

7928/2018 Hulevesimaksujen vertailu: Kuopion hulevesimaksun suuruus vuonna 2018 ja yhteenveto vertailukaupunkien hulevesitaksoista

Kuopiossa kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sijaitsevien kiinteistöiltä peritään hulevesimaksua siten, että hulevesimaksun kokonaiskertymä vuonna 2018 olisi noin 2,0 miljoonaa euroa (tarkasteltuna ilman vähennyskertoimien vaikutusta). Maksulla katetaan kunnan hulevesijärjestelmän käytöstä, ylläpidosta ja rakentamisesta kunnalle aiheutuneet kustannukset. Maksu ei sisällä tuottoa pääomalle. Maksun tulee olla kohtuullinen ja tasapuolinen sekä hallinto-oikeudellisesti yhdenvertainen eri käyttäjien kannalta. Maksu peritään hulevesijärjestelmän vaikutusalueen kiinteistöjen omistajilta tai haltijoilta riippumatta kiinteistön liittymisestä järjestelmään, koska kunnan hulevesijärjestelmä palvelee koko vaikutusaluetta. Hulevesimaksua on tarkoitus kerätä kustannuksia vastaava määrä. Aiemmin hulevesijärjestelmästä aiheutuneet kustannukset on katettu jätevesimaksulla ja kaupungin muun infrarakentamisella. Kuopion Vesi Liikelaitos laski talouksilta perittävää jäteveden käyttömaksua 1.1.2018 muun muassa hulevesivastuiden kaupungille siirtymisen takia.

Taulukossa 1. on esitetty esimerkkejä Kuopion kiinteistöjen hulevesimaksuista kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen ja mahdollisen pinta-alan perusteella laskettuna. Taulukossa on euromääräiset summat kullekin rakennuksen käyttötarkoituksen ja pinta-alan mukaan luokitetulle kiinteistölle.

Samalla kiinteistöllä voi sijaita eri käyttötarkoituksessa olevia rakennuksia. Kiinteistön painotettu käyttötarkoitus määräytyy sen perusteella, minkä käyttötarkoituksen mukaan rakennusten kerrosalojen suhde kaikkien rakennusten kerrosalaan on suurin.

Käyttötarkoitukseluokkia on käytössä neljä: omakoti- ja vapaa-ajan rakennukset, rivitalot, kerrostalot sekä liike-, toimisto-, tai teollisuusrakennukset, ym. Jos kiinteistön kerrosalasta suurin osa on asuinrakennuksia, tarkennetaan käyttötarkoitukseluokkaa seuraavassa järjestyksessä:

- käyttötarkoitukseksi määritetään asuinkerrostalo, jos kiinteistöllä sijaitsee yksikin asuinkerrostalo
- käyttötarkoitukseksi määritetään rivitalo, jos kiinteistöllä ei sijaitse asuinkerrostaloja, mutta sijaitsee yksikin rivitalo
- käyttötarkoitukseksi määritetään omakotitalo/paritalo, jos kiinteistöllä ei sijaitse asuinkerrostaloja eikä rivitaloja, mutta sijaitsee yksikin omakoti- tai paritalo.

Hulevesimaksun laskukaava on esitetty hulevesimaksun määräytymisen perusteet liitteessä.

Taulukko 1. Hulevesimaksun määrä euroina vuonna 2018 eri maksuluokittain.

Kiinteistön pinta-alaluokka (m ²)	Maksuluokka 1 <i>Omakoti- tai vapaa-ajan asuinrakennukset</i>	Maksuluokka 2 <i>Rivitalot</i>	Maksuluokka 3 <i>Kerrostalot</i>	Maksuluokka 4 <i>Liike-, toimisto-, tai teollisuusrakennukset, ym. (sis. liikerakennukset, toimistorakennukset, liikenteen rakennukset, hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset, opetusrakennukset, varastorakennukset, palo- ja pelastustoimen rakennukset, maatalousrakennukset, teollisuusrakennukset)</i>
0 - 499	35	175	420	350
500 - 2 999	35	175	420	700
3 000- 4 999	35	175	420	1050
5 000 – 14 999	35	175	420	1400
15 000 – 49 999	35	175	420	2100
50 000 -	35	175	420	2800

*) Maksuluokassa 1-3 (omakotitalot, rivitalot ja kerrostalot) on kaikilla kiinteä hulevesimaksu riippumatta kiinteistön pinta-alasta. Maksuluokassa 4 olevilla kiinteistöillä oleva asemakaavoitettu pinta-ala vaikuttaa hulevesimaksun suuruuteen.

Hulevesimaksu muissa kaupungeissa

Vuonna 2014 tapahtuneen maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen jälkeen monet kunnat ovat ottaneet käyttöönsä hulevesimaksuja. Hulevesimaksuja on otettu tai otetaan käyttöön mm. Hangossa, Hämeenlinnassa, Ikaalisessa, Jyväskylässä, Karkkilassa, Liperissä Nokiolla, Oulussa, Tampereella, Turussa, Vaasassa ja Äänekoskella. Hulevesimaksun vertailun vuoksi on kerätty Jyväskylän, Oulun, Tampereen ja Turun kaupunkien hulevesimaksujen määräytymiseen perusteista ja maksujen suuruudesta. Kyseiset kaupungit ovat suuruusluokaltaan saman suuruisia kuin Kuopio.

Jyväskylän kaupungin hulevesimaksu

Jyväskylän kaupunki perii vuosittaista hulevesimaksua kaikilta asemakaava-alueiden rakennetuilta kiinteistöiltä 1.1.2018 alkaen. Vuoden 2018 hulevesilaskut lähetetään kiinteistöille lokakuussa. Hulevesimaksua peritään Jyväskylässä yhteensä noin 17 000 kiinteistöltä. Taukukossa 2 on esitetty Jyväskylän hulevesimaksun suuruudet ja maksuun vaikuttavat kiinteistö- ja pinta-alakertoimet. Jyväskylässä hulevesimaksun suuruus (€/vuosi) määritellään kiinteistön käyttötarkoituksen ja pinta-alan perusteella seuraavasti:

Jyväskylän hulevesimaksu = X * K * V, jossa
X= hulevesimaksun yksikköhinta (euroa/vuosi),
K= kiinteistö- ja pinta-alakerroin ja
V= Vähennyskerroin

Taulukko 2. Jyväskylän hulevesimaksun suuruudet ja maksuun vaikuttavat kiinteistö- ja pinta-alakertoimet

Kiinteistön pinta-ala luokka (I-V)	Kori 1: Omakoti- ja paritalot	Kori 2: Rivi- ja kerrostalot (kiinteistö- ja pinta-alakerroin)	Kori 3: Liike-, toimisto- ja palvelurakennukset ym. Teollisuusrakennukset ym. (kiinteistö- ja pinta-alakerroin)
(I) 100-4999 m ²	50	300 (6)	450 (9)
(II) 5000-9999 m ²		600 (12)	900 (18)
(III) 10 000- 24 900 m ²		1200 (24)	1800 (36)
(IV) 25 000-99 999 m ²		1800 (36)	2700 (54)
(V) 100 000 m ² -		2500 (50)	3750 (75)

Oulun kaupungin hulevesimaksu

Oulun kaupunki on ottanut käyttöön hulevesimaksun vuonna 2016 (Oulun kh 23.11.2015). Oulussa maksu koskee kaikkia asemakaava-alueen kiinteistöjä. Oulussa hulevesimaksu on rakennustyypeittäin Omakotitaloilla ja yhden asunnon loma-asunnoilla sekä paritaloilla maksu on kiinteä ja muilla asemakaavatonteilla perustuu tontin pinta-alaan. Taulukossa 3 on esitetty Oulun kaupungin hulevesimaksut vuonna 2017 rakennustyypeittäin.

Taulukko 3. Oulun kaupungin vuoden 2017 hulevesimaksu rakennustyypeittäin.

Tontti/ Tontin koko	Hulevesimaksu (€) vuodessa, alv 0%
Omakotitalotontit ja yhden asunnon loma-asuntotontit	22,50€
Muut asemakaavatontit	
≤ 2 500m ²	150,00€
≤ 5 000 m ²	260,00€
≤ 10 000 m ²	450,00€
≤ 25 000 m ²	745,00€
≤ 50 000 m ²	1 490,00€
≤ 100 000 m ²	2 235,00€
> 100 000 m ²	Maksu määritellään tapauskohtaisesti, kuitenkin vähintään 2235,00€

*) Paritaloilta peritään kaksinkertainen omakotitalon hulevesimaksu. Omakotitaloihin rinnastettavilla enintään kaksikerroksisilla asuinpientaloilla kuten pari-, rivi- ja ketjutaloilla (kaavamerkinnot AP, AR, ARK) hulevesimaksu määräytyy tonttikoon mukaan tai on asuntoa kohden enintään omakotitalon maksun suuruinen. Maksu koskee esimerkiksi usean omakotitalon muodostamaa kiinteistöyhtiötä. Jos tontilla harjoitettu toiminta (esimerkiksi yksityinen lumen vastaanotto) aiheuttaa poikkeuksellista kuormitusta hulevesijärjestelmään, määritetään tontin hulevesimaksu erikseen.

Tampereen kaupungin hulevesimaksu

Tampereen kaupungilla on tarkoitus periä vuosittaista hulevesimaksua (Tampereen valtuusto 13.11.2017 §307 ja yhdyskuntalautakunta, 17.4.2018 §67) kaikilta Tampereen kaupungin asemakaava-alueen kiinteistöiltä pois lukien ranta-asemakaava-alueet ja Polson asemakaava-alue 1.1.2018 alkaen. Tampereen kaupungilla on käynnissä hulevesimaksujen määräytymisperusteiden tarkistus. Taulukossa 4 on esitetty Tampereen kaupungin hulevesimaksujen suuruus vuonna 2018. Tampereella yksittäisen kiinteistön hulevesimaksu lasketaan seuraavalla kaavalla:

Tampereen hulevesimaksu = X + K * A, jossa	
-	X = hulevesimaksun yksikköhinta, euroa /v
-	K = maksuluokan neliöhinta euroa/m ²
-	A = kiinteistön pinta-ala m ²

Tampereella kiinteistöt on jaettu kolmeen maksuluokkaan, jotta eri kiinteistötyyppien keskimääräiset hulevesimaksut saataisiin mahdollisimman oikeudenmukaiselle tasolle. Kiinteistöllä muodostuvan huleveden laatu ja siihen liittyvät riskit on otettu huomioon maksuluokkien välisten hulevesimaksujen suhteessa toisiinsa ja tästä syystä esimerkiksi teollisuudelle kohdistuvat hulevesimaksut ovat pientalojen hulevesimaksuja merkittävästi suuremmat. Eri maksuluokkien hulevesimaksuille on kuitenkin asetettu maksimisummat, jotta hulevesimaksut eivät muodostuisi kiinteistöille kohtuuttoman suuriksi.

Maksuluokka	1	2	3
Yksikköhinta(perusmaksu)	30 euroa	120 euroa	240 euroa
Maksun neliöhinta	0,035 euroa	0,140 euroa	0,280 euroa
Maksun kattohinta	250 euroa	5000 euroa	10 000 euroa

Taulukko 4. Tampereen kaupungin hulevesimaksujen suuruus vuonna 2018.

Maksuluokka	1 (omakoti-, pari- ja rivitalokorttelit)	2 (kerrostalot, palvelurakennusten ja yleisten rakennusten korttelialue)	3 (Liike- ja toimistorakennusten, keskustatoimintojen-, rautatiealueiden- ja huoltoasemien korttelialue)
Maksun keskiarvo	74 euroa	671 euroa	2375 euroa
Maksun mediaani	62 euroa	419 euroa	1360 euroa
Maksun kattohinta	250 euroa	5000 euroa	10 000 euroa
Kiinteistöjen lukumäärä	14524	2741	1135
Maksuluokan hulevesimaksut yhteensä	1 068 489 euroa	1 840 223 euroa	2 695 795 euroa

Maksuluokka 1: Asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan A-alkuinen kiinteistö kuuluu maksuluokkaan 1 jos kaavayksiköllä on rakennus eikä kaavayksiköllä ole kerrostaloksi merkittyä rakennusta. Asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan LVA-alkuinen kiinteistö kuuluu maksuluokkaan 1 jos kaavayksiköllä on rakennus.

