



5

Tontinomistajille kuuluvien kunnossapitovelvollisuuksien osittainen ottaminen kaupungin huolehdittavaksi sekä kunnossapitomaksun taksan hyväksyminen Katajanokan kaupunginosassa

HEL 2019-003138 T 10 05 03

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää ottaa Katajanokan kaupunginosassa seuraavat kunnossapitolain 4 § mukaan tontinomistajalle kuuluvat velvollisuudet kaupungin huolehdittaviksi 1.10.2019 alkaen:

- liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistaminen jalkakäytävältä sekä
- jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneiden lumivallien poistaminen.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää periä Katajanokan kaupunginosassa kaupungin huolehdittavaksi otetuista tehtävistä aiheutuvat kustannukset alueen tontinomistajilta ja tontinhaltijoilta kunnossapitolain 14 b ja 19 § mukaisesti seuraavasti:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) = $0,113 \cdot$ käytetty kerrosala (m^2) + $0,226 \cdot$ tontin pinta-ala (m^2).
- Yllä olevaan laskukaavaan perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.10.2019 alkaen toistaiseksi. Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonnalisävero.

Tiivistelmä

Kunnossapitolain (laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978) 8 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa kokonaan tai osittain huolehtiakseen tontinomistajalle 4 §:n mukaan kuuluvista kunnossapitotehtävistä. Kaupunginhallituksen päätökseen 12.11.2012 § 1270 perustuen kaupunki päättää kokeilla Katajanokalla lumen kuljetuksen ja katujen pesun siirtämistä kaupungin tehtäväksi 1.10.2019 alkaen. Kokeilun tarkoituksena on selvittää, kuinka hyvin toimintamalli soveltuu kaupunkimaisiin oloihin.



22.08.2019

Kunnossapitolain 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi vuosittain periä huolehtiakseen ottamistaan kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta. Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kunnossapitolain mukaisesta kunnossapitomaksun taksasta, jossa tehtävien hoidosta perittyjen tulojen on vastattava toteutuneita kustannuksia.

Liitteessä 1 Katajanokan taksakertoimet on määritetty niin, että alueelta saatavat kunnossapitomaksujen tulot kattavat tontinhaltijoiden tehtävien hoidosta syntyvät lumenkuljetus- ja kadunpesukustannukset. Kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.10.2019 alkaen toistaiseksi.

Esittelijän perustelut

Tontinomistajan ja kaupungin välisestä tehtäväjaosta katujen talvikunnossa- ja puhtaanapidossa on säädetty kunnossapitolain (laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978) 4 ja 10 §:ssä. Tontinomistajan vastuulla ovat muun muassa tontin kohdalla olevan jalkakäytävän talvikunnossapito, ajoradalta aurattavan lumen poiskuljettaminen, tonttiliittymän kunnossapito sekä kadun puhtaanapito kadun keskiviivaan asti.

Talvikunnossapito- ja puhtaanapitovelvollisuuksien lisäksi kunnossapitolain 5 § määrää tontinomistajan ilmoittamaan kaupungille tai poliisille puhtaanapitovastuualueellaan havaitsemistaan liikennettä vaarantavista rakenteellisista puutteista sekä varoittamaan liikennettä tarvittavin väliaikaisin toimin.

Kunnossapitolain 8 §:n ja 13 §:n mukaan kaupunki voi päätöksellään ottaa kokonaan tai osittain huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvista kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä yhden tai useamman tontin osalta kaikilla asemakaava-alueilla tai asemakaavan määrätyllä osalla. Kaupungin ottaessa huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvista kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä vastuu niistä siirtyy kaupungille.

Kunnossapitolain 14 b §:n 1 momentin mukaan kaupunki voi periä huolehtiakseen ottamistaan tehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta. Kustannukset peritään kiinteistökohtaisella kunnossapitomaksulla, jonka perustana olevan taksan kaupunki hyväksyy. Kunnossapitolain 19 § 3 momentin mukaan mitä kunnossapitolaissa on säädetty tontinomistajasta, koskee myös tontinhaltijaa.



Suurin osa tontinomistajalle kuuluvista katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotöistä on otettu kaupungin niin kutsuttuun kokonaisvastuuhoidon esikaupunkialueilla kaupunginhallituksen päätöksen 12.11.2001 § 1493 mukaisesti. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt 12.11.2012 § 1270, että katujen kokonaisvastuuhoidon pyritään siirtymään vaiheittain kantakaupungissa siten, että tavoitteena on koko kaupunki kokonaisvastuuhoidon piirissä vuonna 2020. Vuonna 2015 kokonaisvastuuhoidon siirryttiin Pasilan, Kumpulan, Toukolan ja Vanhankaupungin alueilla ja vuonna 2016 Laakson, Meilahden, Ruskeasuon ja Taka-Töölön alueilla.

Kaupunginhallitus on 12.11.2012 § 1270 myös päättänyt kokeilla Katajanokan alueella kokonaisvastuuhoidoa suppeampaa toimintamallia, jossa lumen kuljetus ja katujen pesu siirtyvät kaupungin tehtäväksi. Tarkoituksena on verrata suppeampaa osittaisvastuuhoidoa kokonaisvastuuhoidon kaupunkimaisissa oloissa. Toimintamalleista on tarkoitus kerätä sekä urakoitsijalta että asukkailta kokemuksia, joiden perusteella päätetään erikseen jatkotoimista.

Talvikunnossapidon vastuujon muuttaminen Katajanokalla

Esityksessä ehdotetaan, että kaupunki ottaa 1.10.2019 alkaen kaupunginhallituksen päätöksen 12.11.2012 § 1270 mukaisesti Katajanokan kaupunginosassa hoidettavakseen tontinomistajan vastuulla olevat liukkaudentorjuntaan käytetyn kiviaineksen poistamisen jalkakäytävältä sekä jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneiden lumivallien poistamisen. Käytännössä kiviaineksen poistaminen toteutetaan keväisen kadunpesun yhteydessä, jolloin kaupunki lakaisee sekä pesee koko katualueen.

Tontinomistajan vastuulle jäävät tontin kohdalla olevan jalkakäytävän auraus, liukkaudentorjunta, jalkakäytävän viereisen katuojan ja sadevesikourun talvikunnossapito, tonttiliittymän kunnossapito sekä kadun puhtaanapito kadun keskiviivaan asti. Lisäksi tontinomistajan ilmoitus- ja varoitusvelvollisuudet kadun rakenteellisista puutteista tontin kohdalla säilyvät.

Tontinomistajan on poistettava tonttinsa piha- ja kattolumet sekä liukkaudentorjunta-aineet ja tonttiliittymänsä lumet sekä liukkaudentorjunta-aineet kaupungin määrittämille lumenvastaanottoapaikoille. Näiden lumien ja liukkaudentorjunta-aineiden siirtäminen ajoradan ja jalkakäytävän välisille lumivalleille on ehdottomasti kielletty.

Tontinomistajilta perittävät katujen talvikunnossapidon kustannukset



22.08.2019

Kaupunginhallituksen päätöksen 12.11.2012 § 1270 mukaan Katajano-kalla kaupungille tontinomistajalta siirtyneistä töistä syntyneet kustan-nukset peritään alueen tontinomistajilta. Kiinteistöille kuuluvat kustan-nukset ositetaan kiinteistökohtaisiksi kunnossapitomaksuiksi kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Helsingin kaupungissa käytössä oleva taksa määräytyy hoitomallin piirissä olevien kiinteistöjen tonttien pinta-alan ja käytetyn kerrosalan perusteella.

Laskutuksen kiinteistöjen pinta-ala- ja haltijatiedot perustuvat kuntare-kisterin tietoihin, jotka tallennetaan laskutuksessa käytettävään lasku-tustietokantaan. Tontinomistajilta laskutettavat kokonaiskustannukset jaetaan kiinteistöjen kesken puoliksi tonttien pinta-alojen ja puoliksi käytettyjen kerrosalojen perusteella. Näin ollen yksittäiseltä tontinomis-tajalta perittävä kadun kunnossapitomaksu ei koske kyseisen tontin kohdalla olevan katualueen tai yksittäisen kadun töiden kustannuksia, vaan kiinteistön käytetyn rakennusoikeuden ja tontin pinta-alan perus-teella laskettua osuutta alueellisen kokonaisuuden vuosittaisista kus-tannuksista. Tonttikohtaisen maksun suuruuteen ei siis vaikuta esimer-kiksi se, kuinka suurelta osin tontti rajoittuu katuun tai onko tontin koh-dalla jalkakäytävää.

Yllä kuvattu taksamalli on ollut käytössä Helsingin kaupungissa vuo-desta 1996 alkaen. Malli ottaa huomioon erilaisten kiinteistöjen aiheut-taman katujen kunnossapitotarpeen ja on yleisesti käytössä niissä Suomen kaupungeissa, joissa kustannuksia peritään maksuperustei-sesti.

Taksan laskentaperusteet ja kustannusvaikutukset

Taksan määrittämisessä on perustana Katajanokan kiinteistöjen velvoit-teista aiheutuvat kustannukset sekä alueen tonttien yhteenlasketut pin-ta-alat ja käytetyt rakennusoikeudet. Taksan määrittäminen on tehty alueen nykyisen ylläpitourakan tarjousasiakirjojen yksikköhintoihin, urakoitsijan työmääräarvioihin ja hoidettavaan pinta-alaan perustuen. Pinta-alatie-dot perustuvat kaupungin yleisten alueiden rekisterin tietoihin. Taksa-laskelma on liitteessä 1.

Lumenkuljetuksen kustannusarvio perustuu Helsingin keskimääräiseen lumikertymään, joka on laskettu talvien 1980 - 2011 perusteella, sekä katualaan, jonka lumenpoistosta kiinteistöt vastaavat. Lumikertymän ja katualan perusteella on määritetty katualueelle satavan lumen tilavuus, jonka on vielä laskettu tiivistyvän lumenkuljetuksen yhteydessä. Kulje-tuskustannukset on laskettu kertomalla tiivistyneen lumen tilavuus ura-koitsijan tarjoamalla lumenkuljetuksen kuutiohinnalla.



22.08.2019

Katujen pesun kustannusarvio perustuu urakoitsijan työvoiman tuntihin-
toihin sekä urakoitsijan arvioon työhön kuluva ajasta. Aika-arvio
pohjautuu urakoitsijan aiempien vuosien tietoon, kuinka nopeasti Kata-
janokan ajoratojen kevätpesu on saatu suoritettua. Jalkakäytävien pe-
sukustannukset on laskettu kertomalla työhön vaadittavan lisätyövoi-
man tuntihinnat työhön kuluvalle ajalle.

Liitteen 1 laskelman mukaan lumenkuljetuksen ja jalkakäytävien kevät-
pesun kustannukset ovat keskimääräisenä talvena yhteensä noin
110 000 euroa vuodessa. Asukasta kohden kustannukset ovat noin
24 euroa vuodessa. Alueen tonttien pinta-alojen ja rakennusten käyte-
tyn kerrosalan mukaan kustannukset jyvitetään tontinomistajien kesken
seuraavan laskukaavan mukaan:

Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) = $0,113 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,226 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)}$.

Maksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Laskukaavan perusteella Katajanokan mediaanikiinteistöllä, jonka käy-
tetty kerrosala on 3200 m² ja tontin pinta-ala 1450 m², arvonlisäverolli-
nen kunnossapitomaksu (kun arvonlisävero on 24 %) on noin 855 eu-
roa vuodessa.

Tontinomistajilta perittävien kustannusten määrä tarkistetaan säännölli-
sesti ja tarvittaessa tarkistetaan uudella kaupungin kunnossapitomak-
sun perimistä koskevalla päätöksellä.

