



§ 51

Yleisten alueiden luovuttaminen terassitoimintaan vuosina 2022–2027

HEL 2021-014233 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että yleisten alueiden luovuttamisessa terassitoimintaan ajalla 1.4.2022–31.3.2027 sovelletaan liitteen 2 mukaista ohjeistusta ja liitteiden 3 ja 4 mukaisia sopimus pohjia. Kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla, että terassitoiminnassa ajalla 1.1.–31.3.2022 noudatetaan yleisten töiden lautakunnan ja kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä 31.12.2021 asti voimassa olleita ohjeistuksia ja ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lisäksi muuttaa hinnastoa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavista maksuista 1.4.2022 lukien terassialueita ja parkleja koskevilta osilta liitteenä 1 olevan päivitetyn hinnaston mukaisesti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti, että viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa tehdä terassitoimintaa koskeviin ohjeistukseen ja sopimus pohjiin vähäisiä muutoksia, jotka ovat kaupungin edun mukaisia. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa päättää yksittäisissä sopimuksissa noudatettavista lisäehdoista.

Hyväksyessään esityksen yleisten alueiden luovuttamisesta terassitoimintaan vuosina 2022–2027 lautakunta painottaa, että kävelykeskustan kohdalla voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa myös punaiseksi merkityillä alueilla. Luvan myöntämistä myös näille alueille tulee harkita erityisesti paikoissa, joissa terassitoiminnalle on korkeaa kysyntää tai joissa terassitoiminta parantaa kaupunkitilan elävyyttä kaupunkistrategian mukaisesti tehden mahdolliseksi viiptymisen ja oleilun tai luoden paikan kaupallisille palveluille.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli asukas- ja yrityspalvelupäällikkö Mirka Saarholma. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Sameli Sivonen: Hyväksyessään esityksen yleisten alueiden luovuttamisesta terassitoimintaan vuosina 2022–2027 lautakunta painottaa, että kävelykeskustan kohdalla voidaan käyttää tapauskohtaista harkintaa myös punaiseksi merkityillä alueilla. Luvan myöntämistä myös näille



alueille tulee harkita erityisesti paikoissa, joissa terassitoiminnalle on korkeaa kysyntää tai joissa terassitoiminta parantaa kaupunkitilan elävyyttä kaupunkistrategian mukaisesti tehden mahdolliseksi viipymisen ja oleilun tai luoden paikan kaupallisille palveluille.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sameli Sivosen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto muutokset näkyvissä
- 2 Terassiohje
- 3 Terassialueen vuokrasopimus
- 4 Parklet-vuokrasopimus
- 5 MaRan lausunto
- 6 Terassit kävelykeskusta-alueella

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

MaRa Ry

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että yleisten alueiden luovuttamisessa terassitoimintaan ajalla 1.4.2022–31.3.2027 sovelletaan liitteen 2 mukaista ohjeistusta ja liitteiden 3 ja 4 mukaisia sopimus pohjia. Kaupunkiympäristölautakunta päättää samalla, että terassitoiminnassa ajalla 1.1.–31.3.2022 noudatetaan yleisten töiden lautakunnan ja kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä 31.12.2021 asti voimassa olleita ohjeistuksia ja ehtoja.



Kaupunkiympäristölautakunta päättää lisäksi muuttaa hinnastoa yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavista maksuista 1.4.2022 lukien terassialueita ja parkleteja koskevilta osilta liitteenä 1 olevan päivitetyn hinnaston mukaisesti.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää, että viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa tehdä terassitoimintaa koskeviin ohjeistukseen ja sopimus pohjiin vähäisiä muutoksia, jotka ovat kaupungin edun mukaisia. Lisäksi viranhaltija, jolla on toimivalta vuokrata terassialueita yleisillä alueilla, voi tarvittaessa päättää yksittäisissä sopimuksissa noudatettavista lisäehdoista.

Esittelijän perustelut

Tausta

Yleisten alueiden luovuttamisesta terassitoimintaan on edellisen kerran päätetty yleisten töiden lautakunnan päätöksillä 4.6.2013, § 254 ja 1.4.2014, § 136. Näillä päätöksillä on päätetty terassialueita koskevista ohjeistuksista ja ehdoista ajalle 1.1.2014–31.12.2021. Yleisten alueiden luovuttamisesta parklet-toimintaan, eli pysäköintiruutujen luovuttamisesta yrittäjälähtöiseen toimintaan, ja parklet-toiminnassa noudatettavista ehdoista on puolestaan päätetty yleisten töiden lautakunnan päätöksellä 17.5.2016, § 218 ja kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.5.2018, § 238. Terassialueista ja parkleteista perittävistä maksuista on päätetty edellisen kerran kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.5.2018, § 238, jolla on vahvistettu yleisten alueiden ja eräiden kaupungin omistamien alueiden käytöstä veloitettavat maksut.

Terassilla tarkoitetaan kahvilan, ravintolan tai muun liiketilan edessä sijaitsevaa kalustettua ulkotarjoilualueutta, jolla on toiminnallinen yhteys liiketilaan. Ulkotarjoilualue voi olla enintään kadun erottamana siitä ravintolasta tai kahvilasta eli elintarvikehuoneistosta, johon se liittyy. Tällaisista yleisille alueille tulevista terasseista tehdään sopimus terassialueen vuokraamisesta Helsingin kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö- ja valvontayksikön kanssa.

Terassi saattaa sijaita kaupungin omistaman kadun, aukion, puiston tai muun yleisen alueen sijaan myös tontilla. Näissä tilanteissa terassin perustamisesta ja terassialueen käyttämisestä on sovittava alueiden käyttö- ja valvontayksikön sijaan tontin omistajan tai haltijan kanssa.

Helsingissä on myös yksittäisiä ympärivuotisia lasitettuja katuterasseja, joita koskevat vuokrausperiaatteet ja hinnasto on päätetty yleisten töiden lautakunnan päätöksellä 25.2.2014, § 83 ajalle 1.3.2014–31.12.2023. Tällä päätöksellä ei muuteta ympärivuotisia lasitettuja katuterasseja koskevia vuokrausperiaatteita eikä hinnastoa.



Terassien määrä yleisillä alueilla on viime vuosina kasvanut. Vuonna 2021 kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö- ja valvontayksiköllä oli kesäterassikaudella 1.4.–31.10. sopimus yhteensä 790 terassista, joista 258 kpl oli pienimuotoisia ”miniterasseja” (eli terasseja, joissa käytössä on korkeintaan 80 cm levyinen, julkisivussa kiinni oleva alue liiketilan eli kahvilan tai ravintolan edessä), 390 kpl liiketilan edessä olevia isompia terasseja ja 142 kpl parklet-muotoisia terasseja. Talviterassikaudella 1.11.–31.3. näistä terasseista oli käytössä 130 kappaletta.

Edellisen sopimuskauden aikana kokeiluna vuosina 2016 ja 2017 Helsingissä lanseerattu parklet-toiminta on muodostunut yhdeksi keskeiseksi terassin muodoksi. Tällä hetkellä helsinkiläisistä yleisten alueiden terasseista parkleteja on lähes viidesosa.

Vuokratuloja terasseista kertyi vuonna 2021 hieman yli 1,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2021 vuokratuloihin vaikuttivat valtakunnalliset koronarajoitukset, joiden vuoksi terassikautta keväällä 2021 jouduttiin lyhentämään. Ilman koronarajoituksia vuokratulot olisivat olleet noin 200 000 euroa suuremmat.

Koronapandemian aikana kaupunki on tukenut omalla toiminnallaan elinvoimaisten ulkotarjoilualueiden muodostumista ja esimerkiksi terasseihin liittyviä linjauksia on lakien ja viranomaisvelvoitteiden rajoissa tulkittu Helsingissä mahdollisimman joustavasti. Nämä joustavat linjaukset on pyritty ottamaan huomioon uuden terassisopimuskauden 2022–2027 ohjeistusta valmisteltaessa.

Valmistelu

Helsinki on määritellyt kaupunkistrategiassaan 2021–2025 yhdeksi painopistealueeksi toimivan ja kauniin kaupungin, jonka kaupunkitila on houkuttelevaa, viihtyisää ja elinvoimaista. Näitä tavoitteita edistetään osaltaan myös kaupunkia elävöittävän terassitoiminnan selkeillä ja sujuvilla toimintamalleilla ja asiakaslähtöisellä ohjeistuksella.

Yleisillä alueilla toimivia terasseja koskeva hinnasto ja ohjeistukset päivitetään, sillä aikaisempien vuokrausperiaatteita koskevien päätösten voimassaolo on päättynyt 31.12.2021. Marraskuusta maaliskuuhun kestäväällä talvikaudella terassia pitävien sopimukset ovat voimassa 31.3.2022 asti, joten on tarkoituksenmukaista, että näiden terassien osalta noudetaan edellisen sopimuskauden 2014–2021 mukaisia ehtoja.

Lähtökohtana valmistelussa on ollut pitää terassialueita koskevat yleiset vuokrausperiaatteet samantapaisina kuin ennenkin: Helsingissä voisi jatkossakin perustaa ja pitää terasseja liiketilojen edustoilla verrat-



tain kevyellä ja toimivalla viranomaisprosessilla. Lisäksi tavoitteena on ollut mahdollisuuksien mukaan muuttaa pysyviksi käytännöiksi korona-aikana käyttöön otetut kevennykset terasseja koskevissa asiointi- ja päätöksentekoprosesseissa, tunnistaa muita mahdollisia sujuvoittamisen paikkoja, yhdistää kaupunkiympäristön toimialan useat erilliset terasseja koskevat ohjeet ja tehdä ohjeesta mahdollisimman selkeä ja asiakaslähtöinen.

Valmistelu on tehty kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä alueiden käyttö ja –valvontayksikön, rakennusvalvontapalveluiden, ympäristöpalveluiden ja kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalvelun kesken. Mukana on ollut myös kaupunginkanslian elinkeino-osasto. Ohjeistuksesta ja periaatteista on pyydetty kannanottoja alan yrityksiltä kyselyn ja esittelytilaisuuden avulla. Lisäksi luonnosvaiheessa olleesta terassiohjeesta on pyydetty lausunto (liite 5) Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry:ltä. Myös Etelä-Suomen aluehallintovirastoon, pelastuslaitokseen ja poliisiin oltiin yhteydessä.

Muutokset hinnastoon

Voimassa oleva terassialueita koskeva hinnasto on päätetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 15.5.2018, § 238. Hinnaston rakenne pysyy pääpiirteittäin samana, mutta terassialueiden ja parkletien hinnoittelua ei enää jatkossa erotella.

Kävelykeskustan katutilasuunnitelmassa (liite 6) on esitetty terassialueiden maksuvyöhykkeet ja rajattu eräiden keskustan alueiden käyttöä terassitoimintaan. Näin on varmistettu muun muassa jalankulun toimivuus vilkkaasti liikennöidyillä jalkakäytävillä.

Sopimuskaudeksi 1.4.2022-31.3.2027 vuokria korotetaan 8 % nykyiseen vuokraan nähden. Ehdotuksen ajatuksena on mukailla elinkustannusindeksin muutosta sopimuskaudella, kuitenkin ottaen huomioon maksun kiinteys viiden vuoden ajan. Indeksillä noussee viiden vuoden sopimuskauden aikana enemmän kuin 8% nykyiseen vuokraan verrattuna, joten ehdotettu korotus jäänee todennäköisesti indeksimuutosta pienemmäksi. Jos vuokra nostettaisiin elinkustannusindeksimuutoksen mukaisesti, olisi vuonna 2022 vuokra vähintään 5% korkeampi kuin nyt. Uudet vuokrat on esitetty alla olevassa taulukossa. Kesäkaudella tarkoitettaisiin myös sopimuskaudella vuosina 2022–2027 jaksoa 1.4. – 31.10. ja talvikaudella vuosina 2022–2027 jaksoa 1.11. – 31.3. Maksuvyöhykkeitä ei ehdoteta muutettavaksi.



	Hinta 2018 - 2021		Hinta 2022 - 2027	
	Vyöhyke 1	Vyöhyke 2	Vyöhyke 1	Vyöhyke 2
Neliömetriperusteinen maksu e/m ² /kk kesäkausi	12,23	9,18	13,21	9,91
Neliömetriperusteinen maksu e/m ² /kk talvikausi	6,12	4,59	6,61	4,96

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018, § 238 mukaan vuonna 2022 alkavan sopimuskauden pituus on viisi vuotta ja terassialueiden vuokra pysyy samana koko sopimuskauden ajan. Vuonna 2027 alkavaa seuraavaa sopimuskautta valmistellessa voidaan tarvittaessa tarkastella, olisiko terassialueiden vuokran tarkoituksenmukaista olla indeksisidonnainen ja sopimuskauden aikana muuttuva.

Muutokset terassiohjeistukseen

Aikaisemman sopimuskauden aikana terassi- ja parklet-ohjeita on ollut useita. Nyt vanha terassiohje, rakennusvalvonnan terassiopas ja parklet-ohje yhdistetään yhdeksi terassiohjeeksi (liite 2). Uuden selkeämmän terassiohjeen tavoitteena on, että terassiasioihin liittyvä asiointi helpottuu.

