Käytännöt katu- ja muiden yleisten alueiden vuokraamisesta ns. terassialueiksi

Kaupunginhallitus 23.11.2026
1152/00.01.01.00/2026

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi

Naantalin kaupunki on vuokrannut keskustan sekä Vanhankaupunginlahden alueelta omistamiaan yleisiä alueita esimerkiksi ravintolayrittäjille terassien sijoittamiseksi. Vuokraukset on tehty tapauskohtaisella harkinnalla ilman, että niihin olisi sovellettu vahvistettuja vuokrasopimusehtoja tai vuokrahinnoittelua. Tällöin on ollut mahdollista, että jotkut vuokralaista ovat voineet saada perusteetonta etua toisiin vuokralaisiin nähden. Myöskään periaatetta siitä, miten erotetaan osavuotisessa ja ympärivuotisessa käytössä olevat rakennelmat toisistaan, ei ole ollut. Kaupungin maankäytön ja yhdyskuntatekniikan osastot ovatkin vuoden 2026 aikana valmistelleet vuokrasopimuspohjaa sekä aluehinnoittelua noudatettavaksi tilanteissa, joissa katu- tai yleistä aluetta vuokrataan kiinteäksi katsottavien rakenteiden sijoittamiseen; ns. terassialueiksi.

Vuokrasopimuspohja
Liitteenä on maankäyttöosaston valmistelema terassialueen vuokrasopimuspohja, jossa sovitaan mm. alueen käytöstä vuokrakauden aikana, vuokralaisen velvollisuuksista sekä toimenpiteistä vuokrakauden päättyessä. Muihin vuokrasopimuksiin verrattuna sopimuksessa on erityisehto vuokralaisen väistämisvelvollisuudesta, mikäli kaupunki tarvitsee vuokra-aluetta käyttöönsä. Ehto on tarpeen, sillä mikäli vuokra-alue sijoittuu katualueelle, voi siihen kohdistua yhdyskuntarakentamiseen tai muuhun käyttöön liittyvää tarvetta nopeallakin aikataululla. Tällöin kuukaudenkin irtisanomisaika voi olla liian pitkä.

Aluejako
Kesäkautinen terassitoiminta on Naantalissa keskittynyt ydinkeskustaan sekä Mannerheiminkatua ja Kaivokatua seuraten Vanhankaupunginlahdelle. Tällä alueella voidaan katsoa olevan suurin kysyntä tämän tyyppiselle vuokraukselle.

Liitteenä on aluejakokartta, jossa osoitetaan edellä mainittu ns. prioriteettialue.

Liite 1, KH 23.11.2026 (Aluekartta, keskusta ja Vanhankaupunginlahti)

Hinnoittelun suhteen ehdotetaankin, että tälle prioriteettialueelle vahvistetaan oma hinnoittelunsa ja sen ulkopuoliselle alueelle omansa.

Vuokrahinnoittelu
Vuokrahinnoittelun suhteen on tutkittu muiden kuntien ja kaupunkien tekemiä päätöksiä terassialueiden vuokrahinnoittelun suhteen. Vertailukaupunkien päättämiä vuokratasoja on pyritty suhteuttamaan sen mukaan, miten vertailukaupungin ja Naantalin asiakaspotentiaali suhtautuvat toisiinsa. Vertailutekijöinä katsottiin asiakaspotentiaalin koon lisäksi mm. sitä, onko asiakaspotentiaali enemmän asukas- vai

matkailijalähtöinen ja onko asiakaspotentiaali ympärivuotinen vai sesonkiluonteinen.

Vertailun perusteella ehdotetaan terassialueiden vuokraamisessa noudatettavaksi seuraavaa hinnoittelua:
Kesäkaudelta (6 kk, 1.4. – 30.9) 12 €/m², talvikaudelta (6 kk, 1.10 – 31.3) 4 €/m².
Aluekartassa esitetyn rajauksen ulkopuolella vuokrahinnat ovat kesäkaudelta 6 €/m² ja talvikaudelta 2 €/m²
Mikäli vuokra-alueella harjoitetaan alkoholijuomien anniskelua, lisätään hintoihin 25 %.
Hintoihin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.
Hinnoittelu on voimassa toistaiseksi.

Esimerkkilaskelmana 25 m²:n suuruisen terassin arvonlisäveroton vuokra prioriteettialueella olisi kesäkauden ajalta 300 € ja ympärivuotisena 400 €. Jos terassilla harjoitettaisiin alkoholijuomien anniskelua, olisi kesäkauden arvonlisäveroton vuokra 375 € ja ympärivuotisena 500 €.

<u>Käytäntö terassialueiden vuokraamiseen</u>
Terassialueita vuokrataan sellaisissa tapauksissa, joissa alue on vuokraajan hallinnassa ympärivuorokautisesti. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sesonkiaikaisia kiinteäksi katsottavia terassirakenteita. Mutta esimerkiksi siirrettävistä kalusteista tai tavararäkeistä, jotka tuodaan liikkeen aukioloaikana liikkeen edustalle ja kerätään sulkemisaikaan pois, ei perittäisi vuokraa.

Terassialueet vuokrataan kaupungille toimitettavan hakemuksen perusteella. Hakemuksessa tulee ilmetä tarpeelliset tiedot terassiin liittyen, kuten esimerkiksi terassin sijainti, koko, kalusteet sekä mahdollinen taloyhtiön lausunto. Terassialueen tulee sijoittua siten, että siitä voidaan kulku järjestää ilman kiertoa vuokraajan liiketilaan. Terassialueen sijoittamisesta, eikä sen kalusteista tai laitteista saa aiheutua vaaraa tai kohtuutonta häiriötä ympäristöön. Esimerkiksi äänentoistolaitteet ja Vanhankaupungin alueella tulipalovaaraa aiheuttavat laitteet ja koristeet ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä. Terassialueen kalustuksen ja sille sijoittavien laitteiden tulee soveltua ympäröivään kaupunkikuvaan. Tarvittaessa tästä voidaan antaa tarkentavia ohjeistuksia erityisesti Vanhankaupungin alueella. Mikäli alue vuokrataan ympärivuotisena, edellytetään, että sille sijoitettujen rakennelmien siisteydestä huolehditaan myös käyttökauden ulkopuolella.

Vuokraamisesta päättää yhdyskuntatekniikan päällikkö viranhaltijapäätöksellä. Vuokrasopimus voidaan tehdä enintään viideksi vuodeksi (Naantalin kaupungin hallintosääntö, 6 luku, 27 §: Yhdyskuntatekniikan päällikkö, kohta 6). Mahdolliset pidemmät vuokra-ajat käsitellään kaupungin hallintosäännön mukaisesti. Maanomistajan suostumus terassialueella anniskeluun voidaan myöntää saman viranhaltijapäätöksen yhteydessä, mutta tämä ei poista sitä asiaa, että alkoholijuomien anniskeluun tarvitaan silti erillinen alkoholiviranomaisen lupa.

Niistä yleiselle alueille tuotavista liikkeenharjoittajan tavaroista, joista ei tarvitse tehdä vuokrasopimusta, olisi kuitenkin ilmoitusvelvollisuus kaupungille. Ilmoitus olisi tehtävä ennen tavaroiden sijoittamista katu- tai yleiselle alueelle. Näissä tapauksissa kaupunki voisi yhdyskuntatekniikan päällikön päätöksellä myös kieltää ilmoituksen mukaisen tavaroiden lyhytaikaisenkin sijoittamisen, mikäli tämän katsotaan olevan perusteltua.

Yritysvaikutusten arviointi
Liikehuoneiston ulkopuolelle sijoitettava terassi on joillekin yrittäjille olennainen osa liiketoimintamallia. Kaupungin terassialueesta perimä vuokra vaikuttaa luonnollisesti yrittäjälle terassialueesta koituviin kustannuksiin, joten siltä osin vaikutus voi olla negatiivinen. Toisaalta asiassa positiivisena yritysvaikutuksena tulee se, että kun terassialueen vuokrauksen käytännöt ovat selviä, on yrittäjille paljon helpompaa ennakoida vuokraamisen vaikutukset kustannusten ja vastuiden osalta. Samaten yrittäjät voivat aiempaa paremmin luottaa siihen, että kaupunki kohtelee yrittäjiä tasapuolisesti ilmoitettujen käytäntöjen perusteella.

Maapolitiikan näkökulmasta on perusteltua päättää terassialueiden vuokrausten käytännöstä, sillä kaupungin alueiden vuokraamisen tulee olla periaatteiltaan ennakoitava, perusteltua ja yhdenvertaisen kohtelun mukaista.

Hinnoittelun ja toimintamallin käyttöönotto
Edellä selostettu hinnoittelu ja käytäntö terassialueiden vuokraamiseen otettaisiin käyttöön 1.1.2027. Niitä sovellettaisiin kyseisen ajanhetken jälkeen uusissa ja uusittavissa vuokrasopimuksissa. Voimassa olevissa sopimuksissa noudatettaisiin sopimuksen mukaisia ehtoja sopimuskauden loppuun saakka. Hinnoittelu ja käytäntö terassialueiden vuokraamiseen olisivat voimassa toistaiseksi.

Terassialueen vuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Liite 2, KH 23.11.2026

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Ratkaisuvalta — Hallintosääntö 25 §, kohta 7

Esittelijä — Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki ottaa 1.1.2027 alkaen käyttöön erillisen hinnoittelun ja vuokrasopimuspohjan koskien sellaisia alueita, jotka vuokrataan kiinteiden terassien tai muiden vastaavien rakenteiden sijoittamiseksi; ns. terassialueiksi, kaupungin omistamille katu- ja muille yleisille alueille.
- Naantalin kaupunki hyväksyy ehdotetun hinnoittelun käytettäväksi terassialueiden vuokrausten osalta.
- Naantalin kaupunki hyväksyy liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen käytettäväksi terassialueiden vuokrauksissa.
- Katu- tai muille yleisille alueille sijoittuvien terassialueiden vuokraamisesta päättää yhdyskuntatekniikan päällikkö viranhaltijapäätöksellä.
- Mikäli katu- tai muille yleisille alueille sijoitetaan lyhytaikaisesti sellaista tavaraa, jota ei voida katsoa kiinteäksi rakenteeksi, on liikkeenharjoittaja tästä etukäteen ilmoitusvelvollinen kaupungin suuntaan. sekä;
-Tämä päätös astuu voimaan 1.1.2027 ja on voimassa toistaiseksi.

Päätös