



§ 83

Yleisen alueen luovuttaminen ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja lasitettuja katuterasseja varten ajalla 1.3.2014 – 31.12.2023

HEL 2014-001883 T 10 01 01 04

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti oikeuttaa alueidenkäyttötoimiston päällikön luovuttamaan yleistä aluetta ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja lasitettuja katuterasseja varten 31.12.2023 saakka liitteenä 1 olevan hinnaston ja liitteenä 2 olevan sopimusluonnoksen periaatteiden mukaisesti.

Käsittely

Esittelijän muutos: Muutetaan esityksen otsikon "MaRa ry:n lausunto 14.2.2014 (liite 5)" alla olevan neljännen kappaleen ensimmäinen virke kuulumaan seuraavasti: "Esittelijä toteaa, että lausunnossa tarkoitettujen pintaa tasaavien irtonaisten lattiarakenteiden toteuttaminen on mahdollista rakennusvalvontaviranomaisen toimenpideluvalla."

Esittelijä

osastopäällikkö
Pekka Henttonen

Lisätiedot

Jussi Puutio, lakimies, puhelin: 310 38656
jussi.puutio(a)hel.fi
Timo Korhonen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38580
timo.korhonen(a)hel.fi
Päivi Halme, arkkitehti, puhelin: 310 38367
paivi.halme(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto ja kartta
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Prosessi
- 4 Asiakkaalle tarkoitettu ohjeluonnos
- 5 Mara ry lausunto 14.2.2014
- 6 Mara ry lausunto 14.2.2014 julkinen versio

Otteet

Ote
Palveluosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, yleisten töiden lautakunta



25.02.2014

Po/1

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Tausta

Kiinteistölautakunta päätti 17.2.2004 § 73 terasseja koskevasta ohjeistuksesta ja vuokran vuosille 2004 – 2013. Kiinteistöviraston tilakeskus antoi oikeuden käyttää yleistä aluetta terassialueena 31.12.2010 asti, jolloin tehtävä siirtyi rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta päätti 4.6.2013 § 254 periaatteet, joita noudattaen yleistä aluetta luovutetaan terassialueeksi. Päätös ei koskenut ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettuja lasitettuja katuterasseja.

Terassiohjeiden tarkoitus ja viranomaisten tehtävät

Avoterasseja koskeva [Terassiohje](#) päivitettiin eri virastojen yhteistyönä 2012 - 2013. Tavoitteena oli helpottaa asiakkaan toimintaa kokoamalla eri virastojen ohjeet yhteen. Terassiohje ei muuttanut virastojen tehtäviä, työnjakoa tai toimivaltaa.

Rakennusvalvontaviranomainen myöntää hankkeen vaatimat toimenpide- tai rakennusluvut ja päättää rakennuslainsäädäntöä soveltaen, mitkä toimenpiteet vaativat luvan. Kaupungin rakennusjärjestys (9 §) säätelee mainostamista, ja terasseista on annettu myös [rakentamistapaohje](#) 2.12.2013.

Ympäristökeskus vastaa muun muassa elintarvikehygieniasta ja meluasioista. Kaupungin ympäristönsuojelumääräykset (§ 26) rajoittavat äänentoistolaitteiden käyttöä.

Aluehallintovirasto myöntää anniskeluluvat ja poliisi valvoo yleistä järjestystä ja turvallisuutta.

Terassiohjeet vastaavat pitkälti aiemmin käytössä olleita ohjeita. Keskeinen muutos on se, että vapaan kulkutilan terassin edessä pitää olla 1,5 metriä aiemman 1,3 metrin sijasta. Toinen merkittävä muutos oli, että pienen terassin saa perustaa korvauksetta.



Kämpin lisärakennus

Lautakunta päätti 4.6.2013 § 253 alueen vuokrauksesta Kämp Oy:lle Pohjoisesplanadin ja Kluuvikadun kulmauksesta.

Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettut lasitetut katuterassit

Rakennusviraston hallinnoimilla alueilla on noin 500 terassia, joista vain muutama on katettu ja ympärivuotisessa käytössä.

Rakennusvirasto on sopinut muiden virastojen kanssa liitteenä 3 olevasta käsittelyprosessista, joita lasitettuihin katuterasseihin sovelletaan. Samalla valmisteltiin lasitettua katuterassia suunnittelevalle yrittäjälle tarkoitettu liitteenä 4 oleva ohjeluonnos.

Lasitetun katuterassin määrittely

Lasitetulla katuterassilla tarkoitetaan liiketilan yhteydessä olevaa ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettua katettua ja lasitettua huonemaista tilaa. Mahdollisuus tilan kattamiseen tai huonemaiseksi tekemiseen riittää määrittelyn täyttymiseen. Lasitettu katuterassi rakennetaan olemassa olevan katupinnan päälle ilman että katupintaa rikotaan.

Lasitettu katuterassi suunnitellaan liiketilan eteen omana rakenteenaan. Jos liiketilan julkisivuun tehdään uusia aukkoja tai ensimmäistä kerrosta muuten puretaan niin, että varsinainen liiketila ja katettu terassi ovat avoimessa yhteydessä toisiinsa, on kyse rakennuksen laajennuksesta, eikä enää erillisestä lasitetusta katuterassistä. Rakennuksen laajentaminen katualueelle vaatii yleensä asemakaavamuutoksen.

Lasitetun katuterassin rakentamiseen on aina haettava toimenpide- tai rakennuslupa rakennusvalvontavirastosta sen jälkeen, kun rakennusvirasto on antanut käyttöoikeuden alueeseen.

Lasitetun katuterassin toteutuksen reunaehdoja

Lasitetut katuterassit täytyy toteuttaa katutilan ehdoilla ja niiden rakentaminen liiketilan eteen ratkaistaan aina tapauskohtaisesti. Kevyesti toteutettu ja laadukkaasti kalustettu avoin katuterassi mielletään yleensä osaksi yhteistä julkista katutilaa. Sen sijaan katetut ja vahvasti rakennetut katutilasta erotetut lasitetut katuterassit mielletään yksityistiloiksi.

Tavoitteena on, että lasitetut katuterassit ovat luonteeltaan ja rakenteiltaan keveitä ja yksityiskohdiltaan viimeistelyjä. Ne sijoitetaan suoraan katupinnan päälle ilman kiinteitä perustuksia.



Tilat voivat olla korkeintaan puolilämpimiä. Rakennedetaljit tulee toteuttaa siroina, mutta kestävinä. Lasituksen tulee olla kirkasta lasia ja sen tulee olla avattavissa.

Katutilamitoitukseen ja kadunkäyttöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vapaata tilaa lasitetun katuterassin ympärillä tarvitaan avoterassia enemmän. Lasitetut katuterssit toteutetaan esteettöminä. Lasitetun katuterassin eteen ei pääsääntöisesti tule sijoittaa avoterassia. (Ei esim. 80 cm ”vapaata vyöhykettä”).

Keskustan vilkkaimmilla katuosuuksilla on laadittu katua koskeva kadunkäyttökaavio yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Tämä on tarpeen sekä viihtyisän ja sujuvan katutilan toteutumisen, että kadun varrella olevien liikkeiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi. Kaavio ohjaa terassihankkeiden suunnittelua.

MaRa ry:n lausunto 14.2.2014 (liite 5)

Kilpailussa menestyäkseen ravintoloiden on MaRan mukaan panostettava viihtyisien ja tasokkaiden tarjoilualueiden perustamiseen. MaRa kannattaa käsittelyprosessia, jossa siirrytään lähemmäksi yhden luukun periaatetta. Yritykselle on jo asioinnin alkuvaiheessa pysyttävä kuvaamaan pääpiirteittäin, mitä terassin perustaminen edellyttää. Katettuja terasseja harkitsevien ravintoloiden suunnitelmat vastaavat pitkälti ohjeen kuvausta.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota siihen, että rakenteilta edellytetään keveyttä ja avattavuutta ja samalla tilan ilmastoinnille esitetään vaatimuksia. Prosesseja kehitettäessä on lausunnon mukaan löydettävä tasapaino vaatimusten välillä.

Lausunnon mukaan katettujen lasiterassien toteuttaminen esteettöminä on riidaton lähtökohta.

