



§ 359

Asuntolaivapaikkojen hakumenettelyn ratkaiseminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntolaivoille tarkoitetun alueen varaamiseksi Asuntolaivurit ry:lle (Herttoniemi, Kipparlahti, tontti 43019/1 ja vesialue)

HEL 2019-007585 T 10 01 01 04

Amiraali Cronstedtin ranta 12

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakumenettelyn on voittanut ainoan hakemuksen jättänyt Asuntolaivurit ry (yhdistyksen rekisterinumero 195.306)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Asuntolaivurit ry:lle (yhdistyksen rekisterinumero 195.306) varataan Helsingin Herttoniemen Kipparlahdesta asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu yhteensä noin 2446 m² suuruinen alue suunnittelua ja asuntolaivapaikkojen hakuohjeessa (20.4.2017) mainittujen asioiden selvittämistä varten seuraavasti:

- varausalue muodostuu asuntolaivoja palvelevasta yhteiskäyttöisestä ohjeellisesta kaavatontista (AH-1) 43019/1, jolla sijaitsee laivalaituri, ja sen viereisestä kaavaan merkitystä asuntolaivojen ja niitä palvelevien käyntisiltojen, pienten huoltoveneiden sekä kiinnitysjärjestelyjen sijoittamiseen tarkoitettu vesialueen osasta (lvw-1) (pinta-ala yhteensä 2446 m², osoite Amiraali Cronstedtin ranta 12)
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja
- tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta tarvittaessa vuosittain perustellusta syystä enintään yhdellä vuodella kerrallaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449



13.08.2019

Asia/5

martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yleiset ja erityiset varausehdot, asuntolaivat
- 2 Asuntolaivapaikkojen hakuohje
- 3 Sijaintikartta
- 4 Varausalue ja ote ajantasaisesta asemakaavasta

Muutoksenhaku

- Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
- Päätöskohdasta B Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

- | Ote | Otteen liitteet |
|-----------------------------|--|
| Helsingin Asuntolaivurit ry | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4 |
| Kaupunkiympäristön toimiala | Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4 |

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2017 (194 §) Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakuohjeen hyväksymisestä ja hakumenettelyn järjestämisestä, jonka tarkoituksena oli toteuttajan löytäminen Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitetulle alueelle. Hakumenettely päättyi 15.9.2017.

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yksi hakemus, joka täytti hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset ja vähimmäisvaatimukset. Hakemuksen jätti Asuntolaivurit ry.



Tämän vuoksi kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään hakumenettelyn voittajaksi Asuntolaivurit ry:tä.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään, että Asuntolaivurit ry:lle varataan 31.12.2020 saakka suunnittelua ja hakuohjeessa mainittujen asioiden selvittämistä varten yhteensä noin 2446 m² suuruinen alue, joka muodostuu asuntolaivoja palvelevasta yhteiskäyttöisestä ohjeellisesta kaavatontista 43019/1, jolla sijaitsee laivalaituri, ja sen viereisestä kaavaan merkitystä asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettua vesialueen osasta (lvw-1).

Esittelijän perustelut

Yleisesti järjestetystä hakumenettelystä ja asuntolaivoista

Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2017 (194 §) Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakuohjeen hyväksymisestä ja hakumenettelyn järjestämisestä. Hakuohje on liitteenä 2.

Asuntolaivoilla tarkoitetaan aluksia, jotka on rakennettu laivoiksi ja muutettu asuinkäyttöön taikka rakennettu alun perin asunnoiksi laivamaiseen runkoon. Alusten tulee olla rekisteröityjä, katsastettuja, vakuutettuja ja merikelpoisia sekä ulkonäöltään kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivia aluksia, jotka on rakennettu soveltuviksi ympärivuotiseen asumiseen.

Asuntolaivat sijoitetaan Amiraali Cronstedtin torin viereiseen ohjeellisella yhteispihatontilla (AH-1) 43019/1 sijaitsevaan laivalaituriin. Varausalueeseen kuuluu mainitun tontin lisäksi laivalaiturin viereinen vesialueen osa (lvw-1), jolle saa sijoittaa asuntolaivoja ja niitä palvelevia käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä sekä kiinnitysjärjestelyjä. Edellä mainitut alueet on mahdollista saada vuokralle noin 15 vuodeksi.

Lisäksi hakumenettelyn voittajan on hakuohjeen mukaisesti halutesaan ja suunnitelmien täsmentyessä myöhemmin mahdollista saada irtisanomisen varaisella sopimuksella 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 asemakaavan mukaista kylkikiinnitystä käyttäen alusten koosta riippuen 5 - 6 kappaletta ja pelastuslaitoksen suosittelemaa peräkiinnitystä käyttäen noin 7 kappaletta.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämien lupa-asioiden ja pelastuslaitoshyväksyntöjen selvittäminen on hakijan vastuulla. Hakija on velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan laiturin ja varustamaan sen hakuoh-



jeessa esitettyyn tasoon. Hakijan tulee kustannuksellaan muun muassa korjata laiturin betonirakenteet ja päällystää laiturin, sekä kunnostaa laiturin teräskaiteet, betonitikkaat ja pollarit. Lisäksi hakijan tulee kustannuksellaan varustaa laiturin joko kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muilla vaadittavilla kunnallisteknisillä liittymisjohdoilla taikka esittää kaupungille vaihtoehtoinen tapa kiinteän kunnallisteknisen verkoston korvaamiseksi (esimerkiksi aluksiin toteutettavat biologiset vedenpuhdistamot ja aurinkoenergian hyödyntäminen). Hakijan tulee myös kustannuksellaan rakentaa jäteposteja ja tarvittavat varastotilat sekä pysäköintipaikat.

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 Kipparlahden 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 voimassaolevaan asemakaavaan ja nykytilanteeseen. Edellä todetusta johtuen myös asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alue vuokrataan pitkäaikaisella sopimuksella noin 15 vuodeksi.

Hakijoiden kelpoisuus ja valintakriteerit

Hakumenettelyyn osallistuvien tuli täyttää hakumenettelyssä asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset ja vähimmäisvaatimukset.

Yleisiksi kelpoisuusedellytyksiksi asetettiin ensinnäkin se, että hakijana tulee olla asuntolaivojen omistajien muodostama tai muuten juridisesti oikeuskelpoinen yhdistys, yhtiö tai muu yhteisö (jäljempänä asuntolaivayhteisö), jolle kaupunki vuokraa alueen ja joka luovuttaa yksittäisiä laivapaikkoja edelleen asuntolaivojen omistajille kaupungin kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

Asuntolaivayhteisöllä tulee myös olla käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hakuohjeessa mainitun tehtäväkokonaisuuden toteuttamiseksi.

Edelleen yhteisöllä ei saa olla luottohäiriömerkintää eikä se saa olla laiminlyönyt vero- tms. velvoitteidensa suorittamista.

Lisäksi asuntolaivayhteisön tulee pystyä kustannuksellaan toteuttamaan hakuohjeessa vähimmäisvaatimuksiksi määritellyt laiturin kunnostamiseen ja varustamiseen liittyvät tehtävät ja 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 on tullut esittää arvioinnin toteuttamiseksi tarvittavat hakuohjeissa yksilöidyt asiakirjat hakemuksensa liitteinä. Hakemuksen liitteenä on tullut esittää muun muassa hankesuunnitelma, jonka on tullut sisältää hankkeen perustietojen lisäksi projektiaikataulu, kuvaus toteutustavasta ja hankkeen kustannusarvio. Lisäksi hakijan on tullut esittää tarkempi suunnitelma laiturin ja sen rakenteiden sekä varusteiden kunnostamisesta, kuntoarvio laivan kunnosta tai kuntotutkimusta vastaava selvitys rakenteilla olevan laivan edellytyksistä ympärivuotisen asumiseen sekä rahoitussuunnitelma.

Hakuohjeen mukaan, 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 osaamista asuntolaivatoimintaan liittyen sekä hakijana olevan yhteisön jäsenmäärää/ hakijaryhmän henkilömäärää sekä hakijan toimittaman alustavan hankesuunnitelman uskottavuutta, toteutuskelpoisuutta ja toteutusvarmuutta.

Mikäli taas kaupunki ei vastaanottaisi hakuaikana yhtään hyväksyttävää hakemusta, kaupunki varasi itselleen oikeuden siirtyä hakijoiden kanssa neuvottelumenettelyyn.

Kaupunki pidätti itselleen myös oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt hakemukset.

Hakemusten toimittaminen ja hakumenettelyn voittajan sekä varauksensaajan valitseminen

Asuntolaivapaikkojen hakumenettelystä ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kotisivuilla.

Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtui toimittamalla vapaamuotoinen kirjallinen hakemus liitteineen. Hakemusten tuli olla perillä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun asiakaspalvelussa 15.9.2017 klo 15.00 mennessä.



Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yksi hakemus, joka täytti hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset ja vähimmäisvaatimukset.

Hakemus avattiin 18.9.2017 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jätti Asuntolaivurit ry.

Hakuohjeessa asetettujen yleisten kelpoisuusedellytysten ja vähimmäisvaatimusten täyttymisen arvioi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu. Asuntolaivurit toimitti lisäksi hakemukseen täydennyksen 20.11.2017.

Käydyt jatkoneuvottelut

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun edustajat ovat tavanneet hakijan 12.12.2017.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun, kaavoituksen, rakennusvalvontapalvelujen ja kanslian edustajat ovat tavanneet hakijan 17.12.2018.

Neuvotteluissa on käyty läpi varattavan alueen toteuttamiseen ja suunnitteluun liittyviä keskeisiä hakuohjeen mukaisia ehtoja sekä kaupungin toimintatapoja.

Hakija on 6.6.2019 ilmoittanut hyväksyvänsä varausehdot.

Asuntolaivureiden hakemus ja alustava suunnitelma

Asuntolaivurit ry on vuonna 2006 perustettu laiva-asumista edistävä yhdistys. Järjestö on toiminut aktiivisesti laiva-asumisen edellytysten kehittäjänä perustamisestaan lähtien. Päällimmäisenä tavoitteenaan sillä on ollut tuoda esille laiva-asumisen vastuullisuutta ja ekologisuutta.

Asuntolaivurit ry:n hakemuksessa ja sen täydennyksessä esitetään asiantuntevasti hakuohjeen mukaisten vähimmäisvaatimusten täyttämisen tavat sekä muun muassa yhdistyksen alusvaatimukset sekä laiturialueen toteuttamista, kuten pintakunnostusta ja rakennerratkaisuja sekä mm. aurinkoenergian hyödyntämistä ja palonestoteknologiaa. Lisäksi hakemuksen liitteenä on toimitettu runsaasti muuta Asuntolaivurit ry:n toiminnasta kertovaa materiaalia

Asuntolaivureiden pitkälinen kokemus ja osaaminen huomioiden asiassa on selvää, että yhdistys kykenee toteuttamaan laiturialueen hakuohjeessa ja kaavamääräyksissä edellytetyt kaupunkikuvalliset edellytykset huomioiden.



Muita keskeisiä varauspäätöksen ehtoja

Hakuohjeen ehtojen mukaisesti varausalueen toteuttaja (varauksensaaja) on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen täysin valmiiksi. Tällöin varauksensaaja on muun ohella velvollinen noudattamaan hyvää rakentamiskäytäntöä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki varausalueen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kiinteä kunnallistekniikka ei ole ainut toimiva vaihtoehto laiturilla, johon kiinnittyviin aluksiin kohdistuu jatkuva veden pinnan vaihtelu. Laiturialueelle sijoitettavat alukset tulevat myös vaihtumaan ja vaihtamaan paikkoja vuokra-ajan kuluessa. Muun muassa näiden seikkojen vuoksi varausehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan selvittämään vaihtoehtoa, jossa laiturilla ei ole kiinteitä viemäri-, vesi- ja sähköliittymiä merenpinnan vaihtelut, alusten liikkuvuus ja muut luonnonolosuhteet huomioiden. Tällöin kyseeseen voisivat tulla esimerkiksi asuntolaivoihin rakennettavat järjestelmät, kuten biologiset vedenpuhdistamot ja aurinkoenergian hyödyntäminen.

Varauksensaaja on velvollinen 31.12.2019 mennessä tekemään kaupungille esityksen laiturin kiinteät viemäri-, vesi ja sähköpiste ym. järjestelmät korvaavista toimintatavoista. Edellä mainitut järjestelmät, alueelle sijoitettavat asuntolaivat ja laiturialueen suunnitelmat tulee hyväksyttää kaupungilla kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti hyvissä ajoin ennen lupahakemuksen/hakemusten jättämistä. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Muilta osin viitataan liitteenä 2 olevaan hakuohjeeseen ja sen liitteisiin sekä liitteenä 1 oleviin Helsingin kaupungin yleisiin ja erityisiin varausehtoihin.

Varausalueen luovuttamisesta

Varausalue tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella (noin 15 vuoden pituisella) maanvuokrasopimuksella hakuohjeessa määritettyjen vuokramääräytymisperiaatteiden mukaan.

Alueen asemakaava

Varattavaa aluetta koskeva asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.2012 ja se on tullut voimaan 12.10.2012.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



13.08.2019

Asia/5

Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

Liitteet

- 1 Yleiset ja erityiset varausehdot, asuntolaivat
- 2 Asuntolaivapaikkojen hakuohje
- 3 Sijaintikartta
- 4 Varausalue ja ote ajantasaisesta asemakaavasta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin Asuntolaivurit ry

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunkiympäristön toi-
miala

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4