



”Kyläsaaren jätevesiosuuskunta”
Rakennushanke 2 esittelytilaisuus

29.9.2013

Kiinteistöjen jätevesiasioiden hoitaminen Vesihuoltolain 119/2001 ja Ympäristönsuojelulaki 86/2000 vaatimusten mukaisesti osuuskunnan toiminta-alueella

Lisätietoa internetosoitteessa: www.finlex.fi ja www.ymparisto.fi

Tietoa Kyläsaaren jätevesiosuuskunnasta ja täydennysrakentamissuunnitelmasta Rakennushanke 2 (RH 2)

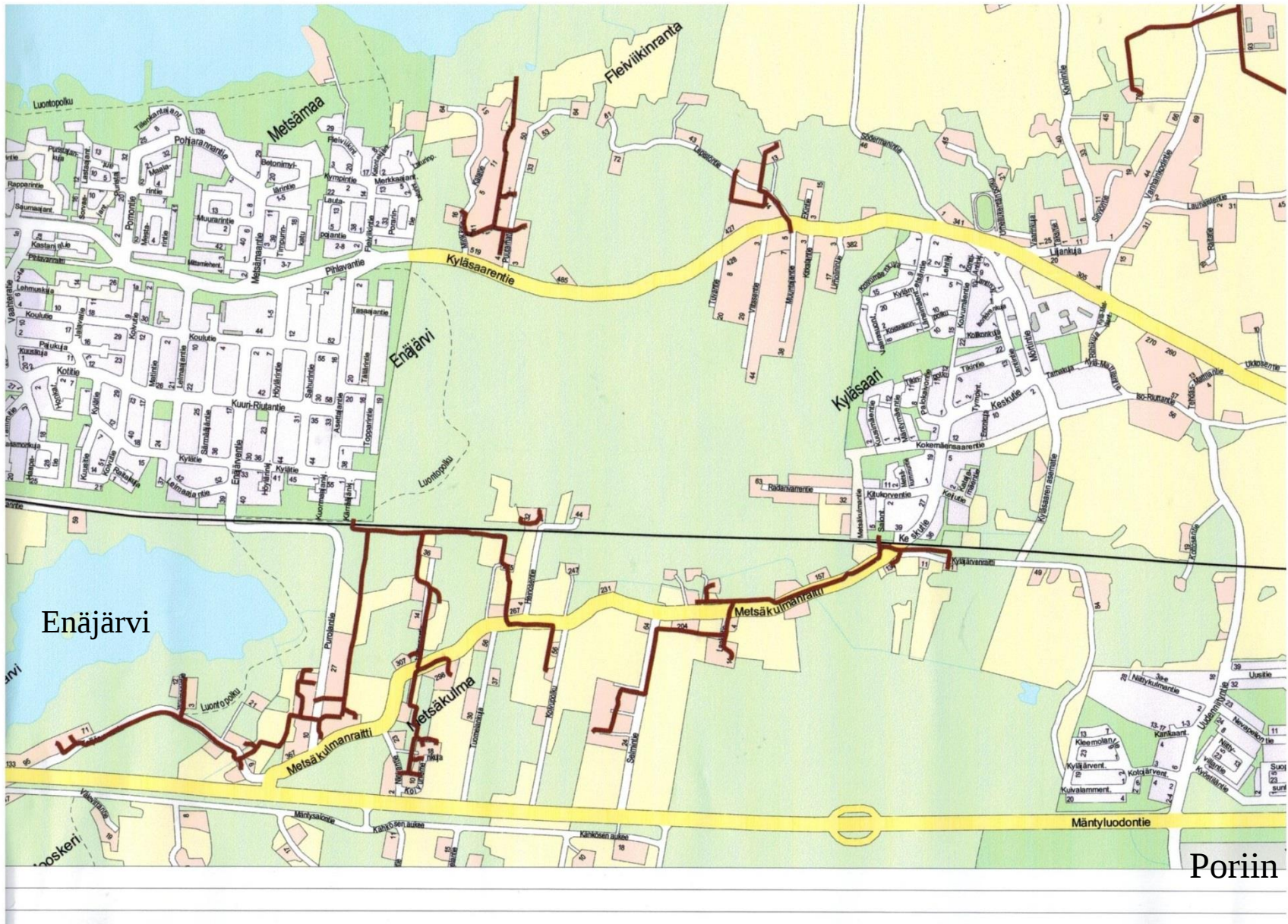
Tilaisuuden tarkoitus on selvittää:

- minkälaiset jätevesiratkaisut kelpaavat 15.3.2016
- millä ehdoin Porin Ympäristövirasto voi anomuksesta myöntää vapautuksen tai lykätä liittymisvelvollisuutta jätevesiosuuskunnan toiminta-alueella
- jälkiliittyminen **Kyläsaaren jätevesiosuuskuntaan**
- säännöt, hinnasto ja liittymisehdot
- viemärijohtojen sijoittaminen ja -sopimukset
- kustannushaarukka liittymille
- RH 2 aikataulut

”Kyläsaaren jätevesiosuuskunta”
Rakennushanke 2 esittelytilaisuus

29.9.2013

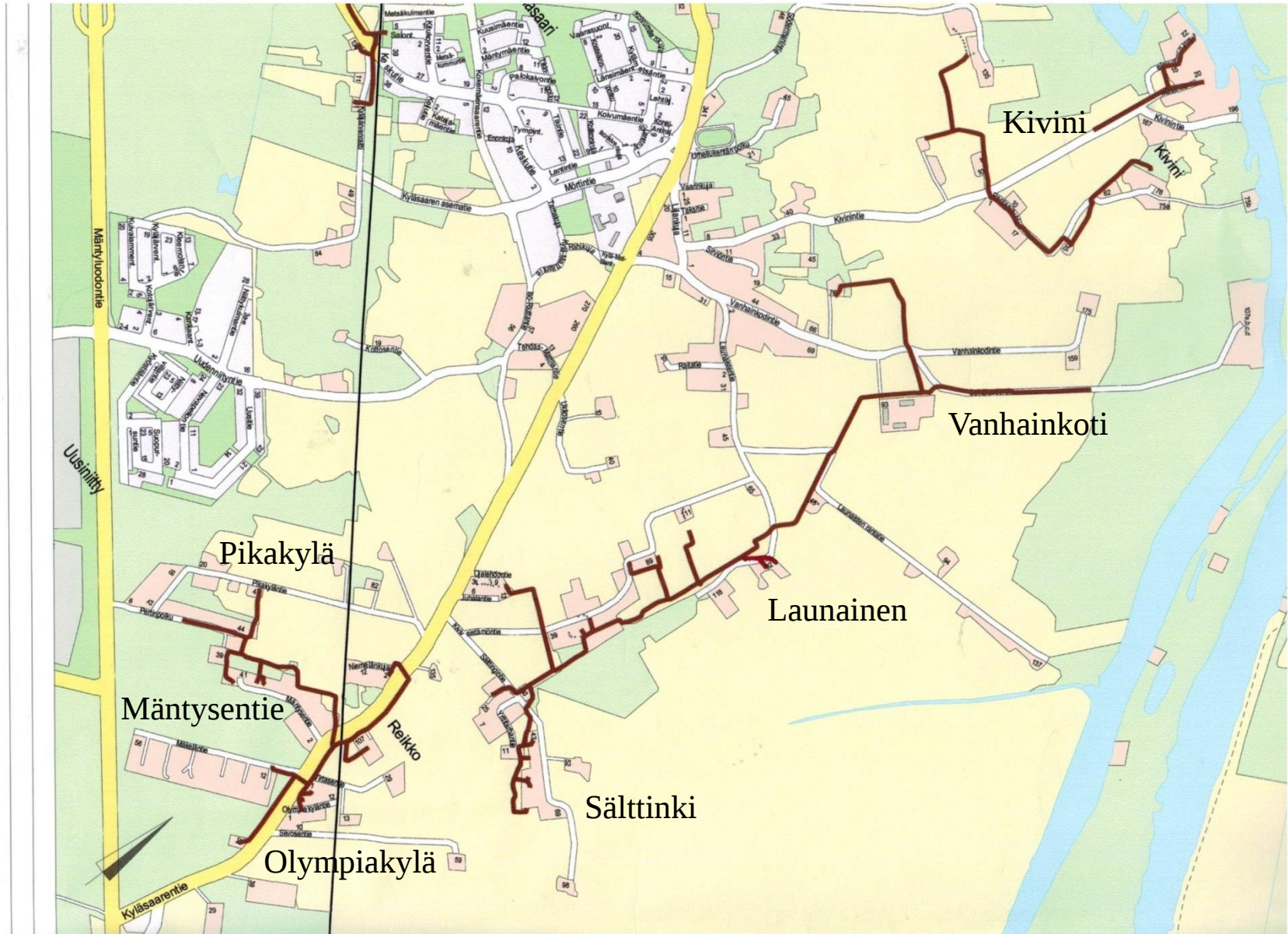
Vanhainkoti



Poriin ->

”Kyläsaaren jätevesiosuuskunta”
Rakennushanke 2 esittelytilaisuus

29.9.2013



Johanna Koivukoski, Porin Ympäristövirasto

*(209/201, Vna talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen
ulkopuolisilla alueilla
”Haja-alueen jätevesiasetus”)*

**Kyläsaaren jätevesiosuuskunnan toiminta-alue (KH
23.5.2011) päätös =>**

119/2001

VESIHUOLTOLAKI

10 §

Kiinteistön liittäminen vesihuoltolaitoksen verkostoon

11 §

Liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen

Vapautus liittämisvelvollisuudesta on myönnettävä, jos:

- 1) liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;
- 2) vapauttaminen ei vaaranna vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella;
- 3) sekä lisäksi:
 - a) vesijohtoon liittämisestä vapautettavalla kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä; tai
 - b) jätevesiviemäriin liittämisestä vapautettavan kiinteistön jätevesien kokoaminen ja käsittely voidaan järjestää niin, ettei niistä aiheudu terveyshaittaa tai ympäristön pilaantumista

Vapautushakemus jätevesiviemäriin liittämistä:

- Vapaamuotoinen hakemus (+ perustelut)
 - Selvitys nykyisestä jätevesijärjestelmästä
 - Karttaliite, jossa on esitetty nykyinen jv-järjestelmä
-
- ➔ Hakemus liitteineen Porin kaupungin ympäristövirastoon
 - ➔ Lausunnot (ELY, terveysvalvonta, Kyläsaaren jv-osuuskunta)

Päätökseen vaikuttavat mm. kiinteistön:

- sijainti
- käyttöaste
- vedenkulutus
- nykyinen jätevesien käsittelyjärjestelmä ja sen huolto

Päätös

- kielteinen
- toistaiseksi
- määräaikainen

Valitusoikeus: Turun hallinto-oikeus



Kyläsaaren jätevesiosuuskunta:

1. ”Säännöt” sekä ”Hinnoittelu- ja toimintaperiaatteet” säännöstö

- Kyläsaaren jätevesiosuuskunnan Säännöt on hyväksytty perustamiskokouksessa.
- Sääntöjen täydennyksenä noudatettavat ”Hinnoittelu ja toimintaperiaatteet” on vahvistettu ja täydennetty osuuskunnan vuosikokouksissa.
- Osakkuus vahvistetaan kirjallisesti

2. Liittymisehdot ja osuuskunnan ohjeet

- Liittymisehdot on vahvistettu sääntöjen mukaan ja liittyjä sitoutuu noudattamaan niitä osakkaana ja liittyjänä

Rakentamisesta ja viemärijohtojen sijoittamisesta sopiminen jälkiliittymisessä

- Osuuskunnan ja liittyjän välisessä liittymissopimuksessa määritellään liittymän sijoittelut ja liittymäkohdat
- Jälkiliittymien rakentamisen ja sijoittamisen oikeuksista ja luvista sopiminen toisen maalle on liittyjän vastuulla.
- Osuuskunta vahvistaa kirjallisin sijoitus sopimuksin oikeudet rakentamiseen sekä ylläpitämiseen ja täydentää kartat.
- Runkolinjojen linjaus on vahvistettu sijoitus sopimuksin yhteistyössä maanomistajien ja liittyjien kanssa. Osuuskunnan vastuulla olevien runkolinjojen täydennysten sopimukset hoitaa osuuskunta.

Yhteistyö maanomistajien ja liittyjien kanssa

Runkolinjojen linjaus on vahvistettu sijoitussopimuksin **yhteistyössä maanomistajien ja liittyjien kanssa.**

Linjauksissa pyritään välttämään:

- pelloilla salaojitettuja alueita
- pinnalle jäävien laitteiden sijoitusta viljelyalueille
- vesi- ja johdinlinjoihin kajoamista
- louhintaa esimerkiksi kiertämällä ja routasuojaamaalla
- yleisten teiden ja rautatien alituksia

Maankäyttösopimus ja korvaukset ei osakkaille, perustuvat:

- Maankäyttö ja rakennuslaki § 161
- MTK ry’n ja Kuntaliiton suositus: Suositussopimus maahan kaivettavista johdoista (2000)
- Maanmittauslaitoksen julkaisu: Korvaussuositukset kiinteistövahingoissa (2003)

Potentiaaliset avustukset täydennysrakentamishankkeelle

- **Porin kaupungilta on mahdollista saada osuuskunnalle maksimissaan 30 % avustusta rakentamishankkeen rakennuskustannuksista.**
- **Osuuskunta tulee anomaan avustusta, kun hankkeen talousarvio saadaan loppuvuonna tehdyksi.**
- **Avustuksen saaminen riippuu kaupungin taloustilanteesta.**
- **Lounais-Suomen Ympäristökeskus ei enää tue jätevesiosuuskuntia.**

Vanhusväestön ja vammaisten korjausavustukset:

Avustusta myönnetään sosiaalisin perustein vanhusväestön (65-vuotias) ja vammaisten asuinrakennusten tai asuntojen korjaustoimintaan.

Hakuaika on aina keväisin (helmi-maaliskuu).

Mikäli toimenpiteet aloitetaan tänä vuonna, on avustushakemus ja vapaamuotoinen aloituslupa toimitettava ennen töiden aloittamista rakennusvalvontaan.

Avustusta kiinteistökohtaiseen talousjätevesijärjestelmän parantamiseen ei enää myönnetä.

Lisätietoa avustuksista saa:

Porin kaupungin Ympäristövirasto/rakennusvalvonta

Toimistosihteeri **Sari Harjunpää**

Valtakatu 11, 28100 PORI

Puh. 044 701 1192

sari.harjunpaa@pori.fi

Verotuksessa kotitalousvähennys

Kiinteistönomistajan on mahdollista tehdä verotuksessa kotitalousvähennys jätevesi-investoinnissa maksamistaan kiinteistölle tehtyjen töiden työpalkkojen osalta normaalin verotuskäytännön mukaan.

- Kiinteistön viettoviemärin liitosputkitustyöt
- Jätevesipumpun edellyttämät taloon tehtävät sähkönsyöttö- ja liitännät

HUOM:

Kiinteistönomistajan kannattanee samalla toteuttaa mahdolliset vesiliittymän ja sähkö- sekä puhelinliittymän uudis- tai kunnostustyöt. (esim. samaan kaivantoon)

Jätevesiosuuskunnan tuomat edut liittyjälle:

- Täyttää jätevesien käsittelyn vaatimukset jatkossakin
- Ei vaadi omaa hoitoa. Osuuskunta huoltaa pumppaamot.
- Nostaa kiinteistön ja alueen arvoa kustannuksia enemmän
- Tulva- ja jäätymisriskit pienet tai olemattomat
- Mahdollinen liittäminen ”kaavaan” ei tuo lisäkustannuksia
- Haju- ja hygieniahaitat poistuvat

Viemäröinnin tuomat haitat:

- Vaatii naapuriyhteistyötä ja ”talkoohenkeä” sekä ”maankäyttöoikeutta”
- Rakentamisaikaiset haitat ”tonteilla” ja putkilinjoilla
- Pumppaamojen tilantarve
- Sähkö pumpuille kiinteistöistä

Hinnasto vuodelle 2013

Osuuskunnan Sääntöjen mukainen osakkaaksi liittyessä maksettava osuusmaksu:

Osuuskunnan Osuusmaksu	400 €	ALV veroton pääoman maksu
-------------------------------	--------------	----------------------------------

Osuuskunnan Sääntöjen ja Hinnoittelu- ja toimintaperiaatteet mukaiset vuosittaiset maksut, jotka maksetaan liittyjän Liittymäluokittelun mukaisella hinnoittelukertoimella (L:n kerroin) kerrottuna:

Perusmaksu

Perusmaksu 0 % alv	125 €	ALV veroton
---------------------------	--------------	--------------------

Käyttömaksu

Käyttömaksu 0 % alv	140 €	ALV veroton
----------------------------	--------------	--------------------

Jätevesiosuuskunnan liittyjiltä Porin Vesi laskuttaa suoraan samoin kuin omilta liittyjiltä oman kulloisenkin hinnastonsa mukaan. Huom! Jätevesiliittymää ei ole perusmaksussa.

Porin Veden hinnaston jätevesihinnat 1.1.2013:

- Käyttömaksutaksat (€/m³) alv 24 %
 - Vesimaksu verollinen 1,45
 - Jätevesimaksu verollinen 2,17
 - Käyttömaksut yhteensä verollinen 3,62
- Perusmaksutaksat (€/v)
 - 20 mm/OK-talot verollinen 127,72

Taksa sisältää vesijohdon ja viemärin perusmaksun. Kiinteistön ollessa liittynyt näistä vain toiseen, perusmaksu on 70 % yllä olevasta.

Liittymismaksua voi iso osuuskunta alentaa huomattavasti:

- Saamalla tiiviin liittyjäkunnan ja järkevän verkostolinjauksen
- Tonttien- ja maanomistajien suosiollisella suhtautumisella
- Optimoimalla paineviemäröinnin ja pumppaamot
- Järkevällä hankintojen kilpailutuksella
- Porin kaupungin taloudellisella avustuksella ja Porin Veden yhteistyöllä.

ALV oikeudet on valitettavasti KHO:n päätöksellä osuuskunnalta poistettu.

Hinnoitteluperiaatteista § 5 mm.:

- **Ensiliittyjä** on liittyjä, joka on tehnyt sitovan, osuuskunnan hallituksen hyväksymän, **liittymäsopimuksen** osuuskunnan kanssa **ennen liittyjän aluetta koskevan rakennusvaiheen lopullisen viemäröintisuunnitelman valmistumista ja sen mukaista tarjouspyyntökierrosta.**
- Myöhemmin liittymäsopimuksensa tekevät ovat jälkiliittyjiä.

Säännöistä 5 § mm.:

- Jälkiliittyjä maksaa osuuskunnalle kulloinkin voimassa olevan liittymismaksun saadakseen liittymisoikeuden ja pumppaamon käyttöoikeuden. (Jätevesiosuuskunta omistaa pumppaamot)
- Mahdollinen jälkiliittyjä = lisäliittyjä hankkii tai kustantaa kaikki liittymiseen tarvittavat suunnittelut, luvat, materiaalit ja työt sekä maksaa kaikki liittymisestä aiheutuvat kaivuut, kulut ja kustannukset.

Liittymisoikeuden ostaminen Kyläsaaren jätevesiosuuskunnan rakentamaan verkostoon

Jälkiliittyjien on maksettava osuuskunnalle osuutensa osuuskunnan omistamaan jätevesiverkostoon, liittymiin ja järjestelmän laitteisiin, jonka aiemmat liittyjät ovat aikanaan kustantaneet.

Rakennushankkeen 1 (RH 1) vahvistetun tilinpäätöksen ja Verohallinnon 2013 vaatiman ALV-palautuksen takaisinmaksun sekä siihen liittyvän Porin kaupungin lisäävustuksen jälkeinen yhden asunnon omakotikiinteistön kustantama arvo on vuoden 2010 indeksillä osuuskunnan liittymän Perushinta v. 2010.

Jälkiliittyjän maksettavaksi tuleva Perushinta vahvistetaan vuosittain ja laskutettaessa se kerrotaan liittyvän kiinteistön L-kertoimella

Tilastokeskuksen ylläpitämän indeksin pohjalta
osuuskunnan kokous vahvistaa vuosittaisen jälkiliittyjän
Perushinnan yhdessä Talousarvion ja Hinnaston kanssa.

Perushinnan laskentaesimerkki

Perushinta RH 1 per L kerroin v. 2010	2 546 €	Perushinta x indeksi
Rakennuskustannusindeksi perusarvona vuodelta 2010	100	
Rakennuskustannusindeksi vuodelta 2013/08	106,9	2 722 €
Toimintavuosien yleiskulujen ja lisäinvestointien korvaus yht.		200 €
Jälkiliittyjän liittymän Perushinta 8/2013 olisi		2 922 €

Liittymäluokittelu ja hinnoittelukertoimet

Luo k-ka	Kuvaus	Hinnoittelu- kerroin	Huom!
A	1 asunnon asuintalo tai loma-asunto kiinteistö yhdellä vesi- ja jätevesiliitynnällä	1 x L	L = jätevesiosuuskun- nan liittymän perushinta.
B	2 asuntoa samassa kiinteistössä yhtenä talona ja yhdellä vesi- ja jätevesiliitynnällä	1,4 x L	
C	3 tai enemmän asuntoa samassa kiinteistössä yhtenä rivitalona ja yhdellä vesi- ja jätevesiliitynnällä	0,65 x L x asuntojen lukumäärä	
D	2 erillistä 1 asunnon asuintaloa samassa kiinteistössä ja yhdellä vesi- ja jätevesiliitynnällä	1,5 x L	
E	2 erillistä 1 asunnon asuintaloa samassa kiinteistössä ja kumpikin omalla vesi- ja jätevesiliitynnällä	2 x L	
F	3 tai enemmän 1 asunnon asuintaloa samassa kiinteistössä erillisinä taloina ja yhdellä vesi- ja jätevesiliitynnällä	0,7 x L x asuintalojen lukumäärä	
G	3 tai enemmän 1 asunnon asuintaloa samassa kiinteistössä erillisinä taloina ja kukin omalla vesi- ja jätevesiliitynnällä	1 x L x asuintalojen lukumäärä	

Rakennushanke RH 2 jälkiliittymien rakentamisen hinnoittelu

Koska täydennysrakentamisessa liittymien rakentaminen tulee olemaan hyvin erilaista kuin RH 1 aikana ja liitokset paineviemäriin eri tavoin toteutettavia, hinnoitellaan ja laskutetaan kunkin liittymän rakentaminen yksikköhinnoin toteutuksen mukaan. Urakoitsijoilta pyydetään yksikköhinnat, joiden pohjalta tehdään hankintasopimukset.

Hankintasopimusten pohjalta päätetään RH 2 liittyjiltä laskutettavat yksikköhinnat osuuskunnan sääntöjen mukaisesti.

Laskutus hoidetaan tasamaksuerin ennakkolaskuin ja loppulaskulla tasataan liittymäkohtaiset maksut.

Jälkiliittyjien liittymismaksujen kerääminen

- Jälkiliittyjän maksettavaksi tuleva Liittymän Perusmaksu (Perushinta x L:n kerroin) kerätään ensimmäisessä jälkiliittyjän maksettavaksi tulevassa liittymismaksuerässä.
- Ensimmäinen ennakkomaksuerä laskutetaan jälkiliittyjiltä tasasuuruuisena eränä ennen urakkasopimusten solmimista.’
- Seuraavat ennakkomaksuerät laskutetaan jälkiliittyjiltä tasasuuruuisina erinä ennen urakoitsijoiden laskuja.
- Loppulaskut, veloitusta tai hyvitystä laskutetaan, kun rakentamistarkastuksella on vahvistettu kunkin liittymän yksikkömäärät ja siten kokonaislaskutusmäärä.



Liittymismaksuun sisältymättömät laskutukset, ensi- ja jälkiliittyjät

Kiinteistönomistajan tilaamat/maksettavat työt (1)

- Urakoitsija laskuttaa suoraan osuuskunnan kanssa neuvotellulla kiinteistönomistajaa varten tehdyllä yksikköhinta hinnastolla työt ja materiaalit, **jotka eivät sisälly osuuskunnan Liittymismaksuun eikä osuuskunnan yksikköhinnoitukseen (ei osuuskunnan saatavissa olevien avustusehtojen piirissä), ja** jotka Sääntöjen ja Hinnoittelu- ja toimintaperiaatteiden sekä Liittymissopimusehtojen mukaan kuuluvat kiinteistönomistajan maksettavaksi.
- Jos osuuskunnalle syntyy muita lisäkuluja tai tulee laskuja, niin edellä mainitun lisäksi laskutetaan erillislaskuilla kaikki ne liittyjästä/jälkiliittyjästä johtuvat lisäkustannukset, mitkä Sääntöjen ja Hinnoittelu- ja toimintaperiaatteiden sekä Liittymissopimusehtojen mukaan kuuluvat kiinteistönomistajan maksettaviksi ja tulevat osuuskunnan kautta laskutettaviksi.



Liittymismaksuun sisältymättömät laskutukset ensi- ja jälkiliittyjät

Kiinteistönomistajan tilaamat/maksettavat työt (2)

- Kiinteistönomistaja voi tilata talonsa sähkötyöt ja talokohtaiset viemäriyöt haluamaltaan muultakin viranomais- ja Porin Veden hyväksynnät omaavalta toimittajalta.
- Kiinteistönomistajan on kuitenkin etukäteen ilmoitettava kirjallisesti tällaisen toimittajan käyttö osuuskunnan hallitukselle.
- **HUOM! Osuuskunnan omistamiksi tulevien pumppaamojen, putkistojen, kaapeleiden, laitteiden ja materiaalien hankinnan sekä rakentamisen urakoinnin hoitaa osuuskunta.**



Kaikkia LIITTYJIÄ KOSKEVAA

Kiinteistönomistajan tilaamat/maksettavat työt (3)

Lisäksi tulee kaikkien kiinteistönomistajien maksettavaksi:

- Sakokaivojen tyhjennys pumppaamoasennuksen yhteydessä
- Kaikille liittyjille urakoitsijoiden laskuttamina kiinteistön sähkötyöt pumpun sähköön syötöksi .
- Taloviemärin liitoskustannukset ja materiaalit .
- Mahdolliset vanhojen sakokaivojen poistot ja niiden jätteiden poistot
- Nurmikon ja puutarhan entisöinti

Urakoitsija tasaa ja kunnostaa alueen vain niin sanottuna konetyöjälkenä alkuperäiseen tasoon osuuskunnan liittymissuoritukseen sisältyen.

Liittyjän kustannusten muodostuminen (1)

- Osuuskunnan **Osuusmaksu 400 €** (arvopaperin nykyhintana)
- Hinnaston mukaiset **Perus- ja Käyttömaksut** (2014 alkaen)
- **Liittymän Perusmaksu n. 3 000 € x L:n kerroin**
- Yleiskustannukset jaettuna jälkiliittyjämäärällä:
 - Hankkeen hallinto, sopimukset, suunnittelu, luvat, asiakirjat, dokumentointi, kirjanpito, viranomaistarkastukset ja raportointi. Rakentamisvalvonta ja projektihallinta.
- Mahdollinen myöhäisen liittymissopimuksen lisä
- **Osuuskunnan yksikköhintaiset kustannukset** (materiaalit ja työt):
 - Liitos osuuskunnan verkostoon
 - Tarvittaessa huuhteluhaara venttiileineen
 - Tonttijohdon venttiili ja tonttijohto asennettuna sekä koepaineet
 - Pumppaamo asennettuna ja käyttöön otettuna
 - Tapauskohdaiset lisät esim.: raivaus, alitukset, louhintaa, murskeet, eristeet....

Liittyjän kustannusten muodostuminen (2)

- **Liittyjän urakoitsijoille suoraan maksettavat:**
 - Sähkönsyöttö ulkoseinälle (MMJ 5 x 2,5 S ja 3 x 16 A sulakkeet)
 - Kiinteistön viemärien liittäminen pumppaamoon tarkastuskaivoin
 - Mahdolliset muut työt
 - Pihan jälkiviimeistelyt konetyön jälkeen itse tehden tai ostaen

Kustannusarvio yhden asunnon omakotitalon yhden viettoviemärin liittämisestä aiheutuvat kustannukset olettaen, että Porin kaupunki avustaa 30 % rakentamiskustannuksista ja hankkeessa liittyy kertaprojektilla noin sata kiinteistöä on **nyrkkiarviona 10 000 € plus/miinus 2 000 €.**

Hinta tarkoittaa, kun varmistuneen liittyyjämäärän pohjalta saadaan tarjoukset.

Aikatauluun vaikuttavat päätekijät:

- Porin kaupungin avustusanomus oltava ennen budjetin tekoa Porin Vedellä eli lokakuu 2013.
- Rakentaminen pääsääntöisesti viljelykauden ulkopuolella
- Henkilökohtaiset ARA avustukset anotaan maaliskuussa vuosittain
- Lopullisen suunnitelman teko ja viralliset sitovat urakka- ja pumppaamotarjouspyynnöt **ulos viimeistään tammikuussa 2014**

Kyläsaaren jätevesiosuuskuntaan RH 2:ssa haluavien jälkiliittyjien Liittymissopimukset ja Sijoitusopimukset on tehtävä vuoden 2013 aikana.

Tämä edellyttää osakkaaksi hakemista ja sitoutumista hankkeeseen lokakuun 2013 aikana.

Aikataulu

Kyläsaaren jätevesiosuuskuntaan RH 2:ssa haluavien jälkiliittyjien Liittymissopimukset ja Sijoitussopimukset on tehtävä vuoden 2013 aikana.

Tämä edellyttää viimeistään lokakuun 2013 aikana:

- Osakashakemuksen hyväksymistä hallituksessa
- Osuusmaksun maksamista osuuskunnan tilille ja sitoutumista hankkeeseen

Toimenpiteet:

- **Osuuskunnan säännösten ja sopimusehtojen lukeminen ja hyväksyminen**
- **Osakashakemuksen täyttäminen hallituksen hyväksyttäväksi**
- **Osuusmaksu laskun maksaminen**
- **Kiinteistöpumppaamon ja viemärilinjauksen sijoituksen suunnittelu ja tarvittaessa maanomistajien luvan hankinta**
- **Liittymissopimuksen ja sen liitteiden tekeminen hallituksen vahvistettavaksi**
- **Sijoitussopimusten teko**

**Osuuskunta toivottaa uudet liittyjät
tervetulleiksi.**

**Otamme vastaan osakashakemuksia välittömästi
ja niitä voi toimittaa allekirjoitettuna
osuuskunnan hallituksen jäsenille mieluiten heti
lokakuun alkupuolella.**