Esittelijä toteaa, että lausunnossa tarkoitettujen pintaa tasaavien rakenteiden toteuttamismahdollisuus arvioidaan haettaessa niille toimenpidelupaa. Samalla arvioidaan muun muassa ilmastoinnin riittävyttä ja paloturvallisuuteen liittyviä seikkoja. Puolilämmin tila ei ole lämpöeristetty, mutta joka lämmittämällä on käyttökelpoinen myös talvella.

Vuokra-aika ja vuokra

Vuokra-ajaksi on kaavailtu kymmentä vuotta, mitä myös MaRa pitää perusteltuna.



25.02.2014

Vuokra on määritetty suhteutettuna yleisten töiden lautakunnan 4.6.2013 päättämiin avoterassien ja Kämp Oy:n lisärakennuksen vuokriin.

Keskustassa avoterassin hinta on 12 €/m²/kk ja talvikaudella 6 €/m²/kk. Muualla hinnat ovat 9 ja 4,50 €/m²/kk. Kämpin vuokra on noin 30 €/m²/kk.

Ympärivuotiseen käyttöön tarkoitettujen lasitettujen katuterassien vuokraksi esitetään keskustassa 23 €/m²/kk ja muualla 17 €/m²/kk. Myös MaRan mielestä vuokran määrää arvioitaessa on otettava huomioon terassin sijainti.

Vuokran määrää arvioitaessa on huomioitu se, että lasitetut katuterassit ovat kevyemmin toteutettuja kuin pysyväisluonteisemmin toteutetut lisärakennukset. Lasitettu katuterassi on mahdollista rakentaa korkeintaan puolilämpimäksi.

Huonemaiset rakentein toteutetut lasitetut katuterassit mielletään yksityistiloiksi ja ovat siten suljetumpia ja yleistä aluetta voimakkaammin rajaavia kuin avoterassit, minkä vuoksi vuokran tulee olla korkeampi kuin avoterassilla.

Ohjeet ja sopimusehdot

Lasitetun katuterassin mitoituksessa ja sijoittamisessa hyödynnetään soveltuvin osin terassiohjetta.

Lasitetun katuterassin tarvitsemasta alueesta tehdään vuokrasopimus. Lasitettu katuterassi täytyy pystyä poistamaan nopeasti ja esimerkiksi terassin alla oleviin rakenteisiin kuten putkiin ja johtoihin täytyy tarvittaessa päästä käsiksi. Riski siitä, että terassi joudutaan poistamaan esimerkiksi kunnallisteknisten töiden ajaksi jää terassin pitäjälle.

Hankkeen kulku

Liitteessä 3 on esitetty lasitetun katuterassin hankkeen prosessi eri toimijoiden osalta. Rakennusvirasto toimii hankkeen isäntänä, joka selvittää muiden virastojen kannat esitetystä hankkeesta. Liitteenä 4 on ohje hankkeeseen ryhtyvälle.

Kun kaikkien asiaan liittyvien virastojen kanta on puoltava, hankkeen omistaja voi viedä hanke-esityksen kaupunkikuvaneuvottelukuntaan.

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan puoltavan lausunnon jälkeen rakennusviraston kanssa tehdään vuokrasopimus ja hankkeen omistaja voi hakea toimenpide- tai rakennuslupaa rakennusvalvontavirastosta.



25.02.2014

Po/1

Esittelijä

osastopäällikkö
Pekka Henttonen

Lisätiedot

Jussi Puutio, lakimies, puhelin: 310 38656
jussi.puutio(a)hel.fi
Timo Korhonen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38580
timo.korhonen(a)hel.fi
Päivi Halme, arkkitehti, puhelin: 310 38367
paivi.halme(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto ja kartta
- 2 Vuokrasopimusluonnos
- 3 Prosessi
- 4 Asiakkaalle tarkoitettu ohjeluonnos
- 5 Mara ry lausunto 14.2.2014
- 6 Mara ry lausunto 14.2.2014 julkinen versio

Otteet

Ote
Palveluosasto

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, yleisten
töiden lautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Ympäristökeskus
Tukkutori
Tonttiosasto
Rakennusvalvontavirasto
Pelastuslaitos
Palveluosasto
Liikuntavirasto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Elinkeino-osasto
Helsingin poliisilaitos
Etelä-Suomen aluehallintovirasto (Helsingin toimipaikka)