



22.08.2019

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

ESITYSLISTA

10 - 2019

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 22.8.2019 klo 16:00

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



22.08.2019

Asia		Sivu
1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Ilmoitusasiat	2
3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen hankesuunnitelman hyväksymiseksi	7
4	Helsinginkatu 24, sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen	10
5	Tontinomistajille kuuluvien kunnossapitovelvollisuuksien osittainen ottaminen kaupungin huolehdittavaksi sekä kunnossapitomaksun taksan hyväksyminen Katajanokan kaupunginosassa	13
5	Delvis övertagande av underhållsskyldigheter som ankommer på tomtägare till staden samt godkännande av taxan för underhållsavgiften i stadsdelen Skatudden	22



22.08.2019

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Sirkku Ingervon ja varatarkastajaksi jäsen Laura Finne-Elosen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää merkitä tiedoksi.

Kvsto 22.5.2019 § 152

Herttoniemen Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutos
(nro 12481)
HEL 2011-010482

Kaupunginvaltuuston päätös 22.5.2019 (§ 152) asemakaava-asiassa,
piirustus numero 12481, Herttoniemi, Työnjohtajankadun korttelit

Kaupunginvaltuusto on 22.5.2019 (§ 152) hyväksynyt 43. kaupunginosan Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue, korttelien 43052, 43054, 43084 ja tontin 43053/1 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen, piirustus numero 12482, Työnjohtajankadun korttelit.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 8.7.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 22.5.2019 § 153

Marjaniemen Vanamotie 13:n asemakaavan muuttaminen (nro 12436)
HEL 2016-006119

Kaupunginvaltuuston päätös 22.5.2019 (§ 153) asemakaava-asiassa,
piirustus numero 12436, Vartiokylä, Vanamotie 13

Kaupunginvaltuusto on 22.5.2019 (§ 153) hyväksynyt 45. kaupunginosan, Vartiokylä, Marjaniemi, korttelin 45016 tontin 27 sekä katualueen asemakaavan muutoksen, piirustus numero 12436, Vanamotie 13.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 8.7.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)



Kvsto 5.6.2019 § 193

Etelä-Haagan Orapihlajatie ja Paatsamatien alueen asemakaavan muuttaminen (nro 12501)
HEL 2016-013346

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tontin 11 ja korttelin 29082 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 6.3.2018 päivätyn ja 30.10.2018 muutetun piirustuksen numero 12501 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 13.6.2019 § 184

Vuosaaren Aromikujan alueen asemakaavan muuttaminen (nro 12458)
HEL 2015-007362

Kaupunginvaltuuston päätös 13.6.2018 (§ 184) asemakaava-asiassa, piirustus numero 12458, Vuosaaren Aromikujan alue

Kaupunginvaltuusto on 13.6.2018 (§ 184) hyväksynyt 54. kaupunginosan, Vuosaari, korttelin 54180 tonttien 6–12, korttelin 54186 tonttien 1 ja 2, korttelin 54187 tontin 1 sekä katu- ja yleisten pysäköintialueiden asemakaavan muutoksen, piirustus numero 12458, Aromikujan alue.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 14.6.2019 hylännyt valituksen.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 17.7.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 19.6.2019 § 215

Ruskeasuon Tenholantie 10:n ja 12:n asemakaavan muuttaminen (nro 12482) HEL 2015-007624

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16729 tonttien 10 ja 20 asemakaavan muutoksen 12.12.2017 päivätyn ja 10.12.2018 muutetun piirustuksen numero 12482 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)



22.08.2019

Kvsto 19.6.2019 § 216

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12508) HEL 2015-002907

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22. kaupunginosan (Vallila) osan korttelia 22586 ja puistoaluetta sekä korttelin 22556 tonttia 2, korttelin 585 tontteja 1, 7, 12, 13 ja 14, korttelin 22586 tonttia 4 sekä katu- ja puistoalueita ja 24. kaupunginosan (Kumpula) puistoaluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 22.1.2019 päivätyn piirustuksen numero 12508 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen sisältyy liikennesuunnitelma.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 19.6.2019 § 217

Itäkeskuksen kauppakeskus Itiksen vanhimman osan asemakaavan muuttaminen (nro 12535, julkisivujen suojelu)
HEL 2017-007993

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45173 tontin 24 sekä liikenne- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 13.11.2018 päivätyn ja 10.6.2019 muutetun piirustuksen numero 12535 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 28.6.2019 § 114

Koksikatu ja Vilhonvuorenkadun jatkeen rakentaminen, vaihe 2, kokonaisurakka, urakoitsijan valinta
HEL 2019-006251

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 3.7.2019 § 121

Yläkivenrinne 6, vuokrattava väliaikainen lisätila / elementtiratkaisu koulukäyttöön, hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2019-006536

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 9.7.2019 § 125



22.08.2019

Lauttasaaren sillan peruskorjaus, urakoitsijan valinta
HEL 2019-006469

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 9.7.2019 § 126

Werner Wirénin tie 3, vuokrattavat tilaelementtiratkaisut DH Domuksen
ja LPK Kulosaaren käyttöön, hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2019-007640

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 11.7.2019 § 128

Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen ravintokeskuksen perus-
korjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2019-007797

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 18.7.2019 § 133

Malmin sairaala rak. 18, Talvelantie 6, sisäilmakorjausten hankesuunni-
telman hyväksyminen
HEL 2019-007945

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 18.7.2019 § 136

Pakilakoti, Suovakuja 1, sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväk-
syminen HEL 2019-007946

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 30.7.2019 § 138

Gunillankuja 3:een sijoitettavien Tahvonlahden ala-asteen koulun tila-
päisten väistötilojen hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2019-008097

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 30.7.2019 § 139

Jurmonkuja 1:een sijoitettavien Kruunuvuorenrannan tilapäisten lisätilo-
jen hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2019-008095



22.08.2019

Asia/2

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 5.8.2019 § 144

Stadin ammatti- ja aikuisopisto Kullervonkatu 11, sisäpuolisten tiivistys-
korjausten hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2019-008267

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekniinen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



3

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hyvösen lastenkodin Myrskylän-
kujan toimipisteen hankesuunnitelman hyväksymiseksi**

HEL 2019-006580 T 10 06 00

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen 18.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 447 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 470 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehdään ehdolla, että sosiaali- ja terveystalokunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja sosiaali- ja terveysministeriö päättää myönteisesti rakennusinvestointia koskevasta poikkeusluvasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on sosiaali- ja terveystoimialan lastensuojelun lastenkotitoiminta. Uudishankkeen myötä lastenkodin paikkamäärä nousee 28 paikkaan. Samalla tehostetaan laitoksen muuta tilankäyttöä.

Esittelijän perustelut

Uudisrakennus suunnitellaan siten, että lastenkodissa on neljä osastoa, joissa jokaisessa on seitsemän lasta. Tämän lisäksi tiloissa on itsenäistävän osastohoidon huoneet kahdelle nuorelle. Lastenkodissa työskentelee arviolta 30 henkilöä kolmessa vuorossa seitsemänä päivänä viikossa.

Hyvösen lastenkodin Myrskylänkujan toimipisteen nykyiset tilat on rakennettu vuonna 1971. Tiloissa on havaittu laajoja sisäilmaongelmia,



22.08.2019

joiden poistamiseksi on tehty siirtäviä korjauksia. Tilat sijaitsevat kahdessa eri rakennuksessa. 2016 - 2017 rakennusten peruskorjauksesta tehtiin hankesuunnitelma, jossa selvitettiin hinta tekniselle peruskorjaukselle sekä laajemmalle perusparannukselle, jossa myös rakennusten toimintaa olisi kehitetty. Lopputulemana käyttäjä esitti nykyisten tilojen korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennuksen tilat mahdollistavat myös vaativampien asiakkaiden hoitamisen. Lisäksi uudishanke mahdollistaa lastenkodin henkilöstön resurssoinnin ja osaamisen keskittämisen, joilla voidaan paremmin vastata sijoitettujen lasten ja nuorten vaativiin ja vaihteleviin tarpeisiin.

Hankkeen laajuus ja laatu

Huonetilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on: 1 447 brm² ja huoneistoala 1 229 htm². Hanke toteutetaan normaalia laatutasoa noudattaen.

Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 740 000 euroa (4 658 euroa/brm²).

Rakennuskustannuksia lisää hankkeen pieni koko.

Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 31,95 euroa/htm²/kk, yhteensä 39 267 euroa/kk ja noin 471 199 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 229 htm². Pääomavuokran osuus on 25,16 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,79 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 8,3 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2021.

Väliaikaiset tilat

Rakentaminen edellyttää olevan lastenkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Hankkeessa tarvitaan väliaikaiset ti-



22.08.2019

lat 24:lle lastenkotipaikalle. Väliaikaiseksi tilaratkaisuksi esitetään Sofianlehdokatu 8:n rakennuksen B kerroksia neljä ja viisi. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen tulee olla käytössä 2/2022.

Määräaikainen laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa edellyttää, että hankkeelle on haettava poikkeuslupaa Sosiaali- ja terveysministeriöstä investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi. Lain mukaan kaupunki ei saa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonalisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Kaupunki voi lain mukaan hakea poikkeuslupaa investointia koskevan sitoumuksen tekemiseksi sosiaali- ja terveysministeriöltä, kun investointi on perusteltu palvelujen saatavuuden turvaamiseksi ja investointi on alueen palvelurakenteen kannalta tarpeellinen. Poikkeamislupaa on haettu 1.7.2019.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821U51011 Hyvösen lastenkoti
- 2 Hankesuunnitelma 2821U51011 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen
Sosiaali- ja terveystoimiala



22.08.2019

4

Helsinginkatu 24, sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-007642 T 10 06 00

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Helsinginkatu 24:n sisäilmakorjausten 28.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 621 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 700 000 euroa toukokuun 2019 kustannustasossa. Päättös tehdään ehdolla, että Työterveys Helsingin johtokunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee korjaustöitä Helsinginkatu 24:n kellarissa, vesikatolla ja toimitiloissa. Rakennuksen päävuokralainen on Työterveys Helsinki.

Esittelijän perustelut

Rakennuksessa on tehty useita käyttötarkoituksen muutoksia vuosien varrella. Kohteen talotekniikkaa on korjattu ja muutettu useaan kertaan. Tilojen vaiheittaiset muutostyöt ovat johtaneet siihen, että kokonaistarkastelu on jäänyt tekemättä.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon Työterveys Helsingin johtokunnalta.

Hankkeen laajuus ja laatu

Korjausalueen laajuus on koko talo, eli noin 8 600 brm². Kuitenkin niin, että töitä tehdään vain niillä alueilla, mitä muutokset vaativat. Osa töistä on jo tehty kellarissa ja vesikatolla.



22.08.2019

Hankesuunnittelun aikana myös toimitiloissa tehtiin siirtäviä korjauksia talvella 2019. Tulevassa hankkeessa uusitaan kokonaan rakennusautomaatio sekä parannetaan ilmanvaihdon toimivuutta. Tuloilmaa tuodaan kerroksiin kolmea uutta nousureittiä pitkin ja ristissä olevat palvelualueet korjataan. Myös kellariin ja porraskäytäviin toteutetaan riittävä ilmanvaihto. Korjausalueella tiloja tiivistetään ja ilman hallitsematon siirtyminen estetään.

Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 700 000 euroa (313 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjille

Tilakustannus Työterveys Helsingille hankkeen valmistuttua on enintään on 22,44 euroa/htm²/kk, yhteensä 113 053 euroa/kk ja noin 1 356 633 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 5 038 htm². Pääomavuokran osuus on 18,07 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,37 euroa/htm²/kk.

Kohteen nykyinen kokonaisvuokra on 19,32 euroa/htm²/kk eli 1 168 262 euroa/v. Kaupunkistrategian kohdan 4 mukaan sisäilmakorjauksen jälkeinen vuokra ei saa ylittää kohteen käypää vuokraa. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä kokonaistilakustannus olisi 24,50 euroa/htm²/kk, mutta kohteelle määriteltä käypä enimmäisvuokra on 22,44 euroa/htm²/kk, joten hankesuunnitelman mukainen sisäilmakorjaus lisää kohteen nykyistä vuokraa 188 371 euroa/v.

Mikäli toteutuneiden kustannusten perusteella laskettu vuokra jäisi käypää vuokraa alemmaksi, tarkistetaan lopullinen vuokra toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisa-jankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1 790 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.



22.08.2019

Väistötilat

Työterveysasema toimi tiloissa korjaustyön aikana. Käyttäjän ilmoituksen mukaan korjaustyöt eivät edellytä ulkopuolista väistötilaa mikäli työterveysasema saa lisätiloja ensimmäisestä kerroksesta. Korjaustöitä varten joudutaan järjestämään kerros- ja tilakohtaisia väistöjä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen alustava toteutusaikataulu on seuraava: rakentamisen valmistelu 3 - 4/2020, rakentaminen 5 - 12/2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821P61193 Helsinginkatu 24
- 2 Hankesuunnitelma 2821P61193 liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Työterveys Helsinki
Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen



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 arvonnävero.

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 määrättyllä 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.



22.08.2019

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 kaualueen.

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 Katajanokalla kaupungille tontinomistajalta siirtyneistä töistä syntyneet kustannukset peritään alueen tontinomistajilta. Kiinteistöille kuuluvat kustannukset 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 kuntarekisterin tietoihin, jotka tallennetaan laskutuksessa käytettävään laskutustietokantaan. Tontinomistajilta laskutettavat kokonaiskustannukset jaetaan kiinteistöjen kesken puoliksi tonttien pinta-alojen ja puoliksi käytettyjen kerrosalojen perusteella. Näin ollen yksittäiseltä tontinomistajalta perittävä kadun kunnossapitomaksu ei koske kyseisen tontin kohdalla olevan katualueen tai yksittäisen kadun töiden kustannuksia, vaan kiinteistön käytetyn rakennusoikeuden ja tontin pinta-alan perusteella laskettua osuutta alueellisen kokonaisuuden vuosittaisista kustannuksista. Tonttikohtaisen maksun suuruuteen ei siis vaikuta esimerkiksi se, kuinka suurelta osin tontti rajoittuu katuun tai onko tontin kohdalla jalkakäytävää.

Yllä kuvattu taksamalli on ollut käytössä Helsingin kaupungissa vuodesta 1996 alkaen. Malli ottaa huomioon erilaisten kiinteistöjen aiheuttaman katujen kunnossapitotarpeen ja on yleisesti käytössä niissä Suomen kaupungeissa, joissa kustannuksia peritään maksuperusteisesti.

Taksan laskentaperusteet ja kustannusvaikutukset

Taksan määrittämisessä on perustana Katajanokan kiinteistöjen velvoitteista aiheutuvat kustannukset sekä alueen tonttien yhteenlasketut pinta-alat ja käytetyt rakennusoikeudet. Taksan määrittäminen on tehty alueen nykyisen ylläpitourakan tarjousasiakirjojen yksikköhintoihin, urakoitsijan työmääräarvioihin ja hoidettavaan pinta-alaan perustuen. Pinta-ala tiedot perustuvat kaupungin yleisten alueiden rekisterin tietoihin. Taksalaskelma 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. Kuljetuskustannukset on laskettu kertomalla tiivistyneen lumen tilavuus urakoitsijan 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

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



5

Delvis övertagande av underhållsskyldigheter som ankommer på tomtägare till staden samt godkännande av taxan för underhållsavgiften i stadsdelen Skatudden

HEL 2019-003138 T 10 05 03

Beslutsförslag

A

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutar att i stadsdelen Skatudden överta följande skyldigheter som enligt 4 § i underhållslagen ankommer på tomtägare till staden från och med den 1 oktober 2019:

- avlägsnande av stenmaterial som använts för halkbekämpning på gångbanan, samt
- att forsla bort snövallar som hopats på eller vid gångbanan.

B

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutar att ta ut kostnaderna för de uppgifter som staden åtagit sig i stadsdelen Skatudden från tomtägarna och tomtinnehavarna i området enligt 14 b och 19 § i underhållslagen på följande sätt:

- Fastighetsspecifik underhållsavgift (euro/år) = $0,113 \cdot \text{använd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,226 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)}$.
- De underhållsavgifter som bygger på formeln ovan gäller från och med den 1 oktober 2019 tills vidare. På årsavgiften tillkommer gällande mervärdesskatt.

Sammandrag

Enligt 8 § i underhållslagen (lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, 669/1978) kan kommunen besluta att helt eller delvis åta sig att sköta det underhåll som enligt 4 § ankommer på tomtägaren. Med stöd av stadsstyrelsens beslut 12.11.2012 § 1270 beslutar staden att i Skatudden testa att bortforsling av snö och tvättning av gator sköts av staden från och med den 1 oktober 2019. Syftet med försöket är att ta reda på hur bra verksamhetsmodellen lämpar sig för stadsförhållanden.

Enligt 14 b § 1 mom. i underhållslagen får kommunen årligen hos ägarna till de tomter som ligger invid gator som upplåtits till allmänt



bruk inom dessa områden ta ut en avgift som motsvarar kostnaderna för det underhåll och den renhållning som kommunen åtagit sig att sköta. Enligt Helsingfors stads förvaltningsstadga, 16 kap. 3 § 1 mom. 1 punkten, beslutar stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden om en taxa i enlighet med underhållslagen där intäkterna som uttas för skötseln av uppgifterna ska motsvarar de faktiska kostnaderna.

I bilaga 1 har koefficienterna för taxor för Skatudden fastställts så att intäkterna från underhållsavgifterna i området täcker de kostnader för bortforsling av snö och tvättning av gator som uppstår vid skötseln av uppgifter som åligger tomtägarna. Underhållsavgifterna gäller från och med den 1 oktober 2019 tills vidare.

Föredragandens motiveringar

Om uppgiftsfördelningen mellan tomtägaren och staden vid vinterunderhåll och -rengöring av gator föreskrivs i 4 och 10 § i underhållslagen (lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, 669/1978). Tomtgäaren ska bland annat se till vinterunderhållet av gångbanan invid tomten, forsla bort snö som plogas från körbanan, underhålla tomtanslutningen samt hålla gatan ren fram till gatans mittlinje.

Utöver vinterunderhålls- och renhållningsskyldigheterna föreskrivs i 5 § i underhållslagen att tomtägaren ska meddela kommunen eller polisen sådana av honom eller henne observerade för trafiken farliga brister på den del av gatan som tomtägaren är skyldig att hålla ren, samt vidta erforderliga temporära åtgärder för att varna trafiken.

Enligt 8 § och 13 § i underhållslagen kan staden besluta att helt eller delvis åta sig att i fråga om en eller flera tomter på samtliga detaljplanelområden eller inom en viss del av en detaljplan sköta det underhåll som enligt lagen ankommer på tomtägaren. När staden åtar sig att sköta det underhåll som enligt lagen ankommer på tomtägaren överförs ansvaret för underhållet på staden.

Enligt 14 b § 1 mom. i underhållslagen får staden hos ägarna till de tomter som ligger invid gator som upplåtits till allmänt bruk inom dessa områden ta ut en avgift som motsvarar kostnaderna för de uppgifter som staden åtagit sig att sköta. Kostnaderna tas ut i form av en fastighetsspecifik underhållsavgift. Staden godkänner taxan som avgiften bygger på. Enligt 19 § 3 mom. i underhållslagen gäller det som i denna lag är stadgat om tomtägare även innehavare av tomter.



22.08.2019

Största delen av de vinterunderhålls- och renhållningsarbeten som ankommer på tomtägaren har i enlighet med stadsstyrelsens beslut 12.11.2001 § 1493 inkluderats i stadens s.k. underhåll med totalansvar i förorter. Dessutom har stadsstyrelsen beslutat 12.11.2012 § 1270 att man även i innerstaden stegvis försöker övergå till underhåll av gator med totalansvar. Målet är att hela staden omfattas av underhållet med totalansvar år 2020. År 2015 övergick man till underhåll med totalansvar i Böle, Gumtäkt, Majstad och Gammelstaden och år 2016 i Dal, Mejlans, Brunakärr och Bortre Tölö.

Stadsstyrelsen har 12.11.2012 § 1270 också beslutat att i Skatudden testa en verksamhetsmodell som är mera begränsad än underhåll med totalansvar. Där överförs bortforsling av snö och tvättning av gator till staden. Avsikten är att jämföra det mera begränsade underhållet med delvist ansvar med underhållet med totalansvar i stadsförhållanden. Om verksamhetsmodellerna ska samlas in erfarenheter från både entreprenören och invånare, utifrån vilka man separat beslutar om fortsatta åtgärder.

Ändring av ansvarsfördelningen för vinterunderhåll i Skatudden

I förslaget föreslås att staden i enlighet med stadsstyrelsens beslut 12.11.2012 § 1270 från och med den 1 oktober 2019 i stadsdelen Skatudden åtar sig att avlägsna stenmaterial som använts för halkbekämpning på gångbanan eller bortforsling av snövallar som hopats på eller vid den, vilka åtgärder ankommer på tomtägaren. I praktiken avlägsnas stenmaterialet i samband med att gatorna tvättas på våren, då staden sopar och tvättar hela gatuområdet.

Tomtgäaren förblir ansvarig för att ploga gångbanan invid tomten, se till halkbekämpningen och vinterunderhållet av rännstenen och regnvattnenrännan vid gångbanan, underhållet av tomtanslutningen samt att hålla gatan ren fram till dess mittlinje. Därutöver är tomtägaren fortsatt skyldig att meddela och varna om konstruktiva brister i gatan.

Tomtgäaren ska avlägsna snö från gården och taken på sin tomt samt halkbekämpningsmedlen och snön vid sin tomtanslutning till de motagningsplatser för snö som staden anvisat. Det är absolut förbjudet att flytta dessa snömängder eller halkbekämpningsmedel till snövallarna mellan körbanan och gångbanan.

Kostnader för vinterunderhållet av gator som tas ut av tomtägare

Enligt stadsstyrelsens beslut 12.11.2012 § 1270 tas kostnaderna för de arbeten som i Skatudden överförs från tomtägaren till staden ut av tomtägaren i området. De kostnader som tillfaller fastigheterna fördelas



22.08.2019

specifikt över dem i form av renhållningsavgifter enligt den gällande taxan. Taxan som tillämpas i Helsingfors stad fastställs på basis av tomtarealen för och den bebyggda våningsytan i de fastigheter som omfattas av skötselmodellen.

Uppgifterna för faktureringen, om fastigheternas ytor och innehavare, bygger på kommunregistrets data, som sparas i en databas för faktureringen. De totala kostnader som faktureras tomtägarna fördelas mellan fastigheterna på basis av halva tomtarealen och halva den bebyggda våningsytan. Avgiften för gaturenhållning som tas ut av enskilda tomtägare gäller således inte kostnader för arbeten på gatuområdet eller en enskild gata vid tomten, utan fastighetens andel av de årliga kostnaderna för den regionala helheten, beräknad på basis av fastighetens bebyggda byggnadsrätt och tomtareal. Den tomtspecifika avgiften beror alltså inte på till hur stor del av tomten gränsar till gatan eller om det finns en gångbana invid tomten e.d.

Taxamodellen som beskrivs ovan används vid Helsingfors stad sedan 1996. Modellen beaktar underhållsbehovet av gator som olika fastigheter orsakar och tillämpas allmänt i de städer i Finland där kostnaderna tas ut avgiftsbestämt.

Beräkningsgrund för och kostnadseffekterna av taxan

Taxan fastställs utifrån kostnaderna för skyldigheterna avseende fastigheterna i Skatudden samt totalarealen av tomterna i området och de använda byggrätterna. Taxan har fastställts utifrån enhetspriserna i offertdokumenten avseende den nuvarande underhållsentreprenaden i området, entreprenörens arbetsmängdsbedömningar och arealen som ska skötas. Arealuppgifterna bygger på uppgifterna i stadens register över allmänna områden. Taxakalkylen ingår i bilaga 1.

Kostnadsbedömningen för bortforsling av snö bygger på den genomsnittliga snöansamlingen i Helsingfors som har räknats utifrån vintrarna 1980–2011, samt på den gatuareal där fastigheterna ska forsla bort snön. Utifrån snöansamlingen och gatuarealen har man fastställt en volym för snön som faller i gatuområdet, som ännu har beräknats bli hoppackad i samband med bortforslingen. Transportkostnaderna har beräknats genom att multiplicera volymen av hoppackad snö med det kubikpris för bortforsling av snö som entreprenören offererat.

Kostnadsbedömningen för tvättning av gator bygger på timpriserna för entreprenörens arbetskraft samt på entreprenörens bedömning om tiden som åtgår till arbetet. Tidsbedömningen bygger på entreprenörens information om tidigare år, hur snabbt man har lyckats tvätta körbanorna i Skatudden på våren. Kostnaderna för tvätt av gångbanor har be-



22.08.2019

räknats genom att multiplicera timpriserna för den extra arbetskraft som behövs för arbetet med tiden som går åt arbetet.

Enligt kalkylen i bilaga 1 uppgår kostnaderna för bortforsling av snö och tvätt av gångbanorna på våren totalt till cirka 110 000 euro om året på en genomsnittlig vinter. Per invånare är kostnaderna cirka 24 euro om året. Kostnaderna graderas mellan tomtägarna utifrån tomtarealerna i området och den använda våningsytan i byggnaderna enligt följande formel:

Fastighetsspecifik underhållsavgift (euro/år) = $0,113 \cdot \text{använd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,226 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)}$.

På avgiften tillkommer gällande mervärdesskatt.

Enligt formeln uppgår underhållsavgiften med moms (när moms är 24 %) för en medianfastighet i Skatudden, vars använda våningsyta är 3 200 m² och tomtarealen 1 450 m², till cirka 855 euro om året.

Beloppet av kostnader som tas ut av tomtägarna justeras regelbundet och vid behov genom ett nytt beslut avseende stadens underhållsavgift.

Kommunikation med invånarna

Enligt 8 a § i underhållslagen ska man innan beslut om arrangemang som avses i 8 § fattas på kommunens anslagstavla och i minst en tidning med allmän spridning på orten på förhand kungöra att beslutsförslaget hålls offentligt framlagt. Dessutom ska tomtägarna inom området delges uppgiften om beslutsförslaget per brev. Anmärkningar mot förslaget ska lämnas till kommunen inom 14 dagar efter framläggandet av förslaget eller delfåendet av brevet.

Stadsmiljösektorn har meddelat Kiinteistötyönantajat ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Suomen Isännöintiliitto ry samt Skatuddssällskapet rf om övergången till underhåll med delvist ansvar och bett dem att eventuellt ta ställning till ärendet.

Om detta förslag meddelades på stadshusets och stadsmiljösektorns anslagstavla, i Helsingin Uutiset och i Hufvudstadsbladet den 12 juni 2019.

Meddelandebrev till tomtägare och föreningar har skickats den 7 juni 2019.

Förslaget hölls officiellt framlagt för påseende den 12–30 juni 2019.



22.08.2019

Behandling av anmärkningar

Anmärkning 1 (bilaga 2)

I anmärkningen motsätter sig Katajanokan Huolto Oy och de 13 delägarhusbolagen försöket på Skatudden och ber om slopandet av det, för att de anser att det inte är nödvändigt och inte gagnar stadsborna. Anmärkarna tvivlar på basen av erfarenheterna från vårvintern 2019 på kvaliteten av stadens vinterunderhåll och anser att servicebolaget Katajanokan Huolto Oy, som de lokala husbolagenas äger, kan flexiblare sköta de i försöket till staden givna uppgifterna. Med kännedom om området kan servicebolaget utföra behandlingsåtgärderna för varje gata i rättan tid för att minimera innevånarnas olägenheter. Anmärkarna tror att försöket endast skulle öka husbolagens utgifter.

Föredragarens svar på anmärkningen

Katajanokan Huolto Oy sköter också i fortsättningen om gångbanans snö och halkbekämpning –här sker ingen förändring. Helsingfors stad kommer att ta hand om bortforsling av snö från gångbanorna till snömottagningsplatserna samt gångbanornas vårtvättning och borttagning av halkbekämpningssanden.

Med effektivt bortforslandet av snön säkrar man körbanans trafikbarhet. Förra vintern fanns det brister i innerstadens fastigheters bortforsling av snövallar från plogningen och närförflyttade snödrivor. Vid gatan för nära eller till och med på spårvagnsspåret parkerade bilar förorsakade störningar i spårvagnstrafiken. I värsta fall avbröts spårvagnarnas resa på hela spårnätet 164 gånger under ett dygn.

Helsingfors stad tar ut en avgift av fastigheterna av skötseln förorsakade kostnader enligt tidigare presenterade taxamodellen. Husbolagen, vilka äger Katajanokan Huolto Oy, kan justera avtalen till den del som Helsingfors stad tar hand om uppgifterna.

Anmärkning 2 (bilaga 4)

I anmärkningen förespråkar Skatuddssällskapet rf försöket på Skatudden, men avhåller sig att i detta skede ta ställning till planerna om totalansvarsskötselns överförande. Föreningen anser det vara viktigt att gatuunderhållets kvalitet höjs märkbart. Skötselns årliga minimimängd och kvalitetsnivå måste definieras. Dessutom får inte försöket medföra tilläggskostnader för de enskilda tomtägarna jämfört med nuvarande system.

Föredragarens svar på anmärkningen



22.08.2019

Staden sköter gatuområdenas underhålls- och renhållningsarbeten enligt enhetliga kvalitetskrav, så att staden kan garantera tillräcklig skötselkvalitet på alla gator. Tomtagarna kan enligt egen önskan förbättra stadens erbjudna kvalitetsnivå på egen bekostnad. Vid underskrifning av kvaliteten rekommenderas tomtägarna att informera om bristerna till stadsmiljösektorns kundtjänst.

I den presenterade taxamodellen om underhållsavgifterna, som arbetet förorsakar, gör det möjligt att fördela utgifterna enhetligt mellan tomtägarna, men garantera inte, att det för enskilda tomtägare kan förorsaka tilläggskostnader. Tomtagare, som beställer skötseln av uppgifterna av t.ex. servicebolag, kan justera avtalet till den del, som staden tar hand om uppgifterna. För tomtägare som själva tar hand om uppgifterna uppstår tilläggsutgifter, men å andra sidan spara tomtägaren tid för dem hörande arbeten, som staden tar hand om.

Verkställande av beslut

Beslutet av sektionen för byggnader och allmänna områden delges bevisligen de tomtägare som beslutet gäller.

Beslut enligt punkt A i beslutsförslaget om att staden åtar sig skyldigheter som ankommer på tomtägaren får enligt 18 § 2 mom. i underhållslagen överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Enligt 31 § i förvaltningsprocesslagen får ett beslut i vilket ändring får sökas inte verkställas innan det har vunnit laga kraft. Om besvärstillstånd behövs i ärendet, får beslutet verkställas trots att besvär har anförts. Ett beslut får dock inte börja verkställas om anförande av besvär skulle bli meningslöst till följd av verkställigheten eller om högsta förvaltningsdomstolen förbjuder verkställigheten.

Beslut enligt punkt B i beslutsförslaget om taxan som tas ut av tomtägarna överklagas enligt 18 § 1 mom. i underhållslagen genom besvär på det sätt som anges i kommunallagen (410/2015). Enligt 134 § i kommunallagen får den som är missnöjd med nämndens beslut begära omprövning av beslutet hos nämnden i fråga. Ändring i ett beslut som en nämnd meddelat med anledning av en begäran om omprövning får enligt 135 § i kommunallagen sökas genom kommunalbesvär.

Enligt 143 § i kommunallagen får ett beslut verkställas innan det har vunnit laga kraft. Ett beslut får dock inte börja verkställas, om begäran om omprövning eller anförande av besvär skulle bli meningslöst till följd av verkställigheten eller om det organ som behandlar begäran om omprövning eller besvärsmyndigheten förbjuder verkställigheten. Verkställandet av beslutet om godkännande av taxan enligt punkt B i besluts-



22.08.2019

förslaget förutsätter att beslutet om underhåll med delvist ansvar enligt punkt A är verkställbart.

Behörighet

Enligt Helsingfors stads förvaltningsstadga, 16 kap. 3 § 5 punkten, beslutar stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden om övertagande av underhålls- och renhållningsuppgifter till kommunen i enlighet med lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden. Enligt 16 kap. 3 § 1 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden också om en taxa i enlighet med underhållslagen, i fråga om 14 b § 1 mom. i lagen.

Föredragande

teknisk chef
Jaakko Stauffer

Upplysningar

Esko Laiho, underhållsingenjör, telefon: 310 38381
esko.laiho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kalkylen för taxakoefficienterna
- 2 Anmärkning 1 (på finska)
- 3 Anmärkning 1, version för publicering
- 4 Anmärkning 2 (på finska)
- 5 Anmärkning 2, version för publicering

Sökande av ändring

- A Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar
- B Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Asianosainen - Sakägare

Anmärkare

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar
Bilaga 1
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar



22.08.2019

Asia/5

Bilaga 1

Urakoitsija - Entreprenör

För kännedom

Kunnossapitolaskutus - Underhållsfaktureringen