



# Vesihuoltolaitosten toiminta-alueet Sipoon kunnan alueella

Sipoon kunta



Yhteyshenkilö  
Terhi Renko  
Puhelin  
040 660 9594  
Sähköposti  
terhi.renko@afry.com

Pvm.  
11/02/2021  
Projektiviite  
101016089-001 (101002749)

## Vesihuoltolaitosten toiminta-alueet Sipoon kunnan alueella

### Sisältö

2	Johdanto .....	5
2.1	Työn tavoite .....	5
2.2	Ohjausryhmä ja työn aikataulu .....	5
3	SIPOON VESIHUOLLON NYKYTILA .....	7
3.1	Toiminta- ja jakelualueet.....	7
3.2	Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014 .....	8
3.3	Vesihuoltolaitosten tilanne Sipoossa .....	8
4	Työn lainsäädännöllinen tausta ja vesihuoltolaitosten jakelualueet.....	9
4.1	Johdanto.....	9
4.2	Toiminta-alueen määrittämisen perusteet .....	9
4.2.1	Toiminta-aluevelvoitteet ja hyväksyminen.....	10
4.2.2	Liittämiselvällisyydestä vapautumisen edellytykset toiminta- alueella.....	10
4.2.3	Yhteenveto.....	11
4.3	Keskitetyn vesihuollon järjestäminen toiminta-alueiden ulkopuolella eli jakelualueilla .....	11
4.4	Vesihuollon kehittäminen .....	12
5	Selvitystyön sisältö.....	13
6	Yhdyskuntakehityksen analyysi .....	14
6.1	Nykyiset asemakaava-alueet .....	14
6.2	Nykyiset haja-asutusalueet.....	14
6.3	Tulevat uudet asemakaava-alueet .....	15
6.4	Osayleiskaava-alueet.....	17
6.5	Haja-asutusalueiden maankäytön kehittyminen / Tuleva tiivistyminen asemakaava-alueiden ulkopuolella .....	18
6.6	Östersundom .....	18
6.7	Ympäristönsuojellisesti huomioitavat alueet .....	19
7	Toiminta-alueerajauksen laadinta.....	20
7.1	Toiminta-alueen laajenuksessa huomioitavaa.....	20
7.2	Sipoon Veden toiminta-alueerajaus .....	20
7.3	Osuuskuntien toiminta-alueiden määrittely.....	21
7.4	Kartta Sipoon Veden toiminta-alueesta .....	23

7.5	Toiminta-alueen laajennuksen aikataulu.....	24
7.6	Toiminta-alueen ajan tasalla pitäminen .....	24
8	Jakelualueet .....	25

## Liitteet

Kartta 1 Sipoon Veden toiminta-alue (ehdotus; päivitetty 11.2.2021)

Kartta 2 Sipoon Veden nykyinen toiminta-alue, jakelualueet ja vesiosuuskuntien jakelualueet (ehdotus; päivitetty 11.2.2021)

Projektinumero: 101016089-001 (aikaisemman 101002749 päivitys)

## Raporttihistoria

Rev. #		Tarkistettu	Hyväksytty	Kuittaus
	Alkuperäinen luonnos	29/05/2018	29/05/2018	Reija Kolehmainen (Pöyry Finland Oy)
	Päivitetty luonnos	04/06/2018	04/06/2018	Reija Kolehmainen (Pöyry Finland Oy)
	Päivitetty versio	11/02/2021	11/02/2021	Terhi Renko (AFRY Finland Oy)
	Päivitetty versio	19/02/2021	19/02/2021	Sipoon kunta

## 1 Suunnitelmassa käytetyt termit

Taulukossa 1.1 on esitetty tämän raportin kannalta keskeiset termit ja määritelmät.

### Taulukko 2.1 Termien selityksiä.

Termi	Selitys / Määritelmä
<b>Toiminta-alue</b>	<p>Vesihuoltolain<sup>1</sup> mukaan vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.</p> <p>Vesihuoltolaitos huolehtii toiminta-alueellaan talousveden jakelusta ja jätevesiviemäröinnistä yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistöillä on vesihuoltolain mukaan liittymisvelvollisuus<sup>1</sup>. Taajaman ulkopuolella liittymisvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, mikäli kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen kuin kunta on päättänyt toiminta-alueesta ja täyttää VHL mukaiset edellytykset (10 §, 2–3)<sup>2</sup>. Vesihuoltolaitos voi tarjota vesihuollon palveluita myös toiminta-alueen ulkopuolella. Sipoossa näitä kutsutaan jakelualueiksi.</p>
<b>Jakelualue</b>	<p>Alue, joka on määritellyn toiminta-alueen ulkopuolella ja jossa on vesihuoltolaitoksen vesihuoltoverkostot, johon kiinteistön voi liittyä. Kiinteistöillä ei jakelualueella ole liittymisvelvollisuutta vesihuoltolaitoksen verkostoon (toisin kuin toiminta-alueella vesihuoltolain mukaisissa taajamissa).</p> <p>Jakelualueita laajennetaan vesihuollon tarpeen perusteella. Näille alueille Sipoon kunnan on alustavasti tarkoitus rakentaa vesihuoltoverkostoja suunnitelmakaudella 2014–2023 Vesihuollon kehittämissuunnitelman sisällön mukaisesti.</p>
<b>Jakelualueen ulkopuolinen alue</b>	<p>Alue, jossa ei ole vesihuoltolaitoksen (kunnan eikä osuuskunnan) verkostoja. Tällaisilla alueilla vesihuolto on yleensä järjestetty kiinteistökohtaisesti tai muutaman kiinteistön yhteistoimin. Kiinteistöillä on mahdollisuus kuitenkin liittyä verkostoon omin tonttijohdoin jakelualueen ulkopuolellakin.</p>
<b>Asemakaava-alue</b>	<p>Asemakaava on kaavoituksessa yleiskaavasta seuraava, tarkempi taso, jossa osoitetaan alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen. Asemakaavassa määritellään yksityiskohtaisesti alueen tuleva käyttö.</p>
<b>Haja-asutusalue</b>	<p>Asemakaavan ulkopuoliset alueet.</p>
<b>Liittymisaste</b>	<p>Niiden asukkaiden määrä, jotka ovat liittyneet verkostoon suhteessa tarkasteltavan alueen koko asukasmäärään.</p>
<b>Vesihuoltolain taajama</b>	<p><b>Vesihuoltolain taajama:</b> Alue, jolla asuu vähintään 200 asukasta toisiaan lähellä olevissa rakennuksissa (VHL 3 § 8)<sup>1</sup>.</p>
<b>Yhdyskuntajätevesi-asetuksen taajama</b>	<p><b>Yhdyskuntajätevesi-asetuksen mukainen taajama<sup>3</sup>:</b> Alue, jossa on niin tiheä asutus tai niin runsaasti yritystoimintaa, että yhdyskuntajätevedet on viemäroitävä tai muulla tavoin toimitettava jätevedenpuhdistamolle tai purkupaikkaan. Taajamat on sisällytettävä vesihuoltolain (119/2001) 8 §:n 3 momentissa tarkoitettuihin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettaviin alueisiin.</p>

<sup>1</sup> Vesihuoltolaki 119/2001, Laki vesihuoltolain muuttamisesta 681/2014.

<sup>2</sup> Vesihuoltolakiopas 2015, s. 22.

<sup>3</sup> Valtioneuvoston asetus yhdyskuntajätevesistä 888/2006.

## 2 Johdanto

### 2.1 Työn tavoite

Tässä työssä tarkasteltiin Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten (Sipoon Vesi -liikelaitos, Kitön vesiosuuskunta, Sibbe vesiosuuskunta, vesiosuuskunta Suoni) toiminta-alueiden määritystarpeita ja rajausvaihtoehtoja perustuen vesihuoltolaitosten nykytilaan ja uudistuneeseen vesihuoltolakiin. Työn tarkoituksena on laatia ehdotus Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden rajauksista vesihuoltolain perusteiden mukaisesti.

Lisäksi työssä käsitellään keskitetyn vesihuollon järjestämistä toiminta-alueiden ulkopuolella. Sipoossa toiminta-alueen ulkopuolella olevasta keskitetyn vesihuollon alueesta käytetään nimitystä jakelualue. Työn tarkoituksena on laatia ehdotus Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten jakelualueen rajauksista ja kunnan asettamista toimintaperiaatteista jakelualueilla.

### 2.2 Ohjausryhmä ja työn aikataulu

Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten toiminta-alueen rajaustyö tehtiin yhteistyössä Sipoon kunnan ympäristönsuojelun, terveydensuojelun, maankäytön ja Kitön vesiosuuskunnan kanssa. Osuuskunnat Sibbe ja Suoni eivät katsoneet tarpeelliseksi osallistua työhön eivätkä tässä vaiheessa halua toiminta-alueen määrittämistä. Myöskään Kitön vesiosuuskunta ei katsonut tarpeelliseksi osallistua työhön vuoden 2016 jälkeen ja ei tässä vaiheessa halua toiminta-alueen määrittämistä.

Työn laadinnasta vastasi Pöyry Finland Oy. Työ aloitettiin toukokuussa 2016 ja ehdotus toiminta-alueista valmistui toukokuussa 2017 ja oli nähtävillä kesän 2017. ELY:n lausunnon perusteella ehdotuksessa oli niin suuria muutostarpeita, että ELY ehdotti ehdotuksen uudelleen valmistelua.

Sipoon Veden johtokunta päätti aloittaa Sipoon kunnan toiminta-alueen uudelleen valmistelun ja ottaa siinä huomioon aikaisemmin saadut lausunnot. Uusi esitys toiminta-alueeksi valmistui syksyllä 2019 ja viedään päätösprosessiin alkuvuoden 2021 aikana.

Hankkeen ohjausryhmään kuuluivat seuraavat tahot:

Sipoon kunta	Ilari Myllyvirta, tekninen johtaja Christel Kyttälä, ympäristönsuojelupäällikkö Arja Lahtinen, ympäristönsuojelutarkastaja Laura Kotilainen, ympäristönsuojelutarkastaja Maarit Lönnroth, terveydensuojelusuunnittelija Vesa Ruponen, rakennusvalvonnan lupavalmistelija Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti Eveliina Harsia, yleiskaavapäällikkö
Sipoon Vesi	Matti Huttunen, liikelaitosjohtaja
Kitön vesiosuuskunta	Svante Johansson, osuuskunnan hallituksen jäsen Kaj Kokko, osuuskunnan hallituksen puheenjohtaja Ove Tallberg, varapuheenjohtaja

Konsultin työryhmä      Reija Kolehmainen, asiantuntija, projektipäällikkö 5/2017-  
Leena Sänkiaho, projektipäällikkö 4/2017 asti.  
Jussi Ristimäki, asiantuntija.  
Maria Nygård-Hämäläinen, paikkatietoasiantuntija.  
Anna Klobut, paikkatietoasiantuntija.  
Terhi Renko, AFRY Finland Oy:n (ent. Pöyry Finland Oy)  
Maiju Narikka, AFRY Finland Oy:n (ent. Pöyry Finland Oy)

Lisäksi lainsäädännöllisen tulkinnan osalta työhön osallistui Laki ja Vesi Oy.

Raportin viimeistely ja loppuun saattaminen on tehty Sipoon kunnan ja Sipoon Veden yhteistyönä.

## 3 SIPOON VESIHUOLLON NYKYTILA

### 3.1 Toiminta- ja jakelualueet

Sipoon kunnassa toimivat seuraavat vesihuoltolaitokset: Sipoon Vesi -liikelaitos, Kitön vesiosuuskunta, Sibbe vesiosuuskunta ja vesiosuuskunta Suoni.

Sipoon Vesi -liikelaitoksen nykyinen vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin toiminta-alue kattaa asemakaavoitetut alueet. Asemakaava-alueiden lisäksi toiminta-alueella on entisen GW Hydron vesiosuuskunnan alue, jota ei ole asemakaavoitettu.

Sipoon Vesi toimii myös Helsingissä Östersundomin alueella. Noin 30 km<sup>2</sup> laajuinen alue luovutettiin Helsingin kaupungille v. 2009 alussa. HSY:tä perustettaessa on sovittu, että Östersundomin alueen vesihuolto jää Sipoon Veden omaisuudeksi ja, että Sipoon Vesi ei laajenna toiminta-alueitaan Helsingin puoleisilla verkosto-osillaan. Mikäli kuitenkin ilmenee selkeä tarve putkiverkkojen laajentamiselle alueella, tulee siitä sopia erikseen Sipoon Veden kanssa. Helsingin kaavoituksen edistyessä Östersundomin alueella Sipoon Veden toiminta-alueille, HSY lunastaa Sipoon Veden vesihuoltoverkostot liiketoimintakaupalla samoilla perusteilla kuin HSY:n jäsenkuntien vesihuoltoverkostot on lunastettu HSY:n muodostamisvaiheessa.

Sipoon asukkaista 1/3 asuu asemakaava-alueella ja 2/3 sen ulkopuolella (haja-asutusalueella). Asukkaista noin 70 % on liittynyt vesijohtoverkostoon ja noin 50 % jätevesiviemäriverkostoon. Toiminta-alueen ulkopuoliset verkostot muodostavat ns. jakelualueita, joilla kiinteistöillä ei ole liittymisvelollisuutta. Niiden toteuttamisen edellytyksenä on ollut alueen asukkaiden kiinnostus vesihuoltoverkostoon liittymistä kohtaan. Jakelualueita ovat paikkatietokartalla ne 200 m x 200 m ruudut, joissa on vesihuoltoverkosto. Jakelualuetta päivitetään sen mukaan, kun laajentumisalueita rakennetaan, eivätkä ne täytä toiminta-alueen perusteita. Nykyisellä toiminta-alueella on noin 460 asukasta, jotka eivät ole liittyneet vesihuoltoverkostoon. Näitä asukkaita koskee jo tällä hetkellä liittymisvelollisuus.

**Vesiosuuskunta Kitö** on perustettu v. 2010 ja sen suunnittelualueeseen kuuluvat Kitö, Näset, Spjutsundin kylä ja Hemisviken sekä itäinen Löparö. Osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostot valmistuivat vuonna 2018. Jakelualueella on yhteensä noin 650 kiinteistöä, joista noin 200 on liittynyt osuuskunnan verkostoon. Lähes kaikilla liittymättömillä kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä verkostoon. Osa kiinteistöistä on ympärivuotisia ja suurin osa vapaa-ajan asuntoja. Osuuskunta ostaa tarvitsemansa talousveden kunnan vesihuoltolaitokselta ja johtaa jätevetensä kunnan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin vesiosuuskunnan ja Sipoon Veden välisen liittymissopimuksen mukaisesti.

**Vesiosuuskunta Sibbe** on perustettu v. 2010. Osuuskunnan rakentaminen on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa: Söderkullalandet, Norrkullalandet (itäkärkeä lukuun ottamatta), Kråkö sekä Prästholmen vaiheessa 1, Björkholmen ja muut Björkholmenin eteläpuoliset pienet saaret kuten Brandholmen, Röysö ja Sandholmen vaiheessa 1 tai 2, Lilla Svedjeholmen vaiheessa 2 sekä Simalö vaiheessa 3. Tällä hetkellä Sibbe Coop vesihuolto-osuuskunnassa on 129 jäsentä, jotka ovat maksaneet jäsenmaksun. Rakenteilla olevalla linjalla 68 jäsentä on tehnyt liittymissopimuksen. Suunnitellun verkoston pituus on noin 24 km ja rakenteilla olevan verkoston pituus noin 12 km. Kiinteistöjä vesiosuuskunnan linjaston alueella on yhteensä noin 500 kpl. Jäsenistöön kuuluu ympärivuotisia yksiköitä, vapaa-ajan yksiköitä ja yhteisöjä. Osuuskunta ostaa tarvitsemansa talousveden Sipoon Vedeltä ja johtaa jätevetensä

Sipoon Veden jätevesiviemäriin vesiosuuskunnan ja Sipoon Veden välisen liittymissopimuksen mukaisesti.

**Vesiosuuskunta Suonen** vesijohtoverkko on rakennettu 540 kiinteistölle, joista tällä hetkellä verkkoon on liitetty 410 kiinteistöä. Näistä on Mäntsälässä 317 kiinteistöä. Muut ovat pääasiassa Pornaisissa, minkä lisäksi Suonen verkkoon on liitetty yksittäisiä kiinteistöjä Sipoosta, Tuusulasta ja Järvenpäästä. Viemäriverkon rakentaminen Suonen alueelle aloitettiin vuonna 2006, vesijohtoverkoston jo paljon aikaisemmin.

### 3.2 Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014

Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma valmistui v. 2014. Työn keskeisenä tavoitteena oli tunnistaa vesihuoltoverkoston ulkopuoliset vesihuollon tarvealueet sekä järjestää nämä läpinäkyvästi prioriteettijärjestykseen. Vesihuollon vesijohto- ja jätevesiverkoston jakelualueiden laajentamisen lähtökohtana olivat vesihuoltolain 6 §:n mukaisesti suurehkon asukasjoukon tarve sekä ympäristönsuojelulliset ja terveydensuojelulliset syyt.

Tunnistetuille alueille laadittiin alustavat kustannusarviot. Tarkastelun pohjalta laadittiin tarvealueiden toimenpideohjelma vuosille 2014–2023 huomioiden vesihuoltolaitoksen taloudelliset resurssit.

Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelmaa on pidetty yllä vuosittain Sipoon Veden johtokunnan käsitellessä uusien vuosittaisten jakelualueiden toteuttamista. Nikkilä-Nikinmäki kevyen liikenteen väylän rakentaminen aikaisti ko. kauden ulkopuolelle ajoitettua jakeluverkon osan toteutusta ja siirsi muita jakeluverkon laajennusten toteutusta. Tällä hetkellä priorisoitujen jakeluverkon osien laajennusten aikajänne ulottuu huomattavasti pidemmälle 2030-luvun alkuun.

### 3.3 Vesihuoltolaitosten tilanne Sipoossa

Sipoon Vesi toimii Sipoon kunnan liikelaitoksena. Liikelaitoksen taloudellinen tilanne on hyvä ja liikelaitos pystyy tarjoamaan Sipoon kunnan asukkaille hyvän keskitetyn vesihuoltopalvelun kohtuullisin hinnoin. Sipoon Veden talous on vesihuoltolain edellyttämässä puitteissa. Sipoon Vesi on pitänyt veden hinnan samana vuodesta 2017 lähtien ja veden hintatasossa ei ole korotuspaineita Sipoon kasvaessa ja vesihuollon palvelun tehokkuuden lisääntyessä

Sipoon kunta ja Sipoon Vesi ovat mukana Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymässä yhdessä Järvenpään, Keravan ja Tuusulan kanssa, ja ostaa talousvetensä kuntayhtymältä. Kuntayhtymässä toimimalla Sipoon kunta ja Sipoon Vesi varmistavat tulevan talousvedentarpeensa. Vastaavasti Sipoon kunta ja Sipoon Vesi ovat mukana Keski-Uudenmaan vesiensuojelu liikelaitoskuntayhtymässä ja johtaa Keski- ja Pohjois-Sipoon jätevedet kuntayhtymän jätevesijärjestelmään. Etelä-Sipoon jätevedet Sipoon kunta ja Sipoon Vesi johtavat sopimusperusteisesti HSY:n jätevesijärjestelmään ja edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Kitön vesiosuuskunta on vakiinnuttanut toimintansa ja vesiosuuskunta on velaton. Sibbe vesiosuuskunta on toteutusvaiheessa ja sen verkostosta on tällä hetkellä noin 30 prosenttia toteutunut. Vesiosuuskunnat hankkivat talousvetensä ja johtavat jätevetensä Sipoon Veden vesihuoltojärjestelmään. Sipoon kunta ja Sipoon Vesi toimivat yhteistyössä vesiosuuskuntien kanssa.



## 4 Työn lainsäädännöllinen tausta ja vesihuoltolaitosten jakelualueet

### 4.1 Johdanto

Vesihuoltolaki (119/2001) uudistui syyskuussa 2014 (laki vesihuoltolain muuttamisesta 681/2014). Uudistuneessa laissa tehtiin täsmennyksiä liittyen vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden määrittelyyn.

Sipoon Veden nykyinen toiminta-alue kattaa asemakaava-alueet ja lisäksi entisen GW Hydron osuuskunnan alueen. Nykyisellä toiminta-alueella on noin 460 asukasta, joilla ei ole liittymää.

### 4.2 Toiminta-alueen määrittämisen perusteet

Vesihuoltolain mukaan kunnan tulee huolehtia vesihuollon järjestämisestä alueilla, joilla se on tarpeen suurehkon asukasjoukon vuoksi tai terveydellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä johtuen.

Vesihuoltolain (7§) mukaan vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Vesihuoltolain muutoksessa (681/2014) toiminta-alueerajaus sidottiin yhdyskuntakehitykseen. Lakimuutoksella korostettiin vesihuollon ja maankäytön suunnittelun yhteyttä.

Useimmissa tapauksissa asemakaavan toteuttaminen synnyttää vesihuoltolain mukaisen vesihuollon järjestämisvelvollisuuden, joten vesihuollon tarpeet taajamissa määräytyvät pääosin kaavoituksen etenemisen mukaan. Pitkällä aikajänteellä toiminta-alueen laajentamisalueita määritettäessä on otettava huomioon myös yleiskaavat.

Yhdyskuntajätevesiasetuksen (888/2006) mukaan (3§, 1) taajamat on sisällytettävä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettuihin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettaviin alueisiin (8§, 3). Yhdyskuntajätevesiasetuksen mukaan taajama on alue, jossa on niin tiheä asutus tai niin runsaasti yritystoimintaa, että yhdyskuntajätevedet on viemäroitävä tai muulla tavoin toimitettava jätevedenpuhdistamolle tai purkupaikkaan. Tällaiset alueet on määritelty alun perin direktiivitasolla (91/271/ETY, muutettu v. 1998 neuvoston direktiivillä 98/15/EY).

Jäsenvaltioilta edellytetään direktiivissä yhdyskuntajätevesien keräilyä ja käsittelyä vähintään taajamissa ja taajamat on määritelty osin perustuen asukasvastinelukuun (AVL) ja osin perustuen alueeseen, jonne jätevesiä johdetaan. Jätevesien viemärintijärjestelmä, johon sisältyy myös jätevesien käsittely, on oltava taajamissa, joiden AVL on vähintään 2 000. Mikäli jätevesiä johdetaan haavoittumiselle alttiille alueille, tulee viemärintijärjestelmä olla käytettävissä taajamissa, joiden AVL on suurempi kuin 10 000. Kun jätevesiä johdetaan kuormitusta kestäville alueille eikä keräysjärjestelmän rakentaminen ole perusteltua - joko siksi, ettei siitä olisi hyötyä ympäristölle tai erittäin korkeiden kustannusten takia - on käytettävä erillisjärjestelmiä tai muita asianmukaisia järjestelmiä, joilla saavutetaan yhtä hyvä ympäristönsuojelun taso.

Vesihuoltolain mukaan toiminta-alueen tulee olla sellainen, että:

- vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; ja
- vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.

#### 4.2.1 Toiminta-aluevelvoitteet ja hyväksyminen

Vesihuoltolaitoksella on toiminta-alueellaan yhdyskuntakehitykseen sidottu huolehtimisvelvollisuus. Huolehtimisvelvollisuuteen sisältyvät mm. seuraavat asiakokonaisuudet<sup>4</sup>: Velvollisuus huolehtia toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti, velvollisuus huolehtia talousveden laadusta, selvilläolo- ja tarkkailuvelvollisuus, tiedottamisvelvollisuus (asiakirjojen julkisuus) sekä velvollisuus turvata palvelut häiriötilanteissa.

Kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen vesihuoltolaitoksen esityksestä tai sitä kuultuaan. Ennen toiminta-alueen hyväksymistä tai muuttamista asiasta on tiedotettava riittävässä laajuudessa sekä varattava valvontaviranomaisille mahdollisuus antaa lausunto ja alueen kiinteistöjen omistajille ja haltijoille tilaisuus tulla kuulluiksi.

Toiminta-alue, sillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäri-verkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla, jonka on oltava yleisesti saatavilla tietoverkossa.

Vesihuoltolain mukaan kunnan tuli esittää vuoden 2016 loppuun mennessä hyväksytyt vesihuoltolaitosten toiminta-alueet, niillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavat alueet kartalla.

Ennen uudistetun vesihuoltolain voimaantuloa (1.9.2014) hyväksytyllä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, jossa laitos on ryhtynyt toimenpiteisiin vesihuollosta huolehtimiseksi, kiinteistön liittämismääräajan laitos vesijohtoon ja viemäriin oli 31.12.2018.

#### 4.2.2 Liittämismääräajasta vapautumisen edellytykset toiminta-alueella

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Toiminta-alueella vesihuoltolain mukaisen taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei kuitenkaan tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen verkostoihin, mikäli kiinteistön vesi- ja/tai jätevesiviemäri-laitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja mikäli laitteistot täyttävät lainsäädännön velvoitteet. Sitä vastoin uusien toiminta-alueella mutta taajaman ulkopuolella sijaitsevien kiinteistöjen on liitettävä vesihuoltoverkostoihin. Jakelualueilla ei uusillakaan kiinteistöillä ole liittymismääräajaa.

Toiminta-alueella vesihuoltolain mukaisessa taajamassa vapautus liittämismääräajasta on myönnettävä, jos liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön kannalta kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset, liittämismääräajasta aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy.

---

<sup>4</sup> Vesihuoltolakiopas 2015, s. 17.

Vesihuoltolaissa taajama määritellään alueeksi, jolla asuu vähintään 200 asukasta toisiaan lähellä olevissa rakennuksissa (VHL 3 § 8).

Toiminta-alueen laajennusalueiden liittymisvelvollisuuden ajankohta määritellään toiminta-aluepäätöksen yhteydessä.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen kiinteistön liittämismuutoksen vuoksi. Ennen vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydettävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto. (VHL 11§)

#### 4.2.3 Yhteenveto

**Toiminta-alueen määrittelyssä tulee huomioida seuraavat asiat:**

- Toteutunut ja suunniteltu yhdyskuntakehitys. Tämä käsittää pääosin nykyiset ja lähivuosina toteutettavat asemakaava-alueet sekä muut alueet, joille lähivuosina suunnataan lisää asutusta (tiivistäminen).
- Yhdyskuntajätevesiasetuksen mukaiset taajamat (jätevesiviemäriverkoston osalta). Yhdyskuntajätevesiasetuksen mukaan taajama on alue, jossa on niin tiheä asutus tai niin runsaasti yritystoimintaa, että yhdyskuntajätevedet on viemäroitävä tai muulla tavoin toimitettava jätevedenpuhdistamolle tai purkupaikkaan (ympäristölliset perusteet).
- Taloudelliset asianmukaisuusperusteet.

Toiminta-alueella sijaitsevilla kiinteistöillä on liittymisvelvollisuus vesihuoltolaitoksen verkostoihin. Vesihuoltolain mukaisen taajaman ulkopuolella liittymisvelvollisuutta on lievennetty.

Tässä asiakirjassa määritetään Sipoon kunnan alueella toimivien vesilaitosten toiminta-alueiden lisäksi myös vesilaitosten jakelualueet ja Sipoon kunnan vesihuoltolaitoksille jakelualueillaan antamat velvoitteet, joita käsitellään kohdissa 4.3 ja 4.4

### 4.3 Keskitetyn vesihuollon järjestäminen toiminta-alueiden ulkopuolella eli jakelualueilla

Toiminta-alueiden ulkopuolella, mutta keskitetyn vesihuollon piirissä olevista alueista, käytetään tässä työssä nimitystä jakelualue. Jakelualueet käsittävät ja niitä laajennetaan VHL:n 6§ "Vesihuollon järjestäminen" periaatteiden mukaisesti ottaen huomioon mm. suurehko asukasjoukko ja terveydelliset sekä ympäristönsuojelulliset syyt. Sipoossa kyseiset alueet on esitetty vesihuollon kehittämissuunnitelmassa (kohta 3.2.).

Sipoossa on selvitetty jo vuonna 2014 kaikki vesihuollon tarvealueet ja laadittu niiden toteuttamiseksi toimintaohjelma aikatauluineen. Sipoossa on kunnan liikelaitoksena

toimivavan Sipoon Veden lisäksi kaksi vesiosuuskuntaa (Kitö ja Sibbe) ja Sipoon kunnan alueella toimii hyvin pienellä alueella yksi vesiosuuskunta (Suoni).

Sipoon kunta edellyttää alueellaan olevilta vesihuoltolaitoksilta (Sipoon Vesi ja vesiosuuskunnat), että he pitävät omasta jakelualueellaan olevista kiinteistöistä karttaa, joilla on mahdollisuus liittyä vesihuoltopalveluihin. Lisäksi kunta edellyttää, että vesihuoltolaitokset esittävät mahdollisuuksiensa mukaisesti jakelualueittensa laajentumisen VHL:n 6 § mukaisesti.

Sipoon kunta hyödyntää edellä mainittujen periaatteiden ja menetelmien avulla VHL:n 6 § "Vesihuollon järjestäminen" toteuttamista ja keskitetyn vesihuollon palvelun tarjoamista asukkailleen mahdollisimman tehokkaasti.

#### 4.4 Vesihuollon kehittäminen

Vesihuollon kehittäminen, järjestäminen ja osaltaan myös valvonta ovat kunnan vastuulla. Vesihuollon toteuttaminen on taas vesihuoltolaitoksen vastuulla. Säännökset kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmasta poistettiin vesihuoltolaista vuoden 2014 tarkistuksen yhteydessä. Muutoksella pyrittiin lisäämään kuntien valinnanvapautta siitä, miten se täyttää velvollisuutensa vesihuollon yleiseen kehittämiseen. Halutessaan kunta on edelleen voinut laatia ja pitää ajan tasalla kehittämissuunnitelmaa. Sipoossa on voimassa oleva vesihuollon kehittämissuunnitelma, josta on tarkemmin kerrottu kappaleessa 3.2. Toiminta-alueiden laajentaminen on kehittämiselvoitteen täyttämiseksi vain yksi vaihtoehto useista.

Kunta osallistuu vesihuollon kehittämiseen VHL:n 5 § mukaisesti kehittäen vesihuoltoa yhdyskuntakehitystä vastaavasti yhdessä alueensa vesihuoltolaitosten, laitoksille vettä toimittavien ja niiden jätevesiä käsittelevien sekä muiden kuntien kanssa sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. VHL:n 5 §:ssä ei mainita, että vesihuollon kehittäminen tulisi tapahtua toiminta-alueiden laajentamisen kautta vaan vuoden 2014 lakiuudistuksen myötä lisättiin kuntien vapautta valita, kuinka se täyttää velvollisuutensa vesihuollon yleiseen kehittämiseen.

Sipoossa käytetyt menetelmät ovat pitkän tähtäimen investointiohjelma, vesihuollon kehittämissuunnitelma, yhteistyö vedenhankinnan ja jätevedenpuhdistamisen organisaatioiden kanssa, vesihuolto-osuuskuntien toiminnan tukeminen, toiminta- ja jakelualueiden määrittäminen ja vahvistaminen ja omaisuuden kuntotiedon keruu ja suunnitelma saneerattavista verkosto-osista. Yhteistyö alueen laitosten ja muiden kuntien kanssa on tiivistä ja toimivaa.

Kasvavan kunnan keskeisin synergia tapahtuu kunnan maankäytön ja katu- ja viheralueiden kanssa laadittavan 10 vuoden investointiohjelman ja TA:n investointisuunnitelman laatimisen yhteydessä, jolla varmistetaan alueiden kaavoituksen yhteydessä vesihuollon suunnittelun huomioon ottaminen. Vastaavasti kasvavalle kunnalle on keskeistä varmistaa vedenhankinnan ja jätevedenpuhdistamisen sekä runkojohtojen kapasiteettien varmistaminen KU-Veden ja Kuvesin kuntayhtymien sekä HSY:n Viikinmäen jätevedenpuhdistamon kassa.

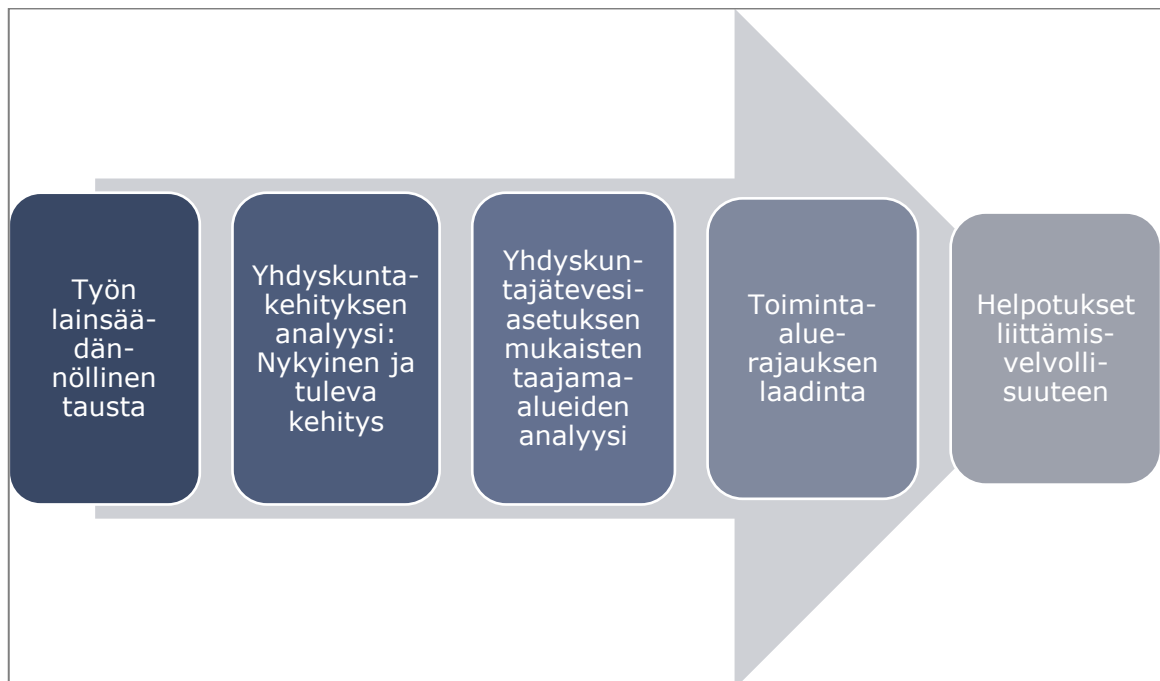
Kunta edellyttää kaikilta alueellaan toimivilta vesihuoltolaitoksilta, että ne täyttävät huolehtimisvelvollisuutensa vastuullaan olevilla vesihuollon jakelualueilla vesihuoltolain mukaisesti, ja antavat kysyttäessä huolehtimisvelvollisuutensa mukaiset tiedot kunnalle.

## 5 Selvitystyön sisältö

Sipoon vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden sisältö on esitetty kuvassa 4.1.:

1. Työn lainsäädännölliseen taustaan tutustuminen.
2. Sipoon kunnan yhdyskuntakehityksen analyysi, jossa tarkasteltiin nykyistä ja tulevaa asutuksen kehitystä. Tämä määrittää toiminta-alueen rajauksen.
3. Yhdyskuntajätevesiasetuksen mukaisten taajama-alueiden analyysi. Asetuksen mukaan taajamat on sisällytettävä vesihuoltolaissa tarkoitettuihin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettaviin alueisiin.
4. Toiminta-alue-rajauksen laadinta huomioiden em. lainsäädökset.
5. Liittämiselvityksen liittyvien lainsäädännöllisten kohtien tunnistaminen.

Lainsäädännöllisten velvoitteiden täyttämiseksi Laki ja Vesi Oy:ltä pyydettiin lausunto toiminta-alueen rajausperiaatteista.



Kuva 5.1 Toiminta-alueiden sisältö.

Alkuperäisessä tarkastelussa on käytetty seuraavia lähtötietoja: kiinteistörajatiedot 1.4.2016, verkostotiedot 31.12.2015, asemakaavarajat 17.5.2016, tulevat asemakaava-alueet 8.12.2017, tulevat osayleiskaava-alueet (tilanne 26.4.2018).

Päivityksessä 2021 käytettiin lisäksi seuraavia lähtötietoja: verkostotiedot 30.1.2021, asemakaavarajat 29.1.2021, tulevat asemakaava-alueet Kaavoituskatsauksen 2020 mukaan, tulevat osayleiskaava-alueet Kaavoituskatsauksen 2020 mukaan.

Vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden lisäksi työssä määritellään Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten jakelualueet ja vesihuoltolaitosten vastuut kunnalle jakelualueilla. Jakelualue on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolinen keskitetyn vesihuollon palvelualue.

## 6 Yhdyskuntakehityksen analyysi

### 6.1 Nykyiset asemakaava-alueet

Pääosa nykyisten taajamien yhdyskuntarakenteesta on toteutunut 1970- ja 80-lukujen asemakaavojen pohjalta. Merkittäviä uusia osittain viimeistelyvaiheessa olevia asemakaava-alueita ovat:

- **Nikkilä sekä Keski- ja Pohjois-Sipoo:**

Nikkilä on Sipoon kunnan keskustaajama, ja sijaitsee Sipoon keskiosassa. Nikkilässä on kattavat palvelut ja siellä sijaitsee mm. kunnan hallinto. Nikkilä sijaitsee Porvooseen ja Södviikin jalostamolle menevän rautatien ja maantien varrella. Tällä hetkellä radalla ei ole henkilöliikennettä. Nikkilästä länteen noin 6 km päässä on Talman paikalliskeskus ja etelään noin 10 km Söderkullan paikalliskeskus. Alue tulee kehittymään lähivuosina merkittävästi (tästä lisää jäljempänä).

