

Vastaanottaja

Naantalın tekninen lautakunta

NAANTALIN TEKNINEN LAUTAKUNTA
2021.04.23
203 204 2021 01.05.00.00
ARKITUNNUS

Muutoksenhaunalainen päätös

Naantalın tekninen lautakunta, 10.02.2021 § 12

Valittaja

Kiinteistö Oy Koivistontie 5,

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää vastaanottajaa viimeistään **24.5.2021**

1) antamaan lausunnon, jossa viranomaisen

- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

2) toimittamaan asiakirjoihin

- voimassa olevan hulevesimaksutaksan
- asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat

3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa

Lainkäyttösihteeri

LIITTEET

Valitus 26.3.2021 liitteineen

Valituksen täydennys 15.4.2021 liitteineen

Hallinto-oikeuden tiedote koronavirusepidemian vaikutuksesta asioiden käsittelyyn

Turun hallinto-oikeus**TIEDOTELIITE****Hallinto-oikeuden tiedote koronavirusepidemian vaikutuksesta asioiden käsittelyyn**

Turun hallinto-oikeuden tavoitteena on poikkeusoloissakin toiminnan jatkaminen asiakaspalvelussa ja lainkäytössä niin vähin häiriöin kuin mahdollista. Hallinto-oikeuden on kuitenkin varauduttava siihen, että toimintaedellytykset saattavat jatkossa heikentyä.

Hallinto-oikeus kehottaa, että asioinnissa käytettäisiin ensisijaisesti sähköistä asiointipalvelua tai sähköpostia turku.hao@oikeus.fi, toissijaisesti postia. Vain välttämättömissä tilanteissa voi tulla asioimaan oikeustaloon.

Asiointipalvelusta löytyy lisätietoa osoitteesta

<https://oikeus.fi/fi/index/oikeuslaitos/sahkoinenasiointi.html>

Turvapostin lähettämiseen löytyy ohje osoitteesta

https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijajulkisuus/asiointituomioistuimissa/asiakirjojentoimittaminen_tuomioistuimiin.html

Hallinto-oikeuden kirjaamosta, mieluiten sähköpostilla turku.hao@oikeus.fi tai vaihtoehtoisesti puhelimitse 029 564 2410, on mahdollista pyytää hallinto-oikeuden asettamien määräaikojen pidennystä.

Työtilanteen vuoksi sekä ydintoimintojen turvaamiseksi hallinto-oikeus joutuu priorisoimaan työtehtäviä, mikä tulee pidentämään asioiden käsittelyaikoja.

Jakelu Väli toimiin liitettäväksi

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla

<https://oikeus.fi/hallintooikeudet/turunhallinto-oikeus/fi/>

Turun hallinto-oikeus

Sairashuoneenkatu 2-4 (PL 32), 20101 Turku

turku.hao@oikeus.fi

Puh. 029 56 42400

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

29/3 2021**TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE****ASIA** Valitus hulevesireklamaatiota koskevasta päätöksestä**VALITTAJA** Kiinteistösaakeyhtiö Oy Koivistontie 5, kiinteistönumero (myöh. Koy)

osoite: c/o

Yhteyshenkilö: I

PÄÄTÖS, JOTA VALITUS KOSKEE

Naantalin kaupungin teknisen lautakunnan päätös § 12 (203/02.05.00.00/2021), joka on tehty lautakunnan kokouksessa 10.2.2021 ja jota koskeva pöytäkirja on julkaistu 19.2.2021.

VAATIMUKSET

1. Vaadimme, että Turun hallinto-oikeus kumoo Naantalin kaupungin teknisen lautakunnan 10.2.2021 tekemän päätöksen, jolla se hylkäsi Koy:n tekemän valituksen (reklamaation) hulevesimaksuista ja että asia siirretään takaisin lautakunnan uudelleen käsiteltäväksi.
2. Lisäksi pyydämme, että valituksen kohteena olevan päätöksen täytäntöönpano ja sen mukaisten maksujen periminen keskeytetään valituksen käsittelyn ajaksi.

VAATIMUSTEN PERUSTEET**1. Asian taustatiedot**

Naantalin kaupunginvaltuusto on 24.4.2017 päättänyt hulevesimaksun käyttöönotosta, hulevesimaksun laskentaperiaatteista ja maksusta. Olemme heti alusta lähtien reklamoinut asiasta paljoksuen maksun määrää ja perusteita, ja pitämällä sitä kohtuuttomana suhteessa siihen, miten todellisuudessa kiinteistö hulevesijärjestelmää rasittaa. Saman Rymättylässä (kuuluu Naantaliin) sijaitsevan teollisuusalueen kiinteistöistä ainakin viisi (kiinteistöjä yht. 6) on myös reklamoinut Naantalille hulevesimaksun kohtuuttomuudesta samoin perustein. Kaikki alueen kiinteistöjen tontit ovat isoja, joissa jokaisessa 65 – 75 % pinta-alasta koostuu lehto-/sekametsästä ja jotka eivät muutenkaan tonttiensa ominaisuuksien vuoksi käytännössä rasita Naantalin hulevesijärjestelmää ja Koy:n kiinteistön osalta ei lainkaan.

Naantalin tapa aloittaa kiinteistöjen laskutus kiinteistökohtaisesti yli puolen vuoden erolla jopa ko. saman teollisuusalueen sisällä kuvastaa, miten puutteellisella valmistelulla Naantalin kaupunki on käyttöönottanut maksun ja miten se kohtelee asiassa kiinteistöjen omistajia yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti.

Koy pitää myös aiempien vesimaksujen 10-kertaistumista (vuodessa n. 100 → 1000 €) hulevesimaksun myötä osoituksena maksun kohtuuttomuudesta.

Kyseessä on n. 9000 m² tontti, josta n. 3/4 osaa eli 7000 m² on lehto-/sekametsää ym. kasvillisuutta. Kiinteistön ainoan rakennuksen ala on 1000 m² (käytetään pelkästään varastona) ja asfaltoidun piha-

alueen ala 1500 m². Kiinteistöä ei ole yhdistetty sadevesiviemäroinnin piiriin. Myöskään tähän kytkettyä salaojitusta ei ole, vaan kaikki sade-/hulevesi hallitaan tontin luonnollisen kaltevuuden ja runsaan metsikön ja kasvillisuuden avulla. Ainoastaan tontin yhdellä rajalla on avo-oja (Koivistontien vieressä). Tonttimme ei vietä tielle päin ja oja onkin käytännössä aina kuiva.

Koivistontie 5:n hulevesien hallinta on jo 70-luvun rakennussuunnitelmassa huomioitu ja ratkaistu mahdollisimman luonnonmukaisella tavalla, jossa valuma-alueitasoisesti vesi ohjautuu kokonaisuudessaan isoon metsikköön imeytyen näin puuston ja kasvillisuuden käyttöön ja päätyen osaltaan myös pohjavedeksi (liite 1). **Näin ollen hulevesiongelmaa ei ole, eikä sitä siirretä kenenkään muun ongelmaksi.** Naantalın kaupungin uusi hulevesimaksu on perusteltu kokonaisuutena, mutta sen toteuttamisen ja suunnittelun on lähdeittävä yksilöllisistä, todellisista ja kohdennetuista tarpeista. Siinä merkittävää on, mitkä tontit ja kiinteistöt hulevesijärjestelmää todellisuudessa rasittavat.

2. Naantalın hulevesimaksun laskentaperiaatteet eivät huomioi riittävältä määrin Naantalın liitoskuntien asemakaava-alueen laidalla sijaitsevien vanhojen ja isojen teollisuustonttien poikkeavia yksilöllisiä piirteitä, joilla on keskeinen vaikutus, miten alueen kiinteistöt todellisuudessa rasittavat hulevesijärjestelmää

Naantali käytännössä toteaa päätöksessään, että ovat MRL 103 n 5:n 1 momentin nojalla alkaneet periä hulevesimaksua ja ovat oikeutettuja siihen. Sitä emme kiistä, mutta Naantali ei ota päätöksessään mitenkään huomioon esittämiämme huojennusperusteita tai sitä miten nykyisen suuruinen maksu ei ole kohtuullinen suhteessa hulevesijärjestelmän todelliseen rasitukseen.

Naantali ottaa hulevesiviemäriverkostoon liittymättömien teollisuuskiinteistöjen laskentakaavassa huomioon vain pinta-alan ja sen onko pinnasta yli/alle 50 %:ia kovaa pintaa. Tämä vääristää Koy:n kaltaisissa tapauksissa hulevesimaksua selvästi suuremmaksi kuin mitä aiheutumisperiaatteen mukaan olisi perusteltavaa.

Olemme asiassa aiemmin jo yrittäneet järjestää asiasta katselmuksen, jossa tarkoituksemme oli paikalla käydä asiallisesti läpi imeytys- ja viivytysuunnitelma ja tontin erityispiirteet hulevesimaksujen määrittämisessä. Paikalle saapui kaksi kaupungin vastaavaa edustajaa, jotka eivät suostuneet käymään katselmusta läpi. Heidän esittämät kommentit "Ottakaa tämä veroluontoisena maksuna" ja "Nämä on omistavan tahon ongelmia" eivät vahvistaneet käsitystämme Naantalın kaupungin hulevesimaksujen perusteiden oikeudenmukaisuudesta eikä omistajien kohtelusta **yhdenvertaisuusperiaatteen** mukaisesti.

3. Oikeudellinen tarkastelu (MRL 132/1999)

HE 218/2013 vp

- a) 103 f § "Hulevesien johtamisesta poikkeuksellisesti vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin säädettäisiin ehdotetussa vesihuoltolain 17 d §:ssä. Pykälän 2 momentin mukaan kunnan määräämä viranomaisen voisi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitusta velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään.

Vapautuksen myöntämisen edellytyksenä olisi, että kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Kiinteistön omistaja tai haltija voisi huolehtia hulevesien hallinnasta asianmukaisesti esimerkiksi johtamalla ne vesistöön tai muuhun sellaiseen paikkaan, joka ei olisi osa kunnan tai toisen kiinteistön hulevesijärjestelmää. Tätä puoltaa myös perustuslain 6 §:n 1 momentti."

Tätä vaihtoehtoa tulisi tarkastella myös Koivinstontie 5:n kohdalla.

- b) *103 n § "Hulevesien hallinnasta kunnalle perittävä maksu. Kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmästä sille aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi vuosittaisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Kunta hyväksyy maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan. Hulevesimaksun perusteita ovat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä järjestelmän suunnittelun kustannukset alueella, jolla kiinteistö sijaitsee."*

Tätä seikkaa Naantali ei ole ottanut millään tavoin huomioon valmistellessaan hulevesimaksun laskentaperusteita.

- c) *"Ehdotuksen perusteella kunnan tulee suunnitella ja järjestää hulevesien eli sade- ja sulamisvesien hallinta asemakaava-alueilla. Tarkoituksena on, että hulevesiä ei pelkästään viemäroitäisi, vaan johdettaisiin maan pinnalla ja imeytettäisiin maahan. Kunnat voisivat suunnittelulla vaikuttaa myös siihen, että hulevesistä huolehdittaisiin nykyistä enemmän niitä imeyttämällä."*

Koivistontie 5:n hulevesihallinnassa on tähdätty juuri tähän.

- d) *"Säännöksillä pyritään paitsi varmistamaan vesihuollon kustannusten kattaminen myös suojaamaan vesihuoltolaitoksen asiakkaita **kohtuuttomilta maksuilta sekä estämään laitoksen määräävän markkina-aseman väärinkäyttö ja piiloverotus**. Esityksen tavoitteena on estää vesihuollon kokonaiskustannusten kasvaminen kiinteistön omistajan kannalta kohtuuttomiksi ottaen huomioon myös kiinteistökohtaisesta vesihuollosta mahdollisesti koituneet kustannukset."*

Kunnan vesimaksujen n. 10-kertaistuminen Koivistontie 5:n kohdalla on mielestämme kohtuutonta ja kunnan ylenkatsominen huojennusperusteisiimme antaa kuvan piiloverotuksesta.

- e) KHO:n päätös 2021:12 toteaa:
"Tulkinnanvaraisen hulevesitaksan soveltaminen maksun määräämistilanteessa edellyttää, että kunnan maksusta päättävä viranomainen selvittää kiinteistön tosiasialliset ominaisuudet ja olosuhteet ja esittää päätöksessään myös riittävät perustelut."

Naantalin teknisen lautakunnan päätös on tältä osin erittäin puutteellinen. Se ei ole

ottanut huomioon kyseisen kiinteistön tosiasiallisia ominaisuuksia eikä esittänyt niihin liittyviä perusteluja.

4. Hulevesimaksuun liittyvä problematiikka ja yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen

Hulevesimaksua koskevan lainsäädännön yksi keskeinen tarkoitus on turvata samalla alueella sijaitsevien ja samaan käyttötarkoitukseen kaavoitettujen kiinteistöjen omistajien yhdenvertaiset oikeudet. Oikeuskäytännössä keskeiseksi periaatteeksi on noussut maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, joka perustuu perustuslain 6 §:ään (tästä esim. HE 148/2015). Kunta saa itse määrittää maksujen laskentaperusteet eikä se sinällään riko yhdenvertaisuusperiaatetta, mutta maksujen määrätymisperusteissa on otettava huomioon, miten kiinteistöt todellisuudessa hulevesijärjestelmää rasittavat. Näin ei nyt Naantalissa tapahdu ja tämä ongelma korostuu liitoskuntien kaava-alueen rajoilla olevien kiinteistöjen kohdalla.

Viranomaisen suorittaman intressipunninnan tulee olla yhdenvertaista ja tasapuolista ja näin ollen myös yhdenvertaisuusperiaatteen vaatimusten nojalla on perusteltua katsoa, ettei Naantalissa hulevesimaksun laskentaperiaate täytä HE 218/2013 (MRL) henkeä ja edellytyksiä.

Monien kuntien kohdalla on esiintynyt samaa ongelmaa aiheuttamisperiaatteen noudattamisessa ja monet kunnat ovatkin sisällyttäneet hulevesimaksuihinsa huojennusperusteita, jos esim. tontti koostuu valtaosin metsämaasta. Esimerkiksi Turussa tehtiin hulevesimaksuista heti ensimmäisen vuoden aikana yli 500 reklamaatiota ja tuoreen päätöksen mukaan Turku onkin päättänyt luopua hulevesimaksusta ja kerätä hulevesijärjestelmän ylläpitoon menevät rahat kiinteistöveron muodossa. Syynä ratkaisulle on julkisuudessa olevien tietojen perusteella em. reklamaatiot ja se, että maksu kohdistui epätasa-arvoisesti suhteessa hulevesijärjestelmän rasitukseen eli maksujen määrätymisessä ei otettu riittävästi huomioon tonttien yksilöllisiä piirteitä lain tarkoituksen mukaisesti.

Varaamme oikeuden täydentää valitusta myöhemmin, koska vallitsevan epidemiatilanteen vuoksi, joka on hankaloittanut asian selvitystyötä asetetussa määräajassa.

Turussa, 26. maaliskuuta 2021

KIINTEISTÖ OY KOIVISTONTIE 5

Liitteet Kuva hulevesien hallinnasta Kiint. Oy Koivistontie 5:n tontilla
Ote pöytäkirjasta ja muutoksenhakuohje

Laati: diplomi-insinööri
Kiint. Oy Koivistontie 5 osakkeenomistaja ja hallituksen jäsen