

NAANTALIN KAUPUNKI

Naantalin kaupungin ja Naantalin vesihuoltolaitoksen hulevesitaksojen
määrittäminen

Copyright © Pöyry Finland Oy

Kaikki oikeudet pidätetään Tätä asiakirjaa tai osaa siitä ei saa kopioida tai jäljentää missään muodossa ilman Pöyry Finland Oy:n antamaa kirjallista lupaa.

Copyright © Pöyry Finland Oy

Yhteystiedot

PL 4 (Jaakonkatu 3)
01621 Vantaa
Kotipaikka Vantaa
Y-tunnus 0625905-6
Puh. 010 3311
Faksi 010 33 21818
www.poyry.fi

Pöyry Finland Oy

**Henna Leppänen
Teemu Haapala**

Sisältö

1	JOHDANTO	2
1.1	Hulevesien hallinnan kokonaisuus	2
1.2	Hulevesien hallinta Naantalissa	2
2	KUNNAN HULEVESIMAKSUA JA VESIHUOLTOLAITOKSEN MAKSUJA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ	2
2.1	Kunnan hulevesimaksu	2
2.2	Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintimaksut	3
3	KUNNAN HULEVESIJÄRJESTELMÄN VAIKUTUSALUE	3
3.1	Määrittäminen	3
3.2	Kiinteistöjen jakaminen ryhmiin.....	4
4	HULEVESIEN HALLINNASTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET	4
4.1	Kaupungin kustannukset	4
4.2	Vesihuoltolaitoksen kustannukset.....	5
5	KAUPUNGIN JA VESIHUOLTOLAITOKSEN MAKSUJEN MÄÄRITTÄMINEN ...	5
5.1	Periaatteet.....	5
5.2	Maksujen laskentakaavat	5
5.3	Kiinteistökerroin (K).....	6
5.4	Kiinteistön pinta-alakerroin (A).....	6
5.5	Vähennyskerroin (V).....	7
5.6	Kunnan hulevesimaksun kohtuullistaminen	7
5.7	Kunnan hulevesimaksun yksikköhinta.....	7
5.8	Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintimaksun yksikköhinta.....	7
6	MAKSUJEN TAKSAT.....	7
6.1	Kunnan hulevesimaksun taksa	7
6.2	Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintimaksun taksa	8
7	JATKOTOIMENPITEET.....	9
7.1	Kustannusten seuranta ja maksujen tarkistaminen.....	9
7.2	Kiinteistöjen tietojen tarkistaminen	10
7.2.1	Kiinteistöaineisto	10
7.2.2	Puuttuva käyttötarkoitus	11
7.2.3	Liittymä hulevesiverkostoon, mutta sijainti vaikutusalueen ulkopuolella.....	11
7.2.4	Vesihuoltolaitoksen verkostoon liittyneet rakentamattomat kiinteistöt.....	12
7.2.5	Rakentamattomat kiinteistöt, joista on olemassa tarkempia tietoja	13
7.3	Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueen laajentaminen.....	13

1 JOHDANTO

1.1 Hulevesien hallinnan kokonaisuus

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999) lisättiin 1.9.2014 hulevesien hallintaa koskevia säännöksiä. MRL:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Kunta voi täyttää järjestämisvastuun joko toteuttamalla omaa hulevesijärjestelmäänsä (*kunnan hulevesijärjestelmä*) sekä määrittelemällä vesihuoltolaitokselle huleveden viemärintialueen, jolla vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä. Kunta voi myös itse huolehtia huleveden viemäroinnistä, jolloin hulevesiviemäriverkostot ovat osa kunnan hulevesijärjestelmää. Vesihuoltolaitoksen huolehtimasta huleveden viemäroinnistä säädetään vesihuoltolain (119/2001) 3 a luvussa.

Kunta voi periä kunnan hulevesijärjestelmän toteuttamisesta kunnalle aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi hulevesimaksua (103 n §). Kunnan hulevesimaksu on julkisoikeudellinen maksu, jota peritään kiinteistöiltä, jotka kuuluvat kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen. Maksun perusteet sekä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue määritellään kunnan hyväksymässä taksassa.

Mikäli vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä, on sen eriytettävä huleveden viemäroinnin kustannukset kirjanpidossaan vesihuollon kustannuksista. Vesihuoltolaitos perii huleveden viemäroinnistä vesihuoltolain mukaisia maksuja asiakkailtaan. Huleveden viemäroinnistä voi periä käyttömaksua, perusmaksua, liittymismaksua ja muita maksuja vesihuoltolain 19 §:n mukaisesti. Lisäksi vesihuoltolaitos perii kunnalta korvauksen yleisten alueiden huleveden viemäroinnistä vesihuoltolain 19 a §:n mukaisesti.

1.2 Hulevesien hallinta Naantalissa

Naantalin kaupungin vesihuoltolaitos on kunnan taseyksikkö. Naantalin kaupunginhallitus on päättänyt, että Naantalissa vesihuoltolaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä. Kaupungin vastuulla on muu hulevesien hallinta. Kaupungin hulevesijärjestelmä koostuu pääasiassa avo-ojista. Tarkoituksena on, että kaupunki ostaa vesihuoltolaitokselta palveluita avo-ojaverkoston ylläpitoon. Siten kaikesta hulevesien hallinnan operoinnista huolehtisi vesihuoltolaitos.

Kaupunki ja vesihuoltolaitos ovat sopineet yleisten alueiden huleveden viemäroinnistä vesihuoltolaitokselle maksettavasta korvauksesta. Korvaus perustuu yleisten alueiden ja muiden kiinteistöjen pinta-alojen suhteeseen vesihuoltolaitoksen huleveden viemärintialueella.

2 KUNNAN HULEVESIMAKSUA JA VESIHUOLTOLAITOKSEN MAKSUJA KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ

Sekä kunta että vesihuoltolaitos voivat periä maksua hulevesien hallinnan palveluistaan. Maksut perustuvat eri lakeihin ja niiden perusteet eroavat osin toisistaan. Maksut voivat kuitenkin perustua samoihin muuttujiin, kuten kiinteistön pinta-alaan.

2.1 Kunnan hulevesimaksu

Kunnan hulevesimaksua peritään kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvilta kiinteistöiltä. Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue hyväksytään hulevesitaksan vahvistamisen yhteydessä.

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvat sellaiset kiinteistöt, joita kunnan hulevesijärjestelmä palvelee. Kiinteistön kuuluminen vaikutusalueeseen ei edellytä konkreettista liittymistä kunnan hulevesijärjestelmään. Kunnan hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan kunnan vastuulla olevien hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden, rakenteiden ja laitteiden kokonaisuutta. Kunnan hulevesijärjestelmään voi kuulua esimerkiksi avo-ojia, viivytys- ja imeytysjärjestelmiä, kosteikkoja, hulevesiviemäreitä sekä katurakenteeseen kuuluvia huleveden johtamiseen tarkoitettuja rakenteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan hulevesimaksu perustuu kunnan hulevesien hallinnan ratkaisuihin sekä kiinteistön sijaintiin kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Hulevesien hallinnan ratkaisulla tarkoitetaan esimerkiksi viivytys- ja imeytysjärjestelmiä sekä hulevesiviemäreitä. Kunnan hulevesimaksu voi olla eri alueilla erisuuruinen aiheuttamisperiaatteen mukaisesti.

Hulevesien hallinnan ratkaisut kullakin alueella riippuvat esimerkiksi alueen ominaisuuksista sekä käyttötarkoituksesta. Molemmat vaikuttavat alueella muodostuvan huleveden määrään ja laatuun. Esimerkiksi kiinteistöllä käytetyt pintamateriaalit voivat vaikuttaa merkittävästi kiinteistöllä muodostuvan huleveden määrään ja laatuun. Usein esimerkiksi asuinkiinteistöjen alueen vaatimukset kunnan hulevesijärjestelmälle poikkeavat teollisuusalueiden vaatimuksista.

Kunnan hulevesimaksu on vuosittainen julkisoikeudellinen maksu. Siten esimerkiksi liittymismaksun periminen kunnan hulevesijärjestelmään liittyviltä kiinteistöiltä ei ole mahdollista. Kunnan hulevesimaksulla ei saa kerryttää tuottoa pääomalle.

2.2 Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintimaksut

Vesihuoltolaitos perii huleveden viemäröintimaksua vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoihin liittyneiltä kiinteistöiltä. Maksun periminen edellyttää vesihuoltolaitoksen ja kiinteistön omistajan tai haltijan välistä liittymissopimusta. Vesihuoltolaitoksen asiakkailtaan perimät maksut ovat aina yksityisoikeudellisia.

Vesihuoltolaitoksen tulee vesihuoltolain mukaan kattaa asiakkailta perittävillä maksuilla uus- ja korjausinvestoinnit sekä kustannukset. Maksuihin saa lisäksi sisältyä kohtuullinen tuotto pääomalle. Tämä koskee myös huleveden viemäröinnin kustannuksia. Laki ei siis suoraan velvoita kattamaan huleveden viemäröinnistä aiheutuvia kustannuksia ainoastaan huleveden viemäröinnistä perittävillä maksuilla, vaan myös muita maksutuloja voidaan käyttää kustannusten kattamiseen. Kustannusrakenteen läpinäkyvyyden vuoksi huleveden viemäröinnin maksujen käyttöönotto on perusteltua, sillä huleveden viemäröinnin kustannukset tulee eriyttää kirjanpidossa muista vesihuollon kustannuksista.

Vesihuoltolaitoksen maksut ovat vesihuoltolain mukaan eri alueilla erisuuruisia, mikäli tämä on tarpeen aiheuttamisperiaatteen tai muun vastaavan syyn vuoksi.

3 KUNNAN HULEVESIJÄRJESTELMÄN VAIKUTUSALUE

3.1 Määrittely

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue muodostuu kaupunginhallituksen 12.9.2016 hyväksymistä vesihuoltolaitoksen ja kunnan hulevesialueista. Kunnan hulevesijärjestelmä palvelee molemmilla alueilla olevia kiinteistöjä. Kiinteistöjen

hulevesiä voidaan johtaa suoraan kunnan hulevesijärjestelmään tai vähintään katujen kuivatus tapahtuu kunnan hulevesijärjestelmän kautta.

Tässä työssä tunnistettiin kiinteistöt, jotka kuuluivat kaupungin määrittelemään kunnan hulevesijärjestelmään. Kunkin kiinteistön osalta selvitettiin kiinteistönumero (Kiinteistörekisterikeskus), kokonaispinta-ala (Kiinteistörekisterikeskus), pinta-ala kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä tieto siitä, onko kiinteistö rakennettu vai rakentamaton (Maanmittauslaitoksen maastotietokanta). Näihin tietoihin liitettiin kaupungilta saadut tiedot kiinteistöjen käyttötarkoituksesta sekä liittymistä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

3.2 Kiinteistöjen jakaminen ryhmiin

Taksan muodostamista varten kiinteistölistasta poistettiin ensin ne kiinteistöt, joilta ei voi periä maksua tai sen periminen on perusteetonta. Kiinteistölistalta poistettiin seuraavat kiinteistöt

- Rakentamattomat kiinteistöt, sillä MRL:n mukaan rakentamattomilta alueilta ei synny hulevesiä.
 - o Poikkeuksena olivat ne rakentamattomat kiinteistöt, joilla oli liittymä hulevesiviemäriverkostoon. Niiltä voidaan periä liittymissopimuksen perusteella vesihuoltolaitoksen huleveden viemärintimaksua.
- Kiinteistöt, joista alle 100 m² sijaitsi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Näin pieni pinta-ala syntyy rajausepätkäarkkuuksista.
- Kiinteistöt, joista alle 10 % sijaitsi kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Myös nämä kiinteistöt ovat todennäköisesti rajautuneet vaikutusalueeseen rajauksen epätarkkuuksien vuoksi.

Tämän jälkeen jäljelle jääneet kiinteistöt jaettiin kahteen ryhmään:

- Vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon liittyneet kiinteistöt
- Vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon liittymättömät kiinteistöt

Kumpaakin ryhmään kuuluvat kiinteistöt jaettiin vielä viiteen maksuluokkaan niiden käyttötarkoituksen perusteella.

- Luokka 1: Omakotitalot, paritalot ja vastaavat
- Luokka 2: Rivitalot, kerrostalot ja vastaavat
- Luokka 3: Julkiset palvelurakennukset, liikerakennukset, muut palvelurakennukset ja vastaavat
- Luokka 4: Teollisuusrakennukset, joiden kiinteistön läpäisemättömän pinnan osuus on alle 50 %
- Luokka 5: Teollisuusrakennukset, joiden kiinteistön läpäisemättömän pinnan osuus on 50 % tai enemmän

4 HULEVESIEN HALLINNASTA AIHEUTUVAT KUSTANNUKSET

4.1 Kaupungin kustannukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan hulevesimaksua peritään kunnan hulevesijärjestelmästä kunnalle aiheutuvien kustannusten kattamiseksi. Kustannuksilla

tarkoitetaan kunnan hulevesijärjestelmän suunnittelussa, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta aiheutuneita kustannuksia. Maksuun ei saa sisältyä tuottoa pääomalle.

Naantalin kaupunki on arvioinut kunnan hulevesijärjestelmästä aiheutuvan sille vuosittain noin 115 000 € kustannukset.

4.2 Vesihuoltolaitoksen kustannukset

Vesihuoltolaitoksen on eriytettävä kirjanpidossaan huleveden viemäröinnin kustannukset vesihuollon kustannuksista. Siten vesihuoltolaitokselle vuosittain aiheutuvat kustannukset ovat tiedossa.

Naantalin kaupungin vesihuoltolaitoksen vuosittaiset huleveden viemäröinnistä aiheutuvat kustannukset ovat noin 335 000 €.

5 KAUPUNGIN JA VESIHUOLTOLAITOKSEN MAKSUJEN MÄÄRITTÄMINEN

5.1 Periaatteet

Kunnan hulevesimaksu ja vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintimaksu määräytyvät kiinteistön samojen ominaisuuksien perusteella. Maksun suuruuteen vaikuttavat kiinteistön rakennustyyppi sekä kiinteistön pinta-ala kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella.

Teollisuuskiinteistöjen maksuun vaikuttaa lisäksi niiden läpäisemättömän pinnan osuus kiinteistöllä. Vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon liittyneet kiinteistöt saavat alennuksen kunnan hulevesimaksusta sijaitessaan kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella (eli maksaessaan molempia maksuja).

5.2 Maksujen laskentakaavat

$$\text{Kunnan hulevesimaksu} = X \times K \times A \times V$$

jossa X on kunnan hulevesimaksun yksikköhinta, €/v
 K on kiinteistökerroin, 1-
 A on kiinteistön pinta-alakerroin, 1-
 V on vähennyskerroin, 0,25

$$\text{Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröinnin perusmaksu} = Y \times K \times A$$

jossa Y on vesihuoltolaitoksen huleveden viemäröintimaksun yksikköhinta, €/v
 K on kiinteistökerroin, 1-
 A on kiinteistön pinta-alakerroin, 1-

5.3 Kiinteistökerroin (K)

Kiinteistökerroin perustuu kiinteistön käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoitus korreloi kiinteistön vettä läpäisemättömän pinta-alan sekä kiinteistöllä muodostuvien hulevesien laadun kanssa.

Rivi- ja kerrostaloilla, liikerakennuksilla ja vastaavilla sekä teollisuuskiinteistöillä on suhteessa enemmän läpäisemättömää pintaa kuin omakoti- ja paritaloilla, joten näiden kiinteistöjen kiinteistökerroin on suurempi kuin omakoti- ja paritaloilla. Myös muodostuvien hulevesien laatu huononee omakotitaloista teollisuuskiinteistöihin.

Kiinteistöt on jaettu viiteen ryhmään niiden käyttötarkoituksen perusteella. Kullekin ryhmälle on määritelty oma rakennustyyppikerroin. Tarkempi jaottelu eri rakennustyyppisiin käyttötarkoituksen perusteella on esitetty liitteessä 1.

Rakennustyyppi	Maksuluokka	Kerroin (K)
Omakotitalo, paritalot ym.	1	1
Rivitalot, kerrostalot ym.	2	1,5
Liikerakennukset, palvelurakennukset, julkiset rakennukset, varastot ym.	3	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on alle 50 %	4	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on 50 % tai enemmän	5	2

5.4 Kiinteistön pinta-alakerroin (A)

Kiinteistön pinta-ala vaikuttaa kiinteistöllä muodostuvien hulevesien määrään. Suurella kiinteistöllä muodostuu yleensä enemmän hulevettä kuin pienellä kiinteistöllä.

Kiinteistön pinta-alana otetaan huomioon vain se osa kiinteistön pinta-alasta, joka sijaitsee kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Vaikutusaluetta määriteltäessä on pyritty arvioimaan ne kiinteistön osat, joilta hulevesiä johtuu kunnan tai vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmiin. Siten myös vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksu määritellään tämän pinta-alan perusteella.

Kunnan hulevesimaksua tai vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksua ei peritä kiinteistöiltä, joista alle 100 m² tai alle 10 % sijaitsee kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella.

Kiinteistön pinta-alakertoimet ovat seuraavat:

Kiinteistön käyttötarkoitus	Kiinteistön pinta-ala hulevesijärjestelmän vaikutusalueella [m ²]	Kerroin (A)
Kaikki	0 – 99	0
Omakotitalo ja paritalot ym.	100 -	1
Muut	100 – 2999	4
	3000 – 5999	10
	6000 – 19999	20
	20000 – 69999	70
	70000 -	150

5.5 Vähennyskerroin (V)

Kiinteistöt, jotka ovat liittyneet vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon ja sijaitsevat myös kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella, saavat alennusta kunnan hulevesimaksusta 75 %.

Näille kiinteistöille vähennyskerroin on siten 0,25.

Vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksusta alennuksia ei automaattisesti myönnetä.

5.6 Kunnan hulevesimaksun kohtuullistaminen

Kunnan hulevesimaksun taksassa annetaan taksassa määritellylle viranomaiselle mahdollisuus kohtuullistaa kiinteistölle osoitettua kunnan hulevesimaksua tietyin ehdoin. Hulevesimaksun kohtuullistaminen on mahdollista, mikäli kyseessä olevan kiinteistön pinta-ala hulevesijärjestelmän vaikutusalueella on yli 20 000 m² ja mikäli kiinteistöltä kunnan hulevesijärjestelmään johtuvan huleveden määrä selvästi pienempi kuin muilla vastaavaan pinta-alaluokkaan kuuluvilla kiinteistöillä. Näin voi olla esimerkiksi silloin, jos kiinteistöstä vain hyvin pieni osa on päällystetty.

Kiinteistön omistaja tai haltija voi hakea kohtuullistamista vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksuun tekniseltä lautakunnalta vesihuoltolain, vesihuoltolaitoksen sopimusehtojen ja vesihuoltolaitoksen yleisten toimitusehtojen mukaisesti.

5.7 Kunnan hulevesimaksun yksikköhinta

Kunnan hulevesimaksun yksikköhinta on määritelty siten, että kunnan hulevesimaksun tuotto on vuodessa kokonaisuudessaan 115 000 €. Tämä summa on arvioitu kunnan hulevesijärjestelmästä vuosittain aiheutuviksi kustannuksiksi.

Kunnan hulevesimaksun yksikköhinta on 28,00 € (alv 0 %).

5.8 Vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksun yksikköhinta

Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäroinnin perusmaksun yksikköhinta on määritelty siten, että maksun tuotto on vuodessa kokonaisuudessaan 335 000 €. Tämä summa on arvioitu vesihuoltolaitoksen huleveden viemäroinnistä vuosittain aiheutuviksi kustannukseksi.

Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäroinnin perusmaksun yksikköhinta on 40,00 € (alv 0 %).

6 MAKSUJEN TAKSAT

6.1 Kunnan hulevesimaksun taksa

Kunnan hulevesimaksua peritään kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvilta kiinteistöiltä, jotka määritellään päätöksen liitteenä olevassa kartassa.

Kiinteistön kunnan hulevesimaksu määräytyy seuraavan laskukaavan mukaisesti:

Kunnan hulevesimaksu = $X \times K \times A (\times V)$, jossa

X on kunnan hulevesimaksun yksikköhinta, €/v

K on kiinteistökerroin, 1-

A on kiinteistön pinta-alakerroin, 1-

V on vähennyskerroin, 0,25

Kunnan hulevesimaksun yksikköhinta on 28,00 € (alv 0 %).

Kertoimet määräytyvät kiinteistön käyttötarkoituksen ja kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevan kiinteistön pinta-alan mukaan seuraavasti:

Rakennustyyppi	Maksuluokka	Kerroin (K)
Omakotitalo, paritalot ym.	1	1
Rivitalot, kerrostalot ym.	2	1,5
Liikerakennukset, palvelurakennukset, julkiset rakennukset, varastot ym.	3	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on alle 50 %	4	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on 50 % tai enemmän	5	2

Kiinteistön käyttötarkoitus	Kiinteistön pinta-ala hulevesijärjestelmän vaikutusalueella [m ²]	Kerroin (A)
Kaikki	0 – 99	0
Omakotitalo ja paritalot ym.	100 -	1
Muut	100 – 2999	4
	3000 – 5999	10
	6000 – 19999	20
	20000 – 69999	70
	70000 -	150

Kiinteistöjen, jotka ovat liittyneet vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, kunnan hulevesimaksua kohtuullistetaan 75 %. Tällaisten kiinteistöjen osalta käytetään vähennyskerrointa V, jonka arvo on 0,25.

[Viranomainen] voi kohtuullistaa sellaisen kiinteistön hulevesimaksua, jonka pinta-ala kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella on yli 20 000 m² ja jolla muodostuva huleveden määrä on huomattavasti vähäisempi kuin muiden vastaavien kiinteistöjen. Maksu voidaan kohtuullistaa vastaamaan kiinteistöllä muodostuvaa hulevesimäärää vastaavaa hulevesimaksua.

6.2 Vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksun taksa

Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäroinnin perusmaksua peritään vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon liittyneiltä kiinteistöiltä.

Kiinteistön huleveden viemäroinnin perusmaksu määräytyy seuraavan laskukaavan mukaisesti:

Huleveden viemäroinnin perusmaksu = $Y \times K \times A$, jossa

Y on huleveden viemäroinnin yksikköhinta, €/v

K on kiinteistökerroin, 1-

A on kiinteistön pinta-alakerroin, 1-

V on vähennyskerroin, 0,25

Vesihuoltolaitoksen huleveden viemäroinnin perusmaksun yksikköhinta on 40,00 € (alv 0 %).

Kertoimet määräytyvät kiinteistön käyttötarkoituksen ja kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevan kiinteistön pinta-alan mukaan seuraavasti:

Rakennustyyppi	Maksuluokka	Kerroin (K)
Omakotitalo, paritalot ym.	1	1
Rivitalot, kerrostalot ym.	2	1,5
Liikerakennukset, palvelurakennukset, julkiset rakennukset, varastot ym.	3	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on alle 50 %	4	1,5
Teollisuusrakennukset ja vastaavat, joiden läpäisemättömän pinnan määrä on 50 % tai enemmän	5	2

Kiinteistön käyttötarkoitus	Kiinteistön pinta-ala hulevesijärjestelmän vaikutusalueella [m ²]	Kerroin (A)
Kaikki	0 – 99	0
Omakotitalo ja paritalot ym.	100 -	1
Muut	100 – 2999	4
	3000 – 5999	10
	6000 – 19999	20
	20000 – 69999	70
	70000 -	150

7 JATKOTOIMENPITEET

7.1 Kustannusten seuranta ja maksujen tarkistaminen

Hulevesien hallinnasta perittävien maksujen kustannusten kattavuuteen vaikuttavat sekä kaupungin ja vesihuoltolaitoksen hulevesikustannusten kehittyminen että kaupungin hulevesimaksuihin tehtävät taksan mukaiset kohtuullistamiset. Kustannusten kehittymistä ja toisaalta maksujen tuottoa seurataan vuosittain, jotta taksoihin voidaan tehdä tarpeelliset muutokset.

Hulevesien hallinnasta aiheutuvat kustannukset voivat vaihdella vuosittain merkittävästi. Mikäli vaihtelua esiintyy, taksojen tarkistaminen vuosittain todellisia

kustannuksia vastaavaksi ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista. Tällöin maksujen suuruus on huonosti kiinteistön omistajien ja haltijoiden ennakoitavissa. Taksojen tarkistaminen esimerkiksi kolmen vuoden välein voi olla hyvä vaihtoehto.

7.2 Kiinteistöjen tietojen tarkistaminen

Taksojen muodostamisen yhteydessä havaittiin joitakin puutteita kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen tiedoissa. Lisäksi tunnistettiin joitakin kiinteistöjä, joiden kuuluminen kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen (tai vesihuoltolaitoksen huleveden viemärintialueeseen) on hyvä tarkistaa.

Myös kiinteistöt voivat laskut saatuaan tehdä ilmoituksen, jos ne havaitsevat tietojen olevan väärin. Tällöin kiinteistön tiedot muutetaan ja tarvittaessa siirretään kiinteistön tiedot maksuryhmästä toiseen.

7.2.1 Kiinteistöaineisto

Liite 1

Liitteessä 1 on esitetty kiinteistöjen lukumäärät maksuluokittain sekä kiinteistöjen jako luokkiin käyttötarkoituksen perusteella. Taulukot eivät päivity automaattisesti, joten mikäli kiinteistöjä siirretään maksuluokasta toiseen, on lukumäärät päivitettävä manuaalisesti taulukkoon.

Liite 3

Liitteessä 3 on esitetty kiinteistöt niiden tiettyjen ominaisuuksien perusteella eri välilehdillä. Välilehdet sisältävät (suluissa välilehden nimi):

- Rakentamattomat kiinteistöt (Rakentamattomat)
- Kiinteistöt, joista alle 100 m² sijaitsee kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella (Alle 100 m² vaikutusalueella)
- Kiinteistöt, joista alle 10 % sijaitsee kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella (Alle 10% vaikutusalueella)
- Kaikki loput kiinteistöt, eli kiinteistöt joilta tullaan perimään vähintään toista maksua (Taksojen piirissä)
- Hulevesiviemäriverkostoon liittyneet kiinteistöt (Hv-verkoston liittyneet)
- Kiinteistöt, jotka eivät ole liittyneet hulevesiviemäriverkoston eli maksavat vain kunnan maksua (Vain kunnan maksu)

Liite 2

Liite 2 sisältää listat kuhunkin maksuluokkaan kuuluvista kiinteistöistä:

- Vesihuoltolaitoksen huleveden viemärintimaksua maksavat maksuluokittain
 - o (VHL maksuluokka 1)
 - o (VHL maksuluokka 2)
 - o (VHL maksuluokka 3)
 - o (VHL maksu luokka 4)
 - o (VHL maksu luokka 5)

- Kunnan hulevesimaksua maksavat kiinteistöt, jotka maksavat myös vesihuoltolaitoksen maksua, maksuluokittain
 - o (Kunta(+VHL) maksuluokka 1)
 - o (Kunta(+VHL) maksuluokka 2)
 - o (Kunta(+VHL) maksuluokka 3)
 - o (Kunta(+VHL) maksuluokka 4)
 - o (Kunta(+VHL) maksuluokka 5)
- Vain kunnan hulevesimaksua maksavat kiinteistöt
 - o (Kunta maksuluokka 1)
 - o (Kunta maksuluokka 2)
 - o (Kunta maksuluokka 3)
 - o (Kunta maksuluokka 4)
 - o (Kunta maksuluokka 5)

7.2.2 Puuttuva käyttötarkoitus

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluu noin 240 kiinteistöä, joiden käyttötarkoitus ei ole tiedossa. Nämä kiinteistöt ovat rakennettuja, eivätkä ne ole liittyneet vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Koska kiinteistöjen käyttötarkoituksesta ei ole tietoa, niitä ei voida sijoittaa oikeaan maksuluokkaan. Tällä hetkellä kyseiset kiinteistöt on oletettu omakotitaloiksi tai vastaaviksi, joten ne kuuluvat maksuluokkaan 1.

Kiinteistöistä on tiedossa ainoastaan kiinteistönnumero sekä kiinteistön kokonaispinta-ala että pinta-ala kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella. Käytännössä kiinteistöjen käyttötarkoitus joudutaan selvittämään käsin karttatarkastelun perusteella.

Kiinteistöt ovat tällä hetkellä merkitty punaisella liitteeseen 2 vain kunnan hulevesimaksua maksavien kiinteistöjen maksuluokkaan 1 (Kunta maksu luokka 1). Kun kiinteistön käyttötarkoitus on selvitetty, voidaan se siirtää oikeaan maksuluokkaan.

7.2.3 Liittymä hulevesiverkostoon, mutta sijainti vaikutusalueen ulkopuolella

Aineistosta havaittiin noin 30 kiinteistöä, jolla tiedon mukaan on liittymä hulevesiviemäriverkostoon, mutta kiinteistöä alle 100 m² sijaitsee kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella (ja vesihuoltolaitoksen hulevesialueella). Tällöin kyseiseltä kiinteistöltä ei voida taksojen määrittämissä periaatteiden mukaan periä kunnan tai vesihuoltolaitoksen maksuja hulevesien hallinnasta.

Kyseisten kiinteistöjen osalta on tarkistettava, pitäisikö niiden kuulua kokonaisuudessaan kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen. Mikäli kiinteistöt ovat rajautuneet virheellisesti alueen ulkopuolelle, tulee vesihuoltolaitoksen huleveden viemärintialueen ja sitä kautta kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueen rajausta tarkistaa. Alueen laajentamisesta on tehtävä MRL:n mukainen päätös. Käytännössä tämä tarkoittaa hulevesitaksan hyväksymistä.

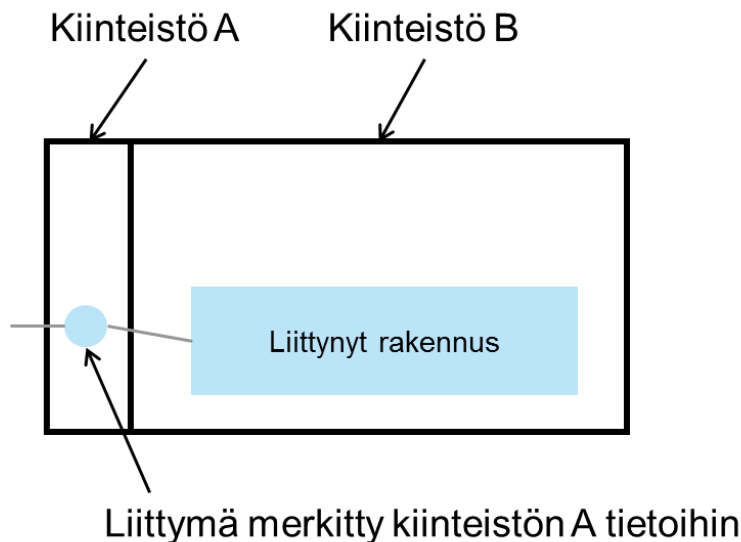
Nämä kiinteistöt on merkitty punaisella liitteeseen 3 niiden kiinteistöjen joukkoon, joista alle 100 m² on kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella.

7.2.4 Vesihuoltolaitoksen verkostoon liittyneet rakentamattomat kiinteistöt

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuului noin 60 kiinteistöä, jotka eivät MML:n aineiston mukaan olleet rakennettuja, mutta niillä on liittymä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon. Koska MRL:n mukaan rakentamattomilta kiinteistöiltä ei voi periä kunnan hulevesimaksua, peritään näiltä kiinteistöiltä ainoastaan vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksu. Koska vesihuoltolaitoksen maksu on tyypiltään perusmaksu, sitä voidaan periä sen jälkeen, kun kiinteistön kanssa on tehty liittymissopimus.

Oletettavasti suurin osa kiinteistöistä on sellaisia, että niitä rakennetaan parhaillaan tai lähiaikoina. Liittymissopimus vesihuoltoverkostoon on tehty etukäteen.

Lisäksi ryhmään kuuluu ainakin joitakin kiinteistöjä, joille on merkitty liittymä, mutta liittynyt rakennus sijaitsee naapurikiinteistöllä (kuva 1). Näiden kiinteistöjen osalta sama oikeushenkilö (esimerkiksi asunto-osakeyhtiö) hallitsee molempia kiinteistöjä. Tällöin automaattisesti muodostetuissa taksoissa havainnekuvan kiinteistöltä A peritään vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksua ja kiinteistöltä B kunnan hulevesimaksua. Tällaisten kiinteistöjen tiedot on yhdistettävä taksoihin käsin.



Kuva 1. Naantalissa on joitakin tapauksia, joissa sama oikeushenkilö hallitsee useampaa kuin yhtä kiinteistöä ja joiden liittymätieto on merkitty eri kiinteistölle kuin missä liittynyt rakennus sijaitsee.

Liittymän omaavat, mutta rakentamattomat kiinteistöt on merkitty punaisella liitteeseen 2 vesihuoltolaitoksen hulevesimaksua maksavien kiinteistöjen välilehdille. Nämä kiinteistöt maksavat nykyisen taksan mukaan vain vesihuoltolaitoksen maksua. Näiden kiinteistöjen tiedot on perusteltua tarkistaa ja tehdä tarpeelliset muutokset kiinteistöjen nykytilan perusteella seuraavasti:

- Vielä rakentamattomat, mutta pian rakennettavat kiinteistöt: Kun kiinteistö on rakennettu, siirretään kiinteistön tiedot myös kunnan hulevesimaksun piiriin hulevesiverkostoon liittyneiden kiinteistöjen ryhmään.
- Kiinteistöt, joilla olevaan liittymään liittynyt rakennus sijaitsee naapurikiinteistöllä.
 - o Selvitetään sen kiinteistön numero, jolla liittynyt rakennus sijaitsee.
 - o Etsitään kiinteistö kunnan hulevesimaksua maksavien, hulevesiverkostoon liittymättömien kiinteistöjen ryhmästä.

- Kirjataan kyseisen kiinteistön tietoihin myös liittymä hulevesiviemäriverkostoon ja siirretään kiinteistön kunnan hulevesimaksun hulevesiviemäriin liittyneiden kiinteistöjen ryhmään sekä vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksua maksavien kiinteistöjen ryhmään.
- Merkitään kiinteistö, jolla liittymä sijaitsee rakennetuksi ja lisätään tämä kiinteistö kunnan hulevesimaksua maksavien hulevesiverkostoon liittyneiden kiinteistöjen ryhmään.
- Kun muutokset on tehty, saa kyseisen liittymän ja rakennuksen omistava oikeushenkilö (joka hallinnoi molempia kiinteistöjä) molempien kiinteistöjen osalta omat kunnan hulevesimaksulaskut ja vesihuoltolaitoksen huleveden viemärointimaksulaskut.

7.2.5 Rakentamattomat kiinteistöt, joista on olemassa tarkempia tietoja

Rakentamattomien kiinteistöjen tiedoissa oli joitakin kiinteistöjä, jotka eivät olleet liittyneet vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon, mutta joille oli tiedossa käyttötarkoitus. Näiden kiinteistön osalta on perusteltua tarkistaa ovatko ne todella rakentamattomia.

Kiinteistöt löytyvät helposti liitteen 3 rakentamattomien kiinteistöjen joukosta.

7.3 Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueen laajentaminen

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue vahvistetaan kunnan hulevesimaksun taksan vahvistamisen yhteydessä. Siten alueen muuttaminen edellyttää käytännössä taksan hyväksymispäätöstä. Valmistelijat ovat ehdottaneet, että tekninen johtaja voisi tehdä pieniä tarkistuksia kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen ja siten kunnan hulevesimaksun taksaan.

Kiinteistöt on järkevää lisätä kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kokonaisuudessaan kiinteistörajojen mukaisesti. Tämä koskee sekä vaikutusalueeseen tehtäviä tarkistuksia että kokonaan uusien alueiden lisäämistä.