

## Hulevesimaksun määrittäminen

Infralautakunta 03.11.2022 § 120  
1931/02.05.00/2022

Valmistelija: kaupungininsinööri Mikko Kunttu, etunimi.sukunimi(at)raisio.fi

### Taustaa

Raision Vesi Oy lähestyi kaupunginhallitusta 18.2.2021 konserniohjauspyynnöllä. Yhtiö pyysi kaupunkia ratkaisemaan hulevesien hallinnan tulevaisuuden toimintamallin sekä antamaan konserniohjeen yhtiön roolista hulevesien hallinnan kokonaisuudessa. Raision Vesi Oy totesi hulevesien hallinnan olevan kokonaisuus, jolla on rajapinta varautumiseen hulevesitulvien hallinnan osalta. Hulevesien hallinnan toimintamallissa tulisi huomioida tulevaisuuden haasteet ja kestävä kehitys. Keskeisin ongelma hulevesien hallintaan Raision näkökulmasta on, että yhtiötä perustettaessa hulevesiverkosto siirtyi yhtiön omaisuudeksi mutta kaupungilla on toimivalta useisiin huleveteen liittyvissä asioissa. Hulevesien hallinnan tärkein keino on maankäyttö ja kaavoitus ja tavoitteena on hulevesien kokonaisvaltainen hallinta eli hulevesiviemäreiden lisäksi hulevesiä viivytetään ja imeytetään niiden syntypaikoilla. Toinen merkittävä asia on hulevesistä aiheutuvien kustannusten kattaminen. Yhtiö ei voi periä hulevesimaksua asiakkailtaan, mutta kunta voi. Tällä hetkellä yhtiö vastaa yksin kustannuksista. Kunnan tulee osallistua hulevesien aiheuttamaan kustannukseen. Kolmantena asiana on hulevesiverkoston vaikutusalueen määrittäminen.

Nykyinen toimintamalli aiheuttaa ongelmia useasta eri näkökulmasta. Tällä hetkellä hulevesien osalta toimitaan kahden eri lain piirissä (vesihuoltolaki ja maankäyttö- ja rakennuslaki). Koska nykyinen järjestelmä aiheuttaa lukuisia käytännön ongelmia niin juridisesti kuin taloudellisesti, tulisi siirtyä pelkästään maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen hulevesien kokonaisuuden hallintaan.

Kaupunginhallitus käsitteli konserniohjauspyyntöä kokouksessaan 26.4.2021 ja päätti perustaa työryhmän valmistelemaan hulevesiverkoston omistukseen, verkoston vaikutusalueeseen ja hulevesimaksun käyttöönottoon liittyviä vaihtoehtoja. Vastuuhenkilöksi nimettiin tekninen johtaja, joka ottaa työryhmään muita kaupungin asiantuntijoita. Lisäksi Raision Vesi Oy:n tuli nimetä osaltaan tarvittavat asiantuntijat valmisteluryhmään. Tekninen johtaja perusti työryhmän (ohjausryhmä ja 3 osatyöryhmää) 2.6.2021 ja jakoi projektin osakokonaisuuksiin, joita olivat omistus, vaikutusalueen määrittäminen ja hulevesimaksun valmistelu. Työryhmät kokoontuivat alussa säännöllisesti, myöhemmin epäsäännöllisemmin.

## **Hulevesijärjestelmän vaikutusalueen määrittäminen**

Hulevesijärjestelmän vaikutusalueen määrittämisessä huomioidaan kiinteistöt, jotka hyötyvät kaupungin hulevesijärjestelmästä. Hyötyminen ei edellytä liittymistä järjestelmään. Kunnan hulevesijärjestelmä voi palvella kiinteistöjä myös yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen hulevesien hallinnan avulla. Tällöin peruste kiinteistön kuulumiselle kunnan hulevesijärjestelmään voi olla kiinteistön hyötyminen kunnan huolehtimista yleisistä alueista.

Hulevesijärjestelmän voidaan ajatella palvelevan kaikkia kaupungin yleisillä alueilla, kuten kaduilla ja puistoissa, liikkuvia. Tällä perusteella koko kaupungin voitaisiin ajatella olevan hulevesijärjestelmän vaikutusalue. Asemakaavoitettujen alueiden viemäröinti on kuitenkin selkeästi kallein järjestelmän osa, joten viemäröityjen alueiden asukkaiden, joilla on mahdollisuus järjestelmään liittyä, tulisi kantaa suurin osa kustannuksista aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Vaikka perusmaksu voisi olla tietyistä näkökulmista oikeudenmukaisin ratkaisu, sen järkevyyttä tulee miettiä myös laskutuksen näkökulmasta. Kaikille kiinteistöille kohdistettava maksu on käytännön toteutuksen kannalta erittäin hankala. Pienten laskujen lähettäminen kaikille kiinteistöille voi tulla kalliimmaksi kuin laskutuksen seurauksena saatavat tulot.

Hulevesijärjestelmän vaikutusalueen luonnos tuotiin infralautakunnan käsiteltäväksi 7.12.2021. Infralautakunta hyväksyi luonnoksen ja hulevesijärjestelmän vaikutusalueen luonnos asetettiin julkisesti nähtäville. Luonnoskartta oli nähtävillä ajalla 4.3.2022–4.4.2022. Luonnoskartasta ei jätetty yhtään muistutusta. Infralautakunta lähetti hulevesijärjestelmän vaikutusalueen kaupunginhallitukselle vahvistettavaksi 24.5.2022. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti hulevesijärjestelmän vaikutusalueen toiminta-aluekartan mukaisesti 30.5.2022. Hulevesijärjestelmän vaikutusalue toimii perusteena hulevesimaksun määräytymisessä. Vaikutusalueiden rajauksessa on käytetty pääasiassa asemakaava-alueiden rajoja. Vaikutusalueeseen on sisällytetty kaavoituskatsaus 2021 mukaan lähivuosina valmisteilla olevat asemakaava-alueet, joita ovat mm. Meri-Kaanaa, Pirilänlaakso ja Ensimmää. Kyseiset kaupungin osat eivät ole asemakaavoitettuja, mutta ne sisältyvät kaavoituskatsaukseen 2021. Vahvistettu hulevesijärjestelmän vaikutusaluekartta on oheismateriaalina.

## **Hulevesimaksun perusteet ja hulevesimaksun määräytyminen**

Kuntaliitto on julkaissut vuonna 2015 teoksen Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen, joka toimii perusteoksena hulevesimaksun määrittämisessä. Teoksessa on esitetty ehdotus hulevesimaksun laskentakaavaksi, joka on seuraava:

Hulevesimaksu =  $X * K * S * C * V$ , jossa

X= Hulevesimaksun yksikköhinta

K= Kiinteistön rakennustyyppi ja pinta-ala

S= Läpäisemättömän pinnan määrä

C= Valuma-aluekerroin

V= Vähennyskerroin

Kuntaliiton mallin mukaan hulevesimaksu perustuu yksikköhintaan, jota tarkennetaan erilaisilla kertoimilla. Jos läpäisemättömyys-, valuma-alue- tai vähennyskerrointa ei haluta hyödyntää laskennassa, korvataan ne laskentakaavassa arvolla 1.

Hulevesimaksu on julkisoikeudellinen maksu, josta ei voi saada vapautusta. Maksu koskee kaikkia hulevesijärjestelmän vaikutusalueen kiinteistöjä, riippumatta siitä johdetaanko hulevesi suoraan vesistöön, maaperään imeyttämällä, ojaan tai hulevesiviemäriin. Hulevesimaksulla kiinteistöjen omistajat/haltijat osallistuvat myös yleisten alueiden, kuten puistojen ja katujen hulevesijärjestelmistä aiheutuvien kustannuksien kattamiseen.

