

---

# HULEVESIMAKSUN MÄÄRITTÄMINEN

---

TYÖNUMERO: 20601859

LOIMAAN KAUPUNKI



2.7.2018

**SWECO YMPÄRISTÖ OY**  
**TAMPERE**

---

**Muutoslista**

	2.7.2018	FIANRY	FIHENA	FIJSUH	VALMIS
	20.6.2018	FIANRY	FIHENA	FIJSUH	LUONNOS
MUUTOS	PÄIVÄYS	HYVÄKSYNYT	TARKASTANUT	LAATINUT	HUOMAUTUS

## Sisältö

<b>1</b>	<b>JOHDANTO</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>HULEVESITAKSAAN LIITTYVÄ KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>HULEVESIMAKSUN MÄÄRITTÄMINEN</b> .....	<b>2</b>
<b>3.1</b>	<b>Kunnan hulevesijärjestelmän määrittäminen</b> .....	<b>2</b>
<b>3.2</b>	<b>Hulevesijärjestelmän vaikutusalue</b> .....	<b>2</b>
<b>3.3</b>	<b>Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta</b> .....	<b>2</b>
<b>3.4</b>	<b>Kustannusten muodostuminen</b> .....	<b>3</b>
<b>3.5</b>	<b>Hulevesitaksan määrittäminen</b> .....	<b>3</b>
3.5.1	Hulevesitaksan laskentaperiaate .....	3
3.5.2	Hulevesitaksan laskennan kertoimet .....	4
<b>4</b>	<b>HULEVESIMAKSUN MÄÄRITTÄMINEN LOIMAALLA</b> .....	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Loimaan kaupungin hulevesijärjestelmä ja vaikutusalue</b> .....	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Loimaan hulevesijärjestelmän kustannukset</b> .....	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Loimaan hulevesitaksan määrittäminen</b> .....	<b>5</b>

## Piirustukset:

Piirustus 101 Loimaan keskustan hulevesijärjestelmän vaikutusalue

Piirustus 102 Hirvikosken hulevesijärjestelmän vaikutusalue

Piirustus 103 Alastaron hulevesijärjestelmän vaikutusalue

Piirustus 104 Mellilän hulevesijärjestelmän vaikutusalue

Piirustus 105 Virttaan pohjoispuolen hulevesijärjestelmän vaikutusalue

Piirustus 106 Virttaan eteläpuolen hulevesijärjestelmän vaikutusalue

### Sweco Ympäristö Oy

Ilmalanportti 2, 00240 Helsinki  
Mäkelininkatu 17 A, 90100 Oulu  
PL 453, 33101 Tampere  
Uudenmaankatu 19 A, 20700 Turku

www.sweco.fi  
etunimi.sukunimi@sweco.fi  
puh. 0207 393 000

Y-tunnus 0564810-5



## 1 JOHDANTO

Vesihuoltolain sekä Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen myötä asemakaava-alueiden hulevesien hallinnan kokonaisvastuu siirtyi kunnalle. Muutoksen tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella imeyttämällä ja viivyttämällä hulevesiä niiden kerääntymispaikalla ja ehkäisemällä hulevesistä aiheutuvia haittoja ympäristölle ja kiinteistölle. Lisäksi muutoksilla pyritään pienentämään jätevesiviemäriin johdettavaa hulevesivirtaamaa.

Lainsäädännön muutoksen myötä kunta voi periä vuotuisen maksun hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Vaikutusalueeseen kuuluminen ei edellytä kiinteistön konkreettista liittymistä järjestelmään.

Kunta hyväksyy maksun määräämisen perusteet sisältävän taksan. Maksujen tulee olla kohtuullisia, oikeudenmukaisia ja selkeitä kiinteistön omistajia ja haltijoita kohtaan.

Hulevesitaksaselvitys on laadittu yhteistyössä Loimaan kaupungin kanssa. Selvityksen laadintaan ovat osallistuneet Loimaan kaupungilta Jarkko Salminen, Esa Kosonen, Esa Aronjoja, Jarmo Parikka, Loimaan Vedeltä Ari Kaunisto ja Sweco Ympäristö Oy:ltä Antti Ryytänen, Heli Jaakola ja Jussi Hamilas.

## 2 HULEVESITAKSAAN LIITTYVÄ KESKEINEN LAINSÄÄDÄNTÖ

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella (MRL 103 i §).

