



§ 116

Terassien vuokrausperiaatteiden päivitys

HEL 2023-001578 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa päätöksellä 1.2.2022 § 51 vahvistettuja, 31.3.2027 asti noudatettavia terassien vuokrausperiaatteita seuraavasti:

- Kaupunki voi valita terassin pitäjän kilpailuttamalla terassialueesta maksettavan korvauksen, kun alue liittyy useampaan kuin yhteen elintarvikehuoneistoon. Kilpailutuksessa ja vuokrauksessa noudatetaan seuraavia periaatteita:
 - Kilpailutukseen voivat osallistua elintarvikehuoneistot, joiden on mahdollista perustaa terassi niin, että sen toiminta tukeutuu liikehuoneistossa toimivaan elintarvikehuoneistoon.
 - Kilpailutus toteutetaan ensisijaisesti niiden elintarvikehuoneistojen kesken, joiden edustalla terassiksi sopiva alue on.
 - Jos yksikään suoraan alueen edustalla oleva toimija ei ole kiinnostunut perustamaan terassia alueelle, voidaan terassi kilpailuttaa niiden toimijoiden kesken, joiden liiketila sijaitsee alueesta enintään yhden kadun erottamana.
 - Jos yksikään suoraan alueen edustalla tai enintään kadun erottamana oleva toimija ei ole kiinnostunut perustamaan terassia alueelle, voidaan kilpailuttaminen tehdä tapauskohtaisen harkinnan perusteella myös kauempana sijaitsevien liiketilojen kesken.
 - Viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa käyttää tapauskohtaista harkintaa kilpailutuksiin mukaan otettavista elintarvikehuoneistoista edellä mainitut periaatteet huomioiden.
 - Kilpailutuksessa lähtöhintana käytetään kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 1.2.2022 § 51 vahvistettua kesäkauden hintaa eli 13,21 euroa/m²/kk vyöhykkeellä 1 ja 9,91 euroa/m²/kk vyöhykkeellä 2. Tarjousten vertailu-



28.02.2023

Asia/16

rusteena käytetään hintaa.

- Kilpailutettaville terasseille ei edellytetä kiinteistön omistajan suostumusta.
- Kilpailutuksen voittaneen tarjoajan kanssa tehdään vuokrasopimus, jossa noudatetaan liitteenä 2 olevan sopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.
- Terassi ja parklet on mahdollista perustaa myös muun kuin elintarvikehuoneiston eteen.
- Parklet-aluetta voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen kuin ulkotarjoilualueena, mutta ei kuitenkaan varasto-, mainos- tai pysäköintitilana.
- Terassi ja parklet on mahdollista perustaa myös viereisen liiketilan eteen kiinteistön suostumuksella.
- Terassiohjeeseen, terassi- ja parklet-sopimukseen ja kiinteistön omistajan suostumuslomakkeeseen tehdään myös muita vähäisempiä muutoksia liitteiden 1, 3, 4 ja 5 mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti, että viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa tehdä terassitoimintaa koskeviin ohjeistuksiin ja sopimus pohjiin vähäisiä muutoksia. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa päättää yksittäisissä sopimuksissa noudatettavista lisäehdoista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Yrjänä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36216
laura.yrjana(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Terassiohje, muutokset näkyvissä
- 2 Kilpailutettavien terassien vuokrasopimusluonnos
- 3 Kiinteistön omistajan suostumuslomake, päivitetty
- 4 Terassisopimus, muutokset näkyvissä
- 5 Parklet-sopimus, muutokset näkyvissä

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kilpailuttaminen

Terassiohjeen mukaan terassilla tarkoitetaan liiketilan edessä olevaa ulkotarjoilualueutta. Joissain tilanteissa terassiksi soveltuva alue sijaitsee kuitenkin usean liiketilan edustalla, kuten esimerkiksi aukiolla. Kun alue liittyy tällä tavoin useampaan kuin yhteen elintarvikehuoneistoon, terassin pitäjä valitaan kilpailuttamalla terassialueesta maksettava korvaus. Menettelytapa on linjassa kaupunginhallituksen pysyväispäätöksen 14.10.2002 § 1302 kanssa, sillä päätöksen mukaan maa-alueiden vuokrauksessa käytetään kilpailuttamista, jos se on mahdollista.

