



§ 660

Pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamiseen sovellettava hinnasto ja yleiset sopimusehdot 1.1.2025 alkaen

HEL 2024-014480 T 10 01 01 06

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa yleisille alueille noudatettavan hinnaston ja yleiset sopimusehdot toistaiseksi voimassa olevana liitteen 1 ja 2 mukaisesti.

Päätöksellä kumotaan kaupunkiympäristölautakunnan päätös 11.12.2018 § 639.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto 1.1.2025 alkaen muutokset näkyvissä
- 2 Yleiset ehdot 1.1.2025 alkaen
- 3 Nykyiset sopimusehdot 31.12.2024 asti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin sijoitussopimukset

Helsingin kaupunki tekee mm. teleoperaattoreiden, muiden johtojen omistajien sekä kiinteistöjen omistajien kanssa sijoitussopimuksia erilaisten pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta kaupungin kaduille ja muille yleisille alueille. Sopimukset koostuvat yleisistä ehdoista, joiden sisältö on kaikissa sopimuksissa sama, sekä tapauskohtaisesti sovittavista erityisistä ehdoista.



Yksittäisten sijoitussopimusten lisäksi kaupunki on tehnyt joidenkin te-leoperaattoreiden, HSY:n, Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa yhteistoimintasopimukset, joissa on sovittu toistuvassa sijoittamisessa noudatettavista yleisistä periaatteista, kuten siirtokustannusten jaosta. Tällä päätöksellä ei ole vaikutusta yhteistoimintasopimusten sisältöön.

Osasta sijoitussopimuksia on erillisiä säännöksiä laissa: esimerkiksi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 § koskee johtoja ja johtoihin liittyviä laitteita, ja sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 28 luku koskee mm. telekaapeleiden sijoittamista. Sen sijaan osaa sijoitussopimuksista, kuten esimerkiksi rakennusten osien sijoittamista kaupungin alueelle, ei koske mikään erityislainsäädäntö. Edellä mainittujen lakien sijoitussopimuksia koskevat säännökset koskevat lähinnä sitä, millä edellytyksin kiinteistön omistaja on velvollinen sallimaan sijoittamisen kiinteistölleen, eikä sopimuksen sisältöä ole juurikaan lainsäädännöllä rajattu. Kunnat voivat siis varsin vapaasti päättää, minkä sisältöisiä sopimuksia ne tekevät, kunhan yleistä sopimusoidellista lainsäädäntöä ja yleisiä hallinto-oikeudellisia periaatteita, kuten yhdenvertaisuusperiaatetta, noudatetaan.

Yleisten ehtojen päivityksen tausta ja tavoitteet

Viime vuosina rakenteiden sijoittamisen toteuttamisessa on ilmennyt lukuisia haasteita ja sopimusehtojen rikkomuksia. Haasteet ovat lisääntyneet erityisesti valokuituverkkoasennusten myötä ja liittyvät mm. rakenteiden sijoittamiseen ilman asianmukaista sopimusta ja ilmoitusta, sekä rakenteiden sijoittamiseen sopimuksesta poikkeavaan sijaintiin.

Sopimusehtojen päivityksen tavoitteena on vähentää ilman asianmukaista sopimusta tehtäviä töitä, parantaa töiden ennallistamisen laatua sekä varmistaa, että kaupungilla on ajantasainen tieto kaupungin maalueille sijoitetuista rakenteista. Aikaisemmin sijoitussopimusten yleisiin ehtoihin ei ole sisältynyt sopimusrikkomuksia koskevia ehtoja, joilla kaupungin sopimuskumppani voitaisiin velvoittaa esimerkiksi korvaamaan asennuksen yhteydessä kaupungin rakenteille aiheutuneita vahinkoja tai maksamaan sopimussakkoa. Uusilla sopimusehdoilla pyritään parantamaan kaupungin mahdollisuuksia ohjata rakenteita sijoitettavia yrityksiä toimimaan sopimuksen mukaisesti.

Rakenteiden sijoittamista koskevia töitä ohjataan sijoitussopimuksen lisäksi myös katutyötä koskevilla määräyksillä, valvonnalla ja maksuilla (kadun ja eräidenleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978, jäljempänä kunnossapitolaki) 14 a § ja 14 b §). Kunnossapitolain mukaiset keinot töiden ohjaamiseksi eivät kuitenkaan



yksinään ole riittäviä, vaan niiden lisäksi tarvitaan sijoitussopimukseen perustuvia ohjaus- ja sanktiokeinoja.

Esitettävät muutokset yleisiin sopimusehtoihin

Sanktiot ja laiminlyöntien korjaaminen

Sopimusehtoihin lisätään sijoittavalle osapuolelle velvollisuus maksaa kaupungille sopimussakkoa sopimusrikkomuksista kaupungin niin vaatiessa. Sopimussakkoa voidaan velvoittaa maksamaan jokaiselta alkavalta viikolta, kun laiminlyönti jatkuu. Sopimussakot on luokiteltu A-, B- ja C-luokkiin seuraavasti:

- A-luokka (6000 e): vakavat sopimusrikkomukset
- B-luokka (3000 e): vakavuudeltaan keskitason sopimusrikkomukset
- C-luokka (1000 e): vähäisemmät sopimusrikkomukset.

Sopimusehtoihin lisätään myös entistä täsmällisemmät sijoittavan osapuolen vahingonkorvausvelvollisuutta koskevat ehdot. Lisäksi työn aikana aiheutuvista puuvaurioista lisätään erillinen ehto, jonka mukaan puuvaurioista on maksettava vahingonkorvausta vahingon arvon mukaisesti, kuitenkin niin, että kokonaisen puun uusimisesta maksettava vahingonkorvaus on vähintään 10 000 euroa ja pienemmistä puuvaurioista vähintään 3000 euroa.

Jatkossa kaupungilla on ehtojen mukaan oikeus korjata laiminlyönnit sijoittavan osapuolen kustannuksella, jos työn ennallistamisessa, kuten asfaltoinnissa, on puutteita. Lisäksi kaupungilla on oikeus siirtää tai poistaa rakenteet sekä ennallistaa alue sijoittavan osapuolen kustannuksella, jos rakenteita on sijoitettu sopimuksen vastaisesti tai jos tarvittavia kartoitustietoja ei ole toimitettu kaupungille. Edellä kuvatuissa tilanteissa lähtökohtana on, että kaupunki pyrkii ensisijaisesti ohjaamaan yritystä korjaamaan laiminlyönnit neuvonnalla sekä muilla sopimuksen ja lain sallimilla ohjauskeinoilla. Kaupungilla on kuitenkin tullut vastaan tilanteita, joissa rakenteet sijoittanut yritys on haluton tai kyvytön korjaamaan laiminlyönnejä neuvonnasta tai määräyksistä huolimatta. Tällaisissa tilanteissa kaupungilla tulee olla sopimukseen kirjattu oikeus korjata viime kädessä laiminlyönnit itse.

Jatkossa kaupungilla on myös oikeus vaatia vakuutta sopimuksesta johtuvien velvoitteiden täyttämiseksi, jos siitä on maininta sopimuksen erityisehdoissa. Tarkoituksena ei ole vaatia vakuutta rutiininomaisesti kaikissa sijoitussopimuksissa, mutta vakuuden vaatiminen voi olla yksittäisissä erityistilanteissa tarpeen, jos esimerkiksi sijoittamiseen liittyy erityisen riskialttiita töitä tai sopimukseen sitoutumiseen liittyy muu taloudellinen riski kaupungille.



Työn suorittamista koskevat ehdot

Yleisiin ehtoihin lisätään kieltä käyttää matala-asennusmenetelmiä (mm. ketjusahaus, jyrä, mikro-ojitus tai auraus) työn toteutuksessa. Matala-asennusmenetelmien käyttö on aikaisemminkin kielletty yksittäisten sopimusten erityisehdoissa, joten ehdon lisääminen ei muuta kaupungin aikaisempaa linjaa. Selvyyden vuoksi matala-asennusmenetelmien kieltä lisätään jatkossa yleisiin ehtoihin. Matala-asennusmenetelmien käyttö on lähtökohtaisesti kielletty, sillä niitä käyttämällä johtoja ei saada asennettua vaadittuun 70 cm peittosyvyyteen, mikä vaikeuttaa muiden johtojen asentamista jälkikäteen sekä mm. kaupungin omien katusaneeraushankkeiden toteuttamista. Lisäksi matala-asennusmenetelmiä käytettäessä asfalttia ei ennallisteta Yleisten alueiden käyttö, tilapäiset liikennejärjestelyt ja katutyöt -ohjeen eli ns. PKS-ohjeen mukaisesti, mikä lyhentää katualueen päällysteen elinkaarta aiheuttaen näin lisäkustannuksia kaupungille.

Kaapeleiden suojaputkitus tulee lähtökohtaisesti suunnitella ja toteuttaa Helsingin kaupungin katutilan mitoitusohjeen mukaiseen sijaintiin ja syvyyteen. Hakemuksen mitoitusohjeen mukaisuus tarkistetaan hakemuksen käsittelyvaiheessa. Lisäksi vaadittu 70 cm peittosyvyys lisätään yleisiin ehtoihin.

Jatkossa yleisissä ehdoissa veloitetaan sijoitettavaa osapuolta noudattamaan PKS-ohjetta, jonka ajantasainen versio on luettavissa kaupungin verkkosivuilla. Ohje sisältää yksityiskohtaiset määräykset mm. kaivutöiden suorittamisesta, ennallistamisesta ja tilapäisten liikennejärjestelyiden toteuttamisesta. Ohje on jo aikaisemmin sisällytetty katutöitä koskeviin kaupungin antamiin määräyksiin (kunnossapitolain 14 a §:n 3 momentti), joten rakenteita sijoitavien yritysten on jo aikaisemminkin tullut noudattaa ohjetta. Kun ohje jatkossa lisätään myös osaksi sijoitussopimuksen ehtoja, voidaan sijoitettavia yrityksiä ohjata tehokkaammin ohjeen noudattamiseen myös sijoitussopimuksen kautta.

Tulevaisuudessa kaupungilla on tarkoituksena ohjata vahvemmin johtojen sijoittamisen ajankohtaa myös sijoitussopimusten avulla niin, että eri toimijoita kannustettaisiin suorittamaan työt samanaikaisesti. Tämä vähentäisi mm. kunnan infraomaisuudelle aiheutuneita vahinkoja ja liikenteelle aiheutuvia haittoja. Yleisiin ehtoihin lisätään tämän vuoksi maininta siitä, että sopimuksen erityisehdoissa voidaan määrätä tarkempi työn suorittamisen ajankohta.

Sopimuksen päätyminen ja siirtäminen

Aikaisemmissa yleisissä ehdoissa sopimuksille oli määritelty kuuden kuukauden irtisanomisaika, mutta sitä, miten rakenteiden suhteen käytännössä toimitaan irtisanomisen jälkeen, ei ollut tarkemmin määritelty.



Uusiin sopimusehtoihin kirjataan nykykäytäntöä vastaava menettely, jossa kaupungin irtisanoessa rakenteet on lähtökohtaisesti poistettava, mutta sijoittavan osapuolen irtisanoessa lähtökohtana on, ettei rakenteita tarvitse poistaa, jos kaupunki ei erikseen niin vaadi. Jos rakenteet tulee poistaa, on sijoittavan osapuolen tehtävä poistaminen kustannuksellaan. Jos rakenteita ei poisteta irtisanomisajan kuluttua, on kaupungilla oikeus poistaa rakenteet sijoittavan osapuolen kustannuksella.

Sijoitussopimuksissa on melko tyypillistä, että sijoittava osapuoli lakkaa käyttämästä rakenteita, mutta ei erikseen irtisano sijoitussopimusta eikä ilmoita rakenteiden käytöstä poistamisesta kaupungille. Näiden tilanteiden varalta sopimukseen on lisätty ehto, jonka mukaan rakenteiden käytöstä poistamisesta tulee ilmoittaa kaupungille, sekä täsmennetty, että kaupungilla on oikeus mm. poistaa rakenteet tai merkitä ne johtokartalle käytöstä poistetuksi, jos kaupungilla on perusteltu syy epäillä, ettei rakenteita enää käytetä.

Yleisiin ehtoihin on lisätty myös täsmentävät ehdot sopimuksen siirtämisestä. Jatkossa jos sijoitettavien rakenteiden omistaja vaihtuu, sijoittava osapuoli on velvollinen siirtämään sopimuksen rakenteiden luovutuksensaajalle. Sen sijaan jos sijoitettavat rakenteet palvelevat kiinteistöä tai rakennusta, sijoittava osapuoli on velvollinen siirtämään sopimuksen kyseisen kiinteistön tai rakennuksen luovutuksensaajalle. Näistä sopimusten siirroista on ilmoitettava kaupungille. Ehdon tarkoituksena on estää tilanteita, joissa esimerkiksi rakennuksen omistaja tekee kaupungin kanssa sopimuksen viemärijohtojen sijoittamisesta kaupungin alueella, mutta rakennuksen omistajan vaihtuessa johtoja koskeva sijoitussopimus jäisi edelleen rakennuksen edellisen omistajan nimiin.

Hinnaston päivitys

Sijoitussopimuksia koskevaan hinnastoon (liite 2) lisätään maininta siitä, että viranhaltija, jolla on oikeus päättää sijoitussopimukseen sitoutumisesta, voi tapauskohtaisen harkinnan perusteella päättää hinnastosta poikkeavasta hinnasta. Esimerkkeinä tilanteista, joissa hinnastosta olisi tarkoituksenmukaista poiketa, olisi esimerkiksi se, jos sijoittamisesta syntyy kaupungille poikkeuksellisen suuria kustannuksia tai jos sijoitettaville rakenteille on poikkeuksellisen rajallinen tila. Hinnastoon lisätään myös selvyuden vuoksi maininta siitä, että viranhaltija voi määrätä hinnan hinnastoa soveltaen, jos hinnastosta ei löydy tilanteeseen sopivaa hintaa. Lisäksi hinnaston termi ”Tietoliikennekaapelit kaupungin kanavistossa” korvataan selkeämmällä ilmaisulla ”Kaapelit ja johdot kaupungin suojaputkissa”.

Päätöksellä 11.12.2018 § 639 vahvistettu hinnasto jää muilta osin voimaan entisen sisältöisenä. Hinnaston uudistustyö on tarkoitus aloittaa



vuoden 2025 alussa ja tuoda hinnaston päivitystä koskeva päätös erikseen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jarmo Talvasto, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38817
jarmo.talvasto(a)hel.fi
Katri Lindman, lakimies, puhelin: 09 310 28693
katri.lindman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hinnasto 1.1.2025 alkaen muutokset näkyvissä
- 2 Yleiset ehdot 1.1.2025 alkaen
- 3 Nykyiset sopimusehdot 31.12.2024 asti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta