

TEK: 269 /2017

88 § HULEVEDEN HALLINNAN JÄRJESTÄMINEN

**Tekltk 19.9.2017 § 85**

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä vesihuoltolain muutokset tulivat voimaan 1.9.2014. Muutoksilla on merkittäviä vaikutuksia hulevesien hallinnan järjestämiseen ja vastuisiin kunnissa. Hulevesien viemärointiä ei enää lueta vesihuoltoon kuuluvaksi toiminnoksi. Sitä koskevat määräykset siirrettiin pääosin vesihuoltolaista maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lisäksi kokonaisvastuu huleveden viemäroinnin järjestämisestä siirtyi vesihuoltolaitoksilta kunnalle. Kunta voi päättää vesihuoltolaitoksen kanssa neuvoteltuaan, että vesilaitos huolehtii huleveden viemäroinnistä. Somerolla hulevesien hallinnasta vastaa Someron kaupungin (jatkossa kaupunki) tekninen toimi sekä Someron Vesihuolto Oy (jatkossa yhtiö), joiden väliseen työn- ja vastuujakoon sekä kustannusten hallintaan lakimuutos aiheuttaa muutoksia.

*Hulevedellä* tarkoitetaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta poisjohdettavaa sade- tai sulamisvettä. *Vesihuollolla* tarkoitetaan veden johtamista, käsittelyä ja toimittamista talousvetenä käytettäväksi sekä jäteveden poisjohtamista ja käsittelyä. *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. *Hulevesien hallinnalla* tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä. *Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella* aluetta, jolla sijaitsevia kiinteistöjä kunnan hulevesijärjestelmä palvelee.

Keskeisimmät lakikohdat hulevesistä:

Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena (MRL 103 c §) on:

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella;
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla;
- 3) ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

MRL 103 d § mukaan on nimettävä monijäseninen toimielin, joka valvoo hulevesien hallintaa, hyväksyy hulevesiä koskevat suunnitelmat ja antaa hulevesiä koskevat määräysten noudattamista.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §).

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.

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä (MRL 103 f §).

MRL103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista tarkoitettuun, kunnan viranomaisen osoittamaan, rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

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

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. (MRL 103 j §)

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. (MRL 103 n §) Maksu on julkisoikeudellinen ja suoraan ulosottokelpoinen.

Vesihuoltolain siirtymäsäännöksen mukaan vesihuoltolaitos huolehtii ennen 1.9.2014 hyväksytyllä toiminta-alueella huleveden viemäroinnistä siihen saakka, kunnes kunta tekee 17 a §:ssä tarkoitettua päätöksen huleveden viemäroinnistä.

Hulevesien hallinnasta ja sen järjestämisestä on neuvoteltu kaupungin ja yhtiön välillä 2016 – 2017 välisenä aikana. Kaupunki on tilannut Pöyry Finland Oy:ltä hulevesiselvityksen loppuvuodesta 2016.

Hulevesien hallinnan tärkein keino on maankäyttö ja kaavoitus, jonka avulla voidaan kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa. Näistä syistä lakimuutosten yhteydessä hulevesiä koskevat pykälät sijoitettiin maankäyttö- ja rakennuslakiin, johon lisättiin uusi luku 13 a hulevesille. Tavoitteena on hulevesiviemäreiden lisäksi hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen niiden kerääntymispaikalla sekä johtaminen kosteikkoihin.

### **Hulevesien hallinnan ja kustannusten nykytila**

Hulevesiviemäriverkostoa on asemakaava-alueella n. 28 km ja pumppaamoja 3 kpl. Yhtiö huolehtii huleveden viemäroinnistä, verkostosta ja pumppaamoista. Kaupunki huolehtii muista hulevesien hallinnan rakenteista. Kaupungin hulevesijärjestelmä koostuu pääosin avo-ojista, viivytysaltaista ja rummuista. Yhtiö suunnittelee ja rakentaa verkostot. Viime vuosina on kiinteistöille asetettu velvoitteita liittää hulevedet vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään. Rakennusluvan

myöntämisen yhteydessä hulevesien hallinta tulee esittää LVIAJ - suunnitelmissa, minkä yhtiö tarkastaa.

Vuonna 2016 keväällä olleiden rankkasateiden vuoksi kaupunki ja yhtiö yhteistyössä aloittivat hulevesien hallintaan liittyvien eri toimenpiteiden suunnittelun. Kaupunki varasi investointisuunnitelmaan 2016 mm. Kaislarannan ja Turuntien hulevesijärjestelmien parannushankkeet. Tällä hetkellä yhtiö suunnittelee yhteistyössä Pöyry Finland Oy:n kanssa Kaislarannan aluetta. Lisäksi kesän 2016 kaupunki ja yhtiö yhteistyössä ovat kartoittaneet, ja osin korjanneetkin jo, asemakaava-alueen sekaviemärointejä, jotka ovat edelleen suuri ongelma jätevesiverkostossa.

Kaupunki ei laskuta asukkaita hulevesien hallinnasta. Yhtiö laskuttaa asiakkaitaan veden ja jäteveden maksuja. Erillistä hulevesimaksua ei peritä.

Yhtiö vastaa hulevesiviemäriverkoston käyttö- ja kunnossapidosta. Kaupunki on vastannut hulevesiviemäriverkoston kansien puhdistuksesta ja yhteistyössä yhtiön kanssa purkuputkien päissä olevien ritilöiden puhdistuksesta. Yleisten alueiden (asemakaava-alueella) hulevesiviemäriverkoston käyttö- ja kunnossapidosta yhtiö laskuttaa kaupunkia vuoden 2016 alusta alkaen toteutuneiden kustannusten mukaan. Vesihuoltolaki edellyttää hulevesien eriyttämistä vesihuoltolaitoksen kirjanpidossa. Lisäksi lakimuutoksen jälkeen huleveden käsittelyn maksuja ei voi enää periä osana jätevesimaksuja.

Kaupungin toteuttamissa eri urakoissa on eritelty jäteveden ja huleveden osuus urakoista, mitkä yhtiö on maksanut kaupungille.

### **Vaihtoehtoiset toimintatavat**

Lakimuutos velvoittaa kuntia tekemään asemakaava-alueella päätöksen hulevesien hallinnan järjestämisestä. Tällöin vaihtoehtoina on, että

- kaupunki huolehtii hulevesien viemäroinnin järjestämisestä osana hulevesien kokonaishallintaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (vaihtoehto 1) tai
- kaupunki tekee vesihuoltolain 17 a §:n mukaisen päätöksen huleveden viemäroinnistä, jolloin sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi vesihuoltolakia. Yhtiö huolehtii hulevesiviemäroinnistä ja kaupunki muusta hulevesien hallinnasta (vaihtoehto 2)

### **Vaihtoehto 1. Kaupunki huolehtii huleveden viemäroinnistä osana hulevesien kokonaishallintaa**

Someron kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalue on asemakaava-alue. Asemakaava-alueella hulevesien kokonaishallintavastuu on kaupungilla. Huleve-teen liittyvässä toiminnassa noudatetaan tällöin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Kaupunki ottaa käyttöön hulevesimaksun hulevesijärjestelmästä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi.

Tässä vaihtoehdossa kaupunki mm.

- rahoittaa yleisillä alueilla kaiken hulevesiin liittyvän rakentamisen ja ylläpidon

verovaroin ja asemakaava-alueella (kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue) oleville kiinteistöille osoitetulla hulevesimaksulla

- määrittää liittymistavan kiinteistölle (putki, puisto, oja tai imeyttäminen)
- määrittää hulevesimaksun suuruuden ja perii sitä asemakaava-alueella (kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue) olevilta kiinteistöiltä
- maksaa korvausta yhtiölle hulevesiviemäriverkoston huolto- ja kunnossapitotöistä osana

hulevesien kokonaishallintaa (operointisopimus)

- vastaa avo-ojien rakentamisesta ja ylläpidosta
- päättää (ympäristölautakunta) vapautuksista hulevesiverkoston liittymisestä
- valvoo hulevesiä koskevien säännösten noudattamista asemakaava-alueella (ympäristölautakunta)
- investoi hulevesiverkoston rakentamiseen

Yhtiö ylläpitää, huoltaa ja hoitaa hulevesiverkoston.

Kaupunki ja yhtiö tekevät sopimuksen hulevesiviemäriverkoston ylläpidosta (operointisopimus).

## **Vaihtoehto 2. Yhtiö huolehtii hulevesiviemäroinnistä ja kaupunki muusta hulevesien hallinnasta**

Kaupunki tekee vesihuoltolaitoksen hulevesiviemärointialueesta vesihuoltolain 17 a § mukaisen päätöksen. Yhtiön toimintaan sovelletaan vesihuoltolain säännöksiä ja kaupungin toimintaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Tässä vaihtoehdossa kaupunki mm.

- maksaa yhtiölle korvausta yleisten alueiden huleveden viemäroinnistä
- vastaa avo-ojien rakentamisesta ja ylläpidosta
- päättää (ympäristölautakunta) liittymisvelvoitteesta hulevesiverkoston viime kädessä uhkasakon uhalla
- päättää (ympäristölautakunta) vapautuksista hulevesiverkoston liittymisestä
- vastaa valvonnasta huleveden viemärointialueella (ympäristölautakunta)

Yhtiö mm.:

- omistaa ja hoitaa/ylläpitää hulevesiverkoston
- investoi hulevesiverkoston rakentamiseen
- tekee huleveden viemärointialueella sijaitsevien kiinteistöjen kanssa hulevesisopimukset ja perii ko. kiinteistöiltä liittymis- ja perusmaksua

## **Vaihtoehtojen vertailu**

Kaupungin teknisessä toimessa yhteistyössä Someron Vesihuolto Oy:n sekä Pöyry Finland Oy:n konsulttien kanssa on selvitetty hulevesien hallintamallia ja hulevesimaksun käyttöönottoa.

Kun kaupunki vastaa huleveden hallinnasta, on vain yksi toimija ja yksi sovellettava laki. Kaupungin vastatessa hulevesistä kokonaisuutena, tukee hyvin strate-

gista maankäyttöä. Tällöin kokonaisprosessi yleissuunnittelusta toteutukseen ja rahoituksen järjestäminen olisivat yhdellä toimijalla. Julkisoikeudellinen hulevesimaksu on tasapuolisin, oikeudenmukaisin ja aiheuttamisperiaatteen mukainen tapa rahoittaa hulevesien viemäröinti ja kokonaishallinta. Kaupunki ei voi periä liittymismaksua.

