



§ 519

Oikaisuvaatimukset koskien tilapäistä terassivuokrausta Elek Oy:lle Herttoniemenrannassa

HEL 2021-006888 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä yksityishenkilöiden / Solote Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikön päätöstä 9.6.2021 (70 §) vuokrata alue tilapäistä terassia varten Elek Oy:lle.

Päätösehdotus B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä As. Oy Helsingin Reginanrannan (Y-tunnus 2858266-3) tekemän oikaisuvaatimuksen koskien maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikön päätöstä 9.6.2021 (70 §) vuokrata alue tilapäistä terassia varten Elek Oy:lle.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 9.6.2021 (70 §) vuokrannut Elek Oy:lle (y-tunnus 3122261-8) ravintolatoimintaan liittyvää terassialuetta varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 noin 125 m²:n määräalan ajalle 7.6. - 30.9.2021 (vuokraustunnus S0143-616).

Terassialueen tilapäinen vuokraaminen Elek Oy:lle on ollut perusteltua, koska sen operoiman läheisen ravintolan, Bella Marinan, toiminnan kannalta on ollut tärkeää saada terassialue kesäksi käyttöön eikä alueelle ole vielä ollut muuta käyttöä sen odottaessa asemakaavan mukaisen kahvilan rakennuslupaa. Tilapäisestä terassista on neuvoteltu asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan ja alueidenkäytön kanssa.

Vuokrauspäätös, vuokrasopimusluonnos ja vuokra-aluekartta ovat tämän esitystekstin liitteinä 1, 2 ja 3.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti, Päätöskohdat A-B

Oikaisuvaatimuksen tehneet yksityishenkilöt / Solote Oy ja As. Oy Helsingin Reginanranta vaativat oikaisua tilapäistä terassivuokrausta koskevaan päätökseen.



Yksityishenkilöiden / Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kaupunkia ryhtymään välittömiin toimiin laittoman terassitoiminnan lopettamiseksi ja pyydetään vuokraamisasian uudelleenkäsitteilyä seuraavilla perusteilla (tiivistelmä):

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrauspäätöstä ei ole valmisteltu avoimesti, eikä päätös perustu sen johdosta lakiin eikä Helsingin kaupungin periaatteisiin maanvuokrauksessa. Ennen päätöstä ei ole kuultu asianomaisia, taloyhtiötä ja sen asukkaita, joille tästä maanvuokrasopimuksesta aiheutuu merkittävää haittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan toiminta ei ole ollut tasavertaisuusperiaatteen mukaista. Kuulematta jättäminen on asettanut taloyhtiön, sen asukkaat ja mahdolliset muut osalliset heikompaan asemaan kuin ravintolayrittäjän ja liiketilan omistajat.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän viranomaiselta saamansa vastaukset eivät ole olleet kattavia, vaan jokaista seikkaa on joutunut kysymään erikseen eivätkä he ole saaneet ohjeita oikaisuvaatimuksen tekemiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimuksessa on ehtoja, joiden perusteella voi päätellä tontit-yksikön tienneen ongelmatilanteesta taloyhtiön ja sen asukkaiden sekä ravintolatoimintaa harjoittavien tahojen välillä. Näitä ehtoja ovat muun muassa:

”Edellä sanotusta poiketen vuokranantajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa tämä maanvuokrasopimus kahden viikon irtisanomisajalla, mikäli vuokranantajan vuokrausta koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi 30.6.2021 mennessä.” ja ”Vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan kaksinkertaista vuokraa siltä ajalta, jona vuokralainen mahdollisesti käytti luvatta vuokra-aluetta ilman allekirjoitettua maanvuokrasopimusta”

Oikaisuvaatimuksen tekijät kertovat tiedustelleensa mahdollista terassilupa-asiaa Helsingin kaupunkiympäristön palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden asukas- ja yrityspalvelujen alueiden käyttö ja valvonta -yksiköltä heti, kun ravintolan terassilupa-asiaa oli esitelty taloyhtiölle ja oikaisuvaatimuksen tekijät ovat saaneet mahdollisesta terassihankkeesta tiedon. Tästä huolimatta tontit-yksikkö on tehnyt vuokrasopimuksen ja myöntänyt terassiluvan sopimuksessaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan alueiden käyttö ja valvonta -yksikkö ei olisi ollut tietoinen maanvuokrasopimuksesta ja oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin toimivatko kaupungin eri yksiköt tietämättä toistensa toiminnasta.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontit-yksikkö on perustellut terrassivuokrausta koko alueen vuokranneen tahon Markoski Oy:n vuokrasopimuksella ja tämän yhtiön suostumuksella, vaikka ko. vuokrasopimuksella ei ole lainvoimaa ja sen on tehnyt samana päivänä sama taho kuin tilapäisen vuokrasopimuksen Elek Oy:lle.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kahvilatilaksi tarkoitetun liiketilan muuttuminen ravintolaksi ja terrassin myötä edelleen laajeneva ravintolan toiminta tulee aiheuttamaan edelleen lisääntyvää häiriötä ja kotirauhan rikkomista eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Annikanlaiturin/Reginankujan alueelle suunniteltu korkealaatuinen kahvilapaviljonki ja sen toiminta vastaa nykyistä tilannetta.

