OULUN VEDEN LIITTYMISMAKSUN SOVELTAMISOHJE

ASEMAKAAVA-ALUEET

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.

Kerrostalo- tai rivitalo tai teollisuustontin tai vastaavan kiinteistökohtainen liittymismaksu voidaan uudisrakennushankkeissa jakaa useammalle liittymissopimukselle, jos kiinteistön osa vuokrataan tai kiinteistön hallinta jaetaan hallinnanjakosopimuksella ja kullekin muodostetaan oma asunto-, kiinteistö- ym. yhtiö. Myös omalla tontilla olevan yksittäisen paritalon liittymismaksu voidaan jakaa hallinnonjakosopimuksen perusteella rakennusoikeuksien suhteessa, mutta tällöin liittymismaksu määritellään, kuin ne olisivat erillisiä pientaloja.

Vesihuoltolaitokselle syntyvät mahdolliset lisäkustannukset (esim. ylimääräisten tonttijohtojen ja talosulkuventtiilien rakentaminen) peritään kiinteistöltä.

2. KIINTEISTÖN MUKAINEN TONTTIKERROIN (K)

2.1 Pientalot (rakennusoikeus enintään 500 m²)

Kaikkien pientalojen (enintään 500 m²) liittymismaksu määritetään kahteen 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. Tasataksaan sisältyy vesijohdon ja viemärin liittymismaksu.

Tasataksa	Asuntotyyppi	Asemakaavan mukainen rakennusoikeus (k-m2)	Liittymismaksu (euroa)
1	Omakoti-, paritalot	.≤250 m²	2770 €
2	Ok-, pari-, rivi- ja ketjutalot	>250 m …..≤500 m²	4410 €

2.2 Asuinrakennukset (rakennusoikeus yli 500 m²) ja muut rakennukset

Yli 500 m²:n asuinrakennuksilla liittymismaksun laskemisessa käytetään rakennusoikeuden lisäksi tontin osuutena asuntotyypistä riippuen joko kolme tai neljä kertaa rakennusoikeuden määrä (kerroin 4 tai 5). Yli 500 m²:n asuinrakennuksilla liittymismaksu on vähintään tasataksan 2 mukainen.

Kiinteistön liittymismaksu lasketaan oheisella kaavalla:

L= K x Y x A

L= kiinteistön liittymismaksu
K= kiinteistön mukainen tonttikerroin (kohdassa 2)
Y= liittymismaksun yksikköhinta (vedelle 0,90 euroa/m² ja jätevedelle 0,90 euroa/ m²)
A= kaavan mukainen rakennusoikeus (k- m²) (kohdassa 3)

Liittymismaksutekstin täsmennyksenä on seuraavassa taulukossa esitetty erilaisten asuinrakennusten ja muiden rakennusten tonttikertoimet:

Rakennustyyppi	**Kaavamerkinnät (yleisimmät)**	**tonttikerroin K**
Omakoti-, pari-, rivi- ja ketjutalot >500 m² (enintään kaksikerr. asuinrakennukset)	AO, AP, AR, AKR II	5
Asuinkerrostalot (kolme tai useampikerr. asuinrakennukset)	AK III	4
yhdistetyt asuin- ja liikerakennukset	AL	4
yhdistetyt asuin- ja toimistorakennukset	AL	4
julkiset rakennukset, palvelut	Y, P	3
toimisto-, liike- ja teollisuusrakennukset	K, KL, T	3
Varastorakennukset	T	2
Tallit, navetat ja vastaavat	RHU, M	2

Loma-asuntojen (R, RA-alue) liittymismaksu kuten asuinrakennuksilla, mutta 50 % korotettuna.
Lisäksi voidaan pientaloja lukuun ottamatta 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-m²). 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 (muut kuin pientalotontit enintään 500 k-m²)

- Uudisrakennuksissa tai rakennusten laajennuksissa liittymismaksu määräytyy rakennusluvassa esitetyn kerrosalan mukaan.
- Kerrosala lasketaan aina ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Paksuseinämäisten (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 (muut kuin pientalotontit enintään 500 k-m²)

- Uudisrakennuksissa liittymismaksu peritään ensimmäisen rakennusvaiheen osalta todellisen kerrosalan eikä kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Kun rakennusta myöhemmin laajennetaan, peritään lisäliittymismaksua kohdan 4.1 mukaisesti.

4.-LIITTYMISMAKSUN ERIKOISTAPAUKSET

Eräissä tapauksissa vaiheittain rakennettavien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden tai rakennusten laajennuksien osalta tulee maksettavaksi ns. lisäliittymismaksu.

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 Jos vanha rakennus puretaan ja paikalle rakennetaan uusi rakennus
Jos liittymismaksua ei ole maksettu aikaisemmin, niin 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

Jos liittymismaksu on maksettu aikaisemmin ja rakennusluvan kerrosala ylittää aikaisemman kerrosalan, niin lisäliittymismaksu määritetään laajennuksen perusteella (muut kuin pientalotontit enintään 500 k-m²).

5. ASEMAKAAVAN ULKOPUOLISET ALUEET (haja-asutuksen liittymismaksu)

Vesihuoltoverkoston laajentaminen 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 vesihuoltoverkostoa laajennetaan kaavoituksen etenemisen mukaan.

Haja-asutusalueella 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.

Haja-asutusalueella olevan rakennuksen (koskee omakoti-, pari-, rivitaloa, loma-asuntoa, kerrostaloa, asuinliiketaloa, sekä liike-, teollisuus-, maatila- ja varastorakennusta) korotettu vesihuollon liittymismaksu määräytyy seuraavasti:

kokonaiskerrosala	liittymismaksu, vesi	liittymismaksu, jätevesi
≤ 250 m2	2770 €	2770 €
>250 … ≤ 400 m2	3900 €	3900 €
>400 … ≤ 500 m2	4410 €	4410 €
> 500 m2	lasketaan kohdan 2.2 mukaan korotettuna 50%:lla, vähintään 4410 €	lasketaan kohdan 2.2 mukaan korotettuna 50%:lla, vähintään 4410 €

Laajennusten osalta tulee maksettavaksi ns. lisäliittymismaksu mikäli rakennusten kokonaiskerrosala ylittää 250 m^2 tai 400 m^2 tai 500 m^2 rajan. Lisäliittymismaksuna käytetään korotetun liittymismaksun erotusta.

Haja-asutusalueella johtojen liittämiskohta ja kunnossapitoraja on laitoksen vesijohdossa ja viemärissä. Vesihuoltolaitos tekee tonttijohtojen liitostyön runkojohtoon sekä asentaa sulkuventtiilin. Kiinteistö vastaa tonttijohtojen rakentamisesta ja kunnossapidosta liitoskohdasta rakennukseen saakka.

6. ALUEELLINEN LIITTYMISMAKSU

Oulun Vesi voi ottaa käyttöön alueellisen liittymismaksun erikseen rajatuilla alueilla, jos se on tarpeen kustannusten oikean kohdentamisen vuoksi. Aikaisemmin määrätyt alueelliset liittymismaksut pysyvät voimassa.

7. MAKSUN PERIMISAJANKOHTA

Maksu peritään sen jälkeen, kun rakennuslupa on myönnetty ja liittymissopimus Oulun Veden kanssa on tehty.

Liittymismaksun perimisajankohta voidaan asiakkaan kirjallisesta pyynnöstä siirtää myöhäisemmäksi sellaisissa tapauksissa, joissa hankkeen käynnistyminen siirtyy yli kahden vuoden päähän rakennusluvan myöntämisestä. Liittymismaksut ja lisäliittymismaksut ovat siirto- ja palautuskelpoisia.