

Tuusulan kunnan hulevesimaksuista ja maksuperusteista päättäminen

Tekninen lautakunta 10.03.2026 § 28
200/02.05.00/2026

Valmistelija

Juhola Petri, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Johdanto

AKL 103 m §:n mukaan kunnan on huolehdittava, että kunnan hulevesijärjestelmä toteutetaan asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavasti, jos hulevesijärjestelmän toteuttamisesta kunnalle tai kiinteistön omistajalle tai haltijalle aiheutuvat kustannukset eivät ole kohtuuttomat.

Hulevesien hallinnalla tarkoitetaan hulevesien imeyttämiseen, viivyttämiseen, johtamiseen, viemärointiin ja käsittelyyn liittyviä toimenpiteitä. Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on (AKL 103 c §)

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.

Hulevesien hallinnassa perinteisesti työ on jakaantunut kahdelle taholle siten, että Tuusulan Vesi on vastannut hulevesiviemäreistä ja yhdyskuntatekniikan palvelualue on vastannut ns. avouomaosuuksista. Tekninen lautakunta on tehnyt kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle esityksen, että kunnan hulevesivastuut siirretään kokonaisuudessaan yhdyskuntatekniikan palvelualueelle (10.2.2026, § 20) 1.4.2026 alkaen tarkoittaen, että yhdyskuntatekniikka vastaa myös hulevesiviemäroinnistä. Tuusulan vesihuoltoliikelaitoksen johtokunta on puoltanut esitystä (28.1.2026, § 3).

Vastuun siirron jälkeen Tuusulan kunnan hulevesien hallinnasta aiheutuvien kustannusten arvioidaan lähivuosina olevan keskimäärin noin 2 240 000 €/v. Kustannukset muodostuvat seuraavasti:

• investoinnit	1 290 000 e/v
• käyttö- ja kunnossapito	335 000 e/v
• henkilöstökulut	160 000 e/v
• poistot	455 000 e/v
• yhteensä	2 240 000 e/v

Kustannuksista valtaosa muodostuu investoinneista ja niiden poistoista. Investointikustannus on laskettu viimeisen viiden vuoden keskiarvona, jossa ovat mukana Tuusulan Veden vv. 2020...2024 tekemät investoinnit

ja yhdyskuntatekniikan samalla ajanjaksolla tekemät investoinnit keskiarvoina. Yhdyskuntatekniikan investointeihin on laskettu vain hulevesialtaiden kustannukset, koska katujen varrella olevien avo-ojien kustannuksia ei ole voitu erottaa riittävän luotettavaksi erilleen muusta kadunrakentamisen kustannuksista. Käyttö- ja kunnossapitokulut muodostuvat pääosin hulevesikaivojen sakkapesien tyhjennyksistä, ojien ja rumpuputkien kunnossapidosta sekä hulevesipumppaamoiden käytöstä ja huollosta. Henkilöstökuluissa ovat työnjohtokulut, hallinnolliset kulut (pl. lupa- ja valvontakulut) sekä omana työnä tehdyn suunnittelun kulut. Luvuissa ei ole mukana konsulttityönä teetettyjä kuluja eikä mm. hulevesien hallintaan vaadittavien maa-alueiden hankintakustannuksia. Kustannukset on tähän mennessä katettu verovaroin sekä hulevesiviemäriverkoston osalta osana jätevesimaksua ja liittymismaksuin.

AKL 103 n §:ssä todetaan, että 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.

Taksaesitys

Yhdyskuntatekniikan palvelualue on yhteistyössä Kasvu ja ympäristön muiden palvelualueiden, Tuusulan Veden ja taloushallinnon kanssa selvittänyt hulevesimaksun käyttöönottoa Tuusulan kunnassa osana hulevesien hallinnan uudelleen järjestelyä. Ohjeena on käytetty mm. Kuntaliiton julkaisua Julkisoikeudellisen hulevesimaksun määrittäminen (Renko ym. 2015), jossa suositellaan maksun määrittämiseksi seuraavia periaatteita:

- maksujen tulee olla kohtuullisia, oikeudenmukaisia ja selkeitä kiinteistöjen omistajia ja haltijoita kohtaan
- maksu on mahdollisimman hyvin aiheuttamisperiaatteen mukainen
- maksujen määrittäminen kunnassa tulee olla melko yksinkertaista
- maksujen on perustuttava kohtalaisen muuttumattomiin kiinteistön ominaisuuksiin.

Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu Tuusulan kunnan hulevesimaksun määräytymisperusteita muodostettaessa. Jotta kustannusvaikutus kiinteistöjen omistajille ja haltijoille ei muodostuisi kohtuuttomaksi, maksun suuruutta määritettäessä lähtökohtana on ollut, että alkuvaiheessa vain osa kustannuksista katetaan hulevesimaksulla ja loppuosa verovaroin. Tavoitteena kuitenkin on, että noin 5...6 vuoden siirtymävaiheen jälkeen hulevesimaksulla katetaan hulevesien hallinnasta aiheutuvat kustannukset täysimääräisesti.

Hulevesimaksu koskee kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueella olevia kiinteistöjä, jotka sijaitsevat rakennetulla alueella. Tuusulan kunnan hulevesijärjestelmän vaikutusalueeksi on esitetty kunnan asemakaavoitetut

alueet. Rakennetuiksi alueiksi luetaan alueet, joita varten kunta on rakentanut hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakenteita ja laitteita. Hulevesimaksu osoitetaan kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Laskun määräytymisperusteena käytetään kunkin laskutusvuoden kesäkuun ensimmäisen päivän (1.6.) tilannetta. Lasku on julkisoikeudellinen ja sen toimittaa Tuusulan kunta. Laskun sisällöstä on säädetty AKL 103 o §:ssä.

Maksu muodostuu perusmaksusta, 30 €/v, ja maksua korottavista kertoimista, jotka määräytyvät kiinteistön käyttötarkoituksen, pinta-alan ja kiinteistötyypin keskimääräiseen läpäisemättömän pinnan määrän mukaan. Tietyin perustein maksusta voi saada huojennusta tai vapautuksen. Maksun muodostumistapa pohjautuu Kuntaliiton suositukseen. Maksun määräytymisen perusteissa ei ole voitu ottaa huomioon kaikkia kiinteistöjen erityispiirteitä, sillä muutoin taksasta tulisi liian monimutkainen ja laskuttamiskulut nousisivat merkittävästi, millä taas olisi vaikutuksensa maksun suuruuteen. Maksun määräytymisperusteiden tulee löytyä kuntarekisteristä, jotta laskut saadaan muodostettu automaattisesti päätetyn taksan perusteella.

Lähtökohtana maksun suuruuden määräytymisessä on ollut, että pientalokiinteistöissä muodostuvan huleveden määrä ja laatu ovat vähemmän kunnan hulevesijärjestelmää kuormittavaa kuin tehokkaammin rakennetuilla teollisuus-, liike- ja työpaikkakiinteistöillä. Pientalokiinteistössä on suhteessa kiinteistön kokoon enemmän viheraluetta, jossa tapahtuu huleveden imeytymistä ja virtaamia tasaavaa hidastumista ennen huleveden päättymistä kunnan järjestelmään. Tehokkaammilla rakentamisen alueilla on enemmän vettä läpäisemättömä kovaa pintaa lisäten huleveden määrää ja virtaamia, sekä liikennettä, millä on vaikutusta veden laatuun. Kiinteistöjen pinta-ala kasvaessa huleveden määrä myös yleensä kasvaa. Vaikutus ei kuitenkaan ole aina suoraan lineaarinen pinta-alan kasvun kanssa, mikä on pyritty ottaa huomioon kertoimissa. Tehokkaamman rakentamisen alueilla kiinteistöt myös hyötyvät kunnan hulevesijärjestelmän toimivuudesta enemmän ja hulevesijärjestelmien rakentaminen on niin ikään kalliimpaa kuin vähemmän tehokkailla omakotialueilla.

Hulevesimaksuiksi muodostuu kiinteistötyypeittäin

- Omakotitalot, paritalot, yhden asunnon loma-asunnot 30...45 €/v
- Rivitalot, kytketyt erillispientalot, usean omakotitalon kiinteistöt 96...960 €/v
- Asuinkerrostalot 108...1080 €/v
- Liike-, toimisto-, teollisuus- ja työpaikkakiinteistöt 198...1584 €/v
- Julkiset palvelut, viihde- ja majoituskäyttö, palvelurakennusten ja yhdyskuntateknisen huollon alueet 117...858 €/v
- Pysäköintialueet 117...936 €/v.

Maksuasteikon alapäässä ovat kiinteistöt, joiden pinta-ala on ≤ 2500 m², ja yläpäässä kiinteistöt, joiden pinta-ala on $> 50\,000$ m². Laskutettavia kiinteistöjä on noin 8100, joista 6600 on rakennettuja. Maksutuloksi on arvioitu brutto 870 000 €, jos kaikkia kunnan hulevesijärjestelmän

vaikutusalueella olevia kiinteistöjä voitaisiin laskuttaa täysimääräisesti. Kun huomioidaan vaikutusalueella olevat rakentamattomat kiinteistöt, nettotuloksi arvioidaan noin 650 000 €. Esitetyt maksut kiinteistöä kohden ovat samansuuntaisia kuin muissa tarkastelluissa kunnissa ja kaupungeissa.

Hulevesimaksu on tarkoitus ottaa käyttöön siten, että se pannaan maksuun ensimmäisen kerran syksyllä 2026 ja jatkossa aina kerran vuodessa syksyn aikana. Laskutus perustuu kesäkuun ensimmäisen päivän (1.6.) kiinteistönkäytön tilanteeseen.

Esittelijä

yhdyskuntatekniikan päällikkö Juhola Petri

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan hulevesimaksun ja sen määräytymisperusteet, jotka on esitetty liitteessä Hulevesimaksu ja maksuperusteet

- maksu otetaan käyttöön vuodesta 2026 alkaen ja laskutus tapahtuu kerran vuodessa syksyisin

Lisäksi tekninen lautakunta päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti tässä kokouksessa.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että valtuusto päättää

- hyväksyä Tuusulan kunnan hulevesimaksun ja sen määräytymisperusteet, jotka on esitetty liitteessä Hulevesimaksu ja maksuperusteet

- maksu otetaan käyttöön vuodesta 2026 alkaen ja laskutus tapahtuu kerran vuodessa syksyisin

Lisäksi tekninen lautakunta päätti tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti tässä kokouksessa.