

YHDEN TOIMIJAN PERIAATE KESKUSTA-ALUEEN  
KUNNOSSA- JA PUHTAANAPIDOSSA OULUN  
KAUPUNGISSA

Merja Matero  
Opinnäytetyö  
19.4.2010  
Rakennustekniikan koulutusohjelma  
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

Koulutusohjelma Rakennustekniikka	Opinnäytetyö Insinööriyö	Sivuja + Liitteitä 46 + 7
Suuntautumisvaihtoehto Ympäristö- ja yhdyskuntatekniikka	Aika 2010	
Työn tilaaja Oulun tekninen keskus	Työn tekijä Merja Matero	
Työn nimi Yhden toimijan periaate keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapidossa Oulun kaupungissa		
Asiasanat Yhden toimijan periaate, kunnossapito, puhtaanpito		

Opinnäytetyön tarkoituksena oli yhden toimijan toimintamallin kehittäminen yleisillä katualueilla kiinteistönomistajien vastuulle kuuluvien kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien hoitamiseen Oulun kaupungin keskusta-alueella. Tavoitteiksi työlle asetettiin uuteen toimintamallin siirtymiseen vaadittavan menettelyn selvittäminen, kiinteistöjen maksuosuuden muodostumisen määrittäminen, markkinoiden valmiuden selvittäminen uudelle urakalle sekä lisäksi tiedon hankkiminen muiden kaupunkien tekemistä ratkaisuksista samankaltaisessa tilanteessa.

Työssä perehdyttiin aluksi asian lainsäädännölliseen taustaan ja aiheesta tehtyihin julkaisuihin. Sen jälkeen toteutettiin kyselyitä eri tahoille ja toimijoille sähköpostitse tai haastattelemalla. Työn kannalta merkittävin kysely oli suunnattu joukolle muita Suomen kaupunkeja. Muita toimijoita, joille kyselyjä tehtiin, olivat muutamia keskusta-alueen kiinteistönomistajat ja kiinteistöhuollot, Oulun tekninen liikelaitos sekä muut Oulun kaupungin alueella toimivat kunnossapitourakoitsijat. Lopuksi tietojen perusteella sovellettiin yhden toimijan periaatetta Oulun keskusta-alueelle ja määritettiin kiinteistökohtaiset maksuperusteet.

Kyselyiden avulla saatiin tietää muiden kaupunkien tekemiä ratkaisuja tilanteissa, jossa kunta on ottanut vastuulleen kiinteistönomistajien tehtäviä sekä siihen liittyviä ongelmia. Kyselyiden avulla selvisi myös, että uuden käytännön mukanaan tuomalle urakalle näyttäisi olevan kiinnostusta. Lainsäädäntöön ja asiaan liittyviin julkaisuihin perehtymällä saatiin selvitettyä asian hallinnollinen etenemisprosessi. Maksujen määritysperusteeksi valittiin Oulussa kiinteistön rakennettu kerrosala ja tontin pinta-ala, ja näiden perusteella tehtiin laskukaavat kiinteistökohtaisten maksujen määrittämiseksi.

Degree programme

Civil Engineering

Thesis

B.Eng.

Number of pages + appendices

46 + 7

Line

Environmental and Municipal Engineering

Date

28 March 2010

Commissioned by

Oulu Technical Centre

Author

Merja Matero

Thesis title

Single Operator Principle on Maintenance Work in Oulu City Centre Area

Keywords

Single Operator Principle, Maintenance Work

The goal of this graduate thesis was to find a way to approach a single operator principle on maintenance work in public street areas in the Oulu city centre area. More closely, this means maintenance work in public areas that according to the law belong to the property owners. Targets set for the work were to define the required procedure to approach the single operator principle, to specify the formation of the payment for each property of the area, to determine whether the market is ready for the new job and, in addition, to gain information about the solutions other cities have made in similar situations.

The used working methods were to explore the legislative background of the issue and the publications concerning the matter. In addition, surveys were carried out to various actors by e-mail or interview. The most important questionnaire was directed to a group of other Finnish cities. Inquiries were also made to some of the city centre area property owners and property maintenance, technical enterprise of Oulu (TEKLI), and the other maintenance contractors of the city.

By conducting the surveys, related decisions made by other cities and possible practical problems related to the issue were found. Of queries, it was also found out that there seems to be contractors interested in doing the work that the new procedure would produce. The administrative process to accomplish the single operator principle was solved by studying legislation and relevant publications. In Oulu the built floor area and the land surface of the property were selected as a basis for formulas to analyse the fees for properties of the selected area.

# SISÄLTÖ

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO .....	5
2	YLEISTEN ALUEIDEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPIDON LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ .....	6
2.1	Kunnossapitoon liittyvät tehtävät.....	6
2.2	Kunnossapidon vastuunjako.....	7
2.3	Puhtaanapitoon liittyvät tehtävät.....	8
2.4	Puhtaanapidon vastuunjako.....	8
2.5	Kunnan oikeus ottaa huolehtiakseen tontinomistajille kuuluvia tehtäviä .....	9
2.6	Asian hallinnollinen etenemismenettely .....	11
3	OULUN KESKUSTA-ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITO .....	13
3.1	Nykyinen käytäntö .....	13
3.2	Uusi suunnitteilla oleva käytäntö .....	17
4	KYSELYIDEN TOTEUTUS JA TULOKSET.....	21
4.1	Tarkasteltavat kaupungit .....	21
4.2	Oulun tekninen liikelaitos .....	26
4.3	Oulussa toimivat kunnossapitourakoitsijat .....	27
4.4	Oulun keskusta-alueella toimivat kiinteistöhuollot.....	28
4.5	Oulun keskusta-alueen kiinteistönomistajat.....	29
5	MAKSUJEN JYVITTÄMINEN KIINTEISTÖILLE .....	31
5.1	Esimerkkejä maksujen määräytymisestä Helsingissä ja Kuopiossa .....	32
5.2	Maksujen suuruuden määrittäminen Oulussa .....	33
6	YHDEN TOIMIJAN PERIAATTEEN KÄYTTÖÖNOTON EDELLYTYKSET.40	
6.1	Uuden käytännön vaatima menettely .....	40
6.2	Markkinoiden valmius uudelle urakalle.....	41
6.3	Muiden kaupunkien ratkaisut kiinteistöjen vastuisiin liittyen .....	41
7	POHDINTA .....	43

LÄHTEET

LIITTEET

# 1 JOHDANTO

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (L 31.8.1978/669) asettaa tontinomistajalle tiettyjä velvoitteita katujen ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyen. Näitä velvoitteita ovat esimerkiksi jalkakäytävän hoito tontin kohdalta, lumen ajo sekä puhtaanapitovelvollisuus kadun keskiviivaan. Oulun kaupungin Tekninen keskus haluaa selvittää niin sanotun yhden toimijan periaatteen soveltamista keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapitoon. Käytännössä yhden toimijan periaatteella tarkoitetaan sitä, että kaupunki ottaa vastuulleen joitakin tietyn alueen kiinteistöille lain mukaan kuuluvia kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteita ja kilpailuttaa alueelle yhden toimijan, joka sitten hoitaisi näihin vastuisiin kuuluvat tehtävät. Toiminnasta kertyvät maksut jaettaisiin kyseisen alueen kiinteistöjen välillä. Yhden toimijan toimintamalliin siirtymisen tarkoituksena on parantaa katujen ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoa tasaamalla kunnossapidon laatua kadunkäyttäjän näkökulmasta. Kyseessä on vasta selvitys asiasta, eikä toteuttamisesta ole tehty vielä mitään päätöksiä.

Opinnäytetyön tarkoituksena on toimintamallin kehittäminen yhden toimijan periaatteen toteuttamiselle keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapidossa. Tavoitteina työlle on uuteen toimintamallin siirtymiseen vaadittavan menettelyn selvittäminen, kiinteistöjen maksuosuuden muodostumisen määrittäminen sekä markkinoiden valmiuden selvittäminen uudelle urakalle. Lisäksi tavoitteena oli tiedon hankkiminen muiden kaupunkien tekemistä ratkaisuista samankaltaisissa tilanteissa.

Yhden toimijan toimintamallia on tarkoitus soveltaa talvikunnossa- ja puhtaanapitoon Oulun keskustan kävelykatualueelle tai laajemmalle osaa ruutukaava-alueetta. Opinnäytetyön tekeminen pohjautuu katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyvään lainsäädäntöön ja lisäksi tärkeänä tutkimusmenetelmänä on kyselyiden tekeminen eri toimijoille. Merkittävin kysely on suunnattu joukolle muita Suomen kaupunkeja. Tulosten käsittely tapahtuu Excel-taulukkolaskentaohjelman avulla sekä sanallisesti analysoiden.

## **2 YLEISTEN ALUEIDEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPIDON LAINSÄÄDÄNNÖSTÄ**

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta on säädetty 31.8.1978. Lakiin 15.7.2005 tehdyllä osittaisuudistuksella muun muassa täsmennettiin kunnan ja tontinomistajan välistä vastuunjakoa siten, että pyörätiet sekä yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet kuuluvat kunnan kunnossapitovastuulle ja tarkennettiin laatutason määrittelyä. Kunnille asetettiin myös uusi velvoite tietyissä tapauksissa ottaa huolehtiakseen tontinomistajalle kuuluvista kunnossapitotehtävistä. Kunnan oikeus ottaa asemakaava-alueella huolehtiakseen tontinomistajille kuuluvista velvollisuuksista säilyi kunnossapitolain osittaisuudistuksessa ennallaan.

### **2.1 Kunnossapitoon liittyvät tehtävät**

Kadun ja yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta määrävän lain 3 §:n mukaan kunnossapitoon liittyvät tehtävät on yleisluontoisesti määritelty seuraavanlaisesti: ”Kadun kunnossapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa” (L 31.8.1978/669).

Tarkemmin kadun kunnossapito käsittää lain mukaan

- kadun rikkoutuneen päällysteen korjaamisen tai uudelleenpäällystämisen
- sorapäällysteisen kadun tasaisena pitämisen ja ajoradan pölyn sitomisen
- katualueella olevien istutusten, kadun kalusteiden, korokkeiden, suojakaiteiden, liikennemerkkien ja muiden vastaavien laitteiden kunnossapidon
- toimenpiteet, jotka talvella ovat tarpeellisia kadun pitämiseksi kadulle määrätyn kunnossapitotason mukaisessa kunnossa. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi lumen ja jään poistaminen, kadun pinnan pitäminen tasaisena, liukkauden torjuminen ja tähän tarkoitukseen käytetyn kiviaineksen poistaminen sekä katuojien, sadevesikourujen ja -kaivojen pitäminen avoinna. (L 31.8.1978/669).

Kunnossapidon tason määräytymiseen liittyviä seikkoja täsmennettiin lain osittaisuudistuksella. Kunnossapidon tasoa määriteltäessä huomioon otetaan useita tekijöitä. Näitä ovat kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, eri liikennemuotojen tarpeet sekä



Tontinomistajan velvollisuutena on

- tontin kohdalla olevan jalkakäytävän pitäminen käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta
- liukkaudentorjuntaan käytetyn kiviaineksen poistaminen jalkakäytävältä
- tarvittaessa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneiden lumivallien poistaminen
- jalkakäytävän viereisen katuojan ja sadevesikourun pitäminen lumettomana ja jäättömänä
- vastata tontille johtavan kulkutien kunnossapidosta

Pyörätien ja rakenteellisesti toisistaan erottamattoman jalankulku- ja pyörätien kunnossapito kuuluu kunnan vastuulle (L 31.8.1978/669).

Laissa on mainittu myös kunnan oikeus päättää tietyissä tapauksissa kunnossapitovelvollisuuden jakautumisesta pääsäännöstä poikkeavalla tavalla: Lain mukaan kunta voi päättää kävelykadun, pihakadun tai muun erityistä liikennetarvetta palvelevan kadun kunnossapitovelvollisuuden jakautumisesta peruskäytännöstä poiketen. Näin tontinomistajalle määrättävä kunnossapitovelvollisuus ei kuitenkaan saa olla olennaisesti raskaampi kuin tontinomistajalle peruskäytännön mukaan kuuluva kunnossapitovelvollisuus. (L 31.8.1978/669).

### **2.3 Puhtaanapitoon liittyvät tehtävät**

Lain mukaan kadun puhtaanapito käsittää ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu siistinä ja terveydellisesti tyydyttävänä. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi kadulle kerääntyneen lian, lehtien, roskien ja irtonaisten esineiden sekä rikkaruohon poistamisen ajoradalta ja jalkakäytävältä. (L 31.8.1978/669.)

### **2.4 Puhtaanapidon vastuunjako**

Katualueen puhtaanapito kuuluu kunnalle siltä osin kuin sitä ei ole laissa määritetty tontinomistajan velvollisuudeksi. Kunnan puhtaanapitovelvollisuuteen kuuluvat myös kadulla olevat istutukset, kadun kalusteet, korokkeet, suojakaiteet, liikennemerkkit ja muut vastaavat laitteet. (L 31.8.1978/669.)



