

Hulevesimaksun oikaisuvaatimukset maksuhuojennuksien osalta

378/51.00/2020

Teknisten palveluiden lautakunta 06.10.2020 § 77

Valmistelijat: vs. kuntatekniikan päällikkö Kalle Kopakka ja paikkatietoinsinööri Esa Taka-Eilola

Maankäyttö- ja rakennuslain muutoksien (22.8.2014/682) myötä vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella siirtyi kaupungeille. Hulevesi on maan pinnalta, rakennuksen katolta, ja muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Maankäyttö- ja rakennuslain säädökset hulevesistä koskevat myös perustusten kuivatusvesiä. (MRL § 103 a)

Lakimuutos on tuonut velvoitteiden lisäksi kaupungeille myös mahdollisuuden periä hulevesien järjestämisestä vuosittaista kaupungin määrittämää maksua (MRL § 103 n). Lain mukaan hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä (MRL § 103 b). Hulevesimaksun perusteita ovat kunnan hulevesien hallinnan ratkaisut ja kiinteistön sijainti kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella sekä järjestelmän suunnittelun kustannukset alueella, jolla kiinteistö sijaitsee (MRL § 103 n).

Ylivieskassa maksuperusteista on päättänyt kaupunginvaltuusto 9.12.2019 § 85, jonka mukaan maksu koskee kaikkia keskustan asemakaava-alueen tontteja tai kiinteistöjä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (9.12.2019 § 85) mukaan hulevesien valvontaviranomainen on teknisten palveluiden lautakunta, joka voi perustellusta maankäytöllisestä syystä osoittaa kiinteistölle alemman käyttötarkoituksen mukaisen kertoimen tai pinta-alaluokan. Täydellinen maksuvapaus voidaan myöntää Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla (MRL § 103 f), mikäli kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

Asemakaava-alueella on kiinteistöjä, joita ei ole vielä muodostettu asemakaavan mukaisiksi tonteiksi. Tällöin yksi asemakaavan mukainen tontti voi muodostua useammasta kiinteistöstä. Tonttijaon hakeminen on kiinteistön omistajan vastuulla. Hulevesimaksun perusteet muodostuvat asemakaavan käyttötarkoituksen ja kiinteistön tai tontin pinta-alan mukaan.

Hulevesimaksu otettiin käyttöön kevään 2020 aikana. Laskutettavia

kiinteistöjä on kaikkiaan noin 2900kpl, joita on laskutettu samojen maksuperusteiden mukaisesti. Määräaikaan mennessä muistutuksia on tullut 67kpl.

Jätettyjen muistutuksien pohjalta voidaan todeta, että asemakaava-alueella on kiinteistöjä, joiden asemakaavan mukainen merkintä ei vastaa todellista rakennustilannetta. Vuosien saatossa alueen maankäyttö ei ole edennyt asemakaavassa ajatellulla tavalla, ja esim. teollisuustontille on rakennettu omakotitalo. Vastaavasti rivitalontontteja on jaettu ja ne ovat rakentuneet pientalokohteina. Näiden laskutus on tapahtunut asemakaavamerkinnän mukaan, jolloin omakotitalon hulevesimaksu on määräytynyt tietyissä kohteissa korkeimman maksuluokan mukaisesti.

Asemakaava-alueella on myös rakentamattomia kiinteistöjä, joiden hulevesimaksu määräytyy myös asemakaavassa olevan kertoimen ja pinta-alaluokan mukaisesti. Tällöin esimerkiksi rakentamattomalle teollisuustontille muodostuu korkeimman maksuluokan mukainen maksu.

Oheismateriaalia.

TEKNINEN JOHTAJA: Lautakunta toteaa muistutukset vastaanotetuksi ja päättää:

1. Laskutusperusteet ovat kaupunginvaltuuston päätöksen mukaiset (9.12.2019 § 85). Päätöksen mukaan valvontaviranomaisena toimiva teknisten palveluiden lautakunta voi ainoastaan perustellusta maankäytöllisestä syystä osoittaa kiinteistölle alemman käyttötarkoituksen mukaisen kertoimen tai pinta-alaluokan. Täydellinen maksuvapaus voidaan myöntää Maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, mikäli kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä (MRL § 103 f). Tällaisia toimenpiteitä ovat rakenteelliset ratkaisut, joilla hulevedet imeytetään tontille (esim. putki, kasetti, tunneli).
2. Rakentamattomien kiinteistöjen maksua huojennetaan siten, että maksu määräytyy kertoimen 1 mukaisesti kiinteistön pinta-ala huomioiden.
3. Rakennettujen kiinteistöjen, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus ei vastaa asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta, huojennetaan maksukertoimen 1 mukaiseksi kiinteistön pinta-ala huomioiden.
4. Asemakaavan mukaiset tontit, joille sitovaa tonttijakoa ei ole tehty ja edellytykset sitovan tonttijaon laatimiselle ja tontin muodostamiselle täyttyvät, myönnetään maksuhuojennus siirtymäajalle vuosille 2020-2023. Siirtymäaikana laskutus tapahtuu muodostettavan tontin

pinta-alan mukaisesti. Siirtymäaikana kiinteistöjen omistaja voi haakea omistamilleen kiinteistöille sitovaa tonttijakoa ja tontin muodostamista. Mikäli edellä mainittuja toimenpiteitä ei ole haettu siirtymäaikana, laskutetaan tämän jälkeen hulevesimaksu kiinteistöittäin. Tonttijaon laatimisesta ja tontin muodostamisesta peritään teknisten palveluiden lautakunnan hyväksymän taksan mukainen maksu. Edellä mainittujen toimenpiteiden hakeminen on kiinteistön omistajan vastuulla.

TEKNISTEN PALVELUIDEN LAUTAKUNTA: Hyväksyttiin.

Asiantuntijana kuultiin paikkatietoinsinööri Esa Taka-Eilolaa.