Kilpailutusprosessi jakautuu neljään vaiheeseen 1) kilpailutuksen tarpeen tunnistaminen, 2) ilmoittautuminen huutokauppaan 3) huutokauppavaihe ja 4) sopimuksen teko voittaneen tarjoajan kanssa. Kilpailutusprosessia ei kirjata yksityiskohtaisesti kaupungin terassiohjeeseen, sillä kilpailutus koskee vain pientä osaa terasseista, ja ohje pyritään pitämään mahdollisimman selkeänä ja tiiviinä. Ohjeeseen lisätään kuitenkin yleisluontoinen maininta siitä, että terassin pitäjä on mahdollista valita myös kilpailuttamalla. Kilpailutuksen kulkua avataan pääpiirteittäin alla.

Kilpailutuksen tarpeen tunnistaminen

Kilpailutettavia terasseja ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista määritellä tyhjentävästi etukäteen, sillä kaupunkiympäristö muuttuu ja kehittyy jatkuvasti. Lähtökohtaisesti terassi kilpailutetaan, jos kaupungin tiedossa on, että useampi kuin yksi toimija on kiinnostunut vuokraamaan saman alueen. Kaupunki voi saada tiedon asiasta esimerkiksi siten, että samasta alueesta on saapunut useampi hakemus tai tiedustelu. Tarvittaessa kaupunki voi myös olla yhteydessä alueen kiinteistönomistajiin ja yrittäjiin tai tiedottaa laajemmin suunnitellusta kilpailutuksesta. Esimerkiksi Kolmensepänaukion terassi on tällainen alue, jota useampi aukion edustalla oleva yrittäjä on kiinnostunut käyttämään terassialueena, joten aluetta koskeva kilpailutus on tarkoitus järjestää kevään 2023 aikana. Tällä päätöksellä vahvistetaan kuitenkin myös laajemmin kilpailutukseen sovellettavat yleiset periaatteet, jotta myös uusia alueita on tarvittaessa mahdollista kilpailuttaa kuluvan terassikauden aikana.



Kilpailutusta koskevilla linjauksilla ei ole vaikutusta voimassaoleviin määräaikaisiin terassisopimuksiin. Nyt voimassaolevat sopimukset pysyvät siis voimassa määräajan loppuun asti, vaikka sopimuskauden aikana muutkin yrittäjät olisivat kiinnostuneita vuokraamaan saman alueen. Suurin osa terassisopimuksista on voimassa vuoden 2026 kesäkauden loppuun eli 31.10.2026 asti, joten mahdollisten myöhempien kilpailutusten oletetaan ajoittuvan enimmäkseen kauden vaihtumisjankohtaan. Terassialueita voidaan kuitenkin kilpailuttaa myös kauden aikana, jos terassisopimuksia päättyy kesken kauden tai terassiksi sopiva alue ei alun perinkään ole vuokrattuna.

Ilmoittautuminen tarjouskilpailuun ja vähimmäisvaatimukset

Kilpailutus alkaa tarjouskilpailuun ilmoittautumisella. Mukaan ilmoittautuville toimijoille asetetaan seuraavat vähimmäisvaatimukset:

- Tarjoajan on oltava elintarvikehuoneisto, eli esimerkiksi ravintola, baari tai kahvila. Näin alue varataan niiden yrittäjien käyttöön, joiden pääasialliseen liiketoimintaan terassitoiminta kuuluu.
- Tarjoajalla on oltava mahdollisuus toteuttaa terassi niin, että sen toiminta tukeutuu läheisyydessä olevaan liiketilassa toimivaan elintarvikehuoneistoon. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että terassialueille ei saa tuoda erillisiä wc-tiloja, vaan terassin asiakkaat ja henkilökunta käyttävät wc-tiloja siinä liikehuoneistossa, johon terassitoiminta tukeutuu.
- Kilpailutus toteutetaan ensisijaisesti niiden elintarvikehuoneistojen kesken, joiden edustalla terassiksi sopiva alue on. Esimerkiksi Kolmensepänaukiolla oleva terassi kilpailutetaan ensisijaisesti suoraan aukion vieressä olevien toimijoiden kesken. Jos yksikään suoraan alueen vieressä oleva toimija ei ole kiinnostunut perustamaan terassialueelle, voidaan terassi kilpailuttaa niiden toimijoiden kesken, joiden liiketila sijaitsee alueesta enintään yhden kadun erottamana. Kauempana kuin yhden kadun erottamana sijaitsevien liiketilojen kesken kilpailuttaminen tehdään tapauskohtaisen harkinnan perusteella. Tapauskohtaisessa harkinnassa arvioidaan tällöin, onko terassitoiminnan mahdollista tukeutua kauempana olevaan liiketilaan. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa käyttää tapauskohtaista harkintaa myös muissa kilpailutuksissa mukaan otettavista elintarvikehuoneistoista edellä mainitut periaatteet huomioiden.

Varsinainen huutokauppavaihe



Kaikki vähimmäisvaatimukset täyttävät toimijat kutsutaan mukaan huutokauppaan, jossa lähtöhintana käytetään kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 1.2.2022 § 51 vahvistettua kesäkauden hintaa eli 13,21 euroa/m²/kk vyöhykkeellä 1 ja 9,91 euroa/m²/kk vyöhykkeellä 2. Tarjosten vertailuperusteena käytetään siis ainoastaan hintaa, eikä tarjouskilpailussa käytetä laadullisia (esim. terassilla tarjottaviin tuotteisiin tai terassin toteuttamistapaan liittyviä) vertailuperusteita. Terassin toteuttamista koskeva ohjeistus on koottu terassiohjeeseen, jolloin terassin toteuttamistapaa koskevia ehtoja ei ole tarpeen sisällyttää kilpailutukseen. Terassilla tarjottavia tuotteita tai muita terassin toimintaan liittyviä seikkoja ei ole tarkoituksenmukaista säännellä kaupungin toimesta, koska niin ei toimita muissakaan terassien vuokrausperiaatteiden mukaisesti vuokratuissa terasseissa.

Vuokrasopimus voittaneen tarjoajan kanssa

Kilpailutuksen voittaneen tarjoajan kanssa tehdään vuokrasopimus, jonka luonnos on päätöksen liitteenä 2. Kilpailutuksella valittavien terassien sopimusehdot ovat pitkälti samat kuin liiketilojen edessä olevien terassien sopimusehdot, joten esimerkiksi terassiohjetta tulee noudattaa soveltuvin osin myös kilpailutuksella valitun terassin perustamisessa. Terassiohjeessa mainittua kiinteistön omistajan suostumusta ei kuitenkaan edellytetä kilpailutettavilta terasseilta, sillä kilpailutettavat terassit eivät sijaitse selvästi yhden kiinteistön edustalla.

Kilpailutettavien terassien sopimuksissa irtisanomisaika on 6 kuukautta sopimuksen molemmilla osapuolilla, kun se muissa terasseissa on kolme kuukautta kaupungin irtisanoessa ja yksi kuukausi vuokralaisen irtisanoessa. Kilpailutettavissa terasseissa pidempi irtisanomisaika on tarpeen, jotta vuokralaisen irtisanoessa kaupungilla on riittävästi aikaa uuden kilpailutuksen järjestämiseen. Lisäksi kilpailutettavien terassien sopimus oikeuttaa terassialueen käyttämiseen vuosittain ainoastaan kesäkaudella eli aikavälillä 1.4.–31.10. Talviaikaisesta käytöstä ajalla 1.11.–31.3. on tehtävä erillinen sopimus, josta maksetaan kaupungin vahvistaman hinnaston mukainen vuokra.

Terassi muun kuin elintarvikehuoneiston edessä

Nykyisessä terassiohjeessa oletuksena on, että terassi liittyy elintarvikehuoneistoon, eli esimerkiksi kahvilaan tai ravintolaan. Terassiohjeessa halutaan kuitenkin sallia terassin perustaminen myös muiden kuin elintarvikehuoneistojen eteen, joten terassiohjeesta poistetaan selvyyden vuoksi maininnat terassin liittymisestä elintarvikehuoneistoon ja korvataan nämä ilmaisulla liiketila. Poikkeuksena tähän ovat yllä mainitut kilpailutettavat terassit, joissa edellytetään terassin tukeutumista elintarvikehuoneistoon.



Terassin perustaminen muun kuin elintarvikehuoneiston eteen mahdollistaa sen, että esimerkiksi vaatekaupparyrittäjä ja terassiryrittäjä voivat keskinäisillä yhteistyösopimuksilla toteuttaa yrityksen konseptiin sopivan terassin. Terassin täytyy kuitenkin tukeutua toiminnassaan liiketilaan, eli asiakkaiden on pystyttävä esimerkiksi käyttämään liiketilan wc-tiloja. Muun kuin elintarvikehuoneiston edessä olevaan terassiin sovelletaan samaa terassiohjetta kuin muihinkin terasseihin, eikä terassiohje edellytä tältä osin muita muutoksia. Jos terassi liittyy liiketilaan, jossa liiketilassa toimiva yrittäjä ei itse harjoita terassitoimintaa, tehdään terassisopimus terassitoimintaa harjoittavan yrittäjän kanssa.

Parklet muuhun tarkoitukseen kuin ulkotarjoilualueeksi

Parklet-aluetta voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen kuin ulkotarjoilualueena, mutta ei kuitenkaan varasto-, mainos- tai pysäköintitilana. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 1.2.2022 § 51 vahvistetuissa vuokrausperiaatteissa tai terassiohjeessa ei nimenomaisesti todettu, että parklet-aluetta voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen kuin ulkotarjoilualueena, minkä vuoksi asia vahvistetaan selvyiden vuoksi tällä päätöksellä.

Päätös ei merkitse muutosta vallitsevaan käytäntöön, sillä parklet-ruuduissa on sallittu myös muuta kuin terassitoimintaa jo yleisten töiden lautakunnan päätöksestä 17.5.2016 § 218 alkaen, jolloin parklet-toiminnasta ensimmäisen kerran päätettiin. Vaikka parklet-ruutuun tulisi muuta toimintaa kuin terassitoimintaa, tehdään toimijan kanssa parklet-sopimus ja parkletin perustamisessa noudatetaan soveltuvin osin kaupungin terassiohjetta.

Terassi ja parklet viereisen liiketilan edessä

Nykyisessä terassiohjeessa todetaan, että parkletia ei voi perustaa viereisen kivijalkaliiketilän eteen. Terassien perustamisesta viereisen kivijalkaliiketilän eteen ei ole ohjeessa erillistä mainintaa, mutta niiden osalta on noudatettu samaa käytäntöä kuin parkleteissa. Vuoden 2022 aikana on tullut esiin tilanteita, joissa viereinen kiinteistö on ollut valmis antamaan suostumuksensa parkletin tai terassin perustamiselle liiketilan edustalle, sillä parkletin tai terassin perustamisesta ei ole aiheutunut häiriötä viereisen liiketilan käytölle. Tämän vuoksi terassiohjetta muutetaan niin, että parkletin tai terassin ulottaminen viereisen liiketilan eteen on sallittua viereisen kiinteistön suostumuksella (ks. terassiohjeen sivulla 15 oleva kuva).

Kiinteistön omistajan suostumusta koskevat muutokset

Kiinteistön omistajan suostumusta varten on mahdollista käyttää valmista lomaketta, joka on saatavilla kaupungin verkkosivuilla. Lomaketta



(liite 3) päivitetään sekä terassien että parkletien osalta niin, että jatkossa suostumus on mahdollista antaa kolmelle eri tilanteelle: 1) terassin tai parkletin saa sijoittaa suoraan kiinteistössä sijaitsevan liiketilan edustalle, 2) terassin tai parkletin saa sijoittaa kiinteistössä sijaitsevan liiketilan edustan lisäksi laajemmin kiinteistön edustalle ja 3) naapurikiinteistössä olevan liiketilan edustalla olevan terassin tai parkletin osan saa sijoittaa kiinteistön edustalle. Aikaisemmin lomakkeessa ei ollut erillistä mainintaa tilanteesta, jossa naapurikiinteistö haluaa antaa suostumuksensa terassin ulottumiselle naapurikiinteistön puolelle, vaikka käytännössä lomaketta on käytetty myös tällaisten suostumusten antamiseen. Lisäksi terasseja ja parkleteja koskevaa tekstiä muokataan niin, että jatkossa kiinteistön on mahdollista antaa suostumuksena terassin tai parkletin sijoittamiselle laajemmin kiinteistön edustalle, eli esimerkiksi myös toisen liiketilan eteen ulottuvalle terassille tai parkletille.

Terassiohjeen vahvistamisen jälkeen on ilmennyt tilanteita, joissa esimerkiksi asunto-osakeyhtiöt ovat vaatineet terassin pitäjiltä vuokraa tai muuta rahallista korvausta suostumuksen antamisesta. Tämän vuoksi terassiohjeeseen lisätään selventävä kirjaus, jossa todetaan, että korvaus terassialueen käytöstä maksetaan kaupungille terassin pitäjän ja kaupungin väliseen vuokrasopimukseen perustuen.

Kiinteistön suostumuksella tarkoitetaan käytännössä kiinteistöllä olevan rakennuksen omistajan suostumusta, eli käytännössä esimerkiksi asunto-osakeyhtiön suostumusta. Käsitteet kiinteistön suostumus ja kiinteistön omistajan suostumus ovat kuitenkin tiiviinä ja selkokielisinä ilmaisuina vakiintuneet käyttöön terassiohjeessa eikä suostumuksen antajista ole käytännössä ollut epäselvyyttä, joten näitä käsitteitä käytetään terassiohjeessa jatkossakin.

Muutokset terassi- ja parklet-sopimuksiin

Terassi- ja parklet-sopimuksiin tehdään myös muita vähäisempiä muutoksia liitteiden 4 ja 5 mukaisesti. Esimerkiksi sopimusten irtisanomisehtoa muutetaan niin, että irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 6 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää, hallintaoikeutensa puitteissa maa-alueiden, tilojen ja laitteiden vuokralle antamisesta sekä muusta käyttöön luovuttamisesta kerrallaan enintään 10 vuoden ajaksi samoin kuin toistaiseksi, jos vuokrasuhde on sovittu päättyväksi enintään kuuden kuukauden kuluttua irtisanomisesta.



28.02.2023

Asia/16

Kaupunkiympäristölautakunta on delegoinut edellä mainittua toimivaltaansa kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden tapahtumat ja maanvuokraus -tiimin tiimipäällikölle niin, että tapahtumat ja maanvuokraus -tiimin tiimipäällikkö päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista, kun on vahvistettu yleiset vuokrauseriaatteen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Yrjänä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36216
laura.yrjana(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Terassiohje, muutokset näkyvissä
- 2 Kilpailutettavien terassien vuokrasopimusluonnos
- 3 Kiinteistön omistajan suostumuslomake, päivitetty
- 4 Terassisopimus, muutokset näkyvissä
- 5 Parklet-sopimus, muutokset näkyvissä

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta