



Hyväksytty 14.12.2000 §233

Muutettu: 12.12.2001 §259, 13.3.2002 §63, 24.3.2004 §35, 26.1.2005 §10, 22.11.2006 § 117

OULUN VEDEN LIITTYMISMAKSUN SOVELTAMISOHJE

1. MAKSUN MÄÄRÄYTYMISPERUSTEET

Liittymismaksu on kiinteistökohtainen maksu, joka maksetaan kiinteistön liittyessä yleiseen vesijohto- ja /tai viemäriverkkoon. Myös rakennusten laajennuksista peritään ns. lisäliittymismaksua tässä ohjeessa tarkemmin määritellyissä tapauksissa. Liittymismaksu määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja rakennuksen käyttötarkoituksen perusteella. Käyttötarkoitus määräytyy tontin kaavamerkinnän mukaan ja huomioidaan jäljempänä esitettävän tonttikertoimen avulla, joka aiheuttamisperiaatteen mukaisesti ottaa huomioon erilaisten kiinteistöjen aiheuttamat vesihuollon kustannukset.

Kiinteistön liittymismaksu lasketaan oheisella kaavalla:

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

L= kiinteistön liittymismaksu
K= kiinteistön mukainen tonttikerroin (kohdassa 2)
Y= liittymismaksun yksikköhinta (vedelle 0,84 euroa/m² ja jätevedelle 0,84 euroa/ m²)
A= kaavan mukainen rakennusoikeus (k- m²) (kohdassa 3)

2. KIINTEISTÖN MUKAINEN TONTTIKERROIN (K)

2.1 Pientalot (rakennusoikeus alle 500 m²)

Kaikkien pientalojen (alle 500 m²) liittymismaksu määritetään kolmeen tasataksaluokkaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Myös kaikilla alle 500 m²:n rakennuksilla, jotka ovat yhdistettyjä asuin – ja liikerakennuksia, yhdistettyjä asuin- ja toimistorakennuksia, määritetään liittymismaksu tasataksoihin perustuen pientalojen tapaan.

| Tasataksa | Asuntotyyppi | Asemakaavan mukainen rakennusoikeus (k-m ²) | Liittymismaksu (euroa) |
|-----------|---------------------------------|---|------------------------|
| 1 | Pientalot | ≤ 150 m ² | 1513,69 |
| 2 | Omakoti-, paritalot | >150 m ² ≤250 m ² | 2522,82 |
| 3 | Ok-, pari-, rivi- ja ketjutilat | >250 m ² ≤500 m ² | 4204,70 |

2.2 Asuinrakennukset (rakennusoikeus yli 500 m²) ja muut rakennukset

Yli 500 m²:n asuinrakennuksilla liittymismaksun laskemisessa käytetään rakennusoikeuden lisäksi tontin osuutena asuntotyyppistä riippuen joko kaksi tai kolme kertaa rakennusoikeuden määrä (kerroin 3 tai 4). Yli 500 m²:n asuinrakennuksilla liittymismaksu on vähintään tasataksan 3 mukainen. Liittymismaksutekstin täsmennyksenä on seuraavassa taulukossa esitetty erilaisten asuinrakennusten ja muiden rakennusten tonttikertoimet:

| Rakennustyyppi | Kaavamerkinnät (yleisimmät) | tonttikerroin K |
|---|-----------------------------|-----------------|
| Pientalot < 150 m ² (tasataksa 1) | AO, AP | 6 |
| Pientalot 150-250 m ² (tasataksa 2) | AO, AP | 6 |
| Pientalot 250-500 m ² (tasataksa 3) | AO, AP | 5 |
| Omakoti-, pari-, rivi- ja ketjutilat >500 m ² (enintään kaksikerr. asuinrakennukset) | AO, AP, AR, AKR II | 4 |
| Asuin kerrostalot (kolme tai useampikerr. asuinrakennukset) | AK III | 3 |
| yhdistetyt asuin- liikerakennukset | AL | 3 |
| yhdistetyt asuin- ja toimistorakennukset | AL | 3 |
| toimisto- ja julkiset rakennukset | K, Y, | 3 |
| liike- ja teollisuusrakennukset | K, T | 2 |
| Varastorakennukset | T | 1 |

Lisäksi voidaan pientaloja lukuunottamatta harkita tapauskohtaisesti tonttikerrointa vertaamalla niiden tonttitehokkuutta, vesiliittymien kokoa ja vesihuollolle aiheutuvia kustannuksia.



3. ASEMAKAAVAN MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS (A)

Liittymismaksun pinta-alaperusteena käytetään kaavan mukaista rakennusoikeutta ($k \cdot m^2$). Asemakaavoissa esitetään rakennusoikeus useilla eri tavoilla. Hyväksytyissä asemakaavoissa on käytetty mm. seuraavia merkintätapoja, joita noudatetaan liittymismaksun määräytymiseen seuraavasti:

- e = tehokkuusluku, jolla tontin pinta-ala kerrottuna saadaan rakennusoikeuden määrä
- tontin rakennusoikeus yhtenä lukuna = rakennusoikeuden määrä
- tontin rakennusoikeus ilmoitettuna kahtena lukuna, joista toinen on asuinrakennusten rakennusoikeus ja toinen varasto/ autotallien tms. rakennusoikeus. Tällöin käytetään ilmoitetun kahden luvun summaa liittymismaksun määräytymisperusteena.

3.1 Jos rakennusoikeus ylitetään

- Pientaloilla (rakennusoikeus alle $500 m^2$) verrataan rakennusluvan mukaista kerrosalaa tasataksojen rajoihin ja mikäli raja ylittyy, peritään maksu ylemmän tasataksan mukaan.
- Muissa uudisrakennuksissa tai rakennusten laajennuksissa liittymismaksu määräytyy rakennusluvassa esitetyn kerrosalan mukaan.
Jos rakennusoikeus ylitetään, laskentaperusteena käytetään rakennusvalvonnan luparekisterissä esitettyä kerrosalaa. Kerrosala lasketaan aina ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Paksuseinämaisten (seinämävahvuus >250 mm) talojen osalta rekisterissä on esitetty kaksi eri kerrosalaa, joista käytetään ulkoseinien ulkopintojen mukaan laskettua (suurempaa) kerrosalaa.

3.2 Jos rakennuksen kerrosala on alle puolet tontin kokonaisrakennusoikeudesta

- Pientaloilla (rakennusoikeus alle $500 m^2$) maksu määräytyy ensimmäisen rakennusvaiheen osalta alemman tasataksaluokan mukaan. Kun rakennusta myöhemmin laajennetaan ja kerrosalaksi tulee yli puolet kokonaisrakennusoikeudesta, peritään lisäliittymismaksuna tasataksojen erotus.
- Muissa uudisrakennuksissa liittymismaksu peritään ensimmäisen rakennusvaiheen osalta todellisen kerrosalan eikä kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Kun rakennusta myöhemmin laajennetaan, peritään lisäliittymismaksua kohtien 4.1 ja 4.2 mukaisesti.

4. LISÄLIITTYMISMAKSUN ERIKOISTAPAUKSET

Eräissä tapauksissa vaiheittain rakennettavien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden tai rakennusten laajennuksien osalta tulee maksettavaksi ns. lisäliittymismaksu. Nämä lisäliittymismaksun erikoistapaukset ovat seuraavassa:

4.1 Vaiheittain rakennettava asunto-osakeyhtiö, teollisuuskiinteistö tms.

- Liittymismaksu on tonttikohtainen maksu. Jos samalla tontilla oleva kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö tms. rakennetaan useammassa vaiheessa ja jokin osa on jo rakennettu ennen liittymismaksun voimaantuloa, uudelle rakennettavalle rakennusvaiheelle, jolle rakennuslupa saadaan liittymismaksun voimaantulon jälkeen, tulee maksettavaksi liittymismaksu
- uuden rakennusvaiheen liittymismaksun perusteena käytetään jäljellä olevaa rakennusoikeutta (=rakennusoikeus – aiemmin toteutettu kerrosala) tai mikäli laajennuksen kerrosala on alle puolet jäljellä olevasta rakennusoikeudesta, liittymismaksu peritään kyseisen rakennusvaiheen osalta laajennuksen kerrosalan perusteella.
- jos asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy, tulee lisäliittymismaksu maksettavaksi rakennusluvassa esitetyn laajennuksen kerrosalan mukaan.
- liittymismaksua ei kuitenkaan peritä, jos vaiheittainen rakentaminen tai laajentaminen on vähäistä tai muutokset pysyvät olevan rakennuksen vaipan sisällä tai kyse on varasto-, ullakko-, autotalli- tai muusta pääasiassa kylmien tilojen rakentamisesta, joilla ei ole välittömiä vaikutuksia vesihuoltoliittymiin
- lisäksi laajennusten ja vaiheittain rakentamisen osalta voidaan harkita tapauskohtaisesti tonttikerrointa vertaamalla niiden tonttitehokkuutta, vesiliittymien kokoa ja vesihuollolle aiheutuvia kustannuksia

4.2 Vanhan rakennuksen laajentaminen (pientalot rakennusoikeus alle $500 m^2$)

Pientalojen (alle $500 m^2$) laajennuksista ei peritä liittymismaksua, jos

- laajennus pysyy pientaloilla (alle $500 m^2$) tasataksojen määrittämässä rajoissa. Tämä edellyttää, että tonttijohdolliset säilyvät nykyisellään ja kiinteistö ei tee uutta liittymissopimusta Oulun Veden kanssa.



- vaihteittainen rakentaminen tai laajentaminen on vähäistä tai muutokset pysyvät olevan rakennuksen vaipan sisällä ja kyse on varasto-, ullakko-, autotalli- tai muusta pääasiassa kylmien tilojen rakentamisesta, joilla ei ole välittömiä vaikutuksia vesihuoltoliittymiin .

Muissa tapauksissa pientalojen laajennuksissa liittymismaksu peritään seuraavasti:

- Tasataksan rajojen (tasataksat 1-3) ylittyessä maksuperusteena käytetään laajennuksen todellista kerrosalaa, mikäli rajan ylitys on enintään 20 % tasataksan rajan mukaisesta rakennusoikeudesta.
- Tasataksan rajojen (tasataksat 1-3) ylittyessä yli 20%, maksuna käytetään tasataksan erotusta (tasataksa 2 – tasataksa 1 =1009,13 euroa, tasataksa 3 – tasataksa 2 = 1681,88 euroa)

4.3 Jos vanha rakennus puretaan ja paikalle rakennetaan uusi rakennus

Kyse on uudisrakentamiseen verrattavasta rakentamisesta, jota liittymismaksu koskee riippumatta siitä uusitaanko tonttijohtoja. Tällöin

- rakentajan on haettava uusi rakennuslupa
- rakentaja tekee uuden liittymissopimuksen Oulun Veden kanssa
- rakentaja saa uuden kulutuspaikkanumeron, jos vanha mittari on poistettu

5. LIITTYMINEN VAIN JÄTEVESIVIEMÄRIIN TAI VESIJOHTOON

- Jos kiinteistö liittyy vain jätevesiviemäriin tai vesijohtoon, on maksu puolet kaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan määräytyvästä maksusta tai tasataksasta. (Liittymismaksun yksikköhinta 0,84 eur/m² erikseen vedelle ja jätevedelle)
- Liittymismaksu koskee myös niitä vanhoja kiinteistöjä, jotka eivät ole liittyneet viemäriverkkoon tai harvemmin myös vesijohtoverkkoon. Maksuvelvollisuus koskee niitä vanhoja kiinteistöjä, jotka tekevät liittymissopimuksen 1.1.2001 jälkeen.

6. LIITTYMINEN TOIMINTA-ALUEEN ULKOPUOLELLA (haja-asutuksen liittymismaksu)

Vesihuoltoverkoston laajentaminen toiminta-alueen ulkopuoliselle kaavoittamattomalle haja-asutusalueelle aiheuttaa kiinteistöä kohti laskien huomattavia kustannuksia liittyjien vähäisen määrän ja harvassa sijaitsevien kiinteistöjen takia. Vesihuollon rakentaminen kaavoittamattomalle alueelle voi haitata myös hyvän kaavaratkaisun aikaansaamista ja johtaa myöhemmin tarpeettomiin verkostojen siirtokustannuksiin ja kaavallisiin rasitteisiin. Yleisperiaatteena kaavan lievealueilla onkin, että vesihuoltoverkoston laajennetaan kaavoituksen etenemisen mukaan. Käytännössä kyse on lähinnä liittymisestä viemäriverkoston.

Mikäli toiminta-alueen ulkopuolisella kaavoittamattomalla alueella (haja-asutus) liitytään rakennettuun vesihuoltoverkoston, käytetään vesihuoltolain aiheuttamisperiaatteen mukaisesti korotettua vesihuollon liittymismaksua.

Asemakaavan ulkopuolella tonteille ei ole määritelty rakennusoikeutta, minkä vuoksi laskennassa käytetään rakennusten kokonaiskerrosalaa. Kerrosala lasketaan aina ulkoseinien ulkopintojen mukaan.

6.1 Toiminta-alueen ulkopuolisella kaavoittamattomalla alueella (haja-asutusalueella) olevan rakennuksen

(koskee omakoti-, pari-, rivitaloa, vapaa-ajan asuntoa, kerrostaloa, asuinliiketaloa, liike-, teollisuus-, maatala- ja varastorakennusta) **korotettu vesihuollon liittymismaksu määräytyy seuraavasti:**

| kokonaiskerrosala | korotettu liittymismaksu |
|---------------------------|---|
| ≤ 250 m ² , | tasataksa 2 kaksinkertaisena |
| >250 - 500 m ² | tasataksa 3 kaksinkertaisena |
| > 500 m ² | lasketaan kohdan 2.2 mukaan korotettuna 50%:lla, kuitenkin vähintään tasataksa 3 kaksinkertaisena |

Alueittain ja tapauskohtaisesti voidaan erityisesti vesijohtoon liittyttäessä harkita pienempää korotusprosenttia vertaamalla vesiliittymien kokoa ja hankkeen toteuttamisesta vesihuollolle aiheutuvia kustannuksia.

Asemakaava-alueen ulkopuolella (haja-asutusalueella) johtojen liittämiskohta ja kunnossapitoraja on laitoksen vesijohdossa ja viemärissä. Liittymismaksua vastaan vesihuoltolaitos tekee tonttijohtojen liitostyön runkojohtoon sekä asentaa sulkuventtiilin. Kiinteistö vastaa tonttijohtojen rakentamisesta ja kunnossapidosta liitoskohdasta rakennukseen saakka.



7. TONTTIJOHTOJEN UUSIMISESTA TAI RAKENTAMISESTA AIHEUTUNEIDEN KUSTANNUSTEN HYVITTÄMINEN

- jos kaavan mukaiselle rakennuspaikalle on tonttijohdot todistettavasti uusittu enintään kymmenen vuotta aiemmin liittymissopimuksen allekirjoituspäivästä lukien runkojohtoihin saakka ja uusi rakennus liitetään niihin, hyvitetään liittymismaksun yhteydessä tonttijohdoista arvonlisäveroton kustannusosuus vuoden 2000 palveluhinnaston mukaan
- Rakentamattomalle tontille tehdyistä tonttijohdoista hyvitetään liittymismaksun yhteydessä arvonlisäveroton kustannusosuus vuoden 2000 palveluhinnaston mukaisesti.
- Vuoden 2000 palveluhinnaston vahvistetut tonttijohdojen arvonlisäverottomat hinnat, kun tonttijohdot on rakennettu runkojohtotöiden yhteydessä, ovat:

| | |
|--------------------------------|--------------|
| - vesijohto ja jätevesiviemäri | 588,66 euroa |
| - vesijohto erikseen | 386,83 euroa |
| - jätevesiviemäri erikseen | 386,83 euroa |

8. KUNNOSSAPITORAJAN MUUTOKSEN TULKINNAT

Nykyisin kiinteistöt ovat joutuneet kustannuksellaan korjaamaan yleisellä alueella olevat tonttijohdot. Tästä on esimerkiksi katualueella voinut aiheutua suurehkojakin kustannuksia. Liittymismaksun käyttöönoton yhteydessä on kunnossapitorajaa muutettu yleisen alueen rajalle, joten jatkossa Oulun Vesi vastaa myös tonttijohdojen korjauksesta yleisellä alueella. Kiinteistöjen vastuulle jäävät edelleen tontin alueella olevat johdot (tonttijohdot).

- Kun vesijohtovuoto havaitaan tonttijohdossa ja vuotokohdan sijainti ei ole tarkasti määritettävissä, on Oulun Vesi velvollinen käynnistämään vuotokohdan tutkimuksen.
- Mahdolliset turhat katualueen/yleisen alueen kaivu- ja työkustannukset eivät tule kiinteistön vastuulle.
- Tontin puolella havaittavat putkirikot kuuluvat edelleen kiinteistöjen korjattavaksi. Jos tällöin tonttijohdon uusiminen on teknisten seikkojen tai tontilla olevien rakenteiden takia perusteltua tehdä katualueelta (esim. tonttivesijohdon sujutus), voidaan katualueen kaivu- ja työkustannuksia laskuttaa kiinteistönomistajalta erillisen tilauksen mukaisesti.
- Työnjohto tutkii ja arvioi kunkin tapauksen erikseen ja ilmoittaa kiinteistölle, kenen vastuulle tonttijohdon korjaus todennäköisimmin tulee.

8.1 Voimassaolevat kunnossapito- ja rakentamissopimukset

Oulun Vedellä on erilaisia johtojen kunnossapitoa ja rakentamista koskevia sopimuksia kiinteistöyhtiöiden kanssa. Sopimuksia on mm. kiinteistöyhtiöiden, teollisuusyritysten ja kuntayhtymien kanssa ja ne voivat koskea runkojohtoiksi luokiteltavien johtojen sijoitusta, omistusta ja kunnossapitoa kiinteistön alueella. Sopimukset perustuvat molempien sopijapuolten tapauskohtaisesti soveltamiin ja yhteisesti sovittuihin periaatteisiin. Nämä sopimukset jäävät voimaan liittymismaksun käyttöönotosta ja kunnossapitorajan muutoksesta huolimatta.

8.2 Vesimittarin asennus

Aiemmin peritty vesimittarin asennusmaksu sisältyy liittymismaksuun edellyttäen, että kiinteistön vesimittaritila ja putkitukset on tehty ohjeen mukaisesti. Jos mittarin asennuksesta aiheutuu ylimääräisiä työ- ja materiaalikustannuksia, peritään ne erikseen.

9. SADEVESIVIEMÄRIN LIITTYMÄT

Nykyisin sadevesiviemäri liittymiä ei ole rakennettu valmiiksi tonteille. Uusilla alueilla on vuodesta 2001 alkaen rakennettu uudisrakennusalueilla myös sadevesiliitokset valmiiksi tontin rajalle asti. Tämä sisältyy liittymismaksun hintaan.

Takautuvaa velvoitetta sadevesiviemäri liittymien rakentamiseen olemassaoleville kiinteistöille ei synny. Saneerattavilla alueilla sadevesiviemäri liittymät tehdään valmiiksi ja uuden vesihuoltolain mukaisesti velvoitetaan kiinteistöt erottelemaan sade- ja salaojavedet erillisjärjestelmään.



10. LASKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Lukumääräisesti eniten rakennetaan pientaloja, joiden osalta liittymismaksu määräytyy kolmen tasataksan avulla. Tähän pyrittiin osaltaan myös liittymismaksun laskentaan liittyvän käytännön helpottamiseksi. Liittymismaksun määrittäminen ja laskutuksen järjestäminen on Oulun Veden vastuulla.

Maksuperusteiden määrittelyssä tehdään yhteistyötä tarvittaessa kaupungin kaavoitusyksikön ja tonttipalveluiden kanssa tonttien rakennusoikeuden selvittämiseksi ja rakennusvalvonnan kanssa rakennusluvan myöntämisestä. Oulun Vesi tarkistaa voimassaolevien kaavojen rakennusoikeudet Xcityn asemakaavatiedoista. Rakennusvalvonnasta toimitetaan tieto hyväksytyistä rakennusluvista.

Liittymismaksun valmistelee suunnittelija. Normaalitapauksissa Oulun Veden suunnittelija määrittää liittymismaksun ja maksun hyväksyy johtaja. Harkinnanvaraisissa ja tonttikertoimen määrittelyä edellyttävissä tapauksissa suunnittelija valmistelee liittymismaksuesityksen yhteistyössä yksikön päällikön kanssa. Johtaja hyväksyy maksun.

11. MAKSUN PERIMISAJANKOHTA

Liittymismaksuun sisältyvät tähän saakka kiinteistöiltä perityt vesijohto- ja viemäri liittymien rakentamiskustannukset. Maksu peritään sen jälkeen, kun rakennuslupa on myönnetty ja liittymissopimus Oulun Veden kanssa on tehty. Liittymissopimuksen tekeminen ei pelkästään riitä, koska rakennuslupaa ei välttämättä ole vielä myönnetty.

Maksuehto: laskun eräpäiväksi merkitään 30. päivä lähettämispäivämäärästä lukien.

Liittymismaksun perimisajankohta voidaan asiakkaan kirjallisesta pyynnöstä siirtää myöhäisemmäksi sellaisissa tapauksissa, joissa hankkeen käynnistyminen siirtyy yli kahden vuoden päähän rakennusluvan myöntämisestä.

12. MAKSUN LUONNE JA KIRJANPIDOLLINEN KÄSITTELY

Liittymismaksuista ei suoriteta arvonnäköveroa. Ennen 1.4.2004 maksetut liittymismaksut ovat siirto- mutta eivät palautuskelpoisia. 1.4.2004 ja sen jälkeen maksetut liittymismaksut ja lisäliittymismaksut ovat siirto- ja palautuskelpoisia.