsingin rakennusvalvonnan ohje, kesäkuu 2020

Ohje on valmisteltu kaupungin laivatyöryhmässä kaupunkiympäristön toimialan, kulttuurin ja vapaa-alan toimialan ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston yhteistyönä.