

8.11.2019

Tampereen kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Kunnossapito/
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14-16 C
PL 487, 33101 Tampere

Viite: Periaatepiirustukset kunnossa- ja puhtaanapitovastuiden jakautumisesta kaduilla, joille rakennetaan raitiotie

LAUSUNTO YMPÄRIVUOTISEN KUNNOSSA- JA PUHTAANAPITOVASTUIDEN JAKAUTUMISESTA TAMPEREEN KAUPUNGIN KATUOSUUKSILLA, JOILLE RAKENNETAAN RAITIOTIE

Kiinteistöliitto Pirkanmaasta

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio Pirkanmaalla. Yhdistykseen kuuluu yli 2 900 jäsenkiinteistöä, pääasiassa asunto-osakeyhtiötyyppisiä asuinkerros- ja rivitaloyhtiöitä, joissa asuu yli 180 000 pirkanmaalaista. Jäsenistöön kuuluu sekä omistus- että vuokrataloikiinteistöjä. Yhdistys on valtakunnallisen Suomen Kiinteistöliiton jäsenyhdistys.

Tampereen kaupunki on pyytänyt Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:ltä lausuntoa koskien periaatepiirustuksia kunnossa- ja puhtaanapitovastuiden jakautumisesta kaduilla, joille rakennetaan raitiotie. Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry kiittää tästä mahdollisuudesta ja antaa seuraavanlaisen lausunnon:

Vaikutusten arviointia ja Kiinteistöliitto Pirkanmaan lausunto

Raitiotien rakentamisen myötä erillisten kunnossa- ja puhtaanapitovastuiden määrittäminen näille katuosuuksille on turvallisuusnäkökulmasta tärkeä asia, mutta raide- ja siihen liittyvien pysäkkialueiden hoitaminen keskitetysti on mielekästä ja tarkoituksenmukaista myös siksi, että raidealueella tapahtuvat kunnossa- ja puhtaanapitotyöt edellyttävät ratatyölupaa, jota käsityksemme mukaan ei Pirkanmaalla toimivilla kiinteistöhuoltoyrityksillä tai heidän henkilöstöllään pääsääntöisesti ennestään ole. Raidealueen keskitetty hoitaminen Tampereen kaupungin ja Tampereen Raitiotie Oy:n toimesta mahdollistaa sen, ettei yksittäisten kiinteistöhuoltotoimijoiden myöskään tarvitse lähteä tällaista lupaa hankkimaan.

Tampereen kaupunki on lausuntopyynnön liitteessä 2 esittänyt raitiotiekatuosuuksille laatimansa kunnossa- ja puhtaanapitovastuuta havainnollistavat periaatepiirustukset.



Nämä sisältävät yleisen vastuunjaon sekä kuusi tiettyä katuosuutta koskevaa vastuunjakoa. Tästä saa käsityksen, että mikäli jollekin raitiotiekatuosuudelle ei ole omaa periaatepiirustustaan, noudatetaan yleisen vastuunjaon periaatepiirustuksen mukaista vastuuta. Kuitenkin esimerkiksi Itsenäisyydenkadulla pitämässämme katselmuksessa totesimme, ettei Itsenäisyydenkatu rakenteeltaan vastaa yleisen vastuunjaon mukaista periaatepiirustusta: Itsenäisyydenkadulla raiteet kulkevat tiealueen keskellä ja muun liikenteen ajorata sijaitsee erikseen raiteiden ja kevyenliikenteenväylän väliin jäävällä alueella; Yleisen vastuunjaon periaatepiirustuksessa ajorata ja raiteet on merkitty samalla alueella kulkeviksi sekaliikenteeksi. Tämä saattaa ko. katualueen kiinteistönomistajissa aiheuttaa epätietoisuutta omista vastuualueista. Lisäksi havaitsimme, että Itsenäisyydenkadulla on esimerkiksi kiinteistöjen seinustoilla ulokkeita, katoksia, markiiseja, rappuralleja ym. kuten Sammonkadulla/Teiskontieellä, joita koskevissa periaatepiirustuksissa talvikunnossapito näiden osalta on selvästi osoitettu kiinteistönomistajan vastuulle.

Lausuntopyynnössä on esitetty, että Tampereen kaupungin periaatepiirustuksissaan esittämän vastuunjaon mukaan yksityisten kiinteistöjen kunnossa- ja puhtaanapito-vastuut kevenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tämä pitääkin pääosin paikkansa, sillä yhdistetyn ajoradan ja raitiotien sekä pelkän raitiotien ja näihin liittyvien pysäkkien puhtaanapitovastuu on siirretty kokonaisuudessaan Tampereen kaupungille ja Tampereen Raitiotie Oy:lle. Vastuiden kevenemisen tilalle on kiinteistönomistajan vastuulle kuitenkin tullut puhtaanapidon puolella lausuntopyynnön liitteessä 2 esitetyn yleisen vastuunjaon mukaan vastuu istutuskaistan puhtaanapidosta. Lisäksi Hämeenkadun erillisvastuunjaossa istutus/valaistus -kaistaleen puhtaanapito on kiinteistönomistajalla. Puhtaanapidettava alue siis muuttuu – toisaalta pienenee, mutta uusiakin vastuualueita joillekin kiinteistönomistajille tulee. Puhtaanapitovastuisiin sisältyvä kasvillisuuden siistiminen saattaa herättää kysymyksiä siitä, mitä tämä velvoite pitää sisällään. Katselmuksessa havaitsemiemme istutuskaistojen kasvillisuus huomioon ottaen (lähtökohtaisesti vain puita) kasvillisuuden siistiminen ei kuitenkaan aiheuttane kiinteistönomistajille isompia ongelmia, kun kohdassa muu kunnossapito on todettu puiden hoidon kuuluvan kaupungin vastuualueisiin.

Edellisessä kappaleessa mainittujen uusien puhtaanapitovastuiden lisäksi tätäkin merkittävämpiä ovat periaatepiirustusten mukaan lisääntyvät vastuut talvikunnossapidon puolella. Yksityisten kiinteistönomistajien talvikunnossapitovastuut lisääntyvät, kun uusista piirustuksista Hämeenkadun periaatepiirustuksessa jalkakäytävän viereisen istutuskaistan osalta talvikunnossapitovastuu ulottuu istutuskaistan puoliväliin. Hämeenkadulla tekemässämme katselmuksessa huomasimme lisäksi (liitteenä 1 valokuva Hämeenkadulta), että ajoradan reunaan rajoittuvan pyörätien ja istutuskaistan väliin jää aluetta, joka kivetyksen perusteella on ymmärrettävissä jalkakäytäväksi, mutta kaupungin periaatepiirustuksiin tällaista aluetta ei ole merkitty. Onko ko. alue kuitenkin periaatepiirustusten mukaisesti pyörätietä? Tämän alueen osalta saattaa kiinteistönomistajille tulla epäselvyyttä talvikunnossapitovastuusta, koska luonnossa alue eroaa periaatepiirustuksissa esitetystä. Mikäli tämä alue tulkittaisiin jalkakäytäväksi, laajenisi yksityisten kiinteistönomistajien talvikunnossapitovastuualue entisestään ja vastuiden hoitaminen aiheuttaisi haasteita vastuiden ”pomppimisen” vuoksi.



Talvikunnossapitovastuiden osalta merkittävä muutos aiempaan on myös siinä, että lausuntopyynnön liitteessä 1 osoitetun vastuunjaon mukaan Tampereen kaupunki on vastannut talvikunnossapidosta kokonaisuudessaan (huom! myös pysäkkialueet), kun kyseessä on ollut yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie taikka pyörätie ja jalkakäytävä/jalkakäytävä ja pyörätie rinnakkain. Uusissa lausuntopyynnön liitteessä 2 esitetyissä periaatepiirustuksissa puolestaan myös yksityiselle kiinteistönomistajalle on muodostettu talvikunnossapitovastuita tällaisella kadunosalla (Sammonkatu/Teiskontie-, Sammonkatu-, Insinöörinkatu- ja Hervantakeskus -periaatepiirustukset). Onko lainmukaisia vastuita ollut tällä tavalla tarkoitus tiukentaa? Toisaalta talvikunnossapidon puolella joidenkin kiinteistöjen vastuut saattavat myös pienentyä, kun entinen jalkakäytävä onkin jatkossa yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie taikka pyörätie ja jalkakäytävä/jalkakäytävä ja pyörätie rinnakkain eikä kiinteistönomistaja näin ollen vastaa enää tällaisen kadun talvikunnossapidosta kokonaisuudessaan.

