

14.2.2014

Yleisten töiden lautakunnalle

LASITETUT KATUTERASSIT

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut ohjeluonnoksen lasitettujen katuterassien rakentamisesta ja vuokraamisesta. Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry toteaa lausuntonaan asiassa seuraavaa:

Mahdollisuus perustaa lasitettu katuterassi on ravintoloille tärkeä. Alkoholin myynti ravintoloissa on laskenut jo pitkään ja on nykyisin alle 10 prosenttia alkoholin kokonaismyynistä. Ruokamyynin sijaan kasvaa ja myynnin kasvupotentiaali on hyvä varsinkin Helsingissä. Lasitettujen katuterassien perustaminen mahdollistaa matkailijoiden paremman palvelun ja kohentaa Helsingin merkitystä kiinnostavana matkailukohteena.

Helsingiläisten ruokaravintoloiden asiakkaat ja matkailijat edellyttävät palveluilta ja ympäristöltä yhä parempaa tasoa. Kilpailussa menestyäkseen ravintoloiden on panostettava viihtyisien ja tasokkaiden tarjoilualueiden perustamiseen. Siksi yhä useampi ruokaravintola haluaa perustaa lasitetun katuterassin. Suurin osa käyttää terasseja kesäaikaan, mutta mahdollisuus myös talviterassin perustamiseen on tärkeä.

Lausuntoluonnoksen liitteenä on kuvaus menettelyprosessista terassisopimuksissa. MaRa kannattaa prosessia, jossa siirrytään lähemmäksi yhden luukun periaatetta. On tärkeää, että prosessissa mukana olevat virastot sopivat menettelytavoista riittävän tarkasti, ja että kaikilla osapuolilla on samankaltainen käsitys ja tahtotila terassien perustamisesta. Yritysten kannalta olennaista on prosessin ennakoitavuus ja asioinnin helppous. Yritykselle on jo asioinnin alkuvaiheessa pystyttävä kuvaamaan pääpiirteittäin, mitä terassin perustaminen edellyttää. Ohjeisiin tai asiakkaalle annettavaan aineistoon on hyvä liittää myös muiden virastojen ohjeistusta siitä, mitä esimerkiksi ilmastoinnilta tai paloturvallisuudelta edellytetään.

Rakenteet ja mitoitus

Ohjeessa todetaan, että katetut terassit ovat luonteeltaan ja rakenteiltaan keveitä ja yksityiskohdiltaan viimeistelyjä suoraan katupinnan päälle, ilman kiinteitä perustuksia ra-

kennettuja katettuja ulkotiloja. Tilat voivat olla korkeintaan puolilämpimiä. Lasituksen tulee olla kirkasta ja sen tulee olla avattavissa. Rakenteiden tulee olla nopealla varoitusaajalla purettavissa.

Katettuja terasseja harkitsevien ravintoloiden suunnitelmat vastaavat pitkälti ohjeen kuvausta katettujen terassien rakenteista. Katujen heikko kunto voi aiheuttaa ongelmia. Tasokkaassa ruokatarjoilussa pöydän ja tuolien on oltava vakaita ja tasaiselle pinnalle asetettuja. Siksi korokkeiden tai muiden pintaa tasaavien rakenteiden tekeminen tulee olla mahdollista. Sopimuksissa voidaan sopia, että rakenteiden tekeminen ja niistä mahdollisesti aiheutuvien jälkien siistiminen ovat vuokralaisen vastuulla.

Ohjeita kommentoineet ravintolat ovat ihmetelleet, mitä puolilämmin tarkoittaa. Jotkut ravintolat käyttävät talviterasseilla infrapuna- tai kaasulämmittimiä, jotka lämmittävät ilmaa kylminä vuodenaikoina jonkin verran. Suomen ilmasto on niin vaativa, että tällaisten ratkaisujen on oltava mahdollisia.

Talviterasseja suunnittelevat ravintolat ovat hyväksyneet sen, että terassi on pystyttävä purkamaan nopealla varoitusaajalla esimerkiksi kadun tai talonyhtiön kunnostustöiden vuoksi. Ravintolat ehdottavat, että tällaisista tilanteista mainittaisiin ohjeessa esimerkkejä, jotta hakijat ymmärtävät millaisista tilanteista voi olla kyse.

Jo meneillään olevissa hankkeissa on tullut esiin, että rakenteiden kevytrakenteisuus ja samanaikaisesti vaadittavan ilmastoinnin taso ovat olleet ristiriidassa keskenään. Rakenteilta edellytetään kevytrakenteisuutta ja osittaista avattavuutta. Samanaikaisesti ei ole perusteltua vaatia sisätiloja vastaavaa ilmastointia. Prosesseja kehitettäessä on löydettävä tasapaino vaatimusten välillä. Yritysten on tärkeä pystyä etukäteen ennakoimaan, mitä terrassin perustaminen edellyttää ja kuinka suuresta investoinnista on kyse. Myös paloturvallisuuden varmistamiseksi tehtävät laskelmat ja suunnitelmat on mitoitettava riskejä vastaaviksi. Ensimmäisten talviterassien rakentamisesta saatavien kokemusten perusteella voidaan luoda säännöt, jotka helpottavat investointien tekemistä tulevaisuudessa.

Katettujen lasiterassien toteuttaminen esteettöminä on riidaton lähtökohta. Joissakin liikeyrityksissä esteettömyys ei toteudu muutenkaan, eikä niissä ole perusteltua kieltää terasseja, jos niiden rakentaminen ei muuta vallitsevaa tilannetta. Ohjeen mukaan katetun terrassin eteen ei pääsääntöisesti tule sijoittaa avoterassia – ei esim. 80 cm ”vapaata vyöhykettä”. Tämä on esteettömyyden takaamiseksi hyväksyttävä lähtökohta.

Vuokrasopimuksen kesto ja vuokran määrä

Katetut talviterassit ovat suuria investointeja, minkä vuoksi vuokra-aikojen on oltava riittävän pitkiä investointien kuolettamiseksi. Esimerkiksi kymmenen vuoden vuokra-aika on perusteltu. Vuokrien määrää mitoitettaessa on otettava huomioon, että terrassin raken-

tamisesta ja ylläpitämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa vuokralainen. Terassit eivät aiheuta kaupungille kustannuksia. Siksi joissakin tapauksissa sovelletut liikehuoneiston vuokraa vastaavat vuokratasot ovat liian korkeita. Vuokran määrää arvioitaessa on otettava huomioon terassin sijainti ja määriteltävä eritasoiset vuokrat liikehuoneiston sijainnin arvon perusteella.

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry

Timo Lappi
toimitusjohtaja

Veli-Matti Aittoniemi
varatoimitusjohtaja

Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry on matkailu- ja ravintola-alan elinkeino- ja työ-markkinajärjestö. MaRa edustaa hotelleja, kylpylöitä ja kuntoutumiskeskuksia, viikko-osakeyrityksiä, leirintäalueita, ravintoloita, catering-yrityksiä, eines- ja valmistuskeittiöitä, kahviloita, pubeja, yökerhoja, liikenneasemia, huvi-, teema- ja elämyspuistoja, keila- halleja, festivaaleja ja konserttitapahtumia, ohjelmapalveluyrityksiä, luontomatkailuyrityksiä, hiihtokeskuksia sekä matkailun markkinointi- ja välityspalveluja tarjoavia yrityksiä. aRassa on 2 400 jäsentä, joilla on 6000 toimipaikkaa. MaRan jäsenyritykset työllistävät noin 60 000 henkilöä.