

KÄSITELTÄVÄ KIIREELLISENÄ (HALLINTOLAKI 49 e §)

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNALLE

ASIA Oikaisuvaatimus

PÄÄTÖS JOTA OIKAISUVAATIMUS KOSKEE

Helsingin kaupungin Yritystontit-tiimin päällikön päätös 9.6.2021 koskien tilapäisen terassialueen vuokraamista Elek Oy:lle (Herttoniemenranta, 91-43-9902-6), pöytäkirjan kohta 70 §

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄ

As. Oy Helsingin Reginanranta
Y-tunnus: 2858266-3
Kotipaikka: Helsinki

(jäljempänä ”**Reginanranta**”)

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄN YHTEYSTIEDOT

As. Oy Helsingin Reginanranta

c/o Granlund Isännöinti Oy
isännöitsijä
PL 169
00181 HELSINKI

Sähköposti: hallitus.reginanranta@gmail.com ja

@granlund.fi

KIIREELLINEN KÄSITTELYJÄRJESTYS

Kuntalain 144 §:n mukaan oikaisuvaatimukseen sovelletaan siltä osin kuin kuntalaissa ei toisin säädetä, mitä hallintolaissa säädetään. Hallintolain 49 e §:ssä on säädetty, että oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä.

Näin ollen tämä oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Myöskään asian luonteen vuoksi ja siitä Reginanrannalle aiheutuvien haitallisten vaikutusten vuoksi asian käsittely ei siedä viivytystä.

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄN MUUTOKSENHAKULEGITIMAATIO

Reginanrannan kotipaikka on Helsinki. Lisäksi oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös vaikuttaa (jäljempänä esitetyn mukaisesti) välittömästi Reginanrannan oikeuksiin, velvollisuuksiin ja etuihin. Näin ollen, Reginanrannalla on legitimaatio tehdä oikaisuvaatimus kunnan jäsenenä sekä asianosaisena.

VAATIMUKSET

As. Oy Helsingin Reginanranta vaatii, että oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös kumotaan. Mikäli kyseinen hallintoasia käsitellään uudelleen tai päätöstä muutetaan, As. Oy Reginanranta vaatii, että sitä kuullaan asiassa ja sen suostumusta terassille pyydetään.

PERUSTELUT

1 Tapahtumatiedot

1.1 Kiinteistöt, niiden käyttäjät/omistajat ja maanvuokrasopimus

Reginanranta on asunto-osakeyhtiö. Se on osoitteessa Reginkuja 3, Helsinki sijaitsevan kiinteistön 91-43-282-1 ("**Reginanrannan Kiinteistö**") omistaja. Kiinteistöllä sijaitsee rakennus, jossa on Reginanrannan yhtiöjärjestyksen mukaan 51 asuinhuoneistoa (käyttötarkoitus: asuinhuoneisto) ja yksi pienehkö liiketila (käyttötarkoitus: liiketila). Lisäksi kiinteistöllä on pieni varistorakennus, jossa sijaitsee pieni jätetuone.

Liiketilän hallintaan oikeuttavat Reginanrannan osakkeet omistaa Markoski Oy. Se on rakennuttanut liiketilaan ravintolan ja vuokrannut liiketilän ravintolatoimintaa harjoittavan Elek Oy:n käyttöön.

Reginanrannan Kiinteistön edustalla sijaitsee kiinteistö 91-43-9902-6 ("**Kaupungin Kiinteistö**"). Tämän kiinteistön omistaa Helsingin kaupunki.

Kaupungin Kiinteistölle on suunnitteilla kahvilarakennus, mutta sille ei ole vielä rakennuslupaa eikä sitä ole rakennettukaan. Näin ollen, Kaupungin Kiinteistöllä ei ole ravintolatoiminnan edellyttämää infrastruktuuria, kuten jätteidenkäsittelyä tai vettä.