Lain kadun ja eräiden yleisten alueiden 10§:n mukaan pääsääntönä on, että tontinomistajan puhtaanapitovelvollisuus yltyä tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä. Mikäli kyseessä on kadun kulmaus, puhtaanapitovelvollisuus ulottuu puhtaanapidettävän alueen ulkorajojen leikkaukseen saakka. Ajouradan vastakkaisella puolella olevaa jalkakäytävää tontinomistaja ei ole velvollinen pitämään puhtaana. (L 31.8.1978/669.)

Tontinomistaja ei ole velvollinen pitämään puhtaana katualueella olevia istutuksia, mutta tällaisessa tapauksessa tontinomistajan puhtaanapitovelvollisuus yltyä pidemmälle, enintään 24 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tonttiin välittömästi rajoittuvan viherkaistan ja ojan alueen roskien poistaminen, muu puhtaanapito sekä kasvillisuuden siistinä pitäminen enintään kolmen metrin etäisyydelle tontin rajasta kuuluvat kuitenkin tontinomistajalle. Mikäli sama kadunosa kuuluisi lain mukaan kahden tai useamman tontinomistajan vastuulle, jakautuu kadunosa siten, että kukin pitää puhtaana alan, joka on lähempänä hänen kuin toisen tonttia. (L 31.8.1978/669.)

## **2.5 Kunnan oikeus ottaa huolehtiakseen tontinomistajille kuuluvia tehtäviä**

Kunnossapitolain 8 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on oikeus ottaa päätöksellään huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvia kunnossapitotehtäviä yhden tai useamman tontin osalta. Tämä voi tapahtua kaikilla asemakaava-alueilla tai asemakaavan määrättyllä osalla. Mikäli kunta ottaa huolehtiakseen tontinomistajille lain mukaan kuuluvia kunnossapitotehtäviä, vastuu niistä siirtyy kunnalle. Kunnossapitolain 13 §:n 1 momentin mukaan kunnalla on oikeus ottaa huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvista puhtaanapitotehtäviä määrättyjen katujen tai tehtävien osalta. Myös tällöin vastuu niistä siirtyy kunnalle. (L 31.8.1978/669.)

Kunnalla on tietyssä tapauksessa myös velvollisuus ottaa huolehtiakseen tontinomistajille kuuluvia kunnossapitotehtäviä. Tämä velvollisuus syntyy, jos pientalovaltaisella alueella ei saavuteta laissa määriteltyä kunnossapidon tasoa tai kunnossapitotehtävät jakautuvat tontinomistajien kesken erityisen epätasaisesti. Alueen soveltuminen koneelliseen kunnossapitoon sekä mahdollisuus järjestää kunnossapito tarkoituksenmukaisena alueellisena kokonaisuutena ovat kuitenkin edellytyksenä toiminnalle. (L 31.8.1978/669.)

Mikäli kunta käyttää oikeuttaan ottaa vastuulleen tontinomistajalle kuuluvia tehtäviä, on kunnan suunniteltava tarkasti, mitkä alueet otetaan kunnan huolehdittavaksi ja mikä on uuteen käytäntöön siirtymisen tavoitteellinen aikataulu. Lisäksi on selvitettävä tarkasti kunnalle otettavien tehtävien sisältö sekä suunnitelma siitä, miten kustannusten periminen tontinomistajilta aiotaan järjestää. (Nyman – Kauppi – Hurmeranta/eg. 2005.)

## **Kustannusten periminen tontinomistajilta**

Kunnossapidon maksuista säädetään lain 14 §:ssä. Sen mukaan kunnalla on oikeus periä kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävien hoitamisesta aiheutuneet kustannukset alueen yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta. Tontinomistajilta perittävät kustannukset määrittyvät tehtävien hoitamisesta alueella aiheutuneiden todellisten kustannusten mukaan ja niiden kohdistamisen on oltava tasapuolista eri tontinomistajien kesken. Kuntien taksojen perusteeksi on viime vuosina yleensä otettu puoliksi tontin pinta-ala ja puoliksi toteutettu kerrosala. (L 31.8.1978/669. ; Nyman ym. 2005.)

Kunnilla ei ole velvollisuutta kustannusten perimiseen. Mikäli maksua ei peritä, on kuitenkin otettava huomioon, että ellei kunta ole ottanut tontinomistajien tehtäviä koko kaava-alueella, maksun perimättä jättäminen suosii sen alueen tontinomistajia, joilta kunta on ottanut tehtävät hoitaakseen. Valtuusto päättää taksasta, ja hyväksymispäätöksessä tulee mainita myös taksan voimaantuloaika. Kuntalain mukaan taksan määrittämistä koskevasta kunnan päätöksestä valitetaan kunnallisvalituksella hallinto-oikeuteen. Taksa voidaan panna täytäntöön valituksesta huolimatta. (L 31.8.1978/669. ; Nyman ym. 2005.)

Kunnat voivat siis lain vaatimukset huomioiden itse päättää millä perusteella taksan määrittäminen tapahtuu. Esimerkiksi Jyväskylässä keskusta-alueen talvikunnossapito oli ensimmäistä kertaa kokonaisuudessaan kaupungin hoitovastuulla talvikaudella 2003–2004. Jalkakäytävien talvihoitokustannusten laskutusperusteena on kiinteistömässä 50 % ja kiinteistön pinta-ala 50 %. Lämmitetyn kadun varrella olevat kiinteistöt on vapautettu talvihoitomaksuista, koska he maksavat kadun lämmityksestä. (Esteettömyys talvihoitossa. 2003.)

## 2.6 Asian hallinnollinen etenemismenettely

Asianmukaisin vireillepanomuoto kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävien uudelleenjärjestelyssä on asian kirjallinen vireillepano. Aloite voi tulla joko tontinomistajalta, tontinomistajia edustavilta yhteisöiltä, tai kunnan omasta aloitteesta. Kunnan toimesta uudelleenjärjestelyasia voi käynnistyä kunnossa- ja puhtaanapitoasioita käsittelevän lautakunnan tai yksittäisen viranhaltijan aloitteesta. Kunta voi laajentaa sille tehtyä aloitetta koskemaan muitakin kuin aloitteessa mainittuja alueita ja tehtäviä kunnossapitolain 8 ja 13 §:n määraimissä rajoissa. (Nyman ym. 2005.)

Hallintoasian valmistelu tapahtuu niin, että viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä ja hankittava asian ratkaisemiseksi tarvittavat selvitykset. Kunta valmisteleo kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta ehdotuksen, joka on pidettävä julkisesti nähtävillä. Julkisesti nähtävillä pitamisestä on ilmoitettava etukäteen kunnan ilmoitustaululla ja vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävssä sanomalehdessä. Lisäksi asiasta on annettava tieto ehdotusta koskevan alueen tontinomistajille. Tiedoksianto voi tapahtua myös tavallisella kirjeellä. (L 6.6.2003/434; Nyman ym. 2005.)

Muistutus kunnan ehdotuksesta on jätettävä kunnalle 14 päivän kuluessa ehdotuksen nähtäville asettamisesta tai kirjeen tiedoksisaannista. Asianomaisten katsotaan saaneen tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä. Päätösehdotuksen johdosta määräaikaan annetut muistutukset on käsiteltävä ennen kunnan lopullista päätöstä. Päätöksessä on myös käytävä ilmi, miten muistutukset on otettu päätöksenteossa huomioon. (L 6.6.2003/434; Nyman ym. 2005.)

Päätöksessä kunta joko päättää ottaa hoidettavakseen tontinomistajalle kuuluvista tehtävistä tai päättää olla ottamatta niitä. Päätökset on perusteltava. Jos tehtäviä päätetään ottaa, päätöksessä on yksilöitävä alueet, joita ottaminen koskee, sekä yksilöitävä tehtävät jotka aiotaan ottaa kunnan hoidettavaksi. Päätöksessä on myös ilmoitettava uuteen käytäntöön siirtymisen ajankohta sekä todettava, että tehtävien huolehtimisesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista peritään maksu, joka määräytyy kunnan erikseen hyväksymän taksan mukaisesti. (Nyman ym. 2005.)

Päätös annetaan valitusosoituksineen tiedoksi kaikille esityksen tehneille. Tiedoksianto voi tapahtua tavallisella kirjeellä. Sellainen päätös, jolla kunta ottaa huolehtiakseen tontinomistajien tehtäviä, on annettava valitusosoituksineen tiedoksi niille tontinomistajille, joita päätös koskee. Päätöksen voidaan katsoa koskevan kaikkia alueen tontinomistajia. Päätöksestä voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Lain mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Tällä tarkoitetaan niitä, joiden kunnossa- ja/tai puhtaanapitotehtäviä kunta on päättänyt ottaa hoitaakseen sekä niitä, jotka ovat esittäneet tehtävien ottamista, mutta joiden tehtäviä kunta ei ole ottanut hoitaakseen. Järjestäytyneiden yhteisöjen valitusoikeus on tulkinnanvarainen ja sen ratkaisee viimekädessä kyseessä oleva tuomioistuin. (Nyman ym. 2005.)

### **3 OULUN KESKUSTA-ALUEEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITO**

Oulun keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapitoon ollaan kehittämässä uutta käytäntöä, jotta hoidon tasoa saataisiin parannettua kadunkäyttäjän näkökulmasta. Uuden käytännön seurauksena hoidon laatu olisi tasaisempaa ja kunnossa- ja puhtaanapitotyöt tehtäisiin jatkuvana kokonaisuutena. Suunnitteilla oleva yhden toimijan periaate muuttaisi huomattavasti keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapidon nykyistä toimintatapaa. Luvussa 3 esitellään kunnossa- ja puhtaanapidon nykyistä käytäntöä ja uutta suunnitteilla olevaa käytäntöä.

#### **3.1 Nykyinen käytäntö**

Tällä hetkellä Oulun kaupungin alueella kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuudet on jaettu niin kuin laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta 31.8.1978/669, 4§:n 1 momentti velvoittaa: Kadun kunnossapito kuuluu pääosin kunnalle. Tontinomistajan on kuitenkin pidettävä tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena 4§:n 1 momentin velvoittavin toimenpitein. Kunta ei siis ole vielä käyttänyt hyväkseen 8§:n 1 momentin mukaista oikeutta päättää kunnossapidon velvollisuuden jakautumisesta toisin kuin 4§:n 1 momentissa säädetään. Oulun tekninen liikelaite eli TEKLI toimii keskustan alueurakoitsijana hoitaen alueella kaupungin vastuulle kuuluvat kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät. Kiinteistöt puolestaan hoitavat kukin kiinteistönsä kunnossapitovastuuseen kuuluvat velvoitteet, kuten jalankulkua haittaavan lumen ja jään poistamisen ja liukkaudentorjunnan kiinteistön kohdalla olevalta jalkakäytävältä. (Jurvansuu 2009.)

Puhtaanapitovelvollisuus on jaettu niin kuin laki kadun ja eräiden yleisten alueiden yläpidosta 10§ velvoittaa. Kunta ei siis tässäkään asiassa ole vielä käyttänyt hyväkseen 13§:n mukaista oikeuttaan päättää puhtaanapidon velvollisuuden jakautumisesta toisin kuin 10§:ssä säädetään. Kiinteistölle kuuluu siis pääsääntöisesti katualueen puhtaanapito tontin rajasta ajoradan keskiviivaan asti tai enintään 15 metrin päähän tontin rajasta. (Jurvansuu 2009.)

Kiinteistöille kuuluvan kunnossa- ja puhtaanaitovastuun hoitamiseksi kiinteistöillä on usein sopimus jonkin kiinteistöhuollon kanssa, joka käy hoitamassa kyseisen kiinteistön vastuuseen kuuluvat tehtävät. Alueella toimii siis hyvin monta eri toimijaa alueurakoitsijan lisäksi. Tästä johtuen kunnossapidon laatu voi vaihdella kadunkäyttäjän näkökulmasta melkoisesti. Eri kiinteistöhuollot käyvät hoitamassa tehtävät eri aikaan (kuva 2), ja lisäksi esimerkiksi liukkaudentorjunnan laatu saattaa vaihdella kiinteistökohtaisesti melko paljon.



*KUVA 2. Eri aikaan hoidettuja kevyen liikenteen väyliä*

Laadun vaihtelu voi aiheuttaa ennalta arvaamattomia tilanteita ja huonontaa näin kadunkäyttäjän liikenneturvallisuutta (kuva 3). Jos esimerkiksi jalkakäytävä kapenee yllättäen, siitä voi aiheutua ongelmia kohtaamistilanteissa. Lisäksi se voi haitata tai estää apuvälineiden kuten rollaattorin tai pyörätuolin avulla liikkuvien matkantekoa.



*KUVA 3. Luminen jalkakäytävä keskusta-alueella*

Kiinteistöjen kohdalla katualueelle kasatut lumikasaat vievät tilaa katualueelta ja aiheuttavat näkemäesteitä (kuva 4). Esimerkiksi suojatien läheisyyteen tehty lumikasa voi aiheuttaa näkemästeen ja aiheuttaa vaaratilanteita.



*KUVA 4. Lumikasa suojatien vierellä*

Töiden valvomisen kannalta ongelmia aiheuttaa se, että laiminlyönteihin on vaikea puuttua monimutkaisen hallinnollisen menettelyn vuoksi. Suurin osa laiminlyönneistä korjataan suullisen tai kirjallisen huomautuksen jälkeen, mutta sanktioiden asettaminen on hankalaa. Mikäli esimerkiksi lumen varastointia tapahtuu luvattomaan paikkaan, eikä kiinteistönomistaja välitä annetuista suullisista ja kirjallisista huomautuksista, käytännössä lumet ehtivät sulaa ennen kuin asiaan päästään puuttumaan. Samoin käy, jos jokin kiinteistö ei hoida velvoitteitaan jalkakäytävän talvikunnossapidosta riittävän huolellisesti.

Laiminlyönteihin puuttumiseen ei ole tällä hetkellä olemassa riittävän tehokkaita keinoja, eikä sanktioita laiminlyönneistä voida asettaa. Yhden toimijan periaate helpottaisi asiaa siten, että jos laadussa havaitaan liiallista vaihtelua, voidaan ottaa yhteyttä suoraan alueella toimivan urakoitsijan yhteyshenkilöihin, jotka vastaavat alueella tehdystä työstä. Lisäksi urakkasopimuksella voidaan velvoittaa urakoitsija toimimaan tietyn laatutason mukaisesti.



## 3.2 Uusi suunnitteilla oleva käytäntö

Uuden suunnitteilla olevan yhden toimijan käytännön mukaan rajattaisiin tietty alue, jonka kiinteistöiltä kunta ottaisi vastuulleen kiinteistöille muuten lain mukaan kuuluvat talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävät kaduilla ja yleisillä alueilla. Alueen kiinteistöjen ei siis tarvitsisi enää huolehtia katujen ja yleisten alueiden talvikunnossa- ja puhtaanapidosta kukin oman kiinteistöhuoltonsa avulla kuten ennen, vaan kaupunki kilpailuttaisi alueelle yhden toimijan, joka hoitaisi näihin vastuisiin kuuluvat tehtävät. Uuden käytännön mukaisesta toiminnasta kertyvät maksut on tarkoitus jakaa kyseisen alueen kiinteistöjen välillä. Kuitenkin vahingonkorvausvastuu esimerkiksi kaatumistapauksen yhteydessä kuuluisi uuden menettelyn mukaan kunnalle.

Valitun alueen katualueilla yksi toimija hoitaisi siis kiinteistön vastuuseen kuuluvat talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävät. Hieman muusta alueesta poikkeavana on kävelykatualue. Sille on rakenteilla sulanapitojärjestelmä, joka suunnitelmien mukaisena toteutuessaan kattaa koko keskustan kävelykatualueen, ja sulanapitojärjestelmän varrella olevat tontinomistajat osallistuvat maksuihin tietyllä osuudella. Oikein toimiessaan sulanapitojärjestelmä poistaa tarpeen erilliselle talvikunnossapidolle, joten sen varrella kiinteistöille kustannuksia koituisi uudessa urakassa vain puhtaanapidon töiden osalta. Valitun alueen ajoratojen kannalta käytäntö jatkuu samana kuten aiemminkin, eli niiden talvikunnossapidosta vastaa keskustan alueurakoitsijana toimiva Oulun tekninen liikelaitos. (Oulun keskustan kävelykatualueen peruskorjaus, sulanapitojärjestelmän yleissuunnitelma, Kirkkokatu välillä Saaristonkatu – Pakkahuoneenkatu. 30.11.2009.)

Keskusta-alueella liikkuu huomattava määrä kevyttä liikennettä, minkä vuoksi laadukas ja tasalaatuinen talvikunnossapito olisi erittäin tärkeää. Yhtenäinen puhtaanapidon laatu taas puolestaan lisää keskusta-alueen yleistä viihtyvyyttä. Oulun liikekeskus ry on tehnyt kesäkuussa 2006 aloitteen kävelykatualueen kiinteistönomistajien puhtaanapitovelvoitteen ottamisesta kunnan hoidettavaksi. Kunnalla ei ole velvollisuutta millään alueella ottaa puhtaanapitoon liittyviä tehtäviä tontinomistajilta, vaan se on aina kunnan harkinnassa. Kuntaliiton yleiskirjeessä mainitaan kuitenkin, että puhtaanapitotehtävien ottaminen on yleensä tarpeellisinta keskusta-alueella, sillä siellä puhtaanapidon tarve on

jatkuvaa ja koneellisesti järjestettävissä. (L 31.8.1978/669.; Nyman ym. 2005.; Oulun liikekeskus ry:n Rotuaarin puhtaanapitoa koskeva esitys Oulun kaupungille 22.6.2006.)

Uuteen käytäntöön siirtymisellä olisi todennäköisesti positiivisia vaikutuksia alueen kunnossa- ja puhtaanpidon laatuun. Kun kunnossapitotyöt tehdään yhden urakoitsijan toimesta, pysyy työn laatu todennäköisesti tasaisempana ja työt hoidetaan jatkuvana kokonaisuutena. Puhtaanpidon kannalta alue tulisi myös tasalaatuisemmaksi ja yleinen viihtyisyys lisääntyisi, sillä nyt myös ongelmallisten kiinteistöjen osuudet tulisi hoidettua säännöllisesti.

Uuteen käytäntöön siirtyminen vaatii paljon harkintaa monelta eri näkökannalta. Suomen kuntaliiton julkaisussa ”Kunnan ja kiinteistön työnjako kadun talvikunnossa- ja puhtaanapidossa” on käsitelty melko kattavasti kiinteistöjen vastuiden siirtämisestä kunnalle. Tästä käytännöstä aiheutuvia etuja ja haittoja on esitetty taulukossa 1.

	<i>Hyödyt</i>	<i>Haitat</i>
<b>Kunnan kannalta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Yhtenäisten alueet on mahdollista hoitaa rationaalisesti, tämä koskee etenkin alueita, joilla on kunnan omia jalkakäytäväosuuksia ja/tai sopimuksia kiinteistöjen kanssa; kaluston siirtoajat vähenevät oleellisesti ja päästään yksittäisten sopimusten käsittelystä</li> <li>▪ Lunta ei tarvitse jakaa ”tasapuolisesti” kiinteistöille, mikä mahdollistaa uudet työtavat</li> <li>▪ Päästään lain tulkinnan epäselvyyksistä, kun koko kadulla vain yksi ”isäntä”; monet kiinteistöt eivät tiedä velvoitteistaan: päästään valvonnasta ja kehottamisesta, johon ei käytännössä edes riitä voimavaroja</li> <li>▪ Puhtaanapidon laatutasoa voidaan nostaa: esim. keskusta-alueita voidaan pestä kattavasti (pölyntorjunta), roska-astioita voidaan lisätä.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lisääntyvien kustannusten rahoituksen järjestäminen</li> <li>▪ Lumenkuljetuksen tarve kasvaa, kun kunta ei voi varastoida lunta kiinteistöjen pihoihin</li> <li>▪ Vastuut esim. liukastumistapauksissa siirtyvät kunnalle</li> <li>▪ Teettämisosaaamisen tarve kasvaa</li> <li>▪ Muutosvastustus: oma henkilöstö, kiinteistönomistajat</li> </ul>
<b>Kiinteistöjen kannalta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hidas ja kallis käsityö vähenee oleellisesti, suurten aluekokonaisuuksien rationaalinen hoito pienentää kustannustasoa</li> <li>▪ Hankaluus töiden sovittamisesta ajoratojen ja naapurien osuuksien hoidon kanssa poistuu</li> <li>▪ Kiinteistöt pääsevät liukastumisvastuistaan</li> <li>▪ Epäoikeudenmukaisuudet kadunpitorasitteiden jakaantumisessa kiinteistöille poistuvat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parhaiten osuutensa hoitaneiden kiinteistöjen kohdalla laatutaso heikkenee ja hoito viivästy</li> <li>▪ Kustannukset nousevat niiden kiinteistöjen asukkaiden osalta, joilla ei ole hoitovelvoitteita tai ne ovat vähäiset</li> <li>▪ Siirtymävaiheessa kustannukset voivat nousta: muutoksia huolto-yhtiö-sopimukseen tai talonmiehen toimenkuviin ei tehdä välttämättä heti</li> </ul>
<b>Kadunkäyttäjän kannalta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Laatutaso yhtenäistyy</li> <li>▪ Keskimääräinen kadunpidon laatutaso paranee</li> <li>▪ Kunnossapitoa voidaan kohdistaa todellisen tarpeen mukaan</li> <li>▪ Kokonaan hoitamattomat osuudet poistuvat</li> <li>▪ Kadunvarsipysäköintipaikkojen käytettävyys paranee</li> <li>▪ Keskustojen katujen pölyäminen vähenee kattavien pesumahdollisuuksien myötä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parhaiten osuutensa hoitaneiden kiinteistöjen kohdalla laatutaso heikkenee ja hoito viivästy</li> <li>▪ Tilaaajan ja tuottajan ”harjoitteluvaiheessa” saattaa joidenkin alueiden laatutaso olla liian alhainen</li> </ul>

*TAULUKKO 1. Kiinteistöjen vastuiden kunnalle siirtämisen edut ja haitat (Kivimäki, Jaakko – Kauppi, Jussi 2001)*

Kunnan kannalta merkittävimpiä hyötyjä ovat, että alueet voidaan hoitaa jatkuvana kokonaisuutena ja alueen kunnossa- ja puhtaanapitotöiden valvonta helpottuu ja tehostuu. Lisäksi puhtaanapidon laatutasoa voidaan nostaa. Ongelmia taas aiheuttaa muun muassa

lisääntyvien kustannusten rahoituksen järjestäminen ja se, että uuden käytännön seurauksena vastuu esimerkiksi liukastumistapauksissa siirtyy kunnalle.

Kiinteistönomistajien kannalta voidaan päästä kustannussäästöihin, kun alue voidaan hoitaa laajempaa kokonaisuutena ja hidas ja kallis käsityö vähenee. Lisäksi kiinteistöt pääsevät vastuustaan esimerkiksi kaatumistapausten yhteydessä. Alueen yleinen viihtyvyys lisääntyy, mutta toisaalta joidenkin kiinteistöjen kohdalta laatutaso voi myös heiketä. Lisäksi kustannukset voivat siirtymävaiheessa nousta esimerkiksi sellaisten kiinteistöjen kohdalla, joiden hoitovastuu on ollut vähäinen.

Kadunkäyttäjän kannalta etuja ovat laatutason yhtenäistyminen, keskimääräisen laatutason paraneminen ja kokonaan hoitamattomien osuuksien poistuminen. Toisaalta siirtymävaiheessa voi viedä jonkin aikaa ennen kuin kaikkien katualueiden hoito sujuu riittävän laatutason mukaisesti.

## **4 KYSELYIDEN TOTEUTUS JA TULOKSET**

Kunnossa- ja puhtaanapitotöihin liittyviä kyselyitä toteutettiin viisi erilaista. Niistä neljä toteutettiin sähköpostin avulla ja yksi haastattelemalla. Työn kannalta merkittävin kysely lähetettiin sähköpostilla kuudelletoista eri kaupungin katujen ja yleisten alueiden kunnossapitoasioista vastaaville henkilöille. Sähköpostilla kyselyitä lähetettiin myös Oulussa toimiville kunnossapitourakoitsijoille sekä keskustan kiinteistönomistajille ja kiinteistöhuolloille.

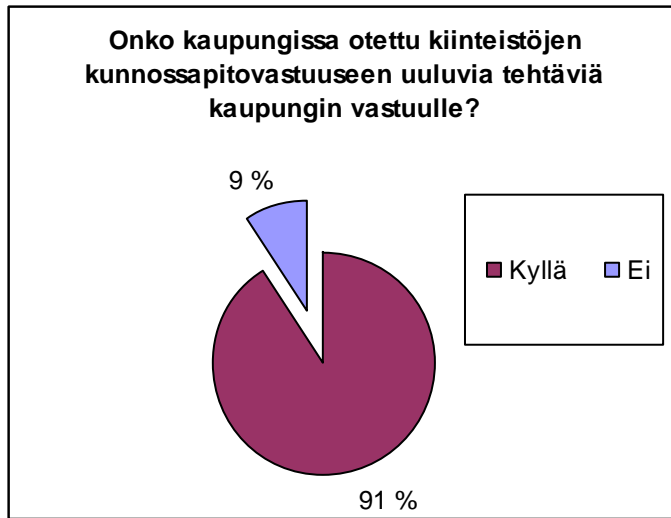
Kunnossapitourakoitsijoilta haluttiin selvittää muun muassa kiinnostusta uutta urakkaa kohtaan. Keskustan kiinteistönomistajille ja kiinteistöhuolloille lähetettyjen kyselyiden tarkoituksena ei ollut tehdä kattavaa selvitystä esimerkiksi mielipiteistä asiaan liittyen, vaan saada vain hieman erilaista näkökulmaa asiaan. Oulun tekninen liikelaitos toimii keskusta-alueen alueurakoitsijana, joten tältä taholta tietoja päätettiin kerätä muista poiketen haastattelun avulla. Kyselyt toteutettiin loppuvuodesta 2009. Kyselylomakkeet ovat liitteissä 1-5.