Maksuluokka 2: Asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan A-alkuinen kiinteistö kuuluu maksuluokkaan 2, jos kaavayksiköllä on rakennus ja kaavayksiköllä on kerrostaloksi merkitty rakennus. Asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan P tai Y-alkuinen kiinteistö kuuluu maksuluokkaan 2 jos kaavayksiköllä on rakennus.

Maksuluokka 3: Asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan K, C, T-, LR- tai LH-kiinteistö kuuluu maksuluokkaan 3 jos kaavayksiköllä on rakennus. Asemakaavan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan LP ja LH-kiinteistö kuuluu maksuluokkaan 3.

Turun kaupungin hulevesimaksu

Turun kaupunginvaltuusto on päättänyt (30.5.2016), että kaupunki ottaa käyttöön kiinteistön kokoon ja katettuun pinta-alaan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun. Hulevesimaksun perintä alkaa syksyllä 2018 sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on päättänyt hulevesimaksun suuruudesta ja maksun perimisen periaatteista. Turun kaupungin oletetut hulevesimaksut on esitetty taulukossa 5.

Taulukko 5. Turun kaupungin hulevesimaksut vuonna 2018.

Yksikköhinta 50€	Kiinteistön koko (A)m ²	Kerroin	Maksu
Pientalot ja yleiset alueet	$A \leq 1000$	1	50€
	$1000 < A \leq 3000$	1	50€
	$A > 3000$	1	50€
Rivitalo	$A \leq 1000$	3	150€
	$1000 < A \leq 3000$	4	200€
	$A > 3000$	20	250€
Kerrostalo	$A \leq 1000$	10	500€
	$1000 < A \leq 3000$	15	750€
	$A > 3000$	20	1000€
Teollisuus, liike ja pysäköinti	$A \leq 1500$	5	250€
	$1500 < A \leq 3000$	10	500€
	$3000 < A \leq 5000$	15	750€
	$5000 < A \leq 15000$	25	1250€
	$A > 15000$	30	1500€

Luokka 1, Omakotitalokiinteistöt, 1-2 paritaloa käsittävät kiinteistöt, rakentamattomat kiinteistöt, yleishyödyllisessä käytössä olevat kiinteistöt, esim. koulut, päiväkodit, sairaalat, kirkot, museot yms., Useamman käyttötarkoituksen kiinteistöt tai muut epäselvät tapaukset, joissa rakennusoikeutta on käytetty 300 kerrosalaneliömetriä tai alle.

Luokka 2, Rivitalokiinteistöt, ketju- ja luhtitalokiinteistöt, kiinteistöt, joissa useita omakoti- tai paritaloja samalla tontilla, useamman käyttötarkoituksen kiinteistöt tai muut epäselvät tapaukset, joissa rakennusoikeutta on käytetty yli 300 kerrosalaneliömetriä mutta tasan tai alle 2000 km². Rakennusoikeutta käytetään vain käyttötarkoituksen määrittämiseen. Tämän jälkeen maksun suuruus määritellään kiinteistön koon mukaan maksutaulukosta.

Luokka 3, Kerrostalokiinteistöt, useamman käyttötarkoituksen kiinteistöt tai muut epäselvät tapaukset, joissa rakennusoikeutta on käytetty yli 2000 kerrosalaneliömetriä. Rakennusoikeutta käytetään vain käyttötarkoituksen määrittämiseen. Tämän jälkeen maksun suuruus määritellään kiinteistön koon mukaan maksutaulukosta.

Luokka 4, Teollisuuskiinteistöt, liikerakennuskiinteistöt, pysäköintikiinteistöt