Reginanranta, Markoski Oy ja ravintoloitsija Elek Oy ovat jo alkuvuodesta 2021 asti keskustelleet ravintoloitsijan mahdollisuudesta pitää terassia Reginanrannan Kiinteistön läheisyydessä. Reginanranta on tähän liittyen pyrkinyt yhteistyössä käymään läpi mm. pelastusreitteihin, liikenneturvallisuuteen, kaupunkikuvaan ja jätteidenkäsittelyyn liittyviä asioita. Reginanrannan suhtautuminen tähän yhteistyöhön on ollut avointa. Reginanranta on tarjoutunut järjestämään myös ylimääräisen yhtiökokouksen asiaa varten. Sen pyrkimyksenä on ollut selvittää asiaa yhteistyössä ja siten, että esimerkiksi jätteidenkäsittelyä koskeviin ongelmiin löydetään asianmukaiset ja hygieeniset ratkaisut. Valitettavasti terassin toiminnanharjoittaja eli ravintoloitsija ei ole halunnut käydä näitä asioita läpi, vaan se on vain edellyttänyt Reginanrannan antavan yksipuolisen suostumuksen terassille. Tällainen ei ole kuitenkaan ollut mahdollista, sillä ravintolatoiminnan laajentaminen terassille edellyttäisi yhteistyössä tehtäviä järjestelyjä. Kaikki edellytykset asian normaalille käsittelylle ja terassiluvan hakemiselle olisivat kuitenkin olleet alun perin olemassa, mikäli ravintoloitsija olisi halunnut niitä hyödyntää. Nämä ovat myös edelleen olemassa, mikäli ravintoloitsija haluaa valmistella ja hoitaa asian yhteistyössä Reginanrannan kanssa.

Reginanranta on yllättäen kesäkuussa 2021 havainnut, että Helsingin kaupunki on sen Yritystontit-tiimin päällikön päätöksellä vuokrannut Kaupungin Kiinteistöltä määräalan Elek Oy:lle ravintolatoiminaan *liittyvää* terassialuetta varten. Kysymys on siis ollut terassialueen vuokrasta sille ravintolatoiminnalle, jota harjoitetaan Reginanrannan Kiinteistöllä olevassa liiketilassa. Terassilla on Reginanrannan käsityksen mukaan noin 50 asiakaspaikkaa. Tilanne on ollut poikkeuksellinen eikä se ole tapahtunut samassa järjestyksessä kuin muiden terassialueiden vuokraaminen Helsingissä.

Reginanranta ei ole kuultu asiassa eikä se ole antanut suostumusta terassialueelle.

1.2 Ravintolatoiminnasta ja terassista

Reginanrannan omistaman rakennuksen liiketilassa harjoitettava ravintolatoiminta on kohtalaisen pienimuotoista ruokaravintolatoimintaa. Kuitenkin jo tämä toiminta on osoittautunut haastavaksi seuraavista syistä, ja siihen liittyviä ongelmia on pyritty ratkaisemaan yhteistyössä:

- Reginanrannan Kiinteistöllä ei ole riittäviä jätteidenkäsittelytiloja sille jätemäärälle, jonka liiketilassa oleva Elek Oy:n ravintola tuottaa. Myöskään varastointitilaa ei käytännössä ole. Tämän seurauksena kiinteistön jätehuolto on ylikuormittunut. Tämä aiheuttaa hygieniaongelmia sen pienessä jätehuoneessa ja myös taloudellista haittaa Reginanrannalle, kun ylipursuavista jäteastioista veloitetaan ylimaksuja, samoin kuin jätehuoneen lattian siivouksesta. Toukokuussa 2021 on saatu aikaan alustava ratkaisu ravintoloitsijan kanssa jäteongelmaan, mutta sitovaa sopimusta ei ole saatu aikaan Reginanrannan yrityksistä huolimatta.
- Tästä seuraa, että Elek Oy joutuu säilyttämään jätteitä ja ilmeisesti muutakin orgaanista ainesta, kuten elintarvikkeita, Reginanrannan rakennuksen pysäköintihalliin siirretyssä tieliikennekäytöstä poistetussa vakuuttamattomassa pakettiautossa. Tämä on todennäköisesti useiden säännösten vastaista, ja myös Reginanrannan yhtiöjärjestyksen käyttötarkoituksen vastaista toimintaa.
- Liiketilän ilmanvaihto ei Elek Oy:n oman ilmoituksen mukaan riitä ravintolatoiminnan tarpeisiin. Tämän vuoksi liiketilän keittiötä tuuletetaan Reginanrannan rakennuksen pysäköintihalliin ja sisätiloihin palo-osastointia koskevista pakottavista määräyksistä ja Reginanrannan kielloista huolimatta piittaamatta. Ongelma on kasvanut entisestään, kun terassi on lisännyt asiakasmäärää ja liiketilän käytön kuormitusta.

Kun kaupunki on vuokrannut Kaupungin Kiinteistöltä määrääalan Elek Oy:lle terrassikäyttöä varten, Elek Oy:n ravintolan asiakaspaikat ovat kasvaneet huomattavasti.

Kaupungin Kiinteistön käyttäminen ravintolatoimintaan ja terassiin on mahdollista kuitenkin käytännössä vain sillä edellytyksellä, että tähän käytetään Reginanrannan Kiinteistön infrastruktuuria, kuten sen jätteidenkäsittelyä ja vettä. Kaupungin Kiinteistöllä sen sijaan ei ole tätä mahdollisuutta, sillä sille suunniteltua kahvilarakennusta ei ole rakennettu. Vaikka kaavoitus siis sallisikin tällaisen toiminnan kiinteistöllä, tosiasiallisia edellytyksiä sille ei tällä hetkellä ole. Toiminta Kaupungin Kiinteistöllä edellyttää siis Reginanrannan Kiinteistön hyödyntämistä.

Kaupungin Kiinteistöllä harjoitettava, maanvuokrasopimukseen perustuva terrassitoiminta onkin johtanut nyt siihen, että naapurikiinteistön eli Reginanrannan Kiinteistön ja siten Reginanrannan infrastruktuuria käytetään Kaupungin Kiinteistöllä harjoitettavaan ravintolatoimintaan, joka on merkittävästi laajempaa, kuin mihin Reginanrannan Kiinteistöllä on voitu missään vaiheessa varautua.

Reginanrannalla ei ole kuitenkaan mahdollisuutta (eikä myöskään mitään velvollisuuttakaan) vastaanottaa Kaupungin Kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta syntyvää jätettä. Jätehuonekapasiteetti on ollut Reginanrannassa liian pieni Elek Oy:n tarpeisiin jo ennen terassin avaamista, mutta terassin avaamisen jälkeen tilanne on jo täysin mahdoton. Kustannukset ja seuraukset tästä koituvat Reginanrannalle ja lopulta sen osakkeenomistajille. Ongelma koskee myös vedenjakelua, sillä Reginanrannalla ei ole juridista oikeutta veloittaa yhtiöjärjestykseen perustuvia vesimaksuennakoita Kaupungin Kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan perusteella.

Reginanrannan tietojen mukaan Elek Oy:n asiamies olisi ilmoittanut kaupungin Yritystontit-tiimin päällikölle, että Elek Oy ja Reginanranta olisivat sopineet jätteiden käsittelystä ja tähän liittyen olisi tilattu Elek Oy:lle ylimääräinen jätteiden tyhjennyskerta. Tällaista sitovaa sopimusta ei ole kuitenkaan tehty eikä näin ole toimittu etenkin terassin osalta. Asian neuvottelemine keskeytyi, kun Elek Oy ryhtyi hoitamaan terassiasiaa yhteistyössä suoraan Yritystontit-tiimin päällikön kanssa Reginanrannan tietämättä eikä halunnut enää hoitaa sitä yhdessä Reginanrannan kanssa. Tilanne (ja Elek Oy:n asiamiehen esittämät tiedot) ovat kummallisia. Kaupunki on laiminlyönyt asian selvityksen tältä osin ja perustanut päätöksensä myös virheellisiin tietoihin. Kaupunki ja viranhaltija eivät ole selvittäneet tarvittavia tietoja päätöksenteon tueksi.

Reginanrannan käsityksen mukaan Elek Oy:llä ei ole suunnitelmaa jätteiden käsittelystä Kaupungin Kiinteistöllä, vaan jätteiden käsittely perustuu niiden tuomiseen Kaupungin Kiinteistöltä Reginanrannan Kiinteistölle. Kustannukset ja rasitukset tästä aiheutuvat Reginanrannalle.

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen perusteluista ei muualtakaan ei käy ilmi, että kaupungin viranhaltija olisi ottanut jätteiden käsittelyä koskevia seikkoja mitenkään huomioon päätöksessä.

2 Päätöksen virheistä

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Sen tekemisen yhteydessä olisi pitänyt kuulla Reginanranta, sillä ravintolatoiminnan laajentaminen Kaupungin Kiinteistöllä perustuu vain siihen mahdollisuuteen, että tähän käytetään Reginanrannan Kiinteistöllä olevaa infrastruktuuria.

Reginanrannan Kiinteistön ja Kaupungin Kiinteistön välillä ei ole kuitenkaan mitään oikeusperustetta, kuten rasitetta, joka oikeuttaisi Kaupungin Kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan rasittamaan Reginanrannan Kiinteistöä. Myöskään

Reginanrannan ja Elek Oy:n välillä ei ole sopimusta, johon tällainen voisi perustua.

Lisäksi Reginanrantaan olisi pitänyt kuulla ja sen suostumusta olisi pitänyt edellyttää terassialueen vuokraamiselle siksi, että kaupungin yleisten töiden lautakunnan 4.6.2013 momentilla 254 § hyväksymän ”*Terassiohjeet Helsingissä – Ulkotarjoiluun käytettävien katuterassien ohjeistus 1.1.2014*” mukaan terassia koskevan hakemus edellyttää kiinteistön omistajan suostumusta siitä, että liiketilän edessä olevaa yleistä aluetta saa käyttää ulkotarjoiluun (s. 11, kohta 6). Kyseisen ohjeen esimerkki 3 (s. 13) osoittaa, että myös nyt käsillä olevan kaltaisiin terasseihin (siis kun kiinteistön ja terassialueen välissä on jalankulkualue) sovelletaan kyseistä ohjetta. Tätä ohjetta on myös sovittu nimenomaisesti sovellettavaksi puheena olevaan maanvuokrasopimukseen.

Yleisten töiden lautakunnan ohjeen sivuuttaminen asiassa merkitsee myös sitä, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja sen tehnyt viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa. Se merkitsee myös sitä, että asia on ratkaistu epäasianmukaisesti eri perusteita noudattaen kuin muut terassiluvat Helsingissä. Tämä ei ole tasapuolista ja näin ollen se on hallintolain 6 §:n vastaista menettelyä.

Päätös perustuu myös aivan olennaisesti virheelliseen ja puutteelliseen selvitykseen. Kaupungin olisi pitänyt selvittää, miten Kaupungin Kiinteistöllä aloitettavan ravintolatoiminnan jätehuolto ja muut välttämättömät edellytykset hoidetaan. Tiedossa on ollut, ettei Kaupungin Kiinteistöllä ole vielä ravintolatoiminnan edellyttämää rakennusta. Elek Oy:ltä olisi pitänyt selvittää, miten se huolehtii esimerkiksi jätehuollosta ynnä muista välttämättömistä asioista Kaupungin Kiinteistöllä. Tällöin olisi tullut myös kuulla Reginanrantaan asian järjestämisestä. Tällöin olisi käynyt ilmi, ettei Kaupungin Kiinteistöltä voida järjestää jätehuolto Reginanrannan Kiinteistölle ja tämä olisi johtanut jatkoselvitykseen ja korjaaviin toimenpiteisiin Elek Oy:n taholla. Nyt kaupungin virheellisestä päätöksestä on seurannut se, että yksittäinen asunto-osakeyhtiö joutuu kärsimään Kaupungin Kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta, jonka asiakaspaikkojen lukumäärä on ilmeisesti suurempi kuin kyseisen asunto-osakeyhtiön alueella. Mikäli kaupunki olisi noudattanut yleisten töiden lautakunnan ohjetta ja edellyttänyt Reginanrannan suostumusta, nyt ilmeneviä ja alati pahenevia ongelmia ei olisi, sillä asia olisi voitu hoitaa ja valmistella kunnolla.

Virheellinen päätös on kumottava.

PÄIVÄYS

Helsingissä 24. päivänä kesäkuuta 2021

AS. OY HELSINGIN REGINANRANTA

puolesta
hallituksen puheenjohtaja