



21.11.2023

Asia/16

§ 612

Yleisen alueen luovuttaminen lasitettujen katuterassien käyttöön

HEL 2023-010277 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että 1.1.2024 alkaen luovutettaessa yleisiä alueita lasitettuja katuterasseja koskevaan käyttöön sovelletaan yleisinä vuokrausperiaatteina liitteenä 1 olevaa päivitettyä Lasitettuja katuterasseja koskevaa ohjetta, liitteenä 2 olevaa päivitettyä vuokrasopimus pohjaa ja liitteenä 3 olevaa päivitettyä hinnastoa.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti, että 1.1.2024 alkaen lasitettujen katuterassien yleisiä vuokrausperiaatteita (liitteet 1 - 3) käytetään soveltuvin osin lähtökohtana myös luovutettaessa yleisiä alueita sellaisten sisätilaan rinnastuvien lasitettujen asiakastilojen käyttöön, jotka on liitetty ilmastointiin ja joille on jo myönnetty toistaiseksi voimassa oleva lainvoimainen rakennusvalvonnan lupa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että viranhaltija, jolla on toimivalta päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista yleisillä alueilla, voi tarvittaessa tehdä lasitettujen katuterassien sekä lasitettujen asiakastilojen toimintaa koskeviin ohjeistuksiin ja sopimus pohjiin vähäisiä, kaupungin edun mukaisia muutoksia. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista yleisillä alueilla, voi tarvittaessa päättää yksittäisissä sopimuksissa noudatettavista lisäehdoista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Pesu, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52247
minna.pesu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lasitettujen katuterassien ohje
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Hinnasto
- 4 HELY-työryhmän lausunto lasitettuja katuterasseja koskevan ohjeen päivittämisestä
- 5 MaRa r.y:n lausunto Helsingin lasitetut katuterassit
- 6 Vanhusneuvoston kommentit lasitettujen katuterassien ohjeeseen
- 7 Vammaisneuvoston kommentit lasitettujen katuterassien ohjeeseen

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Lausunnonantajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupungin yleisten töiden lautakunnan (YTLK) päätös Yleisen alueen luovuttaminen ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja lasitettuja katuterasseja varten ajalla 1.3.2014 - 31.12.2023 (HEL 2014-001883) päättyy 31.12.2023. Tavoitteena on jatkaa nykyisiä lasitettujen katuterassien vuokrasopimuksia sekä mahdollistaa uusien lasitettujen katuterassien perustaminen ja vuokraus. Kaupunkistrategian 2021 - 2025 mukaisesti Helsinki on houkutteleva osajille ja yrityksille. Uuden sopimuskauden valmistelussa terassit on nähty elinvoimaisen ja viihtyisän kaupungin elementteinä.

Nykyisin käytössä olevat lasitettujen katuterassien vuokrausperiaatteet, ja sopimus pohja ovat YTLK vuoden 2014 päätöksen liitteinä. Hinnat on päivitetty vuonna 2018. Lasitettujen katuterassien sopimuksia on tehty vuosina 2014 - 2023 kuusi kappaletta. Kaksi näistä on jatkosopimuksia.

Uutta sopimuskautta varten on päivitetty lasitettuja katuterasseja koskeva ohje, vuokrasopimus pohja ja vuokraushinnasto. Asia on valmisteltu yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan, Helsingin pelastuslaitoksen ja kaupungin museon kanssa. Tavoitteena on, että uusi sopimuskausi astuu voimaan 1.1.2024.

Lasitettuja katuterasseja koskeva ohje sekä lasitetun katuterassin määritelmä

Päivitetty lasitettuja katuterasseja koskeva ohje on rinnakkainen kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Terassiohjeen kanssa (HEL 2021-014233) ja täydentää sitä lasitettujen katuterassien osalta. Lasitettujen katuterassien ohjeluonnos annettiin lausuntokierrokselle 13.10. - 30.10.2023 Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:lle, Helsingin Poliisilaitokselle, Etelä-Suomen AVI:lle, Vammaisneuvostolle, Vanhusneuvostolle, Nuorisoneuvostolle ja Hely-työryhmälle (Helsingin kaupungin



ja elinkeinoelämän yhteistyöryhmä ydinkeskustan elinvoiman vahvistamiseksi).

Uudelle sopimuskaudelle lasitetun katuterassin määritelmä on päivitetty lasitetun katuterassin ohjeessa seuraavasti: "Lasitetulla katuterassilla tarkoitetaan liiketilan välittömässä yhteydessä olevaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua katettua ja lasitettua ulkotilaa. Lasitettu katuterassi rakennetaan olemassa olevan katupinnan päälle ilman että katupintaa rikotaan. Lasitettu katuterassi suunnitellaan kiinni julkisivuun, liiketilan eteen, omana rakenteenaan. Lasitettu katuterassi on ulkotilaa."

Yleisellä alueella olevat lasitetut katuterassit ovat katettua ja seinämien rajaamaa ulkotilaa, eivätkä siten sisälly MRL:n tarkoittamaan rakennusoikeuteen. Lasitetun katuterassin uudistettua ohjetta käytetään kuitenkin soveltuvin osin myös jo olemassa olevien vuokrausten hallintaan, vaikka nämä kohteet eivät täytä kaikilta osin nykyisiä lasitetun katuterassin tunnusmerkkejä. Toistaiseksi voimassa olevien rakennusvalvonnan toimenpidelupien mukaiset, sisätilaan rinnastuvat ja ilmastointiin liitetyt Kämpin (Pohjoisesplanadi 29), Mamma Rosan (Runeberginkatu 55A) ja Ravintola Kuun (Töölönkatu 27) vuokraukset kirjataan jatkossa vuokrasopimuksissa käyttötarkoitukselle 'lasitettu asiakastila'. Näidenkin vuokraushinta on päivitetty uuden sopimuskauden valmistelun yhteydessä, huomioiden näiden tilojen rinnastuminen ravintolan sisätilaan.

Myös Hely-työryhmän ja MaRa r.y:n lausunnoissa todettiin Kämpin ja Mamma Rosan lasitettujen asiakastilojen olevan rakennuksen laajennuksia ja siten verrattavissa sisätiloihin (liitteet 4 ja 5, Hely-työryhmän lausunto ja MaRa r.y:n lausunto). Näiden lasitettujen asiakastilojen aukiolo- tai anniskeluaikaa ei ole tarkoituksenmukaista tässä yhteydessä rajoittaa, koska sisätilasta ei aiheudu melua tai häiriötä ympäröivälle asutukselle siinä määrin kuin lasitetusta katuterassista.

Hely-työryhmä totesi myös lausunnossaan, ettei lasitettujen katuterassien aukioloajan rajoittaminen perustu lainsäädäntöön, ja ettei musiikin soittamisen tai anniskelun osalta näihin tule kohdistaa rajoitusta. Aukiolorajoitus klo 23 alkaen sekä yöaikainen melurajoitus klo 22 - 7, jotka perustuvat sosiaali- ja terveysministeriön asetukseen asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015) sekä kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiin, on kuitenkin nähty tärkeäksi säilyttää ohjeessa, huomioiden lasitettujen katuterassien kevytrakenteisuus sekä lasitusten avaamisen mahdollisuus.

Hely-työryhmän ehdotuksesta ohjeeseen on sisällytetty maininta poikkeamispäätöksen hakemisesta asemakaavaan.



Tupakkalain näkökulmasta seinämällä ja katolla rajattu lasitettu katuterrassi on sisätilaa, ja siten lasitetuilla katuterrasseilla on voimassa yleinen tupakoimiskielto (Tupakkalain 2 § ja 74 §). Lausuntokierroksella asiaan ei saatu kommentteja.

Lasitettua katuterrassia ympäröivä vapaan tilaan vaatimus määritellään edelleen uudella sopimuskaudella tapauskohtaisesti. Tämä mahdollistaa vanhojen vuokrasopimusten jatkamisen sekä uusien lasitettujen katuterrassien perustamisen. Terrassien osalta vapaan tilan vaatimus on 150 cm. Lasitetun katuterrassin ympärillä vapaata tilaa tarvitaan lähtökohtaisesti tätä enemmän talvihoidon onnistumiseksi. Vuokrasopimuksen liitteeksi sisällytetään Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden kunnossapidon talvihoidon tuotekortti. Vuokrasopimuksissa alueen kunnossa- ja puhtaanapitovastuu on vuokralaisella, ja tämä kaupungin sisäinen ohjeistus voi tukea myös yksityisiä toimijoita.

Vanhusneuvosto ja Vammaisneuvosto kiinnittivät huomiota vapaan jalkankuluväylän leveyteen, jonka tulee mahdollistaa myös apuvälinein tai saattajan kanssa kulkevat. Lisäksi lausunnoissa kiinnitettiin huomiota poistumisturvallisuuteen sekä erilaisiin näkemisen ja hahmottamisen haasteisiin, jonka vuoksi sisäänkäyntien ja kirkkaiden lasitusten tulee olla ympäristöstään erottuvia (liitteet 6 ja 7, Vanhusneuvoston ja Vammaisneuvoston lausunnot). Ohjetta tarkennettiin tältä osin.

Lasitettujen katuterrassialueiden vuokrasopimus

Yleisten alueiden luovuttamiseksi lasitettuja katuterrasseja koskevaan käyttöön on laadittu liitteenä 2 oleva vuokrasopimus pohja. Vuokrasopimuksen kesto voi olla enintään kymmenen (10) vuotta.

Sopimus pohja on suurelta osin saman sisältöinen kuin terasseja koskeva vuokrasopimus pohja. Keskeisimpänä erona terasseihin ja niitä koskevaan sopimus pohjaan on se, että lasitetut katuterrassit voivat olla ympärivuotisessa käytössä, minkä vuoksi vuokralaiselta edellytetään sopimus pohjassa vakuuden asettamista sopimusvelvoitteiden täyttämiseksi.

Päivitetty vuokraushinnasto

Vuokraushinnasto on päivitetty markkina-arvoon Newsec Oy:n toimesta syyskuussa 2023. Tätä ennen lasitettujen katuterrassien hintaa on tarkistettu vuonna 2018, eikä vuokriin ollut tehty indeksikorotuksia. Hinnasto noudattaa Terrassiohjeen (HEL 2021-014233) aluejakoa; keskustaa-alue ja muu Helsinki. Vuokrat sidotaan indeksiin. Tavoite on uudistaa markkinahintaselvitys viiden vuoden kuluttua.



Markkinahintaselvityksessä on huomioitu voimassa oleva lasitettujen katuterassien voimassa oleva hinnasto vuodelta 2018, yleisten alueiden vuokraushinnat Helsingissä ja vertailukaupungeissa, sekä ravintolatilojen markkinavuokrataso Helsingissä. Selvityksessä rinnastettiin lasitetut katuterassit ravintolasalien lisätilaan, mikä mahdollistaa asiakaspaikkojen kasvattamisen. Lasitetun katuterassin rakentaminen on suhteellisesti edullisempaa kevyempänä ratkaisuna kuin varsinainen ravintolasali, mutta tämä myös laskee tilan tuottopotentiaalia.

Muutosten mahdollistaminen lasitettuja katuterasseja koskeviin ohjeisiin ja sopimusehtoihin

Lasitettujen katuterassien ja lasitettujen asiakastilojen toimintaympäristössä voi tapahtua päätöksenteon jälkeen muutoksia, jotka vaikuttavat terassitoimintaan. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista, että vaikka lasitettujen katuterassien toiminnan keskeisistä periaatteista linjataan tällä päätöksellä, niin lasitettuja katuterasseja koskeviin ohjeistuksiin ja sopimusperusteisiin voidaan tarvittaessa tehdä vähäisiä, kaupungin edun mukaisia muutoksia. Mikäli ohjeistuksiin tai sopimusperusteisiin on tarve tehdä merkittävämpiä muutoksia, tuodaan niitä koskeva ehdotus erikseen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi.

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- ja vesialueiden, 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.

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 vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Pesu, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52247
minna.pesu(a)hel.fi

Liitteet

1 Lasitettujen katuterassien ohje



-
- | | |
|---|---|
| 2 | Sopimusluonnos |
| 3 | Hinnasto |
| 4 | HELY-työryhmän lausunto lasitettuja katuterasseja koskevan ohjeen päivittämisestä |
| 5 | MaRa r.y:n lausunto Helsingin lasitetut katuterassit |
| 6 | Vanhusneuvoston kommentit lasitettujen katuterassien ohjeeseen |
| 7 | Vammaisneuvoston kommentit lasitettujen katuterassien ohjeeseen |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Valmistelutyöryhmä
Lausunnonantajat