

# SELVITYS VAIHTOEHTOISISTA HULEVESIMAKSUN TAKSARAKENTEISTA

## Yleistä

Suomessa arviolta 40-50 kunnassa on käytössä kunnallinen hulevesimaksu. Kuntien käyttämät hulevesimaksun taksarakenteet vaihtelevat kunnan ominaisuuksien, hulevesiviemäriverkoston omistuksen, käytettävissä olevien paikkatietoaineistojen, laskutusjärjestelmien ja muiden seikkojen vuoksi. Tämä selvitys on laadittu kaupunkitilalautakunnan 11.3.2026 toimeksiannon perusteella hulevesimaksun määrittelemiseksi Vantaan kaupungille.

Selvityksessä esitetään kolme vaihtoehtoista kiinteistökerrointaulukkoa, hulevesimaksun yksikköhintaa ja näistä muodostuvaa maksutaulukkoa. Kussakin esitettävässä vaihtoehdossa tuottotavoite on sama eli 3,3 miljoonaa euroa, jotta vaihtoehtojen vertailu on mahdollista.

Esitetyissä maksutaulukoissa ei ole otettu huomioon mahdollisia kiinteistökohtaisesti myönnettäviä huojennuksia, sillä esitetty maksun huojennusperuste on eri vaihtoehdoissa yhtäläinen.

Kiinteistöt jaetaan maksuluokkiin 1-4 kiinteistöllä sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen mukaan. Omakotitalotonteilla on usein paljon vettäläpäisevää pintaa ja kasvillisuutta, mikä vähentää muodostuvan huleveden määrää ja parantaa sen laatua. Maksuluokassa 2 ovat muut asuinrakennukset. Maksuluokassa 3 on liike- ja toimistorakennukset, joiden tontit ovat pääosin vettä läpäisemättömiä. Maksuluokkaan 4 on laitettu rakennukset, joihin liittyvä toiminta aiheuttaa huleveden likaantumista.

Hulevesimaksun periaatteet ja tarkemmat maksun määräytymisperusteet, kuten hulevesimaksun laskentakaava ja kiinteistöjen jakaminen rakennusten käyttötarkoitusten mukaisesti maksuluokkiin on esitetty ehdotuksessa Vantaan kaupungin hulevesitaksaksi ja ehdotuksessa Vantaan kaupungin hulevesitaksan maksutaulukoksi.

## Vaihtoehto 1: Taksaluokkiin perustuva hulevesimaksu

Vaihtoehto 1 perustuu Vantaan yhdessä HSY:n jäsenkuntien (Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa) kanssa konsulttityönä vuosina 2016-2017 teettämään selvitykseen kunnallisen hulevesimaksun käyttöönotosta. Taksamalli, laskentakaava ja taksan pohjana käytetyt kiinteistökertoimet perustuvat Pöyryn HSY:n jäsenkunnille laatimaan konsulttityöhön ”Kaupunkien hulevesijärjestelmän vaikutusalueen ja hulevesitaksan määrittäminen”.

Taulukko 1. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna, vaihtoehto 1.

Kiinteistökerroin	Kiinteistön maksuluokka			
	Kiinteistön pinta-ala (m <sup>2</sup> ) asemakaava-alueella	1) omakotitalot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat
0 - <1000	1	1	2	4
1000 - <2000	1,5	2	4	8
2000 - <5000	1,5	4	8	16
5000 - <10000	1,5	8	16	24
10 000 - <20 000	1,5	16	24	48
20 000 - <40 000	1,5	24	48	96
40 000 - <80 000	1,5	48	96	192
80 000 - < 400 000	1,5	96	192	384
400 000 -	1,5	192	384	768

\*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

#### Vaihtoehdossa 1

- Hulevesimaksun yksikköhinta on 44 euroa.
- Perittävän hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) on 8000 €.

Taulukko 2. Vaihtoehdon 1 kiinteistökertoimien mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko. Maksut on rajattu esitettyyn suurimpaan perittävään hulevesimaksuun

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Luokka 1 (€)	Luokka 2 (€)	Luokka 3 (€)	Luokka 4 (€)
0 –<1000	44	44	88	176
1000–<2000	66	88	176	352
2000–<5000	66	176	352	704
5000–<10000	66	352	704	1056
10000–<20000	66	704	1056	2112
20000–<40000	66	1056	2112	4224
40000–<80000	66	2112	4224	8000
80000–<400000	66	4224	8000	8000
400000-	66	8000	8000	8000

#### Vaihtoehto 2: Rivi- ja kerrostaloasumista painottava taksamalli

Vaihtoehdossa 2 hulevesimaksu on pyritty jakamaan tasaisesti asukaslukua kohti, jolloin asukkaat eivät olisi epätasa-arvoisessa asemassa asumismuotonsa perusteella. Hulevesirakenteista ja tulvareiteistä suuri osa toteutetaan tiiviisti rakennetuille alueille, joita ovat mm. kerrostaloalueet.

Kiinteistönomistajalla on vastuu huolehtia mm. ojan siistinä pitämisestä kiinteistönsä kohdalla, jolloin voi olla perusteltua siirtää maksuluokkien 1 ja 2 maksupainotusta luokkaan 2.

Liike- ja teollisuuskiinteistöjen osalta vaihtoehdossa 2 kertoimina käytetään pääasiassa vaihtoehdon 1 mukaisesti määriteltyjä kiinteistökertoimia. Maksukertymästä hieman alle puolet muodostuu luokkien 1 ja 2 asuinkiinteistöiltä ja hieman yli puolet liike- ja teollisuuskiinteistöiltä, kuten vaihtoehdossa 1.

Taulukko 3. Kiinteistökertoimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna, vaihtoehto 2. Maksutaulukon maksujen muodostamiseksi kokonaisluvuiksi kiinteistökertoimessa tarvitaan desimaalilukuja. Maksuluokassa 2 kahden suurimman pinta-alaluokan pienet kertoimet selittyvät laajoilla kiinteistöillä, joilla asuu vain vähän asukkaita.

Kiinteistökerroin	Kiinteistön maksuluokka			
Kiinteistön pinta-ala (m <sup>2</sup> ) asemakaava-alueella	1) omakotitalot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
0 - <1000	0,548	1,167	2,5	4
1000 - <2000	0,548	2,095	4	8
2000 - <5000	0,548	7,143	8	16
5000 - <10000	0,548	14,881	16	24
10 000 - <20 000	0,548	22,929	24	48
20 000 - <40 000	0,548	37,000	48	96
40 000 - <80 000	0,548	36,667	96	192
80 000 - < 400 000	0,548	5,143	192	384
400 000 -	0,548	5,143	384	768

\*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

#### Vaihtoehdossa 2

- Hulevesimaksun yksikköhinta on 42 euroa.
- Perittävän hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) on 8000 €.

Taulukko 4. Vaihtoehdon 2 kiinteistökertoimien mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko. Maksut on rajattu esitettyyn suurimpaan perittävään hulevesimaksuun.

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Luokka 1 (€)	Luokka 2 (€)	Luokka 3 (€)	Luokka 4 (€)
0–<1000	23	49	105	168
1000–<2000	23	88	168	336
2000–<5000	23	300	336	672
5000–<10000	23	625	672	1008
10000–<20000	23	963	1008	2016
20000–<40000	23	1554	2016	4032

40000–<80000	23	1540	4032	8000
80000–<400000	23	216	8000	8000
400000-	23	216	8000	8000

### Vaihtoehto 3: Sovellettu Porvoon taksamalli

Vaihtoehto 3 on laadittu soveltaen Porvoon kaupungin vuonna 2025 käyttöönotettavaa hulevesitaksamallia. Sen maksukertymä painottaa asumista, josta muodostuu 72 % maksuista. Liike- ja teollisuusrakennuksille kohdistuu 28 % hulevesimaksuista, mikä aliarvioi liike- ja teollisuuskiinteistöjen tuottamaa hulevesikuormaa.

Taulukko 5. Kiinteistökerroimet maksuluokan ja pinta-alan mukaan jaoteltuna, vaihtoehto 3.

Kiinteistökerroin Kiinteistön pinta-ala (m <sup>2</sup> ) asemakaava- alueella	Kiinteistön maksuluokka			
	1) omakoti- talot	2)* pari-, rivi-, ja kerrostalot	3) liikekiinteistöt, toimistot ja vastaavat	4) teollisuus, maatalous ja vastaavat
0 - <1000	1	5,5	8	8
1000 - <2000	1	5,5	8	8
2000 - <5000	1	8,5	12	12
5000 - <10000	1	12	16	16
10 000 - <20 000	1,2	16	16	16
20 000 - <40 000	1,2	18	24	24
40 000 - <80 000	1,2	18	24	24
80 000 - < 400 000	1,2	20	28	28
400 000 -	1,2	25	40	40

\*) Maksuluokka 2 sisältää myös kiinteistöt, joilla sijaitsee enemmän kuin yksi omakotitalo (0110).

### Vaihtoehdossa 3

- Hulevesimaksun yksikköhinta on 42 euroa.
- Hulevesimaksun enimmäismäärä (kattohinta) ei ole käytössä.

Taulukko 6. Vaihtoehdon 3 kiinteistökerroimien ja yksikköhinnan mukaan määritetty hulevesimaksun maksutaulukko.

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Luokka 1 (€)	Luokka 2 (€)	Luokka 3 (€)	Luokka 4 (€)
0–<1000	42	231	336	336
1000–<2000	42	231	336	336
2000–<5000	42	357	504	504
5000–<10000	42	504	672	672

10000—<20000	50,4	672	672	672
20000—<40000	50,4	756	1008	1008
40000—<80000	50,4	756	1008	1008
80000—<400000	50,4	840	1176	1176
400000-	50,4	1050	1680	1680

## Hulevesimaksukertymän muuttaminen

Kun hulevesimaksutaksa on hyväksytty, hulevesimaksun tuottoa voidaan muuttaa vaihtamalla yksikköhintaa. Esimerkiksi 4,5 miljoonan euron tuottotavoite tarkoittaisi esitetyissä taksamalleissa seuraavia yksikköhintoja:

- vaihtoehto 1: 61 euroa
- vaihtoehto 2: 58 euroa
- vaihtoehto 3: 55 euroa

Nyt esitetty hulevesimaksu ei kata kaikkia kunnalle hulevedestä aiheutuvia kuluja. Vantaan kaupungin hulevesikustannukset ovat noin 5 miljoonaa euroa, ja esitetyllä hulevesimaksun yksikköhinnalla tuotoksi saadaan vain 3,3 miljoonaa euroa. Alueidenkäyttölaki mahdollistaa kustannusten täysimittaisen kattamisen kiinteistönomistajilta ja haltijoilta perittävillä maksuilla.

## Hulevesimaksun vertailu kiinteistöveroon

Käytettävissä olevan rekisteritiedon perusteella tarkasteltiin kiinteistöverojen suhdetta ehdotettuun hulevesimaksuun. Tarkasteltava aineisto käsitti ainoastaan asemakaava-alueiden kiinteistöt. Kunnan kiinteistöverokertymä on todellisuudessa jonkin verran suurempi kuin mitä tässä tarkastelussa esitetään. Kunnan asukkaista noin 95 % asuu asemakaavoitetulla alueella, ja suurin osa kiinteistöistäkin sijaitsee asemakaava-alueella.

Kiinteistöveroa peritään koko kunnan alueelta, mutta hulevesimaksun esitetään koskevan vain kunnan asemakaavoitettua aluetta, jolla kunnalla on velvollisuus huolehtia hulevesien hallinnan järjestämisestä.

Vaihtoehdon 2 hulevesimaksutuoton on arvioitu olevan 3,3 miljoonaa euroa. Kunnan kiinteistöverokertymä on noin 106 miljoonaa euroa, jolloin hulevesimaksu vastaisi noin 4 prosenttia kiinteistöverosta.

Hulevesimaksun kertymä ja kiinteistöverokertymä jakautuvat hulevesimaksun eri maksuluokkiin kuuluville kiinteistöille seuraavasti:

Käyttötarkoitukseen perustuva hulevesimaksun  
 maksuluokka (rakennuksen käyttötarkoitussuokka)

	<u>Luokka 1</u>	<u>Luokka 2</u>	<u>Luokka 3</u>	<u>Luokka 4</u>
Hulevesimaksu VE1	20 %	26 %	26 %	28 %
Hulevesimaksu VE2	9 %	38 %	25 %	28 %
Hulevesimaksu VE3	16 %	56 %	19 %	8 %
Kiinteistövero	11 %	34 %	35 %	20 %

Taulukko 7. Taulukossa on esitetty pinta-ala- ja maksuluokittain vaihtoehdon 2 mukaisen hulevesimaksun suuruus suhteutettuna vastaavien kiinteistöjen keskimääräiseen kiinteistöveroon. Esimerkiksi alle 1000 m<sup>2</sup> omakotitalokiinteistöillä esitetty hulevesimaksu on 23 € ja keskimääräinen kiinteistövero on 671 € eli näiden suhde on  $23/671=0,03$

Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Luokka 1	Luokka 2	Luokka 3	Luokka 4
0–<1000	3 %	4 %	2 %	20 %
1000–<2000	3 %	4 %	2 %	12 %
2000–<5000	2 %	4 %	2 %	11 %
5000–<10000	1 %	4 %	2 %	7 %
10000–<20000	0 %	4 %	2 %	8 %
20000–<40000	0 %	4 %	3 %	6 %
40000–<80000	0 %	3 %	3 %	7 %
80000–<400000	0 %	1 %	9 %	6 %
400000–	-	-	2 %	0 %