



17.11.2022

Kokousaika 17.11.2022 16:00 - 17:39

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto puheenjohtaja  
Laak, Noora varapuheenjohtaja  
Aalto, Martin  
Klemetti, Tapio  
Loman, Stefan saapui 16:05, poissa: 117 - 118 §  
Penttinen, Katri  
Salmela, Santtu  
Törmikoski, Nina-Ilona poissa: 119 §  
Lehtiranta, Jonni varajäsen

Muut

Sinnemäki, Anni apulaispormestari  
poistui 16:53, läsnä 117 - 120 §,  
poissa: 121 - 128 §  
Pudas, Kari tekninen johtaja  
poistui 17:15, poissa: 127 - 128 §  
Hilden, Sari tilapäällikkö  
poistui 17:37 poissa: 119 § ja 128 §  
Seppälä, Hannu infrapäällikkö  
Kuusi, Virve yksikön päällikkö, tiedottaja  
Keihänen, Julle lakimies  
Höhl, Eija hallintosihteeri  
Crow, Nina hallintosihteeri  
Salminen, Toni ict-tukihenkilö  
Erra, Erja konsultti  
asiantuntija  
läsnä: 119 §  
Raveala, Jarmo yksikön päällikkö  
asiantuntija  
läsnä: 119 § ja 120 §  
Koskinen, Mari projektinjohtaja  
asiantuntija  
läsnä: 120 §  
Laiho, Esko kehityspäällikkö



17.11.2022

---

asiantuntija  
läsnä: 126 § ja 127 §

Puheenjohtaja

Otto Meri 117 - 128 §

Esittelijät

Otto Meri puheenjohtaja  
117 §  
Kari Pudas tekninen johtaja  
118 - 126 §  
Sari Hilden vs. tekninen johtaja  
127 §  
Hannu Seppälä vs. tekninen johtaja  
128 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl hallintosihteeri  
117 - 128 §



17.11.2022

---

§	Asia	
117	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
118	Asia/2	Ilmoitusasiat
119	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman muutosten hankehinnan korottamisen hyväksymiseksi
120	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
121	Asia/5	Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnosta säilyttää Kimnaasipolun varrella olevia jalopuita mahdollisimman paljon Maatullin koulun uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä
122	Asia/6	Pasilan kirjasto, vesikaton korjaustyöt, teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen
123	Asia/7	Hissien kunnossapitopalvelut 2022, alue 2
124	Asia/8	Kaarelan alueurakka 1.10.2022 - 30.9.2027, lisätyövarauksesta päättäminen
125	Asia/9	Suutarilan alueurakka 1.10.2022 - 30.9.2027, lisätyövarauksesta päättäminen
126	Asia/10	Tontinomistajilta kaupungin huolehtiakseen otettujen katujen kunnossapitotehtävien palauttaminen tontinomistajille sekä kunnossapitomaksun lakkauttaminen Katajanokan kaupunginosassa
126	Asia/10	Återförande till tomtägare av gatuunderhållsarbeten som övertagits av stadens tomtägare och avskaffandet av underhållsavgiften i stadsdelen Skatudden
127	Asia/11	Tontinomistajille kuuluvien katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottaminen kaupungin huolehdittavaksi sekä kunnossapitomaksun taksan hyväksyminen Östersundomin suurpiirissä
127	Asia/11	Godkännande av att staden godtar vinterunderhålls- och renhållningssuppgifterna för de gator som tillhör tomtägare och om underhållsavgiften i Östersundoms stordistrikt



17.11.2022

---

128      Asia/12      Viipurinkatu 2, kerrosten 1, 7 ja 8 toiminnalliset muutokset, hanke-  
suunnitelman hyväksyminen



## § 117

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Martin Aallon ja varatarkastajaksi varajäsen Jonni Lehtirannan.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti varatarkastajaksi jäsen Stefan Lomanin sijasta Jonni Lehtirannan.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422  
eija.hohl(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### 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 Martin Aallon ja varatarkastajaksi jäsen Stefan Lomanin.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422  
eija.hohl(a)hel.fi



17.11.2022

Asia/1

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 118**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 26.8.2020 § 189

Vallisaaren ja Kuninkaansaaren ym. alueiden asemakaavan hyväksyminen (nro 12560)  
HEL 2014-000892

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 52. kaupunginosan (Suomenlinna) Vallisaaren, Kuninkaansaaren, Reimarisaaressa, Pukkisaaren, Kukipaatan ja Haminasalmenpaatan sekä suojelu- ja vesialueiden asemakaavan 27.11.2018 päivätyn ja 7.4.2020 muutetun piirustuksen nro 12560 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 27.10.2022.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 3.2.2021 § 23

Meri-Rastilan länsiosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen (nro 12570)  
HEL 2015-002625

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 54. kaupunginosan (Vuosaari) osaa korttelista 54225 sekä lähivirkistys- ja katualuetta koskevan asemakaavan ja 54. kaupunginosan (Vuosaari) kortteleita 54036, 54213, 54217–54229, 54231 ja 54232 ja tonttia 54233/1 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita koskevan asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit 54247 ja 54248) 3.9.2019 päivätyn ja 20.10.2020 muutetun piirustuksen nro 12570 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 3.11.2022.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 26.10.2022 § 259

Sörnäisten Haapaniemenkatu 4 asemakaavan muutos (nro 12715)  
HEL 2019-007116

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhon-



vuori) korttelin 291 tontin 4 asemakaavan muutoksen 1.3.2022 päivätyn piirustuksen nro 12715 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilme-  
nevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 2.11.2022 § 265

Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja huoltorakennuksen peruspa-  
rannuksen hankesuunnitelma  
HEL 2022-005945

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulunkylän jäähallin peruskorjauksen ja  
huoltorakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelman liitteen 1  
mukaisesti siten, että hankkeen laajuus on noin 6 642 brm<sup>2</sup> ja arvonli-  
säveroton enimmäishinta on 20 660 000 euroa huhtikuun 2022 kustan-  
nustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 13.9.2022 § 499

Kalevankatu 49, asemakaavan muuttaminen (nro 12778)  
HEL 2019-009717

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 6.9.2022 päivätyn ase-  
makaavan muutoksen piirustuksen nro 12778, liite nro 3 mukaisena.  
Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 79  
tonttia 3. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 7.11.2022.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintos sihteeri, puhelin: 310 36422  
eija.hohl(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä





17.11.2022

Asia/2

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422  
eija.hohl(a)hel.fi

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 119

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman muutosten hankehinnan korottamisen hyväksymiseksi

HEL 2022-012626 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteisenä hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan

- 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitettyjen muutosten hyväksymistä,
- hankepäätöksen mukaisen hankkeen arvonlisäverottoman enimmäishinnan korottamista 34 685 000 eurolla siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 870 000 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa (RKI 2015=100 2019M11,104,4),
- hankkeelle päätetyn enimmäishinnan sitomista hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon marraskuun 2019, joka on Tilastokeskuksen ilmoittama rakennuskustannusten kokonaisindeksi RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4, ja että Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan hallitus hyväksyy tämän päätösesityksen mukaisen kertatarjituksen jälkeen kerran vuodessa kunakin ajankohtana Tilastokeskuksen ilmoittaman viimeisimmän toteutuneen rakennuskustannusten kokonaisindeksiin (RKI 2015=100) mukaan lasketut ja hankkeessa kyseisenä ajankohtana sitomatta olevien kustannusten osalta em. hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon tarkistettavat kustannukset.

Päätösesitys annettiin kaupunginhallitukselle ehdolla, että

- sosiaali- ja terveyslautakunta antaa puoltavan lausunnon Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyistä muutoksista, hankehinnan korottamisesta ja sitomisesta rakennuskustannusindeksiin marraskuun 2019, (RKI 2015=100 2019M11,104,4).
- HUSin hallitus päättää osaltaan hyväksyä Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan esitetyt muutokset sekä hankehinnan korottamisen ja sitomisen rakennuskustannusindeksiin marraskuun 2019, (RKI 2015=100 2019M11,104,4).



## Käsittely

Esteelliset: Sari Hilden, Nina-Ilona Törmikoski

Esteellisyyden syy (Sari Hilden): Hallintolain 28 § 1 mom. 5 kohta  
Esteellisyyden syy (Nina-Ilona Törmikoski): Hallintolain 28 § 1 mom. 2 kohta ja hallintolain 28 § 1 mom. 4 kohta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta etteivät Sari Hilden ja Nina-Ilona Törmikoski esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn eivätkä olleet läsnä sitä käsiteltäessä.

Asian aikana kuultavana olivat konsultti Erja Erra ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Laakson yhteissairaala hankesuunnitelman muutos 04112022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Laakson yhteissairaala on Laakson sairaala-alueelle Helsingin kaupungin sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) yhteishankkeena toteutettava psykiatrinen ja somaattinen sairaala. Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.6.2020 § 157 ja HUSin hallitus on hyväksynyt 6.4.2020 § 44 Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivätyn hankesuunnitelman ja arvion hankkeen rakentamiskustannusten arvonlisäverottomasta enimmäishinnasta 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019. HUSin hallitus päätti hyväksyä Meilahti-Laakso-logistiikkatunnelin toteutettavaksi osana yhteissairaalahanketta 15.2.2021.



17.11.2022

Laakson yhteissairaalan rakentaminen on merkittävä yhteiskunnallinen panos Helsingin ja Uudenmaan sosiaali- ja terveydenhuollon yhteistyön edistämiseksi, palvelujen tasavertaisen saatavuuden turvaamiseksi ja sairaalaan sijoittuvien palvelujen laadun, vaikuttavuuden ja kustannustehokkuuden kehittämiseksi. Helsingin kaupunki ja HUS valmistelevat HUSin ja kaupungin psykiatristen sairaalatoimintojen yhdistämisen samaan organisaatioon yhteissairaalan valmistumiseen mennessä.

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys on todettu hankepäätösten sekä Sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupapäätöksen yhteydessä. Käynnissä olevan ison, pitkäkestoisen ja monista erillisistä toteutusvaiheista muodostuvan sairaalahankkeen etenemisen turvaaminen tavoiteaikataulussa edellyttää hankkeelle varatun kustannuksen riittävyyden varmistamista.

#### Hyväksytty hankesuunnitelma

Hankesuunnitelman mukaisesti Laakson yhteissairaalaan rakennetaan tilat pääkaupunkiseudun psykiatriselle sairaanhoidolle, HUSin vaativalle neurologiselle kuntoutukselle ja noin puolelle Helsingin sairaalan somaattisista sairaansijoista sekä näitä tukeville poliklinikoille, tukipalveluille, opetukselle, tutkimukselle ja hallinnolle. Yhteissairaalassa on 922 sairaansijaa, joista 394 on somatiikan, 54 neurologisen kuntoutuksen, 444 psykiatrian ja 30 lastenpsykiatrian sairaansijaa. Lisäksi sairaalaan on suunniteltu 10 asumisvalmennuksen paikkaa.

Hankesuunnitelman mukainen arvio hankkeen kokonaislaajuudesta on 190 000 brm<sup>2</sup> ja arvonlisäverottomista rakentamiskustannuksista 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019. Arvio sisältää pysäköintilaitoksen kustannuksen noin 58,7 miljoonaa euroa, Meilahti-Laakso logistiikkatunnelin kustannuksen noin 18,2 miljoonaa euroa ja Auroranportin ajoyhteyden ja tunnelin kustannuksen noin 34,5 miljoonaa euroa.

Hankesuunnitelmassa esitetyn hankeaikataulun tavoitteena on, että sairaalan kahden uudisrakennuksen, Auroranportin ajoyhteyden sekä maanalaisten paikoitus- ja huoltotilojen rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 alkupuolella, paikoitus- ja huoltotilojen sekä Auroranportin ajoyhteys valmistuvat vuoden 2025 loppuun mennessä ja päärakennus vuonna 2026. Säilyvien rakennusten peruskorjaus- ja muutostöiden sekä pohjoisen uudisrakennuksen rakentamisen on tavoitteena ajoittua vuosille 2027 - 2030. Aikataulun toteutumiseen todettiin vaikuttavan hankkeen päätöksenteon ja rahoitusjärjestelyjen vaatima aika, asema-kaavamuutoksen eteneminen ja voimaan tulo sekä hankkeen poikkeus-



lupakäsittelyn aika sosiaali- ja terveysministeriössä ja valtiovarainministeriössä.

#### Hankepäätöksen jälkeen tehdyt päätökset

Hankepäätösten jälkeen ovat Helsingin kaupunginvaltuusto 18.1.2021 § 44 ja HUS hallitus 15.2.2021 päättäneet perustaa yhtäläisin omistussosuuksin (50 %) Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan, joka vastaa kaikista hankkeen valmisteluun, suunnitteluun, rakennuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista.

Kaupunginvaltuusto päätti 17.03.2021 § 59 ja HUS valtuusto 11.3.2021 omavelkaisten takausten myöntämisen perustettavalle Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalalle enintään 300 miljoonan euron ja 60 miljoonan euron suuruisia rahoitusjärjestelyjä, hankesuunnitelmassa vuosille 2021 - 2024 ajoittuviksi arvioitujen investointimenojen rahoittamiseksi nostettavien pitkäaikaisten lainojen ja niiden korkojen, viivästyskorkojen sekä mahdollisten perimiskulujen kattamiseksi.

Sosiaali- ja terveysministeriö myönsi Helsingin kaupungille koko Laakson yhteissairaalahanketta koskevan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaisen poikkeusluvan 7.1.2021, sisältäen oikeuden siirtää sille myönnetty poikkeuslupa kaupungin yhdessä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kanssa kokonaan omistamalle kiinteistöosakeyhtiölle.

Laakson sairaala-alueen kehittämisen edellytyksenä ollut asemakaavan muutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 19.1.2022 § 13 ja se on saanut lainvoiman 16.6.2022.

Hankkeen toteutusmuoto on allianssi. Kilpailutettu ja teknisen johtajan päätöksellä 23.4.2021 § 104 valittu hankkeen päätoteuttaja on SRV Rakennus Oy. Allianssisopimus on allekirjoitettu 10.5.2021 tilaajan eli Koy Laakson yhteissairaalan, SRV Rakennus Oy:n sekä jo ennen hankesuunnitteluvaiheen käynnistämistä kilpailutettujen suunnitteluosapuolten Laakson LATU (AW2 Architects Oy, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy, Uki Arkkitehdit Oy), Unitas (Vahnen Suunnittelupalvelut Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, A-Insinöörit Civil Oy, AFRY Finland Oy) ja Granlund Oy välillä.

#### Hankkeen toteutuksen tilanne ja eteneminen hakepäätöksen jälkeen

Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen hanketta kehitettiin ja siitä laadittiin täydentäviä tutkimuksia sekä selvityksiä valmisteilla ollutta Laakson sairaala-alueen asemakaavan muutoksen ehdotussuunnitelmaa varten.



Laakson yhteissairaalan allianssi käynnistyi toukokuussa 2021. Sairaalan suunnittelu- ja toteutusratkaisuja on laadittu yhdessä hankkeen kehittämisestä, suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavan allianssin osapuolten sekä Helsingin ja HUSin omistajatahojen ja toiminnan edustajien kesken. Suunnittelu on keskittynyt Laakson yhteissairaalan ensimmäisessä vaiheessa valmistuvien osaprojektien eli päärakennuksen, itäisen uudisrakennuksen sekä maanalaisten kalliotilojen ja yhteyksien suunnitteluun.

Hanke etenee useina rinnakkaisina kehitys- ja toteutusvaiheina. Hankkeessa on toteutettu esirakentamista ja muita valmistelevia töitä sekä Laakson sairaalan tontilla että siihen rajautuvilla alueilla. Sairaala-alueen viereisen Keskuspuiston ja Laakson kentän puolelle toteutettavien kunnallistekniikkareitin ja työmaatunnelin sekä Auroranportin liittymän rakentaminen on käynnistetty.

Ennen Laakson sairaalaa-alueella tarvittavien purkutöiden aloittamista, on niiden edellyttämät väistö- ja korvaavat tilat toteutettu omina hankkeinaan hankesuunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Päiväkotirakennus on purettu ja Laakson terveysasemarakennuksen purkutyöt valmistuvat marraskuussa 2022. Helsingin kaupunki on ostanut kaupunginhallituksen päätöksellä 13.6.2022 § 455 Kiinteistöosakeyhtiö Auroranlinnalta sairaala-alueelta kevään 2023 aikana purettavat neljä asuinkerrostaloa.

Hankepäätöksessä hyväksytty 838 milj. euron enimmäishinta-arvio on laskettu 12.2.2020 päivättyyn hankesuunnitelmaan sisältyneisiin ehdotussuunnitelmiin, alustaviin rakenneratkaisuihin ja viranomaisten ennakoarvioihin perustuen. Allianssin johtoryhmä ehdottaa hankkeen toteuttamista alustavasti kahdeksassa limittyvässä kehitys- ja toteutusvaiheessa, joista kustakin tehdään erilliset kehitys- ja toteutusvaiheiden tilaukset. Kahden ensimmäisen, infrauran ja päärakennuksen toteutusta varten laadittujen tarkennettujen suunnitelmien pohjalta ja esimerkiksi louhinnan ja runkotöiden ennakkotarjousten pohjalta toteutusvaiheiden tilauksia varten lasketut rakennusosapohjaiset tavoitekustannusarvot ylittävät hankepäätöksessä hyväksytyyn enimmäishinta-arvion. Koska viimeisten vaiheiden toteutussuunnittelu alkaa vasta useamman vuoden kuluttua, hankkeen varauksia ei voida pienentää. Hankesuunnitteluvaiheessa tehdyt varaukset työmaan yleiskustannuksiin, rakennuttamiskustannuksiin ja hankkeen aikaiseen suunnitteluun on arvioitu liian pieniksi. Lisäksi muuttunut maailmantilanne ja siitä seurannut raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuusongelmat ovat nostaneet hintoja nopeammin kuin rakennuskustannusindeksi on kehittynyt. Nämä syyt ovat johtaneet tilanteeseen, jossa hankkeen tarkistettu kustannusarvio 953 miljoonaa euroa ylittää yhteensä 115 mil-



joonalla eurolla hankkeelle päätetyn arvonlisäverottoman enimmäishinnan 838 miljoonaa euroa kustannustasossa marraskuu 2019.

Laakson yhteissairaalahankkeen kehittämisestä, suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaava Laakson yhteissairaalan allianssi on tutkinut mahdollisuuksia hankkeen kehittämiseksi ja kustannusten sopeuttamiseksi niin, että yhteissairaala olisi mahdollista toteuttaa hankepäätöksen mukaisella enimmäishinnalla.

#### Hankesuunnitelmaan esitettävät muutokset

Hankesuunnitelmaan esitettävistä muutoksista on laadittu 4.11.2022 päivätty asiakirja.

#### Laakson sairaalan rakennus 1 jätetään pois hankkeesta

Laakson sairaalan säilyvä ja asemakaavassa suojeltu rakennus 1 esitetään jätettäväksi pois Laakson yhteissairaalahankkeesta. Rakennukseen 1 suunnitellut toiminnot sijoitetaan yhteissairaalan muihin tiloihin Laaksossa. Arvio näiden lisäksi yhteissairaalan ulkopuolelta vuokrattavaksi tarvittavista tiloista on noin 1 600 htm<sup>2</sup>. Rakennus 1 jää kaupungin omistukseen. Siihen sijoitettavaksi suunnitellun ja kaupungin omiana hankkeena toteutettavan Laakson yhteissairaalan lasten ja nuorten psykiatrian toimintoja palvelevan Sophie Mannerheimin koulun psykiatrian opetustilojen sijoittuminen Laakson sairaala-alueella tarkastellaan uudelleen.

#### Oikeuspsykiatrian tilat rakennetaan Ohkolaan

Laakson yhteissairaalan oikeuspsykiatrian toiminnalle esitetään toteutettavaksi tilat HUSin Ohkolan sairaalan yhteyteen rakennettavaan uudisrakennukseen. Oikeuspsykiatrian osastotoiminnoille Laaksoon suunniteltua itäistä uudisrakennusta ei rakenneta. Vapautuva rakennusalue jää hyödynnettäväksi yhteissairaalan muille toiminnoille esim. pihalle alueena sekä tarvittaessa sairaalan lisärakentamisen alueena.

Kaikkien psykiatrian alojen, oikeuspsykiatria mukaan lukien, toimintojen sijoittuminen muun Laakson yhteissairaalan kanssa samalle sairaala-alueelle, on ollut hankkeen perusteltu alkuperäinen tavoite. Oikeuspsykiatrian toimintojen osalta tavoitteena on ollut tuottaa hoitoa ja kuntoutusta, jotka tähtäävät potilaiden mahdollisimman täysipainoiseen elämään yhteiskunnan jäsenenä. Oikeuspsykiatrian palvelut suunniteltiin sijoitettavaksi Laaksoon, jotta ne sijaitisivat lähellä potilaiden asuin ympäristöä ja mahdollistavat näin osaltaan potilaiden onnistuneen integraation yhteiskuntaan.



Hankkeen suunnittelun tarkentuessa on vahvistunut käsitys, että nykyaikaisen, turvallisuusvaatimukset täyttävän oikeuspsykiatrisen yksikön rakentaminen Laaksoon on mahdollista, mutta rakenteellisesti vaativaa ja sairaalan muuta rakentamista huomattavasti kalliimpaa. Suunniteltaessa oikeuspsykiatrisen yksikön rakentamista Laaksoon on haasteena ollut toiminnan edellyttämien turvallisuusrakenteiden ja hankesuunnitelmavaiheessa tavoitteena olleiden kuntoutumismahdollisuuksien yhteensovittaminen. Erityisesti työtoimintojen ja ulkoilumahdollisuuksien toteuttaminen riittävällä tasolla ja turvallisesti on osoittautunut haasteeksi.

Edellä kuvatuista yhteensovittamisen haasteista johtuen oikeuspsykiatriset sairaalat ovat tyypillisesti Suomessa ja kansainvälisesti muusta palvelujärjestelmästä toiminnallisesti ja maantieteellisesti erillisiä yksiköitä. Näiden yksiköiden ohella kaupunkiympäristöissä on pienempiä jatkokuntoutusyksiköitä, mikä on perusteltua potilaan kuntoutuksen edetessä kohti avohoitoa. Oikeuspsykiatrisen potilaan jatkohoitoon liittyvät asumisvalmennusyksikkö ja oikeuspsykiatrian poliklinikka ovat jäämässä hyväksytyin hankesuunnitelman mukaisesti Laakson sairaala-alueelle.

Oikeuspsykiatrian osastotoimintojen sijoittuminen Ohkolaan mahdollistaa siellä jo valmiina olevien fasiliteettien hyödyntämisen. Näitä ovat muun muassa laajat toiminnallisen kuntoutuksen mahdollisuudet kuten työtoiminta, toimintaterapia, liikunta- ja fysioterapiatilat. Ohkolassa on mahdollista järjestää potilaiden itsenäinen ulkoilu helposti ja laadukkaasti myös niissä tilanteissa, joissa liikkumisen ja vuorovaikutuksen ympäristöön tulee olla rajattua ja valvottua. Oikeuspsykiatrian sijoittuminen Ohkolaan antaa mahdollisuuden tilojen osalta myös toiminnan laajentumisen tulevaisuudessa.

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala vastaa päätetyn Laakson yhteissairaalan oikeuspsykiatrian hankesuunnitelman mukaisten tilojen rakennuttamisesta ja rahoittamisesta Laakson sijasta Ohkolaan. Tarkoitus on, että Laakson yhteissairaalan allianssi toteuttaa myös Ohkolaan rakennettavat tilat. Koy Laakson yhteissairaala vuokraa valmiit tilat toiminnan järjestämisestä vastaavalle HUS:lle. Ohkolan tontin omistaa HUS, joka vuokraa sen edelleen Koy Laakson yhteissairaalalle. HUS vastaa Ohkolan vanhoihin rakennuksiin sijoittuville toiminnoille mahdollisesti tarvittavista muutostöistä.

**Päarakennuksen ylin kerros jätetään rakentamatta**

Laakson yhteissairaalan päarakennuksen laajuutta esitetään pienennettäväksi jättämällä siihen suunniteltu ylin kerros rakentamatta. Ratkaisu madaltaa päarakennusta, mutta ei vaikuta sen muihin ulkomitto-





hin. Päärakennuksen madaltaminen on kaupunkikuvan kannalta myönteinen päätös ja tukee uudisrakentamisen liittymistä suojellun vanhan sairaala-alueen rakennusten korkoihin.

Muutos toteutetaan niin, ettei yhteissairaalan hankesuunnitelman mukainen sairaansijamäärä muutu. Ratkaisu edellyttää kuitenkin muutoksia somatiikalle (Helsingin sairaala ja HUS vaativa neurologinen kuntoutus) suunniteltuihin osastomoduuleihin. Hankkeessa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja korvaavien sairaansijojen sijoittamiseksi uudelleen muuttamalla yhden hengen huoneita kahden tai joissakin tapauksissa kolmen hengen huoneiksi niin, että kussakin osastomoduulissa enintään puolet sairaansijoista on sijoitettu useamman kuin yhden hengen huoneisiin. Osastojen sairaansijamäärät kasvavat, kun osa sairaansijoista muuttuu kahden tai kolmen hengen huoneiksi. Psykiatrian sairaalaoasastoilla säilyvät yhden hengen potilashuoneet. Psykiatrian osalta vähennetään päärakennuksesta hankesuunnitelman mukaista sairaansijamäärää yhden 18 sairaansijan kuntoutusmoduulin verran. Nämä sairaansijat sijoitetaan nykyiseen Ohkolan sairaalaan, osana oikeuspsykiatrian kokonaisuutta.

#### Maanalaista tunneliyhteyttä T4 ei rakenneta

T4 tunneliyhteys on suunniteltu katuverkkoa täydentäväksi yhteydeksi. Sen tarkoitus on ollut tarjota yhteys sairaala-alueelle maanpäälle paikoitus- ja huoltokerroksista sekä kaikista sairaala-alueen lähestymissuunnista Auroranportin liittymän ja ajotunnelin T1 kautta (sairaalan pääyhteys). T4 tunneliyhteydestä luopumisen vaikutukset on tarkistettu liikennesimuloinnein sairaalan saavutettavuuden ja liikenteen toimivuuden varmistamiseksi.

#### Luovutaan syväkaivoihin perustuvasta maalämpöjärjestelmästä

Hankkeen jatkosuunnittelussa on tunnistettu hankesuunnitelmassa esitetyn kaltaisten syväkaivojen toteutukseen ja toimintaan liittyviä merkittäviä teknisiä ja taloudellisia riskejä. Hankesuunnitteluvaiheessa syväkaivoihin ja niiden poraukseen liittyvän tekniikan oli ennustettu kehittyvän siinä määrin, että toteutusriskit olisivat pienemmät hankkeen rakentamisvaiheen alkaessa, mutta näin ei ole tapahtunut. Lopullinen, syväkaivoista luovuttaessa saatava kustannussäästö tarkentuu suunnittelun edetessä ja on riippuvainen siitä, mihin korvaavaan lämmön ja jäähdytyksen tuotantoratkaisuun hankkeen toteutuksessa päädytään.

Syväkaivoille selvitetään korvaavia paikallisia, uusiutuvia lämmön ja jäähdytyksen tuotantorakaisuja, joilla hankesuunnitelmassa esitetty energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuotantoon liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Energiatehokkuustavoite (E-luku -10 %) ja uu-



siutuvan energian tuotantotavoite (vähintään 5–10 %) voidaan saavuttaa myös vaihtoehtoisilla energijärjestelmäratkaisuilla ilman syväkaivoja. Syväkaivoista luopuminen vaikuttaa rakennusten E-lukuun heikentävästi, mutta korvaavilla tuotantoratkaisuilla E-lukutavoitteet saavutetaan.

#### Hankkeen tarkistettu laajuus

Hankkeen hankepäätöksen mukainen enimmäislaajuus on 190 000 brm<sup>2</sup>. Arvio hankkeen enimmäislaajuudesta edellä kuvattujen muutosten jälkeen on noin 178 100 brm<sup>2</sup> eli noin 11 900 brm<sup>2</sup> hankesuunnitelmassa esitettyä pienempi. Oikeuspsykiatrian toiminnan tilatarve Ohkolassa on arvioitu Laakson itäisen uudisrakennuksen laajuuden mukaisena. Hankkeen kokonaislaajuus tarkentuu vielä Ohkolan uudisrakennuksen suunnittelun edetessä.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen jatkosuunnitteluvaiheen, syyskuussa 2022 tarkistettu arvonlisäveroton kustannusarvio oli 953 miljoonaa euroa eli 115 miljoonaa euroa suurempi kuin hankkeelle päätetty arvonlisäveroton enimmäishinta 838 miljoonaa euroa. Hankkeen enimmäishinta on päätöksissä sidottu kustannustasoon marraskuu 2019. Tilastokeskuksen rakennuskustannusten kokonaisindeksi on marraskuussa 2019 ollut 104,4 ja on 120,4 kustannustasossa syyskuu 2022. Rakennuskustannusindeksi on noussut ko. ajanjaksolla noin 15 %.

Arvio esitettyjen muutos- ja sopeuttamistoimenpiteiden kustannusvaikutuksesta on yhteensä 83 693 000 euroa. Hankkeen tarkistettu arvonlisäveroton kustannusarvio esitetyt muutos- ja sopeuttamistoimenpiteet huomioiden on 870 000 000 euroa. Hankkeelle esitettävä enimmäishinnan arvonlisäveroton korotus on 34 685 000 euroa kustannustasossa RKI 11/2019 (RKI 2015=100 2019M11 kokonaisindeksi pisteluku 104,4). Tämä korottaa hankkeelle päätetyn enimmäishinnan 4,1 %:lla.

Hankkeessa syyskuun loppuun 2022 mennessä sidottuja kustannuksia, yhteensä 19 miljoonaa euroa ei ole huomioitu, kun syyskuussa 2022 laadittu kustannusarvio on indeksikorjattu hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon RKI 11/2019.

Laakson yhteissairaalahankkeelle päätetyn, hankesuunnitelman mukaisen enimmäishinnan kustannusarvio on laskettu marraskuussa 2019, jolloin hankkeen tarkka toteutustapa ei ollut vielä tiedossa. Hankesuunnitelman valmistumisen jälkeen on hanke päädytty toteuttamaan allianssimallilla. Allianssimalli tuo hankkeelle omat erityispiirteensä, kuten allianssiprojektin projektinjohtokuluja, joita alkuperäisessä hanke-



17.11.2022

suunnitelmassa ei ole huomioitu riittävästi. Näillä projektinjohtokuluilla varmistetaan poikkeuksellisen pitkäkestoisen ja vaativan hankkeen laadullinen taso, hallitaan hankkeen kustannuksia ja aikataulua sekä koordinoidaan hankkeen läpivientiä tehokkaasti useiden eri allianssiosapuolten kesken.

Hankehinnan korotustarpeeseen vaikuttavat, allianssimallin aiheuttaman lisäkustannuksen lisäksi, tarkistettavat arviot työmaan käyttökustannuksista sekä tilaajan kustannuksista. Kyseisiä kuluja ei osattu arvioida riittävästi marraskuun 2019 laskelmissa. Uusi arvio perustuu ajantasaiseen tietoon mm. Laakson alueen rakentamisolosuhteista, jotka kasvattavat työmaan käyttökustannuksia keskimääräistä rakentamista enemmän. Myös tilaajan omia kustannuksia tulee tarkistetun arvion mukaisesti korottaa niin, että tilaajan yleiskustannukset tulevat katetuksi koko pitkän hankkeen ajalle.

Hankkeen koko kustannus bruttoalalle jaettuna on 4 886 euroa/brm<sup>2</sup>. Hankkeen kustannustasoa selittävät osaltaan mm. rakentaminen Taka-Töölön tiiviissä kantakaupunkirakenteessa ja paljon louhintaa vaativalla tontilla, jossa on suuret korkeuserot. Hankkeessa toteutetaan kerralla kokonainen sairaalakampus liikenne-, piha- ja muine aluetöineen. Varsinaisten erillisten sairaalarakennusten lisäksi alueelle rakennetaan niitä yhdistävät tunnelit ja tekniikka. Kustannuksissa on huomioitu myös psykiatrisen sairaalan erityisvaatimukset ja kokonaan uuden, Laakson sairaala-alueen läheiseen katuverkkoon yhdistävän tunneliyhteyden rakentaminen. Kustannuksiin vaikuttavat lisäksi mm. asemakaavassa suojellun historiallisen sairaalatontin ja sillä olevien suojeltujen sairaalarakennusten suunnittelua ja toteutusta ohjaavat erityispiirteet.

#### Kustannusten sitominen rakennuskustannusindeksiin

Hankepäätösten mukaisesti on hankkeen enimmäishinta päätetty kustannustasossa marraskuu 2019. Hankesuunnitelman luvussa 10 on rakentamiskustannukset esitetty kustannustasossa marraskuu 2019, RI 104,2; THI 193,2. Hankesuunnitelmaan merkitty RI 104,2 on Tilastokeskuksen ilmoittama indeksi marraskuu 2019, muu talonrakennus. Tässä päätösesityksessä esitetyt hankkeen kustannukset on tarkistettu Tilastokeskuksen ilmoittaman rakennuskustannusten kokonaisindeksiin marraskuu 2019 mukaisiksi. Kokonaisindeksi on ollut tällöin RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4. Nyt tehty indeksikorjaus on siten 0,2 pistettä pienempi kuin, jos korjaus olisi tehty hankesuunnitelmavaiheen kustannuslaskennan pistelukuun RI 104,2.

Selvyyden vuoksi on tarpeen, että hankepäätösten mukaisen enimmäishinnan sitomisesta Tilastokeskuksen ilmoittamaan rakennuskus-



tannusten kokonaisindeksiin päätetään erikseen. Hankkeen enimmäishintaan tehdään tässä asiakirjassa esitetty kertaluontoinen indeksitarkistus. Jatkossa Laakson yhteissairaalan allianssi esittää Koy Laakson yhteissairaalan hallitukselle kerran vuodessa hyväksyttäväksi kunkin vuoden tammikuun rakennuskustannusindeksin (RKI 2015=100) mukaan lasketut, kyseisenä ajankohtana sitomatta olevien kustannusten osalta hankepäätöksen mukaiseen kustannustasoon (RKI 2015=100 2019M11 pisteluku 104,4) tarkistettut kustannukset.

#### Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan kustannukset

Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaalan perustamispäätösten perusteluissa ja osakassopimuksessa todetaan, että Laakson yhteissairaalan hankesuunnitelman mukaisiin rakentamiskustannuksiin ei ole sisällytetty hankkeen rahoituskustannuksia eikä säilytettävien sairaalarakennusten luovutuksen yhteydessä hankkeelle aiheutuvia kustannuksia, jotka rakennuskustannusten ohella ovat perustettavan yhtiön vastuulla.

Arvio yhtiön rahoituskuluista on 73 miljoonaa euroa ja arvio kiinteistöosakeyhtiön toimintakuluista on 22 miljoonaa euroa eli arvonlisäverotomana yhteensä 95 miljoonaa euroa hankkeen ajalle vuoden 2030 loppuun mennessä. Arvio perustuu Deloitteen rakentamisen ajalle laskemaan keskimääräiseen korkokantaan 1,5 % ja tarkentuu hankkeen toteutuksen aikana.

Nämä kustannukset eivät sisälly hankkeelle päätettyyn enimmäishintaan. Ne sisältyvät kuitenkin pääomavuokran perusteena olevaan hankkeen tarkistettuun investointikustannukseen.

#### Tilakustannukset käyttäjille

Hankkeen tilakustannukset on tarkistettu. Korjatuissa laskelmissa on lisäkustannuksina huomioitu esitetyn hankehinnan korotuksen ja Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakulujen kustannukset sekä Auroranportin uuden ajoyhteyden ja tunnelin kustannus, jonka kaupunki hankesuunnitelman päätösesityksen valmisteluvaiheessa totesi sairaalahankkeeseen kuuluvaksi toisin kuin 12.2.2020 päivytyssä hankesuunnitelmassa on esitetty. Laskelmassa on huomioitu myös tontin vuokran tarkistus.

Alustavat vuokra-arviot käyttäjille on tarkistettu saman laskentaperiaatteen mukaisesti kuin hankesuunnitelmassa (Helsingin kaupungin tilahankkeiden käsittelyohje, Khs 14.12.2015). Vaikka toimintayksiköiden tilat ovat rakentamiskustannuksiltaan eri hintaisia ja aikanaan tilakustannukset yhteissairaalan uusissa ja peruskorjatuissa osissa lasketaan



rakennuksittain, käytetään tässä laskelmassa yhtä keskimääräistä vuokra-arviota. Ohkolaan rakennettaville oikeuspsykiatrian tiloille on laskettu oma vuokra-arvionsa.

Yhteissairaalan tilat Laaksossa:

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi kuukausivuokraksi arvioidaan 46,39 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 40,72 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 5 euroa/htm<sup>2</sup>. Yhteensä vuokratkustannukset ovat siten arviolta 4 906 000 euroa kuukaudessa eli 58,9 miljoonaa euroa vuodessa.

Vuokra ei sisällä Ohkolaan rakennettavaa osuutta eikä pysäköintilaitoksen kustannuksia ja laajuuksia. Laskelma sisältää n. 95,1 % osuuden Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakustannuksista. Kaupungin hankepäätöksen mukaisesti Auroranportin ajoyhteyden ja tunnelin kustannukset sisältyvät hankkeen kustannuksiin.

Yhteissairaalan tilat Ohkolassa:

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi kuukausivuokraksi arvioidaan 43,88 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 38,21 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 5 euroa/htm<sup>2</sup>. Yhteensä vuokratkustannukset ovat siten arviolta 262 402 euroa kuukaudessa eli 3,2 miljoonaa euroa vuodessa. Pääomavuokraan sisältyy lisäksi 4,9 % osuus Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakustannuksista. Laskelma ei sisällä mahdollisia muita tilakustannuksia, eikä tontin vuokraa Ohkolassa.

Vuokra-arviot on laskettu korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 prosentin tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Tilojen yhteenlaskettu vuosivuokra on noin 62,1 miljoonaa euroa.

## Rahoitus

Laakson yhteissairaala on Helsingin kaupungille ja HUSille vuokrahankke. Kaupungin ja HUSin yhteisesti omistama Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala rahoittaa hankkeen ottamallaan Helsingin kaupungin ja HUSin takaamalla vieraan pääoman lainoituksella.

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on 1 003 miljoonaa euroa kustannustasossa syyskuu 2022. Hankkeen arvonlisäveroton kokonaisrahoitustarve on 1 098 miljoonaa euroa kustannustasossa syyskuu 2022, sisältäen arvion Koy Laakson yhteissairaalan rahoitus- ja toimintakustannuksista.



## Tarkistettu aikataulu

Hankkeen toteutusaikataulu on tarkentunut eri toteutusvaiheiden osalta. Päärakennuksen on tavoitteena valmistua vuoden 2027 ja koko sairaalan hakesuunnitelmassa esitetyn aikataulutavoitteen mukaisesti vuoden 2030 loppuun mennessä.

## Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) päätös asiassa

HUS päättää osaltaan Laakson yhteissairaalan 12.2.2020 päivättyyn hakesuunnitelmaan esitetyt muutokset sekä hankehinnan korottamisen ja sitomisen rakennuskustannusindeksiin marraskuu 2019, (RKI 2015=100 2019M11,104,4).

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hakesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Laakson yhteissairaala hakesuunnitelman muutos 04112022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kiinteistöosakeyhtiö Laakson yhteissairaala  
Sosiaali- ja terveystoimiala  
Tilat -palvelu  
Konsultti



## § 120

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-007258 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 16 964 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 68 900 000 euroa kesäkuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavat lausunnot.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat projektinjohtaja Mari Koskinen ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennusta. Rakennukseen toteutetaan suomen ja ruotsinkielisen peruskoulun tilat, päiväkodin tilat, leikkipuiston tukitilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus.

