



05.10.2017

Asia/6

## § 35

### Katujen kunnossapitomaksun taksan tarkistaminen

HEL 2017-009778 T 10 05 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtaja Risto Rautavan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hildén

#### Lisätiedot

Esko Laiho, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 38381  
esko.laiho(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### 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) =  $0,123 \cdot$  käytetty kerrosala (m<sup>2</sup>) +  $0,052 \cdot$  tontin pinta-ala (m<sup>2</sup>).

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

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,117 \cdot$  käytetty kerrosala (m<sup>2</sup>) +  $0,15 \cdot$  tontin pinta-ala (m<sup>2</sup>).



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

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,236 \cdot$  käytetty kerrosala (m<sup>2</sup>) +  $0,685 \cdot$  tontin pinta-ala (m<sup>2</sup>).

Uudet taksat ja niihin perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2018 alkavasta laskutuskaudesta alkaen toistaiseksi.

Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonnlisävero.

## 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 haltijoilta (19 §:n 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.

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 tontin haltijoiden tehtävien hoidosta syntyneet kustannukset.

## Esittelijän perustelut

### Katujen kunnossapitomaksun perusteet

Kunnossapitolain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Tontinomistajan (tai -haltijan, 19 §:n 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 kadunpitöpäätöksellä, 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. Kunnan ottaessa huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvat kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät vastuu niistä siirtyy kunnalle.

Helsingin kaupunki on yleisten töiden lautakunnan päätöksillä ottanut huolehtiakseen tontinomistajan edellä mainituista velvoitteista (jäljempänä ottanut kokonaisvastuuhoitoon) esikaupunkialueilla, pohjoisessa kantakaupungissa ja Etu-Töölössä liitteen nro 1 mukaisesti. Jäljempänä kyseisiä alueita kutsutaan kokonaisvastuuhoitoalueiksi. Kokonaisvastuuhoitoon siirtyminen on tehty vuosien 1996 - 2016 välisenä aikana. Kokonaisvastuuhoidon laajentaminen koko kaupungin alueelle on vireillä kaupunginhallituksen asiaa koskevan päätöksen (12.11.2012, 1270 §) mukaisesti.

Kunnossapitolain 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi periä huolehtiakseen ottamista tehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta tai haltijoilta (19 §:n 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 kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Helsingin kaupungissa käytössä oleva taksa määräytyy kokonaisvastuuhoidon piirissä 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. Näin ollen 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 katu- ja kunnossapitotarpeen. Malli on yleisesti käytössä niissä Suomen kaupungeissa, joissa kustannuksia peritään maksuperusteisesti.

Yleisten töiden lautakunta tarkisti kunnossapitomaksujen perustana olevat taksat esikaupunkialueille ja Etu-Töölöön edellisen kerran 29.4.2014 (171 §). Taksat on määrätty erikseen yhtenäistaksana kaikille esikaupunkialueiden kokonaisvastuuhoidon urakka-alueille ja Etu-Töölön kokonaisvastuuhoidon alueelle. Etu-Töölön taksa on poikkeava, koska alue poikkeaa esikaupunkialueista olennaisesti tiiviimmän kaupunkirakenteensa takia. Samoin taksan perustana olevat kustannustiedot on kerätty erikseen esikaupunkialueiden kokonaisvastuuhoido-alueista yhteensä ja Etu-Töölön kokonaisvastuuhoidoalueesta.

Yleisten töiden lautakunta päätti kaupunginhallituksen päätökseen (12.11.2012, 1270 §) pohjautuen laajentaa kokonaisvastuuhoidoa, ensimmäisessä vaiheessa Kumpulan, Pasilan, Toukolan ja Vanhankaupungin alueille 17.3.2015 (129 §) ja viimeisimpänä Laakson, Meilahden, Ruskeasuon ja Taka-Töölön alueille 26.4.2016 (167 §). Uusilla kokonaisvastuuhoidoalueilla (jäljempänä pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoidoalue) on ollut käytössä esikaupunkialueiden taksa, mutta Ruskeasuota lukuun ottamatta alueiden tiiviin kaupunkirakenteen vuoksi niille on järkevä määrittää oma yhtenäistaksansa, jolla esikaupunkialueita korkeammat kokonaisvastuuhoidon kustannukset voidaan kattaa.

#### Taksan laskentaperusteet ja kustannusvaikutukset

Taksan tarkistuksessa on perustana kokonaisvastuuhoidoalueen toteutuneet, kiinteistöjen veloitteista aiheutuneet kustannukset, alueen tonttien yhteenlaskettu pinta-ala, alueen käytetty rakennusoikeus sekä kunnossapitomaksuista saadut tulot. Taksan tarkistus on tehty nykyisten ylläpitourakoiden tarjousasiakirjojen yksikköhintoihin tai maksuerätaulukoihin ja hoidettavaan pinta-alaan perustuen. Pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoidoalueelle yksikköhinnoina laskettuja kustannuslaskelmia on verrattu kaupungin sisäisen tuottajan Staran antamiin kustannuksiin, joiden perusteella yksikköhintalaskelmille on määritetty korjauskertoimet. Etu-Töölön kustannuslaskelmat perustuvat maaraken-



05.10.2017

nuskustannusindeksillä korjattuihin toteutuneisiin kustannuksiin. Tehdyt taksalaskelmat ovat liitteenä nro 2.

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

- $0,123 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,052 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}.$

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2018 alkaen 5,5 %. Taksan korotuksen seurauksena mediaanikiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 200 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala 1 230 m<sup>2</sup>, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu (kun arvonlisävero on 24 %) nousee noin 104 eurosta noin 110 euroon.

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

- $0,117 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,15 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}.$

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2018 alkaen 68 %. Taksan korotuksen seurauksena mediaanikiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 1 250 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala 1 200 m<sup>2</sup>, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu (kun arvonlisävero on 24 %) nousee noin 240 eurosta noin 405 euroon.

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

- $0,236 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,685 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}.$

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2018 alkaen 3 %. Taksan korotuksen seurauksena esimerkiksi 27 huoneiston kerrostalossa, jonka käytetty kerrosala on 3 580 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 1 150 m<sup>2</sup>, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu (kun arvonlisävero on 24 %) nousee noin 1 966 eurosta noin 2 024 euroon, eli huoneistoa kohden keskimäärin 73 eurosta



05.10.2017

Asia/6

75 euroon, mikä tarkoittaa keskimääräisen asunnon laskennallisen kuu-  
kausimaksun nousua 0,17 eurolla.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Esko Laiho, ylläpitöinsinööri, puhelin: 310 38381  
esko.laiho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Karttaliite
- 2 Taksalaskelma

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta