

LIITTYMISMAKSUN LASKENTAPERUSTEIDEN TARKISTAMINEN

Vljo 10.9.2009

Suunnittelupäällikkö Heidi Rauhamäki:

”Liittymismaksu on kertaluontoinen maksu, joka veloitetaan, kun kiinteistö liitetään vesihuoltolaitoksen verkostoon. Vesihuoltolaitos veloittaa yleensä myös lisäliittymismaksua. Lisäliittymismaksua veloitetaan, jos liittymismaksun perusteena olleet olosuhteet kiinteistöllä myöhemmin muuttuvat.

Liittyjä varaa liittymismaksulla tarvitsemansa kapasiteetin laitoksen verkostosta ja käsittelylaitoksista. Liittymismaksuilla katetaan osa vesihuoltolaitoksen investointikustannuksista. Sillä ei kustanneta kiinteistön tonttijohtojen rakentamista eikä liittämistyötä.

Tampereen Vedessä (silloisella Vesilaitoksella) on otettu liittymismaksu käyttöön 1.8.2000 päätöksellä, jonka kaupunginvaltuusto teki 3.5.2000 (106 §). Liittymismaksun voimassaoloaikana on todettu tarpeita täydentää maksun määräytymisen perusteita ja yhdenmukaistaa ehtoja asiakkaiden välillä. Liittymismaksun yksikköhinta ja sen tarkistamistapa esitetään kuitenkin pidettäväksi ennallaan.

1.1.2009 voimaan tulleen Tampereen kaupungin liikelaitosten johtosäännön 6 §:n 13 momentin mukaan johtokunta päättää monopolilii- ketoiminnan palveluista ja suoritteista perittävistä maksuista sekä muista suoritteista ja palveluista perittävien maksujen hinnoittelupe- riaatteet lukuun ottamatta joukkoliikenteestä perittäviä maksuja.

Liittymismaksun laskentaperusteita esitetään täydennettäväksi seuraavia tapauksia varten:

Laskentaperusteista on puuttunut määrittely tapauksessa, jossa vanha rakennus, joka ei ole maksanut liittymismaksua, puretaan ja paikalle rakennetaan uusi rakennus. Kyse on uudisrakentamiseen verrattavasta rakentamisesta, jota liittymismaksun tulisi koskea riippumatta siitä, rakennetaanko uusia tonttijohtoja. Rakentajan on haettava uusi rakennuslupa, tehtävä uusi liittymis- ja käyttösopimus Tampereen Veden kanssa ja kiinteistö saa myös uuden käyttöpaikkalu- meron.

Laskentaperusteista on puuttunut myös tapaus, jossa olemassa ole- valla kiinteistöllä, joka ei ole maksanut liittymismaksua, rakennetaan laajennus tai saneerataan siten, että rakennuksen kerrosala, käyttö- tarkoitus tai käytössä olevat palvelut oleellisesti muuttuvat. Suurille kiinteistöille, joilla rakennusoikeutta on paljon jäljellä, ei ole nykyisel- lä määrittelyllä voinut määrätä lainkaan liittymismaksua, mikä on asettanut asiakkaat keskenään eriarvoiseen asemaan.

Liittymismaksun laskentaperusteet tulisi määritellä aiheuttamisperi- aatteen mukaan myös sellaisille uusille alueille, joilla vesihuollon ra- kentamisen kustannukset ylittävät olennaisesti keskimääräiset kus- tannukset. Tämä voi tulla kyseeseen, kun uusi alue sijaitsee etäällä olemassa olevista vesihuoltoverkostoista tai liittyvien kiinteistöjen vä-

limatkat ovat pitkiä, jolloin alueelle joudutaan rakentamaan pidempi verkosto tai vesihuoltoverkostoja rakennetaan erillään muun kunnallistekniikan rakentamisesta. Toiminta-alueella korotettu liittymismak-su olisi rakentamisesta aiheutuvan lisäkustannuksen mukainen, kuitenkin enintään kaksinkertainen ja toiminta-alueen ulkopuolella enintään kolminkertainen liittymismaksu. Kerroin määritellään aluekohtaisesti, kun vesihuollon suunnittelu on tehty ja kustannusten suuruusluokka on tiedossa.

Laskentaperusteissa ei ole myöskään määritelty erikoistapauksia, kuten miehittämättömien polttoaineiden jakeluasemien, pysäköintirakennusten ja pienten kioskien (< 50 k-m²) liittymismaksua.

Lisäksi esitetään luopumista aiempaan liittymismaksun laskentaan sisältyneestä perusteesta, jonka mukaan vanhojen, ennen vuotta 1997 rakennettujen verkostojen alueilla veden liittymismaksu on ollut vain 60 % uusien alueiden maksuista. Kyseinen peruste on ollut paikallaan otettaessa liittymismaksu käyttöön. Verkostoja on edelleen saneerattu, ja nykyisin tämä peruste aiheuttaa eriarvoisuutta samankin alueen eri katujen varrella veloitettaessa suurempaa ja pienempää liittymismaksua verkoston rakentamisvuoden mukaan.

Esitän, että liittymismaksun laskennassa käytetään seuraavia periaatteita:

1. Yleiset periaatteet

Liittymismaksut koskevat uusia liittyjiä, lisäliittymismaksut myös jo liittyneitä. Liittymismaksu eräännyy maksettavaksi, kun vesisopimus on allekirjoitettu. Sen tulee olla maksettu ennen liittymän rakentamisen aloittamista.

Liittymismaksu ei sisällä tonttijohtojen liittämisen-, rakennus- tai asennustöitä, vaan ne laskutetaan tilauksen mukaan erikseen.

Liittymismaksu, joka on maksettu 1.4.2004 jälkeen, on siirto- ja palautuskelpoinen, eikä siihen lisätä arvonlisäveroa tällä hetkellä. Tätä ennen maksetut liittymismaksut ovat siirtokelpoisia.

Veden ja jäteveden liittymismaksu ovat samansuuruisia. Liittymismaksu sidotaan maanrakennusindeksin kokonaisindeksiin edellisen vuoden syyskuun indeksin perusteella. Vertailulukuna on vuoden 2008 syyskuun indeksiluku.

Liittymismaksun määrittämisen perusteena on kiinteistön asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus kerrottuna kiinteistötyypeittäin määritellyllä kertoimella. Kertoimet on esitetty seuraavassa taulukossa:

rivi	Kiinteistötyyppi	Kerrosala m ²	Maksuperuste	Kerroin K
1	Erillinen pientalo	< 250	tasataksa	6

2	Erillinen pientalo	< 500	tasataksa	6
3	Rivi- tai ketjutalo	< 500	tasataksa	4
4	Asuinkerrostalo		rakennusoikeus	3
5	Toimisto-, teollisuus-, liike-, varasto- yms rakennukset		rakennusoikeus	3

Liittymismaksun laskennassa käytetään seuraavaa kaavaa:

$L = K \times Y \times A$, jossa

- L = kiinteistön liittymismaksu (€)
- K = kiinteistötyypin mukainen kerroin
- Y = yksikköhinta (erikseen vedelle ja jätevedelle) (€/m²)
- A = rakennusoikeus (m²)

Erillisten pientalojen osalta noudatetaan tasataksaa rakennusoikeuteen 250 m² saakka laskettuna 250 m²:n rakennusoikeudella ja erillisten pientalojen yli 250 m² mutta alle 500 m² tasataksaa 500 m²:n mukaan laskettuna.

Liittymismaksun yksikköhinta on 1.1.2009 alkaen 1,02 €/m².

2. Rakennuksen purkaminen

Kun kiinteistöllä aiemmin sijainnut rakennus puretaan ja paikalle rakennetaan uusi rakennus, on kyse uudisrakentamiseen verrattavasta rakentamisesta, jota liittymismaksu koskee riippumatta siitä, rakennetaanko uusia tonttijohtoja. Jos kiinteistö on jo maksanut siirto- ja palautuskelpoisen liittymismaksun, se hyvitetään uuden maksun laskennassa.

3. Lisäliittymismaksu rakennuksen laajentamisen yhteydessä

Lisäliittymismaksua veloitetaan sellaisista laajennettavista rakennuksista, joista ei ole veloitettu liittymismaksua tai rakennusoikeuden lisääntyessä, kun kerrosala lisääntyy vähintään 100 kerros-m². Verkostoon aiemmin liittyneiden rakennusten osalta lisäliittymismaksua veloitetaan laajennuksen kerrosalan ja kiinteistötyypin mukaisesti. Rakennuksen laajennuksen liittymismaksu lasketaan saman periaatteen mukaan kuin liittymismaksu. Pientalojen laajentamisesta ei kuitenkaan veloiteta lisäliittymismaksua, jos laajentaminen ja muutokset pysyvät rakennuksen sisäpuolella, kyse on varasto-, ullakko-, autotalli- tai muusta pääasiassa kylmien tilojen rakentamisesta, joilla ei ole välittömiä vaikutuksia vesihuoltoliittymiin.

4. Kiinteistötyypin muutos

Kiinteistötyypin muuttuessa veloitetaan lisäliittymismaksu kiinteistön rakennusoikeuden ja uuden kiinteistötyypin mukaan. Jos kiinteistö on jo maksanut siirto- ja palautuskelpoisen liittymismaksun, se hyvitetään uuden maksun laskennassa. Perittyä liittymismaksua ei kui-

tenkaan hyvitetä kiinteistön käyttötarkoituksen muuttuessa halvempaan maksuluokkaan.

5. Alueet, joilla vesihuollon rakentamiskustannukset ylittävät keskimääräiset kustannukset

Uusilla alueilla, joilla vesihuollon rakentamisen kustannukset ylittävät keskimääräiset kustannukset yli 10 % veloitetaan toiminta-alueella korotettu liittymismaksu rakentamisesta aiheutuvan lisäkustannuksen mukaan enintään kaksinkertaisena ja toiminta-alueen ulkopuolella enintään kolminkertaisena. Tämä voi tulla kyseeseen, kun uusi alue sijaitsee etäällä olemassa olevista vesihuoltoverkostoista (> 200 m), liittyvien kiinteistöjen välimatkat ovat pitkiä (> 100 m), tai vesihuoltoverkostoja rakennetaan erikseen muun kunnallistekniikan rakentamisesta. Asemakaava-alueen ulkopuolella liittymismaksun laskentaperusteena käytetään rakennusten kokonaiskerrosalaa ulkoseinien ulkopintojen mukaan.

6. Erityiset liittymismaksut

- Miehittämättömien polttoaineen jakeluasemien liittymismaksu on 2 500 €.
- Pysäköintirakennusten liittymismaksu veloitetaan edellä esitetyn kaavan mukaisesti käyttäen kerrointa 1 ja kerrosalan sijasta kiinteistön kokonaisalaa.
- Vapaa-ajanrakennukset rinnastetaan liittymismaksun osalta omakotitaloihin.
- Rakenteiden tai sellaisten laitosten, joiden kerrosalaa ei voida määrittää tai se johtaa kohtuuttoman korkeaan tai alhaiseen maksuun, liittymismaksusta päätetään liittymisestä saatavan hyödyn mukaan.
- Paineviemärin liittymismaksu määräytyy samoilla perusteilla kuin viettoviemärin liittymismaksu

Päätösehdotus. Toimitusjohtaja Pesonen:

Johtokunta päättää,

tarkistaa liittymismaksun perusteet esittelytekstin mukaisesti siten, että ne tulevat voimaan 1.7.2010 alkaen.

Päätös. Päätösehdotus hyväksyttiin.