

Oikaisuvaatimus kaupungininsinöörin päätökseen 13.11.2025 § 51

KRAKLIK 16.12.2025 § 169

1863/02.05.00.01.06/2025

Kaupungininsinööri on tehnyt päätöksen 13.11.2025 § 51 Kiinteistön 167-413-6-47 hulevesilaskua koskevasta muistutuksesta.

Oikaisuvalpyyntö, As. Oy Kunnanrinne, Taanontie 7, Kiihtelysvara

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on asian oheismateriaalina.

Perusteluina oikaisuvalpyyntöön esitetään muun muassa seuraavaa:

1. Alueella ei ole hulevesiviemärintiä eikä muuta järjestettyä hulevesijärjestelmää, jota kaupunki ylläpitäisi. Kiihtelysvaraan taajama-alueella hulevesien hallinta rajoittuu katujen varsilla oleviin avo-ojiin, jotka ovat pääosin luonnollisia maasto-ojia eivätkä muodosta kaupungin järjestämää hulevesijärjestelmää. Kyseisen rivitalotontin kohdalla ei ole edes noita ojia kaavateiden varsilla.
2. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 103 n §:n mukaan hulevesimaksu voidaan periä vain, jos kunnalla on järjestetty hulevesijärjestelmä, ja maksu määräytyy tämän järjestämisen kustannusten kattamiseksi. Kun järjestettyä hulevesijärjestelmää ei ole, ei myöskään ole perustetta maksun perimiselle.
3. Hulevesimaksun tulee vastata todellisia palveluja ja kustannuksia. Maksun perusteena ovat palvelut eivät tällä alueella ole olemassa, eikä kaupunki käytännössä tuota hulevesien hallinnan palvelua kiinteistölle.

Oikaisuvalpyynnön tekijä on esittänyt seuraavat vaatimukset:

1. Hulevesimaksun poistamista kokonaisuudessaan ja maksetun maksun palauttamista tai
2. toissijaisesti maksun kohtuullistamista tasolle 20–40 €/huoneisto/vuosi.

Vastaus oikaisuvalpyyntöön

Hulevesijärjestelmä Kiihtelysvaraan asemakaava-alueella

Hulevesijärjestelmän käsite alueidenkäyttölaissa sisältää kaikki ne ratkaisut, joiden avulla asemakaava-alueen hulevesiä johdetaan ja hallitaan. Kunnan järjestämän hulevesijärjestelmän ei edellytetä olevan putkiviemärintiä, vaan järjestelmä voi koostua myös avo-ojista, painanteista, kaivannoista, rumpuputkista, viivytysaltaista ja katualueiden kuivatusratkaisuksista, joita kaupunki ylläpitää.

Kiihtelysvaraassa hulevedet johdetaan katualueiden kuivatusrakenteiden ja avo-ojien kautta ympäröivään maastoon ja vesistöihin. Kaupunki vastaa näiden alueiden kunnossapidosta. Vaikka rivitalokiinteistön kohdalla ei ole erillistä ojaa, kiinteistö kuuluu katuverkon hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen.

Kunnan hulevesijärjestelmä voi palvella alueen kiinteistöjä myös estämällä hulevesien valumisen kiinteistöille taikka siten, että sen avulla hallitaan yleisten alueiden kuten puistojen ja katualueiden hulevesiä. Hulevesimaksulla katetaan kunnan yleisen hulevesijärjestelmän suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokuluja.

Hulevesimaksun määräytyminen

Joensuun kaupungin hyväksymä hulevesitaksa perustuu alueidenkäyttölain 103 n §:ään ja kaupunkirakennelautakunnan 22.10.2024 § 104 päätökseen. Hulevesimaksu määritellään kiinteistötyypin ja pinta-alan perusteella, eikä sitä sidota kiinteistöllä sijaitsevien asuntojen lukumäärään.

Edellä esitetyn perusteella rivitaloyhtiöiden huoneistokohtainen maksu voi vaihdella huomattavasti riippuen tontin pinta-alasta ja asuntojen määrästä. Taksa huomioi kiinteistön "potentiaalisen hulevesikuormituksen", ei ainoastaan järjestelmän paikallista näkyvää infrastruktuuria.

Maksun kohtuullisuus ja alueiden välinen vertailu

Oikaisupyyntöissä viitataan kantakaupungissa sijaitsevaan 75 huoneiston kerrostaloon, jossa maksu huoneistoa kohti on selvästi pienempi.

Taksa kohtelee kyseisiä kiinteistöjä eri tavoin, koska:

- kerrostalokiinteistö on tiiviisti rakennettu
- hulevesiä syntyy suhteessa vähemmän huoneistojen lukumäärään nähden
- rakennusten kerroslukujen vuoksi sama tontti palvelee huomattavasti useampia huoneistoja

Kiihtelysvaaran rivitalotontti on pinta-alaltaan suurempi ja sen hulevesikuormitus lasketaan koko tontin mukaan, jolloin maksu asukasta kohti on korkeampi.

Tämä porrastus perustuu kaupungin taksapäätökseen ja on yhdenmukainen kaikkien saman luokan kiinteistöjen kohdalla.

Valitusaika

Oikaisupyyntöissä tuodaan esiin, että laskussa ilmoitettu 8 vuorokauden valitusaika ei vastaa alueidenkäyttölain 103 o §:n mukaista 14 vuorokauden määräaikaa. Kaupunki toteaa seuraavaa:

Laskussa on ollut harhaanjohtavasti kaksi eri määräaikaa. 8 vuorokauden huomautusaika on muodostunut laskulle automaattisesti laskutusjärjestelmän kautta. Toinen 14 vuorokauden määräaika on laskulle lisätty alueidenkäyttölain 103 o §:n mukaisesti. Mahdollinen laskussa ollut lyhyempi ohjeistus ei ole rajoittanut laissa säädettyä oikeutta muistutuksen tekemiseen.

Yhteenveto

As Oy Kunnanrinne kuuluu asemakaava-alueeseen, jolla kaupunki järjestää hulevesien hallinnan katualueiden ja niiden kuivatusrakenteiden kautta. Näin ollen kiinteistö kuuluu hulevesijärjestelmän vaikutusalueeseen, ja hulevesimaksun määrääminen perustuu voimassa olevaan lakiin ja hyväksyttyyn taksaan.

Tontin suuri pinta-ala suhteessa asuntojen määrään selittää maksun huoneistokohtaista suuruutta, eikä taksa mahdollista maksun yksilöllistä huoneistokohtaista kohtuullistamista muutoin kuin taksan muutoksen kautta.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen (131/2021) mukaan kunta voi periä hulevesimaksun kiinteistöiltä, jotka sijaitsevat hulevesijärjestelmän vaikutusalueella, vaikka kiinteistöä ei olisi liitetty järjestelmään. Lisäksi päätöksen mukaan kunnalla ei yksittäistä kiinteistöä koskevaa taksan mukaista hulevesimaksua määritettäessä ole velvollisuutta erikseen osoittaa, että määrätty maksu vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta kunnalle suoranaisesti aiheutuvia kustannuksia.

Perusteet maksun poistamiseen tai kohtuullistamiseen eivät täyty, koska:

1. Kunta järjestää hulevesien hallinnan asemakaava-alueella lain edellyttämällä tavalla.
2. Maksu perustuu hyväksytyyn taksaan, joka kohdistuu tasapuolisesti kaikkiin vastaaviin kiinteistöihin.
3. Huomautusaikaan liittyvä epäselvyys laskussa ei vaikuta maksun lainmukaisuuteen.

valmistelija: kaupungininsinööri

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösesitys:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä As. Oy Kunnanrinne tekemän oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa kaupungininsinöörin 13.11.2025 § 51 tekemän päätöksen.

Päätös:

Keskustelun aikana Matti Pesonen esitti kaupunkiympäristöjohtajan päätösesityksestä poiketen, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy As. Oy Kunnanrinne tekemän oikaisuvaatimuksen kokonaisuudessaan tai vaihtoehtoisesti päättää maksun suuruudeksi 20-40€/asunto, kuten oikaisuvaatimuksen tekijä esittää.

Puheenjohtaja totesi esityksen rauenneen kannattamattomana.

Kaupunkirakennelautakunta päätti siten hyväksyä kaupunkiympäristöjohtajan päätösesityksen.

Matti Pesonen ilmoitti jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen. Eriävän mielipiteen kirjalliset perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.