



§ 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



17.11.2022

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 hiihka- ja 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 kokonaisvastuuhoitoon 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 kokonaisvastuuhoitoon 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 m² ja kaavayksikön pinta-ala 1350 m², 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 laatutaso olisi
yhdenmukainen, mutta huonompi kuin nykyisin yksityisesti hoidetuilla
väylillä. Kunnossapitomaksulle on esitetty enimmäissuuruutta, joka
määräytyisi alueelle tyypillisen tontin koon mukaan. Tyypillinen 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

sunna, 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 kunnossapitomuksiksi 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 m². 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-



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



17.11.2022

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 Karhusaareissa 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 valitusviranomaisen 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



17.11.2022

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