

Hulevesimaksun käyttöönotto vuonna 2025

tekltk 17.08.2023 § 53

905/02.05.00.00/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	teknisen toimen johtaja Houhala, Keijo
Päätösehdotus	Tekninen lautakunta päättää 1. asettaa ehdotuksen hulevesimaksun määräytymisen perusteista (hulevesimaksutaksa, perusteet, määräykset ja vaikutusalue) yleisesti nähtäville sekä 2. hallintolain 41 §:n edellyttämällä tavalla varaa asiaan osallisille mahdollisuuden lausua mielipiteensä asiasta.
Toimivalta	Hallintosäätö 59§, Hallintosäätö 23.4§
Valmistelija	Projektipäällikkö Annika Vinkka, p. 044 797 5724, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä vesihuoltolaki uudistuivat vuonna 2014. Uudistuksen myötä vastuu hulevesien hallinnasta siirrettiin vesihuoltolain piiristä osaksi maankäyttö- ja rakennuslakia. Tämä tarkoittaa, että vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla on siirtynyt kunnille. Uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan kunta voi myös asettaa perittäväksi erillisen hulevesimaksun hulevesien hallinnan järjestämisestä aiheutuneiden kustannusten kattamiseksi. Asetettava hulevesimaksu on vuosittainen maksu, joka peritään kaikilta Heinolan kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevilta kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta. Tähän sisältyvät niin yksityiset kiinteistöt kuten omakotitalot, paritalot, tyhjat tontit sekä loma-asunnot kuin asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt sekä muut vastaavat kiinteistöjen omistajuus/haltijuus suhteet. Hulevesimaksun määräytymisperusteet tulee esittää kunnan hyväksymässä taksassa (MRL 103 n §). Hulevedellä tarkoitetaan rakennetuilta alueilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiä syntyy rakennusten perustusvesistä ja pintavaluntana rakennusten katoilta, piha-alueilta, katualueilta sekä puistoista. Hulevesiä voidaan hallita imeyttämällä ne maaperään, ohjaamalla ne viivytysrakenteisiin tai vesistöihin putkiviemäreissä tai avo-ojissa. Hulevesien hallinta on tärkeä osa kaupunkien perusinfraa. Hulevesien hallinnan perimmäisenä tarkoituksena on estää hulevesien aiheuttamat haitat niin kiinteistöille kuin ympäristölle.

Heinolan kaupungin ylläpitämiä hulevesijärjestelmiä kuten esimerkiksi avo-ojia, esiintyy osittain päällekkäin vesihuoltolaitoksen hulevesiviemärien kanssa. Vesihuoltolaitoksen vastuulla olevat hulevesiviemärit tai muut rakenteet eivät kuulu kunnan hulevesijärjestelmään eikä hulevesimaksun vaikutusalueeseen.

Tämän vuoksi hulevesimaksun vaikutusalue esitetään selkeyden vuoksi kartalla. Havainnollistavat karttakuvat ovat esityksen liitteinä. Vaikutusalueeseen kuuluminen ei edellytä liittymistä kunnan hulevesijärjestelmään. Kuitenkin kiinteistöt, joilta johdetaan hulevettä päätytty kunnan järjestelmään sadetilanteessa tai tarkoituksellisesti sinne johtamalla, kuuluvat vaikutusalueeseen. Hulevesijärjestelmän vaikutusalueen laajuudeksi esitetään Heinolan asemakaava- ja rakennuskaava-alueita, jolloin sen piirissä on noin 5200 rakennettua kiinteistöä. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei anna suoraa vastausta siihen, kuinka mittavien järjestelmien voidaan katsoa kuuluvan kunnan hulevesijärjestelmään, koska kunta käyttää hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn hyvin erilaisia ja erikokoisia rakenteita, joilla kaikilla on oma merkityksensä hulevesien hallinnassa. Näin ollen katsotaan, että kaikki kunnan omistamat erityyppiset rakenteet (ml. avo-ojat, viherpainanteet, viemärit ym.) kuuluvat kunnan hulevesijärjestelmään.

Vesihuoltolain perustelujen (218/2013) mukaan kunnan hulevesijärjestelmän voidaan lukea palvelevan kiinteistöjä myös hallitsemalla yleisten alueiden, kuten esimerkiksi katujen, puistojen sekä urheilukenttien hulevesiä. Tällöin peruste kiinteistön kuulumiselle vaikutusalueeseen on kiinteistön hyötyminen kaupungin huolehtimasta yleisten alueiden huleveden hallinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että vaikka kiinteistö olisi liittynyt vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, kiinteistöä koskee silti hulevesimaksu, jos se sijaitsee hulevesimaksun vaikutusalueella.

Heinolan kaupunki vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Hulevesimaksulla katetaan kaupungin hulevesijärjestelmien ylläpidosta kaupungille aiheutuneita kustannuksia, joka peritään kaikilta hulevesijärjestelmän vaikutusalueen piirissä olevilta kiinteistöiltä. Maksulla katetaan myös kuluja, joita syntyy uusien hulevesijärjestelmien rakentamisesta sekä jo olemassa olevien hulevesijärjestelmien päivittämisestä lain vaatimalle tasolle. Hyväkuntoisilla ja toimivilla katualueiden hulevesijärjestelmillä pystytään minimoimaan taajamatulvien mahdollisuus sekä ylläpitää katujen kuntoa. Riittävällä hulevesien hallinnalla yleiset alueet pysyvät hyvässä kunnossa ja niiden käyttö on miellyttävää sekä turvallista.

Hulevesimaksu otetaan käyttöön kahden vuoden koeajaksi ja sen toimivuutta tarkastellaan uudelleen 2027. Hulevesimaksu on julkisoikeudellinen maksu, josta ei voi saada vapautusta. Hulevesimaksun laskutus toteutetaan ensimmäisen kerran vuonna 2025. Koko vuoden hulevesimaksu määrätään alkaen kiinteistörekisterissä voimassaolevien omistajatietojen perusteella.

Kiinteistön omistajat tai haltijat ovat kaikki yhteisvastuullisia suorittamaan hulevesimaksun. Lasku toimitetaan yhdelle kiinteistön omistajista aakkosjärjestyksen perusteella.

Hulevesimaksun suuruus määritellään kiinteistölle annettavien kertomien (taulukko 1.) perusteella, jotka pohjautuvat kiinteistön tyyppiin. Hulevesimaksun vuosittainen perusmaksu on 50 €, joka kerrotaan kiinteistölle annettavan kertoimen mukaan. Tästä muodostuu lopullinen hulevesimaksu kiinteistölle. Vaikutusalueella sijaitsevien rakentamattomien tonttien hulevesimaksuksi esitetään 20 € vuodessa. Kiinteistökertomella hulevesimaksujen määrittely on selkeää niin asukkaille kuin laskuttavalle osapuolelle ja maksut voidaan muodostaa kiinteistörekisterin tietojen pohjalta. Edellä mainitun määräytymisperusteen ja kiinteistöjen määrän mukaan hulevesimaksutulokertymäksi on arvioitu noin 250 000–300 000 euroa vuodessa.

Maksun määräytymisen myötä kaupungin vastuulla on muun muassa

- järjestää riittävä ja toimiva hulevesijärjestelmä kaikkialla asemakaava-alueella,
- lähettää hulevesimaksun laskut kiinteistörekisterin perusteella ajallaan sekä avustaa ja
- neuvoa kaupunkilaisia hulevesijärjestelmään liittymisessä sekä maksamiseen liittyvissä asioissa.

Asukkaiden vastuulla on puolestaan

- liittyä kaupungin hulevesijärjestelmään ja ohjata kiinteistön hulevedet sinne, mikäli niitä ei voida riittävästi hallita kiinteistöllä.
- Vuosittainen hulevesimaksu tulee suorittaa ajallaan sekä varmistaa, ettei omalla kiinteistöllä syntyneet hulevedet aiheuta haittaa tai valu naapurin tontille.
- Asemakaava-alueilla hulevesistä aiheutuneet haitat käsittelee MRL:n mukaan rakennusvalvonta.
- Kiinteistökohtaisessa hulevesien hallinnassa tulee myös varmistaa, etteivät hulevedet johdu jätevesiviemäriin.
- Kiinteistöjen myynti- tai ostotilanteissa osapuolten vastuulla on sopia kuluvan vuoden hulevesimaksun suorittamisesta.

Kiinteistöluokka	Kerroin
Ia: maatalous, pientalot, omakotitalot, loma-asunnot ja vähäisemmät	1
Ib: paritalot	2
II: Rivitalot, luhtitalot ja pienkerrostalot*	
• 3–6 huoneistoa	3
• yli 6-12 huoneistoa	4
• yli 12 huoneistoa	10
III: kerrostalot	10

IV: muut kiinteistöt	
alle 500 m ²	4
501–1500 m ²	6
yli 1500 m ²	10

*Alle 13 huoneistoa

Taulukko 1. Hulevesimaksun kerrointaulukko

Tiedoksianto

Sähköposti

Kaupunkisuunnittelu ja -mittaus
Elinvoima
Hallinto- ja talousjohtaja
Rakennuspäällikkö
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu