



§ 746

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden alueidenkäytön ja -valvonnan yksikön alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksestä 27.10.2020 (§ 179)

HEL 2020-010541 T 10 01 01 04

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 1 mukaisen Grillikeisarit Oy:n oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueidenkäytön ja -valvonnan yksikön alueidenkäytön tiimipäällikön päätöstä 27.10.2020 (§ 179) koskien kioskipaikkojen maanvuokrasopimusten jatkamista vuoden 2021 loppuun.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteiden 2-5 mukaisen Tony's Food Group Oy:n oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueidenkäytön ja -valvonnan yksikön alueidenkäytön tiimipäällikön päätöstä 27.10.2020 (§ 179) koskien kioskipaikkojen maanvuokrasopimusten jatkamista vuoden 2021 loppuun.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä liitteen 6 mukaisen ***** oikaisuvaatimuksen, joka koskee kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueidenkäytön ja -valvonnan yksikön alueidenkäytön tiimipäällikön päätöstä 27.10.2020 (§ 179) koskien kioskipaikkojen maanvuokrasopimusten jatkamista vuoden 2021 loppuun.

Käsittely

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Oikaisuvaatimukset hyväksytään siten, että toiminta voi jatkua 31.12.2021 saakka.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

1 äänestys



15.12.2020

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
Ei-ehdotus: Oikaisuvaatimukset hyväksytään siten, että toiminta voi jatkua 31.12.2021 saakka.

Jaa-äännet: 9

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva

Tyhjä: 1

Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-3 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 21642
heli.hietala(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, päätösehdotuksen kohta A
- 2 Oikaisuvaatimus, päätösehdotuksen kohta B
- 3 Oikaisuvaatimuksen liitteet, päätösehdotuksen kohta B
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, päätösehdotuksen kohta B
- 5 Oikaisuvaatimuksen täydennyksen liite, päätösehdotuksen kohta B
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 7 Selvitys oikaisuvaatimukseen päätösehdotuksen kohdassa A
- 8 Selvitys oikaisuvaatimukseen päätösehdotuksen kohdassa B
- 9 Selvitys oikaisuvaatimukseen päätösehdotuksen kohdassa C

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden alueidenkäytön ja -valvonnan yksikön alueidenkäytön tiimipäällikkö on päätöksellään 27.10.2020 (§ 179) päättänyt, että 31.12.2020 päättyviä alueidenkäyttö ja valvonta -yksikön hallinnoimien kioskipaikkojen maanvuokrasopimuksia voidaan vuokralaisen suostumuksella jatkaa 31.12.2021 asti. Yritykset ja kohteet, joita jatkosopimus koskee, oli eritelty päätöksen liitteessä 1. Liitteessä oli määritelty kolmekymmentäkolme (33) kioskipaikkaa eri puolilla kaupunkia, joiden nykyisille vuokralaisille oli tarjottu mahdollisuutta jatkaa vuokrasopimusta yhden vuoden ajaksi (so. 31.12.2021 saakka) sekä seitsemän (7) paikkaa, joiden osalta mahdollisuutta jatkaa sopimusta ei ollut tarjottu. Päätöksen perusteluissa oli todettu, että kioskipaikkoja koskevan kokonaistarkastelun (tilankäyttö sekä kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset näkökohdat) perusteella osa kioskipaikoista siirretään toiseen sijaintiin tai poistetaan käytöstä. Näiden seitsemän poistettavan kohteen osalta päätöksen liitteessä kunkin kohteen osalta oli lisäksi määritelty, että kohde poistuu ja sopimus päättyy 31.12.2020.

Kaupunkiympäristön toimiala on valmistellut uudestaan hallinnassaan olevien kioskipaikkojen vuokrausperiaatteita vuoden 2020 aikana (HEL 2019-012529). Kioskipaikkojen vuokrausperiaatteiden valmistelun keskenäisyydestä johtuen kioskipaikkojen tulevan kilpailutuksen ajankohta on siirtynyt vuodelle 2021. Koska voimassa olevien kioskipaikkojen vuokrasopimukset ovat määräaikaista ja päättyvät 31.12.2020, päätti alueidenkäytön tiimipäällikkö, että nykyisiä vuoden 2020 lopussa päättyviä vuokrasopimuksia voidaan jatkaa yhdellä vuodella eteenpäin niiden vuokralaisten osalta, jotka suostuvat vuokrasopimuksen jatkamiseen ja jotka täyttävät edellytykset vuokrasopimuksen jatkamiselle.

Oikaisuvaatimukset ja niissä esitetyt perustelut

Grillikeisarit Oy on tehnyt edellä kuvatusta päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 4.11.2020. Oikaisuvaatimuksessa hakija pyytää, että Grillikeisarit Oy:n vuokrasopimusta jatketaan 31.12.2021 saakka. Hakija esittää oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että kaikkia vuokralaisia tulisi kohdella yhdenvertaisesti ja mahdollistaa kaikkien vuokralaisen elinkeinotoiminnan harjoittaminen mahdollisimman pitkään. Elinkeinotoiminnan harjoittamisen estäminen muutostilanteessa ei ole kenenkään edun mukaista,



vaan kaikkea toimintaa tulisi jatkaa siihen saakka, kunnes jokin muutos on lopullinen. Lisäksi vuokralaisen käsityksen mukaan alueelle suunnitella oleva asemakaava ei tule välttämättä valmistumaan taikka saamaan lainvoimaa vuoden 2021 aikana, eikä asemakaavamuutos itsessään näin ollen liene este vuokrasopimuksen jatkamiselle vuodeksi. Vuokralaisen oikaisuvaatimus on asian liitteessä 1.

Tony's Food Group Oy on tehnyt edellä kuvatusta päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 10.11.2020. Oikaisuvaatimuksessa hakija pyytää, että kaupunkiympäristölautakunta peruuttaa alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksen 27.10.2020 (§ 179) siltä osin kuin se koski Tony's Food Group Oy:n grillivaunupaikkaa asema-aukiolla ja vuokraisi paikan yhtiölle 31.12.2021 saakka. Hakija esittää oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että päätöstä ei ole perusteltu eikä päätöksessä ole selvityksiä siitä, miksi joidenkin paikkojen vuokrasopimuksia ei jatketa. Vuokralainen esittää lisäksi, että sen grillioskipaikka ei ole este liikenteelle toisin kuin heille on kerrottu. Vuokralaisen oikaisuvaatimus ja sen liite ovat asian liitteissä 2 ja 3. Vuokralainen on toimittanut oikaisuvaatimukseensa täydennyksen 9.12.2020, joka on asian liitteissä 4 ja 5. Täydennyksessä todetaan muun muassa, että oikaisulla tavoitellaan sitä, että vuokralaisen toiminta voisi jatkua siihen saakka kunnes Asema-aukiolla aloitetaan muutostöiden valmistelu ja on järkevä syy lopettaa toiminta. Täydennyksessä todetaan myös, ettei grillivaunu ole esteenä kevyelle liikenteen tai muutoin. Lisäksi täydennyksessä vedotaan luottamuksensuojaan ja siihen, että yhtiö on luottanut jatkoon samassa paikassa.

***** on tehnyt edellä kuvatusta päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 16.11.2020. Oikaisuvaatimuksessa hakija pyytää, että kaupunkiympäristölautakunta muuttaa alueidenkäytön tiimipäällikön päätöstä 27.10.2020 (§ 179) siltä osin kuin se koski Mannerheimintien ja Kalevankadun grillivaunupaikan vuokraamatta jättämistä ja vuokraisi paikan oikaisuvaatimuksen tekneelle 31.12.2021 saakka. Hakija esittää oikaisuvaatimuksessaan muun muassa, että päätöstä tehtäessä ei ole otettu huomioon sen inhimillisiä ja taloudellisia vaikutuksia. Päätöksestä ei ole selvinnyt, miksi joidenkin paikkojen vuokrasopimuksia ei jatketa eikä hakijan kanssa ole neuvoteltu ennen päätöksen tekemistä eikä tätä ole kuultu. Vuokralaisen oikaisuvaatimus on asian liitteessä 6.

Oikaisuvaatimusoikeus

Alueidenkäytön tiimipäällikön päätökseen on voinut hakea muutosta siten kuin kuntalaissa säädetään. Oikaisuvaatimus on kuntalain 138 § mukaan tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



Oikaisuvaatimuksen saa tehdä kuntalain 137 § mukaan se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen jättäneet tahot ovat kaupunkiympäristön toimialan kioskipaikkojen vuokralaisia, jonka oikeussuhteeseen toimialan kanssa päätöksellä on välitön vaikutus. Oikaisuvaatimuksen tehneet ovat asianosaisia asiassa.

Päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain (13/2003) 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta. Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Asian katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan muu kuin sähköisesti todisteellisesti tiedoksi annettavaksi tarkoitettu asiakirja voidaan antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös on toimitettu muutoksenhakuohjeineen oikaisuvaatimuksen tehneille sähköpostitse 29.10.2020 sekä postitse 3.11.2020. Oikaisuvaatimus on edellä olevien toimitustapojen lisäksi toimitettu pyynnöstä sähköpostilla Tony's Food Group Oy:lle 4.11. sekä ***** 12.11.2020. Kaikki asiassa jätetyt oikaisuvaatimukset on tehty määräajassa ja ne on esitetty oikealle taholle.

Oikaisuvaatimusten käsittely

Oikaisuvaatimuksen käsittelyyn sovelletaan kuntalakia sekä hallintolain 7 a lukua niiltä osin kuin asiasta ei säädetä kuntalaissa. Hallintolain 49 g §:n mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomaisen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin.

Jos oikaisuvaatimus hyväksytään laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella, alkuperäinen päätös joko kumotaan tai sen tilalle tehdään uusi päätös. Asia voidaan kumoamisen ohella palauttaa ensi asteen päätöksentekoviranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi.

Vastaukset oikaisuvaatimuksissa esitettyihin seikkoihin

Yhteiset vastaukset oikaisuvaatimuksissa esitettyihin näkökohtiin (päätösehdotuksen kohdat A – C)



Kaikilla kioskipaikkojen vuokralaisilla, joita alueidenkäytön tiimipäällikön päätös on koskenut, on määräaikaiset vuokrasopimukset, jotka päättyvät 31.12.2020. Vuokralaisten kanssa tehdyt sopimukset on kaikki laadittu yhdenmukaisin ehdoin noudattaen yleisten töiden lautakunnan päätöksessä 7.9.2014 (§ 179) hyväksytyjä sopimusehtoja.

Maanvuokralain 22 §:n mukaan milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista. Se seikka, että vuokralaisella on ollut tai on parhaillaan voimassa oleva vuokrasopimus vuokranantajan kanssa ei luo vuokralaiselle erityistä oikeutta jatkaa alueen vuokralaisena, mikäli vuokrasopimuksen jatkamiselle ei ole edellytyksiä. Tämä lähtökohta on otettu huomioon myös kaikkien vuokralaisten vuokrasopimuksissa, joiden ehtoissa todetaan, että ”sopimus tai toiminta vuokra-alueella ei luo etuoikeutta vuokrata kohdetta vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Vuokrasuhteen jatkumisesta voidaan sopia ainoastaan kirjallisesti.”

Helsingin kaupungilla ei edellä todetun perusteella ole ollut sopimukseen perustuvaa erityistä velvollisuutta jatkaa nykyisten vuokralaisten kanssa solmittuja vuokrasopimuksia. Asiassa tulee näin ollen tarkastella lähinnä sitä, onko Helsingin kaupunki kohdellut vuokralaisia yhdenvertaisesti, kun se ei ole tarjonnut mahdollisuutta jatkaa vuokrasopimusta määräaikaisesti kaikille nykyisille vuokralaisille.

Hallintolain 6 §:ssä säädettyjen hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Hyvän hallinnon oikeusperiaatteisiin kuuluvan yhdenvertaisuusperiaatteen mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti eli samanlaisia tapauksia samalla tavalla, mutta erilaisia tilanteita sen sijaan niiden eroavuudet huomioon ottaen. Yhdenvertaisuusperiaate ei näin ollen lähtökohtaisesti toteudu tilanteessa, jossa toisistaan poikkeavia tilanteita kohdellaan samalla tavalla.

Helsingin kaupungilla vuokranantajana ei ole erityistä velvollisuutta pitää yllä kioskipaikkaverkostoa muuttumattomana vuodesta toiseen, jos tämä ei ole enää kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltua. Alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksessä mainitut kioskipaikat sijaitsevat kaikki yleisillä alueilla paikoilla, joita ei ole osoitettu kaavassa tällaiseen käyttötarkoitukseen. Näin ollen kaikkiin päätöksessä yksilöityihin kioskipaikkoihin liittyy aina riski, ettei paikkaa voida säilyttää olemassa olevassa kioskiverkostossa, mikäli maankäytön suunnittelu kioskipaikan



alueella muuttuu. Maankäytön suunnittelu voi muuttua myös vuokrasopimuksen voimassaolon aikana, joka voi johtaa tarpeeseen esimerkiksi siirtää kioskipaikkaa toiseen paikkaan. Tällaiset sopimuskauden aikaiset maankäytön suunnittelun muutostarpeet on otettu huomioon myös kioskipaikkojen vuokrasopimusten ehdoissa, joiden mukaan vuokranantajalla on oikeus osoittaa kioskipaikka siirrettäväksi muuhun paikkaan tai oikeus viime kädessä purkaa vuokrasopimus, jos alueen yleissuunnitelma muuttuu.

Kaupunkiympäristön toimialalla on valmisteltu vuosina 2019–2020 uusia vuokrausperiaatteita, joiden perusteella kioskipaikat on jatkossa tarkoitus vuokrata tarjouskilpailun pohjalta kiinnostuneille tarjoajille. Ne kohteet, joille alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksessä ei ollut tarjottu mahdollisuutta jatkaa sopimusta, ovat paikkoja, joita kaupunkiympäristön toimiala ei aio jatkossa enää vuokrata eikä niitä tulla sisällyttämään tulevaan kioskipaikkojen kilpailutukseenkaan. Alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksen liitteessä luetellut kohteet, joille sopimuksen määräaikaisen jatkamisen mahdollisuutta on tarjottu, ovat kaikki olleet kohteita, joiden osalta on arvioitu, ettei esteitä paikan vuokraamiselle jatkossa ole. Päätöksentekoon ovat vaikuttaneet alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksessä mainitut seikat eli kioskipaikan tilankäyttö sekä kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset näkökohdat.

Helsingin kaupungilla vuokranantajan on siten ollut mahdollisuus tarjota määräaikaista jatkoa kioskitoiminnan vuokrasopimuksilla vain niissä paikoissa, joissa se on arvioinut, ettei esteitä kioskitoiminnan jatkumiseksi ole. Asian erityisissä perusteluissa on vielä tarkemmin selostettu niitä seikkoja, joiden vuoksi hakijoille ei ole tarjottu mahdollisuutta jatkaa vuokrasopimuksiaan kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Eriyiset perustelut oikaisuvaatimuksen kohteena olevan grillikioskipaikan osalta (päättösehdotuksen kohta A)

Oikaisuvaatimuksen tehneelle Grillikeisarit Oy:lle on nykyisin vuokrattu grillikioskipaikka. Grillikioskipaikka sijaitsee Kauppatorilla liitteessä 7 kuvatussa paikassa. Paikka on vuokrattu vuokralaiselle rakennusviraston alueiden käytön päällikön päätöksellä 1.12.2015 (§ 564) ja kohteen vuokrasopimus on allekirjoitettu 17.12.2015. Alueidenkäytön tiimipäällikön päätöksen liitteenä olleesta asiakirjasta käy ilmi, että oikaisuvaatimuksen jättäneelle vuokrattu kohde poistuu ja sopimus päättyy 31.12.2020.

Kaupunkiympäristön toimiala on suorittanut kaikkien nykyiseen kioskipaikkaverkostoon kuuluvien alueiden osalta tarkastelun, jonka perusteella Kauppatorin grillikioskipaikalle ei ole tarjottu mahdollisuutta jatkaa vuokrasopimusta määräaikaisesti. Eriyisesti Kauppatorin kioski-



paikkoja koskien pidettiin 3.12.2019 työkokous, jossa olivat edustettuna kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus, tukkutori, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, alueiden vuokraus sekä rakennusvalvonta, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan merellinen yksikkö sekä Helsingin Leijona Oy alueen lyhyen aikavälin kehittäjänä. Kokouksessa päätettiin, ettei Kauppatorin kioskipaikkoja esitetä otettavaksi mukaan kioskipaikkojen tulevaan kilpailutukseen, vaan niistä alueen suunnittelutavoitteiden mukaisesti luovutaan. Kioskitoiminta alueella voi vuodesta 2021 alkaen tukeutua liikkuviin ratkaisuihin. Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen sekä alueen vuokranantajana toimivan alueiden käyttö- ja valvontayksikön päätöksen taustalla ovat vaikuttaneet seuraavat näkökohdat, jotka kaikki ovat puoltaneet Kauppatorin grillikioskipaikasta luopumista:

Kauppatorin alueen asemakaavaluonnoksessa kioskitoimintaa on esitetty vain alueen olemassa oleviin suojeltuihin rakennuksiin alueen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Kauppatorin grillikioskipaikka ei ole asemakaavoitettavan alueen suunnittelutavoitteiden mukainen, mikä puoltaa paikan poistamista.

Nykyinen vuokralainen on lisäksi toteuttanut vuokratulle paikalle kiinteitä rakenteita, jotka vievät paljon tilaa alueella. Vuokralainen on toteuttanut tälle vuokratun kioskipaikan yhteyteen noin 55 m² laajuisen terassialueen. Terassialue on merkitty asian liitteeseen 5. Kiinteitä rakenteita tarvitsevat kaupalliset toimijat ohjataan jatkossa toimimaan torin olemassa olevissa, suojeltavissa rakennuksissa sekä ympäröivien kortteleiden kivijalkatiloissa. Kyseisen grillikioskin laajan toiminnan on arvioitu sopivan paremmin esimerkiksi kivijalkaliiketilään. Laaja ympäri- vuorokautisesti alueelle sijoittuva terassialue ei ole Kauppatorille sopiva ratkaisu.

Kauppatorin kioskipaikkoja vastaava palvelutaso on mahdollista saavuttaa alueen luonteeseen ja kaupunkikuvaan paremmin sopivien ketterien ja liikkuvien ratkaisuiden avulla – tämä koskee jäätelö-, grilli- tai muita kioskeja. Kevyet ja liikkuvat rakenteet ovat myös torin toiminnalliseen luonteeseen paremmin sopiva ratkaisu. Liikkuviin ratkaisuihin perustuva toiminta on mahdollista niin päivä-, kuin ilta-aikaankin. Kiinteistä paikoista liikkuviin ratkaisuihin siirtyminen ei tule rajoittamaan nykyisten tai tulevien yrittäjien mahdollisuuksia harjoittaa kioskitoimintaa jatkossa alueella.

Pysyvän grillikioskipaikan luopumisella edistetään torilla toimivien yrittäjien tasapuolista kohtelua. Torikauppiat joutuvat kasamaan ja purkamaan telttansa joka päivä, kun taas grillikioskin yrittäjä jättää myös katoksin suojatun terassialueensa sijoilleen yksikin, mikä asettaa toi-



15.12.2020

mijat eriarvoiseen tilanteeseen ja joka on nähtävissä samalla alueella toimivien samankaltaista toimintaa harjoittavien yrittäjien epätasapuolisen kohteluna.

Kauppatorin grillikioskipaikan sijainti estää alueen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehittämistä myös lyhyemmällä aikavälillä. Kioskipaikka sijaitsee siten, että sen jono tukkii itä-länsisuuntaista kävelyreittiä ja itse kioski ja sen terassialue peittävät näkymää muulta torilta meren suuntaan. Nykyisen yrittäjän toiminnan edellyttämä laaja ulkotarjoilualue on vuosien myötä laajentunut paljon itse kioskia laajemmaksi tukkien torin avointa luonnetta ympärivuorokautisesti. Lisäksi suoraan terassin vieressä sijaitseva jätehuolto on huonossa kunnossa ja aiheuttaa säännöllisesti hajuhaittaa, mikä ei tuota hyvää lähtökohtaa grillipaikan kilpailuttamiselle valitulla sijainnilla. Kioskin sijainnin muuttaminenkaan Kauppatorin alueella ei ole mahdollista johtuen kioskin toiminnan tarvitsemasta infrasta (sähkö, vesi).

Hakija on tuonut oikaisuvaatimuksessa esille suorittaneensa huomattavia investointeja viime vuosina luottaen siihen, että se saa olla mukana seuraavassakin tarjouskilpailussa. Vuokralaisten vuokraohteeseen suorittamien muutos- ja parannustöiden osalta on todettava, että kioskien on sopimusehtojen mukaankin oltava kevytrakenteisia ja ne pitää pystyä poistamaan sopimuskauden päättyessä. Näin ollen yrittäjä ottaa myös itse riskin suorittaessaan investointeja kohteeseen, jonka vuokrasopimus on määräaikainen ja jonka pysyvyyttä kaupunki ei ole taannut. Mikäli vuokralainen on tehnyt vuokra-alueelle investointeja, jotka ovat nostaneet kohteen arvoa, voi korvauksista sopia erikseen, jos tämä arvioidaan kohtuulliseksi. Tässäkin on kuitenkin otettava huomioon sopimusten pääsääntö, jonka mukaan vuokralaisille ei makseta mitään korvauksia näiden suorittamista parannustöistä.

Erityiset perustelut oikaisuvaatimuksen kohteena olevien grillivaunupaikkojen osalta (päätosehdotuksen kohdat B–C)

Oikaisuvaatimuksen tehneistä Tony's Food Group Oy:lle sekä ***** on nykyisin vuokrattu grillivaunupaikat. Tony's Food Group Oy:lle vuokrattu paikka sijaitsee Asema-aukion ja Kaivokadun kulmassa Rautatientorin metroaseman Elielinaukion puoleisen sisäänkäynnin kyljessä. Grillivaunupaikan sijainti sekä kuvia kioskipaikasta on päätösehdotuksen liitteessä 8. Paikka on vuokrattu vuokralaiselle rakennusviraston alueiden käytön päällikön päätöksellä 14.11.2016 (§ 529) ja kohteen vuokrasopimus on allekirjoitettu 29.11.2016.

***** vuokrattu paikka sijaitsee Kalevankadun ja Mannerheimintien kulmassa. Grillivaunupaikan sijainti on kuvattu päätösehdotuksen liitteessä 9. Paikka on vuokrattu vuokralaiselle rakennusviraston alueiden



15.12.2020

käytön päällikön päätöksellä 1.12.2015 (§ 564) ja kohteen vuokrasopimus on allekirjoitettu 21.12.2015.

Alueiden käytön tiimipäällikön päätöksessä seitsemästä poistuvasta kohteesta neljä paikkaa on osoitettu grillivaunuille ja -autoille. Päätöksen liitteestä käy ilmi, että kaikista pysyvistä grillivaunupaikoista luovutaan ja liitteeseen merkittyjen grillivaunupaikkojen vuokralaisten (4 kpl) sopimus päättyy 31.12.2020.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan tavoitteena on, että grillivaunuille ja -autoille osoitetuista pysyvistä kioskipaikoista luovutaan ja nykyisin grillivaunua kioskipaikoilla pitävät ohjataan toimimaan Helsingin kaupungin liikkuvan myynnin periaatteiden mukaisesti tai tekemään ketterä kioski -sopimus kaupungin kanssa. Ketterien kioskien sopimusmallissa elinkeinonharjoittajalla ei ole omaa pysyvää myyntipaikkaa vaan yrittäjä tuo tullessaan kaiken tarvitsemansa ja on velvollinen viemään lähtiessään jätteensä ja roskansa pois myyntipaikalta. Ketterä kioski -sopimuksia on solmittu vuosittain keskimäärin kolmekymmentä kappaletta. Ketterä kioski -toimintaan on erikseen määritetty alueet keskustassa. Keskustan ulkopuolelta kioskiyrittäjä voi kaupungin määräämillä reunaehdoilla määrittää kioskin paikan.

Luopumalla kiinteistä grillivaunupaikoista kaupunkiympäristön toimiala pyrkii varmistamaan, että autoilla, kärryillä ja vaunuilla myyntitoimintaa harjoittavien yrittäjien yhdenvertainen kohtelu toteutuu. Ne vuokralaiset, joilla on voimassa oleva sopimus pysyvästä grillivaunupaikasta ovat tällä hetkellä epäyhdenvertaisessa asemassa verrattuna muihin grillivaunutoimijoihin, joille kaupunkiympäristön toimiala ei vuokraa enää pysyvää aluetta grillivaunun pitoa varten. Pysyvistä grillivaunupaikoista luopuminen ei kaupunkiympäristön toimialan arvion mukaan kuitenkaan johtaisi siihen, etteivät nykyiset kioskipaikkayrittäjät voi harjoittaa elinkeinoaan myös jatkossa.

Kaupunkiympäristön toimialan päätökseen luopua oikaisuvaatimuksen kohteena olevista grillivaunupaikoista on päätösehdotuksen kohdassa B mainitun Tony's Food Group Oy:n osalta vaikuttanut lisäksi vaunupaikan liikenteellinen sijainti. Tony's Food Group Oy:lle vuokrattu paikka sijaitsee liikenteellisesti vilkaalla kevyen liikenteen läpikulkualueella. Paikalla pidettävä suurikokoinen ajoneuvo hankaloittaa jalankulun sujuvuutta alueella eikä ajoneuvon pysyväisluonteinen pitäminen vilkkaan suojatien kohdalla ole osoittautunut liikenteen sujuvuuden kannalta kestäväksi ratkaisuksi. Ympäri vuorokautinen ajoneuvon pitäminen risteysalueella on alueen kevyen liikenteen kehittämisen kannalta kestämätön ratkaisu.



Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä mainitun luottamuksensuojan loukkaamisen osalta todettakoon, että kaupunkiympäristön toimialalla oli vuonna 2018 valmisteltu päätöstä, jonka perusteella vuokralaisen vuokrasopimusta olisi jatkettu 31.12.2026 saakka. Asian valmistelussa oli tapahtunut tällöin inhimillinen erehdys, kun asiassa oli valmisteltu päätöstä sopimuksen jatkamisesta siitä huolimatta, että tarkoituksena on ollut tarkastella koko kioskiverkoston tilanne uusiksi ja kilpailuttaa paikat nykyisten sopimusten päätyttyä. Kyseistä päätöstä Tony's Food Group Oy:n vuokrasopimuksen jatkamisesta ei missään vaiheessa ole viety päätöksentekoon eikä vuokrasopimuksen jatkamisesta ole laadittu sopimusta. Kaupunkiympäristön toimiala on myös korjannut asian valmistelussa tapahtuneen virheen ilmoittamalla vuokralaiselle, ettei paikan jatkovuokrasopimusta voinut siinä vaiheessa tehdä. Vuokralaiselle ei siten ole voinut syntyä luottamuksensuojaan perustuvia oikeutettuja odotuksia tilanteessa, jossa kaupunkiympäristön toimiala on nimenomaisesti korjannut vuokralaiselle aiemmassa vaiheessa virheellisesti ilmoitettuja tietoja.

Vuokralaisen toimittama oikaisuvaatimuksen täydennyksessä mainittu Turun hallinto-oikeuden ratkaisukin 24.11.2020 (asia 01277/19/4302, julkaisematon) tukee sitä, ettei luottamuksensuojaa ole syntynyt asiassa. Mainitussa ratkaisussa hallinto-oikeus oli katsonut, että viranhaltijan mahdollisesti esittämät myönteiset näkemykset tai lupauksetkaan kiinteistön kauppa koskevassa asiassa eivät olleet saaneet aikaan selaista oikeudellisesti perusteltua odotusta, johon voitaisiin luottamuksensuojaperiaatteen nojalla vedota.

Mitä tulee Tony's Food Group Oy:n oikaisuvaatimuksessa esittämään väitteeseen siitä, ettei kaupunkiympäristön toimiala ole käsitellyt tämän tarjousta grillivaunupaikan sopimuksen jatkoa koskien, vuokralaiselle on toimitettu tieto siitä, ettei tämän jättämää tarjousta hyväksytä ja kioskipaikkojen vuokraus perustuu tarjouskilpailuun.

Kaupunkiympäristön toimialan päätökseen luopua oikaisuvaatimuksen kohteena olevista grillivaunupaikoista on päätösehdotuksen kohdassa C mainitun ***** osalta myös vaikuttanut vaunupaikan liikenteellinen sijainti. Hakijalle vuokrattu paikka sijaitsee liikenteellisesti vilkkaalla jalkakäytävällä. Grillivaunu hankaloittaa jalankulun sujuvuutta alueella eikä sen pitäminen vilkkaiden suojateiden risteysalueella ole osoittautunut liikenteen sujuvuuden kannalta kestäväksi ratkaisuksi.

Lopputulos

Edellä selostetun perusteella alueidenkäytön tiimipäällikön päätös ei ole loukannut vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun vaatimusta eikä päätöstä tule oikaista oikaisuvaatimuksissa esitetyillä perusteilla. Haki-



15.12.2020

joiden oikaisuvaatimukset eivät anna aihetta arvioida muutoksenhaun kohteena olevia päätöksiä muutoin kuin asiassa on jo tehty. Oikaisuvaatimusten kohteena oleva päätös ei ole ollut lainvastainen, sitä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä eikä päätöksen tehnyt viranomaisen ole ylittänyt asiassa toimivaltaansa. Oikaisuvaatimuksissa ei ole myöskään esitetty sellaisia tarkoituksenmukaisuusperusteita, jotka eivät päätöstä tehtäessä olisi olleet päätöksentekijän tiedossa ja jotka antaisivat aihetta edellä mainitun päätöksen muuttamiseen. Oikaisuvaatimuksia esitetään näin ollen hylättäväksi.

Toimivalta

Kuntalain 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle.

Sovellettu lainsäädäntö

Kuntalaki (410/2015) 137 §, 138 §, 144 §

Hallintolaki (434/2003) 6 §, 49 g §

Maanvuokralaki (258/1966) 22 §

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Heli Hietala, lakimies, puhelin: 310 21642
heli.hietala(a)hel.fi
Jarmo Talvasto, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, päätösehdotuksen kohta A
- 2 Oikaisuvaatimus, päätösehdotuksen kohta B
- 3 Oikaisuvaatimuksen liitteet, päätösehdotuksen kohta B
- 4 Oikaisuvaatimuksen täydennys, päätösehdotuksen kohta B
- 5 Oikaisuvaatimuksen täydennyksen liite, päätösehdotuksen kohta B
- 6 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 7 Selvitys oikaisuvaatimukseen päätösehdotuksen kohdassa A
- 8 Selvitys oikaisuvaatimukseen päätösehdotuksen kohdassa B
- 9 Selvitys oikaisuvaatimukseen päätösehdotuksen kohdassa C

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös



Otteet

Ote

Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut Alueiden käyttö ja -valvonta Alueidenkäyttö Tiimipäällikkö 27.10.2020 § 179

HEL 2020-010541 T 10 01 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta -yksikön alueidenkäytön tiimipäällikkö päätti, että 31.12.2020 päättyviä alueidenkäyttöä ja valvonta -yksikön hallinnoimien kioskipaikkojen maanvuokrasopimuksia voidaan vuokralaisen suostumuksella jatkaa 31.12.2021 asti.

Yritykset ja kohteet, joita jatkosopimus koskee on eritelty päätöksen liitteessä.

Edellytyksenä sopimuksen jatkamiselle on, että vuokralainen suostuu vuokrasopimuksen jatkamiseen. Edellytyksenä on lisäksi, että vuokralainen on hoitanut voimassa olevan vuokrasopimuksensa mukaiset vuokravelvoitteet sovitusti. Lisäksi kioskipaikan sopimusvuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on voimassa oleva rakennusvalvonnan myöntämä toimenpidelupa kohteelle.

Päätöksen perustelut

Kioskipaikkojen kilpailutusta on valmisteltu vuoden 2020 aikana yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa. Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat tehneet nykyiselle kioskiverkostolle kokonaisvaltaisen tarkastelun, jossa on arvioitu kunkin kioskipaikan tilankäyttöä sekä kaupunkikuvallisia ja liikenteellisiä näkökohtia. Kilpailutettavat kohteet ovat valikoituneet tämän kioskipaikkoja koskevan kokonaistarkastelun perusteella. Kilpailutuksen jälkeen olemassa olevaa kioskiverkostoa kehitetään tarpeen vaatiessa.

Kioskipaikkoja koskevien kilpailutusstandardien määrittely on vielä kesken (HEL 2019-012529). Tämän vuoksi kilpailutus siirtyy ja vuokrasopimuksia jatketaan yhdellä vuodella eteenpäin niiden vuokralaisten osalta,



jotka suostuvat vuokrasopimuksen jatkamiseen ja täyttävät edellytykset vuokrasopimuksen jatkamiselle.

Esitettävät muutokset kioskipaikkaverkostossa

Kioskipaikkoja koskevan kokonaistarkastelun (tilankäyttö sekä kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset näkökohdat) perusteella osa kioskipaikoista siirretään toiseen sijaintiin tai poistetaan käytöstä. Kioskipaikkojen vuokrausperiaatteista tullaan tekemään erillinen päätös kaupunkiympäristölautakunnassa syksyn 2020 aikana.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 15.5.2018 § 251 perusteella on alueidenkäytön tiimipäällikölle delegoitu oikeus päättää 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.

Alueidenkäyttö-tiimin päällikkö päättää ulkomainoslaitteisiin, sähköau-tojen latauspaikkoihin, kaupunkipyöräpaikkoihin, kioskipaikkoihin ja te-rassialueisiin liittyvistä sopimuksista siten, että toistaiseksi voimassa olevien sopimusten irtisanomisaika on enintään 6 kuukautta ja määrä-aikaisten sopimusten kesto enintään 10 vuotta, kun on vahvistettu ylei-set vuokrausperiaatteet.

Lisätiedot

Jarmo Talvasto, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi

Annika Vahter, tekninen asiantuntija, puhelin: 310 39545
annika.vahter(a)hel.fi