Lisäksi kiinnitimme huomiota siihen, että lausuntopyynnön liitteen 2 mukaisen yleisen vastuunjaon värikoodien mukaan kiinteistön A puolella sijaitsevan istutuskais-taleen puhtaanapitovastuut kuuluvat Kiinteistö B:n hoidettaviksi, vaikka ko. kiinteistö sijaitsee ajoradan/sekaliikenteen toisella puolella. Näkemyksemme mukaan tarkoituk-senmukaisempaa voisi olla, että istutuskais-taleen puhtaanapitovastuut kuuluisivat ko. istutuskais-taleen puoleisen kiinteistönomistajan vastuulle (yleisen vastuunjaon periaatepiirustuksessa siis Kiinteistö A:lle). Lausuntopyynnön liitteessä 1 on havainnollis-tettu katualueen kummankin puolen kiinteistönomistajien sekä kaupungin kunnossa- ja puhtaanapitolain mukaisia vastuita värikoodien avulla. Myös uusissa periaatepiirus-tuksissa kiinteistönomistajille kuuluvat vastuut olisi selkeyden vuoksi hyvä erotella vas-taavien värikoodien perusteella eli siten, että kiinteistöllä A ja B on kummallakin oma värikoodinsa.

Eri katualueilla tekemissä katselmuksissa totesimme pääsääntöisesti, että silmämää-räisesti on hyvin nähtävissä, missä vastuualueet alkavat ja päättyvät. Sammonkatu/Teiskontie-periaatepiirustuksen ja Sammonkatu-periaatepiirustuksen kiinteis-tönomistajille kuuluvan talvikunnossapitovastuun osalta emme päässeet selvyteen periaatepiirustusten ja katselmuksen perusteella, miksi Sammonkatu-vastuunjaossa kiinteistönomistajan talvikunnossapitovastuualue on laajempi kuin Sammonkatu/Teis-kontie-vastuunjaossa, vaikka kummassakin kuvassa kyseessä on samanlaisin liikenne-merkein varustettu joko yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie taikka pyörätie ja jalkakäy-tävä/jalkakäytävä ja pyörätie rinnakkain. Sammonkadun ja Insinöörinkadun periaate-piirustuksista saa lisäksi sen käsityksen, että koko jalkakäytäväksi merkitty alue kuuluu kiinteistönomistajan talvikunnossapitovastuulle, vaikka jalkakäytävää ja pyörätietä ei katselmuksemme mukaan ole rakenteellisesti erotettu toisistaan (esim. tasoero tms.). Onko lainmukaista talvikunnossapitovastuuta ollut kuitenkin tarkoitus tällä tavalla laajentaa?

Hämeenkadun katselmuksessa totesimme, että Viikinkiravintola Haraldin kohdalla osin istutuskais-taleen alueelle ja osin pyörätieksi merkitylle alueelle oli sijoitettu penk-kejä. Onkohan tähän mahdollisesti tulossa bussipysäkki? Näkemyksemme mukaan olisi luontevaa, että talvikunnossapitovastuu penkeistä/mahdollisesta pysäkkialueesta



kuuluu Tampereen kaupungille, koska se sijaitsee muutoinkin kaupungin talvikunnossapitoalueella. Myös Sammonkadun periaatepiirustuksia oli kaksi, joista toiseen sisältyi pysäköinti ja erotuskaista -alueella sijaitseva bussipysäkki. Tekstiosiossa oli ilmaistu, että pysäkkikatoksen talvikunnossapito kuuluu kohdalla olevan kiinteistön omistajan/haltijan vastuulle. Tämän pysäkkialueen talvikunnossapitovastuun kuuluminen kohdalla olevalle kiinteistönomistajalle on kyseenalaista, koska pysäkki sijaitsee muutoin kaupungin talvikunnossapitoalueella, jolloin kiinteistönomistaja joutuisi hyppimään eri tahoille kuuluvien vastualueen rajojen yli. Näin ollen pysäkkialueen hoitaminen olisi kiinteistönomistajan näkökulmasta haastavaa. Lisäksi tällä hetkellä voimassa olevan liitteen 1 mukaisen vastuujaon mukaisesti yhdistetyllä pyörätie ja jalkakäytävä -alueella pysäkkialueen talvikunnossapitovastuu kuuluu aina kaupungille.

Koska periaatepiirustukset tulevat vahvasti määrittämään ja ohjaamaan yksityisten kiinteistönomistajien vastuita ja konkreettista toimintaa, tulisi niiden näkemyksemme mukaan olla mahdollisimman selkeitä. Lausuntopyynnössä on todettu, että katuosuuksien valmistuttua laaditaan erilliset kadunpito päätökset, joihin liitetään yksityiskohtaiset teemakartat havainnollistaman lopullista vastuunjakoja. Mikäli jollekin raitiotiekatuosuudelle sisältyvää poikkeusta ei ole mahdollista sisällyttää periaatepiirustukseen, tulisi se vähintään sisällyttää tällaiseen kadunpito päätökseen. Tärkeintä on kuitenkin se, että vastuun jakautuminen eri osapuolten kesken on kaikkien tiedossa ja yksiselitteisesti havaittavissa.

Näkemyksemme mukaan on ensiarvoisen tärkeää, että Tampereen kaupunki, Tampereen Raitiotie Oy sekä ne yksityiset kiinteistönomistajat, jotka sijaitsevat katuosuuksilla, joille raitiotie rakentuu, ovat tietoisia toisistaan ja heitä koskevista muuttuvista eli laista poikkeavista kunnossa- ja puhtaanapitovastuistaan. Näin ollen viestinnän merkitys korostuu vastuita muutettaessa – kun uudet periaatepiirustukset tai niihin pohjautuvat kadunpito päätökset on hyväksytty, tulisi niistä pyrkiä viestimään mahdollisimman monissa kanavissa. Tämän lisäksi on tärkeää, että yksityisten kiinteistönomistajien (ja heidän palveluntuottajiensa eli huoltoyhtiöiden) tiedossa ja helposti saatavilla olisi esimerkiksi yhteystiedot Tampereen kaupungin tahoihin, joiden puoleen mahdollisissa epäselvyyksissä taikka akuuteissa ongelmatilanteissa voi kääntyä. Kaupungilla on myös ainakin aiemmin ollut käytössään sähköinen viestimiskeino, jolla informaation välittäminen/levittäminen kunnossa- ja puhtaanapitoasioissa (esim. milloin kaupunki käy auraamassa jonkin katuosuuden) on sujunut joustavasti – ja myös suoraan huoltoyrityksille, mikäli nämä ovat kaupungille yhteystietonsa ilmoittaneet. Kannatamme jatkossakin tällaista mallia, jossa informaatio menee kiinteistöjen lisäksi suoraan tekijälle – sähköisen viestintäkanavan vastaanottajana voisi olla esimerkiksi paikallisten huoltoyhtiöiden työnjohtajat, jotka jakavat tiedon edelleen omilla organisaatioissaan.

Viimeisenä huomiona nostamme esiin, että kunnossa- ja puhtaanapitovastuista päättäminen raitiotiekatuosuuksilla tapahtuu melko myöhäisessä vaiheessa, mistä aiheutuu mm. se, että tämän talven ”vanhat” kunnossapitovastuut ovat vielä voimassa. Kuitenkin esimerkiksi Hämeenkadulla osa raitiotiealueesta on jo valmistunut, mutta



ainakin tällä hetkellä näillä katualueilla pyörätie-liikennemerkkit ovat edelleen peitettyinä. Yksityisten kiinteistönomistajien kannalta tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että tuleva pyörätienkin alue on tällä hetkellä kokonaisuudessaan jalkakäytäväaluetta, joten osalla Hämeenkadun kiinteistönomistajista on edellisistä talvista poiketen paikoin uusia talvikunnossapitovastuita, kun jalkakäytävän alue on merkittävästi aiempaa leveämpi. Tästä tulee kiinteistönomistajille se vaikutus, että Tampereen kaupunki säilyttää laajempia talvikunnossapitovastuuta yksityisille kiinteistönomistajille, mikäli pyörätiemerkkejä ei oteta käyttöön. Näkemyksemme mukaan esimerkiksi Tuulensuu – Kuninkaankatu on vakipyöräreitti, joka olisi mahdollista ottaa käyttöön jo nyt. Laajentuneet kunnossapitovastuut aiheuttanevat vakiintuneisiin huoltosopimuksiin muutoksia tulevan talvikauden osalta. Koska kyseessä on vielä yksi poikkeustalvikausi ja aikataulullisesti vastuumuutokset ovat jo toteutuneet, kaupunki voisi vielä tehdä jonkinlaisen vastaantulon raitiotiealueen talvikunnossapidon osalta, jottei muutosten hallinnan takia syntyisi vahinkoja.

KIINTEISTÖLIITTO PIRKANMAA RY

Jorma Koutonen
toiminnanjohtaja

Johanna Räikkä
lakimies

Liitteet 1. Valokuva Hämeenkadulta