Uusimmat asemakaavat:

- N 45A Nikkilän koulukeskus
- N 50 Nikkiläntie
- N 56 Kortteli 1008 Mixintie
- NG 11 Kylävuorentien omakotitalot

- **Söderkulla ja Eriksnäs sekä Etelä-Sipoo:**

Söderkulla on Etelä-Sipoon paikalliskeskus, josta on Nikkilään matkaa noin 10 km. Söderkulla sijaitsee uuden Porvoontien ja Porvoonväylän varrella. Alueella on kattavat peruspalvelut. Söderkulla on yksi Sipoon kolmesta keskeisestä kasvukeskuksesta Nikkilän ja Talman ohella.

Söderkullan ja Eriksnäsin uudimisy asemakaavat:

- G 21 Immersbyn osayleiskaava
- T 7B Sipoonlahden koulukeskus ja E-Pähkinälehto
- E 3 Eriksnäsentie
- BOX 2 Boxin työpaikka-alue
- S 17B Söderkullan keskusta, Amiraalintie 4
- S 24 Sipoonlahden ranta
- K 8B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos
- K 9 Söderkullan yritysalue
- E 4A Jontaksen urheilupuisto
- G 19 Östersundomin yhteinen yleiskaava (ei lainvoimainen)
- B 16 Storörenin Örnviikinrannan virkistysalue (ei lainvoimainen)

Lisäksi ranta-asemakaava-alueita on saaristossa ja rannikolla.

### 6.2 Nykyiset haja-asutusalueet

Sipoon kunnan tämänhetkiset haja-asutusalueet ovat suunnittelutarvealuetta ja haja-asutusalueille on laadittu mitoittavia osayleiskaavoja kantatilaperiaatteen mukaisesti. Voimassa olevan Sipoon kunnan yleiskaavan mukaisesti kyläalueille sijoittuu noin 3000 uutta asukasta ja haja-asutusalueille 1000 uutta asukasta. Kyläalueiden osayleiskaavoituksesta huolimatta rakennuspaikkojen toteutuminen on ollut hidasta, sillä rakennuslupien saaminen, maanomistajien halukkuus ja kysyntä eivät kohtaa.

Västerskogin ja Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueilla ei tällä hetkellä yhdyskuntakehitys edellytä niiden määrittämistä toiminta-alueiksi. Kuiteinkin yleiskaavojen valmistuttua mahdollinen asutuksen tiivistäminen mm. AT-alueilla tulee todennäköisesti tarkoittamaan ko. alueiden määrittämistä toiminta-alueiksi.

Talman osayleiskaava-alueilla (G 20) on lainvoimainen kaava ja mahdollistaa alueelle laajojen asemakaava-alueiden laatimisen. Alueen asemakaavoitus on aloitettu mutta kaikki asemakaavat ovat vielä kesken. Alueella ei tällä hetkellä yhdyskuntakehitys edellytä minkään osa-alueen määrittämistä toiminta-alueiksi, ja asemakaavoituksen laatimisen sekä vahvistumisen myötä asemakaava-alueet vahvistetaan Sipoon Veden toiminta-alueiksi.

Nykyinen yhdyskuntakehitys ei pääsääntöisesti edellytä toiminta-alueeksi määrittämistä lukuun ottamatta seuraavia alueita:

- Nikkilän läheisen Martinkylän alueelle on yhdyskuntakehityksen myötä muodostunut niin tiheä asutus, että se edellyttää alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.
- Nikkilän Jokilaakson kaava-alueen itäpuolella asutus on muodostunut niin tiheäksi, että se edellyttää alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.
- Nikkilän keskustan ja kartanon kaava-alueiden välinen haja-asutusalue on muodostunut niin tiheäksi, että se edellyttää alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.
- Söderkullan etelän puolen haja-asutusalue on muodostunut niin tiheäksi, että se edellyttää alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.

### 6.3 Tulevat uudet asemakaava-alueet

Vuosittain laadittavat kaavoitus- ja investointiohjelmat ovat Sipoon maankäytön ja investointien keskipitkän aikavälin toimintaohjelmia. Ohjelmissa linjataan lähivuosien toteutuksen, suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelma laaditaan neljälle vuodelle. Sipoon kunnan tavoitteena on, että Sipoossa on muutaman vuoden kaavavaranto tulevaa kasvua varten. Investointiohjelma laaditaan 10 vuodelle ja siinä käytetään ja sen painopiste on ensimmäisissä vuosissa.

Kaavoitus- ja investointiohjelmien kautta pyritään turvaamaan kunnan kasvuedellytykset strategian mukaisesti. Vuoteen 2030 asti on tavoitteena noin 600-800 asukkaan eli yli 3 % vuosittainen väestönkasvu. Tämä vuosikasvu vuoteen 2030 asti tarkoittaa kunnan väestön kasvamista noin 7 000 asukkaalla, joista noin 4 000 uusista asukkaista pitäisi sijoittua Nikkilän tulevan juna-aseman vaikutusalueelle, jotta 10 000 asukasta edellyttävä henkilöjunaliikenne Nikkilään olisi kannattavaa.

Sipoon kunnan kasvu suunnataankin ensin Nikkilän ja Söderkullan alueille ja hivenen myöhemmin Talman uuteen keskukseen. Samanaikaisesti kehitetään haja-asutusalueita ja haja-asutusalueiden kylien tiivistämismahdollisuutta.

Sipoon kunnan kaavoitusohjelman<sup>5</sup> mukaan tulevia asemakaavakohteita ovat seuraavat:

- **Nikkilä (Sipoon kunnan keskustaaajama):** Sipoossa asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on kaavoitusohjelmakaudella 2020–2024 luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen käynnistymiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella kaavoittamalla riittävästi monipuolista asuin- ja palvelu-alueita tulevien asemien läheisyyteen. Lisäksi tavoitteena on kehittää taajamakeskuksia sekä lisätä omakoti- ja yritystonttien tarjontaa.
- Nikkilän kartanon alue, asemanseutu, vanhan Kuntalan kortteli, Metsärinne ja Ison Kylätien varsi Kuntalasta pohjoiseen ovat tulevien vuosien kehityksen painopisteitä.
- Nikkilän kartanon alueen asemakaava (NG 8) on Sipoon keskeisimpiä tulevien vuosien kehittämishankkeita. Se on monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue noin 3000 uudelle asukkaalle. Kartanon alueen myötä luodaan edellytykset Nikkilän taajamakeskuksen laajentumiselle radan pohjoispuolelle ja henkilöjunaliikenteen avaamiselle. Asemakaavakohteet:
  - N 39 Nikkilän pelastusasema
  - N 43 Asemanseutu
  - N 45B Kuntalan kortteli
  - N 45C Nikkilän Y-korttelit
  - N 48 Laaksosuontien itäpuoli
  - N 49 Kortteli 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006
  - N 52 Sipoon Jokilaakson K 5063
  - N 59 Jokipuiston kulma
  - N 60 Oikopolku
  - N 63 Seurakunnan hautausmaan laajennus
  - N 65 Metsärinne
  - NG 8 Nikkilän kartanon keskus
  - NG 9 Pohjanniitty
- **Söderkulla ja Eriksnäs:** Nikkilän ohella Etelä-Sipoossa sijaitseva Söderkulla on toinen Sipoon kasvukeskuksista. Eriksnäs sijoittuu Sipoonlahden itäpuolelle ja Söderkullan taajaman eteläpuolelle. Söderkullan keskustaan on suunnitteilla korkealaatuista asuin- ja liikerakentamista. Alueiden rakentuminen tukeutuu julkisen liikenteen osalta linja-autoliikenteeseen.
- Tavoitteena on kehittää Söderkullan keskustaa siten, että alueesta muodostuu taajamakuvaltaan nykyistä viihtyisämpi ja pikkukaupunkimaisempi. Täydennysrakentamisella lisätään keskustan elinvoimaisuutta mm. luomalla edellytyksiä paremmalle palvelutarjonnalle.

<sup>5</sup> Kaavoitusohjelma 2020-2024. Sipoon Maankäyttöjohto 20.5.2020, Kunnanhallitus 8.6.2020.



- Asemakaavakohteet:
  - S 17C Söderkullan keskusta
  - N 20 Söderkullan kartanon asuinalue
  - N 30 Joensuun tila
  - T 6 Taasjärven itäpuoli
  - T 9 Taasjärvi IV
  - M 3 Massbyn Danielsbackan asuinalue
  - K 10 Söderkullan työpaikka-alue (2. vaihe)
  - E 2 Eriksnäs II
- **Talma:** Talman kehittäminen tukeutuu raideliikenteeseen. Pääosa uudesta rakentamisesta sijoittuu tulevan juna-aseman ympärille rakentuvaan alueen keskusta. Keskeisin alue erottuu ympäristöstään selkeästi tiiviimpänä ja urbaanimpana. Tiivistä keskustaa ympäröivät väljemmät pientaloalueet ja etäämmällä asutus säilyy nykyisen mukaisesti varsin maaseutumaisena.
- Asemakaavakohteet:
  - TM 1 Laaksotien omakotitontit 2020 2022
  - TM 2 Talman keskustan eteläosa 2017 2023
  - TM 3 Talma Hills loma-asunnot 2018 2020
  - TM 4 Hietala 2023 2025
  - TM 6 Talmankaari 2020 2023
  - BA 2 Bastukärr II 2011 2024
  - BA 5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus
- **Muu Sipo:** Asemakaavakohteet:
  - H 1 Nikkilän kierrätyskeskus
- **Ranta-asemakaavat:** Asemakaavakohteet:
  - RA 2 Vikbacka
  - RA 4 Krokholmen
  - RA 5 Kaunissaari
  - RA 7 Norrkullalandet

## 6.4 Osayleiskaava-alueet

Strategisista osayleiskaavoista meneillään ovat:

- G 18 Eriksnäs
- G 22 Sibbesborg
- G 26 Pohjois-Paippinen kyläosayleiskaava

- G 27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån kyläosayleiskaava

Eriksnäsin ja Sibbesborgin osayleiskaavoissa luodaan puitteet kunnan kasvulle ko. taajama-alueilla. Kyläosayleiskaavoituksella on tarkoitus ohjata ja lisätä haja-asutusta kyläkeskuksiin ja helpottaa yksittäisten lupien käsittelyä.

Tällä hetkellä on käynnissä Pohjois-Paippisten osayleiskaava, jossa käytetään uutta maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusmenetelmää ja pyritään luomaan edellytykset kylien AT-alueiden tiivistymiselle. Myös Gumbostrand-Västerskog-Hitån alueen osayleiskaava on käynnistetty samalla periaatteella.

## 6.5 Haja-asutusalueiden maankäytön kehittyminen / Tuleva tiivistyminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

Sipoon kunnan tämänhetkiset haja-asutusalueet ovat suunnittelutarvealuetta ja haja-asutusalueille on laadittu mitoittavia osayleiskaavoja kantatilaperiaatteen mukaisesti. Sipoo laatii vuosittain talousarvion yhteydessä väestösuunnitteen.

Talousarviossa 2021–2023 yhteydessä on laadittu Sipoon väestösuunnite 2021–2030, jonka mukaan Sipoon väestö lisääntyisi nykyisestä noin 21 500 asukkaasta noin 29 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä. Väestösuunnitteen mukaan asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet eivät käytännössä kasva 2020-luvulla (kasvu 0–0,3 %) ja täten myöskään asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla ei tapahdu yhdyskuntakehitystä vaan nykyinen yhdyskuntakehitys säilyy ennallaan.

Vireillä olevassa Pohjois-Paippisten ja Västerskogin kyläosayleiskaavat mitoitetaan maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusmenetelmää käyttäen, joissa uudet rakennuspaikat keskitetään rakentamisen kannalta edullisille vyöhykkeille. Ko. yleiskaavojen toteuttamista ei ole huomioitu em. väestösuunnitteessa.

Sipoon kunnan haja-asutusalueilla yhdyskuntakehitys ja asutuksen tientyminen tulee mahdollisesti painottumaan uusille osayleiskaava-alueille, joissa käytetään uutta maisemavyöhykkeisiin perustuvaa mitoitusmenetelmää. Tällaisia alueita ovat tällä hetkellä Västerskogin osayleiskaava ja Pohjois-Paippisten osayleiskaava, joissa AT-alueita merkittävää tiivistämistä tutkitaan. Osayleiskaavan uusimisen myötä AT-alueille mahdollisesti syntyvä yhdyskuntakehitys edellyttää ko. alueiden määrittämistä tulevaisuudessa vesihuollon toiminta-alueiksi. Tällä hetkellä yhdyskuntakehitys ei edellytä alueiden määrittämistä toiminta-alueiksi.

Talman osayleiskaava on laadittu ja hyväksytty v. 2016. Osayleiskaavassa on esitetty laajoja alueita asemakaavoitettavaksi. Asemakaavoitettavilla alueilla yhdyskuntarakenne tiivistyy oleellisesti ja se tullaan liittämään osaksi vesihuollon toiminta-alueeksi asemakaavojen hyväksynnän edellyttämässä aikataulussa. Tällä hetkellä yhdyskuntakehitys ei edellytä alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.

Muilla haja-asutusalueilla rakentaminen ei tule tiivistämään nykyistä asutusta ja niissä tuleva yhdyskuntakehitys ei edellytä vesihuollon toiminta-alueen määrittämistä.

## 6.6 Östersundom

Sipoon Vesi vastaa toistaiseksi Helsingin kaupunkiin kuuluvassa Östersundomissa vesihuoltoverkoston piirissä olevien alueiden vesihuollon järjestämisestä. Noin 30 km<sup>2</sup> laajuinen alue luovutettiin Helsingin kaupungille v. 2009 alussa. Alueen liittyjämäärä on 1 345 as (tilanne v. 2014). Arviolta hieman yli 500 alueen asukasta ei ole liittynyt vesihuoltoverkoston. HSY:tä perustettaessa on sovittu, että

Östersundomin alueen vesihuolto jää Sipoon Veden omaisuudeksi ja, että Sipoon Vesi ei laajenna toiminta-alueitaan Helsingin puoleisilla verkosto-osillaan. Mikäli kuitenkin ilmenee selkeä tarve putkiverkkojen laajentamiselle alueella, tulee siitä sopia erikseen Sipoon Veden kanssa. Sipoon kunnan aikanaan vahvistamat toiminta-alueet tulisi saattaa lainvoimaisiksi Sipoon Vedelle Östersundomin alueella.

HSY:tä perustettaessa on sovittu myös, että Helsingin kaavoituksen edistyessä Östersundomin alueella Sipoon Veden entisille toiminta-alueille, HSY lunastaa Sipoon Veden vesihuoltoverkostot liiketoimintakaupalla samoilla perusteilla kuin HSY:n jäsenkuntien vesihuoltoverkostot on lunastettu HSY:n muodostamisvaiheessa.

Östersundom-projektin kokouksen yhteydessä sovittiin, että HSY:n ja Sipoon välillä laadittava liiketoimintakauppa voisi ajoittua esimerkiksi yleiskaavan hyväksymisen tai lainvoimaiseksi tulemisen ajankohtaan, kuitenkin viimeistään ajankohtaan ennen aluerakentamista.

Östersundomin alueen meneillään oleva kolmen kunnan osayleiskaava hyväksyttiin Östersundom-toimikunnan päätöksellä 11.12.2018 ja Sipoon valtuusto puolsi kaavan hyväksymistä 8.10.2018). Kaavasta tehdyn valituksen johdosta Helsingin hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 29.11.2019 Östersundom-toimikunnan yhteisen yleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen.

## 6.7 Ympäristönsuojelullisesti huomioitavat alueet

Yhdyskuntajätevesiasetuksen (888/2006) mukaan (3§, 1) taajamat on sisällytettävä vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitettuihin vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettaviin alueisiin (8§, 3). Yhdyskuntajätevesiasetuksen mukaan taajama on alue, jossa on niin tiheä asutus tai niin runsaasti yritystoimintaa, että yhdyskuntajätevedet on viemäritävä tai muulla tavoin toimitettava jätevedenpuhdistamolle tai purkupaikkaan. Tällaiset alueet on määritelty alun perin direktiivitasolla (91/271/ETY, muutettu v. 1998 neuvoston direktiivillä 98/15/EY).

Jäsenvaltioilta edellytetään direktiivissä yhdyskuntajätevesien keräilyä ja käsittelyä vähintään taajamissa ja taajamat on määritelty osin perustuen asukasvastinelukuun (AVL) ja osin perustuen alueeseen, jonne jätevesiä johdetaan. Jätevesien viemärintijärjestelmä, johon sisältyy myös jätevesien käsittely, on oltava taajamissa, joiden AVL on vähintään 2 000. Mikäli jätevesiä johdetaan haavoittumiselle alttiille alueille, tulee viemärintijärjestelmä olla käytettävissä taajamissa, joiden AVL on suurempi kuin 10 000. Kun jätevesiä johdetaan kuormitusta kestäville alueille eikä keräysjärjestelmän rakentaminen ole perusteltua - joko siksi, ettei siitä olisi hyötyä ympäristölle tai erittäin korkeiden kustannusten takia - on käytettävä erillisjärjestelmiä tai muita asianmukaisia järjestelmiä, joilla saavutetaan yhtä hyvä ympäristönsuojelun taso.

Tarkastelun perusteella Sipoossa ei ole tällaisia alueita.

## 7 Toiminta-alueerajauksen laadinta

### 7.1 Toiminta-alueen laajenuksessa huomioitavaa

Toiminta-alueita laajennettaessa on huomioitava:

- Nykyisellä toiminta-alueella liittymisvelvollisuus astui voimaan 31.12.2018.
- Taajamassa sijaitsevilla toiminta-alueella on liittymisvelvollisuus. Koko Sipoon Veden toiminta-alue on taajama-alue, jolloin siellä on liittymisvelvollisuus.
- Laajentumisalueiden osalta voidaan määritellä erillinen liittymispakon voimaantumispäivä.
- Taajaman ulkopuolisella toiminta-alueella ei nykyisillä rakennetuilla kiinteistöillä ole liittymisvelvollisuutta, mikäli kiinteistön vesihuoltolaitteistot ovat kunnossa. Uusia rakennettavia kiinteistöjä liittymisvelvollisuus sen sijaan koskee. Näin ollen taajaman ulkopuolisen alueen määrittäminen toiminta-alueeksi ei välittömästi nosta liittymisastetta.

### 7.2 Sipoon Veden toiminta-alueerajaus

Selvitystyön perusteella Sipoon Veden toiminta-alueerajaus määritettiin seuraavasti:

- Sipoon Veden toiminta-alueerajaus kattaa seuraavat yhdyskuntakehityksen mukaiset tarvealueet:
  - nykyiset asemakaava-alueet
  - toiminta-alueen laajennus nykyisen tai tulevan yhdyskuntakehityksen vuoksi
  - tulevat asemakaava-alueet (toteutus vuosina 2020–2024)
- Rajaus tehdään kiinteistörajojen mukaan kuitenkin siten, että erityisen laajat kiinteistöt rajataan vesihuoltoverkoston kauemmalta osalta pois.
- Toiminta-alueet koskevat sekä vesijohtoa että viemäriä.
- Toiminta-alueeseen ei ehdoteta supistettavia alueita.
- Jo aiemmin voimassa olleella toiminta-alueella sijaitsevat kiinteistöt tuli liittää verkostoon 31.12.2018 mennessä. Toiminta-alueen laajennusosalla sijaitsevat kiinteistöt, jotka sijaitsevat alueilla, joissa verkosto on jo rakennettu, tulee saattaa verkoston piiriin 31.12.2023 mennessä.
- Koko Sipoon Veden toiminta-alue on taajama-alue, jolloin siellä on liittymisvelvollisuus.

### 7.3 Osuuskuntien toiminta-alueiden määrittely

**Kitön vesiosuuskunnan** vesi- ja viemäriverkostot valmistuivat vuonna 2018 Sipoon merenrannan saariston itäosassa. Jakelualueella on yhteensä noin 650 kiinteistöä, joista noin 200 on liittynyt osuuskunnan verkostoon. Lähes kaikilla liittymättömillä kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä verkostoon. Osa kiinteistöistä on ympärivuotisia ja suurin osa vapaa-ajanasuntoja.

Kitön vesiosuuskunta mahdollistaa mm. alueen vesihuollon järjestämisen ja alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantumisen, asukkaiden elinolosuhteiden parantumisen korkealaatuisen talousveden saatavuuden sekä ympäristön ja Itämeren suojelemisen tehostumisen niin Sipoon kunnan kuin asukkaiden osalta.

Kitön vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosto sijaitsee kokonaisuudessaan taajaman ulkopuolella, koska alueen pysyvä asutus on harvaa. Vesiosuuskunnan palvelujen piirissä olevat kiinteistöt ovat pääsääntöisesti vapaa-ajankiinteistöjä, alueelle ei ole tulossa juuri lisärakentamista eikä yhdyskuntarakenne muutu näköpiirissä olevan tulevaisuuden osalta.

Tehtyjen selvitysten perusteella toteutunut tai suunniteltu yhdyskuntakehitys tai yhdyskuntajätevesiasetus ei edellytä toiminta-alueen määrittämistä Kitön vesiosuuskunnalle. Kitön vesiosuuskunnalle on kuitenkin syytä määrittää vesihuollon jakelualue Sipoon Veden jakelualuekäytännön mukaisesti.

#### **Sibbe vesiosuuskunta**

Osuuskunnan rakentaminen on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa Sipoon merenrannan saariston länsiosan saarille. Ensimmäisen vaiheen toteutus on aloitettu vuonna 2020 ja käynnissä. Suunnitellun verkoston pituus on noin 24 km ja rakenteilla olevan verkoston pituus noin 12 km. Kiinteistöjä vesiosuuskunnan linjaston alueella on yhteensä noin 500 kpl. Jäsenistöön kuuluu pääasiassa vapaa-ajan yksiköitä sekä joitain ympärivuotisia yksiköitä ja yhteisöjä. Osuuskunta ostaa tarvitsemansa talousveden Sipoon Vedeltä ja johtaa jätevetensä Sipoon Veden jätevesiviemäriin vesiosuuskunnan ja Sipoon Veden välisen liittymissopimuksen mukaisesti.

Sibbe vesiosuuskunta mahdollistaa mm. alueen vesihuollon järjestämisen ja alueen elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantumisen, asukkaiden elinolosuhteiden parantumisen korkealaatuisen talousveden saatavuuden sekä ympäristön ja Itämeren suojelemisen tehostumisen niin Sipoon kunnan kuin asukkaiden osalta

Sibbe vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosto sijaitsee kokonaisuudessaan taajaman ulkopuolella, koska alueen pysyvä asutus on harvaa. Vesiosuuskunnan palvelujen piirissä olevat kiinteistöt ovat pääsääntöisesti vapaa-ajankiinteistöjä, alueelle ei ole tulossa juuri lisärakentamista eikä yhdyskuntarakenne muutu näköpiirissä olevan tulevaisuuden osalta.

Tehtyjen selvitysten perusteella toteutunut tai suunniteltu yhdyskuntakehitys tai yhdyskuntajätevesiasetus ei edellytä toiminta-alueen määrittämistä Sibbe-vesiosuuskunnalle. Sibbe-vesiosuuskunnalle on kuitenkin syytä määrittää vesihuollon jakelualue Sipoon Veden jakelualuekäytännön mukaisesti.

**Vesiosuuskunta Suoni** toimii vain hyvin pieneltä osin Sipoon kunnan alueella. Osuuskunnan toiminta-alue on vahvistettu osittain (Sipoon kunnan ulkopuolella) ja sitä vahvistetaan vaiheittain. Sipoon kunnan alueella Suoni-vesiosuuskuntaan kuuluu hyvin pieni alue ja vain yksittäisiä kiinteistöjä. Alue on tyyppillistä harvaan asuttua aluetta taajamarakenteen ulkopuolella, alueelle ei ole tulossa juuri lisärakentamista eikä yhdyskuntarakenne muutu näköpiirissä olevan tulevaisuuden osalta.

Tehtyjen selvitysten perusteella toteutunut tai suunniteltu yhdyskuntakehitys tai yhdyskuntajätevesiasetus ei edellytä toiminta-alueen määrittämistä Suoni-vesiosuuskunnalle Sipoon puolella. Kitön vesiosuuskunnalle on kuitenkin syytä määrittää vesihuollon jakelualue Sipoon Veden jakelualuekäytännön mukaisesti.

### **Vesiosuuskuntien toiminta-alueiden määrittäminen**

Selvitystyön perusteella osuuskuntien toiminta-alueiden osalta esitetään seuraavaa:

Kitön vesiosuuskunnalle ei esitetä toiminta-aluetta.

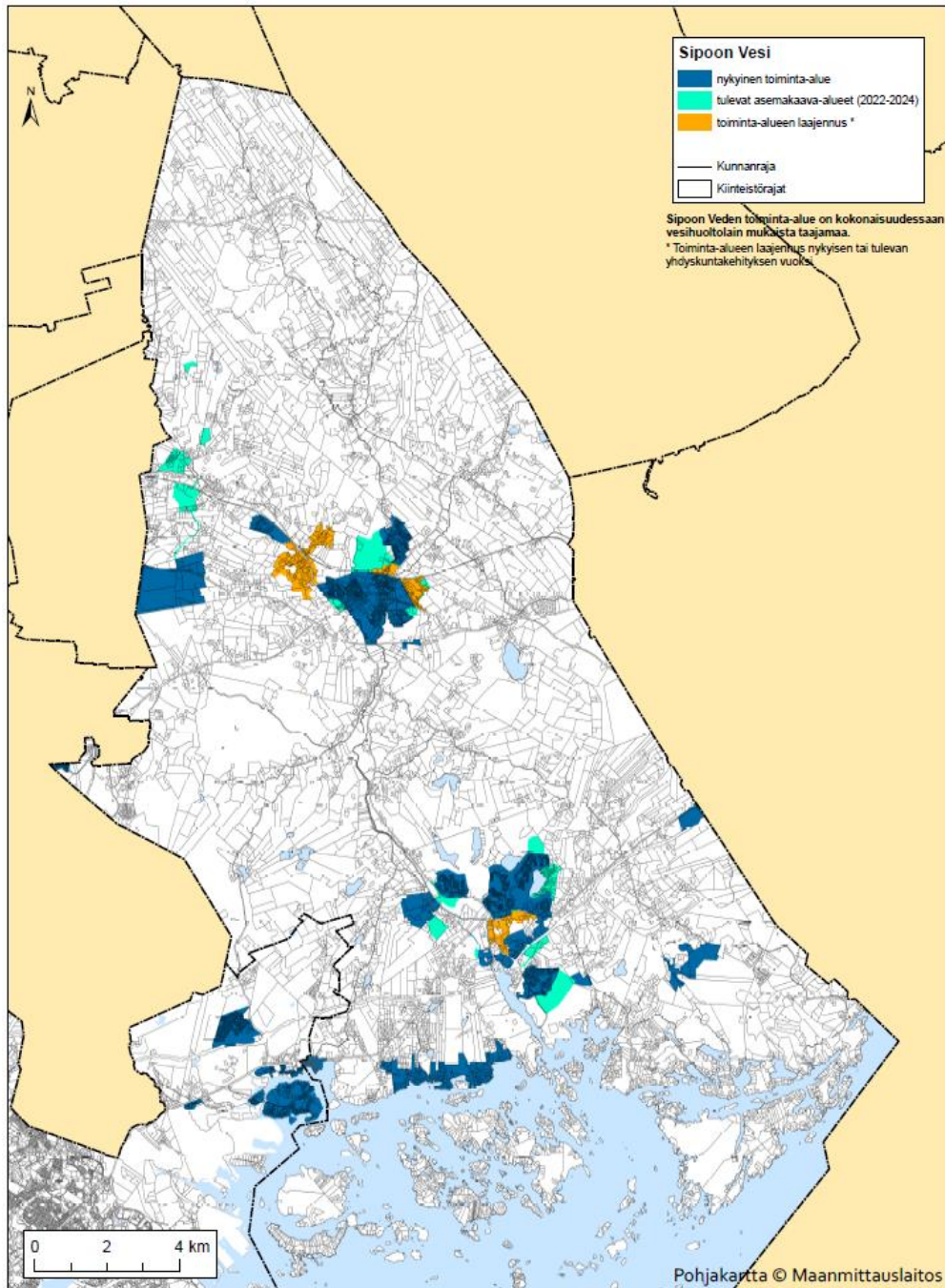
Sibbe-vesiosuuskunnalle ei esitetä toiminta-aluetta.

Vesiosuuskunta Suonille ei esitetä toiminta-aluetta.

#### 7.4 Kartta Sipoon Veden toiminta-alueesta

Sipoon Veden toiminta-alue ja toiminta-alueen laajentumien on esitetty Kuvassa 6.1 (Liitekartta 2).

Kartassa on esitetty myös Helsingin kaupungin alueella sijaitseva Östersundomin alue, jonka vesihuollosta vastaa Sipoon kunta ja Sipoon Vesi. Östersundomin alueella olevat asemakaava-alueet täyttävät toiminta-alueen määrittämisen perusteet ja on merkitty samalla värillä kuin Sipoon kunnan alueella olevat Sipoon Veden toiminta-alueet.



Kuva 7.1 Sipoon Veden toiminta-alueet. Kuvassa näkyy myös Helsingin Östersundomin alue.

## 7.5 Toiminta-alueen laajennuksen aikataulu

Jo aiemmin voimassa olleella toiminta-alueella (sinisen värinen alue) sijaitsevat kiinteistöt tuli liittää verkostoon 31.12.2018 mennessä.

Toiminta-alueen laajennusosalla (oranssin värinen alue) sijaitsevat kiinteistöt, jotka sijaitsevat alueilla, joissa verkosto on jo rakennettu, tulee saattaa verkoston piiriin 31.12.2023 mennessä.

Tulevat asemakaava-alueet (vihreän värinen alue) liitetään toiminta-alueeseen sitä mukaan kuin asemakaava-alueen kunnallistekniikka valmistuu ja otetaan käyttöön. Tulevien toiminta-alueiden tarkka kiinteistörajoja noudattava rajausta määritellään toiminta-alueen käyttöönoton yhteydessä.

## 7.6 Toiminta-alueen ajan tasalla pitäminen

Sipoon kunta ylläpitää kiinteistörajojen mukaista karttaa toiminta-alueestaan

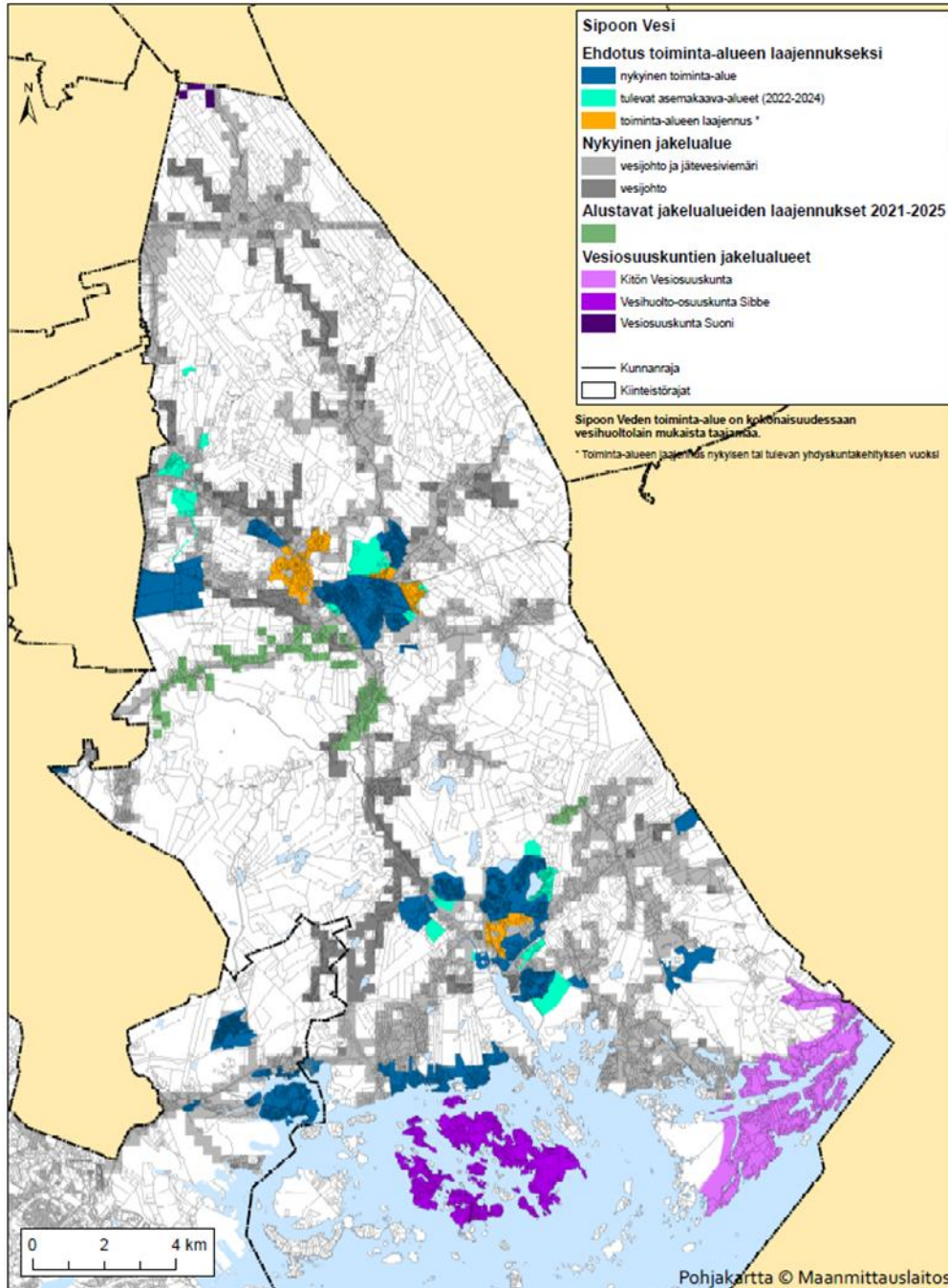
Lähtökohtana on, että Sipoon kunnan vesihuoltolaitosten toiminta-alueet päivitetään 2-3 vuoden välein. Sipoon Vesi ryhtyy yhdessä muiden vesihuoltolaitosten ja viranomaisten ja prosessia johtavan kunnan kanssa valmistelemaan hyvissä ajoin toiminta-alueiden päivitystä.

Toiminta-alueerajukset huomioidaan kunnassa yleissuunnitteluvaiheessa.



## 8 Jakelualueet

Toiminta-alueiden ulkopuolella, mutta keskitetyn vesihuollon piirissä olevista alueista, käytetään tässä työssä nimitystä jakelualue. Jakelualueet käsittävät ja niitä laajennetaan VHL:n 6§ "Vesihuollon järjestäminen" periaatteiden mukaisesti.



Kuva 8.2 Sipoon kunnan alueella toimivien vesihuoltolaitosten toiminta- ja jakelualueet. Kuvassa näkyy myös Helsingin Östersundomin alue.

Kuvassa 6.1 on esitetty ainoastaan ehdotettu Sipoon Veden toiminta-alue ja toiminta-alueelle suunnitellut laajennustoimenpiteet. Sipoon Veden jakelualuekartta on esitetty siten, että kartassa näkyy myös Sipoon Veden toiminta-alueet ja Sipoon veden hoitaman Östersundomin alueen toiminta-alueäärityksiä vastaavat alueet (kuva 6.2.). Kuvassa esitetään omilla väreillään myös vesiosuuskuntien jakelualueet.

Sipoon kunta edellyttää, että Sipoon Vesi ylläpitää jakelualueestaan ajanmukaista karttaa kiinteistöistä, joilla on mahdollisuus liittyä tai ovat liittyneet keskitettyyn vesihuoltoon. Lisäksi keskitettyyn vesihuoltoon voi liittyä myös alueen ulkopuolelta omalla pitkällä tonttijohdolla. Sipoon Vesi huolehtii jakelualueella vesihuollon velvoitteista samalla tavalla kuin toiminta-alueella.

Sipoon kunta edellyttää, että Sipoon Vesi kehittää ja laajentaa jakelualueitaan seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1. Laajennusalue on vesihuollon kehittämissuunnitelman toteutusohjelmassa (VHL 6 §:n mukainen vesihuollon tarvealue)
2. Alueella on riittävä (väh. yli 50 %) sisäinen halukkuus liittyä keskitettyyn vesihuoltoon
3. Yhteishankkeet kolmannen osapuolen kanssa (esim. ELY) saattavat nostaa jonkin alueen runkoputkien rakentamisen toteutusohjelman kärkeen synergiaetujen hyödyntämiseksi

Sipoon kunta edellyttää myös, että Sipoon kunnan alueella toimivat muut vesihuoltolaitokset (vok:t) noudattavat soveltuvasti samoja periaatteita kuin Sipoon Vesi.