As. Oy Helsingin Reginanrannan oikaisuvaatimuksessa vaaditaan oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen kumoamista ja mikäli asia käsitellään uudelleen tai päätöstä muutetaan, se vaatii, että sitä kuullaan asiassa ja sen suostumusta terrassille pyydetään. Vaatimuksia on perusteltu seuraavasti (tiivistelmä):

As. Oy Helsingin Reginanranta (jäljempänä myös Reginanranta) on asunto-osakeyhtiö, jonka kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa sijaitsee 51 asuinhuoneistoa ja yksi liiketila. Liiketilän hallintaan oikeuttavat osakkeet omistaa Markoski Oy. Se on rakennuttanut liiketilaan ravintolan ja vuokrannut liiketilan ravintolatoimintaa harjoittavan Elek Oy:n käyttöön. Reginanrannan omistaman kiinteistön edustalla sijaitsee kiinteistö 91-43-9902-6, jonka omistaa Helsingin kaupunki. Kaupungin kiinteistölle on suunnitteilla kahvilarakennus, jota ei ole vielä rakennettu ja jolle ei ole vielä rakennuslupaa eikä kaupungin kiinteistöllä ole ravintolatoiminnan edellyttämää infrastruktuuria, kuten jätteidenkäsittelyä tai vettä.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan Reginanranta, Markoski Oy ja ravintoloitsija Elek Oy ovat jo alkuvuodesta 2021 asti keskustelleet ravintoloitsijan mahdollisuudesta pitää terrassia Reginanrannan kiinteistön läheisyydessä. As. Oy Helsingin Reginanrannan pyrkimyksenä on ollut selvittää asiaa yhteistyössä ja siten, että esimerkiksi jätteidenkäsittelyä koskeviin ongelmiin löydetään asianmukaiset ratkaisut, mutta ravintoloitsija ei ole halunnut käydä asioita läpi, vaan se on edellyttänyt yksipuolisen suostumuksen antamista terrassille, mikä ei ole ollut mahdollista, koska ravintolatoiminnan laajentaminen terrassille edellyttäisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhteistyössä tehtäviä järjestelyjä. As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan edellytykset terrassiluvan hakemiselle olisivat olleet alunperin olemassa, jos ravintoloitsija olisi halunnut niitä hyödyntää, ja nämä ovat myös edelleen olemassa, mikäli ravintoloitsija haluaa valmistella ja hoitaa asian yhteistyössä Reginanrannan kanssa.



As. Oy Helsingin Reginanranta on yllättäen kesäkuussa 2021 havainnut, että Helsingin kaupunki on sen yritystontit-tiimin päällikön päätöksellä vuokrannut määräalan Elek Oy:lle ravintolatoimintaan liittyvää terrassialuetta varten. Kysymys on siis ollut terrassialueen vuokrasta sille ravintolatoiminnalle, jota harjoitetaan Reginanrannan kiinteistöllä olevassa liiketilassa. Terrassilla on Reginanrannan käsityksen mukaan noin 50 asiakaspaikkaa ja asiakaspaikkojen lukumäärä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ilmeisesti suurempi kuin kyseisen asunto-osakeyhtiön alueella. Tilanne on ollut poikkeuksellinen eikä se ole tapahtunut samassa järjestyksessä kuin muiden terrassialueiden vuokraaminen Helsingissä.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan jo rakennuksen liiketilassa harjoitettava ravintolatoiminta on osoittautunut haastavaksi ja siihen liittyviä ongelmia on pyritty ratkaisemaan yhteistyössä. Reginanrannan kiinteistöllä ei ole riittäviä jätteidenkäsittelytiloja sille jätemäärälle, jonka liiketilassa olevan Elek Oy:n ravintola tuottaa, joka aiheuttaa hygieniaongelmia ja myös taloudellista haittaa Reginanrannalle ylimaksujen muodossa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Elek Oy joutuu säilyttämään esimerkiksi jätteitä Reginanrannan pysäköintihalliin siirrettyä pakettiautossa eikä myöskään liiketilan ilmanvaihto riitä ravintolotoiminnan tarpeisiin minkä vuoksi liiketilan keittiötä tuuletetaan rakennuksen pysäköintihalliin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ongelma on kasvanut entisestään, koska terassi on lisännyt asiakasmäärää ja kun kaupunki on vuokrannut määräalan Elek Oy:lle terrassikäyttöä varten, Elek Oy:n ravintolan asiakaspaikat ovat kasvaneet huomattavasti.

As. Oy Helsingin Reginanranta tuo esiin, että kaupungin kiinteistön käyttäminen ravintolatoimintaan ja terassiin on mahdollista käytännössä vain sillä edellytyksellä, että tähän käytetään Reginanrannan kiinteistön infrastruktuuria, kuten sen jätteidenkäsittelyä ja vettä. Kaupungin kiinteistölle suunniteltua kahvilarakennusta ei ole rakennettu ja vaikka kaavoitus sallisikin tällaisen toiminnan kiinteistöllä, tosiasiallisia edellytyksiä sille ei tällä hetkellä ole ja toiminta kaupungin kiinteistöllä edellyttää oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Reginanrannan kiinteistön hyödyntämistä. Kaupungin kiinteistöllä harjoitettava, maanvuokrasopimukseen perustuva terrassitoiminta on johtanut siihen, että Reginanrannan kiinteistön infrastruktuuria käytetään kaupungin kiinteistöllä harjoitettavaan ravintolatoimintaan, joka on merkittävästi laajempaa, kuin mihin Reginanrannan kiinteistöllä on voitu varautua.

As. Oy Helsingin Reginanrannalla ei ole kuitenkaan mahdollisuutta eikä velvollisuuttakaan vastaanottaa kaupungin kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta syntyvää jätettä ja terrassin avaamisen jälkeen tilanne on mahdoton. Kustannukset ja seuraukset tästä koituvat Reginanrannalle ja lopulta sen osakkeenomistajille. Ongelma koskee myös



vedenjakehua, sillä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan 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. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tällaista sitovaa sopimusta ei ole kuitenkaan tehty ja 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 Reginanrannan kiinteistölle. Kustannukset ja rasitukset tästä aiheutuvat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Reginanrannalle. Oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen perusteluista ei muualtaakaan käy ilmi, että kaupungin viranhaltija olisi ottanut jätteiden käsittelyä koskevia seikkoja huomioon päätöksessä.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Reginanranta ei ole asiassa kuultu eikä se ole antanut suostumusta terassialueelle ja päätöksen tekemisen yhteydessä olisi pitänyt kuulla Reginanranta, sillä ravintolatoiminnan laajentaminen perustuu vain siihen mahdollisuuteen, että tähän käytetään Reginanrannan infrastruktuuria, eikä Reginanrannan ja kaupungin kiinteistön välillä ole oikeusperustetta kuten rasitetta, joka oikeuttaisi toiminnan rasittamaan Reginanrannan kiinteistöä, eikä Reginanrannan ja Elek Oy:n välillä ole sopimusta, johon tämä voisi perustua.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan sitä olisi pitänyt kuulla ja sen suostumusta olisi pitänyt edellyttää terassialueen vuokraamiselle myös siksi, että kaupungin yleisten töiden lautakunnan 4.6.2013 (254 §) hyväksymän ”Terassiohjeet Helsingissä – Ulkotarjoiluun käytettävien katurassien ohjeistus 1.1.2014” mukaan terassia koskevan hakemus edellyttää kiinteistön omistajan suostumusta siitä, että liiketilan edessä olevaa yleistä aluetta saa käyttää ulkotarjoiluun (s. 11, kohta 6) ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseisen ohjeen esimerkki 3 (s. 13) osoittaa, että myös nyt käsillä olevan kaltaisiin terasseihin (kun kiinteistön ja terassialueen välissä on jalankulkualue) sovelletaan kyseistä ohjetta. Ohjetta on myös sovittu nimenomaisesti sovellettavaksi puheena olevaan maanvuokrasopimukseen. Yleisten töiden lautakunnan ohjeen sivuuttaminen asiassa merkitsee oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös sitä, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja sen



tehnyt viranhaltija on ylittänyt toimivaltansa ja asia on ratkaistu epäasianmukaisesti eri perusteita noudattaen kuin muut terassiluvat Helsingissä eikä menettely ole tasapuolista ja se on hallintolain 6 §:n vastaista.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan päätös perustuu olennaisesti virheelliseen ja puutteelliseen selvitykseen, koska kaupungin olisi pitänyt selvittää Elek Oy:ltä, miten terassilla aloitettavan ravintolatoiminnan jätehuolto ja muut välttämättömät edellytykset hoidetaan ja jos Reginanrantaa olisi kuultu asian järjestämisestä, olisi asiassa käynyt ilmi, ettei terassin jätehuoltoja voida järjestää Reginanrannan kiinteistöllä ja tämä olisi johtanut jatkoselvitykseen ja korjaaviin toimenpiteisiin Elek Oy:n taholla. Nyt kaupungin virheellisestä päätöksestä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan seurannut se, että yksittäinen asunto-osakeyhtiö joutuu kärsimään kaupungin kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta ja 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 oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kunnolla.

Oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan ovat tämän esitystekstin liitteinä 4 ja 5.

Elek Oy:tä on kuultu tehtyjen oikaisuvaatimusten johdosta. Elek Oy:n mukaan oikaisuvaatimus on perusteeton ja vuokralainen on toiminut vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vastine on tämän esityksen liitteenä 6.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrauspäätös, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttiyksikön yritystontit-tiimin päällikön päätös 9.6.2021, 70 §
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimus
- 5 As. Oy Helsingin Reginanrannan oikaisuvaatimus
- 6 Elek Oy:n vastine
- 7 Havainnekuva terassista 1
- 8 Havainnekuva terassista 2



Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Vuokralainen
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti
Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Maka/Make

Päätösehdotus A

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vastaus päätöskohtien A-B oikaisuvaatimuksissa esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokrauspäätöksen taustaa

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on Elek Oy:n hakemuksen mukaisesti päättänyt vuokrata Elek Oy:lle sen olemassa olevaan ravintolatoimintaan liittyvää terassialuetta varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta noin 125 m²:n määrään ajalle 7.6. - 30.9.2021.

Vuokra-alue on määräala (125 m²) yleisestä alueesta 91-43-9902-6 ja sen rakennusoikeus on 110 k-m². Vuokra-alueelle on 5.6.2015 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa nro 12234 osoitettu kahvilarakennuksen rakennusala (kah) ja se on 17.12.2020 (152 §) vuokrattu lyhytaikaisesti Markoski Oy:lle asemakaavan mukaisen kahvilan rakennuslupan hakemista varten. Em. lyhytaikaista vuokrausta on jatkettu 9.6.2021 (69 §) ja Markoski Oy on antanut suostumuksensa sille, että aluetta voidaan vuokrata tilapäistä terassia varten Elek Oy:lle varsinaisen kahvilahankkeen rakennuslupaprosessin ollessa edelleen kesken.

Terassialueen tilapäinen vuokraaminen on ollut perusteltua, koska Elek Oy:n operoiman läheisen ravintolan, Bella Marinan, toiminnan kannalta on ollut tärkeää saada terassialue kesäksi käyttöön eikä alueelle ole vielä ollut muuta käyttöä sen odottaessa asemakaavan mukaisen kahvilan rakennuslupaa. Ravintolayrittäjä on kiirehtinyt vuokrausta mm. Covid 19 -pandemian ravintola-alalle aiheuttamien vaikeuksien vuoksi, joita ulkona sijaitsevat asiakaspaikat helpottaisivat ja konkurssilta voitaisiin välttyä.



Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessaan esittämään siitä, että tontit-yksikkö on perustellut terrassivuokrausta koko alueen vuokranneen tahon Markoski Oy:n vuokrasopimuksella ja tämän yhtiön suostumuksella, vaikka ko. vuokrasopimuksella ei ole lainvoimaa ja sen on tehnyt samana päivänä sama taho kuin tilapäisen vuokrasopimuksen Elek Oy:lle, on todettava, että toisin kuin oikaisuvaatimuksessa väitetään, Markoski Oy:llä on ollut aluetta koskeva, lainvoimainen voimassa oleva lyhyt maanvuokrasopimus kahvilan rakennusluvan hakemista varten. Yritystontit-tiimin päällikkö on 17.12.2020 (152 §) päättänyt, että määräala vuokrataan Markoski Oy:lle lyhytaikaisesti kahvilan rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.12.2020 - 14.06.2021 ja po. päätös on lainvoimainen.

Yritystontit-tiimin päällikkö on 9.6.2021 (69 §) päättänyt jatkaa ko. Markoski Oy:n vuokrausta ajalle 15.6. - 14.12.2021 rakennuslupaprosessin ollessa edelleen kesken. Tästä uudelleen vuokrausta koskevasta päätöksestä yksityishenkilöt/Solote Oy ovat nyt käsiteltävän oikaisuvaatimuksen lisäksi toimittaneet oikaisuvaatimuksen, joka on käsitellyssä erillisenä asiana tällä lautakunnan esityslistalla.

Vuokrauspäätöksen perusteet, vuokrausprosessi, sopimusehdot, tarkastukset ja yhtiöjärjestysmääräykset

Kaupungin strategiaan kuuluu olennaisena osana yritysmyönteisyys, ja mm. tätä tavoitetta on pyritty tilapäisellä terrassialueen vuokrauksella toteuttamaan. Tilapäisestä terrassista on vuokrausta valmisteltaessa neuvoteltu asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa.

Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessaan esittämään siitä, että he ovat tiedustelleet terrassiasiaa alueiden käyttö ja valvonta -yksiköltä mutta tontit-yksikkö on tehnyt vuokrasopimuksen, eikä vuokrausta olisi valmisteltu avoimesti sekä oikaisuvaatimuksen tekijöiden kaupungin eri yksiköiden toiminnan yhteensovittamisesta esittämään on todettava, että oikaisuvaatimuksen kohteena olevan vuokrauksen mukainen vuokra-alue on sovittu vuokrattavaksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön toimesta, koska kyseessä on asemakaavan mukainen pysyvä kahvilarakennuksen paikka, joka kaupungin sisäisen työnjaon mukaan kuuluu tontit-yksikölle ja jonka tontit-yksikkö on jo aikaisemmin vuokrannut Markoski Oy:lle.

Vuokrausta valmisteltaessa ei ole tullut esille, että mitään muuta terrassivuokraushakemusta olisi ollut vireillä kaupungin muissa palveluissa tai yksiköissä. Asia on myöhemmin vielä varmistettu eikä käsitellyssä ole ollut päällekkäisiä hakemuksia. Vuokralaisen mukaan hän oli aikaisemmin käynyt keskustelua As. Oy Helsingin Reginanrannan kanssa



terassin sijoittamisesta eri paikkaan liiketilan välittömään läheisyyteen, mutta tämä neuvottelu ei ollut edennyt ja siksi hän oli kääntynyt tonttiyksikön puoleen neuvoteltuaan ensin kahvilaa varten kaavoitetun alueen vuokralaisen, Markoski Oy:n, kanssa. Kyse on siis ollut kahdesta eri alueesta, joista liiketilan edustalla olevaa yleistä aluetta koskeva hakemus olisi päätynyt palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueiden käyttö ja valvonta -yksikön käsittelyyn, mutta kaavassa kahvilaa (terasseineen) varten kaavoitettua, kadun toisella puolella sijaitsevaa, tonttiyksikön toimesta jo vuokrattua aluetta koskeva hakemus päättyi normaalin käytännön mukaisesti tonttiyksikön käsiteltäväksi. Vuokrauksen valmistelu tonttiyksikössä tapahtui myös yhteistyössä edellä kerrotun mukaisesti asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan sekä alueiden käyttö ja valvonta -yksikön kanssa. Tilapäisen vuokrauksen valmistelu ja päätöksenteko ovat edenneet vakiintuneen käytännön mukaisessa järjestyksessä ja vuokrauspäätös on valmisteltu avoimesti.

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, 280 § siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessaan esittämään siitä, että kahvilatilaksi tarkoitetun liiketilan muuttuminen ravintolaksi ja terassin myötä edelleen laajeneva ravintolan toiminta aiheuttaa lisääntyvää häiriötä ja kotirauhan rikkomista eikä Annikanlaiturin/Reginankujan alueelle suunniteltu korkealaatuinen kahvilapaviljonki ja sen toiminta vastaisi nykyistä tilannetta, on todettava ensinnäkin, että maanvuokraus on tehty ehdoin, ettei vuokra-alueella harjoitettavasta toiminnasta saa aiheutua naapureille haittaa. Maanvuokrasopimuksen 6 §:n mukaan vuokra-alueella mahdollisesti olevista rakennelmista ja vuokra-alueella muutoin harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön. Edelleen maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki alueella aiottuun toimintaan vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan lakia sekä viranomaisen asettamia ehtoja ja määräyksiä. Terassinpitäjän on huolehdittava, että terassin käytöstä ei aiheudu melua tai muuta häiriötä terassin vaikutusalueelle. Alueella on myös suoritettu jäljempänä tarkemmin läpikäytyt tarkastukset, joiden perusteella tilanne on ollut rauhallinen.

Kahvilan yhteyteen suunniteltu terassi ilmenee asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen liitteenä olevista viitesuunnitelmista



ja havainnekuvista. Alueen kaavoittaja on todennut valokuvien perusteella tilapäisen terassin olevan kaavan havainnekuvien mukainen. Liitteinä 7 ja 8 on kaksi havainnekuvaa terassista.

Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessaan esittämään siitä, että vuokrasopimuksessa olisi ehtoja, joiden perusteella voisi päätellä tontit -yksikön tienneen ongelmatilanteesta taloyhtiön ja sen asukkaiden sekä ravintolatoimintaa harjoittavien tahojen välillä, on todettava, että seuraavat yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessaan epäasiallisiksi epäilemät maanvuokrasopimuksen ehdot: ”edellä sanotusta poiketen vuokranantajalla on kuitenkin oikeus irtisanoa tämä maanvuokrasopimus kahden viikon irtisanomisajalla, mikäli vuokranantajan vuokrausta koskeva päätös ei tule lainvoimaiseksi 30.6.2021 mennessä” ja ”vuokralainen on kuitenkin velvollinen maksamaan kaksinkertaista vuokraa siltä ajalta, jona vuokralainen mahdollisesti käytti luvatta vuokra-aluetta ilman allekirjoitettua maanvuokrasopimusta” ovat täysin tavanomaisia ja kaupungin vakiintuneesti käyttämiä ehtoja tilapäisissä maanvuokrasopimuksissa tilanteissa että vuokralainen haluaa allekirjoittaa sopimuksen ennen kuin vuokrauspäätös on lainvoimainen.

Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksessaan esittämään siitä, että heidän viranomaiselta saamansa vastaukset eivät olisi olleet kattavia, vaan jokaista seikkaa on joutunut kysymään erikseen eivätkä he olisi saaneet ohjeita oikaisuvaatimuksen tekemiseksi, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijöitä on palveltu niin hyvin kuin se muiden työtehtävien ja henkilöresurssien puitteissa on ollut mahdollista. Jokaiseen sähköpostiviestiin ei kuitenkaan valitettavasti ehditä reagoimaan saman päivän aikana. Sähköpostikirjeenvaihdon lisäksi oikaisuvaatimuksen kohteena olevaan vuokraukseen liittyen on käyty puhelinkeskusteluja niin kaupungin sisäisesti kuin oikaisuvaatimuksen tekijöiden ja vuokralaisenkin kanssa. Päätöspöytäkirja on ollut normaalin käytännön mukaisesti nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jossa on myös ohjeet muutoksenhakuun ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöille on annettu erikseen ohjeita oikaisuvaatimuksen tekemiseksi.

As. Oy Helsingin Reginanranta on tuonut oikaisuvaatimuksessaan esiin ravintolan liiketilassa jo ennen terassivuokrausta harjoitetun toiminnan aiheuttamia haasteita esimerkiksi jätehuollon ja ilmanvaihdon riittävyydelle. Näitä ei kuitenkaan voida ratkaista oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä, koska kyse on asunto-osakeyhtiön sisäisistä asioista.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että kaupungin vuokratesa määräalan Elek Oy:lle terassikäyttöä varten, Elek Oy:n ravintolan asiakaspaikat olisivat kasvaneet huomattavasti ja ongelmat olisivat kasvaneet entisestään, koska terassi on lisännyt asiakasmäärää ja laajentanut ravintolatoimintaa, ja että terassitoiminta on johtanut As. Oy



Helsingin Reginanrannan mukaan siihen, että Reginanrannan kiinteistöä käytetään kaupungin kiinteistöllä harjoitettavaan ravintolatoimintaan, joka on merkittävästi laajempaa, kuin mihin Reginanrannan kiinteistöllä on voitu missään vaiheessa varautua, on todettava, että tontityksikön tarkastaja on käynyt paikan päällä 23.6.2021 ja 2.9.2021. Tontityksikön tarkastajan havaintojen mukaan alue on ollut siisti ja rauhallinen. 23.6.2021 tehdyn tarkastuksen aikaan ravintolan sisätiloissa ei ole ollut lainkaan asiakkaita, ainoastaan terassilla. 2.9.2021 tehdyn tarkastuksen aikana taas terassilla ei ollut lainkaan asiakkaita, vain sisätiloissa. Paikalta otetut valokuvat havainnollistavat vuokralaisen kertoma ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tarkastajan havaitsemaa asiantilaa siitä, että ravintolan asiakaspaikat eivät ole lisääntyneet tilapäisen terassin myötä, vaan ottaen huomioon Covid 19 -pandemiasta johtuvat rajoitukset, ravintolan sisätiloissa olevia asiakaspaikkoja on tilapäisesti korvattu terassille sijoitetuilla asiakaspaikoilla. Covid 19 -pandemiasta johtuen ravintoloiden aukioloaikoja ja asiakaspaikkojen käyttöä on rajoitettu. Bella Marinan ravintolatoimintaa ei ole tilapäisen terassin myötä laajennettu. Sen, että ravintolan asiakasruokailee ravintolan sisätilojen sijasta ulkotiloissa, ei asiaa arvioitaessa ole katsottu rasittavan As. Oy Helsingin Reginanrannan kiinteistöä enempää kuin ravintolan toiminta ilman tilapäistä terassia. Liiketilän toimintaa ei ole myöskään yhtiöjärjestyksessä tai muutoinkaan rajoitettu siten, ettei ruokaa saisi valmistaa esim. take away -asiakkaille. Lisäksi tulee huomioida, että tilapäisen terassin vuokra-aika on myös hyvin lyhyt, olleen vain vajaan neljän kuukauden mittainen.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan kaupungin kiinteistön käyttäminen ravintolatoimintaan ja terassiin on mahdollista vain käyttämällä Reginanrannan kiinteistön infrastruktuuria, kuten sen jätteidenkäsittelyä ja vettä, eikä Reginanrannan ja kaupungin kiinteistön välillä ole oikeusperustetta kuten rasitetta, joka oikeuttaisi toiminnan rasittamaan Reginanrannan kiinteistöä, eikä Reginanrannan ja Elek Oy:n välillä ole sopimusta, johon tämä voisi perustua. Kaupungin kiinteistölle suunniteltua kahvilarakennusta ei ole rakennettu. Reginanrannalla ei ole mahdollisuutta tai velvollisuutta vastaanottaa kaupungin kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta syntyvää jätettä, As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan kustannukset ja seuraukset koituvat Reginanrannalle ja sen osakkeenomistajille. Ongelma koskee myös vedenjakelua, sillä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Reginanrannalla ei ole juridista oikeutta veloittaa yhtiöjärjestykseen perustuvia vesimaksuennakoita kaupungin kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan perusteella. As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan kaupungin virheellisestä päätöksestä on seurannut se, että yksittäinen asunto-osakeyhtiö joutuu kärsimään kaupungin kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta.



Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että As. Oy Helsingin Reginanrannan kiinteistöllä sijaitsevan liiketilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja on vuokrannut liiketilan ravintolatoimintaa harjoittavan Elek Oy:n käyttöön. Selvyyden vuoksi todetaan, että Elek Oy:n oikeus käyttää ja hallita Reginanrannan kiinteistössä sijaitsevaa liiketilaa perustuu vuokrasopimukseen, ja liiketilan vuokrannutta tahoa on asiassa kuultu. Terassivuokrauksen vaikutusta asiakaspaikkoihin ja toiminnan laajuuteen on käsitelty edellä.

Maanvuokrasopimuksen ehtoissa on vakiintuneen käytännön mukaisesti huomioitu ja edellytetty, ettei vuokrauksesta aiheudu haittaa tai häiriötä ympäristölle tai sen asukkaille. Vuokrauspäätöksessä tai sen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehtoissa ei myöskään ole oikeutettu vuokralaista käyttämään naapurikiinteistön jätehuoltoa tms., vaan vuokra-alueen maanvuokrasopimus on tehty pääosin kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun käyttämin tavanomaisin tilapäisvuokrasopimusehdoin. Lisäksi maanvuokrasopimuksessa on erityisesti tätä vuokra-aluetta koskevia erityisehtoja, mm. soveltuvien osin palvelut- ja luvat- palvelukokonaisuuden alueidenkäyttö ja valvonta-yksikön terassivuokrauksissa vakiintuneesti käyttämiä ehtoja. Maanvuokrasopimuksen 6 §:n mukaan mm. ”terassin pitäjän on siistittävä terassin vaikutusalue päivittäin ja huolehdittava jätteiden poistamisesta. Vuokra-alueella mahdollisesti olevista rakennelmista ja vuokra-alueella muutoin harjoitettavasta toiminnasta ei saa aiheutua naapureille vaaraa eikä haittaa ja ne eivät saa aiheuttaa epäsiistiä kuvaa kadulle eikä lähiympäristöön. Edelleen maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukaan vuokranantajan vaatiessa vuokralaisen on vuokra-aikana siivottava epäsiisti vuokra-alue vuokranantajan antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti. Siivousvelvollisuus voi koskea myös vuokra-alueen ulkopuolisia alueita, jos siivoustarve johtuu vuokra-alueella harjoitetusta toiminnasta. Todettakoon myös, että maanvuokrasopimuksen mukaisella vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen hankkima jätteistä. Edelleen maanvuokrasopimuksen 13 §:n mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan mahdollisesti tarvitsemistaan vesi-, viemäri-, sähkö, tele- yms. järjestelmistä.

As. Oy Helsingin Reginanrannan kivijalkaliiketilassa sijaitseva ravintolaliiketila vastaa kustannuksellaan käyttämästään vedestä ja jäte- ym. kuluista yhtiöjärjestyksen mukaisesti. As. Oy Helsingin Reginanrannan yhtiöjärjestyksen (5 § vastike) mukaan mm. ”Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeeseen. Mikäli jonkin huoneiston/tilan käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.” ja ”Vesivastikkeen suuruus määrätään käyttäen perus-



teena asuinhuoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärää ja liikehuoneistossa vakituisesti työskentelevien henkilöiden lukumäärää lisättyinä tilan asiakaspaikkojen lukumäärällä. Vesivastikkeella katetaan kulutuksesta vedestä, jätevedestä ja veden lämmittämisestä aiheutuvat kulut. Vesivastike tasataan vähintään kerran vuodessa käyttäen tasauslaskutuksessa perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja.” As. Oy Helsingin Reginanrannan yhtiöjärjestys on tämän esityksen oheismateriaalina.

Vaikka oikaisuvaatimuksen tekijä useassa kohdassa oikaisuvaatimustaan tuo esille sille terassivuokrauksesta aiheutuneita kustannuksia/vahinkoa/haittaa, sen tarkempaa laatua tai määrää taikka lopullista maksajaa ei kuitenkaan millään tavalla eritellä. Näin ollen ylimääräisten kustannusten syntyminen ylipäänsä ja erityisesti niiden liittyminen tähän tilapäiseen terassivuokraukseen sekä mahdollisten ylimääräisten kustannusten lopullinen maksaja jää oikaisuvaatimuksessa epäselväksi. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun käsityksen mukaan oikaisuvaatimuksen tehnyt, yksittäinen asunto-osakeyhtiö ei ole joutunut kärsimään vahinkoa kaupungin kiinteistöllä harjoitettavasta ravintolatoiminnasta. Mikäli vastoin edellä esitettyä jotakin vahinkoa on kuitenkin aiheutunut, se tulee näyttää toteen. Vakiintuneen käytännön mukaan tässäkin maanvuokrasopimuksessa on sopimusehto, jonka mukaan ”Sopimussakosta riippumatta vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle ja kolmannelle aiheuttamansa vahingon.” (17 §) jota tarvittaessa voidaan soveltaa.

As. Oy Helsingin Reginanrannan esittämään siitä, että kaupunki olisi laiminlyönyt asian selvityksen jätteenkäsittelyn osalta ja perustanut päätöksensä virheellisiin tietoihin ja että päätös perustuisi olennaisesti virheelliseen ja puutteelliseen selvitykseen, koska kaupungin olisi pitänyt selvittää Elek Oy:ltä, miten terassilla aloitettavan ravintolatoiminnan jätehuolto ja muut välttämättömät edellytykset hoidetaan ja tämä olisi johtanut jatkoselvitykseen ja korjaaviin toimenpiteisiin Elek Oy:n taholla, on todettava, että edellä läpikäydysti maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan terassinpitäjän on huolehdittava muun muassa jätteen poistamisesta. Tontit-yksikkö valmistelee satoja maanvuokrasopimuksia vuosittain eikä sillä valitettavasti ole etukäteen mahdollisuutta tai resursseja varmistaa, aikooko ja miten vuokralainen noudattaa maanvuokrasopimuksen ehtoja. Kun tontit-yksikön tietoon on tullut ongelmia jätehuollon osalta, tontit-yksikkö on välittömästi ollut yhteydessä vuokralaiseen ja kehottanut vuokralaista korjaamaan tilanteen. Ongelma on edellä todetusti myös korjattu ja terassille on hankittu oma jäteastia vuokralaisen toimesta. Asiassa ei ole myöskään missään vaiheessa ollut estettä jätteen käsittelyn järjestämiselle itse terassialueella.



Lisäksi mainittakoon vielä, että ravintolaan on As. Oy Helsingin Reginanrannan pyynnöstä tehty 1.7.2021 myös Helsingin kaupungin elintarviketurvallisuusyksikön tarkastuskäynti, jossa on käyty läpi jätehuoltoa, ovien auki pitämistä ja wc-tilojen riittävyyttä.

Kuuleminen

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Reginanranta ei ole asiassa kuultu eikä se ole antanut suostumusta terassialueelle. Päätöksen tekemisen yhteydessä olisi pitänyt kuulla Reginanranta, sillä ravintolatoiminnan laajentaminen perustuu vain siihen mahdollisuuteen, että tähän käytetään Reginanrannan infrastruktuuria. Myös yksityishenkilöiden/Solote Oy:n mukaan ennen päätöstä ei ole kuultu asianomaisia, taloyhtiötä ja sen asukkaita, joille maanvuokrasopimuksesta aiheutuu merkittävää haittaa. Toiminta ei ole ollut oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasavertaisuusperiaatteen mukaista ja kuulematta jättäminen on asettanut taloyhtiön, sen asukkaat ja mahdolliset muut osalliset heikompaan asemaan.

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että nyt käsiteltävänä olevassa asiassa on kyse noin 125 m² suuruisen määrällän vuokraamisesta asemakaavassa kahvilaa (terasseineen) varten osoitetusta alueesta tilapäiseen terassitoimintaan ajalle 7.6.-30.9.2021 tilanteessa jossa vuokra-alue sijaitsee As. Oy Helsingin Reginanrannasta katsottuna kadun toisella puolella sijaitsevalla katuaukiolla. Edellä on lisäksi käsitelty mm. sitä, että maanvuokrasopimukseen on otettu ehdot vuokralaisen velvollisuudesta jätehuollon ja muun toimintansa järjestämiseen ympäristöä ja sen asukkaita häiritsemättömällä tavalla, maanvuokralaisen oikeus käyttää liikehuoneistoa perustuu sopimukseen ja liikehuoneiston käyttämisen kustannuksista on määrätty yhtiöjärjestyksessä.

Lisäksi on todettava, että vuokraus on tehty asemakaavan mukaiseen toimintaan. Vuorovaikutus alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten kanssa on toteutettu osana asemakaavoitusprosessia ja tarvittavat naapuri-kuulemiset tehdään rakennusvalvonnan toimesta hankkeiden toteuttamisvaiheessa.

Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun. Asianosaisella tarkoitetaan sitä, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee.

Hallintolain esitöiden ja oikeuskirjallisuuden mukaan asianosaisen käsite määräytyy asian oikeudellisen vaikutuksen perusteella. Pelkästään asiaan liittyvät tosiasialliset intressit eivät riitä tuottamaan laissa tarkoi-



tettua asianosaisasemaa, vaan vaikutusten tulee olla oikeudellisia (HE 72/2002 s. 68). Tosiasiallinen intressi ei ole asianosaisaseman perusteeksi riittävä silloinkaan, kun se saattaa olla merkityksellinen. Näin esimerkiksi pelkästään päätöksestä mahdollisesti seuraava epäsuora taloudellinen etu tai haitta ei sellaisenaan riitä tuottamaan asianosaisasemaa. (Niemivuo ym. Hallintolaki 2010 s. 153). Oikeuskäytännössä kuulemista on pidetty myös tarpeettomana muun ohella asioissa, jossa annettavalla ratkaisulla saattaa olla ainoastaan vähäistä merkitystä asianosaisen oikeusaseman kannalta. Asiassa ei siten ole ollut tarpeellista kuulla As. Oy Helsingin Reginanrantaa tai sen yksittäistä asuinhuoneiston osakkeenomistajaa/ asukasta. Kaupungin ei myöskään ole tarvinnut hankkia As. Oy Helsingin Reginanrannan suostumusta kaupungin omistaman, katualueen toisella puolella sijaitsevan alueen vuokraamiseen.

As. Oy Helsingin Reginanrannan mukaan sitä olisi lisäksi pitänyt kuulla ja sen suostumusta olisi pitänyt edellyttää, koska ”Terassiohjeet Helsingissä – Ulkotarjoiluun käytettävien katuterassien ohjeistus 1.1.2014” mukaan terassia koskevan hakemus edellyttää kiinteistön omistajan suostumusta siitä, että liiketilan edessä olevaa yleistä aluetta saa käyttää ulkotarjoiluun sekä että ohjeen esimerkki osoittaisi että ohjetta sovellettaisiin nyt käsiteltävänä olevaan tapaukseen ja ohjetta on myös sovittu sovellettavaksi maanvuokrasopimusehdoissa. Yleisten töiden lautakunnan ohjeen sivuuttaminen asiassa merkitsisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös sitä, että päätös olisi syntynyt virheellisessä järjestyksessä ja sen tehnyt viranhaltija olisi ylittänyt toimivaltansa ja asia ratkaistu epäasianmukaisesti eri perusteita noudattaen kuin muut terassiluvat Helsingissä eikä menettely olisi tasapuolista.

Edellä esitettyyn todettakoon, että As. Oy Helsingin Reginanrannan viittama ”Terassiohjeet Helsingissä -ohje” käsittelee ulkotarjoiluun käytettävien katuterassien ohjeistusta, jossa liiketilan edustaa käytetään ulkotarjoiluun. Ohjeen sivun 11 mukaan ”liitä hakemukseen kiinteistön omistajan suostumus siitä, että liiketilan edessä olevaa yleistä aluetta saa käyttää ulkotarjoiluun”. Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa vuokra-alue on pienehkö määräala asemakaavassa kahvilaa (terasseineen) varten osoitetusta alueesta, joka ei sijaitse As. Oy Helsingin Reginanrannan liiketilan edessä, vaan kadun toisella puolella sijaitsevalla katuaukiolla. As. Oy Helsingin Reginanrannan viittaamalla ohjeen sivulla 13 taas käsitellään terassisuunnitelman mitoitusesimerkkiä, jossa asiakaspaikkoja on myös liiketilan edessä siinä kiinni. Vuokrasopimuksen 5 §:n mukaan: terassi ympäristöineen tulee toteuttaa mahdollisesti haettavien lupien ehtojen mukaisesti sekä soveltuvin osin noudattaa kulloinkin voimassa olevia Helsingin kaupungin terassiohjeita. Terassiohjeiden noudattaminen soveltuvin osin ei tarkoita kyseessä olevan vuokrauksen rinnastamista täysin palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden



alueiden käyttö ja valvonta -yksikön hoitamiin terassivuokrauksiin, joissa on yleensä kyse kiinteistön välittömään läheisyyteen ja usein jopa kiinni siihen sijoittuvista, yleiselle alueelle – tavallisesti katualueelle – toteutettavista terasseista. Terassiohjeessa annetaan sen sijaan ohjeita muun muassa esteettömyydestä, kalusteista ym., joiden ottaminen osaksi vuokrasopimusta on asiassa tarkoituksenmukaista. Yleisten töiden lautakunnan päätökset eivät sellaisenaan sovellu tontit-yksikön vuokrauksiin, eikä terassiohjeesta ole johdettavissa tulkintaa, jonka perusteella kaupungin olisi tullut pyytää asiassa Reginanrannan suostumusta.

Alueen vuokraaminen ei ole ollut poikkeuksellinen oikeustoimi. Lisäksi on huomattava, että maanvuokrasopimuksissa on kysymys yksityisoikeudellisesta sopimussuhteesta. Maanvuokrasopimuksen ehdot ovat maanvuokralain ja tontit-yksikön yleisesti noudattaman käytännön mukaiset, eli kaupunki noudattaa samanlaisia periaatteita samanlaisissa tapauksissa.

Yhdenvertaisuusperiaatetta tai tasapuolisuusperiaatetta ei ole rikottu. Päätös ei myöskään ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä toimivaltaa ole ylitetty.

Oikaisuvaatimusten kiireellinen käsittely

Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimuksen vaatimus ”lopettaa välittömästi laitton terassitoiminta” tulkittiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa vaatimukseksi irtisanoa Elek Oy:n kanssa solmittu tilapäistä terassivuokrausta koskeva maanvuokrasopimus oikaisuvaatimusten johdosta. Tilapäisen terassin vajaan neljän kuukauden mittaisen maanvuokrasopimuksen irtisanominen ei olisi lopettanut ravintolatoimintaa eikä terassitoiminta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun käsityksen mukaan ole ollut laitonta.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu harkitsi maanvuokrasopimuksen irtisanomista, mutta päätyi siihen, ettei oikaisuvaatimuksissa ollut esitetty riittävän painavia syitä näin poikkeukselliseen menettelyyn. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu arvioi, että vuokrasopimuksen ennenaikaisesta irtisanomisesta olisi aiheutunut vuokralaiselle suurempaa vahinkoa kuin vuokrasopimuksen voimassaolosta oikaisuvaatimuksen tekijöille. Vuokralainen oli mm. hankkinut terassia varten kalusteita ja vuokraus oli hänelle Covid 19 -pandemian aiheuttamissa, poikkeuksellisissa olosuhteissa erityisen tärkeä. Asiassa ei myöskään nähty tarvetta itseoikaisulle.

Kuntalain 134 §:n mukaan oikaisuvaatimus on käsiteltävä kiireellisenä. Oikaisuvaatimuksia käsiteltäessä on kuitenkin annettava perusteltu ratkaisu ja vastaus esitettyihin vaatimuksiin. Valmistelutoimien sisältö ja



laajuus ennen asian saattamista päätöksentekoon riippuvat asiasta ja voimavaroista. Yritystontit-tiimin päällikön päätöksestä on vastaanotettu kaksi oikaisuvaatimusta juuri ennen kaupunkiympäristölautakunnan kesätaukoa ja kesälomakautta.

Lopuksi

Oikaisuvaatimuksissa ei esitetä sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aiheutta asian uudelleen käsittelyyn tai muihin toimenpiteisiin.

Esitetyillä perusteilla oikaisuvaatimukset tulee hylätä. Yritystontit-tiimin päällikön päätös täyttää yhdenvertaisuusperiaatteen ja tasapuolisen kohtelun vaatimukset ja vuokrauspäätös on tarkoituksenmukainen sekä lainmukainen. Yritystontit-tiimin päällikön päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, yritystontit-tiimin päällikkö ei ole päätöstä tehdessään ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet yritystontit-tiimin päällikön tiedossa ja jotka antaisivat aiheutta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen.

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Kuntalain 140 §:n mukaan kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Päätös 9.6.2021 (70 §) on asetettu nähtäville 10.6.2021. Päätöskohdan A osalta käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu 17.6.2021



28.09.2021

kaupungin kirjaamoon ja päätöskohdan B osalta käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu 24.6.2021 kaupungin kirjaamoon, eli molemmat oikaisuvaatimukset ovat saapuneet määräajassa.

Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrauspäätös, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttiyksikön yritystontit-tiimin päällikön päätös 9.6.2021, 70 §
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Yksityishenkilöiden/Solote Oy:n oikaisuvaatimus
- 5 As. Oy Helsingin Reginanrannan oikaisuvaatimus
- 6 Elek Oy:n vastine
- 7 Havainnekuva terassista 1
- 8 Havainnekuva terassista 2

Oheismateriaali

- 1 As. Oy Helsingin Reginanrannan yhtiöjärjestys
- 2 Valokuva 1
- 3 Valokuva 2
- 4 Valokuva 3
- 5 Sähköpostikirjeenvaihtoa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Vuokralainen
Oikaisuvaatimuksen tekijät

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Esitysteksti
Esitysteksti