

Niko von Flittner

# Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hulevesi- maksun määrittäminen Turussa

Metropolia Ammattikorkeakoulu  
Insinööri (AMK)  
Maanmittaustekniikka  
Insinöörityö  
24.5.2017

|   |  |
|---|--|
| Tekijä<br>Otsikko<br>Sivumäärä<br>Aika  | Niko von Flittner<br>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hulevesimaksun määrittäminen Turussa<br>31 sivua + 2 liitettä<br>24.5.2017 |
| Tutkinto  | insinööri (AMK)  |
| Tutkinto-ohjelma  | maanmittaustekniikka   |
| Ohjaajat  | tonttipäällikkö Timo Laiho<br>lehtori Juhani Nippala   |
| <p>Tämä insinöörityö on tehty Turun Kiinteistöliikelaitokselle ja sen tarkoituksena oli määrittää vuonna 2014 tapahtuneen hulevesiä koskevan lainsäädännön muutoksen vuoksi Turussa vuonna 2017 käyttöön tulevan julkisoikeudellisen hulevesimaksun perusteet. Turun kaupunginvaltuuston päätöksellä hulevesiomaisuus ja samalla vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä on siirretty vesihuollolta Turun kaupungille.</p> <p>Työssä on kerrottu lyhyesti hulevesistä ja niiden synnystä. Tässä esitellään nykyisen lainsäädännön tarjoamat kaksi vaihtoehtoista tapaa toteuttaa hulevesien hallinnan järjestäminen. Lisäksi työssä käydään läpi julkisoikeudellisesta hulevesimaksusta tehtyjä selvityksiä ja julkisoikeudellisen maksun käyttöä muissa kunnissa.</p> <p>Kerättyjen tietojen pohjalta määriteltiin Turussa hulevesimaksua koskevat linjaukset ja alustava hulevesimaksun kiinteistökohtainen muodostuminen. Työssä esiteltiin myös hulevesimaksurekisterin luominen sekä arvio julkisoikeudellisesta hulevesimaksusta aiheutuvista kustannuksista Turun kaupungille.</p> |  |
| Avainsanat  | Turku, hulevesi, hulevesimaksu   |

|  |  |
|--|--|
| Author<br>Title<br>Number of Pages<br>Date   | Niko von Flittner<br>Storm water fee determination based on land use and building act in Turku<br>31 pages + 2 appendices<br>24 May 2017 |
| Degree   | Bachelor of Engineering  |
| Degree Programme   | Land Surveying   |
| Instructors  | Timo Laiho, Chief Real Estate Officer<br>Juhani Nippala, Senior Lecturer   |
| <p>The purpose of this final year project was to determine the statutory storm water fee according to the legislation of 2014 which led to the city council of Turku to take responsibility of the management of storm waters in the planned zone of the town. To finance the management of storm waters, the city of Turku is going to start collecting a storm water fee in the year 2017.</p> <p>This project studied what storm water is, the tools for managing it and the ways in which the management of storm water according to the current legislation can be carried out. This project looked into storm water fees in other cities and other reports made about it. Furthermore, the cost of the new fee to the city of Turku, as well as how the fee registration should be made were analysed.</p> <p>Based on existing information about storm water fees, this project created a base for storm water fee and determined the alignments of a storm water fee in Turku.</p> |  |
| Keywords   | Turku, storm water, rain water, storm water fee  |

## Sisällys

### Lyhenteet

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Johdanto   | 1  |
| 2   | Hulevesi   | 2  |
| 2.1 | Hulevesien synty   | 2  |
| 2.2 | Hulevesien hallinta  | 3  |
| 2.3 | Hulevesijärjestelmät   | 4  |
| 2.4 | Hulevedet Turussa  | 4  |
| 3   | Lainsäädäntö maksumenettelyn näkökulmasta  | 7  |
| 3.1 | Vesihuoltolain mukainen menettely  | 7  |
| 3.2 | Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen menettely   | 8  |
| 4   | Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hulevesimaksun määrittämisestä tehdyt selvitykset | 9  |
| 4.1 | Kuntaliiton opas   | 9  |
| 4.2 | Elias Haapaniemen opinnäytetyö   | 10 |
| 4.3 | Antti Jokelan opinnäytetyö   | 11 |
| 5   | Hulevesimaksu muissa kunnissa  | 13 |
| 5.1 | Oulu   | 14 |
| 5.2 | Lempäälä   | 14 |
| 5.3 | Ikaalinen  | 15 |
| 5.4 | Haapajärvi   | 16 |
| 5.5 | Kajaani  | 16 |
| 6   | Kiinteistöanalyysi   | 17 |
| 6.1 | Turun kaupungin valtuuston päätöksen asettamat reunaehdot                              | 17 |
| 6.2 | Maksuvelvollisten kiinteistöjen määrittely   | 17 |
| 6.3 | Kaupungin omistuksessa olevat kiinteistöt  | 18 |
| 6.4 | Turun hulevesimaksun erikoistapausten määrittely                                       | 19 |
| 6.5 | Kiinteistökohtaisten hulevesimaksujen haarukointi                                      | 20 |

|  |    |
|--|----|
| 6.5.1 Ryhmäjaottelun perusteet                                 | 22 |
| 6.5.2 Ryhmät   | 22 |
| 7 Hulevesien laskutusohjelma ja hulevesimaksurekisterin luonti | 24 |
| 8 Julkisoikeudellisen hulevesimaksun kustannukset              | 25 |
| 9 Pohdinta   | 26 |
| Lähteet  | 29 |
| Liitteet   |    |
| Liite 1. Kiinteistötietotaulukko                               |    |
| Liite 2. Turun kaupunginvaltuuston hulevesipäätös              |    |

## 1 Johdanto

Hulevesiä koskevaan lainsäädäntöön tuli 1.9.2014 merkittäviä muutoksia. Hulevedet siirtyivät pois vesihuollon piiristä maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslakiin tuli hulevesien hallintaa koskeva luku 13 a, ja vesihuoltolakiin tuli hulevesien viemärointiä vesihuoltolaitoksen toimesta koskeva luku 3 a. [1; 2.]

Muuttuneen lainsäädännön mukaan hulevesien hallinnan järjestämisestä vastaa asemakaava-alueella kunta. Kunta voi ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan myös muilla alueilla. [3, 103 i §] Hulevedet voivat kuitenkin jäädä vesihuoltolaitoksen vastuulle, jos kunta niin päättää neuvoteltuaan vesihuoltolaitoksen kanssa. Ehtoina tälle ovat neuvottelun lisäksi, että vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan hulevesien viemäroinnistä taloudellisesti ja asianmukaisesti sekä viemäroinnin kustannusten kattamiseksi perittävät maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi. [4, 17 a §]

Turun kaupunki on reagoitunut lakimuutokseen päättämällä ottaa vastuun hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueellaan ja kattaa tästä syntyvät kustannukset julkisoikeudellisella hulevesimaksulla [1]. Tämän insinöörityön tarkoitus on määrittää Turun Kiinteistöliikelaitoksen toimesta uuden hulevesimaksun perusteet. Maksuperusteet määritetään soveltamalla aiheesta olemassa olevia selvityksiä ja tutkimalla, millaisia maksuperusteita muissa hulevesimaksua perivissä kaupungeissa ja kunnissa on sekä, miten hulevesimaksu niissä on käytännössä toteutettu.

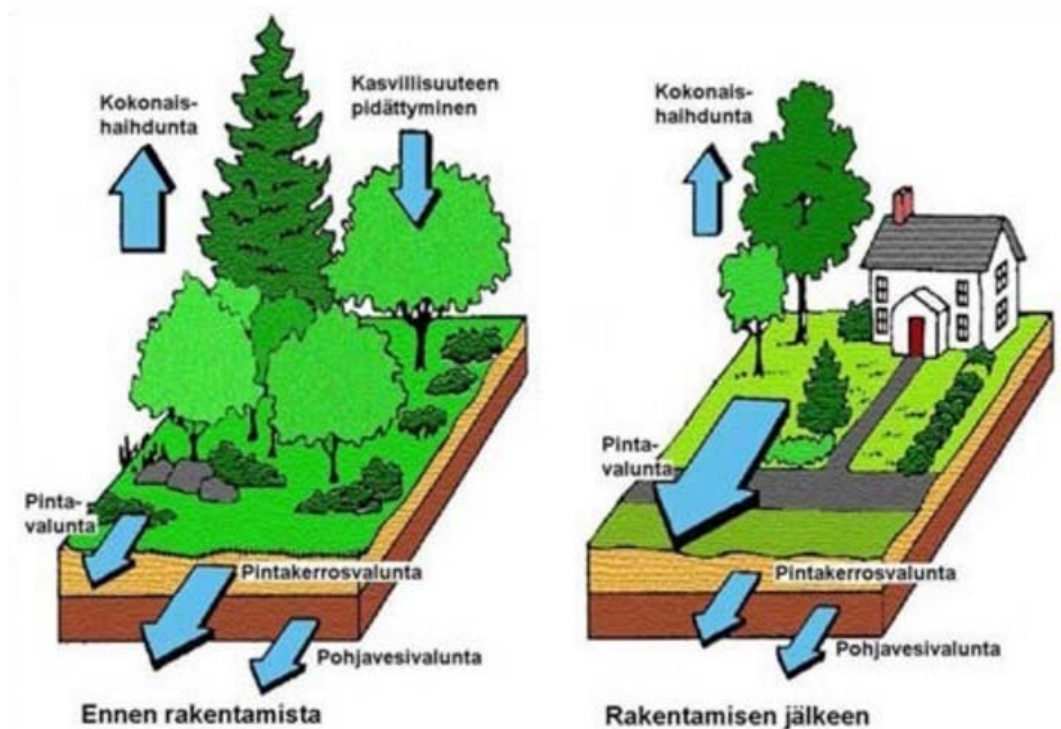
Tähän insinöörityöhön kuuluu lisäksi määritettyjen maksuperusteiden soveltumisen selvittäminen suhteessa Turun kaupungin tilaamaan hulevesien laskutusohjelmaan.

## 2 Hulevesi

Hulevesiksi kutsutaan rakennetulla alueella maan pinnalta, katoilta ja muilta pinnoilta poisjohdettavia sade- ja sulamisvesiä. Lainsäädännössä myös perustusten kuivatusvesiä käsitellään samaan tapaan kuin sade- ja sulamisvesiä. [3, 103 a §] Perinteisesti hulevedet on johdettu jäteviemäriverkostoon, jota tällöin kutsutaan sekaviemäriksi, mutta nykyisin pyritään johtamaan hulevedet ja jätevedet erikseen. Tätä kutsutaan erillisviemäröinniksi. Erillisviemäröintiin on siirrytty, koska sekaviemäröinti voi runsaan sadannan seurauksena aiheuttaa viemäri- ja vedenpuhdistusjärjestelmälle kohtuuttoman kuormituksen ja pahimmillaan jätevesien päätyminen puhdistamattomina ympäristöön. Erillisviemärissä hulevedet johdetaan puhdistamattomina vesistöihin. Sekaviemäröinti onkin käytössä enää vain joillakin vanhoilla keskusta-alueilla. [5]

### 2.1 Hulevesien synty

Luonnollinen veden kiertokulku voidaan jakaa neljään osaan: sadantaan, valuntaan, haihduntaan ja maaperään suodattumiseen. Rakennetulla alueella nämä kierron tekijät poikkeavat luonnonmukaisesta tilanteesta. Taajamissa voi sadanta olla jopa 5–10 % suurempaa kuin luonnonmukaisessa tilassa. Haihdunta on taajamassa monesti luonnonmukaista pienempää (kuva 1). Suurimpina taajamamaisen alueen veden kierron tekijöinä ovat kuitenkin vettä läpäisemättömät pinnat. Vettä läpäisemättömän tai huonosti läpäisevän pinnan vaikutus on merkittävä. Luontaisen veden kierron maaperään suodattuminen estyy, ja tämä luonnontilassa suodattuva vesimassa muuttuu pääosin valuvaksi ja haihtuvaksi. [5]



Kuva 1. Rakentamisen vaikutus veden kiertokulkuun [27].