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 103 n § mukaan 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 (MRL 103 n §).

Kunnan on toimitettava kiinteistön omistajalle tai haltijalle 103 n §:ssä tarkoitetun maksun maksamista varten lasku, josta ilmenevät maksun peruste, ohjeet muistutuksen tekemistä varten sekä kunnan laskutuksesta vastaavan viranomaisen ja lisäksi laskuttajan yhteystiedot (MRL 103 o §).

Maksu on suoraan ulosottokelpoinen (MRL 103 o §). Sen perimisestä säädetään verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetussa laissa (706/2007). Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on oikeus tehdä 14 päivän kuluessa 1 momentissa tarkoitetun laskun saamisesta muistutus laskusta ilmenevälle viranomaiselle. Tämän on tehtävä muistutuksen johdosta päätös ja lähetettävä muuttuneesta maksusta maksuvelvolliselle uusi lasku.

Kunnan hulevesijärjestelmällä tarkoitetaan MRL 103 b § mukaan hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden kokonaisuutta lukuun ottamatta vesihuoltolain 17a §:ssä tarkoitettuja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoja.

### **3 HULEVESIMAKSUN MÄÄRITTÄMINEN**

#### **3.1 Kunnan hulevesijärjestelmän määrittäminen**

Kunnan hulevesijärjestelmä (MRL 108 b §) sisältää kunnan omistamat hulevesien hallintaan kuuluvat rakenteet ja laitteet. Näitä ovat esimerkiksi avo-ojat, viivytys- ja imeytysrakenteet, kunnan omistamat hulevesiviemärit, katuja ja yleisiä alueita kuivattavat rakenteet kuten ritiläkaivot ja kadun rakenteet.

#### **3.2 Hulevesijärjestelmän vaikutusalue**

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue on määritetty Maankäyttö- ja rakennuslaissa (103 b §) alueeksi, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee. Vaikutusalueeseen kuulumisen ei edellytä konkreettisesti liittymistä järjestelmään.

Lain perustelujen (218/2013) mukaan 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.

Kuntaliiton (2015) Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen – ohjeen mukaan hulevesien vaikutusalueeseen kuuluvat kiinteistöt,

- jotka johtavat hulevetensä tai osan hulevesistään kunnan hulevesijärjestelmään
- joilta voi johtua hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään joissakin olosuhteissa
- joita kunnan yleisten alueiden huleveden hallinta palvelee.

Hulevesitaksan määrittelyn yhteydessä määritellään kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvat kiinteistöt, eli kiinteistöt joilta hulevesimaksua aiotaan periä. Selkeyden vuoksi hulevesijärjestelmän vaikutusalue tulee esittää kartalla.

#### **3.3 Kiinteistökohtainen hulevesien hallinta**

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Maankäyttö- ja rakennuslain 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistoista ja rakenteista rajakohdan asti. Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Kunnan hulevesijärjestelmän ja kiinteistön hulevesijärjestelmän liittymiskohta on nimeltään rajakohta. Kunnan määräämä viranomainen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohdat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä. (MRL 103 g §).

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. (103 f §).

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen MRL 103 f §:n 1 momentissa tarkoitetusta velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Vastaavasti kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi hakemuksesta myöntää kiinteistölle vapautuksen VHL 17 b §:ssä tarkoitetusta liittämisvelvollisuudesta hulevesiviemäriin (VHL 17 c §).

### 3.4 Kustannusten muodostuminen

Kunnalla on useita eri kustannuksia, jotka liittyvät hulevesijärjestelmään. Kustannuksia muodostuu mm. uudisrakentamisesta, saneerauksesta, mahdollisista vesihuoltolaitosten perimistä maksuista, hallintokuluista, käyttö- ja kunnossapitotöistä, suunnittelusta ja maa-alueiden osto- ja vuokratuloista. Kustannuserittelyssä on syytä keskittyä suuriin yksittäisiin kustannuseriin, kuten saneerauksiin ja uusinvestointeihin. Hulevesimaksuilla katetut kokonaiskustannukset muodostuvat hulevesijärjestelmän vaikutusalueelta.

### 3.5 Hulevesitaksan määrittäminen

#### 3.5.1 Hulevesitaksan laskentaperiaate

Kunta hyväksyy hulevesitaksan määräämisen perusteet (MRL 103 n §). Hulevesimaksun tulee olla kohtuullinen, oikeudenmukainen ja selkeä kiinteistön omistajaa tai haltijaa kohtaan.

Kuntaliitto on julkaissut ohjeen julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittämiseksi vuonna 2015. Ehdotettu hulevesitaksan laskentakaava perustuu muuttumattomiin kiinteistön ominaisuuksiin, maksujen määrittämisen yksinkertaisuuteen sekä on mahdollisimman hyvin aiheuttamisperiaatteiden mukainen. Ehdotus hulevesimaksun laskentakaavaksi on:

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

X on hulevesimaksun yksikköhinta, €/v

K on kiinteistökerroin, 1-

S on läpäisemättömyyskerroin, n. 1,0–1,5

C on valuma-aluekerroin, 1,0–1,4

V on vähennyskerroin, n. 0,25–1,0

### 3.5.2 Hulevesitaksan laskennan kertoimet

Hulevesitaksan laskennassa käytettävät kertoimet tulee määrittää yksiselitteisesti. Maksujen pysyminen kohtuullisena voidaan varmistaa kattohinnoilla. Poikkeuksellisen isoille kiinteistöille maksut voidaan määrittää tapauskohtaisesti, mutta taksan määrittämisessä tulee määrittää mitä ”poikkeuksellisen iso” tarkoittaa.

Hulevesimaksun yksikköhinta määritetään kokeilemalla, kun kaikki muut käytettävät laskuparametrit on määritetty. Oikea summan hakemalla hulevesimaksukertymä saadaan vastaamaan laskettuja kustannuksia.

Kiinteistökerroimella eri maankäyttöluokille annetaan omaa luokkaa kuvaava kerroin, joka korreloi keskimääräisen läpäisemättömän pinnan määrän ja tontin pinta-alan kanssa. Esimerkiksi omakotitaloilla on keskimäärin pienempi pinta-ala, vähemmän läpäisemätöntä pintaa ja muodostuvat hulevedet ovat yleensä parempilaatuisia kuin rivitalo- tai kerrostaloalueelta.

Läpäisemättömyyskerroin täydentää kiinteistökerrointa. Kerrointa varten määritetään kunnan alueen läpäisemättömän pinnan keskiarvo kiinteistötyypeittäin ja suhteutetaan se omakotitalon läpäisemättömyyskerroimeen 1.

Valuma-aluekerroin mahdollistaa valuma-alueen tai osavaluma-alueen erityispiirteiden (sijainti pohjavesialueella, vastaanottavan vesistön sietokyky, suojelualueet...) huomioimisen. Huomioimista varten erityispiirteitä omaaville valuma-alueille annetaan yhtä suuremman kertoimen arvo.

Vähennyskerroin huomioi rinnakkaiset hulevesien hallintajärjestelmät alentaen yksittäisen kiinteistön hulevesimaksua. Vähennyskerroimella voidaan esimerkiksi huomioida kiinteistökohtaiset hulevesien hallintarakenteet.

Jos läpäisemättömyys-, valuma-alue- tai vähennyskerrointa ei haluta hyödyntää laskennassa, korvataan ne laskentakaavassa arvolla 1.

## 4 HULEVESIMAKSUN MÄÄRITTÄMINEN LOIMAALLA

### 4.1 Loimaan kaupungin hulevesijärjestelmä ja vaikutusalue

Hulevesijärjestelmän vaikutusalue määritetään asemakaava-alueelle. Hulevesijärjestelmään kuuluvat kaupungin omistama hulevesiverkosto, ojat, teiden ja katujen kuivatusrakenteet sekä puistot tms.

Hulevesijärjestelmän vaikutusalueen määrittämisessä huomioidaan kiinteistöt, jotka hyötyvät kaupungin hulevesijärjestelmästä. Hyötyminen ei edellytä liittymistä järjestelmään. Loimaan hulevesiverkostoon kuuluvat kiinteistöt eivät ole tiedossa. Vaikutusalue on esitetty piirustuksissa 101-106.



## 4.2 Loimaan hulevesijärjestelmän kustannukset

Hulevesijärjestelmän kustannuksissa on huomioitu hulevesiverkoston osto Loimaan Vedeltä, uudisrakentamisen, saneerauksen ja suunnittelun kustannukset, hallinnon kulut sekä käyttö- ja ylläpitokulut.

Vuotuisten kustannusten on arvioitu vaihtelevan 150 000 – 190 000 euron välillä.

## 4.3 Loimaan hulevesitaksan määrittäminen

Hulevesitaksan kiinteistökerroimen määrittämistä varten laadittiin kolme maankäyttöluokkaa:

- 1) omakotitalot ja vapaa-ajan asunnot
- 2) pari-, rivi- ja kerrostaloasutus
- 3) liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto ja palvelurakennukset

Kiinteistön maankäyttöluokka määritettiin kaupungilta saadun rakennusrekisteritiedon perusteella. Kiinteistöjä, joilla ei ole määrittämisen mukaista rakennusta ei ole huomioitu laskennassa.

Omakoti- ja vapaa-ajanasutukselle on yksi hintaluokka ja hintaluokan kiinteistökerroin on 1. Muille maankäyttöluokille määritettiin viisi pinta-alan vaihteluvälin mukaista kiinteistökerrointa.

Kiinteistön omistaja voi anoa vähennyskerroimen ( $V=0,5$ ) käyttöoikeutta maankäyttöluokissa 2 ja 3. Vähennyskerroimen saaminen edellyttää viivytys- tai imeytysrakenteen toteuttamista, jonka kapasiteetti on vähintään  $1 \text{ m}^3$  jokaista 100 läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Hakemuksen liitteeksi tulee liittää tiedot toteutetusta rakenteesta ja sen mitoituksista ja mitoitusperusteista. Vähennyskerroimen käyttöoikeus tulee anoa etukäteen, eli vähennyskerroimen vaikutus näkyy vasta seuraavan vuoden hulevesilaskussa.

Taksan määrittämisessä ei hyödynnetä läpäisemättömyyskerrointa eikä valuma-aluekerrointa (kerroin on 1).

Hulevesimaksun määrittämisperusteet on koottu taulukkoon 4.1. Taulukkoon 4.2 on koottu hulevesimaksun kertymä, kun oletetaan että vähennyskerroimen käyttöä anoo noin 10 % 2- ja 3-maankäyttöluokan kiinteistöistä. Hulevesimaksut kattavat vuotuiset hulevesikustannukset (taulukko 4.2), kun hulevesimaksun yksikköhinta on 27 €/vuosi.

Taulukko 4.1 Hulevesimaksun määrittämisperusteet

Maankäyttöluokka	Rakennusluokka	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kiinteistökerroin	Vähennyskerroin
Omakotitalo ja vapaa-ajanasunto	11, 41	Kaikki	1	ei käytössä
Pari-, rivi- ja kerrostalo	12, 21, 32, 39	< 1.500	1,5	0,5*
		1.500-3.000	3	
		3.000-5.000	5	
		5.000-10.000	7	
		>10.000	10	
Liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja palvelurakennukset	111, 112, 119, 129, 131 139, 141, 151, 162, 164 169, 214, 221, 229, 231 239, 311, 322, 331, 341 342, 349, 351, 354, 359 369, 511, 521, 549, 611 613, 691, 692, 699, 711 712, 719, 722	< 1.500	3	0,5*
		1.500-5.000	6	
		5.000-10.000	10	
		10.000-50.000	15	
		> 50.000	20	

\*anottavissa, mikäli viivytys- tai imeytyskapasiteettia on 1 m<sup>3</sup>/100m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa

Taulukko 4.2 Hulevesimaksukertymä taulukon 4.1 mukaisilla määrittämisperusteilla, kun hulevesimaksun yksikköhinta on 27 €/vuosi. Hinnat alv (0 %).

Maankäyttöluokka	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Kpl	Maksu (€/vuosi)	Vähennys* (kpl)	Yhteensä (€)
Omakotitalo ja vapaa-ajanasunto	Kaikki	2432	27	-	65 664
Pari-, rivi- ja kerrostalo	<1.500	80	41	8	3 078
	1.500-3.000	111	81	11	8 546
	3.000-5.000	61	135	6	7 830
	5.000-10.000	16	189	2	2 835
	>10.000	2	270	0	540
Liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja palvelurakennukset	<1.500	130	81	13	10 004
	1.500-5.000	230	162	23	35 397
	5.000-10.000	71	270	7	18 225
	10.000-50.000	69	405	7	26 528
	>50.000	22	540	2	11 340
<b>Yhteensä</b>		<b>3 224</b>			<b>189 581</b>

\*Arvioidaan, että 10% kiinteistöistä on oikeutettuja käyttämään vähennyskerrointa.