



§ 76

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

HEL 2019-003138 T 10 05 03

Beslut

A

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

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

B

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

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

Behandling

Under behandlingen av ärendet hördes underhållsingenjör Esko Laiho. Experten avlägsnade sig efter hörandet.

Föredragande

teknisk chef
Jaakko Stauffer

Upplysningar

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

Bilagor



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

Sökande av ändring

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

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Asianosainen - Sakägare	Förslagstext Kommunalbesvär, fullmäktige Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar Bilaga 1
Anmärkare	Förslagstext Kommunalbesvär, fullmäktige Förvaltningsbesvär, beslut om överföring av vinterunderhåll till stadens ansvar Bilaga 1
Urakoitsija - Entreprenör	

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

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

Enligt 14 b § 1 mom. i underhållslagen får kommunen årligen hos ägarna till de tomter som ligger invid gator som upplåtits till allmänt bruk inom dessa områden ta ut en avgift som motsvarar kostnaderna



22.08.2019

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

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

Föredragandens motiveringar

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

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

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

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

Största delen av de vinterunderhålls- och renhållningsarbeten som ankommer på tomtägaren har i enlighet med stadsstyrelsens beslut



22.08.2019

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

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

Ändring av ansvarsfördelningen för vinterunderhåll i Skatudden

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

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

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

Kostnader för vinterunderhållet av gator som tas ut av tomtägare

Enligt stadsstyrelsens beslut 12.11.2012 § 1270 tas kostnaderna för de arbeten som i Skatudden överförts från tomtägaren till staden ut av tomtägaren i området. De kostnader som tillfaller fastigheterna fördelas specifikt över dem i form av renhållningsavgifter enligt den gällande taxan. Taxan som tillämpas i Helsingfors stad fastställs på basis av



22.08.2019

tomtarealen för och den bebyggda våningsytan i de fastigheter som omfattas av skötselmodellen.

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

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

Beräkningsgrund för och kostnadseffekterna av taxan

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

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

Kostnadsbedömningen för tvättning av gator bygger på timpriserna för entreprenörens arbetskraft samt på entreprenörens bedömning om tiden som åtgår till arbetet. Tidsbedömningen bygger på entreprenörens information om tidigare år, hur snabbt man har lyckats tvätta körbanorna i Skatudden på våren. Kostnaderna för tvätt av gångbanor har beräknats genom att multiplicera timpriserna för den extra arbetskraft som behövs för arbetet med tiden som går åt arbetet.



22.08.2019

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

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

På avgiften tillkommer gällande mervärdesskatt.

Enligt formeln uppgår underhållsavgiften med moms (när moms är 24 %) för en medianfastighet i Skatudden, vars använda våningsyta är $3\,200\ m^2$ och tomtarealen $1\,450\ m^2$, till cirka 855 euro om året.

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

Kommunikation med invånarna

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

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

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

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

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

Behandling av anmärkningar

Anmärkning 1 (bilaga 2)



22.08.2019

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

Föredragarens svar på anmärkningen

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

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

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

Anmärkning 2 (bilaga 4)

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

Föredragarens svar på anmärkningen

Staden sköter gatuområdenas underhålls- och renhållningsarbeten enligt enhetliga kvalitetskrav, så att staden kan garantera tillräcklig skötselkvalitet på alla gator. Tomtagarna kan enligt egen önskan förbättra



22.08.2019

stadens erbjudna kvalitetsnivå på egen bekostnad. Vid underskridning av kvaliteten rekommenderas tomtägarna att informera om bristerna till stadsmiljösektorns kundtjänst.

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

Verkställande av beslut

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

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

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

Enligt 143 § i kommunallagen får ett beslut verkställas innan det har vunnit laga kraft. Ett beslut får dock inte börja verkställas, om begäran om omprövning eller anförande av besvär skulle bli meningslöst till följd av verkställigheten eller om det organ som behandlar begäran om omprövning eller besvärsmyndigheten förbjuder verkställigheten. Verkställandet av beslutet om godkännande av taxan enligt punkt B i beslutsförslaget förutsätter att beslutet om underhåll med delvist ansvar enligt punkt A är verkställbart.



Behörighet

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

Föredragande

teknisk chef
Jaakko Stauffer

Upplysningar

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

Bilagor

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

Sökande av ändring

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

Utdrag

Utdrag

Asianosainen - Sakägare

Anmärkare

Urakoitsija - Entreprenör

Bilagor till utdrag

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



22.08.2019

Asia/5

nör

För kännedom

Kunnossapitolaskutus - Underhållsfaktureringen