Hulevesivastuiden jakamisen vaihtoehtoista on teetetty konsulttiselvitys vuonna 2020. Selvitys on oheismateriaalina. Selvityksessä on laskettu huleveden aiheuttamat keskimääräiset kustannukset vuositasolla. Hulevesiin on kohdistunut keskimäärin 646.000 € negatiivista nettokassavirtaa vuosina 2017–2019, jos huomioidaan kaikki kulut. Hulevesijärjestelmistä aiheutuvat vuosittaiset kulut ovat olleet yhtiölle n. 550.000–650.000 euroa pidemmällä aikavälillä. Lisäksi kaupungille on muodostunut kuluja avo-ojen kunnossapidosta. Nykyisellään kustannukset peritään puhtaan veden ja jäteveden maksuissa, mikä ei ole vesihuoltolain tai maankäyttö- ja rakennuslain periaatteiden mukaista. Maksujen tulisi olla kohdentuvia ja läpinäkyviä.

Toteutuneet hulevesimaksun muodostumismekanismit ovat hyvin monimuotoisia ja joissakin kunnissa jopa monimutkaisia. Yleensä mekanismi kuitenkin perustuu Kuntaliiton tekemään malliin sovellettuna. Koska Kuntaliiton esittämä kaava hulevesimaksun määrittämiseksi on raskas, olisi hyvä vaihtoehto Raisioon vähän kevennetty malli, joka huomioi riittävästi kiinteistöjen erityispiirteitä. Tällöin hulevesimaksu muodostuisi yksikköhinnasta, kiinteistön rakennustyyppistä ja pinta-alasta. Kuntaliiton laskentakaava supistuisi muotoon: Hulevesimaksu =  $X * K * 1 * 1 * V$  eli  **$X * K * (V)$** .

Maksun suhde katettuun pintaan on mallinnettu luokittelemalla kiinteistöt käyttötarkoituksensa mukaisesti neljään eri luokkaan

1. omakotitalot, paritalot ja vapaa-ajan asunnot
2. rivi- ja ketjutalot
3. kerrostalot
4. liike-, toimisto-, palvelu-, varasto- ja teollisuusrakennukset ym.

Kiinteistön koko on otettu huomioon luokittelemalla rivi- ja ketjutalo- sekä kerrostaloluokka kuuteen alaluokkaan. Liike-, toimisto-, palvelu-, varasto- ja teollisuusrakennukset ym. on jaettu kahdeksaan alaluokkaan. Hulevesimaksu koostuu yksikköhinnasta ja luokkakohtaisesta kertoimesta, joka perustuu kiinteistötyyppiin ja pinta-alaan.

Hulevesimaksun yksikköhinta määritetään kokeilemalla, kun kaikki muut käytettävät laskuparametrit on määritetty. Oikea summa saadaan

haarukoimalla yksikköhinta oikeaksi vastaamaan arvioituja vuosikustannuksia. Haarukoinnin perusteella yksikköhinnaksi on muodostunut 55 € alla olevan taulukon 1 mukaisesti. Haarukoinnissa on tavoiteltu n. 650.000 € kokonaissummaa.

Taulukko 1 Yksikköhinnan haarukointi ja kiinteistökerroin K

kiinteistötyyppi	Pinta-ala	lukumäärä	K	vuosimaksu	summa
<b>omakotitalot, vapaa-ajan asunto</b>	kaikki	3295	1	55	181225
<b>paritalot</b>	kaikki	188	2	110	20680
Luokka 2 <b>rivi- ja ketjutalo</b>	0 -2000 m <sup>2</sup>	36	3	165	5940
	2001-3000 m <sup>2</sup>	82	6	330	27060
	3001 -4000 m <sup>2</sup>	43	9	495	21285
	4001-5000 m <sup>2</sup>	26	12	660	17160
	5001-7000 m <sup>2</sup>	21	15	825	17325
	yli 7001 m <sup>2</sup>	9	18	990	8910
Luokka 3 <b>kerrostalot</b>	0-1000 m <sup>2</sup>	6	4	220	1320
	1001-2000 m <sup>2</sup>	54	8	440	23760
	2001-3000 m <sup>2</sup>	63	12	660	41580
	3001-4000 m <sup>2</sup>	39	16	880	34320
	4001-5000 m <sup>2</sup>	16	20	1100	17600
	yli 5000 m <sup>2</sup>	19	24	1320	25080
Luokka 4 <b>liike-, toimisto-, palvelu-, varasto- ja teollisuusrakennukset ym.</b>	0-2000 m <sup>2</sup>	132	5	275	36300
	2001-6000 m <sup>2</sup>	86	10	550	47300
	6001-10000 m <sup>2</sup>	21	15	825	17325
	10001-14000 m <sup>2</sup>	16	20	1100	17600
	14001-20000 m <sup>2</sup>	20	25	1375	27500
	20 001-30 000 m <sup>2</sup>	8	35	1925	15400
	30 001-50 000 m <sup>2</sup>	10	50	2750	27500
	50 001 -100 000 m <sup>2</sup>	3	75	4125	12375
<b>YHT</b>		<b>4193</b>			<b>644545</b>

Huojennuksen hulevesimaksuun voi saada seuraavilla menettelytavoilla

- Rakennusvalvonnan hyväksymä huleveden hallintamenetelmä, jolla vähennetään, tasataan tai käsitellään kiinteistöltä syntyviä hulevesiä (ei avo-oja tai hulevesiviemäri). Järjestelmän kapasiteetin oltava vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 läpäisemätön pinta-ala neliometri (V=0,5).
- Mikäli 50 % kiinteistön pinta-alasta on viheraluetta, kiinteistökerroin K määräytyy rakennetun pinta-alan mukaan (luokka 4).

Huojennus voidaan myöntää vain yhdellä perusteella kerrallaan. Kiinteistön omistaja voi anoa vähennyskertoimen (V=0,5) käyttöoikeutta. Hakemuksen liitteeksi tulee liittää tiedot toteutetusta rakenteesta ja sen mitoituksista ja mitoitusperusteista. Vähennyskertoimen käyttöoikeus tulee anoa etukäteen, eli vähennyskertoimen vaikutus näkyy vasta seuraavan vuoden hulevesilaskussa.

Hulevesimaksun laskutus tapahtuu kerran vuodessa. Asiakkaille on lähetettävä lasku, josta selviää hulevesimaksun perusteet, ohjeet muistutuksen tekemistä varten ja kunnan laskutuksesta vastaavan viranomaisen sekä lisäksi laskuttajan yhteystiedot. Hulevesimaksu peritään taholta, joka laskun lähetyspäivänä omistaa kiinteistön tai hallinnoi sitä

vuokrasopimuksella. Hulevesimaksua ei peritä rakentamattomilta kiinteistöiltä. Hulevesimaksu veloitetaan myös joiltakin sellaisilta rakennetuilta kiinteistöiltä, joilla ei sijaitse rakennusta, mutta kiinteistöt eivät ole enää luonnontilaisia. Tällaisia kiinteistöjä ovat mm. kiinteistöille kuuluvien autopaikkojen korttelialueet (kaavamerkintä LPA) sekä yhteiskäyttöpihat (kaavamerkintä AH).