Vuorovaikutus asukkaiden kanssa

Kunnossapitolain 8 a §:n mukaan ennen 8 §:ssä tarkoitettua järjestelyä
koskevan päätöksen tekemistä on päätösehdotuksen pitämisestä julki-
sesti nähtävänä ilmoitettava kaupungin ilmoitustaululla ja vähintään yh-
dessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Lisäksi
pätösehdotuksesta on tontinomistajille annettava tieto kirjeitse. Muis-
tutus ehdotuksesta on jätettävä kunnalle 14 päivän kuluessa ehdotuk-
sen nähtäville asettamisesta tai kirjeen tiedoksisaamisesta.

Kaupunkiympäristön toimiala on ilmoittanut osittaisvastuuhoitoon siir-
tymisestä Kiinteistötyönantajat ry:lle, Kiinteistöliitto Uusimaa ry:lle,
Suomen Isännöintiliitto ry:lle sekä Katajanokkaseura ry:lle ja pyytänyt
näiltä mahdollista kannanottoa asiaan.

Tästä ehdotuksesta on tiedotettu kaupungintalon ja kaupunkiympäris-
tön toimialan ilmoitustauluilla, Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsblade-
tissa 12.6.2019. Tiedotekirjeet tontinomistajille ja yhdistyksille on lähe-



22.08.2019

tetty 7.6.2019. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.6. - 30.6.2019 välisen ajan. Määräaikaan mennessä saapui kaksi muistutusta.

Muistutusten käsittely

Muistutus 1 (liite 2)

Muistutuksessa Katajanokan Huolto Oy ja 13 osakastaloyhtiötä vastustavat ja pyytävät luopumaan Katajanokan kokeilusta, koska eivät pidä sitä tarpeellisena tai kaupunkilaisten edun mukaisena. Muistutuksen tekijät epäilevät kevättalven 2019 kokemusten perusteella kaupungin talvikunnossapidon laatua ja katsovat, että Katajanokan Huolto Oy pysyy paikallisena taloyhtiöiden omistamana huoltoyhtiönä huolehtimaan kaupunkia joustavammin kaupungille kokeiltavaksi annettavista tehtävistä. Huoltoyhtiön aluetuntemuksella kullekin kadulle voidaan tarpeiden mukaisesti ajoittaa oikeat hoitotoimet asukkaille koituvat haitat minimoiden. Muistutukset tekijät uskovat kokeilun ainoastaan lisäävän taloyhtiöiden kustannuksia.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Katajanokan Huolto Oy poistaa jatkossakin jalkakäytävien lumet ja hoitaa niiden liukkaudentorjunnan – tässä ei tapahdu muutosta. Helsingin kaupunki ottaa huolehtiakseen jalkakäytäviltä poistetun lumen kuljettamisesta lumenvastaanottoaikoille sekä jalkakäytävien kevätpesusta ja sen yhteydessä tehtävän hiekoitushiekan poistamisesta.

Tehokkaalla lumen kuljettamisella varmistetaan ajoratojen liikennöitävyys. Viime talvena aurauksen johdosta muodostuneiden lumivallien sekä lähisiirtokasojen poistossa oli puutteita kiinteistöjen osalta kanta-kaupungin alueella. Kadun varteen pysäköitiin raitiovaunukiskojen lähelle ja jopa niiden päälle, mistä puolestaan aiheutui raitiovaunuliikenteen häiriöitä. Pahimmillaan raitiovaunujen koko raideverkolla matka keskeytyi 164 kertaa vuorokaudessa.

Helsingin kaupunki perii kiinteistöiltä töistä aiheutuvat kustannukset edellä esitetyn taksamallin mukaisesti. Taloyhtiöt voivat tarkistaa omistamansa Katajanokan Huolto Oy:n kanssa sopimuksiaan siltä osin, mistä Helsingin kaupunki ottaa huolehtiakseen.

Muistutus 2 (liite 4)

Muistutuksessa Katajanokkaseura ry puoltaa Katajanokan kokeilua, mutta pidättäytyy tässä vaiheessa ottamasta kantaa suunniteltuun kokonaisvastuuhoitoon siirtymiseen. Seura pitää tärkeänä kadunhoidon laadun selvän nostamisen. Hoidon vuosittainen vähimmäismäärä ja



22.08.2019

laadun taso on määritettävä. Lisäksi kokeilu ei saa aiheuttaa yksittäiselle tontinomistajalle lisäkustannuksia nykyjärjestelmään verrattuna.

Esittelijän vastaus muistutukseen

Kaupunki hoitaa katualueiden kunnossa- ja puhtaanapitotyöt yhdenmukaisten Helsingin laatuvaatimusten mukaisesti, joilla kaupunki turvaa riittävän hoidon laadun kaikilla kaduilla. Tontinomistaja voi halutessaan omalla kustannuksellaan parantaa kaupungin tarjoamaa laatutasoa. Mahdollisten laadunaloitusten sattuessa tontinomistajia suositellaan ilmoittamaan puutteista kaupunkiympäristön asiakaspalveluun.

Edellä esitetty kunnossapitomaksun taksamalli mahdollistaa töistä aiheutuvien kustannusten yhdenmukaisen jakamisen tontinomistajien kesken, mutta ei takaa, että yksittäiselle tontinomistajalle ei syntyisi lisäkustannuksia. Tontinomistajat, jotka tilaavat tehtäviensä hoitamisen esimerkiksi huoltoyhtiöltä, voivat tarkistaa sopimuksiaan siltä osin, mistä kaupunki ottaa huolehtiakseen. Työt itse hoitaville tontinomistajille kokeilusta syntyy lisäkustannuksia, mutta toisaalta tontinomistajien aikaa säästyy, kun kaupunki ottaa huolehtiakseen osasta heille kuuluvista tehtävistä.

Päätöksen täytäntöönpano

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös annetaan tiedoksi niille tontinomistajille, joita päätös koskee.

Päätösehdotuksen kohdan A mukaisesta päätöksestä tontinomistajalle kuuluvien velvollisuuksien ottamisesta kaupungin hoidettavaksi haetaan kunnossapitolain 18 § 2 momentin mukaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Hallintolainkäyttölain 31 §:n mukaan päätöstä, johon voidaan hakea muutosta, ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Jos asiassa tarvitaan valituslupa, valitus ei estä täytäntöönpanoa. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi tai jos korkein hallinto-oikeus kieltää täytäntöönpanon.

Päätösehdotuksen kohdan B mukaisesta päätöksestä tontinomistajilta perittävästä taksasta haetaan kunnossapitolain 18 § 1 momentin mukaan muutosta siten kuin kuntalaissa (410/2015) säädetään. Kuntalain 134 §:n mukaan lautakunnan päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua tekemällä oikaisuvaatimuksen asianomaiselle lautakunnalle. Lautakunnan oikaisuvaatimuksen johdosta antamaan päätökseen haetaan kuntalain 135 §:n mukaan muutosta kunnallisvalituksella.



22.08.2019

Kuntalain 143 § mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoimain. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos oikaisuvaatimus tai valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi taikka jos oikaisuvaatimuksen käsittelevä toimielin tai valitusviranomainen kieltää täytäntöönpanon. Päätösehdotuksen kohdan B mukaista taksan hyväksymistä koskevan päätöksen täytäntöönpano edellyttää sitä, että kohdan A mukainen osittaisvastuuhoitoa koskeva päätös on täytäntöönpanokelpoinen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kunnossapitolain mukaisten kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta kunnalle. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää myös kunnossapitolain mukaisesta taksasta lain 14 b §:n 1 momentin osalta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Laiho, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 38381
esko.laiho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Taksakerroinlaskelma
- 2 Muistutus 1
- 3 Muistutus 1, julkaisuversio
- 4 Muistutus 2
- 5 Muistutus 2, julkaisuversio

Muutoksenhaku

- A Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi
- B Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Asianosainen - Sakägare

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi



22.08.2019

Asia/5

Muistuttajat - Anmärk-
ningssökande

Urakoitsija - Entreprenör

Liite 1

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon
ottamisesta kaupungin tehtäväksi

Tiedoksi

Kunnossapitolaskutus - Underhållsfakturering