Malli, jossa vesiliikelaitos huolehtii huleveden viemäröinnistä, on hallinnollisesti raskaampi, koska hulevesienviemäröinnin aluepäätöksessä on alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi vesihuoltolain mukaisessa ratkaisussa maksut kohdistuisivat epäoikeudenmukaisesti niille, jotka ovat rakentaneet asianmukaiset liittymät ja siten jo osaltaan rahoittaneet hulevesiviemärien rakentamista. Vesihuoltolain mukaisessa hulevesiviemäröinnissä kiinteistöillä on lähes poikkeuksetta liittymispakko. Kiinteistö voidaan velvoittaa liittymään viemäriin viime kädessä hallintopakkekeinoin, mihin yleensä liittyy uhkasakon käyttäminen. Liittymissopimuksen perusteella kiinteistö veloitetaan maksamaan kertaluonteinen liittymismaksu ja säännöllisesti perittävä perusmaksu, jolla katetaan koko verkoston rakentamis- ja ylläpitokustannukset. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa ratkaisussa voidaan käyttää tarveharkintaa, eikä viemäriin liittyminen ole pakollista, mikäli hulevedet voidaan muuten hoitaa asianmukaisesti.

Hulevesiä johdetaan kaupungin alueella myös avo-ojissa. Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvassa mallissa avo-ojien rakentaminen ja ylläpito kuuluu asemakaava-alueella kaupungille. Vesihuoltolaissa vastuu avo-ojista on huomattavasti epämääräisempi.

## **Hulevesijärjestelmän vaikutusalue, kustannukset ja hulevesitaksa**

### **Vaikutusalue**

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvat sellaiset kiinteistöt, joita kunnan hulevesijärjestelmä palvelee huolehtimalla hulevesien hallinnasta. Kiinteistön kuulumisen vaikutusalueeseen ei edellytä konkreettista liittymistä kunnan hulevesijärjestelmään. Kiinteistöt, joilta johdetaan hulevettä kunnan hulevesijärjestelmään, sekä kiinteistöt, joilta voi esimerkiksi rankkasadetilanteessa johtua hulevettä kunnan hulevesijärjestelmään, kuuluvat kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen. Kunnan hulevesijärjestelmä voi palvella kiinteistöjä myös sillä perusteella, että sen avulla huolehditaan yleisten alueiden, kuten katu- ja hulevesien hallinnasta. Yleisten alueiden huleveden hallinta mahdollistaa kiinteistöjen käyttämisen ja estää huleveden hallitsemattoman johtumisen yleisiltä alueilta kiinteistöille.

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. Kullakin alueella sovellettavat ratkaisut perustuvat alueen ominaisuuksiin sekä alueen käyttötarkoitukseen. Kiinteistöllä käytetyt pintamateriaalit voivat vaikuttaa merkittävästi kiinteistöllä muodostuvan huleveden määrään ja laatuun. Tässä määritetyn hulevesitaksan perusteet perustuvat Suomen Kuntaliiton ohjeeseen julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittämisestä (Terhi Renko, Henna Luukkonen, Leena Sänkiaho 2015).

Someron kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalue on esitetty liitteessä.

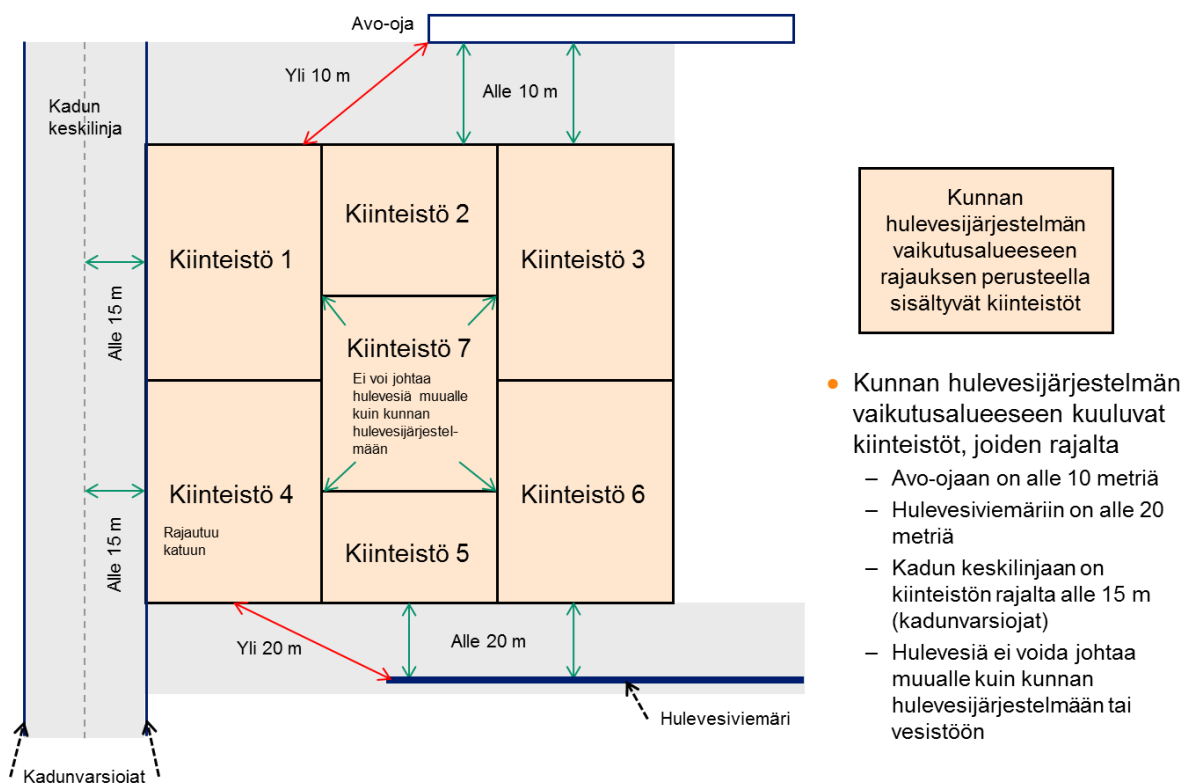
Vaikutusalueen rajaamisessa on käytetty seuraavia periaatteita (kuva 1):

- Kiinteistö tai yli 100 m<sup>2</sup> sen pinta-alasta sijaitsee asemakaava-alueella.
- Asemakaava-alueen ulkopuolisista kiinteistöistä mukaan vaikutusalueeseen otettiin Metallitien varressa olevat teollisuuskiinteistöt, sillä Metallitien varressa kulkevat kaupungin omistuksessa ja kunnossapitovastuun piirissä olevat ojat.

- Vähintään yksi seuraavista toteutuu:

- Kiinteistö sijaitsee alle 10 metrin päässä avo-ojasta tai muusta kunnan hulevesijärjestelmään kuuluvasta avojärjestelmästä.
- Kiinteistö sijaitsee alle 20 metrin päässä hulevesiviemäriverkostosta.
- Kiinteistö sijaitsee alle 15 metrin päässä kadun keskiliinjasta.

Lisäksi vaikutusaluetta täydennettiin vielä kiinteistöillä, joilla ei katsottu olevan mahdollisuutta johtaa hulevesiään muualle kuin kunnan hulevesijärjestelmään tai vesistöön. Tällaiset kiinteistöt on lisätty vaikutusalueeseen.



**Kuva 1. Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueen määrittämisen periaatteet.**

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen sisältyvät myös rakentamattomat kiinteistöt silloin, kun ne täyttävät em. kriteerit. Rakentamattomilta kiinteistöiltä ei kuitenkaan peritä kunnan hulevesimaksua, vaan ne tulevan hulevesimaksun

piiriin rakennettaessa. Rakennetuiksi on katsottu kiinteistöt, joilla sijaitsee pinta-alaltaan yli 40 m<sup>2</sup> rakennus.

Kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluu 1 423 rakennettua kiinteistöä.

### **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.

Hulevesimaksun määrittäminen edellyttää sen perusteena olevien kustannusten tunnistamista. Kunnan hulevesijärjestelmän rakenteita ei tyypillisesti toteuteta erikseen vaan osana katurakenteita. Poikkeuksen tästä muodostavat suuret huleveden viivyttämiseen tai imeyttämiseen liittyvät rakenteet, joita Somerolla ei tällä hetkellä ole. Tämän vuoksi tällä hetkellä kunnan hulevesijärjestelmän toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ei ole valmiiksi eriteltyä.

Kunnan hulevesijärjestelmästä aiheutuvat kustannukset vaihtelevat vuosittain. Vaihtelu voi olla merkittävää, jos toteutetaan suuria investointeja. Kunnan hulevesimaksun ennustettavuuden vuoksi kunnan hulevesitaksaa ei ole järkevää päivittää vuosittain. Tämän vuoksi hulevesijärjestelmästä aiheutuneet kustannukset on arvioitu useamman vuoden keskiarvona. Kustannustasoa seurataan vähintään muutaman vuoden välein ja tarvittaessa taksa päivitetään.

Kunnan hulevesijärjestelmään liittyvät uudisrakentamisen investointikustannukset voivat vaihdella vuosittain merkittävästikin. Uudisrakentamisen investointikustannuksia syntyy esimerkiksi uusia alueita rakennettaessa katujen rakentamisen yhteydessä sekä laajempia viivytyks- ja imeytysrakenteita toteutettaessa. Uudisrakenteisiin voivat kuulua esim. hulevesiviemärit, kosteikot, tasausaltaat, tulvareitit, ojat, painanteet ja rummut.

Saneerausrakentamisen investointikustannukset ovat toinen merkittävä kustannuserä, joka syntyy vanhoja hulevesiviemäreitä, -järjestelmiä ja -rakenteita saneerattaessa. Kustannuksia syntyy esimerkiksi katujen saneeraamisen yhteydessä.

Käyttö- ja kunnossapitokustannukset sisältävät kaivojen sakkapesien puhdistusta, ojien kunnossapitoa, muiden hulevesirakenteiden kunnossapitoa, pumppaamojen käyttökustannuksia jne.

Hulevesiviemäröinnin investointitaso tulee olemaan tulevina vuosina korkeampi kuin tavallisesti, sillä hulevesiviemäröinti tullaan rakentamaan useammalle alueelle. Käyttö- ja kunnossapitokustannukset koostuvat avo-ojien hoidosta sekä vesihuoltolaitokselta hankittavista hulevesiviemäriverkoston kunnossapitotöistä. Vuositasolla näiden kustannusten on arvioitu olevan yhteensä 200.000 – 250.000 €.

### **Hulevesitaksa**

Laadittu taksamalli ja maksun laskentakaava perustuu Kuntaliiton julkaisuun "Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen" (Renko ym. 2015). Julkaisussa esitettyä määrittystapaa on hieman yksinkertaistettu ja ehdotettuja kertoimia muokattu Someron kaupungin olosuhteisiin soveltuvaksi.

Yksittäisen kiinteistön hulevesimaksu lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Hulevesimaksu} = X * KA * V$$

jossa X on hulevesimaksun yksikköhinta €/v  
KA on kerroin, jolla otetaan huomioon kiinteistötyyppi ja kiinteistön pinta-ala asemakaava-alueella, 1-n  
V on vesistökerroin, 1 tai 0,5

Yksikköhinta X on määritetty kokeilumenetelmällä sen jälkeen kun on määritetty kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalue, kunnan hulevesikustannukset sekä muut hulevesimaksun laskentaparametrit. Eri vaihtoehtoja kokeilemalla päästään tilanteeseen, jossa hulevesimaksun kokonaiskertymä vastaa kunnan hulevesijärjestelmästä kunnalle aiheutuvia kustannuksia.

Kiinteistön rakennustyyppi indikoi kiinteistön vettä läpäisemättömän pinta-alan suuruutta sekä muodostuvien hulevesien laatua kohtalaisen hyvin. Kerroin K pohjautuu siihen, että rivi/kerrostalokiinteistöillä on suhteessa keskimäärin enemmän läpäisemätöntä pintaa kuin omakoti/paritalokiinteistöillä ja liikerakennuksilla jne. suhteessa vielä enemmän. Vastaavasti hulevesien keskimääräinen laatu huononee luokituksen mukaan (Renko ym. 2015).

Kiinteistö- ja pinta-alakerroin KA on määritetty seuraavasti. Kiinteistöt on jaettu ensin neljään kiinteistötyyppiin:

- 1) omakoti- ja paritalot
- 2) rivi- luhti- ja kerrostalot
- 3) liikekiinteistöt, toimistot jne.
- 4) teollisuus, maatalous jne.

Kiinteistöjen yksityiskohtaisempi jaottelu kiinteistötyyppeihin on saatu kaupungin paikkatietojärjestelmästä. Sen jälkeen kiinteistöt on luokiteltu kiinteistötyypeittäin taulukon 2 mukaisesti pinta-alaluokkiin ja niille on tehty kertoimet KA arvioimalla hulevesitaksojen suuruutta erityyppisille ja -kokoisille kiinteistöille.

Taulukko 2. Kertoimet KA pinta-alaluokittain ja kiinteistötyypeittäin

Pinta-alaluokka	Luokka 1: Omakoti- paritalot	Luokka 2: Rivi- ja ker- rostalot ym.	Luokka 3: Liike-, toimis- to- ja palvelu- rakennukset ym.	Luokka 4: Teollisuus- rakennukset ym.
-----------------	------------------------------------	--	---	--

100 – 2 999 m <sup>2</sup>	1	3	4,5	6
3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>		5	7,5	10
5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>		8	12	16
10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>		15	22,5	30
25 000 m <sup>2</sup> –		30	45	60

Someron kaupungin hulevesijärjestelmän vaikutusalueella oli noin 50 kiinteistöä, joille ei ollut merkitty käyttötarkoitusta. Mikäli tällaisella kiinteistöllä oli rakennus, joka sijaitsi myös toisen kiinteistön alueella, yhdistettiin kiinteistöt taksassa yhdeksi kiinteistöksi, jolla on kokonaan sama käyttötarkoitus. Jäljelle jääneiden kiinteistöjen käyttötarkoitukset selvitettiin erikseen.

Somerolla on joitakin kiinteistöjä, jotka koostuvat useista toisistaan erillään olevasta osasta. Nämä osat käsiteltiin taksan muodostamisessa erillisinä.

Somerolla on paljon kiinteistöjä, jotka rajautuvat vesistöön. Vesistöön rajautuvat kiinteistöt kuuluvat kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen, sillä kiinteistöt hyötyvät katujen ja muiden yleisten alueiden hulevesien hallinnasta. Vesistöihin rajautuvat kiinteistöt pystyvät kuitenkin johtamaan vähintään osan hulevesistään suoraan vesistöön, joten ne saavat hulevesimaksun kertoimeksi 0,5 (vesistökerroin V).

Kun hulevesimaksun yksikköhinta asetetaan 50 €, on maksun kokonaiskertymä noin 225.000 €. Taulukossa 3 on esitetty kiinteistöjen hulevesimaksut taksaluokittain sekä kiinteistöjen lukumäärät ja maksukertymä kussakin luokassa. Taulukossa 4 on esitetty vastaavat tiedot vesistöihin rajautuvien kiinteistöjen osalta. Vesistöihin rajautuvien kiinteistöjen hulevesimaksu on 50 % muiden kiinteistöjen maksuista.

Taulukko 3. Hulevesimaksun suuruus sekä kiinteistöjen lukumäärät luokittain.

	Kiinteistön pinta-ala [m <sup>2</sup> ]	KA	Kiinteistön hulevesimaksu [€]	Kiinteistöjä [kpl]	Maksujen summa [€]
<b>Luokka 1</b>					
omakoti/paritalot jne.	100 m <sup>2</sup> –	1	50	1012	50 600
Yhteensä (luokka 1)				1012	50 600
<b>Luokka 2</b>					
rivi/kerrostalot jne.	100 – 2 999 m <sup>2</sup>	3	150	50	7 980
	3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>	5	250	36	9 000

	5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>	8	400	11	4 400
	10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>	15	750	1	750
	25 000 m <sup>2</sup> –	30	1500	1	1 500
Yhteensä (luokka 2)				99	23 630
Luokka 3					
liike/toimisto/julkinen/ urheilu jne.	100 – 2 999 m <sup>2</sup>	4,5	225	85	19 125
	3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>	7,5	375	35	13 125
	5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>	12	600	28	16 800
	10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>	22,5	1125	9	10 125
	25 000 m <sup>2</sup> –	45	2250	9	20 250
Yhteensä (luokka 3)				166	79 425
Luokka 4					
teollisuusrakennus/ teollisuusvarasto jne.	100 – 2 999 m <sup>2</sup>	6	300	16	4 800
	3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>	10	500	20	10 000
	5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>	16	800	18	14 400
	10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>	30	1500	11	16 500
	25 000 m <sup>2</sup> –	60	3000	3	9 000
Yhteensä (luokka 4)		68	54 700		
<b>Yhteensä (kaikki)</b>		<b>1345</b>	<b>208 355</b>		

Taulukko 4. Vesistöihin rajautuvien kiinteistöjen hulevesimaksun suuruus sekä kiinteistöjen lukumäärät luokittain.

	Kiinteistön pinta- ala [m <sup>2</sup> ]	KA	Kiinteistön hu- levesimaksu [€]	Kiinteistöjä [kpl]	Maksujen summa [€]
Luokka 1					
omakoti/paritalot jne.	100 m <sup>2</sup> –	1	25	53	1 325

Yhteensä (luokka 1)				53	1 325
Luokka 2					
rivi/kerrostalot jne.	100 – 2 999 m <sup>2</sup>	3	75	0	7 980
	3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>	5	125	0	0
	5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>	8	200	3	600
	10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>	15	375	1	375
	25 000 m <sup>2</sup> –	30	750	0	0
Yhteensä (luokka 2)				4	8 955
Luokka 3					
liike /toimisto/julkinen/ urheilu jne.	100 – 2 999 m <sup>2</sup>	4,5	112,5	4	450
	3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>	7,5	187,5	2	375
	5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>	12	300	1	300
	10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>	22,5	562,5	7	3 937,5
	25 000 m <sup>2</sup> –	45	1125	0	0
Yhteensä (luokka 3)				14	5 062,5
Luokka 4					
teollisuusraken- nus/teollisuusvarasto jne.	100 – 2 999 m <sup>2</sup>	6	150	4	600
	3 000 – 4 999 m <sup>2</sup>	10	250	3	750
	5 000 – 9 999 m <sup>2</sup>	16	400	0	0
	10 000 – 24 999 m <sup>2</sup>	30	750	0	0
	25 000 m <sup>2</sup> –	60	1500	0	0
Yhteensä (luokka 4)				7	0
<b>Yhteensä (kaikki)</b>				<b>78</b>	<b>16 692,5</b>

Esitys hulevesivastuista 1.1.2018 alkaen

Hulevesien kokonaisvastuu on jatkossa kaupungin teknisellä toimella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti kunnalle kuuluvasta hulevesien hallinnan kehittämisestä, suunnittelusta ja toteutuksesta sekä hulevesien hallinnasta perittävistä maksuista päättää tekninen lautakunta. Valvovana viranomaisena toimii ympäristölautakunta. Someron Vesihuolto Oy ylläpitää hulevesiverkostoa, mistä kaupunki ja yhtiö tekevät erillisen operointisopimuksen.

Tämä edellyttää hulevesiviemäriverkostojen siirtämistä Someron Vesihuolto Oy:n taseesta Someron kaupungille 31.12.2017 tasearvoltaan noin 0,5 milj. €. 1.1.2018 alkaen. Someron Vesihuolto Oy vastaa ainoastaan mahdollisesta sekaviemäroinnistä, joka luokitellaan jäteveden viemäroinniksi.

Hulevesien hallinnan kustannukset siirtyvät kokonaan kaupungille eli kaupungin teknisen toimen/ teknisen lautakunnan on varauduttava kustannusten kasvamiseen. Kunnan hulevesimaksu peritään kiinteistön sijainnin perusteella, joten kaikilta kiinteistöiltä, jotka sijaitsevat hulevesijärjestelmän vaikutusalueella, voidaan periä kunnan hulevesimaksu.

Hulevesijärjestelmän vaikutusalue päivitetään aina tarvittaessa yhdyskuntarakentamisen etenemisen ja laajentumisen mukaan (mm. kaavoitus, jäteveden/vedenjakelelun toiminta-alue). Samassa yhteydessä arvioidaan ja tarkastetaan myös hulevesitaksa.

Liite: 1) Operointisopimus (liitteet), 2) Someron hulevesijärjestelmän vaikutusalue

Valmistelija(t): tekninen johtaja, maanrakennusmestari, Someron Vesihuolto Oy

Ehdotus tj: Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

- 1) kokonaisvastuu hulevesien viemäroinnistä siirtyy 1.1.2018 alkaen Someron Vesihuolto Oy:ltä Someron kaupungin tekniselle toimelle,
- 2) tekniselle toimelle siirretään hulevesiverkosto Someron Vesihuolto Oy:n taseesta,
- 3) hulevesien hallinnan toimielimeksi nimetään tekninen lautakunta ja valvovaksi toimielimeksi nimetään ympäristölautakunta,
- 4) hyväksytään hulevesijärjestelmän vaikutusalue (liite),
- 5) kaupungin ja Someron Vesihuolto Oy:n välille hyväksytään operointisopimus (liite)
- 6) hyväksytään yleinen hulevesimaksu em. perustein

Lisäksi kaupungin ja Someron Vesihuolto Oy:n väliset neuvottelut hulevesiverkoston siirron ja jätevedenpuhdistamon omistuksen osalta jatkuvat ja niistä tehdään erilliset päätökset myöhemmin.

Päätös: Tekninen lautakunta päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Valmistelun yhteydessä tekninen toimi järjestää hulevesien hallintaan liittyvistä järjestelyistä infotilaisuuden kaupunkilaisille.

Riitta Lehtinen poistui pykälän käsittelyn ajaksi (Yhteisöjäävi: Someron Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen). Varajäsen Sanna Rajala oli paikalla.

Tero Pirttilä poistui pykälän käsittelyn ajaksi (Yhteisöjäävi: Someron Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen)

Tiedoksi:

-----

### **Tekltk 17.10.2017 § 111**

Täsmennyksiä/lisäyksiä edellisen ko. pykälän esittelytekstiin:

Kappale *Vaihtoehtoiset toimintatavat*

....

*Vaihtoehto 1. Kaupunki huolehtii huleveden viemäröinnistä osana hulevesien kokonaishallintaa*

.....

*Tässä vaihtoehdossa kaupunki mm.*

....

*- vastaa avo-ojien rakentamisesta ja ylläpidosta (pl. kiinteistöjen väliset raja-ojat)*

....

*Vaihtoehto 2. Yhtiö huolehtii hulevesiviemäröinnistä ja kaupunki muusta hulevesien hallinnasta*

.....

*Tässä vaihtoehdossa kaupunki mm.*

....

*- vastaa avo-ojien rakentamisesta ja ylläpidosta (pl. kiinteistöjen väliset raja-ojat)*

....

Kappale *Vaihtoehtojen vertailu*

....

*Hulevesiä johdetaan kaupungin alueella myös avo-ojissa. Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvassa mallissa avo-ojien rakentaminen ja ylläpito kuuluu asemakaava-alueella kaupungille (pl. kiinteistöjen väliset raja-ojat).*

....

Kappale *Hulevesitaksa*

Kappaleen loppuun lisätään teksti:

Tekninen lautakunta voi tapauskohtaisesti, perustellusta syystä, käyttää alempaa maksuluokkaa kiinteistön hulevesimaksun määräytymisessä. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi se, että kiinteistön rakennetun alan pinta-ala on merkittävästi pienempi kuin kiinteistön kokonaispinta-ala.

....

Someron kaupungintalon valtuustosalissa järjestettiin hulevesien hallinnan järjestämisestä yleisötilaisuus 4.10.2017 klo 18 alkaen. Teknisen johtajan avauksen jälkeen Pöyry Finland Oy:n konsultti kertoi yleisesti mitä hulevesien hallinnalla tarkoitetaan, keskeisimmistä lakimuutoksista, hulevesimaksusta sekä mitä hulevesien hallinta tarkoittaisi Someron kaupungille. Asiasta käytiin esityksen aikana sekä esityksen jälkeen vilkasta keskustelua. Tilaisuus päättyi n. klo 19:15.

Liite: 1) Operointisopimus (liitteet), 2) Someron hulevesijärjestelmän vaikutusalue, 3) Hulevesien taksaluokat; laskelmat

Valmistelija(t): tekninen johtaja, maanrakennusmestari, Someron Vesihuolto Oy

Ehdotus tj: Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

- 1) kokonaisvastuu hulevesien viemäroinnistä siirtyy 1.1.2018 alkaen Someron Vesihuolto Oy:ltä Someron kaupungin tekniselle toimelle,
- 2) tekniselle toimelle siirretään hulevesiverkosto Someron Vesihuolto Oy:n taseesta,
- 3) hulevesien hallinnan toimielimeksi nimetään tekninen lautakunta ja valvovaksi toimielimeksi nimetään ympäristölautakunta,
- 4) hyväksytään hulevesijärjestelmän vaikutusalue (liite),
- 5) kaupungin ja Someron Vesihuolto Oy:n välille hyväksytään operointisopimus (liite)
- 6) hyväksytään yleinen hulevesimaksu liitteen mukaisin perustein

Lisäksi kaupungin ja Someron Vesihuolto Oy:n väliset neuvottelut hulevesiverkoston siirron ja jätevedenpuhdistamon omistuksen osalta jatkuvat ja niistä tehdään erilliset päätökset myöhemmin.

Varajäsen Sanna Rajala ehdotti seuraavaa: Yleishyödylliset yhdistykset vapautetaan kokonaan hulevesimaksuista. Jäsen Heikki Lehtinen kannatti asiaa.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko varajäsen Sanna Rajalan ehdotus hyväksyä yksimielisesti. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Jäsen Anne Teräväinen ehdotti, että hulevesimaksun yksikköhinta säilytetään 70 eurossa, mutta omakotitalojen kiinteistökerroin nostetaan yhteen. Tällöin omakotitalokiinteistöiltä perittävä maksu olisi 70 € vuodessa. Kaikki muut kiinteistöt muodostavat ryhmän muut kiinteistöt ja niiden kertoimet ja maksut olisivat liitteen mukaisesti pinta-alaan nähden muuttuvia. Jäsen Henry Seppälä kannatti asiaa.

Puheenjohtaja teki seuraavanlaisen äänestusehdotuksen: Ne, jotka äänestävät, että hyväksytään pohjaehdotus, äänestävät JAA, ja ne jotka äänestävät, että hyväksytään Anne Teräväisen ehdotus, äänestävät EI. Suoritettussa nimenhuutoäänestyksessä äänet jakaantuivat seuraavasti: JAA-ääniä viisi (Känkänen, Kankaanpää, Laine, Lehtinen H. ja Rajala), EI-ääniä kolme (Salo, Seppälä ja Teräväinen). Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen hyväksytyksi äänin 5 – 3.

**Päätös:** Hyväksyttiin esittelijän ehdotus sillä lisäyksellä, että yleishyödylliset yhdistykset vapautetaan hulevesimaksuista.

Riitta Lehtinen poistui pykälän käsittelyn ajaksi (Yhteisöjäävi: Someron Vesihuolto Oy:n hallituksen jäsen). Varajäsen Sanna Rajala oli paikalla.

---

#### **Khal 27.11.2017 § 250**

Asian jatkokäsittelyn kannalta on huomioitava, että hallintosäännön 22 §:n mukaan lautakunta päättää taksoista valtuuston hyväksymien yleisten maksuperusteiden pohjalta. Kuntalain mukaan valtuuston on kuitenkin päätettävä maksujen yleisistä perusteista. Myös operointisopimus kuuluu lautakunnan päätettäviin asioihin.

Maksun käyttöönoton yritysvaikutuksia on valmistelun aikana pyritty arvioimaan keräämällä vapaamuotoista palautetta yrityskentältä. Palautteen yleiskuva on, että valmistelluissa laskelmissa erityisesti yritys kiinteistömaksujen yläraja koetaan tarpeettoman korkeaksi, ja että tällä on yritystoiminnan houkuttelevuutta Somerolla vähentävä vaikutus.

Lautakunnan valmisteluvaiheessa maksun yksityiskohtaista määrittelyä on valmisteltu siltä pohjalta, että sillä kerättäisiin kaupungille tuloja n. 225 000 €/vuosi maksua käyttöönotettaessa. Mm. siksi, että laskelmat sisältävät myös kaupungin omia kiinteistöjä, joista ei kerry ulkoista tuloa, ja että hallintosäännössä on määriteltä mahdollisuus myöntää vapautus velvollisuudesta johtaa hulevedet kaupungin järjestelmään, on aiheellista varautua pienempään tuottoarvioon.

Liite: Someron hulevesijärjestelmän vaikutusalue  
Oheismateriaali: 1) Operointisopimus (liitteet) 2) Hulevesien taksaluokat; laskelmat

Valmistelija: kaupunginjohtaja

**Ehdotus kj:** Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto päättää seuraavaa:

- 1) kokonaisvastuu hulevesien viemäroinnistä siirtyy 1.1.2018 alkaen Someron Vesihuolto Oy:ltä Someron kaupungille.

- 2) Someron kaupunki hyväksyy, että hulevesiverkosto siirretään sen omistukseen Someron Vesihuolto Oy:ltä myöhemmin tarkentuvaan hintaan. (Talousarvioehdotuksen investointiosassa tarkoitukseen on varattu 535 000 €.)
- 3) Someron kaupungissa otetaan käyttöön hulevesimaksu, jonka yleisinä maksuperusteina ovat hulevesiverkoston vaikutusalue (liite, jota tekninen lautakunta päivittää mm. asemakaava-alueen laajeneminen huomioiden), sekä sen piirissä olevan kiinteistön sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Maksua käyttöönottaessa sillä odotetaan kerättävän rahaa hulevesiverkoston kehittämiseen ja ylläpitoon arviolta n. 175 000 €/vuosi.

Valtuusto toteaa lisäksi, että

- 4) hallintosäännön 22 §:n mukaisesti tekninen lautakunta päättää maksun yksityiskohtaisista määräytymisperusteista em. valtuuston hyväksymien yleisten maksuperusteiden pohjalta.
- 5) hallintosäännön 31 §:n ja 33 §:n mukaisesti hulevesien hallinnan toimielimenä toimii tekninen lautakunta ja valvovana toimielimenä ympäristölautakunta.

Kaupunginhallitus palauttaa hallintosäännön perusteella teknisen lautakunnan päätettäväksi:

- hulevesimaksun yksityiskohtaisen määräytymisen sen jälkeen, kun valtuusto on hyväksynyt maksun käyttöönoton sekä sen yleiset perusteet ja
- Someron kaupungin ja Someron Vesihuolto Oy:n välisestä ope-  
rintisopimuksesta päättämisen.

Asian käsittely:

Tero Pirttilä, Riitta Lehtinen ja Riitta Ryhtä ilmoittivat olevansa asiassa esteellisiä, koska he kuuluvat Someron Vesihuolto Oy:n hallitukseen (yhteisöjäävi). He poistuivat kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi. Riitta Lehtisen varajäsen Jonna Lindström saapui kokoukseen pykälän käsittelyn alkaessa. Pykälän käsittelyn jälkeen Pirttilä, Lehtinen ja Ryhtä palasivat kokoukseen ja Lindström poistui.

Päätös: Hyväksyttiin.

----

**Kval 11.12.2017 § 88**

Ehdotus kh: Valtuusto päättää, että:

- 1) kokonaisvastuu hulevesien viemäroinnistä siirtyy 1.1.2018 alkaen Someron Vesihuolto Oy:ltä Someron kaupungille.

- 2) Someron kaupunki hyväksyy, että hulevesiverkosto siirretään sen omistukseen Someron Vesihuolto Oy:ltä myöhemmin tarkentuvaan hintaan. (Talousarvioehdotuksen investointiosassa tarkoitukseen on varattu 535 000 €.)
- 3) Someron kaupungissa otetaan käyttöön hulevesimaksu, jonka yleisinä maksuperusteina ovat hulevesiverkoston vaikutusalue (liite, jota tekninen lautakunta päivittää mm. asemakaava-alueen laajeneminen huomioiden), sekä sen piirissä olevan kiinteistön sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Maksua käyttöönotettaessa sillä odotetaan kerättävän rahaa hulevesiverkoston kehittämiseen ja ylläpitoon arviolta n. 175 000 €/vuosi.

Valtuusto toteaa lisäksi, että

- 4) hallintosäännön 22 §:n mukaisesti tekninen lautakunta päättää maksun yksityiskohtaisista määräytymisperusteista em. valtuuston hyväksymien yleisten maksuperusteiden pohjalta.
- 5) hallintosäännön 31 §:n ja 33 §:n mukaisesti hulevesien hallinnan toimielimenä toimii tekninen lautakunta ja valvovana toimielimenä ympäristölautakunta.

Päätös: Hyväksyttiin.

---

Tiedoksi: Tekninen toimi  
Ympäristötoimi

Otteen pöytäkirjasta oikeaksi todistaa

Somerolla 11.2.2026 \_\_\_\_\_