

Vesihuollon ennakkoliittymismaksuista luopuminen

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 25.09.2023 § 57

888/02.05.00.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm 15.9.2023:

Taustaa

Naantalin kaupunginhallitus hyväksyi 16.1.2023 § 4 Naantalin kaupungin Asunto- ja maapoliittisen ohjelman vuosille 2023 – 2026. Yhdeksi ohjelmakauden toimenpiteistä on kirjattu luopua kaupungin voimassa olevasta käytännöstä periä vesihuollon liittymismaksuista ennako-osuus. Toimenpiteen yhteydessä ohjelmassa on otettu kantaa samanaikaiseen tarpeeseen vesihuollon taksoituksen yksinkertaistamiseksi ja uudistamiseksi. Ohjelman mukaisesti sekä ennakkomaksuista luopuminen siirtymäaikaoinen että uudistettu taksa on ollut määrä valmistella vahvistettavaksi erillisin päätöksiin.

Ennakkoliittymismaksujen perimisestä sovitaan nykyisin tontinluovutuksiin liittyvien maanvuokrasopimusten ja kauppakirjojen yhteydessä sekä laadittaessa maankäytösopimuksia. Tieto ennakkoliittymismaksuista sisällytetään myös tontinhinnoittelua koskeviin päätöksiin ja asiakirjoihin sekä esimerkiksi tontinluovutuskilpailujen kilpailuohjelmiin.

Liittymismaksujen ennako-osuus on puolet (50 %) tontille asemakaavassa osoitetun kokonaisrakennusoikeuden mukaan määräytyvistä liittymismaksuista. Maksetut ennakkoliittymismaksut huomioidaan lopullisia liittymismaksuja määrättäessä ja lopullinen maksu suoritetaan liittymisajankohtana voimassa olevan taksan mukaan laskettuna. Ennako- ja lopullisten liittymämaksujen perimisestä vastaa kaupungin vesihuoltolaitos.

Tarkastelu ja johtopäätökset

Ennakkoliittymismaksut on koettu maanomistajien ja rakennushakkeeseen ryhtyvien sekä tonteista kiinnostuneiden asiakkaiden keskuudessa hankaliksi, sillä vallitseva käytäntö edellyttää huomattavien pääomaerien sitomista hankkeeseen etupainotteisesti. Erityisen ongelmalliseksi käytännön ovat kokeneet pienyrittäjät sekä yksityiset maanomistajat, joiden kanssa kaupunki on joutunut usein neuvottelemaan maksuehdoista muun sopimuksenlaadinnan yhteydessä. Osaltaan tämä on johtanut asemakaavojen hyväksymiskäsittelyyn saattamisen taikka muiden maankäytön hankkeiden viivästymiseen ja jopa asiakkaiden vetäytymiseen hankkeista. Ennakkoliittymismaksut ovat lisäksi tuottaneet ylimääräistä byrokratiaa ja laskutukseen liittyviä epäselvyyksiä vesihuollon sekä taloushallinnossa.

Naantalin kaupungin teknisistä palveluista maankäyttöosasto ja vesihuoltolaitos ovat tarkastelleet naapurikuntien ja -kaupunkien liittymismaksukäytäntöjä vuoden 2022 aikana. Tarkastelun kohteena ovat olleet Turku, Kaarina, Raisio, Lieto, Masku ja Parainen. Mainituissa kaupungeissa ja kunnissa ei peritä liittymismaksuista ennakoja.

Maankäyttöosasto ja vesihuoltolaitos yhdessä kaupungin taloushallinnon kanssa ovat lisäksi tarkastelleet vuoden 2022 aikana ennakkoliittymismaksuista luopumisesta kaupungille koituvia taloudellisia vaikutuksia. Ennakkoliittymismaksuista luopumisella ei ole todettu olevan merkittävää vaikutusta kaupungin liittymismaksuista kokonaisuudessaan saamiin tuloihin.

Välillisesti positiivisia muutoksia edistävänä, välittömiltä vaikutuksiltaan talousneutraalina ja seudullisia käytäntöjä mukailevana toimenpiteenä ennakkoliittymismaksuista luopuminen on omiaan sujuvoittamaan maankäytön muutoshankkeita ja tontinluovutusta, vähentämään ylimääräistä työtä ja byrokratiaa sekä parantamaan kaupungin asiakaspalvelua ja yleistä houkuttelevuutta.

Toimenpide-ehdotus

Naantalin kaupungin tekniset palvelut katsoo, että Asunto- ja maapoliittisen ohjelman 2023-2026 mukaisena toimenpiteenä kaupungin on perusteltua luopua vesihuollon ennakkoliittymismaksujen perimisestä.

Siirtymäajan osalta uuteen käytäntöön ehdotetaan siirryttäväksi kaupungin tonttien hinnoittelua ja luovutusta taikka muita maankäytön sopimuksia koskevissa päätöksissä, jotka laaditaan 1.1.2024 alkaen. Kaupungin tonttisovelluksessa markkinoitavien jatkuvan haun tonttien osalta vanhat luovutus päätökset on suositeltavaa kumota ennakkoliittymismaksujen perimistä koskevin osin, mikä edellyttää erillisen päätöksen ja tämän jälkeen sopimus pohjien teknisen korjaamisen.

Toimenpide-ehdotuksella ei ole vaikutusta vesihuoltolaitoksen perimien lopullisten liittymismaksujen määrään.

Vesihuoltolaitos valmistelee erikseen tekniselle lautakunnalle vesihuollon uudistettua liittymismaksutaksaa koskevan päätösesityksen kaupunginhallituksen ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Maankäyttöosasto valmistelee tontinluovutusehtoja koskevan päätösesityksen luovutuskirjojen korjaamiseksi erikseen kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaoston päätettäväksi esitetty siirtymäaika 1.1.2024 huomioiden. Tavoitteena on, että ennakkoliittymismaksua ja uutta taksaa koskevat päätösesitykset käsitellään samassa kaupunginhallituksen kokouksessa.

Päätösvalta:

Naantalin kaupungin hallintosääntö 22 §, kohta 3
Naantalin kaupungin hallintosääntö 24 §, kohdat 3 ja 6

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että Naantalin kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin teknisten palveluiden toimenpide-ehdotuksen, jonka mukaan:

- kaupunki luopuu vesihuollon ennakkoliittymismaksujen perimisestä,
- siirtymäajan osalta uuteen käytäntöön siirrytään kaupungin tonttien hinnoittelua ja luovutusta taikka muita sopimuksia koskevissa päätöksissä, jotka laaditaan 1.1.2024 alkaen, ja

että

- kaupungin tonttisovelluksessa markkinoitavien jatkuvan haun tonttien osalta vanhat luovutus päätökset tullaan kumoamaan ennakkoliittymismaksujen osalta, mikä edellyttää erillisen päätöksen ja tämän jälkeen sopimus pohjien teknisen korjaamisen.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala toimi asiantuntijana tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.