Hankkeesta on laadittu 4.11.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön (Kymp), kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) sekä kulttuurin ja vapaajan (Kuva) toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

Kruunuvuorenranta on rakentuva alue, johon tarvitaan uusia tiloja varhaiskasvatukseen ja perusopetuksen käyttöön sekä nuoriso- ja liikuntatiloja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön.

Palvelukorttelin suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 2020, ja suunnittelua on jatkettu voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset ja terveelliset tilat, jotka luovat hyvät edellytykset toiminnalle ja vastaavat Kruunuvuorenrannan alueen palvelutarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu mitoituksessa ja tilaohjelmassa.

Koulun ja päiväkodin tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopivaksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet, ja tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Liikuntakeskukseen kuuluu täysimittainen palloilusalja sekä liikuntasali pukutiloineen, lisäksi koulun liikuntasali on yhteydessä liikuntakeskukseen. Koulun liikuntatilat sekä palloilusalja suunnitellaan vastaamaan harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimuksia ja niitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin urheilutapahtumiin.

Nuorisopalveluille toteutetaan kokoontumis- ja harrastustoimintaan sopivat tilat, jotka mahdollistavat nuorten omaehtoisen ja kerhomaisen toiminnan sekä palvelee asukaskäyttöä ja alueen järjestötoimintaa.





Kruunuvuorenrannan palvelukorttelissa tavoitteena on eri toimijoiden positiivinen synergia, tilojen joustava yhteiskäyttö ja käytön tehostuminen, erityisesti koulun ja nuorisotilojen sekä päiväkodin ja leikkipuiston välillä.

#### Hankkeen tarpeellisuus

Kruunuvuorenranta kuuluu Laajasalon peruspiiriin. Alueen 1 - 6-vuotiaan väestön määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2020 vuoteen 2031 ja kääntyvän sen jälkeen laskuun. Laajasalon peruspiirissä 7 - 15-vuotiaan väestön määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2020 vuoteen 2036. Alueen väestönkasvu keskittyy pääasiallisesti Kruunuvuorenrannan osa-alueelle sekä Laajasalon keskustaan Yliskylän osa-alueelle.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin toteutetaan peruskoulun ja päiväkodin tilat, leikkipuiston tukitilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus.

Peruskouluun tulee 700 suomenkielistä oppilasta luokka-asteille 1 - 9 sekä 200 ruotsinkielistä oppilasta luokka-asteille 1 - 6 ja 50 esiopetukseen, yhteensä 950 lasta. Tilat rakentuvat toiminnallisista kokonaisuuksista eli kortteleista.

Päiväkotiin tulee 200 lasta. Varhaiskasvatuksen tilakokonaisuudessa osassa tiloista varaudutaan ympärivuorokautiseen käyttöön.

Leikkipuiston tilat on mitoitettu noin 80 käyttäjälle. Ulkotilat toteutetaan viereiseen Haakoninlahdenpuistoon.

Nuorisotilassa on kokoontumistiloja ja erilaisia pienryhmätiloja. Liikuntakeskuksessa on kolmeen lohkoon jaettava sali ja katsomo sekä pienempi liikuntasali. Henkilökuntaa rakennuksiin tulee noin 150.

Hankkeen laajuus on 16 964 brm<sup>2</sup>, josta koulun, päiväkodin, leikkipuiston ja nuorisotilojen osuus on 13 850 brm<sup>2</sup> ja liikuntahallin osuus 3 114 brm<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 68 900 000 euroa (4 062 e/brm<sup>2</sup>) kesäkuun 2022 kustannustasossa (RI 107,0 / THI 200,5).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 27,81 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Pääomavuokran osuus on 23,25 e/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,56 e/htm<sup>2</sup>/kk.

Kaskon osuus kokonaisvuokrasta on 285 942 e/kk ja 3 431 309 e/v, vuokran perusteena 10 282 htm<sup>2</sup>. Kuvan osuus on 89 715 e/kk ja 1 076 581 e/v, vuokran perusteena 10 282 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 - 2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 48 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 14 000 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2024 - 2026.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 68 900 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavaa rakentamishjelmaa valmisteltaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat -palvelu. Hanke toteutetaan projektinjohtourakkana.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syyskuussa 2024 ja valmistua kesäkuussa 2026.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530



17.11.2022

Asia/4

mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön toimiala / Rya



## § 121

### Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sami Muttilaisen toivomusponnosta säilyttää Kimnaasipolun varrella olevia jalopuita mahdollisimman paljon Maatullin koulun uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä

HEL 2022-004914 T 00 00 03

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto totesi, että:

Maatullin peruskoulu, päiväkotia ja leikkipuisto -hankkeessa on ollut jo arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen ”Metsäaukio” lähtökohtana pyrkiä säilyttämään tontin olemassa olevaa puustoa mahdollisimman paljon.

Jatkosuunnittelussa hyvästä tavoitteesta on pyritty pitämään kiinni kaikin keinoin, vaikka korvaava uudisrakennus on merkittävästi aiempaa suurempi.

Kimnaasipolun varteen, uudisrakennuksen ulkoseinän vierustalle joudutaan sijoittamaan salaoja- ja sadevesiputkistoja. Savisen ja painuvan maaperän vuoksi putkilinjoja perustetaan paalulaatalle ja vaahtolasilla kevennettyinä. Tontin puolella kaivutyöt tehdään osin tuettuina kaivantoina, jolloin voidaan rajata pienemmälle alueelle mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa säilyttäen.

Lähes kaikki Kimnaasipolun varren puut sijoittuvat puistoalueelle, eikä niihin puututa. Puut suojataan tarpeellisessa laajuudessa rakennustöiden ajaksi.

Puuston säilyttämistavoitteesta huolimatta tontilla on muutama puu poistettava uudisrakennuksen ja Kimnaasipolun välistä. Syynä on vanhan rakennuksen purkutöiden ja uudisrakennuksen rakentamisen vaatima kaivanto.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38311



17.11.2022

Asia/5

pekka.loyska(a)hel.fi

## Liitteet

1 Muttilainen Sami, toivomusponsi, Kvsto 30.3.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Valtuutettu Sami Muttilainen on tehnyt 30.3.2022 seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta säilyttää Kimnaasipolun varrella olevia jalopuita mahdollisimman paljon Maatullin koulun uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Lausuntopyyntö

Kaupunginhallituksen lausuntopyyntö valtuutettu Muttilaisen toivomusponnosta koskien mahdollisuutta säilyttää Kimnaasipolun varrella olevia jalopuita mahdollisimman paljon Maatullin koulun uudisrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.12.2022 mennessä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38311  
pekka.loyska(a)hel.fi

## Liitteet

1 Muttilainen Sami, toivomusponsi, Kvsto 30.3.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 122

### Pasilan kirjasto, vesikaton korjaustyöt, teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-011584 T 10 04 00

Rautatieläisenkatu 8, pysyvä rakennustunnus 4001, Hankenumero 2821Z40002

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Pasilan kirjaston vesikattohankkeen 26.9.2022 päivätyn teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 300 000 euroa lokaan 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mika Laine, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 38932  
mika.laine(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tekninen hankesuunnitelma 26.9.2022 Pasilan kirjasto
- 2 Kustannusarvio (HKA) 4.10.2022

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Rakennus on valmistunut vuonna 1986. Kohteessa toimii Helsingin pääkirjasto. Kattotyyppi on tasakatto, jonka vesikatteena on suojakivetty bitumikermit. Katto on laaja, monimuotoinen ja siinä on taso/korkeuseroja.

Työssä on siirtoja, nostoja, katualueen vuokraamista, työmaahuoltoa, rakennustöitä.

Hankkeessa vesikaton eristyskermit ja niihin liittyvät reunapellit puretaan ja uusitaan Ramboll Oy:n suunnitelmien mukaisesti.



Vesikattotyöt, purku- ja eristystöineen tehdään sääsuojakatteen alla.  
Säilytettävät peltiverhoukset huoltomaalataan pintojen hilseilyn vuoksi.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Vesikatolta on ollut useita vesivuotoja ja ne ovat pienehköistä korjauksista huolimatta olleet jatkuvia, aiheuttaen aiemmin vaurioita myös sisätiloissa.

Vesikate on pääosin alkuperäinen vuodelta 1986. Uusimista ei ole tehty.

Bitumikermeissä on halkeamia, ne ovat kovettuneita ja haurastuneita, eivätkä pienet paikalliset korjaustyöt riitä estämään vesivuotoja rakennuksen sisälle.

Vesikaton uusimisen lähtötiedoiksi on teetetty kohteen vesikaton kuntokartoitus (A-Insinöörit Oy 2020), PTS sekä vuotoraportti (Kattotutka Oy 2021 ja 2022).

### Rahoitus

Peruskorjauksia ja kunnossapidollisia korjauksia ei toteuteta investointimäärärahoilla, vaan ne on siirretty osaksi käyttötalouden korjauksen ja kunnossapidon budjettia.

### Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

HKA:n mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 300 000 euroa.

Rakentamiskustannukset perustuvat Staran suorittamiin minikilpailutuksiin sekä puitesopimuskonsulttien antamiin kattohintaisiin laskutyötarjouksiin työnaikaisesta rakennesuunnittelusta, valvonnasta, turvallisuus-, puhtaudenhallinta- ja kosteudenhallintakoordinaattorin tehtävistä.

Vesikaton korjaustöillä ei ole vaikutusta pääomavuokraan vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan

Hankkeesta ei aiheudu väistötilakustannusta.

### Teknisen hankkeen vuokravaikutus



17.11.2022

Asia/6

Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2025 alusta lukien.

#### Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 11/2022, ja työ valmistuu 4/2023.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mika Laine, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 38932  
mika.laine(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tekninen hankesuunnitelma 26.9.2022 Pasilan kirjasto
- 2 Kustannusarvio (HKA) 4.10.2022

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Tiedoksi

Tilat -palvelu





17.11.2022

Asia/7

## § 123

### Hissien kunnossapitopalvelut 2022, alue 2

HEL 2022-010365 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi KONE Hissit Oy:n tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana ja oikeutti tilaomaisuusyksikön päällikön tekemään alueen 2 hissien kunnossapitopalvelujen sopimuksen tarjouspyynnön mukaisille laitteille ajalle 15.12.2022 klo 12.00 - 15.12.2025 klo 12.00 sekä tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Hankintaan sisältyy lisäksi mahdollinen yhden (1) vuoden optio. Sopimuksen enimmäiskesto on yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 3+1. Hankinnan arvon arvioidaan olevan 1 200 000 euroa (alv. 0 %). Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettava optiovuosi. Tilaaja ei sitoudu mihinkään tilausmääriin.

Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoajat ovat saaneet tai heidän katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148  
maarit.johansson(a)hel.fi

#### Liitteet

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1 | 1 Vertailutaulukko |
| 2 | 2 Tarjouspyyntö    |
| 3 | 3 ESPD-lomake      |
| 4 | 4 Aluejakokartta   |

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan perustiedot

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus ylläpitää kohteissaan noin 600 hissiä, joiden kunnossapitotyöt (huolto ja korjaus) on kilpailutettu alueittain kolmessa osassa. Kilpailutukset on suoritettu kolmessa osassa suuren laitemäärän vuoksi, jotta huoltoyhtiöllä olisi realistinen mahdollisuus ottaa kohteet haltuun.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet on suorittanut hissien kunnossapitopalveluja koskevan kilpailutuksen, joka sisältää kilpailutushetkellä yhteensä 192 laitetta. Kohteet ja laitemäärät saattavat muuttua sopimuskauden aikana. Nyt kilpailutetut laitteet sijoituvat alueelle 2. Kyseinen kokonaisuus muodostaa yhden osan suu-remmasta kokonaisuudesta, joka koostuu kolmesta alueesta, eikä sitä ole tarkoituksenmukaista jakaa enää pienempiin osiin.

Aluejakokartta liitteenä 4.

Tarjouskilpailulla valitaan yritys, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella sopimus 15.12.2025 klo 12.00 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä hintatarjouksina 15.12.2025 saakka.

Hankintaan sisältyy lisäksi mahdollinen yhden (1) vuoden optio. Sopimuksen enimmäiskesto on yhteensä enintään neljä (4) vuotta; 3+1.

Hankinnan arvon arvioidaan olevan 1 200 000 euroa (alv. 0 %). Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettava optiovuosi. Kyseessä on Tilaajan optio. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvaa optiovuotta.



Hissihuoltopalvelujen 3 alueellista sopimusta muodostavat kokonaisuuden, jonka arvon arvioidaan enimmillään olevan yhteensä yli 3 000 000 euroa (alv. 0 %).

#### Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 30.9.2022 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2022-010365.

Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on 2.10.2022 julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 1.11.2022 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti viisi (5) yritystä; Espoon Hissi Oy, KONE Hissit Oy, OTIS Oy, Schindler Oy ja Suomen Hissiurakointi Oy.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

#### Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

ESPD-lomakkeella esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset ja tarjouspyynnössä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyyntö on liitteenä 2 ja ESPD-lomake liitteenä 3.

#### Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastuksen yhteydessä todettiin, että kaikki tarjoukset täyttävät asetetut vaatimukset ja ovat tarjouspyynnön mukaisia.

#### Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajan valinta

Tarjousten vertailuperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, josta halvimman hinnan osuus on 100 %. Kokonaistaloudellisuuden määräytyminen hintavertailun perusteella on perusteltu, koska ainoastaan tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttävät yrityk-



17.11.2022

set pääsevät mukaan vertailuun ja laatutekijät on huomioitu asetetuissa soveltuvuusvaatimuksissa.

Hissihuoltojen vertailuhinnan laskennassa huomioidaan koko tarjouslomakkeella ilmoitetun laitekannan huoltokustannukset yhdelle (1) vuodelle.

Laskennassa käytetään laitekohtaista keskivertohuoltoaikaa (tuntia/ huoltokäynti, sisältäen matka-ajan), joka kerrotaan ko. laitteen huoltokäyntien vuosittaisella määrällä ja ilmoitetulla tuntiveloitushinnalla (sisältäen matkakustannukset ym. tarjouspyynnön mukaiset kustannukset). Vertailuhinta lasketaan yhdelle (1) vuodelle.

Sopimustoimittajaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jättänyt KONE Hissit Oy.

Sopimuskumppaniksi hyväksytyn tarjoajan osalta on tarkastettu Helsingin kaupungin harmaan talouden torjuntaohjeen mukaiset selvitykset.

Valittu tarjoaja on toimittanut rikosrekisterilain (770/1993) 6 §:n 8 momentissa ja 6 b §:ssä tarkoitetut rikosrekisteriotteet ja on todettu, ettei hankintalaissa tarkoitettuja poissulkemisperusteita ilmennyt.

Vertailutaulukko on liitteenä 1.

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 20.9.2022 § 507 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus yli kolmen (3) miljoonan euron hankinnoissa. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin toimivaltainen päättämään hankinnasta.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081  
jari.kitunen(a)hel.fi  
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi  
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148  
maarit.johansson(a)hel.fi



17.11.2022

Asia/7

## Liitteet

1	1 Vertailutaulukko
2	2 Tarjouspyyntö
3	3 ESPD-lomake
4	4 Aluejakokartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



## § 124

### Kaarelan alueurakka 1.10.2022 - 30.9.2027, lisätyövarauksesta päätäminen

HEL 2022-001014 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa yleiset alueet palvelun käyttämään Kaarelan alueurakassa mahdollisesti tuleviin lisätöihin 2 400 000 euroa (alv. 0 %). Yhteensä hankinnan arvoksi muodostuu 10 390 900,46 euroa (alv. 0 %).

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Tommi Juntunen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39224  
tommi.juntunen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätös 19.5.2022 § 59

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 19.5.2022, 59 § Kaarelan alueurakan urakoitsijan valinnasta ja hankinnan arvoksi 7 990 900,46 euroa (alv. 0 %). Päätöksessä ei määritely lisätyövarausta.

Lisätyövarausta käytetään ennakoimattomiin korjauksiin, lumikuormien ja vastaanottoaikojen kustannuksiin, mahdollisten lumen tilapäisten varavastaanottoaikojen perustamiseen, niiden tyhjentämiseen ja alueen puhdistamiseen sekä kustannusindeksin noususta aiheutuviin kustannuksiin.

Alueurakan kohteena on lokakuussa 2022 alkanut Suutarilan ja Kaarelan kaupunginosien sekä Pitäjänmäen kaupunginosan Reimاران ja



Marttilan osa-alueiden ja Pitäjänmäen teollisuusalueen osan katu- ja viheralueiden kunnossapitourakka tarjouspyyntöasiakirjojen laajuudessa. Kunnossapitotyöt sisältävät hoidon osalta talvihoidon, puhtaanapidon, kasvillisuuden hoidon ja kunnossapidon, rakenteiden hoidon ja kunnossapidon, varusteiden ja kalusteiden hoidon ja kunnossapidon, laitteiden ja järjestelmien hoidon, kaupunkiluonnon tehtäviä sekä asukasyhteistyötä.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 20.9.2022 § 507 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Tommi Juntunen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39224  
tommi.juntunen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätös 19.5.2022 § 59

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Talous- ja suunnittelupalvelut

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.05.2022 § 59



## § 125

### Suutarilan alueurakka 1.10.2022 - 30.9.2027, lisätyövarauksesta päättäminen

HEL 2022-001016 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa yleiset alueet palvelun käyttämään Suutarilan alueurakassa mahdollisesti tuleviin lisätöihin 2 400 000 euroa (alv. 0 %). Yhteensä hankinnan arvoksi muodostuu 10 704 134,78 euroa (alv. 0 %).

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Heidi Kiuru, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 31549  
heidi.kiuru(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätös 19.5.2022 § 60

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 19.5.2022, 60 § Suutarilan alueurakan urakoitsijan valinnasta ja hankinnan arvoksi 8 304 134,78 euroa (alv. 0 %). Päätöksessä ei määritely lisätyövarausta.

Lisätyövarausta käytetään ennakoimattomiin korjauksiin, lumikuormien ja vastaanottoaikkojen kustannuksiin, mahdollisten lumen tilapäisten varavastaanottoaikkojen perustamiseen, niiden tyhjentämiseen ja alueen puhdistamiseen sekä kustannusindeksin noususta aiheutuviin kustannuksiin.

Alueurakan kohteena on lokakuussa 2022 alkanut Suutarilan ja Suurmetsän kaupunginosien sekä Malmin kaupunginosaan kuuluvan Mal-





17.11.2022

Asia/9

min lentokenttäalueen katu- ja viheralueiden kunnossapitourakka. Kunnossapitotyöt sisältävät hoidon osalta talvihoidon, puhtaanapidon, kasvillisuuden hoidon ja kunnossapidon, rakenteiden hoidon ja kunnossapidon, varusteiden ja kalusteiden hoidon ja kunnossapidon, laitteiden ja järjestelmien hoidon, kaupunkiluonnon tehtäviä sekä asukasyhteistyötä.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 20.9.2022 § 507 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Heidi Kiuru, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 31549  
heidi.kiuru(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätös 19.5.2022 § 60

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Talous- ja suunnittelupalvelut

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Yleiset alueet -palvelu Infrapäällikkö 18.10.2022 § 16

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.05.2022  
§ 60



## § 126

### Tontinomistajilta kaupungin huolehtiakseen otettujen katujen kunnossapitotehtävien palauttaminen tontinomistajille sekä kunnossapitomaksun lakkauttaminen Katajanokan kaupunginosassa

HEL 2022-010935 T 10 05 03

#### Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti kumota rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksen 22.8.2019 § 76 A-kohdan 1.1.2023 alkaen, mikä tarkoittaa, että kaupungin huolehtiakseen ottamat kunnossapitolain 4 § mukaiset kunnossapitotehtävät Katajanokan kaupunginosassa palautuvat alueen tontinomistajille ja tontinhaltijoille.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti kumota rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksen 22.8.2019 § 76 B-kohdan 1.1.2023 alkaen, mikä tarkoittaa, että kaupunki lopettaa Katajanokan kaupunginosassa tontinomistajilta kaupungin huolehtiakseen ottamista kunnossapitolain 4 § mukaisista kunnossapitotehtävistä aiheutuneiden kustannusten perimisen alueen tontinomistajilta ja tontinhaltijoilta.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli kehityspäällikkö Esko Laiho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

A

Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi

B

Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki



## Otteet

### Ote

Asianosainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ot-  
tamisesta kaupungin tehtäväksi

Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Katajanokan kaupunginosassa on 1.10.2019 alkaen kokeiltu osittais-  
vastuuhoidoksi kutsuttua katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitomallia,  
jossa kaupunki on tontinomistajien puolesta huolehtinut lumenkuljetuk-  
sesta ja jalkakäytävien kevätpesusta (kaupunkiympäristölautakunnan  
rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös 22.8.2019 § 76). Kau-  
punki on perinyt töistä aiheutuneet kustannukset alueen tontinomistajil-  
ta vuotuisella kunnossapitomaksulla.

Kokeilusta saatujen kokemusten perusteella osittaisvastuuhoito ei ole  
lisännyt talvihoidon kokonaiskustannustehokkuutta, minkä takia esityk-  
sessä ehdotetaan lopetettavaksi osittaisvastuuhoito kokeilu Kataja-  
nokalla ja siitä koituvien kustannusten perintä alueen tontinomistajilta  
1.1.2023 alkaen. Päätöksen myötä Katajanokan tontinomistajien hu-  
lehdittaviksi palautuvat kaikki heille kunnossapitolain mukaan kuuluvat  
kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät (laki kadun ja eräiden yleisten  
alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978).

## Esittelijän perustelut

Tontinomistajan ja kaupungin välisestä tehtäväjaosta katujen talvikun-  
nossa- ja puhtaanapidossa on säädetty kunnossapitolaisissa (laki kadun  
ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978).  
Kunnossapitolain 1 §:n 1 momentin mukaan velvollisuus pitää kunnos-  
sa ja puhtaana asemakaava-alueella olevat kadut, torit, katuaukiot,  
puistot, istutukset ja muut näihin verrattavat yleiset alueet kuuluu osak-  
si kunnalle ja osaksi tontin tai muun alueen omistajalle. Kunnossapito-  
lain 1 §:n 3 momentin mukaan se, mitä on 1 momentissa säädetty kiin-  
teistönomistajasta ja kiinteistöstä, koskee vastaavasti tontinvuokra- tai  
maanvuokrasopimuksen nojalla kiinteistön haltijana olevaa vuokra-  
miestä.



Kunnossapitolain 4 §:n mukaan tontinomistajan velvollisuutena on pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalkakäytävää haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä. Lisäksi tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä. Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta. Kunnossapitolain 10 §:n mukaan tontinomistajan velvollisuutena on pitää katu puhtaana tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä.

Talvikunnossapito- ja puhtaanapitovelvollisuuksien lisäksi kunnossapitolain 5 §:n mukaan tontinomistajan on ilmoitettava kaupungille tai poliisille puhtaanapitovastuualueellaan havaitsemistaan liikennettä vaarantavista rakenteellisista puutteista sekä varoitettava 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 14 b §:n 5 momentin nojalla.

Helsingissä suurin osa tontinomistajalle kuuluvista katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä on otettu kaupungin niin kutsuttuun kokonaisvastuuhoitoon esikaupunkialueilla kaupunginhallituksen päätöksellä 12.11.2001 § 1493. Vuonna 2015 kokonaisvastuuhoitoon siirryttiin Pasilan, Kumpulan, Toukolan ja Vanhankaupungin alueilla (yleisten töiden lautakunnan päätös 17.3.2015 § 129) ja vuonna 2016 Laakson, Meilahden, Ruskeasuon ja Taka-Töölön alueilla (yleisten töiden lautakunnan päätös 26.4.2016 § 167) kaupunginhallituksen päätöksen 12.11.2012 § 1270 mukaisesti.

#### Osittaisvastuuhoidon kokeilu Katajanokalla



Kaupunginhallitus oli päätöksessään 12.11.2012 § 1270 päättänyt kokeilla Katajanokan alueella kokonaisvastuuhoitoa suppeampaa toimintamallia, jossa lumenkuljetus ja jalkakäytävien kevätpesu siirtyvät kaupungin tehtäväksi. Tarkoituksena oli verrata suppeampaa osittaisvastuuhoitoa kokonaisvastuuhoitoon kaupunkimaisissa oloissa. Katajanokka otettiin osittaisvastuuhoitoon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 22.8.2019 § 76 (HEL 2019-003138).

Kokeilusta saatujen kokemusten perusteella osittaisvastuuhoito ei ole lisännyt talvihoidon kokonaiskustannustehokkuutta. Järjestelyn oli tarkoitus vähentää ajoneuvonsiirron tarvetta katujen varsilta sopimalla yhteisistä läjityspaikoista tontinomistajien kanssa, mutta paikkoja keskittelylle läjittämiseksi on ollut tiiviissä kaupunginosassa vähän. Katujen kevätpesu on ollut myös kaupungille kallista, koska työssä tarvittava vesi on jouduttu kuljettamaan paikan päälle, kun taas tontinomistajien on ollut mahdollista hyödyntää pesussa kiinteistöjensä vesipisteitä.

Kustannusvertailussa osittaisvastuuhoitoon kustannukset ovat olleet osin edellä esitetyistä syistä johtuen lähes saman suuruisia Taka-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen kanssa, jossa samalla neliöhinnalla on pystytty lumenajon ja jalkakäytävien kevätpesun lisäksi hoitamaan myös jalkakäytävien lumenauraus ja liukkaudentorjunta. Lisäksi taloyhtiöiltä saatujen tietojen mukaan kunnossapitomaksut ovat lisänneet tontinomistajien kustannuksia, mutta vastaavaa vähennystä ei ole tapahtunut huoltoyhtiöiden laskuissa.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapitotöiden kaupungin huolehdittavaksi ottamisessa on yleisesti ollut etuna, että järjestelyn myötä koko alueelle on voitu turvata vähimmäislaatu. Katajanokalla tontinomistajat olivat kuitenkin hoitaneet kunnossa- ja puhtaanapitotehtävänsä hyvin, minkä takia osittaisvastuuhoitoon myötä töiden laadussa ei ole tapahtunut merkittävää parannusta.

#### Kunnossapitotehtävien palauttaminen tontinomistajille

Osittaisvastuuhoitokokeilusta saatujen havaintojen perusteella kaupunki on katsonut tarkoituksenmukaiseksi lopettaa osittaisvastuuhoito Katajanokalla ja siitä koituvien kustannusten perimisen alueen tontinomistajilta. Alueella palautuu voimaan kokeilua edeltänyt kunnossapitolain mukainen tehtäväjako katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävissä. Muutos nykytilanteeseen nähden on, että tontinomistajille palautuvat lumenkuljetus ja jalkakäytävien kevätpesu, toisin sanoen velvollisuus poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä liukkauden torjumiseen käytetty kiviaines jalkakäytävältä. Tontinomista-



jien vastuulla Katajanokalla ovat jatkossa siis kaikki tontinomistajille kunnossapitolaissa osoitetut kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät 1.1.2023 alkaen.

#### Vuorovaikutus Katajanokan asukkaiden ja toimijoiden kanssa

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

Osittaisvastuuhoidon lopettamisesta on ilmoitettu Kiinteistöyönantajat ry:lle, Kiinteistöliitto Uusimaa ry:lle, Suomen Isännöintiliitto ry:lle sekä Katajanokkaseura ry:lle, joilta asiaan on pyydetty mahdollista kannan- ottoa.

Tästä ehdotuksesta on tiedotettu Helsingin Sanomissa ja Hufvuds- tadsbladetissa 13.10.2022. Tiedotekirjeet tontinomistajille ja yhdistyksil- le on toimitettu postille 14.10.2022. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.10.–31.10.2022 välisen ajan kaupungin Internet-sivuilla: <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/julkaisut-ja-aineistot/ilmoitukset/>. Ehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia.

#### Päätöksen täytäntöönpano

Päätösehdotuksen kohdan A mukaisesta päätöksestä tontinomistajalle kuuluvien velvollisuuksien palauttamisesta tontinomistajan hoidettavak- si haetaan kunnossapitolain 18 §:n 2 momentin mukaan muutosta valit- tamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoa- sioissa annetussa laissa (808/2019, jäljempänä hallintoprosessilaki) säädetään. Hallintoprosessilain 122 §:n mukaan päätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei kuitenkaan estä päätöksen täytäntöönpanoa asiassa, jossa tarvitaan valituslupa. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

Päätösehdotuksen kohdan B mukaisesta päätöksestä tontinomistajilta perittävän kunnossapitomaksun lakkauttamisesta haetaan kunnossapi- tolain 18 § 1 momentin mukaan muutosta valittamalla siten kuin kunta- laissa (410/2015) säädetään. Päätökseen haetaan siten muutosta suo- raan kunnallisvalituksella ilman oikaisuvaatimusta (kuntalain 133 §).



Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. 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 kunnossapitomaksun lakkauttamista koskevan päätöksen täytäntöönpano edellyttää sitä, että kohdan A mukainen osittaisvastuuhoidon lakkauttamista koskeva päätös on täytäntöönpanokelpoinen.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kunnossapitolain mukaisten kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta kunnalle. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää myös kunnossapitolain mukaisesta taksasta lain 14 b §:n 1 momentin osalta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

- |   |   |
|---|---|
| A | Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi |
| B | Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki  |

#### Otteet

**Ote**  
Asianosainen

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi  
Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki



## § 126

### Återförande till tomtägare av gatuunderhållsarbeten som övertagits av stadens tomtägare och avskaffandet av underhållsavgiften i stadsdelen Skatudden

HEL 2022-010935 T 10 05 03

#### Beslut

A

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutade att från och med 1.1.2023 upphäva sektionen för byggnader och allmänna områdens beslut § 76 punkt A från 22.8.2019, vilket innebär att de underhållsuppgifter som staden åtar sig enligt 4 § i underhållslagen i stadsdelen Skatudden, återförs till tomtägarna och tomtinnehavarna i området.

B

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutade att från och med 1.1.2023 upphäva sektionen för byggnader och allmänna områdens beslut § 76 punkt B från 22.8.2019, vilket innebär att de underhållsuppgifter som staden åtar sig enligt 4 § i, upphör att belasta tomtägarna och tomtinnehavarna i stadsdelen Skatudden med underhållskostnader.

#### Behandling

Utvecklingschef Esko Laiho rådfrågades under ärendet. Experten lämnade mötet efter samrådet.

#### Föredragande

teknisk chef  
Kari Pudas

#### Upplysningar

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

#### Sökande av ändring

A

Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar

B

Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och





vissa allmänna områden

## Utdrag

### Utdrag

Sakägare

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar

Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Fram till 1.10.2019 har Skatuddens stad experimenterat med en modell för vinterunderhåll och sanering av gator som kallas delansvarsskötsel, där staden har tagit hand om snötransporter och vårstädning av trottoarer för tomtägarnas räkning (beslut av stadsmiljöstyrelsens Sektion för byggnader och allmänna områdens beslut 22.8.2019 § 76). Staden har debiterat tomtägarna i området för kostnaden för arbetena genom en årlig underhållsavgift.

Baserat på erfarenheterna från försöket har delansvarsbehandling inte ökat vinterunderhållets totala kostnadseffektivitet, varför i förslaget föreslås, att försöket med delansvarsbehandling på Skatudden och dess debitering av kostnader på tomtägarna i området upphör fr.o.m. 1.1.2023. Genom beslutet återförs till Skatuddens tomtägare alla underhålls- och saneringsuppgifter som de ansvarar för enligt underhållslagen (lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, 669/1978).

## Föredragandens motiveringar

Uppgiftsfördelningen mellan tomtägaren och staden av vinterunderhålls- och sanitetsskötsel föreskrivs i underhållslagen (lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, 669/1978). Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 1 § 1 mom. åligger skyldigheten att ombesörja underhållet och renhållningen av gator, torg, öppna platser, parker, planteringar och andra med dessa jämförliga allmänna områden i stadsplaneområdet delvis kommunen och delvis ägaren av tomten eller ett annat område. Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 1 § 3 mom. ska det som i 1 mom. stadgats om fastig-



17.11.2022

hetsägaren och fastigheten på motsvarande sätt gälla en legotagare som med stöd av ett tomtlego- eller arrendeavtal är innehavaren av en fastighet.

Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 4 § är tomtägaren skyldig att hålla gångbanan invid tomten användbar genom att avlägsna snö och is som försvårar fotgängartrafiken på gångbanan samt sköta halkbekämpningen och avlägsnandet av stenmaterial som använts för halkbekämpning på gångbanan. Tomtgä- garen är dessutom skyldig att vid behov forsla bort snövallar som ho- pats på eller vid gångbanan samt att hålla rännstenen och regnvatten- rännan på gångbanan fria från snö och is. Tomtgä- garen svarar också för underhållet av den infartsväg som leder till tomten. Enligt lagen om un- derhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 10 § är tomtägaren skyldig att hålla gata ren från tomtgränsen fram till gatans mittlinje, likväl till en bredd av högst 15 meter.

Utöver vinterunderhålls- och renhållningsskyldigheten enligt 5 § i un- derhållslagen ska tomtägaren informera staden eller polisen om de strukturella brister som har upptäckts i hans eller hennes renhållnings- område och varna trafiken för nödvändiga tillfälliga åtgärder.

Staden kan enligt 8 och 13 § i underhållslagen genom beslut överta he- la eller delar av de underhålls- och renhållningsuppgifter som lagligen tillkommer tomtägaren för en eller flera tomter i hela området i detalj- planen eller en angiven del i detaljplanen. När staden övertar de un- derhålls- och renhållningsuppgifter som lagligen tillfaller tomtägaren, överförs ansvaret för dem till staden.

Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 14 b § 1 mom. får staden ta ut en avgift som motsvarar kost- naderna för de uppgifter som staden åtagit sig att sköta från ägarna till de tomter som ligger invid gatorna som upplåtits till allmänt bruk inom dessa områden. Kostnaderna debiteras genom en fastighetsspecifik underhållsavgift vars grund godkänns av staden med stöd av lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 14 b § 5 mom.

I Helsingfors har huvuddelen av de vinterunderhålls- och renhållnings- arbeten som tillfaller tomtägaren inkluderats i stadens så kallade total- ansvarsförvaltning i förortsområden genom stadsstyrelsens beslut 12.11.2001 § 1493. År 2015 överfördes till totalansvarsunderhåll områ- dena Böle, Gumtäkt, Majstad och Gammelstaden (nämnden för all- männa arbetens beslut 17.3.2015 § 129) ) och år 2016 områdena Dal, Mejlans, Brunakärr och Bortre Tölö (nämnden för allmänna arbetens



beslut 26.4.2016 § 167) till allmän ansvarsbehandling i enlighet med stadsstyrelsens beslut 12.11.2012 § 1270.

#### Försök med delansvarsunderhåll på Skatudden

I sitt beslut 12.11.2012 § 1270 hade stadsstyrelsen beslutat att pröva en mer begränsad underhållsmodell på Skatuddens område, där snötransport och vårstädning av trottoarer överfördes till att utföras av staden. Syftet var att jämföra det begränsade underhållet med helhetsansvarsunderhåll i stadsförhållanden. Skatudden övertogs för begränsat underhåll enligt sektionen för byggnader och allmänna områdens beslut 22.8.2019 § 76 (HEL 2019-003138).

Baserat på erfarenheterna från försöket med begränsat underhåll har inte vinterunderhållets totala kostnadseffektivitet ökat. Arrangemanget var tänkt att minska behovet av att flytta fordon från sidan av gatorna genom att komma överens om delade dumpningsplatser med tomtägare, men det har funnits få platser för centraliserad dumpning i den tätpackade staden. Vårstädningen av gatorna har också varit dyrt för staden, eftersom vattnet som behövs för arbetet måste transporteras till platsen, medan tomtägarna har kunnat använda vattenpunkterna i sina fastigheter.

I kostnadsjämförelsen har kostnaderna för delansvarsbehandling varit nästan lika höga som inom Bortre Tölös underhållsområde, där förutom snökörning och vårstädning av trottoarer även snöröjning och halkskydd av trottoarer har skötts till samma pris per kvadratmeter. Enligt uppgifterna från husbolagen har underhållsavgifterna dessutom ökat tomtägarnas kostnader, men motsvarande minskning har inte skett på underhållsföretagens fakturor.

Det har generellt varit en fördel för staden att ta hand om gatuunderhåll och rengöringsarbeten, så att arrangemanget har säkerställt en minimikvalitetsnivå för hela området. I Skatudden hade dock tomtägarna skött sina underhålls- och sanitetsuppgifter väl, varför kvaliteten på arbetet inte förbättrats nämnvärt på grund av delansvarsförvaltningen.

#### Återförande av underhållsuppgifterna till tomtägarna

På grundval av resultaten från försöket med delansvarsvård har staden ansett det lämpligt att avsluta delansvarsvården på Skatudden och debiteringen av kostnaderna av tomtägarna i området. Arbetsfördelningen inom området för gatuvinterunderhåll och renhållningsuppgifter kommer enligt underhållslagen att återgå till det tidigare. Förändringen jämfört med nuvarande situation är att tomtägarna får tillbaka snötransporter och vårstädning av trottoarer, det vill säga skyldighet att ta bort de



snödrivor som har samlats på eller i anslutning till trottoaren, samt stenkross som används för bekämpning av halka. I framtiden kommer tomtägarna på Skatudden att ansvara för alla underhålls- och rengöringsuppgifter enligt underhållslagen från och med 1.1.2023.

#### Interaktion med Skatuddens invånare och operatörer

Innan beslut fattas om det arrangemang som avses i 8 § bör förslaget till beslut enligt 8a § underhållslagen offentliggöras på stadens anslags-  
tavla och minst i en tidning som i sprids för allmänheten på orten. Dessutom ska tomtägarna delges om beslutsförslaget genom ett brev. Anmärkningar mot förslaget ska lämnas till kommunen inom 14 dagar från det att förslaget blev framlagt eller det att mottagaren fick del av brevet.

Avslutningen av delansvarsbehandlingen har anmälts till Kiinteistöyö-  
nantajat ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry, Suomen Isännöintiliitto ry och Skatuddssällskapet rf, som har ombetts att yttra sig i frågan.

Förslaget har offentliggjorts i Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbla-  
det 13.10.2022. Informationsbrev till markägarna och föreningarna har lämnats till posten den 14 oktober 2022. Förslaget har varit tillgäng-  
ligt för allmänheten från den 17 oktober till den 31 oktober 2022 på sta-  
dens webbplats:

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/sv/publikationer/annonser>. Inga  
anmärkningar har lämnats.

#### Implementering av beslutet

Enligt artikel 18.2 i underhållslagen kan beslutet att återinföra tomtäga-  
rens skyldigheter till tomtägaren enligt punkt A i förslaget till beslut,  
överklagas till förvaltningsdomstolen i enlighet med lagen om rättegång  
i förvaltningsärenden (808/2019, nedan kallad förvaltningsprocessla-  
gen). Enligt lagen om rättegång i förvaltningsärenden 122 § får beslutet  
inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Besvär hos högsta för-  
valtningsdomstolen utgör dock inte ett hinder för verkställighet av be-  
slutet i ett sådant ärende där det behövs besvärstillstånd. Inga imple-  
menteringsåtgärder får dock vidtas om verkställigheten gör klagomålet  
verkningslöst.

Enligt 18 § 1 i underhållslagen kan överklagande av beslut om avskaf-  
fande av den underhållsavgift som debiteras tomtägare enligt punkt B i  
beslutet, göras genom överklagande enligt kommunallagen (410/2015).  
Beslutet överklagas därför direkt till kommunen utan begäran om rättel-  
se (artikel 133 i kommunallagen).



17.11.2022

Enligt kommunallagen 143 § får ett beslut verkställas innan det har vunnit laga kraft. Ingen implementering får dock inledas om överklagandet eller rättelsebegäran blir ogiltig till följd av implementeringen eller om den institution eller den överklagandemyndighet som handlägger överklagandet vägrar implementering. Genomförandet av beslutet om att avskaffa underhållsavgiften enligt punkt B i beslutsförslaget kräver att beslutet om att avskaffa systemet med delvist ansvar enligt punkt A är verkställbart.

#### Behörighet

Enligt 16 kap. 3 § 2 mom. 5 i Helsingfors stads förvaltningsstadga beslutar Sektionen för byggnader och allmänna områden om kommunens godkännande av skötsel- och renhållningsavgifter enligt underhållslagen. Enligt 16 kap. 3 § 1 mom. 1 i förvaltningsstadgan ska även Sektionen för byggnader och allmänna områden besluta om avgiften enligt underhållslagen med avseende på 14 b § 1.

#### Föredragande

teknisk chef  
Kari Pudas

#### Upplysningar

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

#### Sökande av ändring

- |   |  |
|---|--|
| A | Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar        |
| B | Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden |

#### Utdrag

**Utdrag**  
Sakägare

#### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar  
Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden



## § 127

### Tontinomistajille kuuluvien katujen talvikunnossa- ja puhtaanapito- tehtävien ottaminen kaupungin huolehdittavaksi sekä kunnossapi- tomaksun taksan hyväksyminen Östersundomin suurpiirissä

HEL 2022-010644 T 10 05 03

#### Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti ottaa Östersundomin suurpiirissä tontinomistajalle kunnossapitolain 4 §:n ja 10 §:n nojalla kuuluvat katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävät kaupungin huolehdittaviksi toistaiseksi 1.1.2023 alkaen.

Edellä mainituista tehtävistä tontinomistajan velvollisuudeksi jäävät kuitenkin tonttia vierustavien sadevesikourujen talvikunnossapito sekä tontille johtavan kulkutien kunnossapito. Lisäksi tontinomistajalla säilyvät edelleen kunnossapitolain 5 §:n mukaiset velvollisuudet ilmoittaa kaupungille tai poliisille havaitsemistaan liikennettä vaarantavista rakenteellisista puutteista tonttinsa kohdalla sekä varoittaa liikennettä tarvittavin väliaikaisin toimin.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti periä Östersundomin suurpiirissä kaupungin huolehdittavaksi otetuista tehtävistä aiheutuvat kustannukset alueen tontinomistajilta ja -haltijoilta kunnossapitolain 14 b §:n 1 ja 5 momenttien ja 1 §:n 2 momentin mukaisesti seuraavasti:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,123 \cdot$  käytetty kerrosala ( $m^2$ ) +  $0,052 \cdot$  tontin pinta-ala ( $m^2$ ).
- Yllä olevaan laskukaavaan perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2023 alkaen toistaiseksi. Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli kehityspäällikkö Esko Laiho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden



Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liite 1 - Taksaselvitys

Muutoksenhaku

A Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi  
B Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki

Otteet

**Ote**  
Asianosainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi  
Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki  
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kunnossapitolain (laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978) 8 §:n ja 13 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa huolehtiakseen tontinomistajalle 4 §:n ja 10 §:n mukaan kuuluvista kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä. Karhusaari-seura ry sekä Landbon Omakotiyhdistys ry ovat 13.12.2021 päivätyssä aloitteessaan esittäneet Östersundomin suurpiirissä tehtävien siirtämistä kaupungin hoidettavaksi.

Kunnossapitolain 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi periä huolehtiakseen ottamistaan kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset alueen yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varilla olevien tonttien omistajilta. Kustannukset peritään vuotuisella kiinteistökohtaisella kunnossapitomaksulla, jonka perustana olevan taksan kaupunki hyväksyy kunnossapitolain 14 b §:n 5 momentin nojalla. Liitteen 1 perusteella Östersundomissa on tarkoituksenmukaista ottaa käyttöön sama taksa kuin muualla esikaupungissa. Kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2023 alkaen toistaiseksi.



## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Tontinomistajan ja kaupungin välisestä tehtäväjaosta katujen talvikunnossa- ja puhtaanapidossa on säädetty kunnossapitolaissa (laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978). Kunnossapitolain 1 §:n 1 momentin mukaan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana asemakaava-alueella olevat kadut, torit, katuaukiot, puistot, istutukset ja muut näihin verrattavat yleiset alueet kuuluu osaksi kunnalle ja osaksi tontin tai muun alueen omistajalle. Kunnossapitolain 1 §:n 3 momentin mukaan se, mitä on 1 momentissa säädetty kiinteistönomistajasta ja kiinteistöstä, koskee vastaavasti tontinvuokra- tai maanvuokrasopimuksen nojalla kiinteistön haltijana olevaa vuokramiestä.

Kunnossapitolain 4 §:n mukaan tontinomistajan velvollisuutena on pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalkakulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä. Lisäksi tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä. Tontinomistaja vastaa myös tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta. Kunnossapitolain 10 §:n mukaan tontinomistajan velvollisuutena on pitää katu puhtaana tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä.

Talvikunnossapito- ja puhtaanapitovelvollisuuksien lisäksi kunnossapitolain 5 §:n mukaan tontinomistajan on ilmoitettava kaupungille tai poliisille puhtaanapitovastuualueellaan havaitsemistaan liikennettä vaarantavista rakenteellisista puutteista sekä varoitettava 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 kunnossapito-





maksulla, jonka perustana olevan taksan kaupunki hyväksyy kunnossapitolain 14 b §:n 5 momentin nojalla.

Helsingissä suurin osa tontinomistajalle kuuluvista katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotöistä on otettu kaupungin niin kutsuttuun kokonaisvastuuhoitoon esikaupunkialueilla kaupunginhallituksen päätöksellä 12.11.2001 § 1493. Vuonna 2015 kokonaisvastuuhoitoon siirryttiin Pasilan, Kumpulan, Toukolan ja Vanhankaupungin alueilla (yleisten töiden lautakunnan päätös 17.3.2015 § 129) ja vuonna 2016 Laakson, Meilahden, Ruskeasuon ja Taka-Töölön alueilla (yleisten töiden lautakunnan päätös 26.4.2016 § 167). Vuonna 2019 Katajanokalla tontinomistajan kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät otettiin osittain kaupungin vastuulle kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 22.8.2019 § 76.

Liikenne- ja katusuunnittelupäällikön päätöksellä 1.10.2021 § 113 (HEL 2021-010691) on päätetty eräiden esikaupunkialueilla sijaitsevien hii- jaisten tonttikatujen yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien muuttamisesta jalkakäytäväiksi. Muutos vaikuttaa olennaisesti tontinomistajan kunnossapitovastuisiin Östersundomin alueella. Yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän muuttaminen jalkakäytäväksi muuttaa talvikunnossapitovastuita siten, että jatkossa jalkakäytävien talvikunnossapito olisi tontinomistajien vastuulla. Alueen siirtyessä kokonaisvastuuhoiton piiriin kaupunki ottaa tontinomistajien tehtävät hoitaakseen.

#### Aloite Östersundomin kokonaisvastuuhoidosta

Karhusaari-seura ry sekä Landbon Omakotiyhdistys ry ovat 13.12.2021 (HEL 2021-014447) päivätyssä aloitteessaan esittäneet kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle Östersundomin ottamista katujen kunnossa- ja puhtaanapidon osalta kokonaisvastuuhoiton piiriin.

Aloite pohjautuu katu- ja liikennesuunnittelupäällikön 1.10.2021 § 113 päätökseen esikaupunkialueiden yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien muuttamisesta jalkakäytäväiksi. Muutoksen myötä tontinomistajien kunnossapitovastuut muuttuvat olennaisesti. Aloitteen tekijät vetoavat tontinomistajien tasapuoliseen kohteluun Helsingin esikaupunkialueilla ja kunnossapidon laatutason varmistamiseen.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleisten alueiden kunnossapitoyksikön Östersundomin alueen vastaava projektinjohtaja vastasi aloitteeseen 4.1.2022. Vastauksessa todettiin, että päätös Östersundomin kokonaisvastuuhoitoon ottamisesta viedään rakennusten ja yleisten alueiden jaoston käsittelyyn syksyn 2022 aikana siten, että



päätös astuisi mahdollisuuksien mukaan voimaan ennen talvikautta 2022–2023.

Perustelut koskien tontinomistajien talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottamista kaupungin huolehdittavaksi

Katujen talvihoito- ja puhtaanapitotehtävien tarkoituksenmukainen järjestäminen ja yhdenmukaisen laatutason saavuttaminen sekä pyrkimys tontinomistajien tasapuoliseen kohteluun puoltavat talvihoito- ja puhtaanapitotehtävien ottamista kaupungin huolehdittavaksi. Pitkäaikaisten kokemusten mukaan kaupungin vastuulle otetuilla alueilla saavutetaan seuraavia hyötyjä:

- Moninkertainen lumenkäsittely aurauksen yhteydessä vähenee, kun lumi voidaan aurata tarkoituksenmukaisesti koko katualueella.
- Tontinomistajien vastuu jalkakäytävillä tapahtuvista liukastumistapaturmista pääosin lakkaa.
- Jalkakäytävien talvihoidon laatu yhdenmukaistuu eikä ole riippuvainen tonttikohtaisesta vastuunotosta.
- Alueiden katujen puhtaanapitotyöt voidaan hoitaa koneellisesti systemaattisesti ja tehokkaasti, jolloin muun muassa katupölyongelmat vähenevät.

Kokonaisvastuuhoitoalueella tontinomistajan vastuulle jäävät tonttia vierustavien sadevesikourujen talvikunnossapito sekä tontille johtavan kulkutien kunnossapito, johon sisältyy myös tonttien sisäänajokohtien avaaminen lumen aurauksen jälkeen. Lisäksi tontinomistajalla säilyvät edelleen kunnossapitolain 5 §:n mukaiset velvollisuudet kadun sillällä, jonka puhtaanapitovastuu siirtyy kaupungille.

Kunnossapitolain mukaiset velvollisuudet koskevat vain asemakaava-alueella olevia katuja, jotka on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön katuna (kunnossapitolain 1 § ja 2 §). Tontinomistajille kuuluvat tehtävät voidaan siis ottaa kokonaisvastuuhoitoon vain niiltä kaduilta, jotka 1) sijaitsevat asemakaava-alueella ja 2) on luovutettu tai katsottava luovutetuksi yleiseen käyttöön. Vastaavasti myös kunnossapitomaksu voidaan periä vain tällaisten katujen varsilla olevien tonttien omistajilta. Kokonaisvastuuhoitoon ei siis oteta esimerkiksi yksityistielain (560/2018) mukaisia yksityisteitä.

Östersundomin suurpiirin alueella on voimassa rakennuslain (370/1958) voimassaoloaikana vahvistettuja rakennuskaavoja. Nämä rakennuskaavat ovat voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä myös MRL) mukaisina asemakaavoina (MRL 213 §).



Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana katu on katsottu luovutetuksi yleiseen käyttöön, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja sitä koskeva kunnan päätös eli kadunpitopäätös on tehty (MRL 86.3 §). Katu voi olla kadunpidon piirissä myös ilman eri päätöstä, jos se on ennen maankäyttö- ja rakennuslain voimaantuloa aikaisemman lainsäädännön nojalla luovutettu yleiseen käyttöön ja on yleisessä käytössä (MRL 219 §).

Tällä päätöksellä otetaan kokonaisvastuuhoitoon ainoastaan kadut, joista on tehty tai tullaan tekemään voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kadunpitopäätös. Maankäyttö- ja rakennuslakia edeltäneen lainsäädännön nojalla yleiseen käyttöön luovutetut kadut eivät siis siirry kokonaisvastuuhoitoon suoraan tämän päätöksen myötä. Tällaiset kadut voivat kuitenkin siirtyä kokonaisvastuuhoidon piiriin myöhemmin, jos niistä tulevaisuudessa tehdään kadunpitopäätökset. Kadut, joille on päätöshetkellä tehty kadunpitopäätös ja jotka siirtyvät kokonaisvastuuhoitoon suoraan tämän päätöksen myötä, on esitetty liitteen 1 sivuilla 1-2.

Kokonaisvastuuhoitoa koskeva päätös kattaa Östersundomin suurpiirin kokonaisuudessaan. Kokonaisvastuuhoidon piiriin tulevat kuulumaan myös sellaiset Östersundomin alueet, joille vahvistetaan asemakaava ja tehdään kadunpitopäätökset tämän päätöksen tekemisen jälkeen. Kunnossapitomaksua koskeva maksuvelvollisuus alkaa silloin kadunpitopäätöksen tekemisen jälkeen. Kadunpitopäätöksestä ilmoitetaan erikseen kadun varrella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille tai haltijoille maankäyttö- ja rakennuslain 87 §:n mukaisesti.

#### Kunnossapitomaksun määräytymisperusteet

Kunnossapitomaksun perustana ovat Östersundomin suurpiirin tontinomistajien velvoitteiden hoitamisesta syntyvät kustannukset. Kustannustiedot perustuvat kaupunkiympäristötoimialan yleisten alueiden kunnossapitoyksikön vuoden 2021 budjetin talvikunnossa- ja puhtaanapidon toteumiin. Kustannukset jyvitetään tontinomistajille kokonaisvastuuhoidon piirissä olevien kaavayksiköiden yhteenlasketun pinta-alan ja käytetyn kerrosalan perusteella liitteen 1 laskelman (sivut 3-5) mukaisesti. Laskelmassa käytetyt pinta-ala- ja kerrosalata tiedot perustuvat kaupungin kuntarekisterin tietoihin. Tontinomistajilta laskutettavat kokonaiskustannukset jaetaan kiinteistöjen kesken puoliksi yhteenlasketun kaavayksiköiden pinta-alan ja puoliksi yhteenlasketun käytetyn kerrosalan perusteella.

Liitteen 1 laskelman (sivut 3-5) mukaan tontinomistajien velvoitteiden hoitamisesta syntyvät kustannukset saataisiin katettua, jos Östersun-



domin alueelle määritettäisiin oma taksansa, joka poikkeaisi jo olemassa olevasta esikaupunkialueen taksasta. Östersundomissa on kuitenkin perusteltua käyttää samaa taksaa kuin muualla esikaupungissa, koska Östersundomin asemakaavoitetut alueet eivät kunnossa- ja puhtaana-pitotöiden vaikeuden kannalta eroa olennaisesti muista alueista esikaupunkialueen sisällä. Esikaupungin taksa-alue sisältää jo nykyisin rakenteeltaan Östersundomin kaltaisia alueita, mikä puoltaa Östersundomin sisällyttämistä osaksi esikaupungin taksa-alueita. Esikaupungin taksalla saadaan katettua suurin osa Östersundomin kustannuksista. Yhteisen taksan käyttäminen myös sujuvoittaa käytännön laskutustyötä.

Edellä esitetyin perusteluin Östersundomissa kustannukset jyvitetään tontinomistajien kesken samalla laskukaavalla kuin muualla esikaupungissa seuraavan laskukaavan mukaan:

Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,123 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,052 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)}$ .

Esimerkiksi tyypillisellä östersundomilaisella kiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 250 m<sup>2</sup> ja kaavayksikön pinta-ala 1350 m<sup>2</sup>, vuosittaisen kunnossapitomaksun arvonlisäverollinen suuruus on 125,18 euroa. Jos Östersundomissa käytettäisiin omaa taksansa, kunnossapitomaksun suuruus olisi samalla kiinteistöllä 171,24 euroa.

Laskutuksessa käytetyt pinta-ala- ja haltijatiedot perustuvat kaupungin kuntarekisterin tietoihin. Kokonaisvastuuhoito koskee ainoastaan asemakaava-alueella olevia yleiseen käyttöön luovutettuja katuja. Siten myös maksuvelvollisuus koskee ainoastaan yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla sijaitsevien kiinteistöjen tontinomistajia.

#### Vuorovaikutus Östersundomin asukkaiden ja toimijoiden kanssa

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

Kokonaisvastuuhoitoon siirtymisestä on ilmoitettu Suomen Omakotiliitto ry:lle, Landbon omakotiyhdistys ry:lle, Östersundom-seura ry:lle ja Karhusaari-seura ry:lle, joilta asiaan on pyydetty mahdollista kannanottoa.



Tästä ehdotuksesta on tiedotettu Helsingin Sanomissa ja Hufvuds-  
tadsbladetissa 29.9.2022. Tiedotekirjeet tontinomistajille ja yhdistyksille  
on toimitettu postilla 27.9.2022. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä  
4.10.-18.10.2022 välisen ajan kaupungin Internet-sivuilla:  
<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/julkaisut-ja-aineistot/ilmoitukset/>.  
Määräaikaan mennessä saapui 18 muistutusta.

### Muistutusten käsittely

Muistutukset käsitellään aihekokonaisuuksittain, koska muistutuksissa  
on monessa kohdin nostettu esiin samoja asioita. Kaikki muistutuksissa  
esiin nostetut eri näkökulmat on kuitenkin huomioitu esittelijän vastauk-  
sissa.

#### Kunnossapitomaksun määräytyminen

Kunnossapitomaksun määräytymisperusteet on useassa muistutuk-  
sessa koettu epäoikeudenmukaisiksi. Östersundomin sisällä on alueel-  
lisia eroja, kuten Karhusaaren pohjoisosa, jossa ei ole jalkakäytäviä ja  
tontit ovat suurikokoisempia, minkä takia muistuttajat kokevat joutuvan-  
sa eteläosan kunnossapidon maksajiksi. Muistutuksissa tiedustellaan,  
tuleeko samanlainen maksu voimaan kaikilla Helsingin alueilla vai koh-  
distetaanko rahankeräys vain tietyille alueille.

Tulevan kunnossapitomaksun suuruus koetaan kohtuuttoman suureksi  
kaupungin suorittaman työn laatuun nähden. Eräässä muistutuksessa  
verrattiin yksityisesti auratun tien lyhyempää vasteaikaa kaupungin au-  
raaman kadun pidempään vasteaikaan. Kaupungin työn laatu on olisi  
yhdennäköinen, mutta huonompi kuin nykyisin yksityisesti hoidetuilla  
väylillä. Kunnossapitomaksulle on esitetty enimmäissuuruutta, joka  
määräytyisi alueelle tyyppillisen tontin koon mukaan. Tyyppillinen tontti-  
koko on muistuttajan mukaan 5000 neliometriä.

Kunnossapitomaksun määräytyminen tontin pinta-alan ja rakennusten  
kerrosalan mukaan ei ole koettu vastaavan riittävän hyvin toteutunutta  
käyttöä tai toteutuneita kustannuksia, joita kaupungille aiheutuu kiin-  
teistölle kuuluvien vastuiden hoitamisesta. Muistuttajien mukaan kun-  
nossapitolain 14 b §:n alkuperäinen tarkoitus on, että kunnossapito-  
maksua peritään vain niiltä, jotka hyötyvät jalkakäytävistä ja niiden  
kunnossapidosta. Maksun määräytymisperustetta on ehdotettu muutet-  
tavaksi samankaltaiseksi kuin jätemaksulla, joka perustuu jäteastioiden  
määrään ja tyhjennyskertoihin. Tällainen vastaava suoriteperusteinen  
kunnossapitomaksu olisi verrannollinen saatuun hyötyyn.

Muistutuksissa kunnossapitomaksun alueellisen laskutusperiaatteen  
takia se nähtiin kiinteistöveroon rinnastettavana veronluonteisena mak-



17.11.2022

suna, minkä takia asia tulisi käsitellä kiinteistöveron korotuksena. Koska ennen voimassa ollut katumaksu oli muutettu osaksi kiinteistövero, yksi muistuttaja on tulkinnut nykyisen kiinteistöveron sisältävän kunnossapitomaksun.

#### Esittelijän vastaus

Kunnossapitomaksulla ei suoraan kateta juuri niitä kustannuksia, jotka syntyvät maksajan kiinteistön kohdalla olevan kadun hoitamisesta kaupungin laatuvaatimusten mukaisesti. Tasapuolisuuden vuoksi kaikkia hoidettavan alueen kiinteistöjä laskutetaan - myös niitä, joiden tontin kohdalla ei ole jalkakäytävää tai joiden tontti ei rajoitu suoraan katuun. Kiinteistöille kuuluvat kustannukset ositetaan kiinteistökohtaisiksi kunnossapitomaksuiksi kokonaisvastuuhoidon piirissä olevien alueiden kiinteistöjen tonttien pinta-alan ja käytetyn kerrosalan perusteella, sen sijaan, että käytettäisiin esimerkiksi tontin katuun rajautuvan sivun pinta-alaa. Laskentatavan perusteluna on erilaisten tonttien (jalkakäytävä kolmella puolella, jalkakäytävättömät tontit, omakotitontit, rivi- ja kerrostalotontit, kulmatontit, kirvesvarsitontit, takatontit, teollisuustontit ynnä muiden) mahdollisimman tasapuolinen kohtelu. Kaikki alueella asuvat ja liikkuvat kuitenkin käyttävät alueen katuja ja jalkakäytäviä. Kokonaisvastuuhoidon kunnossapitomaksu on käytössä myös muilla Helsingin kokonaisvastuuhoitoalueilla, ja sen laskentaperiaate on sama kaikilla alueilla. Östersundomin suurpiirin kunnossapitomaksulle ei yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla voi määrittää enimmäissuuruutta, koska selaista ei ole määritetty muillekaan kokonaisvastuuhoidossa oleville alueille.

Kunnossapitomaksua peritään vain asemakaavoitettujen, yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta. Östersundomin suurpiirin alueella asemakaava-alueiden mediaanikaavayksikön pinta-ala on 1 350 m<sup>2</sup>. Laskennassa ei siis ole mukana asemakaavoittamattomien alueiden kiinteistöjen pinta-aloja.

Vanha katumaksulaki kumottiin kiinteistöverolain myötä vuoden 1993 alussa. Samana vuonna kunnossapitolakiin tehtiin muutos, joka antaa kunnalle mahdollisuuden periä kiinteistöille kuuluvien kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien hoitamisesta syntyvät kustannukset kiinteistöiltä. Helsingissä kustannukset peritään kunnossapitomaksun muodossa.

#### Nähtävillä pitämisestä tiedottaminen

Useassa muistutuksessa nostettiin esiin ongelmia päätösehdotuksen nähtävilläpitoa koskevassa tiedottamisessa. Kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehdissä julkaistuissa ilmoituksissa, tontinomistajille lähetyksessä saatekirjeessä ja päätösesitystekstissä oli nähtävilläpitoajaksi il-



17.11.2022

moitettu 3.10.-17.10.2022 ja ruotsinkielisessä saatekirjeessä 3.10.-10.10.2022. Ilmoitus oli kuitenkin julkaistu verkkosivuilla vasta 4.10.2022, ja ehdotus oli nähtävillä 18.10.2022 asti. Monessa muistutuksessa oli myös tuotu esiin postinkulun hitaus. Yhdessä muistutuksessa oli lisäksi nostettu esiin, että kuulutus ei ollut luettavissa sanomalehtien digiversioissa.

#### Esittelijän vastaus

Tontinomistajille ilmoitettu 3.10.-17.10.2022 oli alkuperäinen suunniteltu nähtävilläpitoaika, mutta teknisen virheen takia päätösehdotus pystyttiin julkaisemaan kaupungin verkkosivuilla vasta 4.10.2022. Ruotsinkieliseen saatekirjeeseen oli valitettavasti jäänyt virheellinen nähtävilläpitoaika, jossa viimeinen nähtävilläpidon päivämäärä 10.10.2022 oli erehdyksessä jäänyt päivittämättä lopullisen aikataulun mukaiseksi.

Päätösehdotus on kuitenkin ollut nähtävillä kaupungin internet-sivuilla 14 vuorokautta 4.10.-18.10.2022 välisenä aikana. Lisäksi päätösluonnokseen oli kirjoitettu, että siihen on mahdollista antaa muistutuksia 14 vuorokauden kuluessa joko nähtäville asettamisen tai kirjeen vastaanottamisen jälkeen. Alueen kiinteistönomistajat ovat saaneet päätösehdotuksesta tiedon kunnossapitolain edellyttämällä tavalla kirjeitse. Kiinteistönomistajien kohdalla 14 päivän muistutusaika on alkanut kuluu kirjeen tiedoksisaamisesta, jos kirje on saapunut vastaanottajalle nähtävilläpidon alkamisen jälkeen. Ehdotuksen nähtävilläpidon ajankohdalla ei ole siis ollut vaikutusta kiinteistönomistajien muistutusajan alkamiseen.

Kunnossapitolain mukaan nähtävilläpidosta on ilmoitettava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä. Ilmoitus on ollut luettavissa Helsingin Sanomien ja Hufvudstadsbladetin painetuissa lehdissä ja näköispainoksissa 29.9.2022. Näköispainokset ovat myös kyseisten sanomalehtien digilehtien tilaajien luettavissa.

#### Vuorovaikutus

Päätösvalmistelun vuorovaikutuksen puutetta on kritisoitu muistutuksissa. Muistutusmenettely on tulkittu lähinnä nimelliseksi tavaksi vaikuttaa päätösesityksen sisältöön. Päätösesitysluonnosta ei ole valmisteltu vuorovaikutuksessa asianosaisten kanssa. Kun kysymyksessä on merkittävä maksuvelvollisuuden asettaminen, muistutuksen tekijät ovat pitäneet menettelyä hyvän hallintotavan vastaisena.

#### Esittelijän vastaus



Kunnossapitolain 8 a §:n ja 13 §:n mukaan päätösehdotuksesta, jolla kunta ottaa tontinomistajien tehtäviä huolehtiakseen, on annettava tieto alueen tontinomistajille. Tiedoksianto voi tapahtua tavallisella kirjeellä. Ehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus 14 päivän kuluessa ehdotuksen nähtäville asettamisesta tai kirjeen tiedoksisaamisesta. Kunnossapitolaissa ei ole säädetty yhtä laajaa vuorovaikutusmenettelyä kuin esimerkiksi kaavoituksessa. Päätöksen valmistelu ja vuorovaikutus on tehty kunnossapitolain edellyttämällä tavalla, joten menettelyä ei voi pitää hyvän hallintotavan vastaisena.

Karhusaari-seura aloitteentekijänä

Muistutuksissa on kyseenalaistettu Karhusaari-seura ry:n valtuutta toimia Karhusaaren tontinomistajien edustajana ja siten sen oikeutta tehdä aloite Östersundomin ottamisesta kokonaisvastuuhoidon. Yhdistys ei muistutuksen tekijän mukaan ole ollut riittävässä vuorovaikutuksessa edustamansa alueen asukkaiden kanssa.

Esittelijän vastaus

Kuntalain 23 § mukaan sekä kunnan asukkaalla että kunnassa toimivalla yhteisöllä on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimintaa koskevissa asioissa. Karhusaari-seura on Helsingissä toimiva yhteisö, joten sillä on ollut oikeus tehdä Östersundomin suurpiiriä koskeva aloite.

Päätösehdotuksen vaikeaselkoisuus

Päätösehdotuksen tekstiä on kritisoitu epäselväksi. Muistuttajille on jäänyt epäselväksi, miten päätös vaikuttaa esimerkiksi tiekuntiin ja muuhun yksityisesti järjestettyyn kunnossapitoon. Muistutuksen tekijät ovat tiedustelleet, koskeeko päätös ainoastaan Karhusaarella ja Landbossa sijaitsevia teitä, vai koskeeko se koko Östersundomin suurpiiriä. Yhdessä muistutuksessa epäiltiin, että tekstin vaikeaselkoisuudella ja epäonnistuneella tiedottamisella olisi tahallisesti vaikeutettu tontinomistajien muistutusten tekoa.

Esittelijän vastaus

Hallintolain 44 §:n mukaan kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi asianosaiset, joihin päätös välittömästi kohdistuu sekä päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu.

Päätöksessä asianosaisia ovat kaikki Östersundomin suurpiirin kiinteistönomistajat ja -haltijat. Asemakaavoitettujen yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajien ja -





haltijoiden kunnossapitomaksun maksuvelvollisuus alkaa heti, kun päätös on lainvoimainen. Sen sijaan jos kadulle, jonka varrella kiinteistö sijaitsee, tulee vasta myöhemmin voimaan asemakaava ja katu luovutetaan yleiseen käyttöön, syntyy kiinteistönomistajalle tai -haltijalle velvollisuus maksaa kunnossapitomaksua vasta tästä ajankohdasta alkaen. Asianosaisasema muodostuu tätä kautta myös niille kiinteistönomistajille ja -haltijoille, joiden kiinteistö sijaitsee toistaiseksi asemakaavoittamattomalla alueella tai sellaisen tien varrella, jota ei ole luovutettu yleiseen käyttöön katuna.

Päätösesitys on sisällöltään ja oikeusvaikutuksiltaan samanlainen kuin aikaisemmat, muita kaupunginosia koskevat kokonaisvastuuhoitoa koskevat päätökset. Östersundomissa on kuitenkin enemmän asemakaavoittamattomia alueita ja yleiseen käyttöön luovuttamattomia teitä kuin muualla Helsingissä. Tämän vuoksi Östersundomia koskevassa päätösesityksessä ollut tarpeen erikseen täsmentää, miten päätös vaikuttaa eri alueilla sijaitseviin kiinteistöihin. Tämä erittely on katsottu tarpeelliseksi, jotta päätös täyttää hallintolain 44 §:n mukaiset päätöksen sisältövaatimukset.

Päätöksellä ei ole vaikutusta yksityisteiden tai tiekuntien toimintaan, mukaan lukien jo kaavoitetuilla Karhusaaren ja Landbon alueilla, sillä yksityistiet eivät ole kunnossapitolain soveltamisalaan kuuluvia katuja. Kaavoituksen edetessä kunta voi yksityistielain 13 § mukaisesti tehdä kaduksi kaavoitetuille yksityisteille erilliset kadunpituuspäätökset, minkä myötä yksityistie lakkaa siltä osalta, jolle päätös on tehty. Kun yksityistie otetaan kaupungin hoitoon, tiekunta voi yksityistielain 63 § mukaisesti päätöksellään lakkauttaa itsensä.

Arvonlisäverottoman hinnan ilmoittaminen

Päätösehdotusluonnosta on kritisoitu arvonlisäverottoman hinnan ilmoittamisesta esimerkkilaskelmassa. Kuluttajansuojalain mukaan kuluttajalle on ilmoitettava hyödykkeen kokonaishinta veroineen.

Esittelijän vastaus

Arvonlisäverollinen hinta puuttuu esitystekstin perustelujen kohdasta, jossa verrataan Östersundomin alueelle laskettua erillistä taksaa nyt käytettäväksi ehdotettuun muilla esikaupunkialeilla käytössä olevaan taksaan. Vaikka esimerkkihinta on annettukin perusteluosiossa ilman arvonlisäveroa, päätösesityksen B-kohtaan on kirjattu, että hintaan lisätään voimassa oleva arvonlisävero. Samoin kiinteistönomistajille ja -haltijoille lähetetyn saatekirjeen yhteenvedossa ja kaupungin internet-sivuilla esimerkkilaskelman kunnossapitomaksun suuruus on ilmoitettu arvonlisäverollisena. Lopullisen päätösehdotuksen perusteluosiossa il-



moitetaan alueelle tyypillisen kiinteistön kunnossapitomaksun arvonli-säverollinen hinta.

#### Östersundomin kaavoitus ja kadunrakennus

Östersundomin alueella voimassa oleva rakennuskielto (kaupunkiympäristölautakunta 12.6.2018 § 342) sekä pitkittynyt kaavoitustilanne vaikeuttavat alueen tonttien hyödyntämismahdollisuuksia. Kaavoituksen ollessa kesken muistuttaja näkee pienasemakaavoitetuille alueille tarpeelliseksi jalkakäytävien valmistumisen jälkeen kymmenen vuoden siirtymäajan kunnossapitomaksun perimiselle. Moni muistuttaja ei tien-nyt, milloin katu katsotaan yleiseen käyttöön luovutetuksi.

#### Esittelijän vastaus

Östersundomin kaavoitus on valitettavasti pitkittynyt yleiskaavaehdo-tuksen oikeuskäsittelyn ja sittemmin kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen kumoutumisen myötä (KHO:2021:60). Kunnossapitomaksua peritään vain asemakaavoitettujen, yleiseen käyttöön luovutettujen ka-tujen varsilla sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta. Katu katsotaan luovu-tetuksi yleiseen käyttöön, kun se on rakennettu valmiiksi asemakaavan mukaiseksi ja sille on tehty kadunpitopäätös. Kaupunkiympäristölauta-kunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee vuosittain kadun-pitopäätöksen valmistuneista kaduista. Kadunpitopäätös annetaan tie-doksi kadun varrella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Ka-tujen rakentamistilanteen voi tarkistaa Helsingin karttapalvelusta. Ös-tersundomin suurpiirin kunnossapitomaksulle ei yhdenvertaisuusperi-aatteen nojalla voi määrittää muista kokonaisvastuuhoitoalueista poik-keavaa siirtymäaikaa.

#### Yleinen maailmantilanne

Helsingin kaupunkia on kritisoitu uusien maksujen perimisestä nykyi-nessä levottomassa maailmantilanteessa, jossa inflaatio ja polttoainei-den ja sähkön kustannukset ovat äärimmäisen korkeat. Valtion kansa-laisille valmisteltavien inflaation vastaisten subventioiden katsotaan ka-navoituvan Helsingin kaupungin kassaan vastineeksi kaupungin tar-joamista kuvitteellisista kunnossapitopalveluista.

#### Esittelijän vastaus

Vuonna 2020 koronapandemian aiheuttama poikkeustilanne sekä energian ja polttoaineiden korkeat hinnat Euroopassa käytävän Ukrai-nan sodan johdosta ynnä muut maailmalla vaikuttavat tekijät ovat nos-taneet elinkustannuksia maailmanlaajuisesti. Vallitsevan tilanteen joh-dosta ei voida kuitenkaan jäädäytää suunnitelmien mukaista kaupungin



toiminnan kehittämistä. Vaikka kunnossapitomaksun periminen synnyttää uusia kustannuksia Östersundomin tontinomistajille, ei kaupunki voi yhdenvertaisuusperiaatteen nojalla jättää maksua perimättä, kun muilla kokonaisvastuuhoitoalueilla maksua kuitenkin samanaikaisesti peritään.

#### Päätöksen täytäntöönpano

Päätösehdotuksen kohdan A mukaisesta päätöksestä tontinomistajalle kuuluvien velvollisuuksien ottamisesta kaupungin hoidettavaksi haetaan kunnossapitolain 18 §:n 2 momentin mukaan muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019, jäljempänä hallintoprosessilaki) säädetään. Hallintoprosessilain 122 §:n mukaan päätöstä ei saa panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei kuitenkaan estä päätöksen täytäntöönpanoa asiassa, jossa tarvitaan valituslupa. Täytäntöönpanoon ei kuitenkaan saa ryhtyä, jos valitus käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

Päätösehdotuksen kohdan B mukaisesta päätöksestä tontinomistajilta perittävästä taksasta haetaan kunnossapitolain 18 § 1 momentin mukaan muutosta valittamalla siten kuin kuntalaissa (410/2015) säädetään. Päätökseen haetaan siten muutosta suoraan kunnallisvalituksella ilman oikaisuvaatimusta (kuntalain 133 §).

Kuntalain 143 §:n mukaan päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. 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 kokonaisvastuuhoitoa koskeva päätös on täytäntöönpanokelpoinen.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 5 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kunnossapitolain mukaisten kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta kunnalle. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää myös kunnossapitolain mukaisesta taksasta lain 14 b §:n 1 momentin osalta.

Esittelijä

tekninen johtaja



Kari Pudas

Lisätiedot

Antti Soljanto, projektipäällikkö, puhelin: 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Liite 1 - Taksaselvitys

**Oheismateriaali**

1 Aloite 13.12.2021  
2 Muistutus 1  
3 Muistutus 2  
4 Muistutus 3  
5 Muistutus 4  
6 Muistutus 5  
7 Muistutus 6  
8 Muistutus 7  
9 Muistutus 8  
10 Muistutus 9  
11 Muistutus 10  
12 Muistutus 11  
13 Muistutus 12  
14 Muistutus 13  
15 Muistutus 14  
16 Muistutus 15  
17 Muistutus 16  
18 Muistutus 17  
19 Muistutus 18

**Muutoksenhaku**

A Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi  
B Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki

**Otteet**

**Ote**  
Asianosainen

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, päätös talvikunnossapidon ottamisesta kaupungin tehtäväksi  
Kunnallisvalitus, kunnossapitolaki  
Liite 1



## § 127

### Godkännande av att staden godtar vinterunderhålls- och renhållningsuppgifterna för de gator som tillhör tomtägare och om underhållsavgiften i Östersundoms stordistrikt

HEL 2022-010644 T 10 05 03

#### Beslut

##### A

Sektionen för byggnader och allmänna områden vid stadsmiljönämnden, beslutade att från och med den 1 januari 2023 ta hand om vinterunderhålls- och renhållningsuppgifter på gatorna som tillhör markägaren i Östersundoms stordistrikt enligt 4 § och 10 § enligt underhållslagen som bör skötas av staden.

Bland de uppgifter som nämnts ovan återstår tomtägarens ansvar för vinterunderhåll av regnrännor i anslutning till tomter samt underhåll av tillfartsvägar som leder till en tomt. Markägaren behåller fortfarande skyldigheten enligt 5 § av underhållslagen att underrätta staden eller polisen om eventuella strukturella brister som äventyrar trafiken på hans eller hennes mark, och att varna trafiken med nödvändiga tillfälliga åtgärder.

##### B

Sektionen för byggnader och allmänna områden vid stadsmiljönämnden beslutade att driva in kostnaderna för de uppgifter som staden övertagit i Östersundoms stordistrikt från områdets tomtägare och innehavare enligt 14 b § 1 och 5 mom. och 1 § 2 mom. av underhållslagen enligt följande:

- Underhållsavgift per fastighet (EUR/år) =  $0,123 \cdot \text{utnyttjad golvyta (m}^2) + 0,052 \cdot \text{tomtyta (m}^2)$ .
- Underhållsavgifter baserade på ovanstående formel gäller från och med den 1 januari 2023 tillsvidare. Den årliga avgiften kompletteras med gällande mervärdesskatt.

#### Behandling

Utvecklingschef Esko Laiho rådfrågades under ärendet. Experten lämnade mötet efter samrådet.

#### Föredragande

stf. teknisk chef  
Sari Hilden



17.11.2022

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 Bilaga 1 - Taxautredning (på finska)

#### Sökande av ändring

A Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar  
B Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden

#### Utdrag

**Utdrag**  
Sakägare

#### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar  
Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden  
Bilaga 1

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Enligt 8 § och 13 § underhållslagen (lagen om underhåll och sanering av gator och allmänna områden, 669/1978) kan kommunen genom beslut överta markägarens underhålls- och renhållningsuppgifter enligt 4 § och 10 §. Björnsö sällskapet rf och Landbohemföreningen har i sitt initiativ av den 13 december 2021 föreslagit att uppgifter i Östersundoms stordistrikt ska överföras till staden.

Enligt 14 b § 1 mom. i underhållslagen får kommunen återkräva kostnaderna för de underhålls- och renhållningsuppgifter som den har utfört från ägarna av de tomter som gränsar till gatorna och som har gjorts tillgängliga för allmänheten i området. Kostnaderna debiteras genom en årlig fastighetsspecifik underhållsavgift vars grund godkänns av staden enligt 14 b § 5 mom. underhållslagen. Enligt bilaga 1 är det rimligt att införa samma skattesats i Östersundom som på andra håll i förör-



ten. Underhållsavgifterna gäller från och med den 1 januari 2023 på obestämd tid.

## Föredragandens motiveringar

### Bakgrund

Uppgiftsfördelningen mellan markägaren och staden för vinterunderhåll och renhållning av gator föreskrivs i underhållslagen (lagen om underhåll och renhållning av gatan och vissa offentliga områden, 669/1978). Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 1 § 1 mom. åligger skyldigheten att ombesörja underhållet och renhållningen av gator, torg, öppna platser, parker, planteringar och andra med dessa jämförliga allmänna områden i stadsplaneområdet delvis kommunen och delvis ägaren av tomten eller ett annat område. Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 1 § 3 mom. ska det som i 1 mom. stadgats om fastighetsägaren och fastigheten på motsvarande sätt gälla en legotagare som med stöd av ett tomtlego- eller arrendeavtal är innehavaren av en fastighet.

Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 4 § är tomtägaren skyldig att hålla gångbanan invid tomten användbar genom att avlägsna snö och is som försvårar fotgängartrafiken på gångbanan samt sköta halkbekämpningen och avlägsnandet av stenmaterial som använts för halkbekämpning på gångbanan. Tomtägaren är dessutom skyldig att vid behov forsla bort snövallar som hopats på eller vid gångbanan samt att hålla rännstenen och regnvattenrännan på gångbanan fria från snö och is. Tomtägaren svarar också för underhållet av den infartsväg som leder till tomten. Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 10 § är tomtägaren skyldig att hålla gata ren från tomtgränsen fram till gatans mittlinje, likväl till en bredd av högst 15 meter.

Utöver vinterunderhålls- och renhållningsskyldigheterna ska tomtägaren enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 5 § meddela staden eller polisen av honom observerade för trafiken farliga strukturella brister på det område, som tomtägaren är skyldig att hålla ren, samt varna trafiken genom att vidta nödvändiga temporära åtgärder.

Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 8 § och 13 § får staden genom beslut helt eller delvis åta sig att i fråga om en eller flera tomter på samtliga detaljplaneområden eller inom en viss del av en detaljplan sköta det underhåll som enligt lagen ankommer på tomtägaren. När staden åtar sig att sköta de underhålls-



och renhållningsuppgifter som enligt lagen ankommer på tomtägaren överförs ansvaret för dessa på staden.

Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 14 b § 1 mom. får staden ta ut en avgift som motsvarar kostnaderna för de uppgifter som staden åtagit sig att sköta från ägarna till de tomter som ligger invid gatorna som upplåtits till allmänt bruk inom dessa områden. Kostnaderna debiteras genom en fastighetsspecifik underhållsavgift vars grund godkänns av staden med stöd av lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 14 b § 5 mom.

I Helsingfors har huvuddelen av de vinterunderhålls- och renhållningsarbeten som ägs av tomtägare inkluderats i stadens så kallade övergripande ansvar för underhållet i förortsområdena genom stadsstyrelsens beslut den 12 november 2001, 1493 §. År 2015 överfördes områdena Böle, Gumtäkt, Majstad och Gammelstaden (beslutet av nämnden för allmänna arbeten den 17 mars 2015, 129 §) och år 2016 områdena Dal, Mejlans, Brunakärr och Bortre Tölö (beslutet av nämnden för allmänna arbeten den 26 april 2016, 167 §) till det övergripande ansvaret för underhåll. I Skatudden övertog staden år 2019 delvis underhålls- och renhållningsuppgifterna för tomtägarna genom beslut av stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden den 22 augusti 2019, 76 §.

Genom beslut från trafik- och gatuplaneringschefen den 1 oktober 2021, 113 § (HEL 2021-010691) har det beslutats att vissa kombinerade cykel- och gångbanor längs lugna tomtgator belägna i förortsområdet ska omvandlas till gångbanor. Förändringen kommer att ha en betydande inverkan på tomtägarnas underhållsansvar i området Östersundom. Ombyggnaden av en kombinerad cykel- och gångbana till en gångbana förändrar vinterunderhållsansvaret så att gångbanornas vinterunderhållsansvar i framtiden skulle ligga hos tomtägarna. När området överförs till det övergripande ansvaret för underhåll tar staden över tomtägarnas uppgifter.

#### Initiativ om Östersundoms övergripande ansvar för underhåll

I ett initiativ daterat den 13 december 2021 (HEL 2021-014447) har Björnsö sällskapet rf och Landbohemföreningen föreslagit stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden att Östersundom ska inkluderas i det övergripande ansvaret för underhåll när det gäller underhåll och renhållning av gator.

Initiativet grundar sig på beslutet från trafik- och gatuplaneringschefen den 1 oktober 2021 att omvandla förortsområdenas kombinerade cy-





kel- och gångbanor till gångbanor. Till följd av ändringen kommer tomtägarnas underhållsansvar att förändras väsentligt. Initiativets författare vädjar om likabehandling av tomtägare i Helsingfors förortsområden och om att säkerställa underhållets kvalitetsnivå.

Projektchefen för Östersundomområdet i Helsingfors stads stadsmiljönämnds enhet för underhåll av stadsmiljösektorns allmänna områden svarade på initiativet den 4 januari 2022. I svaret angavs att beslutet om att inkludera Östersundom det övergripande ansvaret för underhåll kommer att tas upp för behandling av sektion för byggnader och allmänna områden under hösten 2022, så att beslutet om möjligt skulle träda i kraft före vintersäsongen 2022 - 2023.

Motivering för att tomtägarnas vinterunderhålls- och renhållningsuppgifter ska tas över av staden

Ett ändamålsenligt arrangemang av vinterunderhålls- och renhållningsuppgifterna på gatorna och uppnåendet av en enhetlig kvalitetsnivå, liksom målet om likabehandling av markägarna, är motiveringar till att staden tar över vinterunderhålls- och renhållningsuppgifterna. Enligt lång erfarenhet kommer följande fördelar att uppnås inom de områden som övertas av staden:

- Mångdubbel snöbehandling i samband med snöröjning reduceras när snö kan röjas på ett ändamålsenligt sätt i hela gatuområdet.
- Tomtägarnas ansvar för halkolyckor på gångbanor kommer i huvudsak att upphöra.
- Kvaliteten på gångbanornas vinterunderhåll harmoniseras och kommer inte att bero på tomtspecifikt ansvar.
- Rengöringen av gatorna i områdena kan utföras mekaniskt, systematiskt och effektivt, vilket bland annat minskar dammproblemen på gatorna.

Förvaltningsområdets ansvar blir hos tomtägaren för vinterunderhållet av regnrännorna i anslutning till tomten, samt underhållet av tillfartsvägen som leder till tomten, vilket även innefattar öppning av tomtinfarterna efter snöröjning. Dessutom kommer tomtägaren även fortsättningsvis att ha skyldigheter enligt 5 § underhållslagen på den del av gatan för vilken ansvaret för rengöring kommer att överföras till staden.

Skyldigheter i enlighet med lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden gäller endast gator inom stadsplaneområdet som upplåtits till allmänt bruk eller kan anses upplåtna därtill (lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna om-



råden 1 § och 2 §). Uppgifter som tillhör tomtägare kan därför endast inkluderas i det övergripande ansvaret för underhåll för de gator som 1) är belägna inom stadsplaneområdet och 2) har upplåtits till allmänt bruk eller kan anses upplåtna därtill. På samma sätt kan underhållsavgiften endast tas ut av ägare av tomter längs sådana gator. I det övergripande ansvaret för underhåll inkluderas alltså inte till exempel vägar som är enskilda i enlighet med lagen om enskilda vägar (560/2018).

I Östersunds stordistrikts område gäller byggnadsplaner som bekräftats under giltighetstiden för byggnadslagen (370/1958). Dessa byggnadsplaner är giltiga som detaljplaner (markanvändnings- och bygglagen 213 §) enligt markanvändnings- och bygglagen (132/1999, nedan även kallad MBL).

Under markanvändnings- och bygglagens giltighetstid har gatan ansetts vara upplåten till allmänt bruk när gatan eller gatudelen tillgodoser behovet enligt markanvändning som genomförts enligt detaljplanen och kommunens beslut som gäller den, det vill säga ett gatuhållningsbeslut, har fattats (MBL 86.3 §). Gatan kan omfattas av gatuhållningen utan särskilt beslut också om den upplåtits för allmänt bruk med stöd av lagstiftning som varit giltig före markanvändnings- och bygglagen och är i allmänt bruk (MBL 219 §).

Genom detta beslut kommer endast gator som har varit eller kommer att bli föremål för ett gatuhållningsbeslut enligt den gällande markanvändnings- och bygglagen att tas med i det övergripande ansvaret för underhåll. De gator som upplåtits för allmänt bruk med stöd av lagstiftningen före markanvändnings- och bygglagen kommer därför inte att överföras direkt till det övergripande ansvaret för underhåll genom detta beslut. Sådana gator kan dock komma att övergå till den övergripande ansvarsledningen senare, om gatuhållningsbeslut fattas om dem i framtiden. De gator för vilka ett gatuhållningsbeslut har fattats vid tidpunkten för beslutet och som kommer att överföras direkt till det övergripande ansvaret för underhåll med detta beslut visas i bilaga 1, sidor 1-2.

Det övergripande beslutet om ansvarsförvaltning omfattar hela Östersunds stordistrikt. Områden i Östersundom för vilka en detaljplan kommer att upprättas och ett gatuhållningsbeslut fattas efter detta beslut kommer också att omfattas av det övergripande ansvaret för underhåll. I detta fall börjar skyldigheten att betala underhållsavgiften efter det att gatuhållningsbeslutet har fattats. Beslut om att underhålla gatan informeras separat till ägarna eller ägarna av fastigheter längs gatan enligt 87 § markanvändnings- och bygglagen.



## Kriterier för underhållsavgiften

Underhållsavgiften baseras på de kostnader som uppstår markägarna i Östersundoms stordistrikt, för att fullgöra skyldigheterna. Kostnadsuppgifterna baseras på underhåll av allmänna områdets vinterunderhåll och rengöring i enheten för stadsmiljöunderhållets 2021 -års budget. Kostnaderna ska fördelas mellan markägarna på basen av den totala arealen och golvytan för de enheter i formeln som omfattas av den övergripande ansvarsförvaltningen, enligt beräkningen i bilaga 1 (sidor 3-5). Områdesuppgifterna av ytorna som används vid beräkningen baserar sig på uppgifter från kommunregistret. De totala kostnaderna som ska faktureras från tomtägarna fördelas på fastigheterna baserade på halva planensheternas totala yta och hälften av totalt utnyttjad yta.

Enligt beräkningen i bilaga 1 (sidor 3-5) skulle markägarnas kostnader för att fullgöra sina skyldigheter kunna täckas om Östersundom skulle debiteras ett pris som skiljer sig från det gällande förortspriset. I Östersundom är det dock motiverat att tillämpa samma skattesats som i övriga förorter, eftersom Östersundoms planerade områden inte skiljer sig nämnvärt från andra områden inom förorter vad gäller svårigheterna med underhålls- och renhållningsuppgifter. Förortstariffzonen omfattar redan områden som Östersundom, vilket är positivt för att Östersundom ska ingå i förortstariffzonen. Förortstariffen täcker merparten av Östersundoms kostnader. Användningen av en gemensam taxa underlättar också det praktiska faktureringsarbetet.

Med ovanstående argument fördelas Östersundoms kostnader mellan markägarna enligt samma formel som i övriga förorter enligt följande formel:

Underhållsavgift per fastighet (EUR/år) =  $0,123 \cdot \text{utnyttjad golvyta (m}^2\text{)} + 0,052 \cdot \text{tomtyta (m}^2\text{)}$ .

För en typisk Östersundom- fastighet på 250 m<sup>2</sup> och 1 350 m<sup>2</sup> är den årliga underhållsavgiften 125,18 euro med moms. Om Östersundom använde sin egen taxa skulle underhållsavgiften vara 171,24 euro för samma fastighet.

Faktureringsens uppgifter om areal och innehavare baserar sig på uppgifterna i kommunregistret. Det övergripande ansvaret för behandlingen gäller endast gator som har överlämnats för allmänt bruk i detaljplaneområdet. Följaktligen berör betalningsskyldigheten endast fastighetsägare belägna längs gatorna som har gjorts tillgängliga för allmänheten.

## Interaktion med Östersundoms invånare och operatörer



17.11.2022

Innan beslut fattas om det arrangemang som avses i 8 § bör förslaget till beslut enligt 8a § underhållslagen offentliggöras på stadens anslags-  
tavla och minst i en tidning som i sprids för allmänheten på orten.  
Dessutom ska tomtägarna delges om beslutsförslaget genom ett brev.  
Anmärkningar mot förslaget ska lämnas till kommunen inom 14 dagar  
från det att förslaget blev framlagt eller det att mottagaren fick del av  
brevet.

Övergången till det övergripande ansvaret har anmälts till Finlands  
Omakotiliitto ry, Landbohemföreningen, Östersundomföreningen och  
Björnsö sällskapet rf, som har ombetts att yttra sig i frågan.

Förslaget har offentliggjorts i Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbla-  
det 29.9.2022. Informationsbrev till markägarna och föreningar har  
lämnats till posten den 27 september 2022. Förslaget har varit tillgäng-  
ligt för allmänheten från den 4 oktober till den 18 oktober 2022 på sta-  
dens webbplats:

<https://www.hel.fi/stadsmiljosektorn/publikationer/annonser>. 18 an-  
märkningar hade anlämnats vid tidsfristen.

#### Behandling av anmärkningarna

Anmärkningarna behandlas ämnesvis, eftersom anmärkningarna har  
tagit upp samma frågor på många håll. Alla de olika synpunkter som  
tagits upp i anmärkningarnahar dock beaktats i föredragandens svar.

#### Fastställande av underhållsavgiften

I flera anmärkningar har grunderna för underhållsavgiften ansetts vara  
orättvis. Det finns regionala skillnader inom Östersundom, till exempel  
på norra delen av Björnsö som saknar trottoarer och där tomterna är  
större, vilket gör att de som lämnat in anmärkningar känner att de mås-  
te betala för underhåll i södra delen. I anmärkningarna ställs frågan om  
en liknande avgift kommer att träda i kraft i alla områden i Helsingfors  
eller om pengainsamlingen endast riktas till en viss region.

Storleken på den framtida underhållsavgiften anses orimlig i förhållan-  
de till kvaliteten på det arbete som utförs av staden. En anmärkning  
jämförde den kortare responstiden för en privat plogad väg med den  
längre responstiden för en gata som plogas av staden. Kvaliteten på  
stadens arbete vore enhetlig, men sämre än idag på privat skötta  
vägar. Ett maximibelopp har föreslagits för underhållsavgiften, som  
skulle bestämmas av storleken på tomterna som är typiska i området.  
Enligt anmärkaren är en typisk tomtstorlek 5 000 kvadratmeter.



17.11.2022

Fastställande av underhållsavgiften utifrån tomtens areal och byggnadens våningsyta har inte visat sig tillräckligt väl motsvara stadens faktiska användning eller de kostnader som tillfaller staden för skötseln av ansvaret som tillfaller fastigheterna. Enligt anmärkningarna är det ursprungliga syftet med artikel 14 b i lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden att underhållsavgiften endast tas ut av dem som drar nytta av trottoarerna och deras underhåll. Det föreslås att fastställningsgrunderna för avgiften ska vara detsamma som för avfallsavgiften, som baserar sig på antalet sopkärl och antalet gånger de töms. En sådan prestationsbaserad underhållsavgift skulle stå i proportion till de fördelar som erhålls.

I anmärkningarna ansågs underhållsavgiften på grund av den regionala faktureringsprincipen som en avgift av skattekaraktär jämförbar med fastighetsskatten, och därför bör ärendet behandlas som en förhöjning av fastighetsskatten. Eftersom den tidigare gatuavgiften hade omvandlats till en del av fastighetsskatten har en av anmärkningarna gjort tolkningen att underhållsavgiften ingår i den nuvarande fastighetsskatten.

#### Föredragandens svar

Underhållsavgiften täcker inte direkt kostnaderna för underhåll av gatan vid betalarens fastighet i enlighet med stadens kvalitetsnormer. I rättvisans namn faktureras alla fastigheter i det område som sköts – även de som inte har en trottoar vid tomten eller vars tomt inte ligger i direkt anslutning till gatan. Kostnaderna som tillfaller fastigheterna räknas ut som fastighetsspecifika underhållskostnader på grundval av tomtytan och den våningsyta som används i fastigheterna i de områden som omfattas av det övergripande ansvaret för underhåll istället för att använda längden på den sida av tomten som angränsar till gatan. Grunden för beräkningen är en så jämlik behandling av olika tomter (trottoar på tre sidor, trottoarfria tomter, egnahemstomter, radhus- och våningshustomter, hörntomter, yxskaftstomter, bakre tomter, industritomter etc.) som möjligt. Men alla som bor och rör sig i området använder dock gatorna och trottoarerna i området. Underhållsavgiften för den totalansvarsunderhållet används också i andra delar av Helsingfors och dess beräkningsprincip är densamma på alla områden. Enligt jämlikhetsprincipen kan inget maximibeloppet för underhållsavgiften för Östersundoms stordistrikt fastställas, eftersom en sådan inte har fastställts för andra områden med totalansvar för underhållet.

Underhållsavgiften debiteras endast fastighetsägare belägna längs gatorna som har gjorts tillgängliga för allmänheten. I Östersundoms stordistrikt är arealen på en medianenhet inom detaljplaneområdet 1 350



m<sup>2</sup>. Beräkningen omfattar alltså inte arealerna på fastigheter i områdena utan detaljplan.

Den gamla gatuavgiftslagen upphävdes i början av 1993 med lagen om fastighetsskatt. Samma år ändrades lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden till att ge kommunen möjlighet att av fastigheterna debitera för kostnaderna för underhålls- och renhållningsarbetet i samband med fastigheterna. I Helsingfors tas kostnaderna ut i form av en underhållsavgift.

#### Information om framläggning

I ett antal anmärkningar lyftes problemet fram med informationen om att beslutsförslaget varit framlagt. I de meddelanden som publicerades på stadens webbplats och i tidningar, i det följebrev som skickades till tomtägarna och i det slutliga utkastet till förslag angavs att framläggningstiden är den 3-17 oktober 2022 och i det svenska följebrevet den 3-10 oktober 2022. Tillkännagivandet publicerades dock inte på webbplatsen förrän den 4 oktober 2022 och förslaget var framlagt tills den 18 oktober 2022. I många av anmärkningarna framhölls också att posten går långsamt. I en anmärkning påpekades också att kungörelsen inte kunde läsas i de digitala versionerna av tidningarna.

#### Föredragandens svar

Tomtagarna informerades om den ursprungligt planerade kungörelsetiden, den 3-17 oktober 2022, men på grund av ett tekniskt fel kunde beslutsförslaget inte publiceras på stadens webbplats förrän den 4 oktober 2022. Tyvärr hade ett felaktigt datum för den senaste kungörelsedagen hamnat i det svenska följebrevet, då det sista datumet för framläggningen den 10 oktober 2022 av misstag inte hade uppdaterats till att följa det slutliga schemat.

Beslutsförslaget har dock funnits framlagt på stadens webbplats i 14 dagar mellan den 4 oktober och den 18 oktober 2022. Dessutom hade man i beslutsutkastet antecknat att det var möjligt att ge anmärkningar inom 14 dagar efter det att skrivelsen hade offentliggjorts eller brevet hade mottagits. Fastighetsägare i området har fått information om beslutsförslaget per brev i enlighet med lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden. För fastighetsägarnas del har tiden för anmärkningar på 14 dagar börjat löpa från mottagandet av brevet om brevet har kommit fram till mottagaren efter det att beslutsförslaget har lagts fram. Det datum då framläggningen har inletts har alltså inte haft någon inverkan på när anmärkningstiden inleddes för fastighetsägarna.



Enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden ska framläggningen anmälas i åtminstone en dagstidning med allmän spridning i området. Annonsen har kunnat läsas i de tryckta tidningarna och e-tidningar av Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbladet den 29 september 2022. E-tidningarna kan läsas även av de som beställer på dagstidningarnas digitala versioner.

#### Kommunikation

Bristen på kommunikation i beslutsfattandet har kritiserats i anmärkningarna. Anmärkningsförfarande har huvudsakligen tolkats som ett nominellt sätt att påverka innehållet i beslutsutkastet. Utkastet till beslut har inte utarbetats i samråd med de berörda parterna. Eftersom det är frågan om tillsättandet av en betydande betalningsskyldighet anser de som gjort anmärkningen att detta strider mot god förvaltningssed.

#### Föredragandens svar

Enligt 8 a § och 13 § lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden ska kommunens förslag till beslut om övertagande av markägarnas uppgifter anmälas till markägarna i området. Delgivning kan ske genom vanligt brev. En anmärkning om förslaget ska lämnas till kommunen inom 14 dagar efter det att förslaget lämnats in eller skrivelsen mottagits. Lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden föreskriver inte ett så omfattande samverkansförfarande som till exempel vid planläggning. Beredningen av beslutet och samverkan har skett i enlighet med lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, så förfarandet kan inte anses strida mot god förvaltningssed.

#### Björnsö sällskapet som initiativtagare

I anmärkningarna ifrågasätts Björnsö sällskapets befogenheter att agera som företrädare för markägarna i Björnsö och därmed dess rätt att ta initiativ till att inkludera Östersundom i totalansvaret för underhåll. Enligt anmärkningen har föreningen inte haft tillräcklig kontakt med invånarna i det område som den företräder.

#### Föredragandens svar

Enligt 23 § kommunallagen har både invånare och ett samfund i kommunen rätt att ta initiativ i frågor som rör kommunens verksamhet. Björnsö sällskapet är en förening med säte i Helsingfors och har därför haft rätt att ta initiativ som gäller Östersundom stordistrikt.

#### Beslutsförslagets komplexitet



Texten i beslutsförslaget har kritiserats för att vara otydlig. Det är oklart för de som lämnat anmärkningarna hur beslutet kommer att påverka exempelvis väglag och annat privat anordnat underhåll. De som gjort anmärkningen har frågat om beslutet endast gäller vägar i Björnsö och Landbo, eller om det gäller hela Östersundoms stordistrikt. En av anmärkningarna misstänkte att man med den svårtolkade texten och den misslyckade kommunikationen på enkom gjort det svårare för tomtägarna att göra anmärkningar.

#### Föredragandens svar

Enligt 44 § förvaltningslagen ska det av ett skriftligt beslut tydligt framgå vilka parter beslutet direkt gäller samt motiveringen för beslutet och en specificerad uppgift om vad en part är berättigad eller förpliktad till eller hur ärendet annars har avgjorts.

Parterna i beslutet är samtliga fastighetsägare och -innehavare i Östersundoms stordistrikt. Betalningsskyldigheten för underhållsavgiften av fastighetsägare och -innehavare vid gator som överlämnats för allmänt bruk inom det detaljplanerade området börjar genast då beslutet vunnit laga kraft. Om den gata längs vilken fastigheten är belägen först senare omfattas av en detaljplan och gatan överlämnas till allmänt bruk, kommer fastighetsägaren eller -innehavaren att vara skyldig att betala underhållsavgiften först från och med denna tidpunkt. Partsställningen uppstår således även för de fastighetsägare och -innehavare vars fastighet är belägen i ett område som ännu inte är detaljplanerat eller utmed en väg som inte har överlämnats till allmänt bruk som gata.

Beslutsförslaget har samma innehåll och rättsliga verkan som tidigare beslut om totalansvaret för underhåll som gäller andra stadsdelar. Östersundom har dock fler områden utan detaljplaner och fler vägar som inte överlämnats för allmänt bruk än övriga Helsingfors. Det var därför nödvändigt att i utkastet till beslut gällande Östersundom att specificera hur beslutet påverkar fastigheter i olika områden. Denna specifikation har bedömts vara nödvändig för att beslutet ska uppfylla innehållskraven för beslutet enligt 44 § i förvaltningslagen.

Beslutet har ingen inverkan på driften av privata vägar eller väglagen, inte inklusive de redan planlagda områdena i Björnsö och Landbo, eftersom privata vägar inte är gator som omfattas av underhållslagen. Allteftersom planläggningen fortskrider får kommunen enligt 13 § lagen om privata vägar fatta separata gatuhållningsbeslut för privata vägar som har planlagts, vilket leder till att den privata vägen upphör till den del beslutet har fattats. När en privat väg tas över av stadens underhåll





kan väglaget i enlighet med 63 § lagen om privata vägar upplösa sig själv.

#### Meddelande om mervärdesskattefritt pris

Utkastet till beslutsförslag har kritiserats för att det anger det moms fria priset i exempeluträkningen. Enligt konsumentskyddslagen ska konsumenten anmälas priset på förnödenheten inklusive skatter.

#### Föredragandens svar

Mervärdesskattepriset saknas i motiveringen i en punkt där den separata taxa som räknats ut för Östersundom jämförs med den taxa som för närvarande används i andra förortsområden. Även om prisexemplet som ges i motiveringarna anges utan moms, anges i punkt B i beslutsutkastet att den giltig mervärdesskatt tillkommer på priset. På motsvarande sätt anges i sammanfattningen i det följebrev som skickats till fastighetsägare och -innehavare samt som publicerats på stadens webbplats storleken på underhållsavgiften i exemplet inklusive moms. I motiveringsdelen till det slutliga beslutsförslaget anges det momsbelagda priset för en typisk fastighetsunderhållsavgift i området.

#### Planläggning och gatubyggen i Östersundom

Det byggnadsförbud som gäller i Östersundomområdet (stadsmiljönämnden 12.6.2018 § 342) och den förlängda planeringssituationen gör det svårt att utnyttja området tomter. Medan planläggningen pågår anser den som lämnat in anmärkningen att det är nödvändigt med en övergångsperiod på tio år efter det att trottoarerna har slutförts innan underhållsavgiften börjar debiteras. Många som gjort en anmärkning, visste inte när gatan ansågs ha överlämnats till allmänt bruk.

#### Föredragandens svar

Tyvärr har planläggningen i Östersundom försenats på grund av rättsbehandlingen av förslaget till generalplan och därefter av ogiltigförklaringen av beslutet om godkännande av planen (HFD:2021:60). Underhållsavgiften debiteras endast fastighetsägare belägna längs gatorna som har gjorts tillgängliga för allmänheten. En gata anses ha överlämnats för allmän användning när den har byggts enligt stadsplanen och ett gatuhållningsbeslut har fattats för den. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden fattar årligen ett gatuhållningsbeslut om färdigställda gator. Gatuhållningsbeslutet meddelas ägare och innehavare av fastigheter belägna längs gatan. Man kan kontrollera gatornas byggstatus på Helsingfors karttjänst. Enligt jämlik-



hetsprincipen kan ingen övergångstid som skiljer sig från andra stordistrikt fastställas för Östersundoms stordistrikt.

#### Den allmänna världsläget

Helsingfors stad har kritiserats för att ta ut nya avgifter i det nuvarande turbulenta världsläget, där inflationen och bränsle- och elkostnaderna är extremt höga. De subventioneringar mot inflationen som staten förbereder för medborgarna anses ha överförts till Helsingfors stads finansförvaltning i utbyte mot fiktiva underhållstjänster som tillhandahålls av staden.

#### Föredragandens svar

Den exceptionella situation som orsakades av coronaviruspandemin 2020 och de höga energi- och bränslepriserna i Europa på grund av kriget i Ukraina liksom andra faktorer som påverkar världen har höjt levnadskostnaderna i hela världen. På grund av det rådande läget är det dock inte möjligt att frysa den planerade utvecklingen av staden. Även om debiteringen av underhållsavgiften medför nya kostnader för markägarna i Östersundom kan inte staden på grundval av jämlikhetsprincipen avstå från avgiften samtidigt som avgiften tas ut inom andra områden där staden har totalansvar för underhållet.

#### Genomförandet av beslutet

Beslutet i enlighet med punkt A i beslutsförslaget om att staden tar över de skyldigheter som hör till tomtägarna överklagas enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 18 § 2 mom. genom ett besvär i förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Enligt lagen om rättegång i förvaltningsärenden 122 § får ett beslut inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Besvär hos högsta förvaltningsdomstolen utgör dock inte ett hinder för verkställighet av beslutet i ett sådant ärende där det behövs besvärstillstånd. Verkställigheten får dock inte inledas, om besvären skulle bli meningslösa till följd av verkställigheten.

Beslutet i enlighet med punkt B i beslutsförslaget om avgiften som debiteras av tomtägarna överklagas enligt lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden 18 § 1 mom. genom besvär på det sätt som anges i kommunallagen (410/2015). Beslutet överklagas således direkt med ett kommunalbesvär utan en begäran om omprövning (kommunallagen 133 §).



17.11.2022

Enligt kommunallagen 143 § 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 avgiften enligt punkt B i beslutsförslaget förutsätter att beslutet om det övergripande ansvaret för underhåll enligt punkt A kan verkställas.

### Befogenhet

Enligt Helsingfors stads förvaltningsstadga 16 kap. 3 § 2 mom. 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 förvaltningsstadgan 16 kap. 3 § 1 mom. 1 punkten beslutar stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden också om en taxa i enlighet med lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden i fråga om 14 b § 1 mom. i lagen.

### Föredragande

teknisk chef  
Kari Pudas

### Upplysningar

Antti Soljanto, projektchef, telefon: 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

### Bilagor

1 Bilaga 1 - Taxautredning (på finska)

### Bilagematerial

1 Initiativ 13.12.2021  
2 Anmärkning 1  
3 Anmärkning 2  
4 Anmärkning 3  
5 Anmärkning 4  
6 Anmärkning 5  
7 Anmärkning 6  
8 Anmärkning 7  
9 Anmärkning 8  
10 Anmärkning 9  
11 Anmärkning 10  
12 Anmärkning 11  
13 Anmärkning 12  
14 Anmärkning 13  
15 Anmärkning 14



17.11.2022

Asia/11

16	Anmärkning 15
17	Anmärkning 16
18	Anmärkning 17
19	Anmärkning 18

### Sökande av ändring

A	Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar
B	Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden

### Utdrag

**Utdrag**  
Sakägare

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar  
Kommunalbesvär, lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden  
Bilaga 1



## § 128

### Viipurinkatu 2, kerrosten 1, 7 ja 8 toiminnalliset muutokset, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-011417 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Viipurinkatu 2 sijaitsevan toimistorakennuksen kerrosten 1, 7 ja 8 toiminnallisten muutosten 22.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 560 000 euroa elokuun 2022 kustannustasossa (RKI=108 ja THI 206,8).

Päätös tehtiin ehdolla, että tilojen käyttäjä, Helsingin kaupungin asunnot Oy sekä kiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy hyväksyvät hankesuunnitelman.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Viipurinkatu 2 hankesuunnitelma 22.9.2022
- 2 Kustannusarvio HKA 22.9.2022 Viipurinkatu 2

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Tilat/tilaomaisuusyksikkö

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



17.11.2022

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n on tarkoitus keskittää toimintansa useista eri paikoista yhteen toimistorakennukseen osoitteeseen Viipurinkatu 2. Kiinteistön omistaa Helsingin kaupungin omistama Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy. Tilojen käyttäjä Helsingin kaupungin asunnot Oy on kiinteistössä vuokralainen.

Tämän vuoksi kohteessa peruskorjataan tiloja nykyvaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset, muutetaan 1. kerroksen tyhjiä tiloja toimistotilakäyttöön sekä rakennetaan tarvittavat keittiö- ja ruokailutilat.

Hankesuunnitelma on laadittu yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan sekä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Hankkeelle ei tarvita rakennuslupaa, koska tilojen käyttötarkoitus ei muutu eikä peruskorjauksessa muuteta kantavia rakenteita eikä ilmanvaihtojärjestelmää.

Rakennuksen 7. ja 8. kerrokset ovat olleet toimistotiloja, jotka nyt uudistetaan, koska ne ovat teknisesti elinkaarensa päässä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat sosiaalitalat uudistetaan ja lisäksi vanha saunatila muutetaan sosiaaliloiksi sekä keittiötilat muutetaan toimistotiloiksi.

Hankkeessa korjattavien ja monitilaksi muutettavien 1., 7. ja 8. kerroksen vuokra-ala on yhteensä 1 797 htm<sup>2</sup>.

#### Toiminnalliset perustelut

Hankkeen tavoitteena on muuttaa tilat nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi, jolloin tilankäyttö tehostuu. Muutosten jälkeen tilojen tehokkuusluku tulee olemaan 16 m<sup>2</sup>/hlö. Henkilömäärän lisääntyessä tilojen käyttäjämäärää voidaan edelleen tehostaa.

#### Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Hankesuunnitelma on suunniteltu tehtäväksi siinä laajuudessa, että mahdollinen rakentaminen voidaan aloittaa mahdollisimman pian. Purkusuunnitelmat on laadittu ja purkujen laajuus on selvillä. Lisäksi haitta-ainekartoitus on tehty.

#### Aikataulu

Työt on tarkoitus aloittaa mahdollisimman pian. Tämänhetkisen arvion mukaan työt aloitetaan vuoden 2022 lopussa. Muutostyöt valmistuvat kesällä 2023 jonka jälkeen Helsingin kaupungin asunnot Oy kalustaa ja varustaa tilat siten, että ne ovat täysin valmiit elokuun 2023 alussa.



17.11.2022

hankesuunnittelu	8/2022
toteutussuunnittelu	9/2022 - 10/2022
rakentamisen valmistelu	11/2022
rakentaminen	12/2022 - 6/2023

#### Tilakustannus Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle

Tilahankkeen enintään 2 560 000 euron kustannukset maksetaan sisäisessä vuokrauksessa sovellettavien periaatteiden mukaisesti annuiteettina 10 vuoden takaisinmaksuajalla ja 3 % korolla lisävuokrana.

Annuiteetti on 296 632 euroa/v ja 24 718 euroa/kk, joka kohdistettuna 1 797 htm<sup>2</sup> vuokra-alalle on 13,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Lopullinen annuiteetti tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Lisävuokra ei vaikuta kohteesta maksettavaan muuhun vuokraan.

#### Rahoitus ja toteutus

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu toteuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy:n kanssa sopimiensa vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti hallinnassaan olevien tilojen toiminnalliset muutokset. Em. vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti kiinteistö-osakeyhtiö rahoittaa itse kiinteistön rakenteelliset korjaukset ja peruskorjaukset.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2023 - 2032 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 2,4 milj. euroa määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2,56 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus pyytää lausunnon Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä sekä Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy:ltä ennen rakennushankkeen aloittamista.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

#### Liitteet



17.11.2022

Asia/12

- 
- |   |   |
|---|---|
| 1 | Viipurinkatu 2 hankesuunitelma 22.9.2022    |
| 2 | Kustannusarvio HKA 22.9.2022 Viipurinkatu 2 |

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Tilat/tilaomaisuusyksikkö

### Otteen liitteet

Esitysteksti

## Tiedoksi

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat Oy





17.11.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 117, 118, 119, 120, 121, 124 ja 125 §:t.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### **Pöytäkirjan 122 ja 128 §:t.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.



17.11.2022

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

## 3 MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

### Pöytäkirjan 123 §.



17.11.2022

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

## OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700



17.11.2022

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

## VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.



17.11.2022

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka ku-  
luessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkina-  
oikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava vali-  
tusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen va-  
litusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapun-  
päivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä en-  
simmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipal-  
velussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaati-  
muksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:



17.11.2022

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



17.11.2022

### Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

## 4 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 126 (A) ja 127 (A) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.



17.11.2022

Jos päätös luovutetaan asianomaiselle tai hänen lailliselle edustajalle, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon päätöksen luovutuspäivänä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutosta siihen vaaditaan tehtäväksi





17.11.2022

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 5 VALITUSOSOITUS

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



17.11.2022

## Pöytäkirjan 126 (B) ja 127 (B) §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen)
- kunnan jäsen.

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

### Valitusviranomainen



17.11.2022

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



17.11.2022

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakuajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700



17.11.2022

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

### 1

#### BESVÄRSANVISNING

##### 126 (A) och 127 (A) § i protokollet.

Ändring i beslutet söks genom förvaltningsbesvär.

##### Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part).

##### Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. Vid vanlig elektronisk delgivning anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet avsändes, om inte något annat påvisas.

Om delgivningen har skett per post mot mottagningsbevis anses en part ha fått del av beslutet vid den tid som mottagningsbeviset utvisar.

Om beslutet överlämnas till en part eller hans eller hennes lagliga företrädare anses parten ha fått del av beslutet den dag då beslutet överlämnats.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

##### Besvärsmyndighet

Besvär anføres hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens besöksadress fram till 24.12.2021 är den följande



17.11.2022

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggarvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Besöksadress: Banbyggarvägen 5  
Telefonnummer: 029 56 42000

Förvaltningsdomstolens besöksadress från och med 27.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Sörnäsgatan 1  
00580 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

### Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut i vilket ändring söks
- på vilka punkter ändring söks och vilka ändringar som yrkas
- på vilka grunder ändring söks.

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans eller hennes lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, ska i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

I besvärsskriften ska vidare uppges den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.



17.11.2022

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Ett elektroniskt dokument behöver emellertid inte kompletteras med en underskrift om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut i vilket ändring söks, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

### Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 260 euro för behandling av ett ärende som gäller ändringssökande. Om förvaltningsdomstolen ändrar det överklagade beslutet till förmån för ändringssökanden tas ingen rättegångsavgift ut. Avgifter tas inte ut i vissa ärendegrupper eller hos dem som enligt bestämmelser någon annanstans i lag är befriade från avgifter. Den som inlett ärendet är betalningsskyldig och avgiften gäller per besvärsskrift.

### Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postadress: PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor  
Norra esplanaden 11-13  
Telefonnummer: 09 310 13700

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.

## 2 BESVÄRSANVISNING

**126 (B) och 127 (B) § i protokollet.**



17.11.2022

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

### Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna

### Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

Om beslutet har delgetts per post anses en part ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Om beslutet har delgetts som elektroniskt meddelande anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet avsändes, om inte något annat påvisas.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

### Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

Ändringssökanden ska framföra besvärsgrunderna innan besvärstiden går ut.

### Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anføres hos Helsingfors förvaltningsdomstol.





17.11.2022

Förvaltningsdomstolens besöksadress fram till 24.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggarvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Förvaltningsdomstolens besöksadress från och med 27.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Sörnäsgatan 1  
00580 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

### Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligen. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften ska uppges:

1. det beslut i vilket ändring söks, (det överklagade beslutet);
2. till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena);
3. grunderna för yrkandena;
4. vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges. Medan besvä-



17.11.2022

ren är anhängiga ska förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Besvären ska också innehålla uppgift om postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

När den som har begärt omprövning anför besvär över det beslut som fattats med anledning av begäran om omprövning, får denne lägga fram nya grunder för sina yrkanden. Ändringssökanden i fråga får framställa nya yrkanden endast om de grundar sig på förändrade förhållanden eller på omständigheter som ändringssökanden fått kännedom om efter det att tidsfristen för begäran om omprövning gått ut.

Till besvärsskriften ska följande fogas:

1. det överklagade beslutet med besvärсанvisning;
2. utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa;
3. de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

### Rättegångsavgift

Hos den som har inlett ett ärende som gäller sökande av ändring tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter (1455/2015).

Om förvaltningsdomstolen ändrar det överklagade beslutet till förmån för ändringssökanden tas ingen rättegångsavgift ut.

### Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postadress: PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD

Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor



17.11.2022

---

Telefonnummer: Norra esplanaden 11-13  
09 310 13700

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00



17.11.2022

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Otto Meri  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Martin Aalto

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 21.11.2022.