

Viite: THO:n lähete 23.4.2021, asia Dnro 20419/03.04.04.04.16/2021

Asia: Lausunto Kiinteistösaakeyhtiö Oy Koivistontie 5:lle määrätystä hulevesimaksusta.

Lausunnonantaja: Naantalin tekninen lautakunta

Valittaja: Kiinteistö Oy Koivistontie 5,

Päätös, jota valitus koskee: Naantalin teknisen lautakunnan päätös 10.2.2021 § 12.

Valittajien vaatimukset: 1. Naantalin teknisen lautakunnan 10.2.1021 § 12 tekemä päätös on kumottava.

2. Valituksen kohteena olevan päätöksen täytäntöönpano ja sen mukaisten maksujen periminen keskeytetään valituksen käsittelyn ajaksi.

Lausunto: Lähetesasiakirjat palauttaen Naantalin tekninen lautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa.

Hulevesimaksun peruste ja kohtuullisuus

MRL 103 b § Määritelmät.

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 1) hulevesien hallinnalla hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemäröintiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä;*
- 2) kunnan hulevesijärjestelmällä hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolain (119/2001) 17 a §:ssä tarkoitettuja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja; ja*
- 3) kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella aluetta, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee.*

MRL 103 c § Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet.

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on:

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;*
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;*
- 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja*
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.*

MRL 103 i § Hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueella.

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunta voi ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan muillakin alueilla.

Kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

MRL 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.

Kiinteistö Oy Koivistontie 5 sijaitsee asemakaava-alueella sekä Naantalin kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvat sellaiset kiinteistöt, joita kaupungin hulevesijärjestelmä palvelee. Kiinteistön kuulumisen vaikutusalueeseen ei edellytä konkreettista liittymistä kaupungin hulevesijärjestelmään. Kaupungin hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan kaupungin vastuulla olevien hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden, rakenteiden ja laitteiden kokonaisuutta. Kaupungin hulevesijärjestelmään voi kuulua esimerkiksi avo-ojia, viivytys- ja imeytysjärjestelmiä, kosteikkoja, hulevesiviemäreitä sekä katurakenteeseen kuuluvia huleveden johtamiseen tarkoitettuja rakenteita.

HE 218/2013 vp (s. 57) mukaan hulevesijärjestelmä ei palvele kiinteistöjä yksinomaan siten, että kiinteistöjen hulevedet tosiasiaassa johdetaan kunnan hulevesijärjestelmään. Kunnan hulevesijärjestelmä voi lisäksi palvella alueen kiinteistöjä esimerkiksi estämällä hulevesien valumisen kiinteistölle tai hallitsemalla yleisten alueiden, kuten puistojen ja katualueiden hulevesiä. Korkein hallinto-oikeus on 21.1.2021 vahvistanut tämän näkemyksen ja todennut ratkaisussaan KHO:2021:12, että hulevesimaksun perusteen yleisenä oikeutuksena voidaan pitää myös sitä, että kiinteistö hyötyy hulevesijärjestelmästä yleisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan järjestäminen asemakaava-alueella on kunnan vastuulla. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä HE 218/2013 vp korostavat, että erityisesti asemakaava-alueella on rakennustiheyden ja päällystettyjen alueiden kattavuuden vuoksi yleensä tarpeen pyrkiä ehkäisemään hulevesistä aiheutuvia haittoja ja vahinkoja luonnonmukaisin ja teknisin ratkaisuin. Asemakaava-alueilla on yleensä paljon katettuja pintoja ja päällystettyjä alueita kuten kattoja, katuja ja paikoitusalueita. Näin ollen hulevesistä aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemiseksi asemakaava-alueilla tarvitaan hulevesien suunnitelmallista kokonaishallintaa kiinteistökohtaisten ratkaisujen lisäksi.

Kiinteistö Oy Koivistontie 5 sijaitsee kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella eli hulevesijärjestelmä palvelee kyseistä kiinteistöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupunki voi tällöin periä kiinteistön hulevesimaksua kiinteistön omistajalta tai haltijalta. Kyseessä on asemakaava-alue, jonka hulevesien hallinnan järjestäminen on kunnan vastuulla ja jossa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti hulevesien suunnitelmallinen hallitseminen koetaan erityisen tarpeellisena. Kaupunki perii Kiinteistö Oy Koivistontie 5:ltä hulevesimaksua MRL 103 n §:n nojalla asemakaava-alueen hulevesijärjestelmästä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi, ei yksinomaan sen vuoksi, että kyseessä olevan kiinteistön hulevedet johdettaisiin kaupungin hulevesijärjestelmään. Kustannuksilla tarkoitetaan kaupungin hulevesijärjestelmän suunnittelussa, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta aiheutuneita kustannuksia.

Koivistontie 5:n (kiinteistötunnus) pinta-ala on 8710 m². Kiinteistölle on rakennettu 1040 krs-m²:n suuruinen teollisuuden tuotantorakennus. Kovaa vettä läpäisemätöntä pintaa kiinteistön pinta-alasta on alle 50 %.

MRL 103 f § Kiinteistön hulevesien johtaminen.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettusta velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

Vaativustensa tueksi valittaja on valituksessaan viitannut MRL 103.2 f §:n mukaiseen kunnan määräämän viranomaisen mahdollisuuteen myöntää vapautus velvollisuudesta johtaa hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Valituksen kohteena oleva teknisen lautakunnan päätös ei kuitenkaan koske Kiinteistö Oy Koivistontie 5:n velvollisuutta johtaa hulevedet kaupungin hulevesijärjestelmään tai sen vapauttamista tästä velvollisuudesta, vaan kaupungin perimän hulevesimaksun määrää ja perustetta. Mainittakoon, että HE 218/2013 vp (s. 59) mukaan johtamisvelvollisuudesta vapauttaminen ei kuitenkaan vaikuttaisi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella kiinteistöiltä perittäviin vuosittaisiin hulevesimaksuihin. Taloudellista merkitystä liittymisvelvollisuudesta vapauttamisella on vain silloin, kun liittyminen edellyttää erityisiä rakennuskustannuksia.)

Yhdenvertaisuus

HE 218/2013 vp (s. 63) mukaan kunnan hulevesijärjestelmän ratkaisut voivat vaihdella alueen ja kiinteistöjen käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi asuin- ja teollisuuskiinteistöjen alueilla ratkaisut voivat vaihdella. Kiinteistön maa-alueen pintamateriaalilla voi olla ratkaiseva merkitys kiinteistöllä muodostuvan huleveden määrän tai laadun kannalta. Taksaan perustuvassa maksujärjestelmässä voidaan ottaa aiheuttamisperiaate huomioon, mutta järjestelmästä ei ole syytä tehdä tästä syystä tarpeettoman monimutkaista tai kallista.

Naantalin kaupungin valtuusto on 24.4.2017 päättänyt kaupungin hulevesitaksan. Kaupunki määrittelee hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen hulevesimaksut alla olevien kertoimien mukaisesti.

Rakennustyyppi	Kerroin (K)
Omakotitalo, paritalot ym.	1
Rivitalot, kerrostalot ym.	1,5
Liikerakennukset, palvelurakennukset, julkiset rakennukset, varastot ym.	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on alle 50 %	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on 50 % tai enemmän	2

Rakennustyyppi	Kiinteistön pinta-ala hulevesijärjestelmän vaikutusalueella [m ²]	Kerroin (A)
Kaikki	0 - 99	0
Omakotitalo ja paritalot ym.	100	1
	100 - 2999	4
Muut	3000 - 5999	10
	6000 - 19 999	20
	20 000 - 69 999	70
	70 000 -	150

Kiinteistö Oy Koivistontien 5 peritään hulevesiverkostoon liittymättömien kiinteistöjen hulevesimaksu kaupungin hulevesitaksan mukaisesti:

- Kaupungin hulevesimaksu = $X \times K \times A \times (V)$
- X = kaupungin hulevesimaksun yksikköhinta 28,00 €/v
- K = kiinteistökerroin 1,5 (Kovaa pintaa enintään 50 %)
- A = kiinteistön pinta-alakerroin 20 (Pinta-ala 6 000 – 19 999 m²)
- Vähennyskerrointa V ei käytetä, koska kiinteistö ei ole liittynyt vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.
- Kaupungin hulevesimaksu = $28,00 \times 1,5 \times 20 = 840$ €/vuosi.

Naantalin kaupunki on hulevesitaksassa ottanut huomioon erilaiset kiinteistöt ja niiden ominaispiirteet sekä aiheuttamisperiaatteen. Hulevesimaksun laskentakertoimet määrittyvät kiinteistöjen rakennustyyppin ja tontin pinta-alan mukaan. Teollisuuskiinteistöjen hulevesimaksuun vaikuttaa lisäksi kiinteistön läpäisemättömän pinnan osuus. Samantyyppisten kiinteistöjen maksut määräytyvät samalla tavalla. Koska kaupungin hulevesijärjestelmä palvelee koko asemakaava-aluetta, on yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista periä hulevesimaksua myös sellaisilta kiinteistöiltä, jotka eivät ole konkreettisesti liittyneet hulevesijärjestelmään.

Edellä lausutun mukaisesti hulevesijärjestelmän vaikutusalueen kiinteistön omistajat sekä haltijat ovat yhdenvertaisessa asemassa ja hallinto-oikeudellinen yhdenvertaisuusperiaate täyttyy (ks. HE 218/2013 vp, s. 65).

Ratkaisussaan KHO:2021:12 Korkein hallinto-oikeus totesi, että eri kuntien maksuperusteiden erilaisuus ei merkitse, että yhdenvertaisuusperiaatetta olisi rikottu, kun maksu määrätään kunnan oman taksan mukaan. Vaikka joidenkin kuntien kohdalla on päädytty järjestämään hulevesijärjestelmän kustannusten kattaminen muulla tavoin kuin hulevesimaksulla, Naantalin kaupungin päätös hulevesimaksusta ei ole vastoin yhdenvertaisuusperiaatetta.

Tekninen lautakunta esittää, että valitus hylätään perusteettomana.

Lisätietoja asiassa antaa tekninen johtaja Reima Ojala, puh. 050 082 9048, email reima.ojala@naantali.fi.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Reima Ojala
tekninen johtaja

Sirpa Romppainen
taluspäällikkö