### **4.1 Tarkasteltavat kaupungit**

Kaupungeille suunnattu kysely (liite 1) oli kyselyistä kaikkein laajin ja se oli myös opinnäytetyön tekemisen kannalta merkittävin, sillä sen tarkoituksena oli selvittää muiden kaupunkien toimintaa tilanteessa, jossa kunta ottaa kiinteistöjen tehtäviä hoitaakseen. Kysely lähetettiin kuudelletoista kaupungille, joista yksitoista vastasi kyselyyn. Vastanneita olivat Espoo, Helsinki, Jyväskylä, Kotka, Kuopio, Lappeenranta, Lahti, Mikkeli, Tampere, Turku ja Vantaa. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää muun muassa sitä, kuinka yleistä on, että kunta ottaa vastuulleen kiinteistönomistajille kuuluvia kunnossa- ja/tai puhtaanapitovastuuseen kuuluvia tehtäviä. Tärkeää oli selvittää myös se, millaisilla alueilla uutta käytäntöä sovelletaan, peritäänkö kiinteistöiltä uudesta toiminnasta syntyviä maksua sekä miten maksut näissä tapauksissa jaetaan.

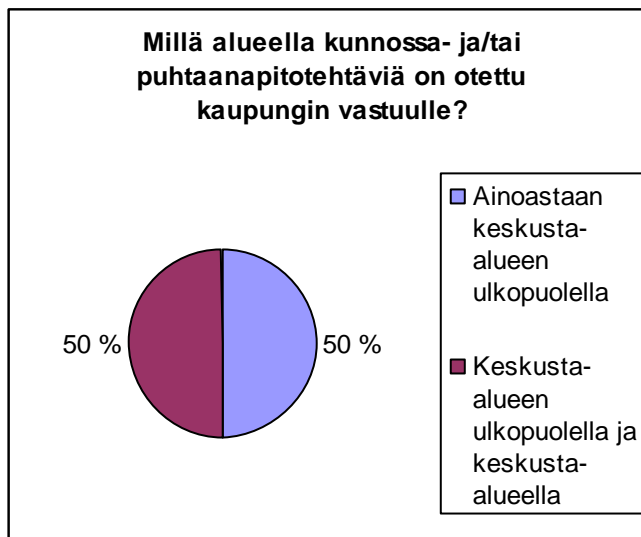
Kyselyyn vastanneista yhdestätoista kaupungista kymmenessä (Espoo, Helsinki, Jyväskylä, Kotka, Kuopio, Lahti, Mikkeli, Tampere, Turku ja Vantaa) oli otettu kiinteistön-

omistajien velvollisuuksiin kuuluvia kunnossa- tai puhtaanapitotehtäviä kunnan vastuulle (kuva 5).



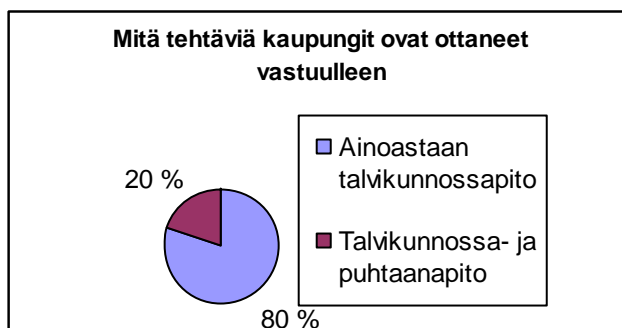
*KUVA 5. Tehtävien ottaminen kunnan vastuulle*

Kyselyssä haluttiin myös selvittää, millä alueilla eri kaupungeissa oli otettu kiinteistönomistajien tehtäviä kunnan hoidettavaksi. Espoossa, Jyväskylässä, Kotkassa, Kuopiossa ja Vantaalla niitä oli otettu sekä keskusta-alueella että sen ulkopuolisella alueella. Näissä kaupungeissa oli Kotkaa lukuun ottamatta otettu kunnalle kiinteistöjen velvollisuuksia koko kaupunkialueella. Helsingissä, Lahdessa, Mikkelissä, Tampereella ja Turussa kunnat olivat ottaneet vastuulleen kiinteistönomistajien velvoitteita ainoastaan keskusta-alueen ulkopuolella. Yksikään kaupunki ei ilmoittanut ottaneensa kiinteistönomistajien velvoitteita vastuulleen ainoastaan keskusta-alueella. (Kuva 6.)



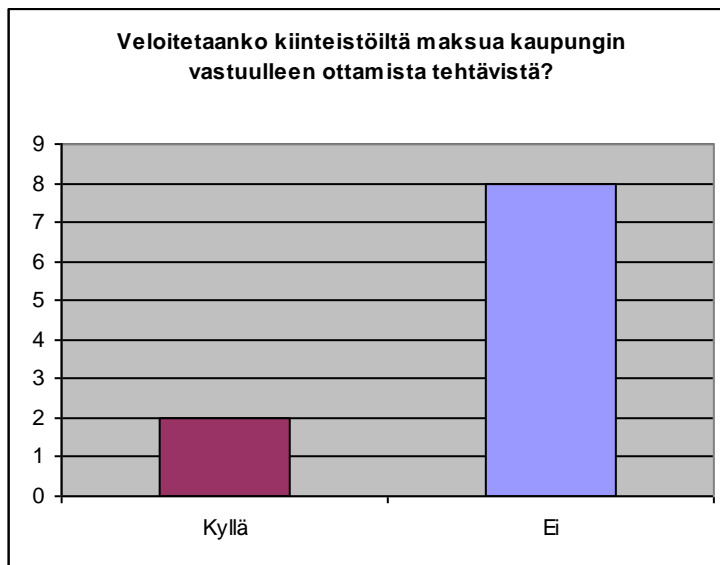
KUVA 6. Alueet, joilla kunnat ovat ottaneet kiinteistöjen tehtäviä hoitaakseen

Kaikissa kaupungeissa, joissa velvollisuuksia oli siirretty kunnan vastuulle, oli kiinteistönomistajilta otettu hoidettavaksi talvikunnossapitoon liittyviä tehtäviä. Helsingissä ja Vantaalla oli talvikunnossapidon lisäksi otettu kaupungin vastuulle myös puhtaanapitovelvoitteeseen liittyviä tehtäviä. (Kuva 7.)



KUVA 7. Kaupunkien vastuulleen ottamat tehtävät

Kymmenestä kaupungista kahdessa perittiin kiinteistönomistajilta maksua kunnan vastuulleen ottamien velvoitteiden hoitamisesta (kuva 8). Nämä kaupungit olivat Helsinki ja Kuopio. Lisäksi Jyväskylässä oli valmisteilla esitys maksujen perimiseen siirtymisestä, ja Vantaalla taas maksujen perimisestä on luovuttu vuoden 2009 alussa. Kiinteistön maksuosuuden suuruus määritettiin kaupungeissa tontin pinta-alan ja rakennetun kerrosalan perusteella. Lahdessa puolestaan oli tehty kunnanvaltuuston päätöksen jälkeen kiinteistöveroon korotus, jonka katsottiin kattavan kiinteistöjen velvoitteiden kaupungille ottamisesta aiheutuneet kustannukset.



*KUVA 8. Maksujen periminen kiinteistöiltä*

Kaupungit olivat käyttäneet erilaisia siirtymäaikoja uuteen toimintamalliin siirtymisessä. Tampere ja Turku ilmoittivat käyttäneensä lakimuutoksen voimaantulon vuonna 2005 jälkeen lain sallimaa kahden vuoden siirtymäaika kiinteistöjen talvikunnossapitotehtävien ottamiseen kunnan vastuulle. Espoossa, Mikkelissä ja Kuopiossa päätökset tulivat voimaan sitä mukaa kun niitä tehtiin. Helsinki ilmoitti siirtymäajaksi lakisääteiset ajat, ja myös Kotka ilmoitti käyttäneensä siirtymäaika ennen uuden käytännön voimaantuloa. Lahdessa päätös tehtiin kesäkuussa ja uuteen käytäntöön siirryttiin talvikauden alusta. Jyväskylässä oli käytetty noin puolen vuoden siirtymäaika niille alueille, joilla talvikunnossapito uuteen päätökseen asti kuului kiinteistöille, jotta kiinteistöillä olisi mahdollisuus irtisanoa hoitosopimuksensa jalkakäytävien talvihoidon. Mielenkiintoisena asiana kyselystä kävi ilmi se, että Vantaa on hoitanut kiinteistönomistajan tehtäviä jo vuodesta 1980 lähtien.

Kiinteistöjen kunnossa- ja/tai puhtaanapitovastuiden ottamisesta kunnalle syntynyt uusi urakka oli Lahdessa, Mikkelissä ja Tampereella sisällytetty alueurakkaan. Turussa uusi urakka toteutetaan alueesta riippuen omana urakkanaan, alueurakalle alisteisena urakana tai sisällytetään alueella jo toimivaan alueurakkaan. Uusi urakka toteutettiin omana erillisenä urakkanaan Espoossa, Helsingissä ja Kuopiossa. Näistä Helsingissä uusi urakka ilmoitettiin kuitenkin siirrettävän myöhemmin kilpailutuksen yhteydessä vanhaan urakkaan. Kotkassa ja Jyväskylässä uudet tehtävät liitetään kaupungin omaan työhön.



Uuteen käytäntöön siirtyminen oli otettu vastaan pääosin positiivisesti. Etenkin niillä alueilla, joilta kunta oli ottanut tehtäviä hoitaakseen perimättä kuitenkaan maksuja kiinteistönomistajilta, palaute oli positiivista. Myös negatiivista palautetta oli saatu; Osa kiinteistönomistajista ei ollut aluksi huomannut perua kiinteistöhuollostaan jalkakäytävien talvikunnossapitoa. Lisäksi osa kiinteistöhuolloista oli jalkakäytävien talvikunnossapitotyön perumisen jälkeen ilmoittanut, ettei ole kiinnostunut pelkistä pihatöistä. Jotkut kiinteistöhuollot olivat olleet harmissaan siitä, että keskusta-alueella kiinteistöhuoltojen töitä oli siirretty kaupungin hoitoon. Myös eräs talonmies oli harmitellut muutoksen vuoksi pudonnutta palkkaansa.

Toisinaan asukkailta oli saatu palautetta, jonka mukaan työn laatu on huonontunut sen jälkeen, kun kunta on ottanut alueen kunnossapitovelvoitteet hoitaakseen. Asukkaat kokivat hoitaneensa työt itse paremmin. Negatiivista palautetta oli tullut myös pysäköintikielloista, joita oli jouduttu laittamaan joidenkin jalkakäytävien viereen koneellisen kunnossapidon mahdollistamiseksi.

Kyselyyn vastanneista kaupunkien edustajista suurin osa oli sitä mieltä, että muutos oli vaikuttanut positiivisesti alueiden kunnossa- ja puhtaanapidon laatuun. Vastaajien mielestä laatu on tasaisempaa ja työt tulee hoidettua yhdenaikaisemmin kuin ennen. Kymmenestä kaupungista kahdeksassa edustajat olivat tyytyväisiä muutoksen tuomiin tuloksiin. Yksi vastaaja ei halunnut kommentoida asiaa, ja yksi vastaajista ei osannut vielä vastata kysymykseen, sillä ensimmäinen talvi, jolloin uutta toimintamallia kokeillaan, oli vasta alkamassa.

Uuteen käytäntöön siirtyminen toi vastaajien mielestä muutamia ongelmia. Uuden urakan kilpailuttaminen ja urakoitsijan valvonta lisäävät byrokratiaa ja työtä. Myös laskuttaminen koettiin ongelmalliseksi. Uuden urakan töiden hoitaminen vaatii alueen urakoitsijalta lisää pientä kalustoa. Lisäksi jos päädytään ratkaisuun, jossa kiinteistöiltä ei peritä maksuja, koituu kaupungille tehtävien hoidosta lisää kuluja. Yksi vastaajista mainitsi päätösprosessin olevan erittäin työläs ja aikaavievä. Myös pysäköintikieltojen asettaminen kapeiden jalkakäytävien viereen oli tuonut ongelmia. Yksi vastaajista mainitsi, että näin jälkeinpäin ajateltuna olisi ollut hyvä kehittää tilaamis- ja sopimusasiakirjoja vastaamaan valvonnan lisääntyneisiin tarpeisiin sekä ostopalveluiden tuotteistukseen jo ennen uuteen toimintamalliin siirtymistä.

## 4.2 Oulun tekninen liikelaitos

Oulun tekninen liikelaitos toimii keskusta-alueella alueurakoitsijana. Siksi on tärkeää kuulla myös TEKLI:n mielipide uuden urakan toteutukseen liittyen. TEKLI:lle suunnattu kysely (liite 2) toteutettiin haastatteluna. Haastattelussa pyrittiin muun muassa hahmottamaan mahdollisia ongelmakohtia sekä pohtimaan, miten ongelmien syntymistä voitaisiin ennaltaehkäistä, sillä urakoiden rajapinnoille voi syntyä ongelmia, jos tehtävänjakoa ei ole tehty riittävän selvästi.

Keskustelussa tuli ilmi muun muassa seuraavanlaisia ongelmakohtia: Kiinteistön piha-alueen ja katualueen välille syntyy rajapinta, sillä kiinteistön pihalla toimisi eri urakoitsija kuin katualueella. Tämä voi aiheuttaa ongelmia lumen kasauksen, hiekanpoiston sekä piha- ja katualueen pesun kannalta. Myös puistoalueen vierellä oleva jalkakäytävä voi aiheuttaa ongelmia, jos osa jalkakäytävästä osuu puiston kohdalle ja osa taas kiinteistön kohdalle. Jos nämä pätkät hoitaa eri toimija, tämä voi aiheuttaa katkon yhtenäiseen laatutasoon, sillä puiston kohdalla jalkakäytävän talvikunnossapito kuuluu kunnan vastuulle, kun taas kiinteistöjen kohdat kiinteistöjen vastuulle. Osan jalkakäytävästä hoitaisi siis keskustan alueurakoitsija TEKLI ja osan kiinteistönomistajien velvollisuuksia hoitava uusi toimija.

Vastaajien mukaan myös jalkakäytävän sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien rajapinnalle voi syntyä katko yhtenäiseen laatutasoon, sillä toisen talvikunnossapidosta vastaa kunta, toisen taas uusi toimija. Tästä syystä osuudet voidaan käydä hoitamassa eri aikaan ja hoidon laatu voi myös poiketa toisistaan. Yksi rajapinta syntyy myös jalkakäytävän ja ajoradan väliin. Olisi tärkeää, että hoitotoimenpiteitä pystyttäisiin tälläkin rajapinnalla yhdenaikaistamaan. Lisäksi keskustelussa tuli esille, että on tärkeää varmistaa, ettei esimerkiksi jalkakäytävien hiekanpoistoa toteutettaisi lakaisemalla hiekoitushikkoja ajoradalle. Yksi ongelma olisivat myös kattolumet ja -jääät; nykyisellä käytännöllä jotkut kiinteistöt hoitavat asian esimerkiksi laittamalla pukit jalkakäytävien päihin.

Haastateltavien mukaan näitä edellä mainittuja ongelmia voisi vähentää riittävällä esisuunnittelulla esimerkiksi urakoiden rajapintojen, lumenkasauspaikkojen ja laatutason suhteen. Lisäksi kiinteistönomistajien riittävä tiedottaminen muutoksesta ja heille kuuluvista lainmukaisista velvoitteista olisi tärkeää. Syntyviä ongelmia voitaisiin vähentää

myös asettamalla sanktioita, jotka toimisivat riittävinä pakotteina asioiden hoitamiseen sovitusti.

### **4.3 Oulussa toimivat kunnossapitourakoitsijat**

Kunnossapitourakoitsijoille suunnatulla kyselyllä (liite 3) haluttiin selvittää, olisiko uudelle urakalle halukkaita urakoitsijoita. Lisäksi haluttiin selvittää, mitkä asiat tekisivät uudesta urakasta houkuttelevan. Kysely lähetettiin kolmelle alueella toimivalle kunnossapitourakoitsijalle, joista yksi vastasi kyselyyn.

Kyselyyn vastannut kunnossapitourakoitsija oli erittäin kiinnostunut uuden käytännön mukanaan tuomasta urakasta. Kysyttäessä, mitkä tekijät lisääisivät kiinnostusta kyseistä urakkaa kohtaan, vastukseksi saatiin seuraavat tekijät; Urakka-ajan tulisi olla vähintään 4-5 vuotta ja urakan laajuuden tulisi olla vähintään nykyisten alueurakoiden tasolla. Liikevaihdon tulisi olla riittävä toimivalle organisaatiolle urakan ohjaukseen ja työnjohdoton. Laatuvaatimusten pitäisi olla pääosin nykyisellä tasolla ja niitä voitaisiin tarvittaessa asukkaiden mielipiteen perusteella muuttaa. Asiakirjojen valmisteluun toivottiin läpinäkyvyyttä ja yhteistyötä urakoitsijan kanssa. Myös urakka-alueen selvät rajat ja toimintamallit lisääisivät kiinnostusta urakkaan.

Vastaajan mukaan kiinnostusta urakkaa kohtaan vähensivät mittavat sanktiot, riskien jakaminen epätasaisesti tilaajan ja urakoitsijan kesken, liian suppea urakka-alue sekä työtehtävät, jotka eivät ole tiedossa määrällisesti, mutta kuuluvat urakkaan. Houkuttelevin urakkamuoto oli vastaajan mielestä oma erillinen urakka, jossa olisi kokonaishintainen ja yksikköhintainen osio. Yksikköhintaisille töille toivottiin selviä pelisääntöjä. Vastaaja ehdottaa myös ranskalaista urakkaa, jossa tilaaja esittää urakkasumman ja urakoitsijat esittävät sillä saavutettavat työt tai laatutason.

Vastaaja olisi mahdollisesti kiinnostunut ottamaan työkseen lisäksi joitakin kiinteistöjen omilla alueilla (ei siis kaduilla tai yleisillä alueilla) tehtäviä töitä. Tässä yhteydessä tarkoitetaan esimerkiksi kiinteistöjen sisäpihoilla tehtäviä töitä, joita ei olla ottamassa yhden toimijan käytännön mukana kunnan vastuulle, vaan jotka säilyvät vastaisuudessakin kiinteistöjen omalla vastuulla. Kysymyksenasettelussa oli ehdotettu, että nämä työt otettaisiin urakoitsijan töiksi erillisellä lisäsopimuksella, joka tehtäisiin urakoitsijan ja kiin-

teistönomistajan välillä. Vastaaja kuitenkin haluaisi tilaajan edustajan urakoitsijaa kohtaan olevan sama kuin pääurakassa.

#### **4.4 Oulun keskusta-alueella toimivat kiinteistöhuollot**

Kyselyllä haluttiin selvittää muutamien kiinteistöhuoltojen mielipidettä asiaan sekä saada tietoa esimerkiksi siitä, kuinka suuren osan jalkakäytävän hoito ja katualueen puhtaanapito muodostaa tyypillisen keskustakiinteistön laskutuksesta. Lisäksi kysyttiin, olisiko kiinteistöhuolto kiinnostunut toimimisesta uuden käytännön mukanaan tuoman urakan urakoitsijana tai aliurakoitsijana tai työyhteenliittymän osakkaana. Kysely (liite 4) lähetettiin kuudelle keskusta-alueella toimivalle kiinteistöhuollolle, joista kyselyyn vastasi kaksi.

Molemmat vastaajista pitivät ehdotusta uudesta käytännöstä huonona. Ensimmäinen vastaaja ei uskonut uuden käytännön tuovan positiivisia muutoksia vaan uskoi sen ainoastaan aiheuttavan negatiivisia muutoksia kiinteistöhuoltojen toiminnan kannattavuuteen. Kyselyssä kysyttiin, olisiko kiinteistöhuoltoyritys kiinnostunut tarjoamaan kyseisentyypistä urakkaa tai toimimaan työyhteenliittymänä. Yritys vastasi tähän olevansa kiinnostunut tarjoamaan kokonaisuuksia. Kysyttäessä, millaiset urakkaehdot lisääisivät yrityksen kiinnostusta tarjota urakkaa, vastaukseksi saatiin, että urakka-ajan tulisi olla minimissään kolme vuotta, hintakilpailun tulisi olla suora ja työohjeiden selkeät. Laatupisteiden vastaaja koki olevan teennäisiä.

Toinen vastaaja lähetti vastauksensa avoimessa muodossa ja mielipide uuden asian suhteen oli hyvin negatiivinen. Vastaaja piti kuitenkin uuden suunnitteilla olevan yhden toimijan käytännön merkitystä kiinteistöhuollon liikevaihtoon suhteellisen pienenä. Hän ei myöskään uskonut kiinteistöjen talvikunnossa- ja puhtaanapidosta maksettavien maksujen vähenevän.

## 4.5 Oulun keskusta-alueen kiinteistönomistajat

Kyselyn tarkoituksena oli selvittää hieman keskusta-alueen kiinteistönomistajien näkökulmia uuteen käytäntöön siirtymisessä. Kysely (liite 5) lähetettiin kuudelle merkittävälle keskusta-alueen kiinteistönomistajalle. Näistä kiinteistönomistajista viisi kuului keskustan kiinteistönomistajia edustavan Oulun liikekeskus Ry:n Kiinteistöjen maailman johtoryhmään. Kyselyyn vastasi kaksi kiinteistönomistajaa. Ensimmäinen vastaaja suhtautui ehdotukseen uudesta käytännöstä positiivisesti ja uskoi uuden käytännön tuovan hyviä muutoksia siten, että ylläpidon laadukkuus paranee ja yhteissopimuksella voidaan saada aikaan myös kustannushyötyjä. Vastaaja toivoi että kiinteistöjen maksuperusteet olisivat samat kuin Rovaniemellä on käytössä. Tärkeänä hän piti sitä, että tulevan palveluntuottajan toiminnan laatua ja oikea-aikaisuutta seurattaisiin ja laatupoikkeamista määrättäisiin sanktio.

Toinen vastaajista pysyisi mieluummin vanhassa mallissa ja kehittäisi tontinomistajien yhteistyötä. Hän oli huolissaan muun muassa siitä, miten kiinteistönomistajan vastuu korvaustapauksissa esimerkiksi liukastumistapauksen yhteydessä jatkossa määritetään (tämä huoli on kuitenkin aiheeton, sillä jos kunta ottaisi kunnossapitotyöt alueella vastuulleen, myös vahingonkorvausvastuu siirtyisi kunnalle). Hyvänä puolena uudessa toimintamallissa vastaaja pitää yhteisen toimijan mahdollista positiivista vaikutusta hintaan, tontille kulkemisesta johtuvan häiriön vähenemistä ja suoritettujen työn tasalaatuisuutta.

Huonoina puolina vastaaja piti sitä, että kiinteistönomistajan vaikutusmahdollisuus sopimuksen sisältöön pienenee, vahingonkorvausvastuun välttäminen monimutkaistuu, samoin tapahtuneiden vahinkojen selvitysmenettely. Ongelmana hän näki myös sen, että mikäli kaupunki joutuu käyttämään hankintalakia, se jäykistää toimintaa ja tekee kunnossa- ja puhtaanapitotöiden hoitamisen kiinteistönomistajan kannalta kalliimmaksi. Lisäksi kilpailutuskustannukset lisääntyvät eikä omaa kustannusta voida pienentää esimerkiksi tekemällä toimintoa muun työn ohella. Lisäksi kaupungin ollessa välikätenä asioiden hoito monimutkaistuu sekä vie enemmän aikaa. Vastaaja pitää tärkeänä sitä, että kilpailuttavalla taholla on riittävä osaaminen kilpailuttamisesta ja ymmärrys kiin-

teistönomistajien tarpeista. Kilpailuttaminen ei saa lisätä kustannuksia ja kiinteistönomistajien on pystyttävä vaikuttamaan sopimuksen sisältöön.

## 5 MAKSUJEN JYVITTÄMINEN KIINTEISTÖILLE

Oulussa kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta kunnan hoidettavaksi on suunniteltu perittävän alueen kiinteistöiltä maksuja tasapuolisuuden vuoksi: koska kunta ei aio ottaa tontinomistajien tehtäviä hoitaakseen koko kaava-alueella, maksun perimättä jättäminen suosisi sen alueen tontinomistajia, joilta kunta on ottanut tehtävät hoitaakseen.

Kaupungin vastuulle ottamista tehtävistä kiinteistöiltä perittävä maksu määritettäisiin siten, että puolet maksusta määräytyy tontin pinta-alan ja puolet rakennetun kerrosalan mukaan. Maksuja perittäisiin toteutuvien kustannusten mukaan (sisältää urakoinnista ja kiinteistöjen laskutuksesta aiheutuvat kustannukset). Keskustan alueelle perustettaisiin yksi urakka, johon sisältyisi kaksi erilaista aluetta: toisella alueella tarkoitetaan vain kävelykatualueutta ja toisella valitun alueen muita katuja.

**Kävelykatualueelle** on rakenteilla sulanapitojärjestelmä. Jos se toteutuu suunnitelmien mukaan, se kattaa koko keskustan kävelykatualueen, ja sulanapitojärjestelmän varrella olevat tontinomistajat osallistuvat sulanapitojärjestelmän investointi- ja käyttökustannuksiin tietyllä osuudella. Oikein toimiessaan sulanapitojärjestelmä poistaa tarpeen erilliselle talvikunnossapidolle, joten kävelykatualueella uusi urakka käsittäisi ainoastaan puhtaanapitotehtäviä. Tämän alueen puhtaanapidon kustannuksista on eriteltävä erikseen kadun pinnan puhtaanapito, jonka kiinteistönomistajat maksavat, sekä kadun kalusteiden puhtaanapito, josta aiheutuvat kustannukset maksaa kunta. Kiinteistöjen puhtaanapitovelvoitteiden hoitamisesta kertyvät kustannukset jaetaan kaikkien kävelykatualueen varrella olevien kiinteistöjen kesken.

Valitun alueen **muilla kaduilla** urakka sisältää sekä talvikunnossapitoon että puhtaanapitoon liittyviä tehtäviä. Näistä toiminnoista syntyvät maksut jaetaan kaikkien urakka-alueella yleisten katualueiden varrella olevien kiinteistöjen kesken huolimatta siitä, onko kiinteistön kohdalla jalkakäytävää. Näin toimitaan tasapuolisuuden vuoksi: jalkakäytäviä käyttävät kaikki alueella asuvat ja liikkuvat, siksi olisi epäoikeudenmukaista, että vastuu niiden talvikunnossapidosta kuuluisi vain tietyille kiinteistöille. On myös mahdollista, että uuteen urakkaan otettaisiin yhden toimijan hoidettavaksi myös

joitakin pätkiä yhdistetyistä jalkakäytävistä ja pyöräteistä, jotta kunnossa- ja puhtaanapitotöiden suorittaminen ei tietyissä kohdissa päättyisi kesken korttelin. Tässä voitaisiin käyttää esimerkiksi ”enemmistö määrää” -periaatetta; Niissä kortteleissa, joissa enemmistö talvikunnossapitotehtävistä kuuluu kunnalle, myös uuden toimijan osuus siirtyisi kunnan hoidettavaksi. Mikäli taas enemmistö korttelinsivusta olisi uuden toimijan puolella, hoitaisi se tämän korttelinsivun kokonaisuutena. Periaate on kuitenkin, että talvikunnossapitotehtäviä ei saa lopettaa kesken korttelinsivun, sillä muuten kadunkäytäjän turvallisuus voi vaarantua.

## 5.1 Esimerkkejä maksujen määräytymisestä Helsingissä ja Kuopiossa

Kaksi kyselyyn vastannutta kaupunkia ilmoitti perivänsä maksua kiinteistöjen velvoitteiden hoitamisesta. Molemmissa tapauksissa kiinteistön maksuosuuden suuruus määritettiin kaupungeissa tontin pinta-alan ja rakennetun kerrosalan perusteella, mutta tarkemmin selvitettäessä kävi ilmi, että laskukaavat olivat kuitenkin kaupungeissa erilaiset.

**Kuopiossa** maksut määräytyivät siten, että tontin pinta-ala jaettiin alueen tonttien pintaalojen summalla ja tällä kerrottiin puolet aiheutuneista kuluista. Tähän lisättiin rakennettu kerrosala jaettuna alueen kokonaisrakennusalalla kerrottuna puolikkaan kustannusmäärän kanssa. Kiinteistölle muodostuvan vuosimaksun määrä (€) Kuopiossa on esitetty kaavassa 1:

$$V = \frac{T}{T_y} \times 0,5 \times K + \frac{R}{R_y} \times 0,5 \times K \quad \text{KAAVA 1}$$

$V =$  Kiinteistölle muodostuva vuosimaksu

$T =$  Tontin pinta-ala

$T_y =$  Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala urakka-alueella

$R =$  Käytetty rakennusoikeus

$R_y =$  Yhteenlaskettu käytetty rakennusala urakka-alueella

$K =$  Toiminnasta aiheutuvat yhteiskustannukset



**Helsingissä** maksut määräytyvät tiettyjen kertoimien avulla, joilla kerrotaan käytetty kerrosala sekä tontin pinta-ala.

Kaavassa 2 on esitetty kiinteistölle muodostuvan vuosimaksun määrä (€) Helsingissä.

$$V = 0,084 * R + 0,043 * T \qquad \text{KAAVA 2}$$

$V =$  Kiinteistölle muodostuva vuosimaksu

$R =$  Käytetty rakennusala

$T =$  Tontin pinta-ala

Summaan lisätään arvonlisävero 22 %.

Etu-Töölö poikkeaa muista Helsingissä kunnan vastuulle otetuista alueista, joten sille on omat kertoimensa:  $0,126 * \text{käytetty kerrosala} + 0,376 * \text{tontin pinta-ala}$ .

## 5.2 Maksujen suuruuden määrittäminen Oulussa

Oulussa maksujen määrittämisperusteeksi päätettiin ottaa Kuopion kaltainen käytäntö. Poikkeuksena Kuopion malliin Oulussa on kuitenkin eriteltävä kävelykatualueen puhtaanapitokustannukset muiden katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitokustannuksista. Kiinteistökohtaisen maksun määrittämisperusteina ovat tontin pinta-ala ja rakennettu kerrosala. Aluksi määrittämisperusteiksi harkittiin rakennettua kerrosalaa ja tontin sivunpituutta, mutta jälkimmäinen korvattiin tontin pinta-alalla, sillä tämä tieto on helpommin selvitettävissä käytettävissä olevista tietorekistereistä. Urakan kaksi erikseen hinnoiteltavaa osaa tuovat laskentaan ongelman, sillä yksi kiinteistö voi siis kuulua esimerkiksi toiselta sivultaan kävelykatualueiden alueeseen ja toiselta sivultaan erikseen määritettyyn muiden katujen alueeseen.

Jos kiinteistö rajoittuu tontin sivuiltaan kahteen eri alueeseen, huomioidaan tontin pinta-ala ja rakennettu kerrosala puolikkaana molempien alueiden kustannuksia laskettaessa. Jos pinta-ala ja rakennettu kerrosala huomioitaisiin molempiin urakoihin kokonaisuudessaan, joutuisi kiinteistö maksamaan teoriassa kaksinkertaisen summan muihin verrattuna, toisin sanoen saman verran kuin henkilö, joka omistaisi kyseisen kokoisen kiinteistön molemmilta urakka-alueilta.

Urakka-alue rajataan niin, että rajat menevät ajoradan keskeltä. Näin toimittaessa ei tule ongelmallista tilannetta, jossa kiinteistön toinen sivu kuuluisi uuden toimijan hoitamaan alueeseen ja toiselta sivulta näiden velvoitteiden hoitaminen jäisi vielä kiinteistön omalle vastuulle.

Tässä laskumallissa tontin pinta-alan ja rakennetun kerrosalan kertoimet ovat 0,5. Jos haluttaisiin painottaa enemmän esimerkiksi tontin pinta-alaa, se voitaisiin helposti tehdä muuttamalla kustannussumman edessä olevaa kerrointa. Tällöin kertoimia voitaisiin muuttaa esimerkiksi niin, että tontin pinta-alaa painotettaisiin kertoimella 0,6 ja rakennettua kerrosalaa kertoimella 0,4.

Seuraavissa kappaleissa on esitetty **kaavat kiinteistökohtaisten maksujen määrittämiseen**. Kun määrittämissä perusteina ovat tontin pinta-ala ja rakennettu kerrosala, kiinteistökohtaisen maksun määrittämiseen voidaan soveltaa seuraavanlaista laskutapaa:

$V =$  Kiinteistölle muodostuva vuosimaksu

$T =$  tontin pinta-ala

$T_a =$  kävelykatujen alueen tonttien pinta-alat yhteensä

$T_b =$  muiden katujen alueen tonttien pinta-alat yhteensä

$R =$  tontin rakennettu kerrosala

$R_a =$  kävelykatujen alueen rakennettu kerrosala yhteensä

$R_b =$  muiden katujen alueen rakennettu kerrosala yhteensä

$K_a =$  kävelykatualueen puhtaanapitotehtävien aiheuttamat kustannukset

$K_b =$  muiden katujen talvikunnossa- ja puhtaanapitotehtävien aiheuttamat kustannukset

Kiinteistölle muodostuvan vuosimaksun määrä (€) lasketaan kaavojen 3, 4 ja 5 avulla.

**Kävelykatualueella** sijaitsevan kiinteistön kunnossa- ja puhtaanapitomaksut saadaan kaavalla 3.

$$V = \frac{T}{T_a} \times 0,5 \times K_a + \frac{R}{R_a} \times 0,5 \times K_a$$

KAAVA 3

$$\rightarrow V = \left( \frac{T}{T_a} + \frac{R}{R_a} \right) \times 0,5 K_a$$

Kaavassa jaetaan tontin pinta-ala kävelykatualueurakan tonttien yhteispinta-alalla. Tähän lisätään käytetty rakennusala suhteutettuna kävelykatu-urakan yhteenlaskettuihin käytettyihin rakennusaloihin. Saadulla arvolla kerrotaan puolet kävelykatualueurakan kustannuksista.

**Muiden kuin kävelykatujen alueella** sijaitsevan kiinteistön kunnossa- ja puhtaanapitomaksut saadaan kaavalla 4.

$$V = \frac{T}{T_b} \times 0,5 \times K_b + \frac{R}{R_b} \times 0,5 \times K_b$$

KAAVA 4

$$\rightarrow V = \left( \frac{T}{T_b} + \frac{R}{R_b} \right) \times 0,5 K_b$$

Jaetaan tontin pinta-ala muiden katujen urakan tonttien yhteispinta-alalla. Tähän lisätään käytetty rakennusala suhteutettuna muiden katujen urakan yhteenlaskettuihin käytettyihin rakennusaloihin. Saadulla arvolla kerrotaan puolet muiden katujen urakan kustannuksista.

**Kiinteistön, jolla osa sivuista on kävelykatualueella ja osa muiden katujen alueella,** kunnossa- ja puhtaanapitomaksut saadaan kaavalla 5.

$$V = \left( \frac{0,5 \times T}{T_a} + \frac{0,5 \times R}{R_a} \right) \times 0,5 K_a + \left( \frac{0,5 \times T}{T_b} + \frac{0,5 \times R}{R_b} \right) \times 0,5 K_b \quad \text{KAAVA 5}$$

Kaavassa lasketaan puolet tontin pinta-alasta suhteutettuna kävelykatualueurakan tonttien pinta-alaan, ja tähän lisätään puolet käytetystä rakennusalasta suhteutettuna kävelykatu-urakan yhteenlaskettuihin käytettyihin rakennusaloihin. Saadulla arvolla kerrotaan puolet kävelykatualueurakan kustannuksista. Sitten lasketaan puolet tontin pinta-alasta suhteutettuna muiden katujen urakan tonttien pinta-alaan, ja tähän lisätään puolet käytetystä rakennusalasta suhteutettuna muiden katujen urakan yhteenlaskettuihin käytettyihin rakennusaloihin. Saadulla arvolla kerrotaan puolet muiden katujen urakan kustannuksista. Lopuksi kaksi näin saatua arvoa lasketaan yhteen ja saadaan kiinteistölle kertyvä maksuosuus.

Tulevissa kappaleissa on esitelty **esimerkkejä maksujen määräytymisestä erilaisten kiinteistöjen kohdalla**. Vielä ei ole tarkkaan määritelty aluetta, jolta kaupunki suunnittelee tontinomistajien tehtävien ottamista vastuulleen. Siksi oheisissa laskuesimerkeissä esitetyt arvot ovat suurpiirteisiä arvioita, ja todelliset arvot voivat poiketa suurestikin esimerkeissä käytetyistä. Laskuesimerkkien tarkoituksena on ainoastaan havainnollistaa kaavojen käyttöä ja testata, toimiiko maksuperusteiden määrittäminen oikeudenmukaisesti erikokoisia kiinteistöjä kohtaan. Urakkahinnastakaan ei ole vielä arvioita, mutta oletetaan kuitenkin, että kävelykatualueen kustannukset ovat kaavan 6 mukaisesti 1/3 muiden katujen alueen kustannuksista.

$$K_a = 1/3 * K_b .$$

KAAVA 6

Laskuesimerkeissä kiinteistöille ei määrity tarkkoja kustannuksia, vaan maksukertoimet, joita voidaan vertailla keskenään. Laskuesimerkkien A, B ja C tontin pinta-alan ja rakennetun kerrosalan arvot esittävät hyvin keskimääräisen keskustan kiinteistön arvoja. Esimerkeissä D ja E arvot taas ovat kärjistetyn pieniä keskiarvoon verrattuna, ja todellisuudessa tällaisia kiinteistöjä on keskustan alueella vain muutamia.

**Arviot** urakka-alueen tonttien yhteispinta-aloista sekä yhteenlasketuista rakennetuista kerrosaloista:

Kävelykatualue

Muu alue

$$T_a = 26000 \text{ m}^2$$

$$T_b = 42000 \text{ m}^2$$

$$R_a = 90000 \text{ m}^2$$

$$R_b = 150000 \text{ m}^2$$

**Kiinteistö A:** Tontin molemmat sivut kuuluvat muiden kuin kävelykatujen alueeseen, joten sille suunnatut maksut määritetään kaavan 4 avulla. Tontin pinta-ala on 1650 m<sup>2</sup> ja käytetty rakennusala on 6000 m<sup>2</sup>.

$$V = \left( \frac{T}{T_b} + \frac{R}{R_b} \right) \times 0,5K_b$$

$$\rightarrow \left( \frac{1650m^2}{42000m^2} + \frac{6000m^2}{150000m^2} \right) \times 0,5K_b \approx 0,039643 K_b$$

**Kiinteistö B:** Tontin molemmat sivut kuuluvat muiden kuin kävelykatujen alueeseen, joten sille suunnatut maksut määritetään kaavan 4 avulla. Tontin pinta-ala on 1400 m<sup>2</sup> ja käytetty rakennusala on 4600 m<sup>2</sup>.

$$V = \left( \frac{T}{T_b} + \frac{R}{R_b} \right) \times 0,5K_b$$

$$\rightarrow \left( \frac{1400m^2}{42000m^2} + \frac{4600m^2}{150000m^2} \right) \times 0,5K_b = 0,032 K_b$$

**Kiinteistö C:** Esimerkissä on muuten samat arvot kuin kiinteistössä B, mutta tässä tapauksessa tontin molemmat sivut kuuluvat kävelykatualueeseen. Kiinteistölle C suunnatut maksut määritetään kaavojen 3 ja 6 avulla.

$$V = \left( \frac{T}{T_a} + \frac{R}{R_a} \right) \times 0,5K_a$$

$$K_a = \frac{1}{3} \times K_b$$

$$\rightarrow \left( \frac{1400m^2}{26000m^2} + \frac{4600m^2}{90000m^2} \right) \times 0,5 \times \frac{1}{3} \times K_b = 0,017493 K_b$$

**Kiinteistö D:** Tontin molemmat sivut kuuluvat muiden kuin kävelykatujen alueeseen, joten sille suunnatut maksut määritetään kaavan 4 avulla. Tontin pinta-ala on  $550 \text{ m}^2$  ja käytetty rakennusala on  $450 \text{ m}^2$ .

$$V = \left( \frac{550 \text{ m}^2}{42000 \text{ m}^2} + \frac{450 \text{ m}^2}{150000 \text{ m}^2} \right) \times 0,5 K_b \approx 0,008048 K_b$$

**Kiinteistö E:** Esimerkissä on muuten samat arvot kuin kiinteistö D:ssä, mutta tässä tapauksessa tontin toinen sivu kuuluu kävelykatualueeseen ja toinen sivu muiden katujen urakkaan. Kiinteistölle E suunnatut maksut määritetään kaavojen 5 ja 6 avulla.

Tontin pinta-ala on  $550 \text{ m}^2$  ja käytetty rakennusala on  $450 \text{ m}^2$ .

$$V = \left( \frac{0,5 \times T}{T_a} + \frac{0,5 \times R}{R_a} \right) \times 0,5 K_a + \left( \frac{0,5 \times T}{T_b} + \frac{0,5 \times R}{R_b} \right) \times 0,5 K_b \quad \text{KAAVA 5}$$

$$\rightarrow \left( \frac{0,5 \times 550 \text{ m}^2}{26000 \text{ m}^2} + \frac{0,5 \times 450 \text{ m}^2}{90000 \text{ m}^2} \right) \times 0,5 K_a + \left( \frac{0,5 \times 550 \text{ m}^2}{42000 \text{ m}^2} + \frac{0,5 \times 450 \text{ m}^2}{150000 \text{ m}^2} \right) \times 0,5 K_b$$

$$\approx 0,006538 K_a + 0,004024 K_b$$

$$\left( K_a = \frac{1}{3} \times K_b \right) \rightarrow 0,006538 \times \frac{1}{3} K_b + 0,004024 K_b \approx 0,006203 K_b$$

**Seuraavaksi verrataan kiinteistöjen A, B, C, D ja E kertoimia toisiinsa nähden.**

$$\frac{A}{B} = \frac{0,039643K_b}{0,032 K_b} \approx 1,239$$

Kiinteistön A maksu on noin 24 % suurempi kuin kiinteistön B. (Kiinteistön A tontin pinta-ala ja rakennettu kerrosala ovat hieman suuremmat kuin kiinteistöllä B.)

$$\frac{B}{C} = \frac{0,032K_b}{0,017493 K_b} \approx 1,829$$

Kiinteistön B maksu on noin 83 % suurempi kuin kiinteistön C. (Kiinteistöllä C on samat tontin pinta-alan ja rakennetun kerrosalan arvot kuin kiinteistöllä B, mutta kiinteistön C molemmat sivut kuuluvat kävelykatualueeseen.)

$$\frac{A}{D} = \frac{0,039643K_b}{0,008048 K_b} \approx 4,926$$

Kiinteistö A:n maksu on noin 4,9-kertainen kiinteistö D:hen verrattuna. (Kiinteistön A tontin pinta-ala ja rakennettu kerrosala ovat moninkertaisesti kiinteistö D arvoja suurempia.)

$$\frac{D}{E} = \frac{0,008048K_b}{0,006203 K_b} \approx 1,297$$

Kiinteistön D maksu on noin 30 % suurempi kuin kiinteistön E. (Kiinteistöllä E on samat tontin pinta-alan ja rakennetun kerrosalan arvot kuin kiinteistöllä D, mutta kiinteistön E toinen sivu kuuluu kävelykatualueeseen ja toinen sivu muiden katujen alueeseen.)

Laskuesimerkkien perusteella näyttäisi siltä, että kehitetty laskukaava määrittää kiinteistökohtaiset maksut oikeudenmukaisesti tontin pinta-alaan ja rakennettuun kerrosalaan suhteutettuna. Kävelykatualueella kiinteistöille saadut kertoimet ovat pienempiä, sillä tällä alueella on tulossa käyttöön talvikunnossapidon tarpeen poistava sulanapitojärjestelmä, jonka vuoksi tällä alueella urakkaan sisältyy ainoastaan puhtaanapitotehtävät. Laskutuskäytäntö ei kuitenkaan ole heille puolueellinen, vaan pienempi osuus kunnossapitokustannuksista on oikeutettua, sillä alueen kiinteistönomistajat osallistuvat sulanapitojärjestelmän rakennus- ja käyttökustannuksiin.

## **6 YHDEN TOIMIJAN PERIAATTEEN KÄYTTÖÖN- OTON EDELLYTYKSET**

### **6.1 Uuden käytännön vaatima menettely**

Uuden käytännön vaatima menettely on selvitetty tarkasti luvussa 2.6 ”Asian lainmukainen etenemismenettely”. Tiivistettynä voidaan kuitenkin mainita, että aloite kiinteistönomistajan tehtävien ottamisesta kunnan vastuulle voi tulla joko tontinomistajan, tontinomistajia edustavien yhteisöjen tai kunnan omasta aloitteesta.

Kunta valmistelee kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta ehdotuksen, joka on pidettävä julkisesti nähtävillä ja asiasta on tiedotettava asianomaisia lain vaatimalla tavalla. Asianomaisilla on mahdollisuus tehdä kunnan ehdotuksesta muistutus 14 päivän kuluessa ehdotuksen nähtäville asettamisesta, ja kunnan päätöksestä on käytävä ilmi, miten nämä muistutukset on otettu päätöksenteossa huomioon.

Päätöksessä on yksilöitävä alueet, joita ottaminen koskee, sekä yksilöitävä tehtävät jotka aiotaan ottaa kunnan hoidettavaksi ja ilmoitettava myös uuteen käytäntöön siirtymisen ajankohta. Lisäksi on todettava, että tehtävien huolehtimisesta kunnalle aiheutuvista kustannuksista peritään maksu, joka määräytyy kunnan erikseen hyväksymän taksan mukaisesti.

Päätös annetaan valitusosoituksineen kaikille esityksen tehneille. Sellainen päätös, jolla kunta ottaa huolehtiakseen tontinomistajien tehtäviä, on annettava valitusosoituksineen tiedoksi niille tontinomistajille, joita päätös koskee. Päätöksestä voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Lain mukaan päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.



## **6.2 Markkinoiden valmius uudelle urakalle**

Kyselyillä pyrittiin selvittämään myös markkinoiden valmiutta uudelle urakalle. Mikäli urakkaa tarjottaisiin yksityisille toimijoille, Oulussa toimiva kyselyyn vastannut kunnossapitourakoitsija olisi erittäin kiinnostunut uuden käytännön mukanaan tuomasta urakasta ja lisäksi yksi kyselyyn vastanneista keskusta-alueella toimivista kiinteistöhuolloista ilmaisi kiinnostuksensa uuteen urakkaan. Myös keskusta-alueen alueurakoitsijana toimiva Oulun tekninen liikelaitos ilmoitti olevansa erittäin kiinnostunut uudesta urakasta, mikäli Tekninen keskus päätyisi tarjoamaan urakkaa sille. Urakalle tuntuisi siis löytyvän halukkaita tekijöitä.

## **6.3 Muiden kaupunkien ratkaisut kiinteistöjen vastuisiin liittyen**

Todella isossa osassa kyselyyn vastanneista kaupungeista oli otettu kiinteistönomistajien velvollisuuksiin kuuluvia kunnossa- tai puhtaanapitotehtäviä kunnan vastuulle.

Yleisintä tämä oli luonnollisestikin pientaloalueilta, joilta laki velvoittaa kunnan tietyin perustein ottamaan kiinteistöjen velvoitteita. Oulussa tämä asia on ratkaistu muuttamalla pientalovaltaisten alueiden jalkakäytäviä yhdistetyiksi jalkakäytäviksi ja pyöräteiksi.

Useimmissa kyselyyn vastanneissa kaupungeissa oli otettu kunnan hoidettavaksi jalkakäytävien talvikunnossapitotehtäviä, mutta kaksi kaupunkia kuitenkin oli ottanut vastuulleen myös puhtaanapitovastuuseen liittyviä tehtäviä. Myös Oulussa suunnitellaan sekä kunnossapito- että puhtaanapitotehtävien ottamista kunnan vastuulle valitulta alueelta. Maksujen periminen kiinteistöiltä otetuista tehtävistä ei ollut kovin yleistä. Kaupungeissa, joissa maksuja perittiin kiinteistöiltä, maksun määräytymisperusteena olivat tontin pinta-ala ja rakennettu kerrosala. Nämä valittiin opinnäytetyön edetessä maksun määritysperusteiksi myös Oulussa.

Valtaosassa kaupungeista uuteen käytäntöön siirtymisessä oli käytetty siirtymäaika, ja uusi urakka oli toteutettu eri kaupungeissa eri tavalla. Oulussa uusi urakka toteutettaisiin todennäköisesti ainakin aluksi täysin muista ylläpitourakoista erillisenä urakkana. Mahdollisesti tämä uusi urakka voitaisiin pitää jatkossakin erillisenä urakkana tai vaih-

toehtoisesti yhdistää keskustan alueurakkaan, jolloin yhden toimijan periaate pääsisi toimimaan tehokkaimmin, kun koko valitun alueen yleisillä katualueilla olisi vain yksi toimija. Tosin todennäköisesti jo pelkästään toimintatavasta, jossa alueen kiinteistöjen vastuiden hoitamisesta vastaa yksi toimija ilman että tätä liitetään alueurakkaan, on positiivista vaikutusta valitun alueen kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien laadun tasaisuuteen ja töiden suorittamisen yhdenaikaisuuteen.

Kyselyn vastauksista kävi ilmi, että uudesta käytännöstä muissa kaupungeissa saatu palaute oli pääosin positiivista. Negatiivista palautetta olivat aiheuttaneet muun muassa pysäköintikieltojen asettaminen kapeiden jalkakäytävien viereen. Kaupungin kannalta hankalana koettiin työläs päätösprosessi ja se, että uuden urakan kilpailuttaminen ja valvonta sekä kiinteistöjen laskuttaminen lisäävät byrokratiaa ja työtä. Jonkin verran näihin asioihin voidaan vaikuttaa kiinnittämällä huomiota riittävään esisuunnitteluun ja muutoksesta tiedottamiseen, mutta uuteen toimintamalliin siirtyminen tuo väistämättä mukanaan lisätyötä. Kaupunkien edustajat olivat kuitenkin pääasiassa tyytyväisiä uuteen toimintamalliin siirtymisestä.

## 7 POHDINTA

Opinnäytetyön tarkoituksena oli toimintamallin kehittäminen yhden toimijan periaatteen toteuttamiselle keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapidossa. Työssä saavutettiin sille asetetut tavoitteet: Kyselyiden avulla saatiin tietää muiden kaupunkien tekemiä ratkaisuja asiaan liittyen, sekä uuden käytännön mahdollisesti tuomia ongelmia. Lainsäädäntöön ja asiaan liittyviin julkaisuihin perehtymällä saatiin selvitettyä asian hallinnollinen etenemisprosessi. Maksujen määrittämisperusteeksi valittiin Oulussa kiinteistön rakennettu kerrosala ja tontin pinta-ala, ja näiden perusteella tehtiin laskukaavat kiinteistökohtaisten maksujen määrittämiseksi.

Kyselyiden toteuttaminen sujui pääosin hyvin, ja etenkin muille kaupungeille suunnatusta kyselystä saatiin paljon hyödyllistä tietoa. Muutamille keskustan kiinteistönomistajille ja kiinteistöhuolloille lähetettyjen kyselyiden otannat olivat melko suppeita, ja niistä saatiin ainoastaan hieman erilaista näkökulmaa asiaan. Mikäli näiltä tahoilta haluttaisiin selvittää laajempaa mielipidetiedustelua, olisi toteutettava huomattavasti laajempi kysely. Maksujen jyvittämiseen kehitettiin laskukaava, jonka avulla kiinteistökohtaiset maksut voidaan määrittää. Sitä on pyritty pohtimaan monelta kannalta ja ottamaan huomioon mahdollisesti eteen tulevia ongelmia.

Jatkossa yhden toimijan periaatteen toteuttamiselle muodostuu useita haasteita. Näistä ensimmäinen on uudelle käytännölle valittavan alueen rajaaminen ja laatuvaatimusten tarkentaminen vastaamaan alueen tarpeita. Päätöksentekoprosessia varten taas on tehtävä selvityksiä ja suunnitelmia, joiden avulla tarvittava päätös voidaan tehdä. Päätökseen liittyvistä asioista on tiedotettava riittävästi alueen kiinteistönomistajia sekä muita toimijoita. Jos tehdään päätös yhden toimijan periaatteen ottamisesta käytäntöön, haasteena on urakoiden muodostaminen ja kilpailutus sekä uuden urakan yhteensovittaminen muiden urakoiden kanssa.

## LÄHTEET

Esteettömyys talvihoidossa. 2003. Saatavissa:

<http://hosted.kuntaliitto.fi/intra/julkaisut/pdf/p050830154504J.pdf>. Hakupäivä 31.1.2010.

Kadut kuntoon. 2005. Ympäristöministeriön esite. Saatavissa:

<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=42906>. Hakupäivä 25.1.2010.

Kivimäki, Jaakko – Kauppi, Jussi 2001. Kunnan ja kiinteistön työnjako kadun talvikunnossa- ja puhtaanapidossa. Helsinki: Suomen Kuntaliitto.

Hurmeranta, Ulla – Kauppi, Jussi. 2005. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annettu laki muuttuu – siirtymäsäännöksen käyttämisestä päätettävä ennen lain voimaantuloa 1.11.2005. Yleiskirje 17/80/2005. Kuntaliitto. Saatavissa:

[http://www.kunnat.net/k\\_perussivu.asp?path=1;29;63;375;75765;85276;85435](http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;29;63;375;75765;85276;85435). hakupäivä 7.1.2010.

Jurvansuu, Anssi 2009. Ylläpitovalvoja, Oulun teknisen keskuksen katu- ja viherpalvelut. Keskustelu 1.9.2009.

Nyman, J. – Kauppi, J. – Hurmeranta, U./eg. 2005. Kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain osittaisuudistus. Yleiskirje 22/80/2005. Kuntaliitto. Saatavissa:

[http://www.kunnat.net/k\\_perussivu.asp?path=1;29;63;375;75765;90427;90431](http://www.kunnat.net/k_perussivu.asp?path=1;29;63;375;75765;90427;90431). Hakupäivä 7.1.2010.

L 6.6.2003/434. Hallintolaki.

L 15.7.2005/547. Lakiuudistus, Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

L 31.8.1978/669. Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Oulun keskustan kävelykatualueen peruskorjaus, sulanapitojärjestelmän yleissuunnitelma, Kirkkokatu välillä Saaristonkatu – Pakkahuoneenkatu. 30.11.2009. Oulun teknisen keskuksen katu- ja viherpalvelut.

## **LIITTEET**

- Liite 1. Kysely kaupungeille
- Liite 2. Kysely Oulun tekniselle liikelaitokselle
- Liite 3. Kysely kunnossapitourakoitsijoille
- Liite 4. Kysely kiinteistöhuolloille
- Liite 5. Kysely kiinteistönomistajille

## Kaupungeille suunnattu kysely kunnossa- ja puhtaanapitotehtävien ottamisesta kunnan hoidettavaksi

VASTAUS MONIVALINTAKYSYMYKSIIN RASTITTAMALLA (X)

Vastaajan nimi:

Edustamani kaupunki on:

**1. Onko kaupungissanne otettu kiinteistöjen kunnossapitovastuuseen kuuluvia tehtäviä kaupungin vastuulle?**

- Kyllä
- Ei vielä, mutta asia on jo vireillä
- Ei, mutta asiaa harkitaan
- Ei
- Muu vastaus

**2. Mitä tehtäviä alueella on siirretty kaupungin vastuulle?**

- Talvikunnossapito
- Viheralueiden hoito
- Puhtaanapito
- Muu, mikä?

**3. Millainen ja miten laaja alue on kyseessä (keskusta-alue, omakotitaloalue ym.)?**

**4. Kyseinen alue sijaitsee**

- Keskusta-alueella
- Keskustan ulkopuolella

**5. a) Veloitetaanko kiinteistöiltä maksua näistä kaupungin haltuunsa ottamista tehtävistä?**

- Kyllä
- Ei

**5. b) Mikäli veloitetaan, niin millä perusteella kiinteistökohtaisen maksun suuruus määräytyy?**

**6. Miten arvioisit maksujen kattavan uuden menettelyn mukanaan tuomat kustannukset?**

**7. Miten laskutus on toteutettu?**

**8. Mikäli uusi käytäntö koskee kävelykatua:****a) Onko kävelykadulla sulanapitojärjestelmä?**

- Kyllä  
 Ei

**b) Ovatko alueen kiinteistöt osallistuneet sulanapitojärjestelmän**

- rakentamiskustannuksiin  
 käyttökustannuksiin

**c) Miten sulanapitojärjestelmään liittyvien maksujen kiinteistökohtainen osuus on määritetty?****d) Otetaanko osallistuminen sulanapitojärjestelmän kustannuksiin huomioon yhden toimijan käytännön mukanaan tuomia kiinteistökohtaisia maksuja määritettäessä (jos otetaan, niin miten)?****9. Miten toimittiin muuttuneen käytännön aikaansaamiseksi (etenemismenettely)?****10. Mistä ja millä nimillä löytäisin esityksiä, päätöksiä yms. jotta voisin perehtyä niihin työtäni varten?****11. Oliko uuteen käytäntöön siirryttäessä jokin tietty siirtymäaika ennen muutoksen voimaantuloa?****12. Miten uusi urakka toteutetaan? Uusi urakka...**

- sisällytetään alueen alueurakkaan  
 toteutetaan alueurakalle alisteisena urakkana  
 toteutetaan täysin omana urakkanaan  
 toteutetaan muulla tavalla. Miten?

**13. Miten muutos on otettu vastaan eri toimien taholta...?**

- a) Kiinteistönomistajat  
b) Kiinteistöhuollot  
c) Kunnossapitourakoitsijat  
d) Alueurakoitsija

**14. Millaista palautetta olette saaneet asian tiimoilta?****15. Millaisia vaikutuksia muutoksella on ollut kunnossa- ja puhtaanapidon laadun kannalta?****16. Oletteko tyytyväisiä muutoksen tuomiin tuloksiin?**



**17. Mitä ongelmia muutos toi?**

**18. Mitä jälkikäteen ajateltuna olisi pitänyt tehdä toisin uuden käytännön toteuttamisessa?**

**Kysymyksiä Oulun Tekniselle liikelaitokselle keskusta-alueen kunnos-  
sa- ja puhtaanapitotehtäviin liittyen**

**1. a) Mitä ongelmia urakoiden rajapinnoille voi mielestänne syntyä?**

**b) Miten näitä ongelmia voitaisiin etukäteen vähentää?**

**2. Mitä muita ongelmia uusi käytäntö voi mielestänne tuoda mukanaan?**

**3. Mikä urakkamuoto olisi TEKLI:n kannalta mieluisin (Oma erillinen urakka,  
Teklin aliurakka vai TEKLI:lle alisteinen urakka)?**

## **Kysely Oulussa toimiville kunnossapitourakoitsijoille keskusta-alueen kunnossa- ja puhtaanapitotehtäviin liittyen**

**Vastaajan nimi:**

**Edustamani yritys:**

**1. Olisiko yrityksellänne kiinnostusta uuden menettelyn mukanaan tuomaan urakkaan?**

**2. Mitkä asiat tai millaiset urakan ehdot (esim. kesto, laajuus, laatuvaatimukset) lisääisivät kiinnostustanne urakkaan?**

**3. Mitkä asiat vähentävät kiinnostustanne urakkaan?**

**4. Millainen urakkamuoto olisi kannaltanne houkuttelevin (keskustan alueurakan aliurakka, keskustan alueurakalle alisteinen urakka, oma erillinen urakka ...)?**

**5. Mikäli urakka tulisi hoidettavaksenne, olisiko teillä kiinnostusta ottaa työksenne myös kiinteistöille edelleen kuuluvia sisäpihojen kunnossapitotehtäviä tai kiinteistöhuollon töitä laajemmin, mikäli kiinteistöt haluaisivat tehdä kanssanne tästä erillisen (urakoitsijan ja kiinteistönomistajan välisen) lisäsopimuksen?**

## **Kysely Oulun keskusta-alueella toimiville kiinteistöhuolloille alueen kunnossa- ja puhtaanapitotehtäviin liittyen**

**Vastaajan nimi:**

**Edustamani kiinteistöhuolto:**

**1. Mitä mieltä olette yllämainitusta asiasta?**

**2. Mitä hyötyjä uskotte muutoksen tuovan?**

**3. Mitä haittoja/ongelmia muutos voi mielestänne saada aikaan?**

**4. Kuinka paljon arvioisitte (prosentuaalisesti) yrityksenne liikevaihdon pienenevän jos kunnossapitovastuultanne otettaisiin pois jalkakäytävän hoito ja katualueen puhtaanapito esim. Uudenkadun, Saaristonkadun, Aleksanterinkadun ja Asemakadun rajaamalla alueelta?**

**5. Kuinka suuren osan jalkakäytävän hoito ja katualueen puhtaanapito muodostaa tyypillisen keskustakiinteistön laskutuksesta?**

**6. Sulanapitojärjestelmä poistaa tarpeen lumen poistolle ja liukkauden torjunnalle. Kuinka paljon arvioitte em. töiden olevan katualueen/ jalkakäytävän hoidon kokonaiskustannuksista (%)?**

**7. Uskotteko yrityksenne olevan kiinnostunut tarjoamaan kyseisentyypistä urakkaa tai toimimaan urakassa aliurakoitsijana tai työyhteisöliittymän osakkaana?**

**8. Millaiset urakan ehdot lisääisivät kiinnostustanne tarjota urakkaa (esim. urakka-aika, alueen laajuus, laatuvaatimukset)?**

## **Kysely Oulun keskusta-alueen kiinteistönomistajille alueen kunnossa- ja puhtaanapitotehtäviin liittyen**

**Vastaajan nimi:**

**1. Toimin keskusta-alueella**

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <b>kiinteistönomistajana</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>isännöitsijänä</b>        |
| <input type="checkbox"/> | <b>yrittäjänä</b>            |

**2. Mitä mieltä olette edellä mainitusta asiasta?**

**3. Mitä hyötyjä uskotte muutoksen tuovan?**

**4. Mitä haittoja/ongelmia muutos voi mielestänne saada aikaan?**

**5. Miten kustannusten jyvittäminen kiinteistöille tulisi mielestänne toteuttaa?**

**6. Mitä asioita tulisi erityisesti huomioida toimintamallin toteutuksessa?**