

HUOM! Rakennusluvan osalta näitä ohjeita sovelletaan ennen vuotta 2025 jätettyihin hakemuksiin. Jos jätät rakentamislupahakemuksen vuonna 2025 tai myöhemmin, katso hel.fi/rakennusvalvonnan-ohjeet

Ravintola- ja kahvila-alukset sekä saunalautat 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

Ravintola- ja kahvila-alukset sekä saunalautat Helsingissä.....	1
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.....	6
a Jätehuolto	6
b Jätevesi.....	6
c Melu	7
4 Terveystiedot ja elintarvikevalvonta.....	7
a Elintarvikelain mukaiset ilmoitukset.....	7
b Terveystiedot ja elintarvikevalvontalain mukaiset ilmoitukset	7
c Ilmoitus majoitustoiminnasta	8
5 Yhteystiedot palveluittain	8

1 Aluspaikan vuokraaminen



Kuva 1, Laivoja eteläsatamassa, Julius Konttinen / Helsingin kaupunki

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

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

Vuokrasopimuksessa on määriteltävä, 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 viranomaishyväksynyt toiminnalleen. Alueen soveltuvuus esitettyyn käyttötarkoitukseen arvioidaan tapauskohtaisesti.

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

b Liikennöivien alusten laituriipaikkojen vuokraaminen

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan merelliset palvelut vuokraa liikennöitävien laivojen laituriapaikat, jos seuraavat vaatimukset täyttyvät:

Aluksen on oltava katsastettu. Ennen vuokrausta vuokralaisen on esitettävä 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 vakuutuksen 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 viranomais- ja muut luvat. Jos toiminta on sen luonteista, että siihen tarvitaan kaupungin rakennus-, toimenpide- tai muu lupa (esim. ravintolalaiva ja majoitustoiminta laivassa), laituripaikan hakeminen ja vuokraus tapahtuu kaupunkiympäristötoimialan kautta.

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

Hakemukset: kuva.vesiliikenne@hel.fi

Helsingin Satama Oy vuokraa laituripaikkoja matkustaja- ja rahtiliikenteessä oleville laivoille.

2 Rakennuslupa

Säännösten ja oikeuskäytännön mukaan rantaan pysyvästi tai pitkäaikaisesti sijoitetut ravintola-alukset, majoitusalukset ja saunalautat yms. vaativat rakennusluvan. 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 rakennuslupaa.

Rakennusvalvontapalvelut myöntää rakennusluvat ja tilapäiset rakennusluvat rakennuspaikan haltijan hakemuksesta, jos edellytykset luvan myöntämiselle täyttyvät.

Helsingin kaupunkikuvaan soveltuvat merikelpoisen näköiset laivat. Laivan on sovellettava paikalle ja ympäristöönsä käyttötarkoituksensa, ulkonäkönsä ja kokonsa puolesta. Ponttonilauttaratkaisut 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 ääneneristävyydessä sisätiloissa tapahtuvan toiminnan osalta. Laiva on liitettävä kaupungin vesijohtojärjestelmään ja jätevesiviemäriin. Vain poikkeuksellisesti jätevedet voidaan ohjata laivan omaan jätevesitankkiin. 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 kolin on oltava vähintään 1,5 metrin korkeudella merenpohjasta laskien. Tämä saattaa vaatia rannan rakentamista ja vesialueen ruoppaamista. Ruoppaamisesta ja sen

vaatimasta ilmoituksesta tai luvasta säädetään vesilaissa. Lisätietoja ruoppaamisesta antaa ympäristöpalvelujen ympäristöseuranta ja -valvonta -yksikkö tai Uudenmaan ELY-keskus.

Laivassa pitää lähtökohtaisesti olla kaksi toisistaan riippumatonta poistumistietä. Tämä tarkoittaa kahta erillistä käyntisiltää rantaan riittävän kaukana toisistaan. Laivan ilmanvaihto tulee suunnitella ja toteuttaa aiotun käyttötarkoituksen ja henkilömäärän mukaan. Laivat ovat erilaisia (koko, rakenne, rakennusajankohta yms.), joten muut rakenteelliset kysymykset joudutaan ratkaisemaan laivakohtaisesti.

a Luvan hakeminen

Rakennuslupa haetaan Lupapiste-palvelussa 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 rakennesuunnittelijoita. 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](#) sekä [paloturvallisuussuunnitelma-asiakirja 117 04](#)

[LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet -asiakirja 117 03](#), jos asiakaspaikkoja sisätiloissa

Tarvittaessa (aluksen historia huomioon ottaen) [selvitys aluksen terveellisyydestä, lomake YL 06](#)

[Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja 117 01](#), 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 Rakennuslupan 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 ylläpitämällänsä tarkastusasiakirjalla rakennusvalvonnalle yhdessä pääsuunnittelijan ja hankkeeseen ryhtyvän kanssa.

Rakennusvalvonnan rakennustekniset yksiköt toimittavat lupapäätöksessä mainitut katselmukset, 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



Kuva 2, Terrassilla, Karoliina Bärlund / Helsingin kaupunki

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 ilkövalta, toteutettava siten, ettei siitä aiheudu roskaantumista. Se tarkoittaa ainakin sitä, että jätteet sijoitetaan aina keräysvälineisiin ja että keräysvälineitä on riittävästi niin, että jätteiden 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 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. Jätevesien käsittelystä annetaan selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

c Melu

Ravintolalaivan terassin normaalin taustamusiikin äänenvoimakkuuden taso pitää säätää päiväaikaan kello 7.00–22.00 siten, että musiikkimelusta ei aiheudu naapureille haittaa tai häiriötä. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että taustamusiikin tulee olla niin hiljaista, että se ei juurikaan ole kuultavissa laivan ulkopuolella. Yöaikaan kello 22.00–7.00 äänentoistolaitteiden käyttö ulkona asuin- ja majoitushuoneistojen sekä hoitolaitosten läheisyydessä on kokonaan kiellettyä. Yöllä musiikkia ei saa kuulua häiriytyvien kohteiden luona ollenkaan.

Ravintolalaivan ulkotiloissa järjestettävistä tapahtumista, kuten esim. dj-, live- ja karaoke-esityksistä, joissa äänenvoimakkuuden taso on normaalia taustamusiikkia korkeampi, pitää aina tiedottaa etukäteen naapureille. Lisäksi hoito- ja oppilaitosten ym. melulle erityisen herkkien kohteiden kanssa pitää neuvotella ja sopia meluntorjunnasta. Musiikkimelusta ei saa aiheutua haittaa näiden erityisen herkkien kohteiden toiminnoille. Jos tapahtuman äänentoistolaitteiden käyttö jatkuu kello 22.00 jälkeen, tapahtumasta pitää lisäksi tehdä ympäristönsuojeluviranomaiselle ympäristönsuojelulain 118 §:n mukainen ilmoitus eli ns. meluilmoitus.

4 Terveydensuojelu ja elintarvikevalvonta

a Elintarvikelain mukaiset ilmoitukset

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut vastaa elintarvikelain mukaisista valvontatehtävistä kuten ravintolalaivojen valvonnasta. Toiminnasta on tehtävä [Liiketoiminnan ilmoitukset ja rekisteröinnit | Helsingin kaupunki](#) 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 riittävyyteen, 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 internetsivuilta](#).

Toimintaan liittyen tulee olla omavalvonta, jossa on kuvattu toiminnan järjestelyt ja esimerkiksi lämpötilaseuranta. Omavalvonnan laatimisessa voi käyttää mallina ympäristöpalveluiden ravintoloiden [Elintarviketoiminnan rekisteröinti | Helsingin kaupunki](#).

b Terveydensuojelulain mukaiset ilmoitukset

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut valvoo terveydensuojelulain mukaisia ilmoitusvelvollisia toimintoja, kuten majoitushuoneistoja ja saunoja, ja niihin liittyvien olosuhteiden terveellisyttä huoneistossa oleskeleville asiakkaille. Ympäristöpalvelut tekee majoitushuoneistoihin ja saunoihin pääasiassa suunniteltuja tarkastuksia riskinarvioinnin ja terveydensuojelulain 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 tarkoitetun 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: elintarviketurvallisuus@hel.fi

Ympäristöpalvelut: Terveydensuojelulain mukaiset ilmoitukset:
kymp.terveydensuojelu@hel.fi

Ympäristönsuojelulain mukaiset asiat: kymp.ymparistovalvonta@hel.fi

Rakennusvalvontapalvelut: [Neuvontapyynnot Lupapisteen kautta](#).

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