## 2.2 Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan tavoitteena on taajamien kuivana pitäminen, taajamatulvien torjunta sekä pohja- ja pintavesien suojelu. Tärkeänä osana hulevesien hallinnassa on ennaltaehkäisevä toiminta eli käytännössä maankäytönsuunnittelu. Suunnittelussa tulee pyrkiä rajoittamaan hulevesien muodostumista sekä imeyttämään ja haihduttamaan muodostuvia hulevesiä lähellä niiden syntypaikkaa, jotta saadaan hulevesiä pois pinta-valunnan piiristä osaksi pohjavettä ja ilmakehän vettä. [5]

Muodostuvia hulevesiä pyritään viivyttämään. Viivyttämällä saadaan hulevesien virtaamamäärät pidettyä tasaisempina, mikä ehkäisee runsassateisina aikoina hulevesijärjestelmän ylikuormitusta ja tulvimista. Lisäksi viivyttämällä hulevesistä saadaan puhdistettua haitta-aineita ja ravinteita. Suurin osa haitallisista aineista on sitoutuneena kiintoainekseen, joka suodattuu ja laskeutuu helposti pois. Viivytyspaikoilla oleva kasvillisuus tehostaa suodattumista. Erilaisia viivytyspaikkoja ovat kosteikot, lammikot, painanteet, altaat ja kaivannot. [5]



### 2.3 Hulevesijärjestelmät

Hulevesijärjestelmät voidaan karkeasti jaotella kahteen kategoriaan: avoimeen järjestelmään ja putkijärjestelmään. Avoimeen järjestelmään kuuluvat aikaisemmin mainittujen viivytyspaikkojen lisäksi avo-ojat, purot, kanavat ja muut avouomavirtaukseen perustuvat johtamismenetelmät. Avoimen järjestelmän tarkoituksena ei ole ainoastaan siirtää vettä, vaan myös samalla imeyttää sitä ja suodattaa siitä epäpuhtauksia. Tämä onkin määrällisesti ja laadullisesti paras tapa hulevesien keräämiseen ja johtamiseen. [5]

Vaikka avojärjestelmä on parhaaksi todettu tapa hoitaa hulevesiä, on tiuhaan rakennetuilla alueilla välttämätöntä käyttää hulevesiviemärointiä. Hulevesiviemärointi pyritään pääsääntöisesti järjestämään painovoimaisesti luonnonmukaisia valumareittejä pitkin. Tämän järjestelmän haittana kuitenkin on se, että se estää lähes kaiken veden imeytymisen, haihtumisen ja suodattumisen. Lopputuloksena on se, että hulevedet päätyvät nopeasti käsittelemättöminä purkuvesistöön. [5]

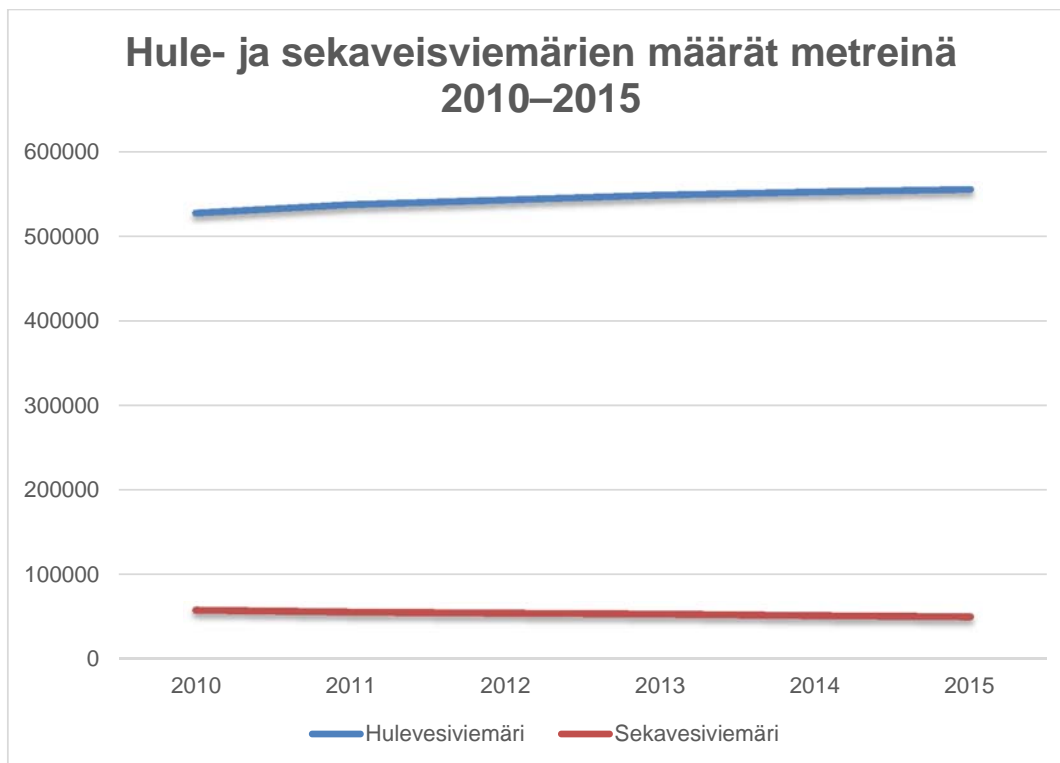
### 2.4 Hulevedet Turussa

Tätä Turun hulevesiviemäriverkoston katsausta varten Turun Vesihuolto Oy antoi käyttöön tilastot Turun vesihuoltoverkostosta ja sille tehdyistä toimenpiteistä vuodesta 1930 vuoteen 2015. Tilastoista käy ilmi, että ensimmäiset hulevesiviemärit on rakennettu 1940-luvulla ja että vuodesta 1950 eteenpäin on joka vuosi rakennettu hulevesiviemäristöä. Vuoden 2015 lopussa Turussa oli hulevesiviemäriä 556 363 metriä ja sekavesiviemäriä 50 670 metriä. Hulevesipumppaamoja oli 17 kappaletta.

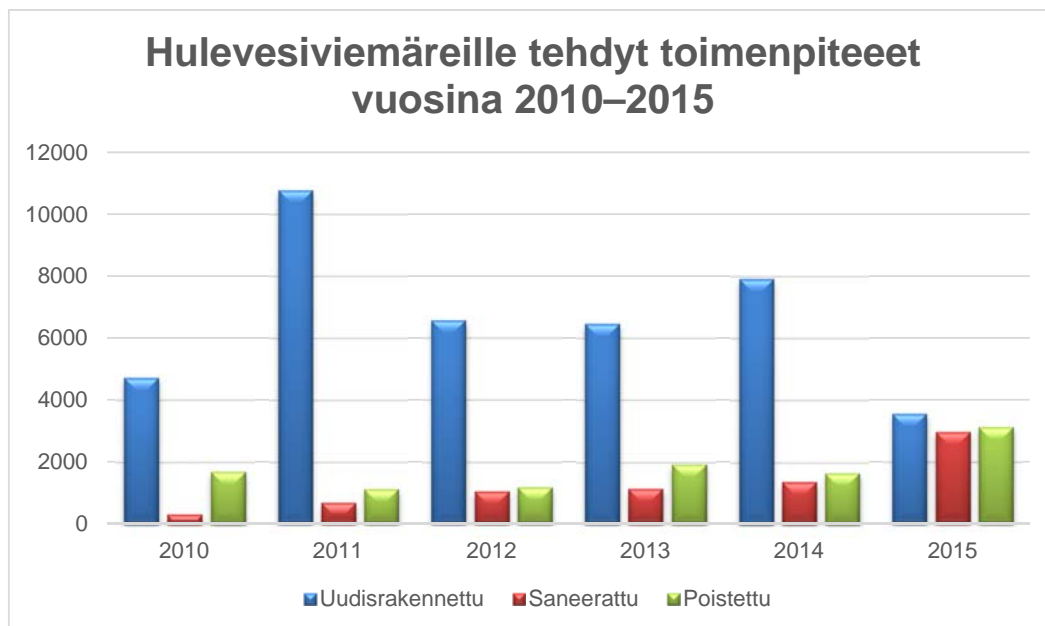
Taulukossa 1 sekä kuvioissa 1 ja 2 on esitelty Turun hulevesiviemärien ja sekavesiviemärien määrää sekä hulevesiviemäreille tehtyjä toimenpiteitä vuosina 2010–2015. Aikaisempia tietoja ei otettu näihin mukaan, sillä hulevesiviemärien määrän laskentatapa muuttui vuonna 2010 ja aikaisemmat luvut eivät siis ole luotettavia ja siten vertailukelpoisia. [10]

Taulukko 1. Hulevesiviemäri- sekä sekavesiviemäriputkien määrä ja hulevesiviemäreille tehdyt toimenpiteet vuosina 2010–2015. Määrät ovat metreinä.

| [m]  | Hulevesiviemäri | Sekavesiviemäri | Uudisrakennettu | Saneerattu | Poistettu |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|------------|-----------|
| 2010 | 528420          | 58322           | 4717            | 332        | 1695      |
| 2011 | 538348          | 56126           | 10777           | 700        | 1133      |
| 2012 | 543811          | 54799           | 6575            | 1068       | 1191      |
| 2013 | 549596          | 53844           | 6466            | 1153       | 1940      |
| 2014 | 553307          | 51933           | 7921            | 1383       | 1666      |
| 2015 | 556263          | 50670           | 3550            | 2970       | 3118      |



Kuvio 1. Turun hulevesiviemärien ja sekavesiviemärien määrät vuosina 2010–2015.



Kuvio 2. Turun hulevesiviemäreille tehtyt toimenpiteet vuosina 2010–2015. Määrät ovat metreinä.

Turussa hulevesiverkoston hoito maksaa vuotuisesti noin 0,3 miljoonaa, uusinvestoinnit 0,8 miljoonaa ja saneeraukset 2,0 miljoonaa euroa. Hulevesiverkoston kuluja tulee vuotuisesti siis noin 3,1 miljoonaa euroa. Tämä on se summa, joka pitää kerätä asema-kaava-alueen kiinteistöiltä. [19]

Avoimet hulevesijärjestelmän osat ovat olleet osittain Turun kaupungin ja osittain Turun vesihuoltolaitoksen vastuulla. Tämä vastuun jaottelu ei ole ollut kovin selkeä, ja asiasta ei tilastotietoja juuri ole olemassa. [20]

### 3 Lainsäädäntö maksumenettelyn näkökulmasta

Tämän työn taustalla on pääasiassa maankäyttö- ja rakennuslain luku 13 a ja Vesihuoltolain luku 3 a. Nämä 1.9.2014 voimaan tulleet lain luvut määrittelevät hulevesiä koskevat erityiset säännökset sekä niiden viemäroinnin järjestämisen ja hoitamisen. Hulevesipykälät sijoitettiin maankäyttö- ja rakennuslakiin, koska hulevesien hallinnan tärkein keino on maankäytön suunnittelu. Uudistuksen myötä hulevesien johtaminen ja käsittely eivät siis enää ole osana vesihuoltoa. [6]

Lainsäädäntö mahdollistaa kaksi tapaa toteuttaa hulevesien hallinnan järjestämisen. Näistä voidaan käyttää nimityksiä ”Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen menettely” ja ”Vesihuoltolain mukainen menettely”. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä kunta vastaa hulevesistä, ja Vesihuoltolain mukaisessa menettelyssä hulevesistä vastaa vesihuoltolaitos. Kiinteistö voi olla sekä kunnan että vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmien piirissä, jolloin se on maksuvelvollinen sekä kunnalle että vesihuoltolaitokselle. [3; 4.]

#### 3.1 Vesihuoltolain mukainen menettely

Vesihuoltolaitos voi jatkaa hulevesien viemäroinnistä huolehtimista yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti kunnan määrittämällä alueella. Tällöin hulevesien hallinnassa noudatetaan vesihuoltolakia [4, 2 §]. Erona vanhaan tilanteeseen hulevesiomaisuus, -tulot ja -kulut on eriteltävä vesihuoltolaitoksen kirjanpidossa. Tätä ennen kunnan ja vesihuoltolaitoksen tulee kuitenkin neuvotella asiasta. Neuvottelujen lisäksi vesihuoltolaitoksen tulee kyetä huolehtimaan huleveden viemäroinnistä taloudellisesti sekä asianmukaisesti, ja viemäroinnin kustannusten kattamiseksi perittävien maksujen tulee muodostua kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi. [4, 17 a §]

Vesihuoltolain mukainen hulevesimaksu on yksityisoikeudellinen, eli maksun periminen vaatii siis asiakassuhteen. Tällöin laskun voi lähettää vesihuoltolaitoksen hulevesiverkoon liittyneiksi määritetyille kiinteistöille. Määritetyn hulevesialueen kiinteistöillä on kuitenkin lähtökohtaisesti aina velvollisuus liittyä hulevesiviemäriin [4, 17 b §]. Edellä mainitun vuotuisen hulevesimaksun lisäksi vesihuoltolaitos voi periä verkostoon liittyviltä kiinteistöiltä liittymismaksua [4, 19 §]. Yleisten alueiden hulevesien hallinnan osalta vesihuoltolaitos perii kunnalta kustannuksia vastaavan korvauksen [4, 19 a §].

### 3.2 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen menettely

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa menettelyssä hulevesien hallinnan järjestämisestä vastaa kunta. Lähtökohtaisesti tämä alue on asemakaavoitettu alue, mutta kunta voi ottaa muitakin alueita vastuulleen [3, 103 i §]. Kunnalla on oikeus halutessaan periä kaikilta hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevilta kiinteistöiltä maksua hulevesijärjestelmästä sille syntyvien kustannusten kattamiseksi. Hulevesimaksun maksajana toimii kiinteistön omistaja tai haltija. [3, 103 n §.] Tämä maksu on julkisoikeudellinen eli niin sanotusti veroluonteinen maksu, joka on suoraan ulosottokelpoinen. Maksusta voi kuitenkin tehdä muistutuksen 14 päivän kuluessa laskusta ilmenevälle viranomaiselle [3, 103 o §].

Omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta [3, 103 e §]. Jos kiinteistön omistaja tai haltija ei pysty imeyttämään hulevesiä omalla kiinteistöllään tai johda niitä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, on kiinteistön hulevedet johdettava kaupungin hulevesijärjestelmään [3, 103 f §]. Liittymismaksua ei kuitenkaan erikseen peritä, vaan kustannukset katetaan vuotuisella hulevesimaksulla [3, 103 n §].

#### 4 Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hulevesimaksun määrittämisestä tehdyt selvitykset

Selvityksiä, joissa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaista hulevesimaksua, löytyi kolme kappaletta: Suomen Kuntaliiton opas ”Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen” [6], Elias Haapaniemen opinnäytetyö ”Hulevesimaksun määrittäminen Oulun kaupungin asemakaava-alueen tonteille” [9] sekä Antti Jokelan opinnäytetyö ”Läkimuutosten vaikutukset hulevesien hallintaan, case Lempäälä” [8]. Kaksi ensimmäistä käsittelevät pelkästään hulevesimaksun määrittämistä, kun Jokelan selvityksissä se on vain osana kokonaisuutta.

##### 4.1 Kuntaliiton opas

Kuntaliiton oppaassa keskitytään määrittämään kiinteistökohtaista hulevesimaksua. Opas tarjoaa tähän kaavan, jossa on viisi tekijää: hulevesimaksun yksikköhinta, kiinteistökerroin, läpäisemättömyyskerroin, valuma-aluekerroin/tiheyskerroin ja vähennyskerroin (kuva 2).

$$\text{Hulevesimaksu} = X * K * S * C * V$$

jossa

- X on hulevesimaksun yksikköhinta, €/v
- K on kiinteistökerroin, 1-
- S on läpäisemättömyyskerroin, n. 1,0–1,5
- C on valuma-aluekerroin/tiheyskerroin, 1,0–1,4
- V on vähennyskerroin, n. 0,25–1,0

Kuva 2. Kuntaliiton kaava [6].

Hulevesimaksun yksikköhinta on perusmaksuosuus jokaiselle maksuvelvolliselle kiinteistölle. Seuraavana lopulliseen maksuun vaikuttavana tekijänä on kiinteistökerroin, joka määräytyy kiinteistön rakennustyyppin ja pinta-alan mukaan. Läpäisemättömyyskerroin määritellään kuntakohtaisesti keskimääräisinä pinta-aloina kiinteistötyypeittäin ja skaalataan se omakotikiinteistöön, omakotikiinteistön ollessa kertoimella 1,0. Oppaassa on käytetty esimerkkinä Soil Sealing -aineistoa. Valuma-aluekertoimella voidaan ottaa maksussa huomioon valuma-aluekohtaisia erityispiirteitä. Valuma-alueiden tarkkuus on kunnan määriteltävissä. Vähennyskertoimella voidaan alentaa kiinteistön hulevesimaksua, jos kyseinen kiinteistö on sekä kunnan että vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmän piirissä tai tilanteessa, jossa kiinteistön omistaja tai haltija on tehnyt hulevesien hallintaa

edistäviä toimia siinä määrin, että se on vapautettu velvollisuudesta johtaa hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään.

Kertoimien määrittämiseksi kunnalla tulee siis olla tiedossa hulevesijärjestelmän vaikutusalue, kiinteistörajat, -tunnukset ja -tyypit, valuma-aluejako, aineisto hulevesijärjestelmän vaikutusalueen läpäisevyyksistä sekä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroity alue, jos vesihuoltolaitoksella on hulevesiä vastuullaan. [6]

#### 4.2 Elias Haapaniemen opinnäytetyö

Haapaniemen opinnäytetyössä käydään läpi yleisesti hulevesiä ja hulevesimaksun perusteita maankäyttö- ja rakennuslain sekä vesihuoltolain kannalta. Oulun kaupungilla olevia työhön käytettyjä paikkatietosovelluksia esitellään sekä sitä, miten itse hulevesimaksu määritellään. Oulun kaupunki oli kuitenkin päättänyt etukäteen hulevesimaksun määräytymisperusteet (kuva 3) ja sen, että hulevesien hallinnasta vastaavana tahona tulee toimimaan kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Hulevesiputkiviemäriverkostojen ylläpito, suunnittelu ja rakentaminen on kuitenkin ulkoistettu Oulun Veden vastuulle.

| Tontti/tontin koko                                   | euroa/v, alv 0 %   | euroa/v, alv 24 % |
|--|--|-------------------|
| Omakotitalotontit ja yhden asunnon loma-asuntotontit | 22,50  | 27,90             |
| Muut asemakaavatontit:                               |  |                   |
| ≤ 2 500 m <sup>2</sup>                               | 150,00   | 186,00            |
| ≤ 5 000 m <sup>2</sup>                               | 260,00   | 322,40            |
| ≤ 10 000 m <sup>2</sup>                              | 450,00   | 558,00            |
| ≤ 25 000 m <sup>2</sup>                              | 745,00   | 923,80            |
| ≤ 50 000 m <sup>2</sup>                              | 1 490,00   | 1 847,60          |
| ≤ 100 000 m <sup>2</sup>                             | 2 235,00   | 2 771,40          |
| > 100 000 m <sup>2</sup>                             | Maksu määritellään tapauskohtaisesti, kuitenkin vähintään 2 235,00 |                   |

Kuva 3. Oulun kaupungin määrittämät hulevesimaksun määräytymisperusteet. (Kuva: Veli-Matti Hyörynen)

Haapaniemellä on työssään ollut käytössä Trimblen ohjelmistoista NIS, Locus ja Web-map. Tribble NIS on toiminut työn yhteydessä johtokarttojen ja Oulun Veden asiakasrekisterin selauksen välineenä. NIS:llä myös muokattiin vedenkäyttöpaikkojen ominaisuus-

tietoja. Trimble Locusilla tarkasteltiin rakennus- ja huoneistorekisteriä, rakennuslupia, karttoja sekä hulevesimaksun kannalta epäselviä kohteita. Trimblen Webmap toimi myös karttojen ja johtokarttojen selailun sekä epämääräisten kohteiden tutkinnan alustana. Koko prosessi on esitelty kuvassa 4. [9]



Kuva 4. Kaavio Haapaniemen työn mukaisesta maksun määrittämisen työvaiheista [9].

#### 4.3 Antti Jokelan opinnäytetyö

Jokelan työssä kunta ottaa hulevesien hallinnan järjestämisen vastuulleen asemakaava-alueen, asemakaavoitetun alueen läheisyydessä olevat alueet ja alueet, joilla hulevesiviemäri palveli pääasiassa yleisten alueiden ja katujen kuivatusta. Loput hulevesiviemäroidyt alueet jäivät vesihuoltolaitoksen vastuulle.

Jokelan työssä hulevesien vuotuisen hallinnan kuluiksi on laskettu 219 000 €, ja kunnan määritetyllä hulevesijärjestelmän vaikutusalueella on noin 4 000 kiinteistöä. Jokela esittää kolme eri vaihtoehtoa hallinnan kulujen jakamiseksi ja vertailee niitä (kuvat 5–7).



| €/a    | kpl  | yht |
|--------|------|-----|
| 219000 | 4000 | 55  |

Kuva 5. Vaihtoehto 1: sama maksu kaikille maksuvelvollisille kiinteistöille [8].

Käyttötarkoitus yhden perheen omakotitalo (A) tai vastaava vapaa-ajan kiinteistö 3300 kpl.

Paritalo tai siihen rinnastettava (B) kahden perheen kiinteistö 250 kpl.

Rivitalo tai vastaava (C) useamman perheen kiinteistö 150 kpl.

Kerrostalokiinteistö (D) 100 kpl.

Teollisuus- tai liikekiinteistö 200 kpl.

| Käyttöt. | kerroin | lukum | perusm | €/kiint | yht    |
|----------|---------|-------|--------|---------|--------|
| A        | 1       | 3300  | 35,20  | 35,20   | 116160 |
| B        | 1,5     | 250   | 35,20  | 52,80   | 13200  |
| C        | 3       | 150   | 35,20  | 105,60  | 15840  |
| D        | 5       | 100   | 35,20  | 176,00  | 17600  |
| E        | 8       | 200   | 35,20  | 281,60  | 56320  |

Kuva 6. Vaihtoehto 2: kiinteistökohtaisen maksun määräytyminen käyttötarkoituksen mukaan [8].

Käyttötarkoitus yhden perheen omakotitalo (A) tai vastaava vapaa-ajan kiinteistö 3300 kpl.

Paritalo tai siihen rinnastettava (B) kahden perheen kiinteistö 250 kpl.

Rivitalo tai vastaava (C) useamman perheen kiinteistö 150 kpl.

Kerrostalokiinteistö (D) 100 kpl.

Teollisuus- tai liikekiinteistö (E) p-a < 500 m<sup>2</sup> (50 kpl)

Teollisuus- tai liikekiinteistö (E) p-a > 500 m<sup>2</sup> < 2000 m<sup>2</sup> (50 kpl)

Teollisuus- tai liikekiinteistö (E) p-a > 2000 m<sup>2</sup> (100 kpl)

| Käyttöt. | kerroin(K) | lukum | perusm | €/kiint | yht   |
|----------|------------|-------|--------|---------|-------|
| A        | 1          | 3300  | 24     | 24      | 79200 |
| B        | 1,5        | 250   | 24     | 36      | 9000  |
| C        | 3          | 150   | 24     | 72      | 10800 |
| D        | 5          | 100   | 24     | 120     | 12000 |
| E        | 10         | 50    | 24     | 240     | 12000 |
| E        | 20         | 50    | 24     | 480     | 24000 |
| E        | 30         | 100   | 24     | 720     | 72000 |

Kuva 7. Vaihtoehto 3: kiinteistökohtaisen maksun määräytyminen käyttötarkoituksen mukaan. Teollisuus- ja liikekiinteistöille maksuun vaikuttavana tekijänä on lisäksi pinta-ala [8].

Näistä vaihtoehtoista ensimmäinen todettiin suoraan epäoikeudenmukaiseksi, sillä siinä ei toteutuisi millään muotoa aiheuttamisperiaatteen mukainen maksun jakautuminen. Kahdesta jäljelle jäävästä vaihtoehdosta vaihtoehto 3 todetaan oikeudenmukaisimmaksi, koska siinä ainakin teoriassa toteutuu vaihtoehtoista parhaiten aiheuttamisperiaatteen mukainen maksun jakautuminen. Vaihtoehto 3 valittiin siis pohjaksi tulevalle hulevesi-maksulle. [8]

## 5 Hulevesimaksu muissa kunnissa

Ensimmäiset maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset hulevesilaskut on ehditty lähettää vuoden 2017 alkuun mennessä neljässä kunnassa: Oulussa, Ikaalisissa, Lempäälässä ja Haapajärvellä. Päätös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen hulevesimaksun käyttöönotosta on tehty näiden lisäksi ainakin Ylöjärvellä, Äänekoskella, Jyväskylässä, Loimaalla, Nokialla ja Vaasassa. Vaasassa oli tarkoitus lähettää ensimmäiset hulevesilaskut jo vuonna 2016, mutta Vaasan maksuperusteista on valitettu hallinto-oikeuteen ja asia on vielä keväällä 2017 korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä. Lisäksi Kajaanissa on siirretty hulevesiomaisuus kunnalle, mutta hulevesien hallinnan järjestämisen kustannukset katetaan verovaroin. [11; 12; 13; 14; 15; 22; 24.]

Yle julkaisi 1.3.2017 artikkelin, jossa se oli selvittänyt hulevesimaksun käyttöönottoa yli 7 000 asukkaan kunnissa (kuva 8). Ylen artikkelin mukaan hulevesimaksu on käytössä 18 kunnassa ja selvittelyssä tai suunnitteilla 52 kunnassa. Tämä Ylen tekemä tutkimus ei kuitenkaan eritellyt, onko kyseessä maankäyttö- ja rakennuslain vai vesihuoltolain mukainen hulevesimaksu. [18]

| Käytössä  |           | 18 kuntaa   |
|--|-----------|-------------|
| Eura   | Lempäälä  | Sastamala   |
| Hamina   | Liminka   | Turku       |
| Hämeenkyrö   | Oulu      | Ulvila      |
| Ikaalinen  | Pori      | Valkeakoski |
| Janakkala  | Riihimäki | Ylöjärvi    |
| Lapinlahti   | Raahe     | Äänekoski   |

Kuva 8. Kunnat, joissa hulevesimaksu on käytössä. Näistä Oulussa ja Lempäälässä on jo käytössä maankäyttö- ja rakennuslain mukainen hulevesimaksu, ja päätös sen käyttöönotosta on tehty Turussa ja Äänekoskella. [18]

## 5.1 Oulu

Oulussa hulevesimaksualueeksi on määritelty asemakaava-alue. Vanhat rantakaavat on tosin rajattu pois hulevesimaksun piiristä. Hulevesimaksun laukaisevana tekijänä on vesiliittymä, eli jos kiinteistöllä on vesimittari, sille lähtee hulevesilasku. Rakentamattomat asemakaava-alueen kiinteistöt ovat näin ollen vapautettuja hulevesimaksusta. Hulevesien laskutuksen Oulussa hoitaa Oulun Vesi, minkä vuoksi oli luonnollista ja helppoa määritellä maksuvelvollisiksi kiinteistöiksi vesimittarin omaavat asemakaava-alueen kiinteistöt.

Maksu (kuva 9) kohdistuu sille taholle, joka on laskunkirjoituspäivänä omistanut tai hallinnut kiinteistöä. Kuvassa 9 on vielä vuoden 2016 arvonalisäverolliset hinnat ajalta ennen Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 16/1210/4 julkisoikeudellisen hulevesimaksun arvonalisäverottomuudesta. Oulun kaupungin omistamat kiinteistöt maksavat samojen ehtojen mukaisesti kuin muut muutamaa erikoistapausta lukuun ottamatta. Saadulla maksukertymällä on tarkoitus kattaa kaikki hulevesien hallinnan järjestämisestä syntyvät kulut. [11]

| <b>Tontti/tontin koko</b>                            | <b>Hulevesimaksu (€) vuodessa, sisältää arvonalisäveron 24 %</b>   |
|--|--|
| Omakotitalotontit ja yhden asunnon loma-asuntotontit | 27,90  |
| Muut asemakaavatontit                                |  |
| ≤ 2 500 m <sup>2</sup>                               | 186,00   |
| ≤ 5 000 m <sup>2</sup>                               | 322,40   |
| ≤ 10 000 m <sup>2</sup>                              | 558,00   |
| ≤ 25 000 m <sup>2</sup>                              | 923,80   |
| ≤ 50 000 m <sup>2</sup>                              | 1 847,60   |
| ≤ 100 000 m <sup>2</sup>                             | 2 771,40   |
| > 100 000 m <sup>2</sup>                             | Maksu määritellään tapauskohtaisesti, kuitenkin vähintään 2 771,40 |

Oulun hulevesimaksun perusteet [28].

## 5.2 Lempäälä

Lempäälän kunnalla on käytössä käyttötarkoitukseen ja teollisuus- sekä liikekiinteistöille myös pinta-alan mukaan määräytyvä hulevesimaksu (kuva 10). Hulevesilaskutuksen

kertymällä on tarkoitus kattaa kaikki hulevesien hallinnan järjestämisestä syntyneet kustannukset. Lempäälässä kunta on ottanut hulevesien hallinnan järjestämisen vastuulleen myös asemakaava-alueen ulkopuolella olevia asemakaava-aluemaisesti rakennettuja alueita.

Lempäälässä hulevesimaksun laukaisevana tekijänä on kiinteistön rakentaminen. Jos kiinteistöltä löytyy rakennusrekisteristä rakennus, ja se sijaitsee kunnan määrittämällä hulevesien hallinnan järjestämisen vastuualueella, on kyseinen kiinteistö maksuvelvollinen. Rakentamattomat kiinteistöt on siis vapautettu hulevesimaksusta. [12]

| Lempäälän kunnan hulevesimaksun perusteet   |            |        |          |
|---|------------|--------|----------|
| Käyttötarkoitus: Yhden perheen omakotitalo (A) tai vapaa-ajan kiinteistö                |            |        |          |
| Paritalo tai siihen rinnastettava (B) kahden perheen kiinteistö                         |            |        |          |
| Rivitalo tai vastaava (C) useamman perheen kiinteistö                                   |            |        |          |
| Kerrostalo-kiinteistö (D)   |            |        |          |
| Teollisuus- tai liikekiinteistö (E)   |            |        |          |
| E 1, pa. vähemmän kuin 5000 m <sup>2</sup> niin kerroin on 10                           |            |        |          |
| E 2, pa. enemmän kuin 5000, mutta vähemmän kuin 20000 m <sup>2</sup> niin kerroin on 20 |            |        |          |
| E 3, pa. enemmän kuin 20000 m <sup>2</sup> niin kerroin on 30                           |            |        |          |
| Käyttöt.  | kerroin(K) | perusm | €/ kiint |
| A   | 1          | 30     | 30       |
| B   | 1,5        | 30     | 45       |
| C   | 3          | 30     | 90       |
| D   | 5          | 30     | 150      |
| E 1   | 10         | 30     | 300      |
| E 2   | 20         | 30     | 600      |
| E 3   | 30         | 30     | 900      |

Kuva 9. Lempäälän kunnan hulevesimaksun perusteet [29].

### 5.3 Ikaalinen

Ikaalisissa on käytössä rakennuksen kerrosalaan sidottu hulevesimaksu (kuva 11). Kuva 11 on vanhat arvonlisäverolliset hinnat ajalta ennen Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä julkisoikeudellisen hulevesimaksun arvonlisäverottomuudesta. Tämä on Ikaalisten Vesi Oy:n määrittämä maksuperuste, ja se pohjautuu Ikaalisten Veden jätevesilaskutuksen perusteisiin. Hulevesimaksun perusteita tullaan todennäköisesti vielä tarkastelemaan, sillä nämä perusteet oli määritetty ensimmäiselle laskutuskierrokselle ja Ikaalisissa ei ole vielä kunnolla vertailtu todellista maksukertymää suhteessa hulevesien hallinnan järjestämisen kuluihin.

Hulevesimaksun laukaisevana tekijänä toimii lainvoimainen asemakaava ja rakentaminen. Rakentamattomat kiinteistöt ovat vapautettuja hulevesimaksusta. Ikaalisten kiinteistörekisterissä olevien virheiden vuoksi joitakin hulevesilaskuja on lähtenyt myös asemakaava-alueen ulkopuolisille kiinteistöille. Hulevesimaksu kohdistuu Ikaalisissa kiinteistöverotyypisesti eli sille taholle, joka on kuluvan vuoden ensimmäisenä päivänä omistanut tai hallinnut kiinteistöä. [23]

**Huleveden vuosimaksut €/v, määräytyy kerrosalan mukaan:**  
kerrosala <300 m<sup>2</sup> 43,60 € (alv 0 %), 54,06 € (alv 24 %)  
kerrosala >300 m<sup>2</sup> 70,85 € (alv 0 %), 87,85 € (alv 24 %)

Kuva 10. Ikaalisten hulevesimaksun perusteet [30].

#### 5.4 Haapajärvi

Haapajärvellä on käytössä tasamaksu 80 € vuodessa kaikille lainvoimaisen asemakaava-alueen kiinteistöille. Tästä saadulla maksukertymällä on tarkoitus kattaa kaikki hulevesien hallinnan järjestämisestä syntyneet kulut. Tällä katetaan myös kaupungin omissa ja hallinnassa olevien kiinteistöjen osuus hulevesikustannuksista. Yhdistämättömille tontinosille ei lähetetä laskua. Lasku kohdistuu myös Haapajärvellä kiinteistöverotyypisesti. [21]

#### 5.5 Kajaani

Kajaanissa on päädytty muista maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen menettelyyn siirtäen kunnista eriävään ratkaisuun rahoittamalla hulevesien hallinnan järjestäminen verovaroin. Kajaanissa kaupunginhallitus on todennut järkevimmäksi vaihtoehdoksi maksaa hulevesikustannukset suoraan verovaroista. Tässä vaihtoehdossa tosin joutuvat maksajiksi myös asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt, mutta koska asemakaava-alueella asuvat maksavat 82 prosenttia kunnallisverosta ja 77 prosenttia kiinteistöverosta, arvioitiin, ettei asiassa synny suurta epäoikeudenmukaisuutta. [25]

## 6 Kiinteistöanalyysi

### 6.1 Turun kaupungin valtuuston päätöksen asettamat reunaehdot

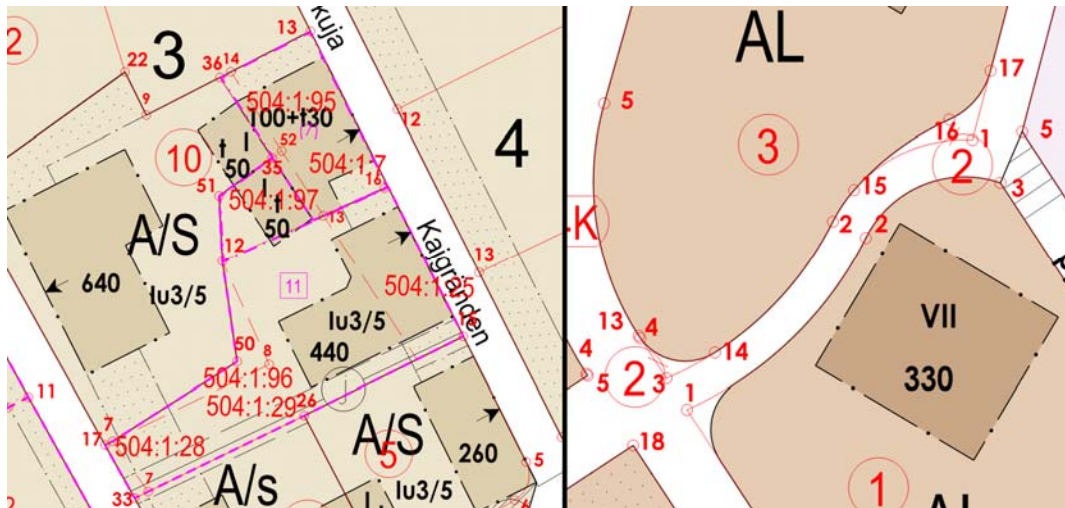
Kaupungin valtuuston hulevesipäätöksessä (liite 2) oli rajattu hulevesien hallinnan järjestämisen alueeksi asemakaava-alue mukaan lukien hulevesiviemärit, ja hulevesimaksun tulee perustua tontin kokoon ja katettuun pinta-alaan [1]. Muut hulevesimaksuun liittyvät linjaukset tehtiin tämän työn yhteydessä pidetyissä kokouksissa [20].

### 6.2 Maksuvelvollisten kiinteistöjen määrittely

Hulevesimaksun aluerajauksena on siis asemakaavoitettu alue kaupungin valtuuston päätöksellä. Kiinteistön sijaitseminen lainvoimaisen asemakaavan alueella on näin ollen hulevesimaksun laukaiseva tekijä. Maksu tulee kohdistumaan samalla periaatteella kuin kiinteistövero, eli maksuvelvollinen on se taho, joka on omistanut tai hallinnut lainvoimaisella asemakaava-alueella sijaitsevaa kiinteistöä kuluvan vuoden ensimmäisenä päivänä.

Lähtökohtaisesti kaikki lainvoimaisen asemakaava-alueen kiinteistöistä ovat maksuvelvollisia. Tästä joukosta rajataan kuitenkin pois vesialueiksi luokitellut kiinteistöt, sillä niiden laskuttaminen ei olisi aiheuttamisperiaatteen mukaista, eikä muutenkaan loogista. Maksuvelvollisten kiinteistöjen joukosta rajattiin pois myös alle 300 m<sup>2</sup>:n kiinteistöt. Näin pienet kiinteistöt ovat pääasiassa tontinmuodostusosia tai muita kiinteistötekniisten toimenpiteiden seurauksena syntyneitä pienoiskiinteistöjä. Tontin muodostusosia syntyy, kun alkuperäisestä kiinteistöjaotuksesta lohkotaan tonttijaon mukaisesti määräalat, mutta näitä ei syystä tai toisesta yhdistetä tonttijaon mukaiseksi kiinteistöksi (kuva 12). Näiden kaltaiset pienet kiinteistöt eivät voi käytännössä muodostaa asemakaava-alueella rakennuspaikkaa, ja niiden merkitys hulevesien kannalta on vähäinen. Alamitan asettamisella saadaan poistettua tällaiset tapaukset hulevesilaskutusrekisteristä.

Muodostusosat haluttiin poistaa hulevesimaksuvelvollisten kiinteistöjen listalta myös se vuoksi, ettei katsottu olevan tarkoituksenmukaista lähettää kiinteistönomistajille, joilla oli tontin muodostusosia, useita laskuja hulevesien hallinnan kannalta käytännössä yhdestä kiinteistöstä. Joissakin tapauksissa nämä muodostusosat saattoivat yhden tontin osalta olla vielä vanhojen omistajien omistuksessa, mikä olisi hankaloittanut tilannetta entisestään. Toisaalta tämä muodostusosien ottaminen hulevesilaskutuksen piiriin olisi kannustanut tontinomistajia yhdistämään muodostusosat tonttijaon mukaiseksi kiinteistöksi, mutta kokonaisuutena nähtiin paremmaksi vaihtoehdoksi jättää ne pois maksun piiristä. [20]



Kuva 11. Kaksi esimerkitapausta tontin muodostusosista (Kuva: Trimble Webmap)

### 6.3 Kaupungin omistuksessa olevat kiinteistöt

Kaupungin omistamien tai hallitsemien kiinteistöjen osalta määrätään maksu samojen määritettyjen kriteerien pohjalta kuin muillekin tahoille. Kaupunki on merkittävä kiinteistönomistaja asemakaava-alueella, joten on perusteltua toimia näin. Muuten riskinä olisi kiinteistökohtaisen maksun muodostuminen kohtuuttoman suureksi. Jos kaupungin kiinteistö on vuokralla pitkäaikaisesti, eli kymmenen tai yli kymmenen vuoden vuokrasopimuksella, lähtee lasku kuitenkin vuokramiehelle. Vuokratilanteessa aikaisemmin mainittu maksuvelvollisuuden 300 m<sup>2</sup>:n alaraja ei päde, sillä Turun kaupunki on vuokrannut myös alle 300 m<sup>2</sup>:n omakotitalokohteita.

Turun kaupungin omistuksessa asemakaava-alueella vuokraamattomina on 1 218 kiinteistöä. Vuokrattuja kiinteistöjä on 6 012, joista 4 666 on vuokralla pitkäaikaisella eli yli

kymmenen vuoden sopimuksella ja 1 346 lyhytaikaisella alle kymmenen vuoden sopimuksella. Yhteensä Turun kaupungin omistuksessa asemakaavoitetulla alueella on siis 7 230 kiinteistöä. Tämä tilanne on huhtikuulta 2017. Kaupungille ei jokaisesta kiinteistöstä lähetetä laskua, vaan Turun kaupunki maksaa suoraan hulevesien hallinnan järjestämisen kustannusten kokonaissummasta oman osuutensa. [20]

#### 6.4 Turun hulevesimaksun erikoistapausten määrittely

Turussa hulevesimaksun osalta erityistapauksiksi määriteltiin seuraavat kohteet:

- hautausmaat
- Pernon telakka
- satama-alueet
- kaatopaikka
- siirtolapuutarhat
- Kaksikerran Harjattula.

Hautausmaat ja siirtolapuutarhat on määritelty erikseen käsiteltävien listalle, koska ne enemmänkin vastaanottavat hulevesiä kuin tuottavat niitä. Pernon telakka ja satama-alueet puolestaan johtavat hulevetensä suoraan mereen. Kaksikerran Harjattula on selkeästi erillään muusta asemakaavoitetusta alueesta omana alueenaan, ja siellä ei ole ollenkaan kunnan hulevesiviemäriä. Tämän perusteella voisi tarkastella myös muita selkeästi muusta asemakaavoitetusta alueesta erillään olevia alueita, jotka ovat vailla kunnan hulevesiviemäriä. Kaatopaikka puolestaan tuottaa poikkeuksellisen laatuista jätevettä. Kaikilla kohteilla on siis tekijöitä, joiden johdosta on perusteltua tarkastella kyseisiä kohteita määrittelyistä maksuperusteista poikkeavasti. [20]



## 6.5 Kiinteistökohtaisten hulevesimaksujen haarukointi

Kiinteistöanalyysia ja kiinteistökohtaisen hulevesimaksun haarukointia varten tulostettiin Turun kaupungin tietokannasta karttarajauksella lista asemakaava-alueen kiinteistöistä csv-muotoon, jotta sitä voi helposti Excelissä käsitellä. Tästä listasta poistettiin heti aluksi kaksi lakannutta kiinteistöä, jotka jostain syystä olivat päätyneet listaan mukaan, minkä jälkeen listalla oli kiinteistöjä 16 776 kappaletta. Lisäksi poistettiin vesialueiksi määritellyt kiinteistöt ja kiinteistöt, joiden pinta-ala oli alle 300 m<sup>2</sup>.

Turun kaupungin tuleva hulevesien laskutukseen tarkoitettu ohjelma perustuu Kuntaliiton oppaassa esiteltyyn hulevesimaksunmääräytymisen malliin (luku 4.1). Kuntaliiton malli on valikoitunut laskutusohjelman pohjaksi monipuolisuutensa ja muokkautuvuutensa vuoksi. Maksujen haarukointikin suoritettiin siis Kuntaliiton mallin pohjalta. Tavoitteena siinä on jakaa 3,1 miljoonan euron hulevesikulut mahdollisimman oikeudenmukaisesti ja yksinkertaisesti maksuvelvollisten kiinteistöjen kesken maksettavaksi.

Tavoitteen toteuttamiseksi jäljellä olevat noin 16 500 maksuvelvollista kiinteistöä jaettiin käyttötarkoituksen perusteella kuuteen ryhmään: pien, rivi, kerros, teollisuus ja muu. Pien-ryhmää lukuun ottamatta kaikille ryhmille määräytyy maksukerroin vielä pinta-alan mukaan (taulukko 2). Noin 13 900:lle näistä kiinteistöistä lähtee hulevesimaksu. Loput ovat Turun kaupungin omistuksessa vuokraamattomina tai lyhytaikaisesti vuokralla. Turun kaupungin omistuksessa vuokraamattomina tai lyhytaikaisella vuokrasopimuksella olevista kiinteistöistä Turun kaupunki siis maksaa hulevesikustannukset suoraan kokonaiskuluista. Lasku lähtee siis noin 84 %:lle hulevesimaksun piirissä oleville kiinteistöille, mikä maksun haarukoinnin arvoilla tarkoittaa 2,9–3,6 miljoonan euron laskutusta. [20]

|                              |         |             |
|------------------------------|---------|-------------|
| Yksikköhinta                 | 40-50 € |             |
| Kiinteistökerroin            |         |             |
| pien                         | kerroin | Maksu       |
| A                            | 1       | 40-50 €     |
| rivi                         |         |             |
| A<1000                       | 3       | 120-150 €   |
| 1000<A<3000                  | 4       | 160-200 €   |
| 3000<A                       | 5       | 200-250 €   |
| kerros                       |         |             |
| A<1000                       | 10      | 400-500 €   |
| 1000<A<3000                  | 15      | 600-750 €   |
| 3000<A                       | 20      | 800-1000 €  |
| liike                        |         |             |
| A<5000                       | 20      | 800-1000 €  |
| 5000<A<15000                 | 25      | 1000-1250 € |
| 15000<A                      | 30      | 1200-1500 € |
| teollisuus                   |         |             |
| A<5000                       | 20      | 800-1000 €  |
| 5000<A<15000                 | 25      | 1000-1250 € |
| 15000<A                      | 30      | 1200-1500 € |
| muu                          |         |             |
| A<1000                       | 10      | 400-500 €   |
| 1000<A<3000                  | 15      | 600-750 €   |
| 3000<A                       | 20      | 800-1000 €  |
| Läpäisemättömyys             | 1       |             |
| Tiheys                       | 1       |             |
| Vähennys                     | 1       |             |
| Summa: 3,4 - 4,3 miljoonaa € |         |             |

$$\text{Hulevesimaksu} = X * K * S * C * V$$

X on hulevesitaksan yksikköhinta, €/v

K on kiinteistökerroin, 1-

S on läpäisemättömyyskerroin, n. 1,0–1,5

C on valuma-aluekerroin/tiheyskerroin, 1,0–1,4

V on vähennyskerroin, n. 0,25–1,0

Kuva 12. Alustavat kiinteistökohtaiset maksut ja määräytymisperusteet

Tässä maksun kokonaiskertymä on suurempi kuin tavoitteena oleva 3,1 miljoonaa euroa, sillä kaikissa ryhmissä on jonkin verran pien-ryhmään kuuluvia rakentamattomia tontteja. Näiden luokittelu oikein tulee laskemaan hulevesimaksun kokonaiskertymää, jonka vuoksi laskelmassa on tarkoituksella ylijäämää. Tässä vaiheessa on vielä kyse maksuhaarukasta, ja yksikköhintaa, pinta-alarajoja sekä kiinteistökertoimia tullaan vielä tarkastelemaan.

Taulukossa 2 olevat läpäisemättömyys-, tiheys- ja vähennyskertoimet on ajateltu pitää kaikille kiinteistöille alkuun samana eli ykkösinä. Jos kiinteistön omistaja tai haltija pystyy tulevaisuudessa osoittamaan edistäneensä hulevesien hallintaa kiinteistöllään, voidaan näitä kertoimia pienentämällä palkita siitä. Toimia, joiden voidaan katsoa edistäneen hulevesien hallintaa ja joiden jälkeen vähennyskertoimen käyttöä voidaan harkita, voisivat olla esimerkiksi kasetti, viherkatto tai asfalttikentän muuttaminen vettä paremmin läpäiseväksi vaihtoehdoksi. Tämän tarkoitus on kannustaa kiinteistöjen omistajia ja haltijoita hulevesien hallinnan edistämiseen. [20]

### 6.5.1 Ryhmäjaottelun perusteet

Ryhmäjaolla on pyritty toteuttamaan Turun kaupunginvaltuuston päätöksen määräystä, jossa hulevesimaksun tulee perustua tontin kokoon ja katettuun pinta-alaan. Tällä on pyritty skaalaamaan keskimääräistä katettua pinta-alaa suhteessa kiinteistökohtaisen maksun suuruuteen. Tästä esimerkkinä on, että teollisuustontilla on enemmän katettua pinta-alaa kuin omakotitalotontilla. Ryhmän sisäisillä pinta-alarajoilla puolestaan huomioidaan määräys hulevesimaksun perustumisesta pinta-alaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellään kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi alue, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee. Tältä alueelta on kunta oikeutettu perimään hulevesimaksua. Yleisten alueiden kuivatus palvelee siis kaikkia asemakaava-alueen kiinteistöjä ja niiden kaikkia asukkaita, joten ei ole väliä, onko kiinteistö konkreettisesti liittynyt hulevesijärjestelmään vai ei. Kiinteistö on tästä huolimatta kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella ja näin maksuvelvollinen

Käyttötarkoitukseen perustuvaa ryhmäjaottelua voidaan siis perustella myös sillä, että katujen, jalkakäytävien ja muiden yleisten alueiden kuivatus hyödyntää kaikkia asemakaavan alueella asuvia. Näin ollen, vaikka rivi- tai kerrostalotontti ei tuottaisikaan hulevesiä juuri enempää kuin omakotitalotontti, on siellä enemmän yleisten alueiden käyttäjiä, jotka hyötyvät yleisten alueiden kuivatuksesta kulkemalla muun muassa kuivia katuja pitkin. [20]

### 6.5.2 Ryhmät

Pien-ryhmään kuuluvat kaikki pientalotyyppisesti rakennetut asuinkiinteistöt, joita ovat AO- ja AP-tontit sekä Turun kiinteistörekisterissä käyttötarkoitukseltaan ASUNT tai OR olevat tontit. Tähän ryhmään on luokiteltu myös liikunta-, ulkoilu- ja viheralueet sekä käyttötarkoituksesta riippumatta rakentamattomat tontit. Lisäksi kiinteistöt, joiden rekisteriyksikkölaji on tila, on luokiteltu pien-ryhmään, sillä pistotarkastusten perusteella nämä ovat pientalotyyppisesti rakennettuja, muuten harvaan rakennettuja tai kokonaan rakentamattomia kiinteistöjä.

Rivi-ryhmään kuuluvat rivitalotyyppisesti rakennetut asuinkiinteistöt eli AR-tontit ja Turun kiinteistörekisterissä käyttötarkoitukseltaan AKR, AOR, APR, ARK ja AKS olevat tontit.

Kerros-ryhmään kuuluvat kerrostalotyyppisesti rakennetut asuinkiinteistöt, joita ovat AK-tontit.

Liike-ryhmään on luokiteltu liike- ja toimistokäytössä pääasiallisesti olevat kiinteistöt eli kaikki K-tyyppin tontit. Teollisuus-ryhmään kuuluvat teollisuuskäytössä olevat kiinteistöt, joita ovat yksiselitteisesti kaikki T-tyyppin tontit ja LH-tontit sekä Turun kiinteistörekisterissä käyttötarkoituksen AS omaavat tontit.

Muu-ryhmään puolestaan kuuluvat kaikki loput Turun asemakaava-alueen kiinteistöt. Tähän ryhmään kuuluvat kaikki yleiset alueet ja liikennealueet. Ryhmään ovat päätyneet myös kaikki käyttötarkoitukseltaan epäselvät kiinteistöt, joita ei ole voitu yksiselitteisesti luokitella edellä mainittuihin luokkiin. Tämän vuoksi muu-ryhmässä onkin kiinteistöjä, jotka tarkastuksen jälkeen voisivat kuulua muihin luokkiin, mutta tämän insinööriyön yhteydessä resurssit eivät riittäneet käydä kaikkia kiinteistöjä yksitellen läpi. Pistokokeiden perusteella muutamia kiinteistöjä on tässä tarkastelussa kuitenkin luokiteltu uudestaan.

[20]

## 7 Hulevesien laskutusohjelma ja hulevesimaksurekisterin luonti

Turun Kiinteistöliikelaitos on tilannut laskutusohjelman Trimbleltä, ja se tulee perustumaan Kuntaliiton kiinteistökohtaiseen maksunmääritysmalliin, jonka pohjana käytetään taulukon 2 mukaista luokittelua. Laskutusohjelma sisältää sopimustenhallintaosion, joka toimii hulevesimaksurekisterinä. Hulevesimaksurekisteriin tiedoiksi tarvitaan vähintään maksuvelvolliset kiinteistöt, pinta-ala, käyttötarkoitus, tieto kiinteistönomistajasta ja kaupungin omistamien kiinteistöjen osalta myös haltijasta sekä kaikilta kiinteistöiltä laskutusosoite.

Maksuvelvolliset kiinteistöt, niiden tunnuksot, pinta-olat ja käyttötarkoitukset saadaan Turun Kiinteistöliikelaitoksen käytössä olevasta Trimble Locus -tietokannasta, johon tul-laan merkitsemään kaikki hulevesimaksuvelvolliset kiinteistöt luvun 6.2 määritysten mukaisesti. Kiinteistön omistaja saadaan myös tässä samassa tietojen konversiossa. Rakennusrekisteristä selvitetään vielä rakentamattomat kiinteistöt, jotka luokitellaan samalla pien-ryhmään.

Kiinteistön haltija selvitetään vain Turun kaupungin pitkäaikaisesti eli kymmenen tai yli kymmenen vuoden sopimuksella vuokraamilta kiinteistöiltä. Kaupungin kiinteistöjen vuokramiehet saadaan selvitettyä Turun Kiinteistöliikelaitoksen Trimble Locus -tietokannan vuokratiedoista. Muissa tilanteissa lasku osoitetaan kiinteistön omistajalle. Kiinteistön omistajan ja haltijan keskinäinen suhde riippuu keskinäisen maanvuokrasopimuksen ehdoista.

Laskutusosoitteiden selvittäminen on tämän rekisterin luomisessa työläin vaihe. Kiinteistörekisteristä saa suoraan omistajan, mutta laskutusosoite joudutaan erikseen selvittämään. Luonnollisten henkilöiden osalta laskutusosoitteet saadaan väestötietorekisteristä. Perikuntien, yhteisten alueiden ja yritysten osalta laskutusosoitteen selvittäminen joudutaan pääosin suorittamaan manuaalisesti. Asunto-osaakeyhtiöiden ja yritysten, joilla on vesiliittymä, laskutusosoitteet saadaan kuitenkin hulevesimaksurekisteriin konvertoidomalla tiedot Turun Vesihuolto Oy:n laskutusohjelmasta ja osa Turun Kiinteistöliikelaitoksen vuokratiedoista. [20]

## 8 Julkisoikeudellisen hulevesimaksun kustannukset

Hulevesien laskutuksesta, laskutusjärjestelmästä ja sen ylläpidosta aiheutuu kuluja. Hulevesien laskutusohjelman tilaaminen Trimbleltä ilman lisätöitä maksoi Turun Kiinteistöliikelaitokselle 14 000 €. Lisätyönä tähän tulee ainakin tietojen konvertointi laskutusohjelman maksurekisteriin. Maksurekisterin luominen vaatii muutenkin paljon manuaalista työtä, johon menee arviolta noin yksi henkilötyövuosi.

Hulevesien laskutusohjelman vuotuinen ylläpitokustannus on 1 400 € ja lisätöinä mahdollisia maksurekisterin tietojen päivittämiseksi tehtäviä konvertointeja. Rekisterin ylläpito vaatii arviolta puolen henkilötyövuoden panoksen toimiakseen asianmukaisesti ja pysyäkseen ajan tasalla. Laskujen lähettäminen tulee maksamaan noin viisi euroa kappaleelta, ja laskuja tullaan lähettämään vuotuisesti noin 13 900 kappaletta. Myös mahdolliset maksamattomat laskut aiheuttavat perintäkuluja.

Ensimmäisellä hulevesien laskutuskierroksella tulee todennäköisesti paljon puheluita Turun Kiinteistöliikelaitokselle liittyen hulevesimaksuun, samoin kuin muistutuksia. Puheluihin vastaaminen ja muistutusten päätöksen teko työllistävät ihmisiä aiheuttaen siten kustannuksia. Muistutusten jälkeen on myös aina lähetettävä uusi lasku maksuvelvolliselle. Ensimmäisellä kierroksella voi myös olla jonkin verran ryhmäjaossa väärin luokiteltuja kiinteistöjä, sillä kiinteistörekisteri on osoittautunut käyttötarkoituksiltaan osittain virheelliseksi.

Hulevesien laskutuksen pohjan luomisen kustannukset:

- Trimblen laskutusohjelma ilman lisätöitä 14 000 €
- Maksurekisterin luonti; arviolta yksi henkilötyövuosi eli noin 50 000 €
- Yhteensä noin 64 000 € ilman lisätöitä.

Hulevesien laskutuksen ylläpitokustannukset:

- Laskutusohjelman ylläpitomaksu on 1 400 €/vuosi.
- Maksurekisterin ylläpito, arviolta puoli henkilötyövuotta eli noin 25 000 €
- Laskutus 5 €/lasku ja laskutettavia kiinteistöjä noin 13 900 kappaletta.
- Yhteensä noin 95 900 €/vuosi ilman lisätöitä. [20]

## 9 Pohdinta

Turun kaupungin hulevesimaksu ei tule lopullisesti määritellyksi tässä insinööriyössä, mutta hulevesimaksua koskevat linjaukset ja pohja hulevesimaksulle saadaan luotua. Ennen ensimmäisten hulevesilaskujen lähettämistä on vielä pyrittävä korjaamaan kiinteistörekisterissä ilmenneet virheet käyttötarkoituksessa, tarkastettava maksuluokittelun ryhmän ”muu” kiinteistöt muihin luokkiin kuuluvien kiinteistöjen varalta ja luotava laskutusohjelman maksurekisteri. Hulevesityöryhmässä tarkastellaan vielä mahdollisesti maksuperusteita muutenkin, ja lopullisesti määritellyt maksuperusteet on vietävä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

On todennäköistä, että ensimmäisiä hulevesimaksuja ei tänä vuonna (2017) saada laskutukseen. Hulevesimaksurekisterin luominen ja kiinteistörekisterin käyttötarkoitusten korjaaminen vievät aikaa ja resursseja. Vaikka hulevesimaksu saataisiin laskutusvalmiiksi tämän vuoden aikana, on riskinä vielä valittaminen hulevesimaksun perusteiden hyväksymisen päätöksestä, jolloin käy kuten Vaasalle, jossa valitettiin hulevesimaksun perusteista hallinto-oikeuteen. Valituksen vuoksi Vaasalla jäi yhden vuoden hulevesilaskutus välistä. Turussa kävisi samalla tavalla, sillä Turun hallinto-oikeuden keskimääräinen käsittelyaika on seitsemän kuukautta. Valitus tulisi siirtämään hulevesien ensimmäisen laskutuksen seuraavan vuoden (2018) puolelle.

Hulevesimaksusta on julkisessa keskustelussa puhuttu varsin negatiiviseen sävyyn. Osa hulevesimaksun vastustajista on kritisoinut hulevesimaksun käyttöönottoa sillä, että hulevesijärjestelmä on osa kunnan perusinfrastruktuuria ja näin ollen se tulisi kustantaa verovaroista. Suurin osa keskusteluun osallistuneista ei kuitenkaan ymmärrä, miksi tavalta satavasta vedestä pitäisi maksaa varsinkaan siinä tapauksessa, jos ei ole liittynyt hulevesiviemäriin. Tämän vuoksi viestintä hulevesimaksusta on tärkeää kaupungin imagon ja mahdollisten valitusten suuren määrän ennaltaehkäisyn vuoksi. Viestinnässä tulisi perustella, että kunnan hulevesijärjestelmä hyödyttää yleisten alueiden kuivatuksen kautta kaikkia hulevesijärjestelmän vaikutusalueella olevia kiinteistöjä. Lisäksi viestintä tulee ajoittaa sopivasti ennen hulevesimaksujen lähettämistä, jotta asia olisi tuoreena ihmisten mielessä.

Turun kaupungin valtuuston määräämä hulevesialue eli asemakaavoitettu alue ja lainsäädännössä määritelty hulevesien laskutusalue ovat tavallaan ristiriidassa keskenään.

Lainsäädännössä on kylläkin määritelty kunnan hulevesien hallinnan järjestämisen lähtökohtaiseksi vastuualueeksi juuri asemakaava-alue, mutta maankäyttö- ja rakennuslaissa määritellään maksualueeksi hulevesijärjestelmän vaikutusalue eli alue, jonka kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee. Tähän vedoten on myös perusteltu aikaisemmin mainittu seikka, että kunnan hulevesijärjestelmä palvelee myös hulevesiviemäriin liittymättömiä kiinteistöjä pitämällä yleiset alueet kuivina. Tässä tilanteessa juuri asemakaavoitetun alueen ulkopuolella olevan kiinteistön ei tarvitse maksaa hulevesistä mitään, kun taas naapurissa asemakaava-alueella oleva kiinteistö maksaa, vaikka molemmilla on käytännössä sama tilanne. Pidemmälle ajateltuna kunnan hulevesijärjestelmä oikeastaan palvelee, jos ei kaikkia kunnan asuttuja kiinteistöjä, niin ainakin lähes kaikkia. Valtuuston päätöksessä ei siis sinällään ole mitään vikaa, sillä onhan se aivan lain mukainen, vaan oikeastaan hulevesiä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain luku 13 itse on ristiriitainen.

Hulevesien hallinnan järjestämisen rahoittamiseksi voisi pohtia myös Kajaanissa käytettyä mallia, jossa hulevesikustannukset katetaan verovaroin. Esimerkiksi kiinteistöveron korotus voisi olla tähän hyvä väline. Kiinteistöveroa korottamalla saataisiin hulevesirahoitus hoidettua kustannustehokkaasti verrattuna hulevesimaksuun. Tällöin ei tarvitsisi luoda kokonaan uutta rekisteriä ja kohdistaa resursseja sen rakentamiseen ja ylläpitoon. Kiinteistöverolla rahoitus saataisiin hoidettua käytännössä lähes kuluttomasti.

Kiinteistöveron kokonaiskertymä oli vuonna 2016 Turussa 52,3 miljoona euroa [26]. Kiinteistöveron kokonaiskertymää tulisi korottaa siis noin 5,9 prosentilla, jotta tarvittava 3,1 miljoonaa euroa saataisiin kerättyä. Kiinteistöverosta arviolta 90 % maksetaan asemakaava-alueelta, jolta hulevesistä on Turussa tarkoitus muutenkin laskuttaa hulevesien hallinnan järjestämisestä. Tästä ei siis syntyisi suurta epäoikeudenmukaisuutta. Täydellisen oikeudenmukaista hulevesien rahoitusta on muutenkin käytännössä mahdoton luoda.

Riskinä kiinteistöveron korottamisessa on kuitenkin se, että siitä saatavat tulot eivät ole korvamerkittyjä, kuten hulevesimaksusta saatavat tulot. Hulevesien hallinnan järjestämiseen ei siis välttämättä laiteta loppujen lopuksi koko kiinteistöveron lisäkertymää, mikä puolestaan voi johtaa hulevesijärjestelmän korjausvelan kasvuun.

Hulevesien hallinnan järjestämisen rahoittamiseen tarkoitettu hulevesimaksu on ajatuksena oikein hyvä, mutta sen toteuttaminen käytännössä oikeudenmukaisesti on varsin



monimutkainen prosessi, joka vaatii resursseja. Tämän vuoksi on syytä pitää Kajaanin mallin kaltaista kiinteistöveropohjaista rahoitusvaihtoehtoa varten otettavana kilpailijana hulevesimaksulle.

## Lähteet

- 1 Hulevesien hallinnan järjestäminen ja rahoittaminen. 2016. Pöytäkirja. Turun kaupunki. Saatavilla: <http://ah.turku.fi/kh/2016/0525013x/3397692.htm>. Luettu 31.1.2017.
- 2 Hulevedet ja vesihuoltolaki. 2014. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto. 10.9.2014. Saatavilla: <http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tapahtumat/aineisto/2014/kuntamarkkinat/ayk-kuma-2014/hulevedet/RontuKirsi.pdf>. Luettu 16.2.2017.
- 3 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 5.2.1999/132
- 4 Vesihuoltolaki. 9.2.2001/119
- 5 Hulevesiopas. 2012. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto. Saatavilla: [http://shop.kunnat.net/product\\_details.php?p=2714](http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=2714). Luettu 17.2.2017.
- 6 Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen. 2015. Verkkodokumentti. Suomen Kuntaliitto. Saatavilla: [http://shop.kunnat.net/product\\_details.php?p=3176](http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3176). Luettu 3.3.2017.
- 7 Työkalujen kehittäminen huleveden viemäroinnistä perittävän korvauksen määrittämiseen ja kohdentamiseen. 2015. Verkkodokumentti. Vesihuoltolaitosten kehittämisrahasto. Saatavilla: [http://www.vvy.fi/ajankohtaista/tyokalujen\\_kehittaminen\\_huleveden\\_viemaroinnista\\_perittavan\\_korvauksen\\_maarittamiseen\\_ja\\_kohdentamiseen.4582.news](http://www.vvy.fi/ajankohtaista/tyokalujen_kehittaminen_huleveden_viemaroinnista_perittavan_korvauksen_maarittamiseen_ja_kohdentamiseen.4582.news). Luettu 10.3.2015.
- 8 Jokela, Antti. 2016. Lakimuutosten vaikutukset hulevesien hallintaan, case Lempäälä. Opinnäytetyö. Hämeen ammattikorkeakoulu.
- 9 Haapaniemi, Elias. 2016. Hulevesimaksun määrittäminen Oulun kaupungin asemakaava-alueen tonteille. Opinnäytetyö. Oulun ammattikorkeakoulu.
- 10 Nordman, Irina. 2017. Turun Vesihuolto Oy, toimitusjohtaja. Sähköpostihaastattelu 3.3.2017.
- 11 Siikaluoma, Tapio. 2017. Oulun kaupunki, suunnittelupäällikkö. Puhelinhaastattelu 5.4.2017.
- 12 Jokela, Antti. 2017. Lempäälä, kunnossapitopäällikkö. Puhelinhaastattelu 10.3.2017.
- 13 Litmanen, Markku. 2017. Vaasa, kuntatekniikan johtaja. Puhelinhaastattelu 3.3.2017.

- 14 Ylöjärvi ottaa käyttöön hulevesimaksun vuonna 2017. 2016. Verkkojulkaisu. Ylöjärven kaupunki. Julkaistu 9.9.2016. Saatavilla: <http://www.ylojarvi.fi/uutiset/ylojarvi-ottaa-kayttoon-hulevesimaksun-vuonna-2017/>. Luettu 9.3.2017.
- 15 Hulevesimaksun määrittelemisen. 2016. Pöytäkirja. Äänekosken kaupunki. Saatavilla: <http://mail.aanekoski.fi/uusidyna/kokous/20161332-4.PDF>. Luettu 25.2.2017.
- 16 Jyväskylän kaupunki haluaa selkeyttää hulevesien hallintaa. 2017. Verkkojulkaisu. Jyväskylän kaupunki. Julkaistu 12.1.2017. Saatavilla: <http://www.jyvaskyla.fi/hallinto/lautakunnat/kaupunkirakenne/tiedotteet/1/0/88147>. Luettu 25.2.2017.
- 17 Hulevesien hallinnan kokonaisvastuun siirto. 2016. Pöytäkirja. Loimaan kaupunki. Saatavilla: <http://loimaa.tjhosting.com/2009/kokous/201610548-3.PDF>. Luettu 15.3.2017.
- 18 Yli 50 kuntaa pohtii sadevesimaksua asukkailleen – katso kotikuntasi aiheet. 2017. Verkkojulkaisu. Yle. Julkaistu 1.3.2017. Saatavilla: <http://yle.fi/uutiset/3-9476562>. Luettu 1.3.2017.
- 19 Hulevesipalaveri, Vesilaitos – Kiinteistötoimiala. 2016. Pöytäkirja. Turun Kiinteistöliikelaitos. Ei julkisesti saatavilla.
- 20 Hulevesityöryhmä. 2017. Turun Kiinteistöliikelaitos. Suullinen tiedonanto ja opinäytetyön kommentointi.
- 21 Haapala, Jouni. 2017. Haapajärvi, kiinteistöpäällikkö. Puhelinhaastattelu 30.3.2017.
- 22 Nokia ottaa käyttöön hulevesimaksun – näin paljon maksat vuodessa. 2017. Verkkojulkaisu. Aamulehti. Saatavilla: <http://www.aamulehti.fi/kotimaa/nokia-ottaa-kayttoon-hulevesimaksun-nain-paljon-maksat-vuodessa-24379344/>. Luettu 31.3.2017.
- 23 Wallin, Mika. 2017. Ikaalinen, rakennustarkasta ja teknisen johtajan sijainen. Puhelinhaastattelu. 4.4.2017.
- 24 Innala, Tuulia. 2017. Suomen Kuntaliitto, kuntatekniikan kehittämisen erityisasiantuntija. Sähköpostihaastattelu 1.3.2017.
- 25 Kajaaniin ei tule hulevesimaksua. 2015. Verkkojulkaisu. Kainuun Sanomat. Saatavilla: <http://www.kainuunsanomat.fi/kainuun-sanomat/kainuu/hallitus-kajaani-ei-ryhdy-perimaan-hulevesimaksua/>. Luettu 3.4.2017.

- 26 Turun kaupungin tilinpäätös 2016. 2016. Verkkojulkaisu. Turun kaupunki. Saatavilla: [https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/tilinpaatos\\_2016.pdf](https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/tilinpaatos_2016.pdf). Luettu 7.4.2017.
- 27 Mitä on hulevesi? 2017. Verkkojulkaisu. Haminan Vesi. Saatavilla: <http://www.haminanvesi.fi/FI/Hulevesi/Kysymyksi%C3%A4%20ja%20vastauksia%20hulevest%C3%A4/>. Luettu 16.2.2017.
- 28 Hulevesi. 2016. Verkkojulkaisu. Oulun kaupunki. Saatavilla: <https://www.ouka.fi/oulu/ymparisto-ja-luonto/hulevesi>. Luettu 2.2.2017.
- 29 Hulevesi. 2016. Verkkojulkaisu. Lempäälän kunta. Saatavilla: <http://www.lem-paala.fi/palvelut/asuminen-rakentaminen-ja-ymparisto/kadut-puistot-ja-lii-kenne/hulevesi/>. Luettu 16.2.2017.
- 30 Hulevedet. 2015. Verkkojulkaisu. Ikaalisten kaupunki. Saatavilla: <http://www.ikaalinen.fi/kaupunki/palvelut/asuminen-ja-ymparisto/liikenne-kadut-ja-tiet/hulevesi/>. Luettu 22.2.2017.

**Kiinteistötietotaulukko**

Taulukossa on luokittelun mukaiset kiinteistökohtaiset alustavat maksut, kuhunkin luokkaan kuuluvien kiinteistöjen lukumäärä, Turun kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen lukumäärä ja laskutettavien kiinteistöjen lukumäärä.

|                              |         |             |           |
|------------------------------|---------|-------------|-----------|
| Yksikköhinta                 | 40-50 € |             |           |
| Kiinteistökerroin            |         |             |           |
| pien                         | kerroin | Maksu       | Lukumäärä |
| A                            | 1       | 40-50 €     | 11768     |
| rivi                         |         |             |           |
| A<1000                       | 3       | 120-150 €   | 85        |
| 1000<A<3000                  | 4       | 160-200 €   | 325       |
| 3000<A                       | 5       | 200-250 €   | 523       |
| kerros                       |         |             |           |
| A<1000                       | 10      | 400-500 €   | 31        |
| 1000<A<3000                  | 15      | 600-750 €   | 265       |
| 3000<A                       | 20      | 800-1000 €  | 501       |
| liike                        |         |             |           |
| A<5000                       | 20      | 800-1000 €  | 173       |
| 5000<A<15000                 | 25      | 1000-1250 € | 60        |
| 15000<A                      | 30      | 1200-1500 € | 27        |
| teollisuus                   |         |             |           |
| A<5000                       | 20      | 800-1000 €  | 467       |
| 5000<A<15000                 | 25      | 1000-1250 € | 248       |
| 15000<A                      | 30      | 1200-1500 € | 126       |
| muu                          |         |             |           |
| A<1000                       | 10      | 400-500 €   | 248       |
| 1000<A<3000                  | 15      | 600-750 €   | 749       |
| 3000<A                       | 20      | 800-1000 €  | 871       |
| Läpäisemättömyys             | 1       | Yhteensä    | 16467     |
| Tiheys                       | 1       |             |           |
| Vähennys                     | 1       |             |           |
| Summa: 3,4 - 4,3 miljoonaa € |         |             |           |
| Kaupungin omistuksessa       |         | 7230        |           |
| Vuokralla <10v               |         | 1346        |           |
| Vuokralla >=10v              |         | 4666        |           |
| Laskutettavia                |         | 13903       |           |

## **Turun kaupunginvaltuuston hulevesipäätös**

Taustatietoa Turun kaupunginvaltuuston päätöksestä ottaa hulevesimaksun käyttöönotosta, vaihtoehdot sekä itse päätös.

### **Hulevesien hallinnan järjestäminen ja rahoittaminen**

#### **Tiivistelmä:**

**Hulevesiin liittyvä lainsäädäntö muuttui merkittävästi 1.9.2014 pääosin ilman siirtymäsääntöjä. Kuntaliiton ja Vesilaitosyhdistyksen valmistelemien suositusten perusteella on syytä arvioida Turussa uudelleen tar-koituksen mukaisin tapa järjestää hulevesien viemä-röinti muuttunutta lainsäädäntöä vastaavasti.**

Kh § 231

Liikelaitosjohtaja Irina Nordman, toimialajohtaja Jouko Turto  
ja apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen 18.5.2016:

#### **Johdanto**

Turun vesi- ja viemärlaitos aloitti toimintansa vuoden 1991 alusta. Laitoksen tehtäväksi annettiin myös hulevesien johtaminen, joka aiemmin oli ollut katurakennusosaston tehtävänä muun viemäröinnin ohessa. Viemäröinnin suunnittelu ja investointirahat olivat aluksi katurakennusosaston budjetissa. Osasto toimi myös viemärien ylläpidossa vesi- ja viemärlaitoksen urakoitsijana. Suunnittelu- ja tilaustoiminnot siirtyivät katurakennusosastolta vesi- ja viemärlaitokselle ennen sen liikelaitostamista Turun vesiliikelaitokseksi. Viemärien ylläpityö jäi edelleen katurakennusosastolle eli nykyiselle Kuntec Oy:lle.

Vesihuoltolaki tuli voimaan 1.3.2001. Samassa yhteydessä kumottiin laki yleisistä vesi- ja viemärlaitoksista (982/1977) sekä jätevesimaksulaki (610/793). Huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtaminen ja käsittely määritettiin vesihuoltolaissa osaksi vesihuoltoa.

Maa- ja metsätalousministeriö asetti 17.9.2008 työryhmän selvittämään vesihuoltolain ja siihen liittyvän muun lainsäädännön tarkistamistarpeet sekä valmistelemaan tarvittavat ehdotukset säädösmuutoksiksi. Yhtenä keskeisenä selvitetävänä asiana oli hulevesien johtamisen tarkoituksenmukainen järjestäminen.

Vesihuoltolain muutokset tulivat voimaan 1.9.2014. Suurin periaatteellinen muutos oli hulevesien ja perustusten kuivatusvesien viemäroinnin irrottaminen vesihuoltolain mukaisesta vesihuollon käsitteestä. Hulevesien kokonaishallinnasta säädettiin maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon tehtiin asiaa koskevat muutokset samassa yhteydessä vesihuoltolain muutosten kanssa.

Lainmuutoksen vuoksi Turun kaupunginvaltuusto muutti päätöksellään 26.10.2015 § 183 vesiliikelaitoksen johtosääntöä siten, että vesiliikelaitoksen tehtäviin lisättiin vesihuoltopalveluiden lisäksi hulevesien viemäroinnistä huolehtiminen. Koska vesihuoltolain mukaisia päätöksiä taksoista, huleveden viemäroinnin alueesta tai sopimusta yleisten alueiden kuivatuksesta ei ole kuitenkaan toistaiseksi tehty, hulevesien viemäroinnin tarkoituksenmukainen järjestäminen ja rahoitus on syytä arvioida kokonaisuutena.

### **Hulevesien hallintaan liittyvät vastuut**

Hulevesien hallinnan tärkein keino on maankäyttö ja kaavoitus, jonka avulla voidaan kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa. Näistä syistä lakimuutosten yhteydessä hulevesiä koskevat pykälät sijoitettiin juuri maankäyttö- ja rakennuslakiin, johon lisättiin uusi 13 a luku hulevesille. Tavoitteena on hulevesien kokonaisvaltainen hallinta, jolloin hulevesiviemäreiden lisäksi hulevesiä viivytetään ja imeytetään niiden kerääntymispaikalla sekä johdetaan kosteikkoihin.

Kunta vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunnalla ei lainmuutoksen jälkeen ole velvollisuutta järjestää hulevesien keskitettyä poisjohtamista ja käsittelyä asemakaava-alueen ulkopuolella, mutta se voi halutessaan ottaa myös nämä alueet vastuulleen. Kunnan hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoa. Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue on se alue, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee.

Kunta voi vesihuoltolaitosta kuultuaan päättää, että vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä osana maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua hulevesien hallintaa. Hulevesien viemärointiin sovelletaan tällöin vesihuoltolakia. Edellytyksenä päätökselle on, että laitos kykenee huolehtimaan huleveden viemäroinnistä taloudellisesti ja asianmukaisesti ja, että huleveden viemäroinnistä perittävät maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi. Päätökseen on liitettävä kartta, jossa esitetään alueet, joilla on vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkosto sekä alueet, joille verkosto rakennetaan.



Vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkosto ei ole osa kunnan hulevesijärjestelmää, johon kuuluvat kaikki muut hulevesien hallintaan tarkoitetut alueet ja rakenteet. Kunnan on tehtävä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemärintialueesta nimenomainen päätös. Vesihuoltolain siirtymäsäännöksen mukaan vesihuoltolaitos huolehtii ennen 1.9.2014 hyväksytyllä toiminta-alueella huleveden viemäroinnistä siihen saakka, kunnes kunta tekee päätöksen hulevesiviemärintialueesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Hulevedet on johdettava kunnan hulevesijärjestelmään, jollei niitä voida imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Kunnan määräämä viranomaislainen voi kuitenkin hakemuksesta myöntää vapautuksen velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

Mikäli kiinteistö sijaitsee kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella, on kiinteistöllä velvollisuus liittyä hulevesiviemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää vapautuksen liittämisvelvollisuudesta vesihuoltolaissa todetuilla edellytyksillä. Vapauttamisen edellytyksenä on, että

- liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy,

- vapauttaminen ei vaaranna vesihuoltolaitoksen huleveden viemäroinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäroinnin alueella sekä
- liittämisestä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Vapautus on vesihuoltolain perusteella vain harvoin mahdollista, koska vesihuoltolaitos voi periä huleveden viemäroinnin kustannukset ainoastaan hulevesiviemäriin liittyneiltä kiinteistöiltä. Vapautusten myöntäminen vaarantaa siten yleensä huleveden viemäroinnin taloudellisia edellytyksiä ja rajoittaa vapautuksesta päättävän viranomaisen harkintavaltaa.

### **Hulevesien viemäroinnistä perittävät maksut**

Aiemmin voimassa olleen vesihuoltolain mukaan käyttömaksua tuli periä vedestä ja jätevedestä. Laki ei mahdollistanut erillisen käyttömaksun perimistä huleveden käsittelystä. Hulevesien investointi- ja ylläpitokustannukset ovat sisältyneet jätevesiviemäroinnin kustannuksiin ja jätevesitaksa on sisältänyt myös hulevedestä huolehtimisen. Hulevesiverkostoon liittymisestä on sen sijaan voitu periä liittymismaksua. Liittymismaksuissa on vuodesta 2005 lähtien eroteltu hulevesien osuus.

Vesihuoltolakiin ja maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.9.2014 tehtyjen muutosten jälkeen huleveden käsittelyn maksuja ei voida enää periä osana jätevesimaksuja. Maksu voidaan kuitenkin periä maankäyttö- ja rakennuslain perusteella julkisoikeudellisena hulevesimaksuna tai vesihuoltolakiin perustuvana huleveden viemäroinnin käyttömaksuna.

*Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva julkisoikeudellinen maksu*

Kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Maksuilla voidaan kattaa kunnan hulevesijärjestelmän rakentamiskustannuksia sekä käyttö- ja ylläpitokustannuksia.

Kunnan perimän maksun perusteena on kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Hallinnan ratkaisulla tarkoitetaan muun muassa viivytys- ja imeytysjärjestelmiä sekä hulevesiviemäreitä. Maksu voidaan periä riippumatta siitä, onko kiinteistö konkreettisesti liitetty hulevesijärjestelmään. Esimerkiksi yleisten alueiden hulevesien hallinta hyödyttää myös alueen muita kiinteistöjä.

Maksun määrittämisen perusteet sisältävän taksan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Taksapäätöksen yhteydessä tulee määritellä ne kiinteistöt, jotka sijaitsevat kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Hulevesien hallinnasta perittävä maksu on luonteeltaan julkisoikeudellinen ja se on suoraan ulosottokelpoinen.

Julkisoikeudellista hulevesimaksua voidaan periä, vaikka vesihuoltolaitos vastaisikin hulevesien viemäröinnistä erikseen määrätyllä alueella ja perisi vesihuoltolain mukaisia maksuja. Tämä voisi tulla kyseeseen siinä tapauksessa, jos kunnan on tarpeen tehdä vesihuoltolain mukaista viemäröintiä täydentäviä hulevesien hallinnan ratkaisuja. Alueen kiinteistöjen omistajilta ja haltijoilta voitaisiin tällöin periä niin vesihuoltolaitoksen asiakasmaksuja huleveden viemäröinnistä kuin kunnan vuosittaista hulevesimaksuakin.

*Vesihuoltolakiin perustuva käyttömaksu huleveden viemäröinnistä*

Mikäli kunta päättää, että vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäröinnistä erikseen määritettävällä alueella, vesihuoltolaitos voi periä käyttömaksua huleveden viemäröinnistä. Maksu perustuu tuolloin vesihuoltolakiin. Maksu on luonteeltaan yksityisoikeudellinen ja sen periminen edellyttää, että kiinteistö on liitetty vesihuoltolaitoksen hulevesiverkostoon (asiakkuussuhde). Päätöksen maksun käyttöönottamisesta tekee kaupunginvaltuusto.

Huleveden viemäröinnistä aiheutuvat kustannukset tulee voida kattaa täysimääräisesti asiakasmaksuilla. Maksujen tulee olla kohtuullisia ja tasapuolisia.

Vesihuoltolaitoksen tulee lisäksi periä kunnalta kustannuksia vastaava korvaus yleisiltä alueilta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin johdettavan huleveden viemäröinnistä. Yleisiä alueita ovat esimerkiksi kadut, puistot ja torit. Maksun periminen ei edellytä erillistä päätöstä. Maksun tulee olla kustannuksia vastaava eli sen tulee kattaa järjestelmän uus- ja korjausinvestoinnit sekä muut kustannukset

**Vaihtoehdot hulevesien hallinnan järjestämiselle ja rahoittamiselle Turussa**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalla on kokonaisvastuu hulevesien hallinnasta ja kunta päättää, mikä taho kunnassa hoitaa kutakin maankäyttö- ja rakennuslain mukaista tehtävää. Vaihtoehtona on, että vesiliikelaitos edelleen huolehtii huleveden viemäröinnistä määritellyllä alueella tai, että vastuu huleveden viemäröinnistä osana hulevesien kokonaishallintaa siirretään kaupungille.

**VE 1 Vesiliikelaitos huolehtii hulevesiviemäroinnistä**

Kaupunginvaltuuston 26.10.2015 hyväksymässä vesiliikelaitoksen johtosäännössä huleveden viemärointi on määritetty vesiliikelaitoksen tehtäväksi. Vesihuoltolain edellyttämää päätöstä hulevesiviemärointialueesta ei ole tehty. Kaupunginvaltuuston tulisi tehdä tätä koskeva päätös sekä lisäksi päätös hulevesimaksun käyttöönotosta.

Vesihuoltolain edellyttämä hulevesien eriyttäminen kirjanpidossa toteutettiin ja vesiliikelaitoksen vuoden 2015 tilinpäätöksen liitteissä esitettiin hulevesille oma tase, tulos- ja rahotuslaskelma. Hulevesiviemäroinnin tulos oli tappiollinen, koska liittymismaksuja lukuun ottamatta ei ollut muita tuloja. Kustannukset olivat ilman laskennallista osuutta peruspääomasta 1,3 miljoonaa euroa muodostuen pääosin poistoista. Hulevesiviemäroinnin taseen loppusumma oli 23.489.671,08 euroa.

Vesihuoltolain toimeenpanon yleinen ohjaus ja seuranta kuuluvat maa- ja metsätalousministeriölle, joka on julkaissut 30.4.2015 oppaan helpottamaan ja yhdenmukaistamaan kuntien valmistelutyötä. Oppaan mukaan hulevesiviemärointialueesta tehtävän päätöksen tiedoksiintoon tulisi tuolloin soveltaa hallintolain mukaista menettelyä. Kuulemisen ja tiedottamisen osalta tulisi toimia, kuten toiminta-aluepäätösten yhteydessä. Ennen hyväksymispäätöksen tekemistä asiasta on varattava valvontaviranomaisille mahdollisuus antaa lausunto sekä alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille tilaisuus tulla kuulluiksi.

Hulevesien muodostuminen riippuu sadannasta ja kiinteistön vettä läpäisemättömän pinnan alasta. Vesihuollon käyttö- ja perusmaksut taas Turussa perustuvat vesimittarin kokoon ja

käytettyyn vesimäärään. Tällainen maksuperuste soveltuu siten huonosti hulevesiin. Jotta aiheuttamisperiaate toteutuisi, tulisi uusissa hulevesien maksuissa ottaa käyttöön esimerkiksi tontin kokoon liittyvä periaate. Koska hulevesien kustannukset sisältyvät tällä hetkellä jätevesimaksuihin, tulisi jätevesimaksuja alentaa vastaavalla summalla, jotta kustannusneutraliteetti toteutuu. Keskimääräisestä kustannusneutraliteetista huolimatta yksittäisen liittyjän maksut voivat nousta tai alentua aiemmasta. Aleneminen olisi todennäköistä ns. puutarhatonteilla, joissa on vain vähän katettua pintaa. Maksut todennäköisesti taas nousisivat kiinteistöillä, joilla on laajoja katettuja pinta-aloja ja vain vähäinen vedenkäyttö ja jäteveden muodostus.

Hulevesimaksua voidaan periä ainoastaan asiakkailta, jotka ovat liitettyjä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin.

Turussa hulevesiviemärin liittymisaste on alhainen, minkä vuoksi huleveden maksuja voitaisiin tällä hetkellä periä vain noin kolmasosalta vesihuollon liittyjistä. Jotta vesihuollon taloudellisen huolehtimisen edellytys toteutuu, pitäisi yleisten alueiden kuivatuksesta perittävän maksun osuutta korottaa, jotta kustannukset eivät muodostuisi liittyjille kohtuuttomaksi.

Vesihuoltolain mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Jotta maksupohja saataisiin laajemmaksi, tulisi valvontaviranomaisen (ympäristönsuojeluviranomainen) velvoittaa kiinteistöjä liittymään hulevesiviemäriverkostoon. Liittymisvelvoitetta on mahdollisuus tehostaa uhkasakolla.

Hulevesiviemäröinnin kustannukset kohdistuisivat alkuvaiheessa hulevesiviemäriin liittyneille kiinteistöille. Maksupoh-

jan laajentuminen riippuisi siitä miten kiinteistöjä saadaan velvoitettuja liittymään vesilaitoksen hulevesiverkostoon. Aiheuttamisperiaatteen ja kustannusten kattamisen periaatteen kannalta ei ole oikeudenmukainen tilanne, että vain pieni osa järjestelmän hyödynsaajista osallistuisi toiminnan rahoittamiseen.

Lisäksi maksut kohdistuisivat vain niille kiinteistöille, jotka ovat jo asianmukaisesti järjestäneet hulevesiensä käsittelyn ja maksaneet hulevesijärjestelmän liittymiskustannukset. Kaikkiaan kaupungin asemakaavoitetulla alueella olevista lähes 18.000 kiinteistöstä vesihuoltolain mukainen maksurasitus kohdistuisi vain noin 5.000 kiinteistölle.

## **VE 2 Kaupunki huolehtii huleveden viemäröinnistä osana hulevesien kokonaishallintaa**

Kaupunginvaltuusto voi päättää, että hulevesien kokonaishallintavastuu on kaupungilla. Kaupunginvaltuuston tulisi tällöin muuttaa vesiliikelaitoksen johtosääntöä siten, että huleveden viemäröinti poistetaan vesiliikelaitoksen tehtävistä. Huleve-teen liittyvässä toiminnassa noudatetaan tällöin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia säännöksiä. Muihin johtosääntöihin ei tarvita muutoksia, koska maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset hulevesien järjestämistehtävät on jo delegoitu kiinteistötoimialalle. Töiden järjestämisestä kiinteistötoimialan ja vesiliikelaitoksen kesken voidaan sopia vastaavasti kuin sadevesipumppaamojen osalta, joita vesiliikelaitos on hoitanut kiinteistötoimialan puolesta.

Hulevesiviemäriin liittyvä omaisuus tulisi samasta ajankohdasta siirtää vesiliikelaitoksen taseesta kaupungin taseeseen. Kaupungin tulisi ottaa samalla käyttöön julkisoikeudellinen hulevesimaksu vesiliikelaitokselta kaupungille siirtyvän

vastuun rahoittamiseen. Vesiliikelaitoksen perimiä jätevesimaksuja tulisi samalla alentaa julkisoikeudellista hulevesimaksua vastaavasti. Julkisoikeudellinen hulevesimaksu voidaan kohdistaa kaikille kaupungin hulevesien hallintavastuualueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajille tai haltijoille.

Kuntaliitto on julkaissut kunnille oppaan julkisoikeudellisen maksun määrittämiseen. Suositeltavia periaatteita ovat tontin kokoon ja katettuun pintaan perustuvat maksut. Edelleen maksuissa olisi syytä olla kannustavuutta, jolloin kiinteistön omistajan tai haltijan toimenpiteet, jotka vähentävät kaupungin hulevesien hallinnan tarvetta alentaisivat maksuja ja päinvastaisessa tapauksessa nostaisivat maksuja. Nämä periaatteet tulisi hyväksyä maksupäätöstä tehdessä, vaikka realistinen mahdollisuus on alkuvaiheessa ottaa käyttöön vain mahdollisimman yksinkertainen maksu ja kattaa osa toiminnan kuluista verovaroin nykyistä käytäntöä vastaavasti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnasta asemakaava-alueella, joten aluepäätöstä ei tarvita. Kunta voi myöhemmässä vaiheessa halutessaan ottaa vastattavaksi muitakin alueita, joissa on tarvetta hulevesien hallinnalle. Tällaisia voisivat esimerkiksi olla asemakaava-alueiden läheisyydessä sijaitsevat alueet, joita voitaisiin hyödyntää hulevesien hallinnassa tai alueet, jotka aiheuttavat ongelmaa asemakaava-alueille.

Mikäli vesiliikelaitos päätetään yhtiöittää, ei erillisiä tasesiirtoja tai johtosääntömuutoksia tarvitse tehdä, vaan vastuut ja omaisuus hulevesiviemäreistä jäävät kaupungille vesiliikelaitoksen yhtiöityessä. Mikäli kaikkia teknisiä ratkaisuja julkisoikeudellisen hulevesimaksun tasosta, perinnästä ja kompensoinnista vesiliikelaitoksen jätevesimaksuja alentamalla ei jostain syystä ole mahdollista tehdä vuoden 2016 puolella,



kaupunginhallitus antaa vastaavasti myöhemmin yhtiölle sitovan omistajan ennakonäkemyksen yhtiön perimien jätevesimaksujen alentamisesta siten, että kokonaisvaltainen kustannustaso säilyy julkisoikeudellisen maksun käyttöön ottamisen jälkeen laskennallisesti ennallaan.

### **Vaihtoehtojen vertailu**

Malli, jossa vesiliikelaitos huolehtii huleveden viemäröinnistä, on hallinnollisesti raskaampi, koska hulevesienviemäröinnin aluepäätöksessä, on alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kaupungin ja Vesiliikelaitoksen välillä on solmittava sopimus yleisten alueiden viemäröinnistä ja hulevesien vastuurajoista.

Uuden maksun käyttöönotto vaatii kaupunginvaltuuston päätöksen, joten hallinnollisesti ei ole suurta eroa, otetaanko käyttöön julkisoikeudellinen maksu vai vesihuoltolain mukainen maksu. Julkisoikeudellinen hulevesimaksu on kuitenkin tasapuolisin, oikeudenmukaisin ja aiheuttamisperiaatteen mukainen tapa rahoittaa hulevesien viemäröinti ja kokonaisu-hallintaa. Vesihuoltolain mukaisessa ratkaisussa maksut kohdistuisivat epäoikeudenmukaisesti niille, jotka ovat rakentaneet asianmukaiset liittymät ja siten jo osaltaan rahoittaneet hulevesiviemärien rakentamista.

Vesihuoltolain mukaisessa hulevesiviemäröinnissä kiinteistöillä on lisäksi lähes poikkeuksetta liittymispakko, jotta toiminta voidaan järjestää taloudellisesti kestäväällä tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa julkisoikeudelliseen maksuun perustuvassa ratkaisussa voidaan taas käyttää laajemmin tarveharkintaa, eikä viemäriin liittyminen ole pakollista, mikäli hulevedet voidaan muuten hoitaa asianmukaisesti.

Nykyinen malli, jossa Vesiliikelaitos on vesihuoltomaksuilla hoitanut huleveden viemärointiä, on jossain määrin johtanut myös osa-optimointiin eikä huleveden mahdollisuuksia osana kaupunkirakennetta ole siten osattu hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla. Vaihtoehto, jossa kaupunki vastaa hulevesistä kokonaisuutena, tukee siten hyvin strategisen maankäytön ja mahdollisesti uuden toimintamallin kehittämisajatuksia. Tällöin kokonaisprosessi yleissuunnittelusta toteutukseen ja rahoituksen järjestäminen olisivat yhdellä toimialalla.

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että 1.1.2017 alkaen Turun kaupunki vastaa asemakaava-alueella hulevesien hallinnasta hulevesiviemärit mukaan lukien.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää ottaa käyttöön kiinteistön kokoon ja katettuun pinta-alaan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun samasta ajankohdasta lukien.

Päätös      Ehdotus hyväksyttiin.

#### Kv § 92

#### Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että 1.1.2017 alkaen Turun kaupunki vastaa asemakaava-alueella hulevesien hallinnasta hulevesiviemärit mukaan lukien.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää ottaa käyttöön kiinteistön kokoon ja katettuun pinta-alaan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun samasta ajankohdasta lukien.

Päätös      Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

tpv Kiinteistöliikelaitos  
tied Vesiliikelaitos  
tied Ympäristötoimiala