



10

Katujen kunnossapitomaksun taksan tarkistaminen

HEL 2024-013872 T 10 05 03

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä katujen kunnossapitomaksun taksan tarkistuksen seuraavasti:

Esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen (liitteen nro 1 sinivaakaraitaisen alueen) taksa ja siihen perustuva katujen kunnossapitomaksu:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) = $0,124 \cdot$ käytetty kerrosala (m²) + $0,061 \cdot$ tontin pinta-ala (m²).

Pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen (liitteen nro 1 oranssin pystyraitaisen alueen) taksa ja siihen perustuva katujen kunnossapitomaksu:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) = $0,178 \cdot$ käytetty kerrosala (m²) + $0,254 \cdot$ tontin pinta-ala (m²).

Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen (liitteen nro 1 punaisen viistoraitaisen alueen) taksa ja siihen perustuva katujen kunnossapitomaksu:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) = $0,250 \cdot$ käytetty kerrosala (m²) + $0,786 \cdot$ tontin pinta-ala (m²).

Uudet taksat ja niihin perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2025 alkavasta laskutuskaudesta alkaen toistaiseksi.

Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Tiivistelmä

Kunnossapitolain (laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978) 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi vuosittain periä huolehtiakseen ottamistaan kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta ja haltijoilta (1 §:n 1 ja 3 momentti). Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kunnossapitolain mukaisesta kunnossapitomaksun taksasta, jossa tehtävien hoidosta perittyjen tulojen on vastattava toteutuneita kustannuksia.



12.12.2024

Liitteen nro 1 kokonaisvastuuhoitoalue on jaettu kolmeen kaupunkirakenteeltaan ja siten myös kustannustasoltaan erilaiseen osaan, joille kullekin on määritetty omat taksansa. Taksakertoimet on määritetty niin, että alueilta saatavat kunnossapitomaksujen tulot kattavat tontinhaltijoiden tehtävien hoidosta syntyneet kustannukset.

Esittelijän perustelut

Katujen kunnossapitomaksun perusteet

Kunnossapitolain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Tontinomistajan tai -haltijan, 1 §:n 1 ja 3 momentti, jäljempänä tontinomistaja velvollisuutena on kuitenkin pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena (lumenauraus, liukkaudentorjunta, hiekoitus-hiekan poisto), sekä tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle kertynyt auraslumi, lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä. Kunnossapitolain 10 §:n mukaisesti tontinomistajalle on asetettu myös velvollisuus pitää katu puhtaan. Kunnossapitolain mukaiset tontinomistajan velvollisuudet tulevat voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä, jonka myötä katu katsotaan luovutetuksi yleiseen käyttöön.

Kunnossapitolain 8 §:n ja 13 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa kokonaan tai osittain huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvista kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä yhden tai useamman tontin osalta kaikilla asemakaava-alueilla tai asemakaavan määrätyllä osalla. Kun kunta ottaessa huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvat kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät, siirtyy vastuu niistä kunnalle.

Helsingin kaupunki on yleisten töiden lautakunnan ja Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksillä ottanut huolehtiakseen tontinomistajan edellä mainituista velvoitteista esikaupunkialueilla, pohjoisessa kantakaupungissa ja Etu-Töölössä liitteen nro 1 mukaisesti. Jäljempänä kyseisiä alueita kutsutaan kokonaisvastuuhoitoalueiksi. Kokonaisvastuuhoitoon siirtyminen on tehty vuosien 1996–2023 välisenä aikana. Kokonaisvastuuhoitoon laajentaminen koko kaupungin alueelle on vireillä kaupunginhallituksen asiaa koskevan päätöksen (12.11.2012, 1270 §) mukaisesti.

Yleisten töiden lautakunta päätti kaupunginhallituksen päätökseen (12.11.2012, 1270 §) pohjautuen laajentaa kokonaisvastuuhoitoa, ensimmäisessä vaiheessa Kumpulan, Pasilan, Toukolan ja Vanhankaupungin alueille 17.3.2015 (129 §), Laakson, Meilahden, Ruskeasuon ja Taka-Töölön alueille 26.4.2016 (167 §). Viimeiseksi rakennusten ja



yleisten alueiden jaosto päätti kokonaisvastuuhoidon koskemaan Östersundomin suurpiiriä 17.11.2022 (127 §).

Kunnossapitolain 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi periä huolehtiakseen ottamistaan tehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta (1 §:n 1 ja 3 momentti). Kustannukset peritään kiinteistökohtaisella kunnossapitomaksulla, jonka perustana olevan taksan kunta hyväksyy. Helsingin kaupungissa taksasta päättäminen on delegoitu hallintosäännön 16 luvun 3 §:n mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle.

Katujen kunnossapitomaksun määräytyminen

Katujen kunnossapitomaksulla perittävät kustannukset määräytyvät tontinomistajien kunnossapito- ja puhtaanapitovelvollisuuteen kuuluvien alueiden ja tehtävien hoidosta aiheutuvien kustannusten perusteella. Kustannustiedot saadaan jälkilaskentatietona katujen ylläpidon kustannusseurannasta.

Kiinteistöille kuuluvat kustannukset ositetaan kiinteistökohtaisiksi kunnossapitomaksuiksi. Helsingin kaupungissa käytössä oleva taksa määräytyy kokonaisvastuuhoidonpiirissä olevien alueiden kiinteistöjen tonttien pinta-alan ja käytetyn kerrosalan perusteella. Laskutuksen kiinteistöjen pinta-ala- ja haltijatiedot perustuvat kuntarekisterin tietoihin, jotka tallennetaan laskutuksessa käytettävään laskutustietokantaan. Tontinomistajilta laskutettavat kokonaiskustannukset jaetaan kiinteistöjen kesken puoliksi tontin pinta-alan ja puoliksi käytetyn kerrosalan perusteella. Yksittäiseltä tontinomistajalta perittävä kadun kunnossapitomaksu ei koske kyseisen tontin kohdalla olevan katualueen tai yksittäisen kadun töiden kustannuksia, vaan kiinteistön käytetyn rakennusoikeuden ja tontin pinta-alan perusteella laskettua osuutta alueellisen kokonaisuuden vuosittaisista kustannuksista.

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

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tarkisti kunnossapitomaksujen perustana olevat taksat esikaupunkialueille, pohjoisen kantakaupungin alueelle ja Etu-Töölön edellisen kerran 2.11.2017 (43 §). Taksat on määrätty erikseen yhtenäistaksana kaikille esikaupunkialueiden kokonaisvastuuhoidon urakka-alueille, pohjoisen kantakaupungin alueelle ja Etu-Töölön kokonaisvastuuhoidon alueelle. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto vahvisti 2.11.2017 päätetyn esikaupunkialueen taksan



koskemaan myös Östersundomin suurpiiriä ottaessaan alueen kokonaisvastuuhoitoon 17.11.2022 (127 §).

Taksalaskelma perustuu vuoden 2023 toteutuneisiin kustannuksiin urakkasopimusalueittain. Esikaupunkialueiden kokonaisvastuuhoitoalueilla on ollut voimassa sekä yksityisten alueurakoitsijoiden että Staran hoitamia alueita. Staran läntisen kokonaisvastuualueen kustannukset on jyvitetty pinta-alojen suhteessa pohjoisen kantakaupungin ja esikaupunkialueen kustannuksiksi. Laskennassa on huomioitu kaikkien voimassa olleiden urakoiden kustannusten yhteismäärä riippumatta niiden kestosta. Taksalaskelmat on esitetty liitteessä nro 2.

Taksa-alueet on pidetty samoina kuin edellisessä taksantarkistuksessa. Ruskeasuo on pidetty edelleen esikaupunkialueen taksa-alueessa, koska sen kaupunkirakenne poikkeaa pohjoisen kantakaupungin kaupunkirakenteesta. Etu-Töölölle on edelleen laskettu oma taksa, koska sen olennaisesti tiiviimpi kaupunkirakenne poikkeaa sekä pohjoisen kantakaupungin että esikaupunkialueen kaupunkirakenteesta.

Taksan laskentaperusteet ja kustannusvaikutukset

Taksan tarkistuksessa on perustana kokonaisvastuuhoitoalueen toteutuneet, kiinteistöjen veloitteista aiheutuneet kustannukset, alueen tonttien yhteenlaskettu pinta-ala, alueen käytetty rakennusoikeus sekä kunnossapitomaksuista saadut tulot.

Esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen taksa ja siihen perustuva kiinteistökohtainen katujen kunnossapitomaksu määräytyy taksalaskelman perusteella seuraavasti:

- $0,124 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,061 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}$.

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2025 alkaen 14 %. Taksan korotuksen seurauksena tyypillisellä kiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 200 m² ja tontin pinta-ala 1 230 m², arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu (kun arvonlisävero on 24 %) nousee noin 110 eurosta noin 126 euroon. Laskelmassa on huomioitu arvonlisäveron nousu 24 %:sta 25,5 %:iin.

Pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen taksa ja siihen perustuva kiinteistökohtainen katujen kunnossapitomaksu määräytyy taksalaskelman perusteella seuraavasti:



12.12.2024

- $0,178 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,254 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}$.

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2025 alkaen 64 %. Taksan korotuksen seurauksena tyypillisellä kiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 1 250 m², tontin pinta-ala 1 200 m² ja jossa on 10 huoneistoa, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu nousee noin 405 eurosta noin 662 euroon. Laskelmassa on huomioitu arvonlisäveron nousu 24 %:sta 25,5 %:iin.

Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen taksa ja siihen perustuva kiinteistökohtainen katujen kunnossapitomaksu määräytyy taksalaskelman perusteella seuraavasti:

- $0,250 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,786 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}$.

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2018 alkaen 11 %. Taksan korotuksen seurauksena esimerkiksi 27 huoneiston kerrostalossa, jonka käytetty kerrosala on 3 580 m² ja tontin pinta-ala on 1 150 m², arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu nousee noin 2024 eurosta noin 2255 euroon. Laskelmassa on huomioitu arvonlisäveron nousu 24 %:sta 25,5 %:iin.

Uudet taksat ja niihin perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2025 alkavasta laskutuskaudesta toistaiseksi.

Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Antti Soljanto, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22065
antti.soljanto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kokonaisvastuuhoitoalueet_2025
- 2 Taksalaskelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta