



## § 663

### Asuntolaivoille tarkoitetun alueen varaaminen Asuntolaivurit ry:lle (Herttoniemi, Kipparlahti, tontti 43019/1 ja vesialue)

HEL 2019-007585 T 10 01 01 04

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi Herttoniemen Kipparlahdesta asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitetun alueen Asuntolaivurit ry:lle (rekisterinumero 195.306) alueen suunnittelua sekä asuntolaivapaikkojen hakuohjeessa mainittujen seikkojen selvittämistä varten seuraavasti:

- varausalue muodostuu asuntolaivoja palvelevasta yhteiskäyttöisestä ohjeellisesta kaavatontista (AH-1) 43019/1, jolla sijaitsee laivalaituri sekä sen viereisestä kaavaan merkitystä asuntolaivojen ja niitä palvelevien käyntisiltojen, pienten huoltoveneiden ja kiinnitysjärjestelyjen sijoittamiseen tarkoitetusta vesialueen osasta (lvw-1)
- alueen pinta-ala on yhteensä noin 2 446 m<sup>2</sup>, osoite Amiraali Cronstedtin ranta 12
- varaus on voimassa 31.12.2020 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia ehtoja.

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Yleiset ja erityiset varausehdot, asuntolaivat
- 2 Sijaintikartta
- 3 Varausalue ja ote ajantasaisesta asemakaavasta
- 4 Asuntolaivapaikkojen hakuohje
- 5 Asemakaavan muutos nro 12042

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet



Varauksensaaja

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Hakumenettely

Kiinteistölautakunta on 20.4.2017, 194 § päättänyt Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakuohjeen hyväksymisestä ja hakumenettelyn järjestämisestä. Hakumenettelyn tarkoituksena oli löytää Kipparlahden asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alueelle toteuttaja. Hakumenettely päättyi 15.9.2017.

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.

Sijaintikartta ja varausalue ovat liitteenä 2 ja 3.

### Toteuttajan valinta

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.

Yleisenä kelpoisuusedellytyksenä edellytettiin, että hakijan 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 sovittavien ehtojen mukaisesti. Asuntolaivayhteisöllä tulee olla käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset hakuohjeessa mainitun tehtäväkokonaisuuden toteuttamiseksi.

Asuntolaivayhteisön tulee pystyä kustannuksellaan toteuttamaan hakuohjeessa vähimmäisvaatimuksiksi määritellyt laiturin kunnostamiseen ja varustamiseen liittyvät tehtävät ja alusten tulee täyttää asema-



kaavassa asetetut edellytykset koskien muun muassa mittoja, ulkonäköä ja materiaaleja. Lisäksi niiden tulee täyttää muun muassa turvallisuusvaatimukset sekä vakuutus- ja katsastusvaatimukset.

Hakuohje on liitteenä 4.

#### Asuntolaivureiden hakemus

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

Asuntolaivurit ry:n hakemuksessa ja hakemuksen täydennyksessä esitettiin asiantuntevasti hakuohjeen mukaisten vähimmäisvaatimusten täyttämisen tavat sekä yhdistyksen alusvaatimukset sekä laiturialueen toteuttamista, kuten pintakunnostusta ja rakenneratkaisuja sekä aurinkoenergian hyödyntämistä ja palonestoteknologiaa.

#### Alueen asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12042 , joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.2012, 242 §. Se on tullut voimaan 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 käyntisilloja, pieniä huoltoveneitä sekä kiinnitysjärjestelyjä.

Asuntolaivapaikkoja on asemakaavan mukaista kylkikiinnitystä käyttäen alusten koosta riippuen 5—6 kappaletta ja pelastuslaitoksen suosittelemaa peräkiinnitystä käyttäen noin 7 kappaletta.

Asemakaavakartta on liitteenä 5.

Kipparlahden alueella selvitetään mahdollisuuksia tehokkaampaan rakentamiseen. Tämä voi tarkoittaa muutoksia voimassa olevan asemakaavan mukaisten kelluvien asuntojen sijoittumiseen. Asuntolaivojen sijoittamiseen tarkoitettu alue tullaan jättämään Kipparlahteen mahdollisesti laadittavan 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.



## Varausehdot

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.

Varauksensaajan tulee kustannuksellaan varustaa laituri joko kiinteällä vesihuolto- ja jätevesiverkolla sekä muilla vaadittavilla kunnallisteknisillä liittymisjohdoilla. 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 hyväksyttäväksi kaupungilla kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti hyvissä ajoin ennen hakemusten jättämistä. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinaatiryhmien kanssa.

## Varausalueen luovuttamisesta

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

Varauksensaajan on hakuohjeen mukaisesti ja suunnitelmien täsmennyessä myöhemmin mahdollista saada vuokralle laiturin pohjoispäässä sijaitseva ohjeellinen yhteispihatontti (AH-2) 43018/6, laiturilla oleva yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue sekä mainittujen alueiden länsipuolella oleva vesialue.

Hanke toteuttaa kaupungin merellistä strategiaa.



30.09.2019

Helsingin merellisen strategian tavoite on kehittää Helsinkiä vetovoimaiseksi ja toimivaksi merikaupungiksi. Tavoitteena on kestävä ja pitkän tähtäimen suunnittelun toteutuminen merellisissä toiminnoissa niin, että kaavoituksen kautta ranta-alueille ja saaristoon saadaan uusia palveluita, liikkumista, työpaikkoja sekä mahdollistetaan monimuotoisia asumisratkaisuja. Tavoitteena on vahvistaa edellytyksiä uusien merellisten palveluiden synnylle. Asuntolaivat ovat hyvä esimerkki uutta luovasta tavasta miettiä merellistä asumista ja rantojen käyttöä. Asuntolaivat antavat myös yhden ratkaisumallin vastata ja sopeutua merellisen ympäristön muutoksen asettamaan haasteeseen ja etsiä innovatiivisia tapoja rakentaa rantojen tuntumaan.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yleiset ja erityiset varausehdot, asuntolaivat
- 2 Sijaintikartta
- 3 Varausalue ja ote ajantasaisesta asemakaavasta
- 4 Asuntolaivapaikkojen hakuohje
- 5 Asemakaavan muutos nro 12042

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 13.08.2019 § 359

HEL 2019-007585 T 10 01 01 04

Amiraali Cronstedtin ranta 12



30.09.2019

Asia/12

---

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin Herttoniemen Kipparlahden asuntolaivapaikkojen hakumenettely 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 m<sup>2</sup> 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 tarkoitettua vesialueen osasta (lvw-1) (pinta-ala yhteensä 2446 m<sup>2</sup>, 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  
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.talliila(a)hel.fi