

Helsingin kaupunki, kirjaamo
kaupunkiympäristön toimiala
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Muistutus HEL 2022-010644

Aihe: Helsingin kaupunki ottaa tontinomistajien kunnossa- ja puhtaanapitovastuut hoitaakseen Östersundomin alueella

Helsingin kaupungin päätösehdotus pohjautuu aloitteeseen, jonka ovat tehneet Karhusaari-seura ry sekä Landbon omakotitaloyhdistys 13.12.2021. Tämä aloite taas pohjautuu kaupungin päätökseen 1.10.2021 § 113 esikaupunkialueiden yhdistettyjen pyöräteiden ja jalkakäytävien muuttamiseksi jalkakäytäväiksi. Landbo ja Karhusaari ovat asemakaavoitettuja taajama-alueita, joilla tonttikoot ovat 1000 m² molemmin puolin ja alueen kaduilla on pyörätiet ja jalkakäytävät. Tätä pohjaa vasten heidän aloitteensa omilla alueillaan on perusteltua (n. 1/3 osa Östersundomista), mutta heidän aloitteensa sisälsi myös koko Östersundomin suurpiirin (n. 2/3 alueesta), kuten sisältää myös tämä Helsingin kaupungin esittelijän päätösehdotus.

Östersundomin muut asuinalueet, tonttikoot ja tiestö poikkeavat täysin edellämainituista alueista ja niiden tarpeista, joten Östersundom-seura ry tekee päätösehdotuksesta muistutuksen:

Östersundomin tulevilla pienasemakaavoitetuilla alueilla talvikunnossapitovastuuta ei tule saattaa voimaan ennen alueiden jalkakäytävien valmistumista.

Voimaan tullessaan tontin pinta-alaan perustuvalla kunnossapitomaksuilla tulee olla enimmäisveloitus ja maksuilla 10 vuoden siirtymäaika.

(Östersundom-seura ihmettelee kaupungin tarvetta näin ”avoimelle valtakirjalle” alueen tulevaisuuden ollessa liikennetkaisuineen vielä täysin hämärän peitossa.)

Kuten ehdotuksessa mainitaan, kunnossa- ja puhtaanapitovastuut siirtyisivät kaupungille kun alueella on asemakaava ja katu on otettu kaupungin haltuun. Östersundomin osayleiskaavan arvioidaan valmistuvan vuosina 2030 – 2040. Östersundomissa muutamille asuinkaduille on suunnitteilla pienasemakaavoja (2025 –), jotta alueen väkiluvun taantuminen saadaan pysäytettyä ennen osayleiskaavan valmistumista.

Pinta-alaan perustuville kunnossapitomaksuille tulee olla enimmäisveloitus:

Tonttien koot Östersundomin kaavoittamattomilla alueilla ovat edelleen perinteisen suuria, noin 5000 m²:stä ylöspäin. Tästä johtuen tontin pinta-alaan perustuvat kiinteistökohtaiset maksut

muodostuisivat kohtuuttoman suureksi ja esitämme siksi enimmäismaksun päätösehdotuksessa jo mainittuun tyyppilliseen östersundomilaiseen kiinteistön kokoon, 1350 m².

10 vuoden siirtymäaika on maksuille välttämätön:

Alue oli 10 vuotta rakennuskiellossa ja edelleen rakennuskiellon omaisessa tilassa. Pitkittynyt kaavoitus, sen tuoma epävarmuus alueen kehityksestä (esim. liikennetkaisu) ja kaavan kaatuminen ovat muodostaneet alueelle negatiivisen mielikuvan, joka tulee vaikeuttamaan tonttien myymistä. Rakennuskanta on vanhaa ja epävarmuus on lisännyt korjausvelkaa. Vasta pienasemakaavojen valmistuttua voidaan tonttien lohkomista, myymistä ja rakentamista lähteä edes suunnittelemaan.

Yhdenmukainen laatutaso = huono katujen hoito kaikille?

Kaupungin perusteluissa esitetään katujen hoidon yhdenmukaisen laatutason saavuttamista sekä tontinomistajien tasapuolista kohtelua. Kaupunki jakaa kadut kolmeen hoitoluokkaan eri kriteerien mukaan. Kaikki pienasemakaavoitettavat tontit sijaitsevat pitkien umpiteiden varsilla päättyen peltoon, metsään tai mereen, joten katujen hoitoluokitus tulee olemaan heikoin III, eli tie aurataan mahdollisesti vasta kolmen vuorokauden kuluessa. Lauantaina tai sunnuntaina ei tarvitse aurata, aurausväli voi siis olla pahimmillaan lähes viikko. Kuinka siis turvataan asukkaiden työ/asiointiliikenne, postin kulku, jätehuolto, pelastustoimet ym. liikenne?

Kaupungin perustelut katujen ottamisesta hoitoonsa eivät aluella toimi: Alueella on katujen kunnossapito hoidettu jo vuosikymmeniä erinomaisesti yksityisten urakoitsijoiden toimesta, tontinomistajien yhteisillä sopimuksilla. Sama urakoitsija on hoitanut katualueen kokonaisvaltaisesti, alueella ei ole erikseen jalkakäytäviä eikä pyöräteitä.

Pahimmassa vaihtoehdossa (hoitoluokitus III) tontinomistaja joutuu maksamaan talvikunnossapidosta sekä kaupungille että urakoitsijalle!

Östersundom-seura haluaa myös kiinnittää kaupunkisuunnittelulautakunnan huomion epäkohtiin koskien tämän päätösehdotuksen lainvoimaisuutta:

Päätösehdotuksen tiedotuksen epäkohtia:

*"Muistutus ehdotuksesta on jätettävä kunnalle 14 päivän kuluessa **ehdotuksen nähtäville asettamisesta tai kirjeen tiedoksi saamisesta**".*

1. Kumpi näistä vaatimuksista pitää paikkansa?
2. Tontinomistajille kirjeitse annettu tiedote oli auttamattoman myöhässä! Kaupungin tulee olla tietoinen virkapostin toimitusajoista Helsingin sisällä, noin 14 päivää. Esimerkiksi Östersundom-seura ry sai tiedotteen 12.10.2022. Toimiko Helsinki tässä lainvastaisesti?
3. Ilmoitus oli 29.9.2022 Helsingin Sanomissa ja Huvudstadsbladetissa, mutta kummankaan lehden digiversiosta sitä ei voi lukea. Tiedoksenne tulevaisuudessa, Östersundomissa on erittäin edullista lähettää julkinen tiedote postin välityksellä kaikki talouksiin.
4. Tiedotus ei ollut hel.fi-sivustolla julkisesti nähtävillä 3.10., vaan vasta asukkaiden huomautettua 4.10. Näin palautteen päiväys muuttui 18.10.2022.

5. Kuluttajansuojalain mukaan tulee palveluntarjoajan ilmoittaa hinta kuluttajalle arvonlisäveron sisältäen. Näin ei ollut päätösehdotuksessa, toimiko Helsinki tässä lainvastaisesti? Hinnoittelu harhaanjohtavaa, paitsi arvonlisäveron puuttumisesta johtuen (24%), myös esimerkkinä on tonttikoko 1 350 m². Östersundomin tyyppisin tonttikoko on noin 5 000m². Esimerkki tontin osuudesta: tonttikoko 1 350 m² =70,20 / 86,40 (sis alv.), 5 000 m² =260,00 / 320,00 (sis alv.). Kyseessä on 24 % hinnanero, ei siis vähäinen.

Kuluttajansuojalaki

4 § (5.1.1994/16)

Kuluttajana pidetään tässä laissa luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintaa varten.

5 § (5.1.1994/16)

Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan tässä laissa luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen ammattimaisesti pitää kaupan, myy tai muutoin tarjoaa kulutushyödykkeitä vastiketta vastaan hankittaviksi.

8 § (30.12.2013/1211)

Tiedonantovelvollisuus tarjottaessa yksilöityä kulutushyödykettä

Tarjottaessa yksilöityä kulutushyödykettä tiettyyn hintaan markkinoinnista on käytävä ilmi:
3) kulutushyödykkeen **kokonaishinta veroineen** tai, jos täsmällistä hintaa ei hyödykkeen luonteen takia kohtuudella voida ilmoittaa, hinnan määräytymisen perusteet;

Helsingissä 17.10.2022

Kunnioittavasti

Östersundom-seura ry
Kappelintie 62, 00890 Helsinki
info@ostersundom-seura.fi