Taulukossa 2 esitetään vertailua hulevesimaksuista eri kuntien välillä. Oulussa ja Mikkelissä hulevesimaksu perustuu pelkästään kiinteistön pinta-alaan. Paraisilla maksut ovat kiinteitä. Raisiossa hulevesivastuut ovat olleet pitkään epäselviä, mikä on vaikuttanut tilanteen kehittymiseen. Tavoitellut kustannukset ovat peruja tilanteen pitkittymisen vaikutuksista. Haarukoitu yksikköhinta 55 € on kuitenkin suuruusluokaltaan linjassa vertailutaulukon yksikköhintoihin. Vertailussa Raision hinnat olisivat

- omakotitalo 55
- rivitalo (tontti 5000 m<sup>2</sup>) 660
- kerrostalo (tontti 3500 m<sup>2</sup>) 880
- liike, toimisto, teollisuus, varasto (tontti 7500 m<sup>2</sup>) 825

**Taulukko 2 Vertailu hulevesimaksuista eri kuntien välillä**

KIINTEISTÖTYYPPI	OULU	JYVÄSKYLÄ	HÄMEENLINNA	MIKKELI	AKAA	PARAINEN	TURKU	NAANTALI	KA
omakotitalo	22,5	50	40	30	40	45	50	49 / 28	41
rivitalo (tontti 5000 m <sup>2</sup> )	261	600	240	400	200	135	250	735 / 420	353
kerrostalo (tontti 3500 m <sup>2</sup> )	261	300	480	280	400	150	1000	735 / 420	451
liike, toimisto, teollisuus, varasto (tontti 7500 m <sup>2</sup> )	450	900	640	600	650	180	1250	1470-1960 / 840	768

### Muut hulevesien hallintaan liittyvät toimenpiteet

Konsultin laatimassa selvityksessä hulevesivastuiden jakamisen vaihtoehtoista Raision kaupungissa (oheismateriaalina) on esitetty tarkoituksenmukaisin malli (vaihtoehto C). Mallia on kuvattu seuraavasti

- 1) Raision Vesi Oy:n taseessa olevien hulevesiin liittyvän omaisuuden siirtäminen Raision Vesi Oy:n perustamaan tytäryhtiöön, jotta päästään MRL:n mukaiseen hulevesien hallintaan.
- 2) Julkisoikeudellisen hulevesimaksun käyttöönotto, jonka kaupunki perii kaikilta hulevesijärjestelmän vaikutusalueella olevilta kiinteistöiltä. Yhtiö perii kaupungilta vuokraa hulevesiverkoista, jolla katetaan em. hulevesiyhtiölle vuosittain aiheutuvat kustannukset (leasing-malli). Yhtiö ei voi periä kaupungin puolesta julkisoikeudellista maksua, koska se on yksityisoikeudellinen toimija, jonka asiakassuhteet perustuvat vain laadittuihin vesihuollon liittymis- ja käyttö sopimuksiin.
- 3) Yhtiö purkaa hulevesisopimukset sekä alentaa kuluttaja-asiakkailta perimiään taksoja vesi- ja viemärimaksujen osalta. Yhtiö luopuu huleveden liittymismaksun perimisestä. Taksanalennukset olisivat alustavien arvioiden mukaan yhteensä n. -38 senttiä, joista talousveden kuutiotaksan osalle kohdistuisi -14 senttiä ja jäteveden osalle -24 senttiä. Tällöin yhtiön tulot laskisivat vuodessa nykyisellä kulutuksella n. 560.000 euroa.
- 4) Yhtiön ja kaupungin välinen tehtävänjako hulevesiverkoston investoinneissa ja ylläpidossa määritetään, sekä aiheesta laaditaan ja hyväksytään Kuntaliiton mallipohjaa soveltaen kirjallinen hulevesisopimus.

Esittelijä	Tekninen johtaja Timo Oja
Päätösehdotus	Infralautakunta hyväksyy osaltaan hulevesimaksun määräytymisen mekanismin ja yksikköhinnan sekä lähettää hulevesimaksun mekanismin ja yksikköhinnan vahvistettavaksi kaupunginhallitukseen ja edelleen valtuustoon.
Päätös	<p>Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Janne Aso ehdotti Niko Dahlgrenin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.</p> <p>Infralautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle</p> <p>Satu Rantanen poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Hän on Raison Vesi Oy:n hallituksen jäsen. Kyseessä on hallintolain 28.1 § 5 mukainen yhteisöjääviys.</p>