

## **TURUN KAUPUNKI**

Turun kaupunkiympäristötoimiala

### **KIRJALLINEN MUISTUTUS HULEVESIMAKSUJEN PERUSTEET- TOMUUDESTA**

#### **HUOMAUTUKSEN LAATIJAT**

1. Niemi, Pekka
2. Niemi, Ritva; ja
3. Ruissalo Marina avoin yhtiö Ritva ja Pekka Niemelle

Kaikkien osoite: c/o Sunborn Oy, Juhana Herttuan puistokatu 23, 20100  
Turku

#### **HULEVESIMAKSUN KOHTEENA OLEVA VUOKRA-ALUE**

Pekka ja Ritva Niemen 10.12.2010 vuokraama noin 95.803 neliömetrin  
alue, joka muodostuu osittain kiinteistöistä 853-67-21-1 ja 853-67-21-2  
ja 853-503-1-3.

#### **HUOMAUTUS**

Turun Kaupunginvaltuusto on 30.5.2016 § 92 päättänyt ("Päätös") ottaa  
käyttöön kiinteistön kokoon ja katettuun pinta-alaan perustuvan julkisoi-  
keudellisen hulevesimaksun, josta säädetään Maankäyttö- ja rakennus-  
laissa (132/1999). Katsomme, että Turun kaupungin Pekka ja Ritva  
Niemelle ja Ruissalo Marina avoin yhtiö Ritva ja Pekka Niemelle aset-  
tama hulevesimaksu on:

1. Ensisijaisesti kokonaan perusteeton; tai
2. Mikäli ensisijaista perustetta ei hyväksytä, on maksu toissijaisesti  
katsottava määrätyn liian suureksi.

#### **I ENSISIJAISET PERUSTELUT**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnilla on oikeus periä julkisoi-  
keudellista hulevesimaksua kiinteistöiltä, jotka sijaitsevat kunnan hule-  
vesijärjestelmän vaikutusalueella.

Kunnan hulevesijärjestelmä käsittää kunnan hulevesien hallintaan liitty-  
vät rakenteet ja laitteet, joita voivat olla esimerkiksi:

- avo-ojat; ja
- erilaiset viivytys- ja imeytysrakenteet; sekä
- sellaiset hulevesiviemärit, jotka ovat kunnan omistuksessa.

Vaikutusalueeseen kuulumisen ei edellytä konkreettista liittymistä järjestelmään. Siten sellaiset kiinteistöt, joilta johdetaan hulevettä kunnan järjestelmään tai joilta voi esimerkiksi sadetilanteessa johtua hulevettä kunnan järjestelmään, kuuluvat vaikutusalueeseen.

Lain perustelujen mukaan kunnan hulevesijärjestelmä voi palvella kiinteistöjä myös sillä perusteella, että sen avulla hallitaan yleisten alueiden, kuten katujen ja puistojen, hulevesiä. Siten peruste kiinteistön kuulumiselle kunnan hulevesijärjestelmään voi olla kiinteistön hyötyminen kunnan huolehtimasta yleisten alueiden huleveden hallinnasta.

### **Turun kaupungin määrittely hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuulumisesta**

Turun kaupunki on 2.10.2018 tehdyllä kaupunginhallituksen päätöksellä määrittelyt hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen kuuluvaksi alueeksi, jolle hulevesimaksu kohdistuu, *asemakaavoitetut alueet lukuun ottamatta alueita, joilla ei ole hulevesijärjestelmää*. Pekka ja Ritva Niemen vuokraama alue on samanlainen asemakaavoitetusta alueesta irrallinen alue kuin Turun kaupungin Päätöksessä mainitut asemakaava-alueet, joilta maksua ei peritä (mm. Ruissalon Y-hovi).

Pekka ja Ritva Niemen vuokraamalla alueella ei ole myöskään realistista mahdollisuutta liittyä kaupungin rakentamaan hulevesiviemäriin. Hulevedet olisi tällöin pumpattava näiltä ranta-alueilta kaupungin järjestelmään. Lain mukaan kunnilla on oikeus periä julkisoikeudellista hulevesimaksua järjestelmästä aiheutuneiden kustannusten kattamiseen vaikutusalueella sijaitsevilta kiinteistöiltä. Ruissalon kylpylän alueen osalta kaupungille ei synny näin ollen lainkaan kustannuksia hulevesien hallinnasta.

#### **1.1. Pekka Ja Ritva Niemen hallitseman tonttien osien 853-67-21-1 ja 853-67-21-2 hulevesiominaisuudet**

Em. tonteista vuokratut alueet, jotka ilmenevät Liitteestä 1 (kirjain A), kuuluvat hallinnanjakosopimuksen mukaan Ritva ja Pekka Niemen hallitsemaan alueeseen ja em. alueella sijaitsee Ruissalon kylpylä, jonka kaikki hulevedet imeytetään ympäristöön ja viemärijätteet johdetaan viemäriin. Alueella ei ole lainkaan Turun kaupungin rakentamaa hulevesijärjestelmää ja alue ei rasita myöskään mitenkään Turun kaupungin hulevesijärjestelmää. Alueelta ei johdeta hulevettä kunnan järjestelmään ja siltä ei voi esimerkiksi sadetilanteessa johtua hulevettä kunnan järjestelmään.

Turun kaupungin päätöksen mukaan asemakaavoitetut alueet, joilla ei ole hulevesijärjestelmää, on perusteltua jättää vaikutusalueen ulkopuolelle. Koska em. alueilla ei ole kaupungin hulevesijärjestelmää, ei kiinteistöillä ole mahdollisuutta liittyä siihen.

Näin ollen katsomme, että Turun kaupungin päätös periä hulevesimaksua Pekka ja Ritva Niemen vuokraamilta tonttien 853-67-21-1 ja 853-67-21-2 osuuksilta ei ole perusteltua ja maksu on peruttava.

### **1.2. Ruissalon Marina Avoin yhtiö Ritva ja Pekka Niemen hallitseman tontin osan 853-67-21-2 hulevesiominaisuudet**

Ruissalon Marina avoin yhtiö Ritva ja Pekka Niemen kuuluu hallinnanjakosopimuksen mukaan alueelle, jolla sijaitsee Ruissalon Marinan venesatama, joka ilmenee Liitteestä 1 (kirjain B). Alueen hulevedet imeytetään ympäristöön ja viemärijätteet on johdettu septitankkiin. Alueella ei ole lainkaan Turun kaupungin rakentamaa hulevesijärjestelmää ja alue ei rasita myöskään mitenkään Turun kaupungin hulevesijärjestelmää. Alueelta ei johdeta hulevettä kunnan järjestelmään ja siltä ei voi esimerkiksi sadetilanteessa johtua hulevettä kunnan järjestelmään.

Turun kaupungin Päätöksen mukaan asemakaavoitetut alueet, joilla ei ole hulevesijärjestelmää, on perusteltua jättää vaikutusalueen ulkopuolelle. Koska alueilla ei ole hulevesijärjestelmää, ei kiinteistöillä ole mahdollisuutta liittyä siihen.

Näin ollen katsomme, että Turun kaupungin päätös periä hulevesimaksua Ruissalo Marina Avoin yhtiö Pekka ja Ritva Niemen vuokraamalta tontin osan 853-67-21-2 osalta ei ole perusteltua ja maksu on peruttava.

### **1.3. Pekka Ja Ritva Niemen hallitseman tontin osan 853-503-1-3 hulevesiominaisuudet**

Tontista vuokrattu osa on parkkialuetta, kuuluu hallinnanjakosopimuksen mukaan alueeseen, joka ilmenee Liitteestä 1 (kirjain A) jolla ei ole lainkaan Turun kaupungin rakentamaa hulevesijärjestelmää ja alue ei rasita myöskään mitenkään Turun kaupungin hulevesijärjestelmää. Alueelta ei johdeta hulevettä kunnan järjestelmään ja siltä ei voi esimerkiksi sadetilanteessa johtua hulevettä kunnan järjestelmään.

Turun kaupungin Päätöksen mukaan asemakaavoitetut alueet, joilla ei ole hulevesijärjestelmää, on perusteltua jättää vaikutusalueen ulkopuolelle. Koska alueella ei ole hulevesijärjestelmää, ei kiinteistöillä ole mahdollisuutta liittyä siihen.

Näin ollen katsomme, että Turun kaupungin päätös periä hulevesimaksua Pekka ja Ritva Niemen vuokraamalta tontin 853-503-1-3 osalta ei ole perusteltua ja maksu on peruttava.

## II TOISSIJAISET PERUSTELUT

Mikäli I kohdassa esittämämme perustelut hulevesimaksun peruuttamisesta ei ole katsottu perustelluksi ja hyväksytyksi, esitämme toissijaisesti, että hulevesimaksu on virheellisesti määritelty seuraavin perustein:

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 20.8.2019 voimassa olevista hulevesilaskutuksessa käytettävistä periaatteista. Kiinteistöjä koskevia periaatteita kohdan 9 mukaisesti:

*Kaupungin omistamilla kiinteistöillä olevat pitkäaikaiset vuokra-alueet, jotka jakautuvat usealle tila-muotoiselle kiinteistölle:*

*a) Jos vuokra-alueet muodostavat yhtenäisen käyttöalueen, peritään vuokralaiselta vain yksi hulevesimaksu koko vuokratun pinta-alan mukaisesti. Maksu kohdistetaan suurimpaan vuokra-alueeseen.*

Koska Pekka ja Ritva Niemi ovat vuokranneet alueen, joka on yhtenäinen, hotelli-, matkailu- ja vapaa-ajan virkistystoimintaan tarkoitettu alue, ei alueesta voi periä kuin yhden hulevesimaksun. Tällöin hulevesimaksun määräksi jää 1.500,- euroa nykytaksalla, koska alueen pinta-ala ylittää 15.000 neliometriä.

**PAIKKA JA AIKA**

Turussa, 8.1.2020

  
Tomi Rimpä  
Valtakirjalla Ruissalon Marina avoin yhtiö Ritva ja Pekka Niemen puolesta ja Pekka ja Ritva Niemen puolesta

pinta-ala 10133 m2  
pinta-ala 61116 m2  
pinta-ala n. 24560 m2  
yhteensä n. 95809 m2

Tontti Ruissalo-21-1 (853-67-21-1),  
Tontti Ruissalo-21-2 (853-67-21-2),  
Osa Ruissalon kylän tilasta Ruissalo 1:3 (853-503-1-3).

**HALLINNONJAKO:**

**ALUE A: PINTA-ALA N. 66046 m2 ( 7/10)**  
**ALUE B: PINTA-ALA N. 29763 m2 ( 3/10)**

