



**Östersundomin suurpiirin kokonaisvastuuhoitoon siirtyvät kadut:**

Isonniitynkuja  
Isonniitynpolku  
Isonniityntie  
Isonpurjeentie  
Karhunevanpolku  
Karhunevantie  
Karhunkämmen  
Karhurannankuja  
Karhurannantie  
Karhusaarentie  
Karhusaarentie  
Karhusaarentie  
Karhusaarentie  
Kuntokalliontie  
Kölikuja  
Landbonkuja  
Landbonpolku  
Landbonpolku  
Landbontie  
Landbontie  
Landbontie  
Leveyspiiri  
Luotsinkuja  
Majakkakuja  
Mastokuja  
Merikapteeninkuja  
Merikapteenintie  
Merikapteenintie  
Merimiehenkuja  
Merimiehenpolku  
Merimiehenpolku

Messipoika  
Miilumäenkuja  
Miilumäenpolku  
Miilumäentie  
Pituuspiiri  
Poiju  
Purserinkuja  
Reelinki  
Riihikallionkuja  
Riihikallionpolku  
Riihikalliontie  
Skutholminkaari

Taksan määrittämistä varten Östersundomin, Salmenkallion, Talosaaren, Karhusaaren ja Ultunan kaupunginosista on muodostettu yksi Östersundomin suurpiirin käsittävä taksa-alue.

Laskennan perustana on muista taksa-alueista poiketen käytetty kaavayksiköitä\*, koska kunnossapitomaksun laskutus perustuu kaavayksikön / tonttirekisteritontin käyttötarkoituksimerkintään. Östersundomin alueella asemakaavan mukaisten tonttien muodostus ja rekisteröinti on kesken.

Laskennasta on ensin poistettu ne kaavayksiköt, jotka eivät ole kaavamerkintänsä perusteella laskutuskelpoisia\*\*.

Laskennassa on käytetty niitä kaavayksiköitä, jotka ovat yhteydessä yleiseen käyttöön luovutettuihin, kaupungin kunnossapidossa oleviin katuihin. Kaavayksiköiden pinta-alat on laskettu yhteen, näin on saatu kunnossapitomaksun laskukaavassa käytetty ”tonttien” yhteispinta-ala  $A_p$ .

Edellä kuvattujen kaavayksiköiden sisällä olevien rakennusten kerrosalat on laskettu yhteen, näin on saatu kunnossapitomaksun laskukaavan käytetyn kerrosalan yhteispinta-ala  $A_k$ .

Kaupungille aiheutuneet kunnossapitokustannukset vuodelta 2021 (K), on jyvitetty puoliksi käytetyn kerrosalan  $A_k$  ja kaavayksiköiden pinta-alaan  $A_p$  kesken siten, että puolet aiheutuneista kustannuksista perustuu käytetyn kerrosalojen yhteispinta-alaan  $K_{Ak}$  ja toinen puoli kaavayksiköiden yhteispinta-alaan ( $K_{Ap}$ ).

	kiinteistötiedot		talvihoito		puhtaanapito		
suuralue	$A_k$ rakennusten kerrosalat [m <sup>2</sup> ]	$A_p$ kaavayksiköiden pinta-alat [m <sup>2</sup> ]	kiinteistöjen vastuut [m <sup>2</sup> ]	talvihoidon kustannukset	kiinteistöjen vastuut [m <sup>2</sup> ]	puhtaanapidon kustannukset	K kiinteistöjen vastuiden kustannukset yhteensä
Östersundom	90 661	892 767	12 125	28 747 €	178 334	36 183 €	64 930 €

**Kokonaiskustannukset lasketaan kaavalla**

**$K = K_{Ak} + K_{Ap}$ , missä**

**$K =$  Kaupungille tontinomistajien vastuulla olevien katualueiden hoidosta aiheutuneet kustannukset vuodelta 2021 = 64 930 €**

**$K_{Ak} =$  Kustannusten K puolitus käytetyn kerrosalan  $A_k$  perusteella ja**

**$K_{Ap} =$  Kustannusten K puolitus käytetyn kerrosalan  $A_p$  perusteella**

$$K_{Ak} = K_{Ap} = K / 2 = 32\,465 \text{ €}$$

$$A_k = \text{Alueen rakennusten kerrosalojen summa} = 90\,661 \text{ m}^2$$

$$A_p = \text{Alueen kaavayksiköiden alojen summa} = 892\,767 \text{ m}^2$$

Jotta puolet kustannuksista K katettaisiin rakennusten kerrosalojen  $A_k$  ja puolet kaavayksiköiden alojen  $A_p$  perusteella, pinta-alat tarvitsevat vastaavat käytetyn kerrosalan ja kaavayksiköiden pinta-alakertoimet  $k_k$  ja  $k_p$

$$\text{Käytetyn kerrosalan kerroin: } k_k = K_{Ak} / A_k = 32\,465 \text{ €} / 90\,661 \text{ m}^2 = 0,358 \text{ €} / \text{m}^2$$

$$\text{Kaavayksikön pinta-alan kerroin: } k_p = K_{Ap} / A_p = 32\,465 \text{ €} / 892\,767 \text{ m}^2 = 0,036 \text{ €} / \text{m}^2$$

Edellä laskettujen kerrointen  $k_k$  ja  $k_p$  avulla kokonaiskustannukset K voidaan siten kattaa kunnossapitomaksun laskukaavalla

$$K = k_k \cdot A_k + k_p \cdot A_p$$

Sijoittamalla edellä lasketut taksakertoimet  $k_k = 0,358 \text{ €/m}^2$  ja  $k_p = 0,036 \text{ €/m}^2$  saadaan määritettyä Östersundomin erillistaksa (ks. taulukko alla)

	Ak	Ap	Kk	Kp	KAk	KAp	K
kokonaisvastuuhoidon taksa-alue	rakennusten kerrosalat [m <sup>2</sup> ]	kaavayksiköiden pinta-alat [m <sup>2</sup> ]	kerrosalojen taksakerroin	kaavayksikön alojen taksakerroin	kerrosala-komponentti	kaavayksikkö-komponentti	alueelta saatavat tulot (Huom. kertoimien pyöristäminen)
<b>Östersundom</b>	<b>90 661</b>	<b>892 767</b>	<b>0,358</b>	<b>0,036</b>	<b>32 457 €</b>	<b>32 140 €</b>	<b>64 597 €</b>

Vertailukohtana esikaupunkialueiden taksakertoimilla saadaan alla olevan taulukon mukaiset arvot:

	Ak	Ap	Kk	Kp	KAk	KAp	K
kokonaisvastuuhoidon taksa-alue	rakennusten kerrosalat [m <sup>2</sup> ]	kaavayksiköiden pinta-alat [m <sup>2</sup> ]	kerrosalojen taksakerroin	kaavayksikön alojen taksakerroin	kerrosala-komponentti	kaavayksikkö-komponentti	alueelta saatavat tulot (Huom. kertoimien pyöristäminen)
<b>Esikaupunki</b>	<b>90 661</b>	<b>892 767</b>	<b>0,123</b>	<b>0,052</b>	<b>11151</b>	<b>46 424 €</b>	<b>57 575 €</b>

Östersundomissa on perusteltua käyttää samaa taksaa kuin muualla esikaupungissa, koska Östersundom ei kunnossa- ja puhtaanapitotöiden 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-aluetta. Esikaupungin taksalla saadaan katettua suurin osa Östersundomin kustannuksista. Yhteisen taksan käyttäminen myös sujuvoittaa käytännön laskutustyötä ja kokonaisvastuuhoitoon liittyvien hallinnollisten asioiden käsittelyä.

\* kaavayksikkö. Asemakaavan pienin tiettyyn käyttötarkoitukseen varattu yksikkö.

Kaavayksikkö on tekninen apuväline asemakaavan ja kiinteistönmuodostuksen välillä. Kaavayksikkö voi olla esimerkiksi sitovan tonttijaon mukainen kaavatontti, ohjeellisen tonttijaon mukainen alue, yleinen alue tai muu asemakaavassa osoitettu yhtenäinen.

\*\* Ei laskutuskelpoisia kaavayksiköitä

Kaavamerkintä	Kaavamerkinnän selitys	
E-1	Erytisalue	Ei
EV	Suojaviheralue.	Ei
LP	Yleinen pysäköintialue.	Ei
LR	Rautatiealue.	Ei
LT	Yleisen tien alue.	Ei
M	Maa- ja metsätalousalue.	Ei
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.	Ei
SL	Luonnonsuojelualue.	Ei
VL	Lähivirkistysalue.	Ei
VP	Puisto.	Ei
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Ei
VV	Uimaranta-alue.	Ei
W	Vesialue.	Ei