Korona-aikana muodostetuista terasseista koskevista joustoista ehdotetaan muodostettavan pääosin pysyviä käytäntöjä:

- Terassien aukioloaika klo 23 asti, musiikkia klo 22 asti
- Toimenpidelupaa ei tarvita
 - terassitasoille, jos putoamiskorkeudeltaan alle 500 mm,
 - kalustemaisille tarjoilupisteille, jotka kooltaan max 2500 x 1500, tai
 - päivänvarjoille ja markiiseille, joita ei kiinnitetä maahan.

Jatkossa ”miniterassista” (eli korkeintaan 80 cm leveä alue toimitilan julkisivusta katualueelle päin, kun alue on kiinni toimitilan julkisivussa ja toteutetaan kevein rakentein) ei tarvitsisi tehdä sopimusta tai ilmoitusta kaupungille. Tilaa voisi käyttää ilman eri veloitusta edelleen, kuten aiempanakin sopimuskautena.

Elintarvikelainsäädännön muutoksen myötä WC:iden määrää ohjataan ohjeessa veloitteen sijaan suuntaa-antavalla suosituksella. Määrät ovat suosituksessa samat kuin aiemmassa ohjeistuksessa.



Uudessa terassiohjeessa täsmennetään parkletien sijoittamista koskevaa ohjeistusta. Parkleteja voi olla korttelivälillä 2 + 2 (kaksi kummallakin puolella katua, koko 1–2 ruutua per parklet). Parklet voi ulottua liiketilan reunan yli, jos vieressä ei ole toista liiketilaa ja viereisen kiinteistön omistaja tai haltija on antanut suostumuksensa ylittymiselle. Myös yli yhden, mutta alle kahden ruudun kokoisen parkletin vuokraus olisi tarvittaessa mahdollista. Vuokra maksetaan kuitenkin aina alkavien kokonaisten parklet-ruutujen mukaan.

Kiinteistön omistajan tai haltijan suostumuksen hankkimiseksi aiotaan laatia lomake terassinpitäjien käytettäväksi, jotta suostumuksen pyytäminen olisi mahdollisimman sujuvaa.

Muutokset sopimusehtoihin

Terasseja ja parkleteja koskevia sopimusehtoja on yhtenäistetty, ajantasaistettu ja täsmennetty. Keskeisin sopimusehtoja koskeva muutos on, että terassinpitäjien irtisanomisaikaa lyhennetään yhteen kuukauteen. Irtisanomisaika on ollut aiemmin kolme kuukautta.

Sopimuskauden aikana tehtävät muutokset terassiohjeistukseen ja sopimusehtoihin

Edellinen sopimuskausi on osoittanut, että toimintaympäristössä voi tapahtua sopimuskauden aikana muutoksia, jotka vaikuttavat terassitoimintaan. Esimerkiksi vuonna 2013 päätettyä terassiohjetta on muutettu sen voimassaoloaikana neljästi. Siksi on tarkoituksenmukaista, että vaikka terassitoiminnan keskeisistä periaatteista linjataan koko viiden vuoden mittaisen sopimuskauden ajaksi, terassiohjeistukseen ja terasseja koskevia sopimus pohjiin voidaan tarvittaessa tehdä vähäisiä, kaupungin edun mukaisia muutoksia myös sopimuskauden aikana. Mikäli ohjeistuksiin tai sopimus pohjiin on tarve tehdä merkittävämpiä muutoksia, tuodaan niitä koskeva ehdotus erikseen kaupunki ympäristölautakunnan 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-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.

Kaupunki ympäristölautakunta on delegoinut edellä mainittua toimivaltaansa kaupunki ympäristön toimialan palvelut ja luvat – palvelukokonaisuuden alueidenkäytön tiimipäällikölle niin, että alueidenkäytön tiimi-



01.02.2022

Asia/5

päällikkö päättää terassialueisiin liittyvistä sopimuksista, kun on vahvistettu yleiset vuokrauseriaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mirka Saarholma, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö, puhelin: 310 15284
mirka.saarholma(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto muutokset näkyvässä
- 2 Terassiohje
- 3 Terassialueen vuokrasopimus
- 4 Parklet-vuokrasopimus
- 5 MaRan lausunto
- 6 Terassit kävelykeskusta-alueella

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

MaRa Ry

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kanslian elinkeino-osasto
Alueiden käyttö ja -valvonta
Ympäristöpalvelut
Rakennusvalvontapalvelut
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.01.2022 § 40