

Sipoon Veden toiminta-alueet

Sipoon kunta



Muutosluettelo

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus	Tarkastettu	Hyväksyjä
1.1	10.2.2025		FI1C5I	FIJAUP
1.2	19.2.2025		FI1C5I	
2.1	9.9.2025	Lausuntojen jälkeiset muutokset: kappaleen 5 <i>Terveystieteiden ja ympäristösuojelullisten syiden tarkastelu</i> täydentäminen, karttaliitteiden selkeyttäminen, toiminta-alue nimen täsmentäminen	FI1C5I	
2.2	12.9.2025	Lausuntojen jälkeiset muutokset	FI1C5I	
2.3	30.10.2025	Lausuntojen jälkeiset muutokset: Tekstin muokkaus	FI1C5I	

Sweco Finland Oy
Projekti

Työnumero

Asiakas

Tekijä

Päiväys

Dokumenttiviite

Y-tunnus: 2661738-3

Sipoon vesihuollon toiminta-
alueiden uudelleen määrittäminen
25016796

Sipoon Vesi

Armi Tuominen, Joona Lepistö

2025-10-30

25016796_Sipoon Veden_toiminta-alueet_v2.3.docx

1	Johdanto	5
2	Lainsäädäntö	6
3	Sipoon yhdyskuntakehityksen nykytila	8
4	Asemakaavoitus	11
5	Terveystieteiden ja ympäristönsuojelullisten syiden tarkastelu	19
6	Toiminta-alueen määrittelyperiaatteet	32
7	Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi	33
8	Hyväksyminen ja muutoksenhaku	40
Liitteet		41

1 Johdanto

Vesihuollon toiminta-alue: Sipoon Veden toiminta-alue

Määrittäjä: Sipoon Kunta

Konsultti: Sweco Finland Oy

Sipoon Veden toiminta-alue on aiemmin määritelty 2021, mutta toiminta-alue on ollut hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä vuosina 2021–2024. ELY-keskus valitti asiasta hallinto-oikeuteen, joka kumosi aikaisemman päätöksen ja palautti Sipoon kunnan toiminta-alueen määrittämisen kunnalle. Sipoo valitti hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mutta KHO ei ottanut asiaa käsiteltäväksi. Tämän seurauksena Sipoon Veden toiminta-alue on tarpeen määrittää uudelleen.

Tarkastelun ja määrittämisen kohteena on Sipoon kunnan alueella sijaitseva Sipoon Veden toiminta-alue. Sipoon Vedellä on toinen vesihuoltolain mukainen vesihuollon toiminta-alue Helsingin kaupungin puolella Östersundomin alueella, josta päätöksen tekee Helsingin kaupunki.

Nyt tehdyssä toiminta-alueen päivitystyössä on laadittu Sipoon Veden talousveden ja viemäroinnin toiminta-alueet. Toiminta-alueen määrittäminen perustuu vesihuoltolakiin (119/2001, muutoksineen).

2 Lainsäädäntö

Vesihuoltolain 6§:n mukaan kunnan tulee huolehtia vesihuollon järjestämisestä alueilla, joilla suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat. Tarvittavina toimenpiteinä voi olla tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustaminen, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentaminen tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaaminen.

Vesihuoltolain 7 §:n mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

Vesihuoltolain 8 §:n mukaan kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksyttyä toiminta-aluetta vesihuollosta huolehtimiseen soveltuvan laitoksen esityksestä tai, jos laitos ei tällaista esitystä ole tehnyt, laitosta 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-alueen tulee olla sellainen, että:

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

Hyväksyessään toiminta-alueen kunnan tulee toiminta-alueen eri osien vesihuollon tarpeet huomioon ottaen määrittää alueet, jotka on saatettava vesihuoltolaitoksen vesijohtoverkoston piiriin, sekä alueet, jotka on saatettava laitoksen jätevesiviemäriverkoston piiriin. Hyväksymispäätöksen yhteydessä on myös asetettava tavoitteellinen yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaava aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin.

Toiminta-alue, sillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla, jonka on oltava yleisesti saatavilla tietoverkossa. Toiminta-alueen hyväksymisestä on tiedotettava riittävässä laajuudessa.

Vesihuoltolain 9 §:n mukaan vesihuoltolaitos huolehtii toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti 8 §:ssä tarkoitetun toiminta-alueen hyväksymispäätöksen mukaisesti.

Liittämisvelvollisuus

Vesihuoltolain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen verkostoon. Kiinteistöä ei kuitenkaan tarvitse liittää vesijohtoon, jos kaikki seuraavat kolme kohtaa täyttyvät:

1. Kiinteistö sijaitsee taajaman ulkopuolella
2. Kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä
3. Kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi terveydensuojelulaissa säädetty laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

Taajaman ulkopuolella kiinteistöä ei tarvitse liittää vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, jos:

- 1) kiinteistön vesihuoltolaitteisto on rakennettu ennen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymistä ja jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa (527/2014) säädetään; tai
- 2) kiinteistöllä ei ole vesikäymälää ja sen jätevesien johtamisessa ja käsittelyssä noudatetaan, mitä ympäristönsuojelulaissa säädetään

Vesihuoltolain 11 §:n (681/2014) mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen myöntää hakemuksesta toistaiseksi voimassa olevan tai määräaikaisen vapautuksen kiinteistön liittämisvelvollisuudesta, jos seuraavat kolme kohtaa täyttyvät.

1. Liittäminen verkostoon muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi ottaen huomioon
 - a. kiinteistön vesihuoltolaitteiston rakentamisesta aiheutuneet kustannukset
 - b. liittamisesta aiheutuvat kustannukset
 - c. vesihuoltolaitoksen palvelujen vähäinen tarve, tai
 - d. muu vastaava erityinen syy
2. Vapauttaminen ei saa vaarantaa vesihuollon taloudellista ja asianmukaista hoitamista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella
3. Edellytyksenä vesijohtoon liittämisvelvollisuudesta vapauttamiselle on, että kiinteistöllä on käytettävissä riittävästi vaatimukset täyttävää talousvettä. Edellytyksenä jätevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttamiselle on, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely voidaan järjestää ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

Ennen 11 §:n mukaista vapautuksen myöntämistä vesihuoltolaitokselle ja kiinteistön omistajalle tai haltijalle on varattava tilaisuus tulla kuulluiksi. Lisäksi kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on pyydettävä vapauttamisesta kunnan terveydensuojeluviranomaisen lausunto.

Vesihuoltolaitos taas saa kieltäytyä toiminta-alueellaan liittämästä kiinteistöä verkostoon, jos sen vedenkulutus tai jäteveden laatu tai määrä vaikeuttaisi laitoksen toimintaa tai laitoksen edellytyksiä huolehtia tyydyttävästi muiden kiinteistöjen vesihuollosta.

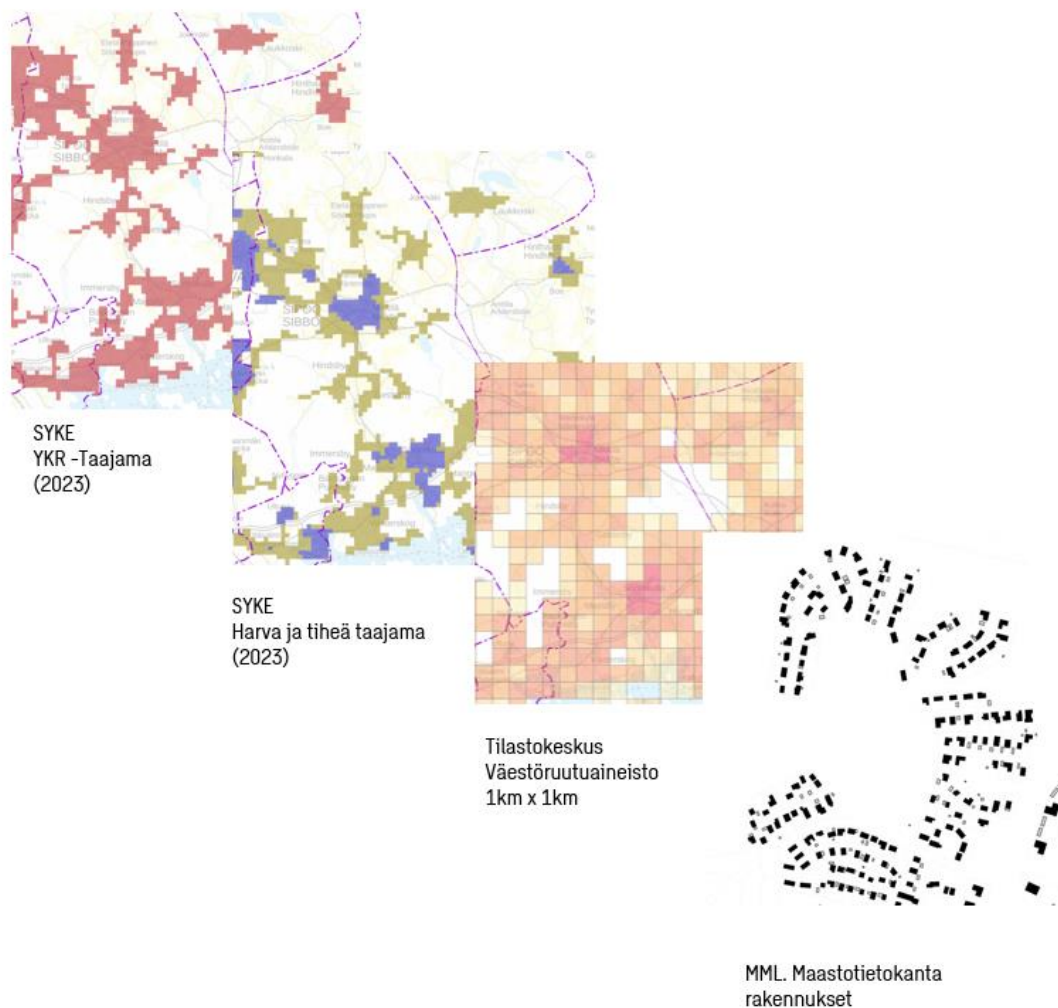
3 Sipoon yhdyskuntakehityksen nykytila

Vesihuoltolain 7 § mukaan:

*Kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen **toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi**.*

Sipoon kunnan yhdyskuntakehityksen nykytilaa on tarkasteltu paikkatietopohjaisesti. Toteutuneen yhdyskuntakehityksen tilaa arvioidaan tunnuslukujen avulla. Määriteltävät tunnusluvut kuvaavat toteutuneen yhdyskuntakehityksen nykytilaa, jonka perusteella voidaan arvioida, onko alue tarpeen saattaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Yhdyskuntakehityksen nykytilaa arvioidaan YKR-taajaman perusteella, joka jakaantuu harvan ja tiheen taajaman alueisiin. Taajamien rajaukset perustuvat SYKE:n YKR-taajaman sekä harvan ja tiheen taajaman rajauksiin vuodelta 2023. Väestöruutuaineistoa on käytetty arvioimaan alueen rakennuksissa olevien asukkaiden määrää.



Kuva 1. Yhdyskuntakehityksen nykytilan arviointiin käytetyt lähtötiedot.

Harvoille ja tiheille taajama-alueille on määritetty seuraavat tunnusluvut:

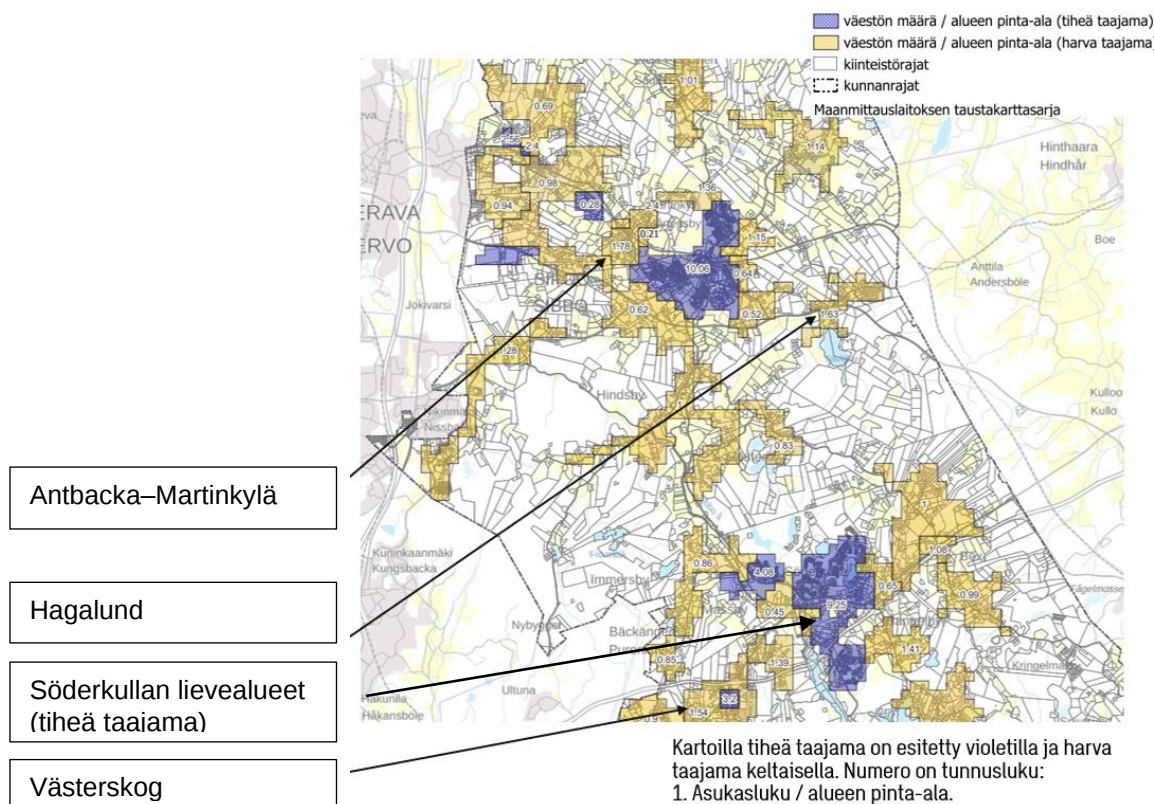
1. Asukasluku/alueen pinta-ala (ha)
(lähtöaineistona väestöruutuaineistot 1 km x 1 km)
2. Asuinrakennusten pinta-ala /alueen pinta-ala (ha)
(lähtöaineistona MML maastotietokanta)
3. Asuinrakennusten lukumäärä / alueen pinta-ala (ha)
(lähtöaineistona MML maastotietokanta)
4. Kaikkien rakennusten lukumäärä /alueen pinta-ala (ha)
(lähtöaineistona MML maastotietokanta)

Pinta-alan osalta kaikissa käytetään SYKE:n määrittämää harvaa ja tiheää taajamaa, joista on muodostettu tarkastelualuekokonaisuuksia (=pinta-ala). Tunnusluku on määritelty hehtaarille. Kaikille valituille harvoille ja tiheille taajamille määritettiin neljä tunnuslukua. Jokaista yhtä tunnuslukua vertaillaan eri alueiden kesken.

Ensimmäinen tunnusluku "asukasluku/ alueen pinta-ala" lasketaan jakamalla alueen asukasluku alueen pinta-alalla. Tulosten perusteella Tiheän taajaman alueilla (joissa ei ole teollisuutta tai muuta sellaista) tunnusluku on 10 tuntumassa. Harvan taajaman alueilla tunnusluku on 1 tuntumassa.

Mikäli luku on 2 tai suurempi, niin on alue yhdyskuntakehityksen vuoksi otettu Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Mikäli alue sijoittuu asemakaava-alueen lievealueeseen ja luku on lähellä 2, alue on otettu Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Seuraavassa kuvassa esitetään ensimmäisen tunnusluvun asukasluku/ alueen pinta-ala tulokset.



Kuva 2. Tunnusluvun 1. Asukasluku/alueen pinta-ala (ha) mukaiset tulokset

Pääsääntöisesti Sipoon harvan taajaman alueiden asukastiheys on joko alle tai hivenen yli yksi asukas hehtaarilta ja asuinkiinteistöjä on tällöin tyypillisesti alle 0,5 asuinkiinteistöä hehtaarilta. Harvan taajaman ulkopuolella asukastiheys on tätäkin pienempi. Sipoossa muodostui muutamia harvan taajaman alueita, joissa tunnusluku läheni kahta. Tällä perusteella tarkasteluun otettiin Antbacka–Martinkylä (Nikkilä-Kerava radan varsi), Hagalundin ja Västerskogin alueet.

- Antbacka–Martinkylä (Nikkilä-Kerava radan varsi) tunnusluku on 1.78. Alueen yhdyskuntarakenne on kehittymässä ja alue on lähellä asemakaavoitettua aluetta. Sisällytetään Sipoon Veden toiminta-alueeseen.
- Hagalundin tunnusluku on 1.63. Asuinrakennuksia alueella on 0,7 per hehtaari. Alue on harvan taajaman alueella. Alue ei ole asemakaavoituksen lievealuetta. Alueella ei ole kehittämistarvetta, eikä alue ole kehittymässä. Ei sisällytetä Sipoon Veden toiminta-alueeseen.
- Västerskogin alueen tunnusluku on 1.54. Västerskogin alueella on harvaa ja tiheää taajamaa. Tunnusluvun laskemisen jälkeen tarkasteltiin tiheän taajaman ympärillä olevaa harvan taajaman aluetta ja osa harvan taajaman alueesta sekä tiheän taajaman alue sisällytetään Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Söderkullan lievealue sijoittuu tiheän taajaman alueeseen. Alueen tunnusluku on 9.25. Alueen yhdyskuntarakenne on kehittymässä ja alue on lähellä asemakaavoitettua aluetta. Sisällytetään Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Asuinrakennusten pinta-alan tunnusluku (Asuinrakennusten pinta-ala hehtaarille) ja Asuinrakennusten lukumäärän tunnusluku (Asuinrakennusten lukumäärä hehtaarille) antavat samansuuntaisen tuloksen kuin asukasluvun (Asukasluku hehtaarille) mukainen tunnusluku.

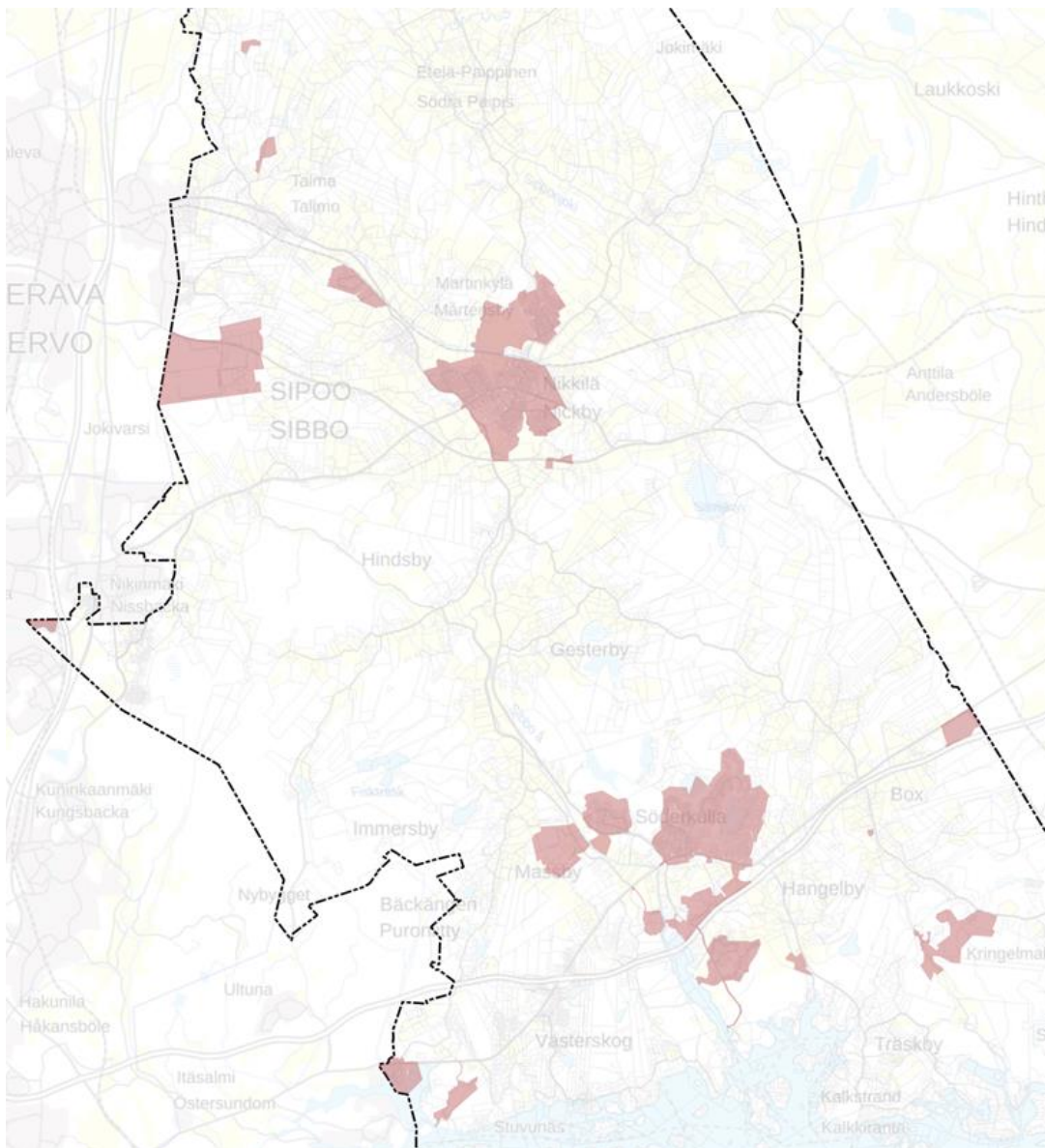
Tunnusluvut esitetään tarkemmin liitteissä 2.1–2.4.

4 Asemakaavoitus

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueiden määrittästyössä tausta-aineistona käytetään vahvistettuja Sipoon kunnan asemakaava-alueita sekä vireillä olevia tai tulevia asemakaava-alueita.

Nykyiset vahvistetut asemakaava-alueet

Sipoon kunnan nykyiset vahvistetut asemakaavat esitetään seuraavassa kuvassa punaisella täytöllä. Suurimpia asemakaava-aluekeskittymiä ovat Nikkilän ja Söderkullan alueet. Vahvistetut asemakaavat perustuvat Sipoon kunnasta 16.10.2024 saatuun asemakaavahakemistoon. Asemakaavahakemiston aineistoista poiketen, toiminta-alueen päivitystyön edetessä on Nikkilän NG8 asemakaava vahvistunut, jolloin NG8 alue on myös vahvistetuissa asemakaavoissa.



Kuva 3. Sipoon kunnan nykyiset voimassa olevat asemakaavoitetut alueet (punainen täyttöväri)

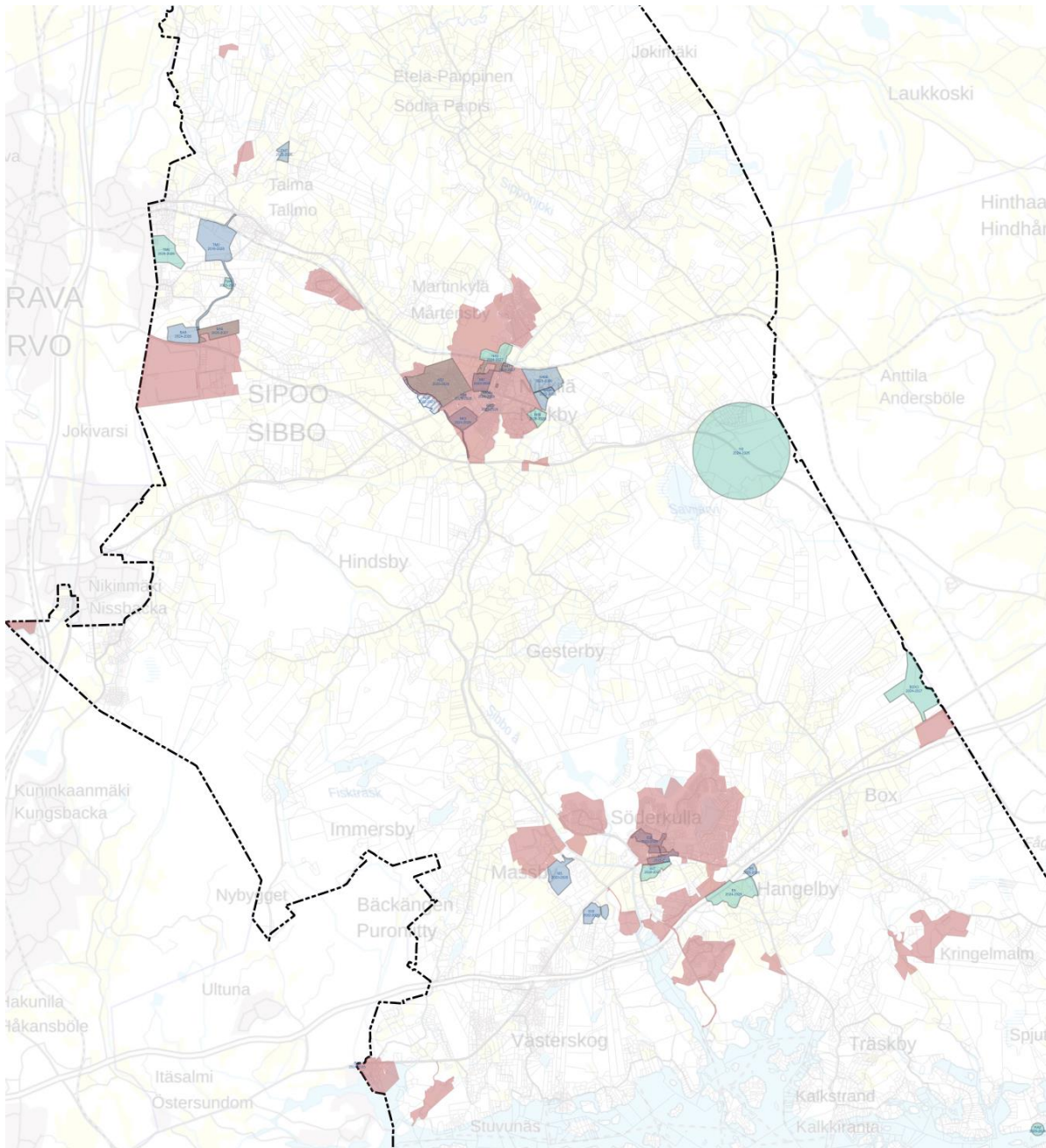
Nykyiset vahvistetut asemakaava-alueet ovat pääasiassa Sipoon Veden toiminta-alueita.

Hyväksytyt, vireillä olevat ja tulevat asemakaava-alueet

Sipoon kunnan suunniteltua yhdyskuntakehitystä kuvaa Sipoon kunnan lähitulevaisuuden vireillä olevat ja tulevat asemakaavat.

Sipoon kunnan vahvistetut asemakaavat esitetään seuraavassa kuvassa punaisella täyttöväreillä. Kuvassa esitetään myös Sipoon kunnan hyväksytyt, vireillä olevat ja tulevat asemakaavat. Hyväksytyt asemakaavat esitetään sinisellä vinoviivalla ja vuosilukuarviolla. Vireillä olevat esitetään vaalean sinisellä ja vuosilukuarviolla. Tulevat asemakaavat esitetään vihreällä ja vuosilukuarviolla.

Alueet perustuvat kaavoituskatsauksen 2024 aineiston mukaisiin alueisiin, jotka on saatu Sipoon kunnasta 29.11.2024.

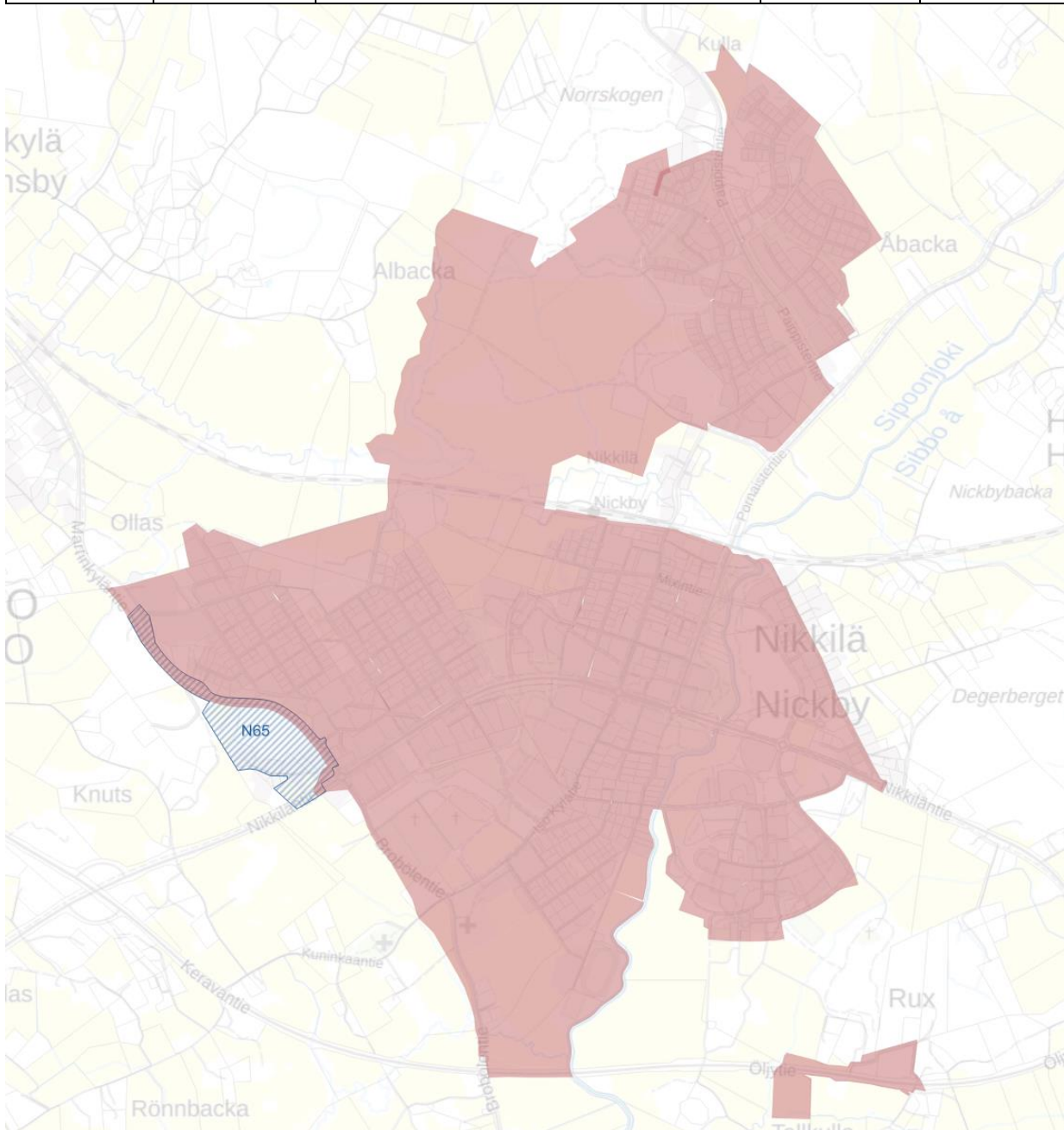


Kuva 4. Sipoon kunnan voimassa olevat, hyväksytyt, vireillä olevat ja tulevat asemakaava-alueet.

Sipoon kunnan hyväksytyt, vireillä olevat ja tulevat asemakaava-alueet esitetään tarkemmin seuraavissa kuvissa ja taulukoissa. Kuvan yläpuolella esitetään taajama, kaavatunnus, kaavan nimi ja kaavan aloitusvuosi ja arvio kaavan hyväksymisvuodesta.

Hyväksytyt asemakaavat

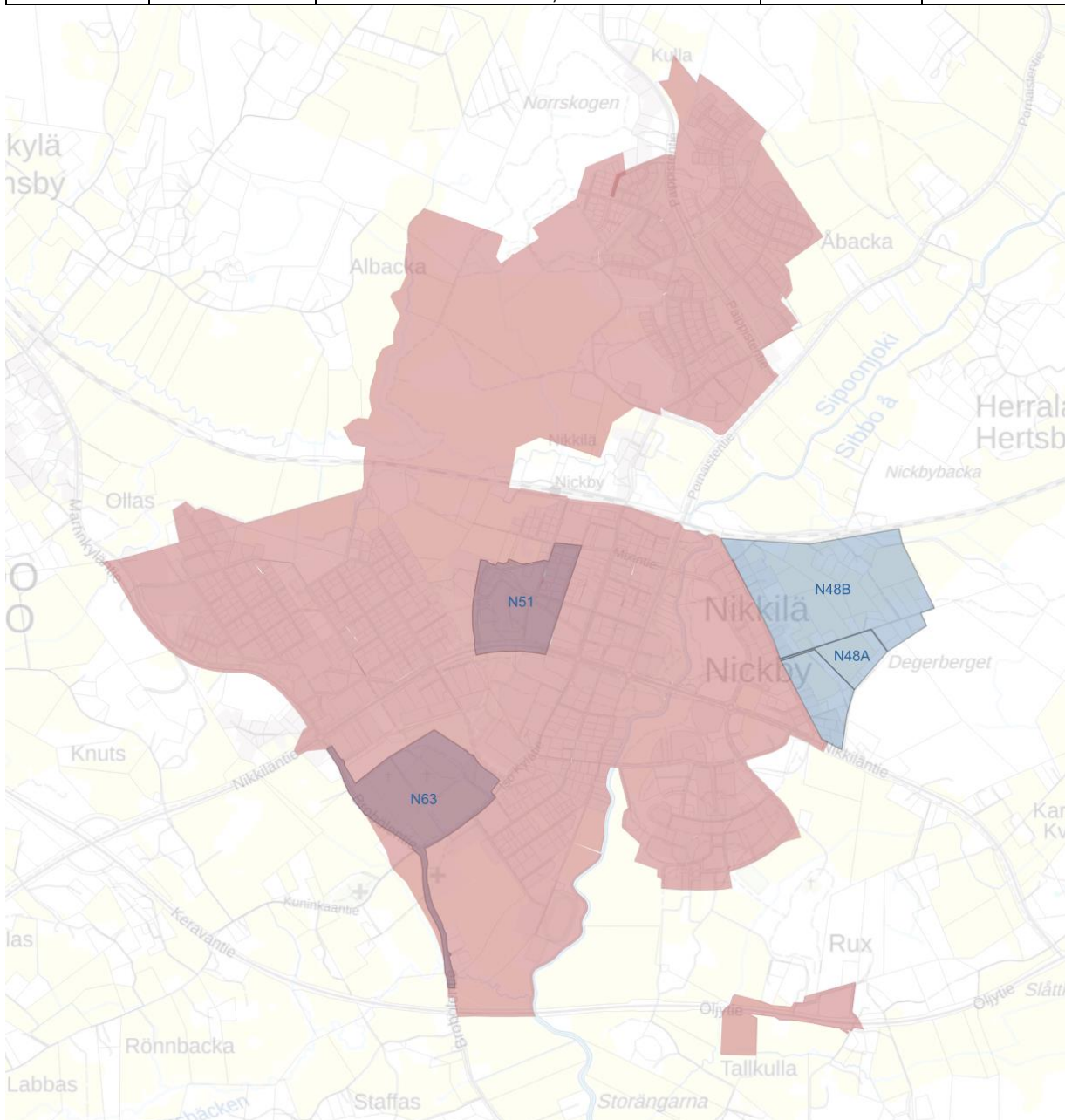
Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymisvuosiarvio
Nikkilä	N65	Metsärinne	2022	hyväksytty 2024



Kuva 5. Sipoon kunnan, Nikkylän alueella voimassa olevat ja hyväksytyt asemakaava-alueet.

Vireillä olevat asemakaavat

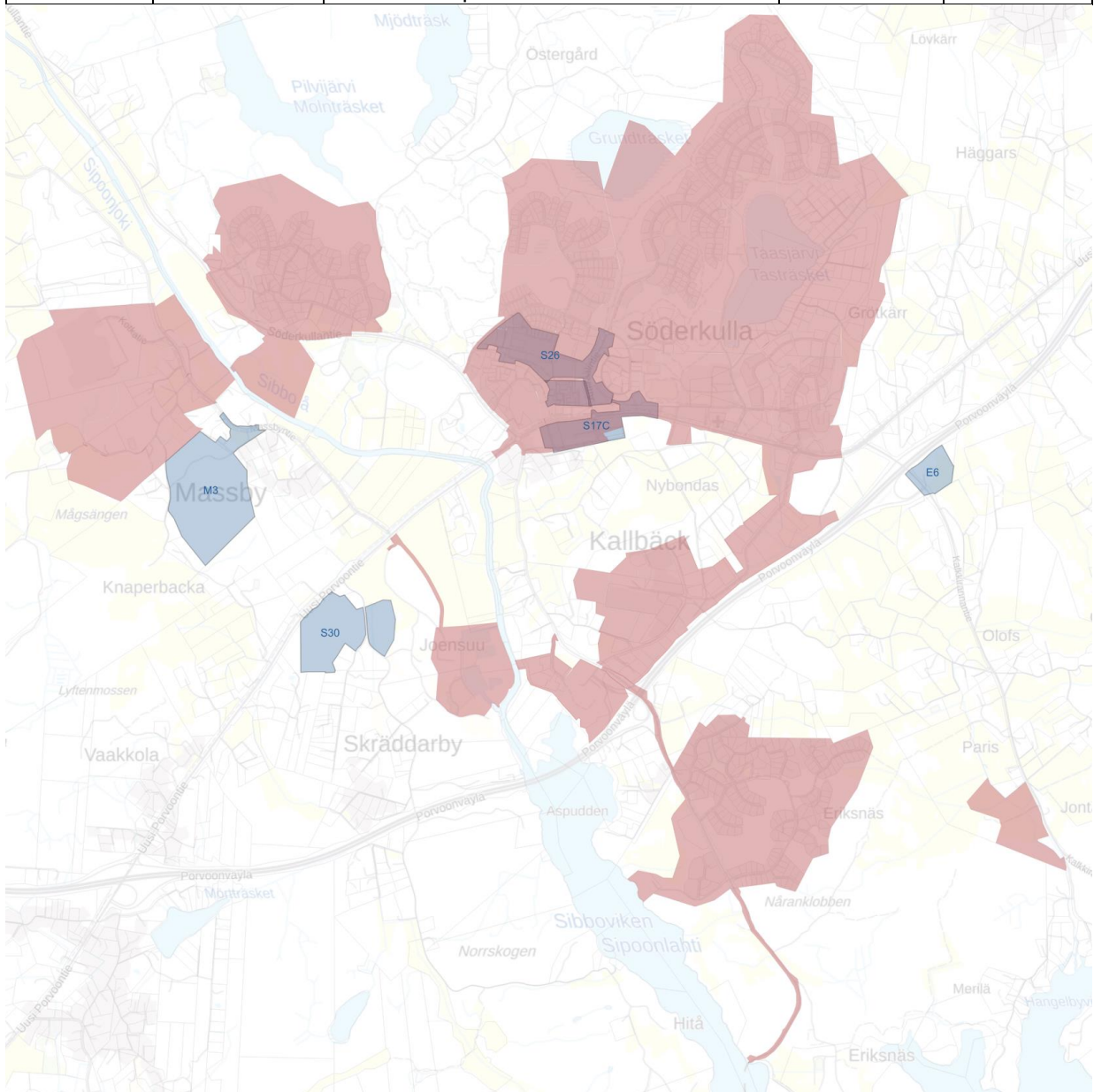
Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymis-vuosiarvio
Nikkilä	N63	Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos	2024	2025
Nikkilä	N51	Kunnantalonmäen asemakaavamuuotos	2023	2025
Nikkilä	N48A	Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue	2022	2025
Nikkilä	N48B	Laaksosuontien asemakaava ja asemakaavan muutos, vaihe 2	2023	2025



Kuva 6. Sipoon kunnan, Nikkilän alueella voimassa ja vireillä olevat asemakaava-alueet.

Vireillä olevat asemakaavat

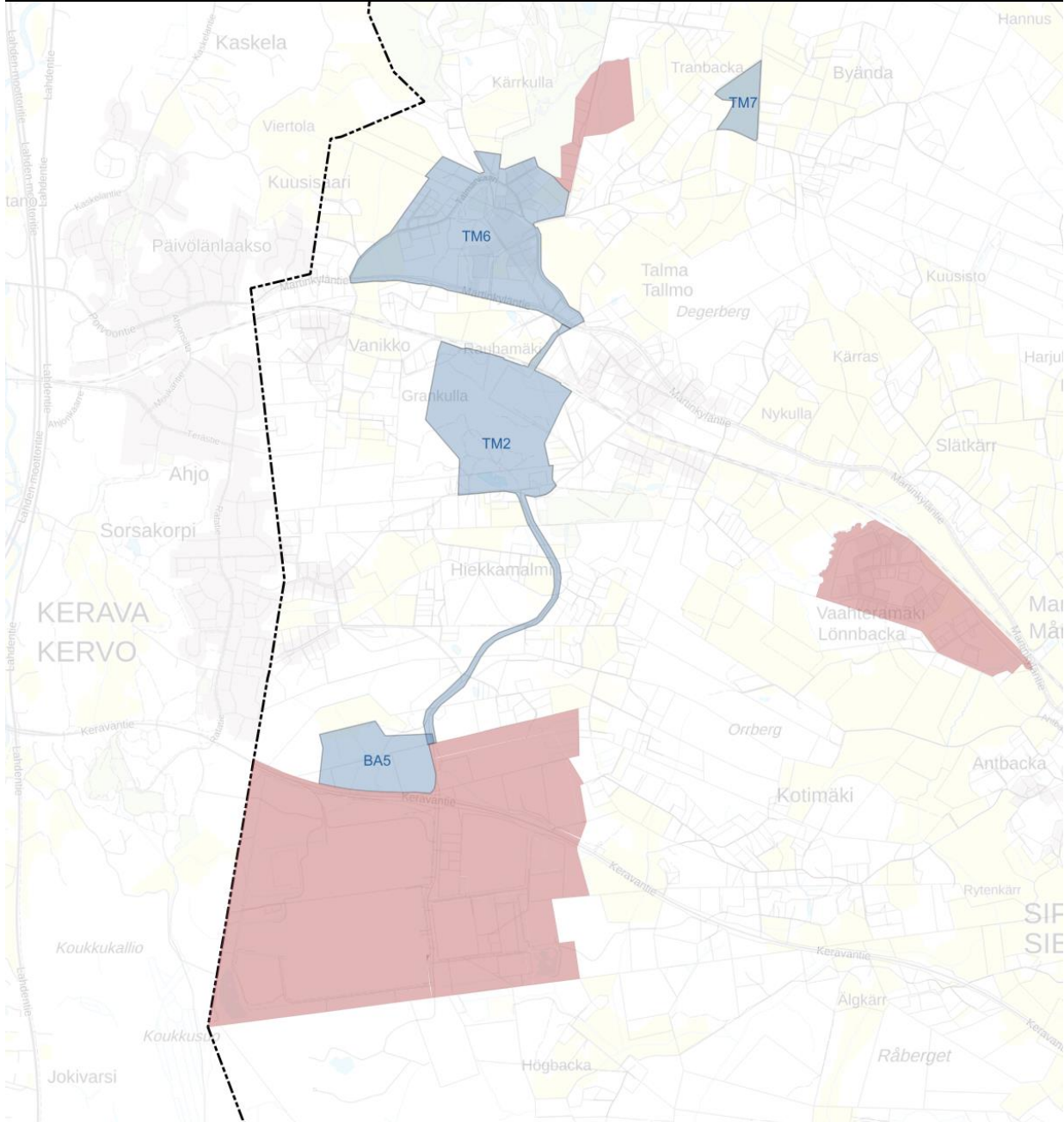
Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymis-vuosiarvio
Söderkulla	S17C	Söderkullan keskusta	2025	2027
Söderkulla	S26	Opintie	2022	2025
Söderkulla	M3	Massbyn Danielsbackan asuinalue	2020	2025
Söderkulla	S30	Joensuun tila	2022	2025
Söderkulla	E6	Söderkullan pelastusasema	2023	2025



Kuva 7. Sipoon kunnan, Söderkullan alueella voimassa ja vireillä olevat asemakaava-alueet.

Vireillä olevat asemakaavat

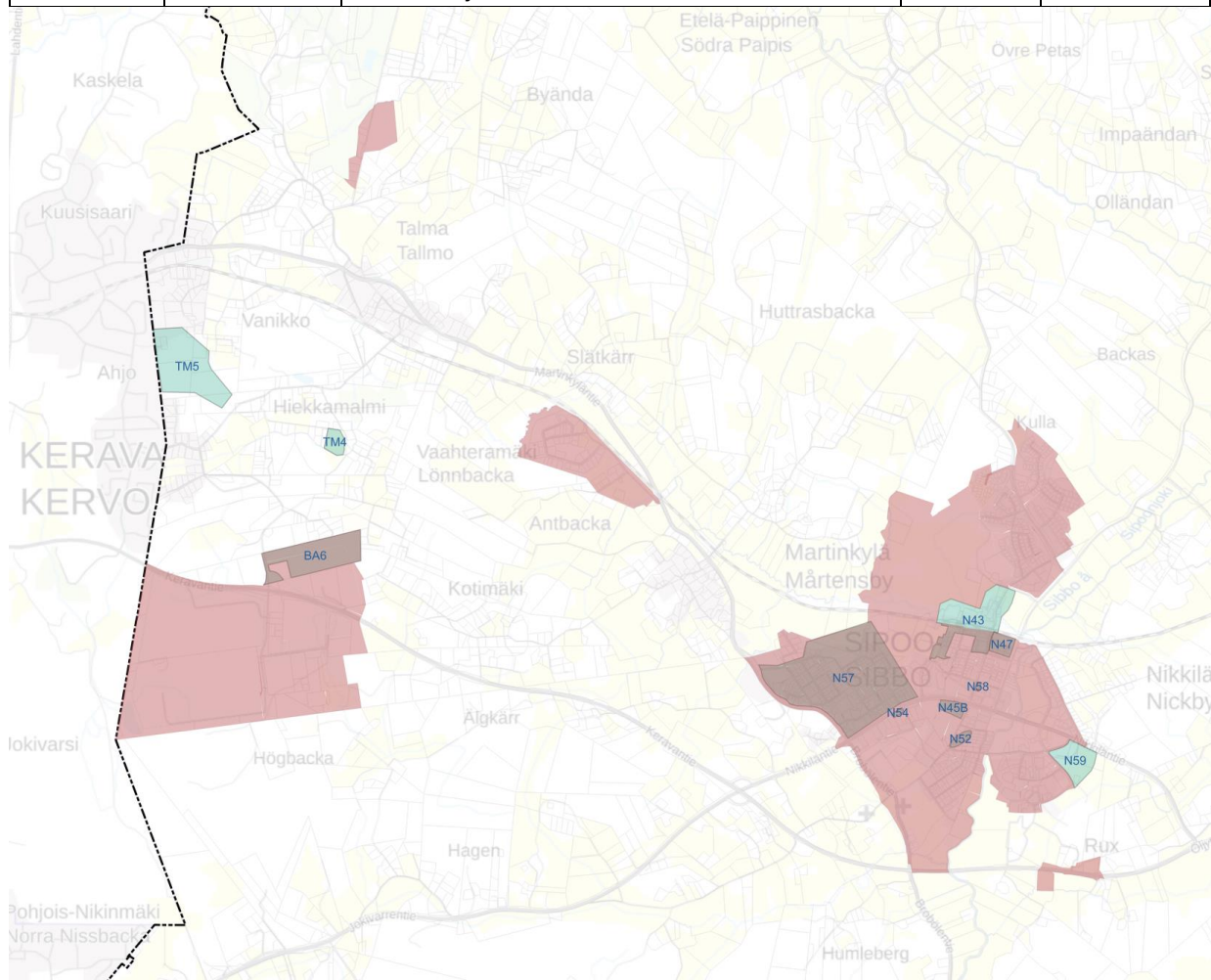
Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymis-vuosiarvio
Talma	TM2	Talman keskustan eteläosa	2016	2027
Talma	TM7	Karlsgård siirtolapuutarha	2022	2025
Talma	BA5	Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava	2024	2025
Talma	TM6	Talmankaari	2021	2025



Kuva 8. Sipoon kunnan, Talman alueella voimassa ja vireillä olevat asemakaava-alueet.

Tulevat asemakaavat

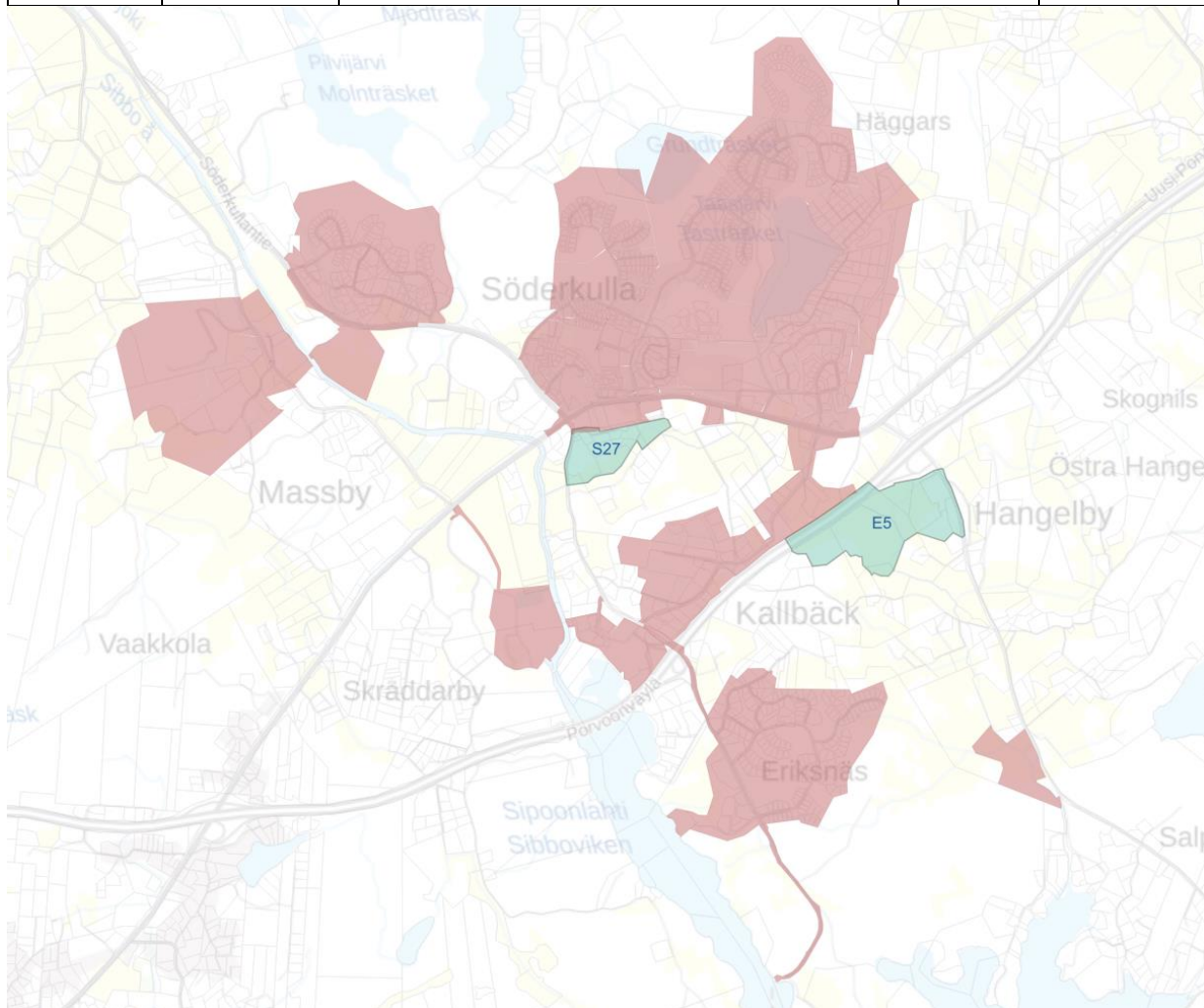
Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymis-vuosiarvio
Nikkilä	N45B	Kuntalan kortteli	2026	2028
Nikkilä	N43	Nikkilän asemanseutu	2024	2026
Nikkilä	N47	Asemansillan korttelit 1012 ja 1032	2024	2026
Nikkilä	N58	K11001 T4	2025	2027
Nikkilä	N59	Jokipuiston kulma	2026	2027
Nikkilä	N54	K12029 T1	2025	2027
Nikkilä	N57	Suursuo	2025	2027
Nikkilä	N52	K12005 T4 ja VK-alue muutos	2025	2027
Talma	TM4	Hietala	2025	2026
Talma	TM5	Terästien jatke	2026	2027



Kuva 9. Sipoon kunnan, Talman ja Nikkilän alueella voimassa ja tulevat asemakaava-alueet.

Tulevat asemakaavat

Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymis-vuosiarvio
Söderkulla	E5	Hangelbyn työpaikka-alue I	2024	2025
Söderkulla	S27	Kallbäck I	2025	2026



Kuva 10. Sipoon kunnan, Söderkullan alueella voimassa ja tulevat asemakaava-alueet.

Seuraavaan taulukkoon koottu Sipoon kunnan muut tulevat asemakaavat ja kaavojen aloitusvuodet sekä arvio kaavojen hyväksymisvuodesta.

Taulukko 1. Sipoon kunnan alueen muut tulevat asemakaava-alueet.

Taajama	Kaavatunnus	Kaavan nimi	Kaavan aloitus vuosi	Kaavan hyväksymis-vuosiarvio
	H2	Stormossan työpaikka-alue	2024	2025
	BOX3	Boxin työpaikka-alue II	2024	2026
	BA6	Bastukärren koilliskulma	2025	2026
	RA2	Vikbackan ranta-asemakaavan muutos	2025	2026

5 Terveydellisten ja ympäristönsuojelullisten syiden tarkastelu

Vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin mukaan:

*Jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka **terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt** sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi.*

Sipoon Veden toiminta-alueen määrittämistyön aikana, Sipoon kunta, Sipoon Vesi, Porvoon ympäristöterveydenhuolto (vastuualue: talousveden laadun tarkkailu) ja Sipoon ympäristövalvonta (vastuualue: pinta- ja pohjavesiensuojelu) ovat järjestäneet kokoukseen 14.1.2025, jossa on käyty alustavasti läpi Sipoon kunnan alueella sijaitsevan Sipoon Veden toiminta-alueen päivitystyötä ja alustavaa Sipoon Veden toiminta-alueesta.

Kokouksessa ei noussut esille muutostarpeita Sipoon Veden toiminta-alue rajauksen luonnokseen. Terveydensuojelu ei esittänyt kommentteja toiminta-alue luonnoksesta.

Pohjavesialueita ei esitetä Sipoon Veden toiminta-alueen piiriin. Ympäristövalvonta esitti Kalkkirannan rannikolta aluetta lähemmin tarkasteltavaksi. Tarkastelussa selvitettiin, tulisiko alue sisällyttää Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Vesi sisälähdellä vaihtuu Sipoon ympäristövalvonnan mukaan hyvin hitaasti ja rannikon asutuksesta aiheutuu kuormitusta.

Aluetta tarkasteltiin ja todettiin, että alueella on jo viemäriverkosto asutuksen käytössä, jolla täytetään vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin vaatimukset (jos terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin [...] muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi).

Alueella ei ole sellaista vesihuoltolain 7 §:n tarkoittamaa toteutunutta tai suunniteltua yhdyskuntakehitystä, että alue tulisi sisällyttää Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Terveydellisiä ja ympäristönsuojelullisia syitä on tarkasteltu toiminta-alue-esitykseen saatujen lausuntojen (ELY-keskuksen lausunto 11.4.2025 ja Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan lausunto 8.4.2025) perusteella seuraavien ranta- ja pohjavesialueiden osalta:

Kalkkiranta

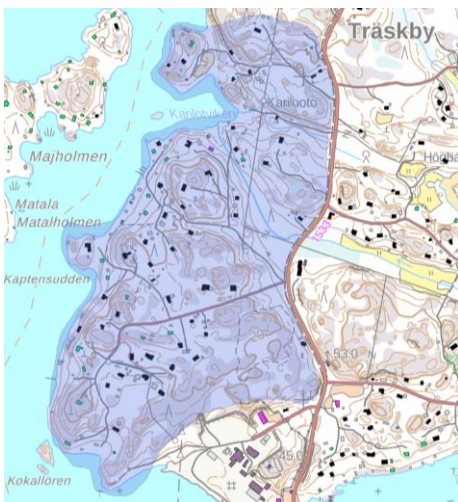
Sipoon kunta on huomionnut terveydelliset ja ympäristönsuojelulliset syyt, myös Kalkkirannan osalta, Sipoon Veden toiminta-alueita määrittäessään ennen kuin toiminta-alue-esityksestä tiedotettiin, pyydettiin valvontaviranomaisten lausunnot sekä varattiin kiinteistön omistajille ja haltijoille mahdollisuus tulla kuulluksi asiassa.

ELY-keskus on todennut lausunnossaan 11.4.2025, että:

”Aineistossa todetaan, että terveydensuojelulliset tai ympäristösyöt eivät aiheuta tarvetta laajentaa toiminta-alueita (VHL 6 §) paitsi Kalkkirannassa, jossa tilannetta on tarkastelu erikseen viemäröinnin tarpeen osalta. Kalkkirannassa on mahdollista liittyä kunnan viemäriin, mutta aluetta ei esitetä liitettäväksi toiminta-alueeseen (luku 5). Kalkkirannassa on sekä tiheän että harvan asutuksen aluetta. Ympäristösyiden takia ELY-keskus ehdottaa, että Kalkkiranta liitettäisiin toiminta-alueeseen ainakin viemäröinnin osalta.”

Kalkkirannan aluetta on tarkasteltu ELY-keskuksen ehdotuksen myötä tarkemmin.

Tarkasteltava alue rajautuu tien 1533 ja meren väliseen alueeseen. Kalkkirannan satama on rajattu tarkastelualueen ulkopuolelle. Tarkasteltava alue esitetään seuraavassa kuvassa sinisen violetillä täyttövärillä.



Kuva 11. Kalkkirannan tarkastelualue.

Kalkkirannassa on loma-asuntoja 21 kpl ja vakituksia asuinrakennuksia 50 kpl. Vakituisten asuinrakennusten osuus on alueella 70 %:ia ja loma-asuntojen osuus 30 %:ia. Kuvassa vakituiset asuinrakennukset esitetään mustalla täyttövärillä ja loma-asunnot vihreällä täyttövärillä.

Tarkastelun perusteella:

- Tarkasteluun on otettu loma-asunnot ja vakituiset asuinkäytössä olevat rakennukset. Tarkastelualueella on loma-asunto ja asuinrakennuksia yhteensä 71kpl, rakennukset esitetään kuvassa keltaisella täyttövärillä. Tarkastelualueen pinta-ala on noin 822 000 m². Tällöin rakennusten lukumäärä hehtaarilla on 0,87.
- Alue on YKR-taajama-aluetta, joka on tarkemmin määritelty harvaksi taajamaksi (SYKE 2023).
- Kalkkirintaan on rakennettu yleisimpien teiden rinnalle vesijohto- ja jätevesiviemärin runkolinjat, ja alueen kiinteistöt voivat halutessaan liittyä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoihin.
- Vakituista asunnoista 68 %:ia (34 kpl) on liittynyt jätevesiviemäriverkostoihin. Loma-asunnoista 19 %:ia (4 kpl) on liittynyt jätevesiviemäriverkostoihin.
- Tarkastelualueen sisällä on tehty tarkempi tarkastelu etäisyyksiin perustuen:
 - 200 metrin etäisyydellä rannasta on yhteensä yhdeksän vakituista asuntoa ja 16 loma-asuntoa, jotka eivät ole liittyneet jätevesiviemäriverkostoon (tilanne 2.9.2025). Kiinteistöjen omistajien tulee noudattaa, mitä ympäristönsuojelulaissa ja ympäristönsuojelumääräyksissä on jäteveden käsittelystä säädetty.
 - Yli 200 metrin etäisyydellä rannasta sijoittuu 18 vakituista asuinrakennusta ja 2 loma-asuntoa. Vakituista asunnoista seitsemän ja loma-asunnoista yksi ei ole liittynyt jätevesiviemäriverkostoon. Kiinteistöjen omistajien tulee noudattaa, mitä ympäristönsuojelulaissa ja ympäristönsuojelumääräyksissä on jäteveden käsittelystä säädetty.
- Vakituisten asuntojen arvioidaan tuottavan jatkuvasti jätevesiä ympärivuoden, kun vastaavasti loma-asunnoissa jätevesiä muodostuu eniten kesäaikaan. Loma-asutuksen jätevesikuormituksen arvioidaan olevan siis kausiluontoisempaa, jätevesimäärien arvioidaan olevan pienempiä.
- Alueen rakennuksissa muodostuvat jätevedet on käsitellä kiinteistökohtaisesti tai rakennukset voidaan liittää Sipoon Veden jätevesiviemäriverkostoon, jonka kautta jätevedet johdetaan muualle käsiteltäväksi.
- Yhdessä vakituksessa asunnossa arvioidaan asuvan 2,5 henkilöä, jolloin asuntojen jätevesikuormituksen arvioidaan olevan pienempi kuin suuremman asukasjoukon mukainen jätevesikuormitus.
- Vesihuoltolaki ei edellytä alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.

Yhteenveto Kalkkirannan alueen osalta

Sipoon kunta on huomioinut terveydelliset ja ympäristönsuojelulliset syyt, myös Kalkkirannan osalta, Sipoon Veden toiminta-aluetta määrittäessään ennen kuin toiminta-alue-esityksestä tiedotettiin, pyydettiin valvontaviranomaisten lausunnot sekä varattiin kiinteistön omistajille ja haltijoille mahdollisuus tulla kuulluksi asiassa.

Kalkkirannan alueella, kuten muillakin alueilla, kiinteistön omistajien on otettava jätevesien käsittelyssä huomioon ympäristönsuojelulaki ja Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräykset (13.12.2004).

Ympäristönsuojelulain 156 §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesien käsittelyä varten kiinteistöllä on kohteeseen soveltuva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Käsittelyjärjestelmän soveltuvuutta arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistön käytön aiheuttama käsittelemättömästä jätevedestä aiheutuva kuormitus, ympäristön pilaantumisen vaara ja muun jätevesijärjestelmän ominaisuudet, kiinteistön sijainti vesistön tai meren läheisyydessä tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ja muut ympäristöolosuhteet.

Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy.

Ympäristönsuojelulain 156 a §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä tai merestä olevalla alueella tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuva jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää *perustason puhdistusvaatimuksen*. Etäisyys on määritettävä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sitä lähinnä sijaitsevan sellaisen rakennuksen, jossa muodostuu talousjätevesiä, seinään.

Perustason puhdistusvaatimuksesta säädetään ympäristönsuojelulain 154 b §:ssä, jonka mukaan talousjätevedet on puhdistettava siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 80 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 70 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 30 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen (*perustason puhdistusvaatimus*).

Ympäristönsuojelulain 155 §:ssä säädetään jätevesien yleisestä puhdistamisvelvollisuudesta, jonka mukaan, jos kiinteistöä ei ole liitetty viemäriverkostoon eikä toimintaan tarvita ympäristölupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan, vesistöön taikka ojaan, tekolammikkoon tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Sipoon kunnalla on osassa Kalkkirantaa vesijohto- ja jätevesiviemäriverkosto.

Alueella ei ole vesihuoltolain 7 §:n tarkoittamaa on toteutunutta tai suunniteltua yhdyskuntakehitystä. Alue on YKR-taajaman mukaista harvan taajaman aluetta. Alueen tehokkuusluku on 0,87 rakennusta per hehtaari.

Kalkkirannassa on jo vesijohto- ja viemäriverkosto kiinteistöjen käytössä, jolla täytetään vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin vaatimukset (jos terveydelliset tai ympäristösuojelliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin [...] muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi).

Kiinteistön omistajilla, jotka eivät ole liittyneet Sipoon Veden jätevesiviemäriverkostoon, on velvollisuus käsitellä jätevetensä Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Alueella ei ole ilmennyt jäteveden käsittelystä johtuvia ympäristö- tai terveyshaittoja.

Kalkkirannan aluetta ei näin ollen sisällytetä Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Boxin, Nygårdin ja Pohjois-Paippisten pohjavesialueet

Sipoon kunta on huomionnut terveydelliset ja ympäristösuojelulliset syyt, myös Boxin, Nygårdin ja Pohjois-Paippisten pohjavesialueiden osalta, Sipoon Veden toiminta-alueita määrittäessään ennen kuin toiminta-alue-esityksestä tiedotettiin, pyydettiin valvontaviranomaisten lausunnot sekä varattiin kiinteistön omistajille ja haltijoille mahdollisuus tulla kuulluksi asiassa.

Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunta on 8.4.2025 antamassaan lausunnossa esittänyt, että toiminta-alueita määriteltäessä pohjavesialueille tulisi olla oma painotus huomioiden niiden haavoittuvuus, soveltuvuus vedenottoon ja nykyinen käyttö. Näitä alueita ovat valiokunnan mukaan Nygårdin, Pohjois-Paippisten ja Boxin pohjavesialueet. Valiokunnan mukaan Boxin ja Pohjois-Paippisten pohjavesialueet tulisi sisällyttää Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan esittämien seikkojen pohjalta Boxin, Nygårdin ja Pohjois-Paippisten alueita on tarkasteltu uudelleen.

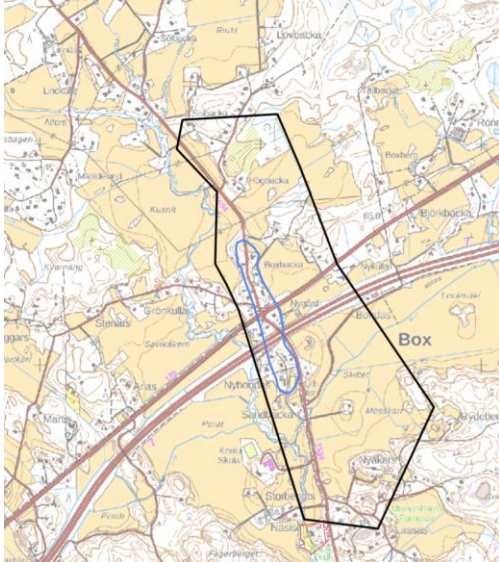
Tarkastelun lähtökohdat

Tarkasteltiin Boxin, Nygårdin ja Pohjois-Paippisten alueita. Aluksi määritettiin tarkastelualueet. Boxin tarkastelualuearajaus määräytyi Boxby 2 pohjaveden muodostumisalueen mukaisesti. Nygårdin ja Pohjois-Paippisten tarkastelualuearajaus määritettiin alueiden vedenottamosta 500 metrin säteellä olevan alueen mukaisesti. Selvitettiin tarkastelualueilla sijaitsevien liittymättömien vakituisten asuntojen lukumäärää.

Boxin pohjavesialue

Pohjavesialueen nimi: Boxby 2

Pohjavesialueen tunnus: 0175308



Kuva 12. Boxby 2 pohjavesialuerajaus (sininen rajaus on pohjaveden muodostumisalueen raja ja musta rajaus on pohjavesialueen raja)

Tarkastelun perusteella:

- Alue on YKR-taajama-alue, joka on määritelty harvaksi taajamaksi (SYKE 2023). Alueen tehokkuusluku on 1,08 rakennusta per hehtaari.
- Alueen kiinteistöjen on mahdollista liittyä Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoihin.
- Alueella ei ole lainkaan loma-asutusta.
- Alueella sijaitsee 13 vakituista asuntoa, jonka lisäksi alueella on kaksi muuta suurempaa rakennusta. Alueella on seitsemän vakituista asuntoa, jotka eivät ole liittyneet jätevesiviemäriverkoston (tilanne 2.9.2025).
- Alueella sijaitsevien jätevesiviemäriverkoston liittymättömien kiinteistöjen määrä on vähäinen.
- Yhdessä vakituksessa asunnossa arvioidaan asuvan 2,5 henkilöä, jolloin asuntojen jätevesikuormituksen arvioidaan olevan pientä.
- Sipoon Vesi ostaa suurimman osan talousvedestä Keski-Uudenmaan Vedeltä. Boxin pohjavesialueelle ei ole suunnitteilla vedenottamo.
- Vesihuoltolaki ei edellytä alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.
- Lisäksi alueen esittäminen vesi- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeksi ja sen takia vesi- ja jätevesiviemäriverkoston rakentaminen seitsemälle vakitukselle asunnolle ei ole taloudellisesti kannattavaa. Vesihuoltolain 8 §:n mukaan toiminta-alueen tulee olla sellainen, että:

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

Yhteenveto Boxin pohjavesialueen sisällyttämisestä Sipoon Veden toiminta-alueeseen

Sipoon kunta on huomionnut terveydelliset ja ympäristösuojelliset syyt Sipoon Veden toiminta-alueen määrittäessään.

Boxin pohjavesialueella, kuten muillakin alueilla, kiinteistön omistajien on otettava jätevesien käsittelyssä huomioon ympäristönsuojelulaki ja Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräykset (13.12.2004).

Ympäristönsuojelulain 156 §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesien käsittelyä varten kiinteistöllä on kohteeseen soveltuva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Käsittelyjärjestelmän soveltuvuutta arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistön käytön aiheuttama käsittelemättömästä jätevedestä aiheutuva kuormitus, ympäristön pilaantumisen vaara ja muun jätevesijärjestelmän ominaisuudet, kiinteistön sijainti vesistön tai meren läheisyydessä tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ja muut ympäristöolosuhteet.

Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy.

Ympäristönsuojelulain 156 a §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä tai merestä olevalla alueella tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuva jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää perustason puhdistusvaatimuksen. Etäisyys on määritettävä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sitä lähinnä sijaitsevan sellaisen rakennuksen, jossa muodostuu talousjätevesiä, seinään.

Perustason puhdistusvaatimuksesta säädetään ympäristönsuojelulain 154 b §:ssä, jonka mukaan talousjätevedet on puhdistettava siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 80 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 70 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 30 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen (*perustason puhdistusvaatimus*).

Ympäristönsuojelulain 155 §:ssä säädetään jätevesien yleisestä puhdistamisvelvollisuudesta, jonka mukaan, jos kiinteistöä ei ole liitetty viemäriverkostoon eikä toimintaan tarvita ympäristölupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan, vesistöön taikka ojaan, tekolammikkoon tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Alueella ei ole vesihuoltolain 7 §:n tarkoittamaa toteutunutta tai suunniteltua yhdyskuntakehitystä. Alue on YKR-taajaman mukaista harvan taajaman aluetta.

Boxin pohjavesialueella on jo vesi- ja viemäriverkosto kiinteistöjen käytössä, jolla täytetään vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin vaatimukset (jos terveydelliset tai ympäristösuojelliset syyt sitä

vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin [...] muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi).

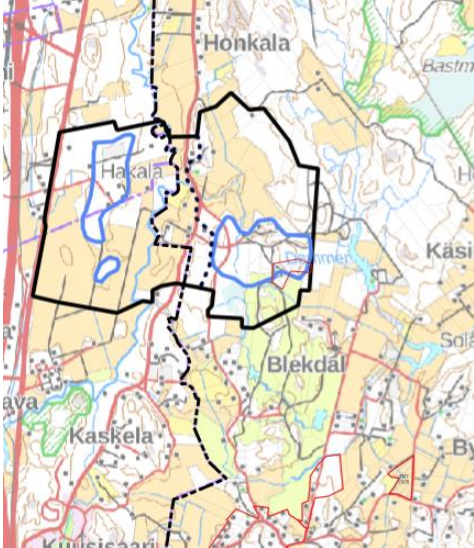
Kiinteistön omistajilla, jotka eivät ole liittyneet Sipoon Veden jätevesiviemäriverkoston, on velvollisuus käsitellä jätevetensä Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Alueella ei ole ilmennyt jäteveden käsittelystä johtuvia ympäristö- tai terveyshaittoja.

Boxin pohjavesialuetta ei näin ollen sisällytetä Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Nygårdin pohjavesialue

Pohjavesialueen nimi: Nygård 1
Pohjavesialueen tunnus: 0175307



Kuva 13. Nygård 1 pohjavesialuerajaus (Sipoon kunnan puolella) (sininen rajaus on pohjaveden muodostumisalueen raja ja musta rajaus on pohjavesialueen raja)

Tarkastelun perusteella:

- Alue ei ole YKR-taajama-aluetta.
- Alueella ei ole lainkaan loma-asutusta.
- Nygårdissa on Sipoon Veden talousvesiverkosto, johon on liittynyt yksi asunto.
- Nygårdin alueella on kuusi vakituista asuntoa, joista yksi on liittynyt Sipoon Veden jätevesiviemäriverkoston (tilanne 2.9.2025).
- Alueella sijaitsevien jätevesiviemäriverkoston liittymättömien kiinteistöjen määrä on vähäinen.
- Yhdessä vakituksessa asunnossa arvioidaan asuvan 2,5 henkilöä, jolloin asuntojen jätevesikuormituksen arvioidaan olevan pientä.
- Vesihuoltolaki ei edellytä alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.
- Lisäksi alueen esittäminen vesi- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeksi ja sen takia vesi- ja jätevesiviemäriverkoston rakentaminen viidelle vakitukselle asunnolle ei ole taloudellisesti kannattavaa. Vesihuoltolain 8 §:n mukaan toiminta-alueen tulee olla sellainen, että:
 - 1) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; ja
 - 2) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.

Yhteenveto Nygårdin pohjavesialueen sisällyttämisestä Sipoon Veden toiminta-alueeseen

Sipoon kunta on huomionnut terveydelliset ja ympäristösuojelliset syyt Sipoon Veden toiminta-alueen määrittäessään.

Nygårdin pohjavesialueella, kuten muillakin alueilla, kiinteistön omistajien on otettava jätevesien käsittelyssä huomioon ympäristönsuojelulaki ja Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräykset (13.12.2004).

Ympäristönsuojelulain 156 §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesien käsittelyä varten kiinteistöllä on kohteeseen soveltuva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Käsittelyjärjestelmän soveltuvuutta arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistön käytön aiheuttama käsittelemättömästä jätevedestä aiheutuva kuormitus, ympäristön pilaantumisen vaara ja muun jätevesijärjestelmän ominaisuudet, kiinteistön sijainti vesistön tai meren läheisyydessä tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ja muut ympäristöolosuhteet.

Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy.

Ympäristönsuojelulain 156 a §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä tai merestä olevalla alueella tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuva jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää *perustason puhdistusvaatimuksen*. Etäisyys on määritettävä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sitä lähinnä sijaitsevan sellaisen rakennuksen, jossa muodostuu talousjätevesiä, seinään.

Perustason puhdistusvaatimuksesta säädetään ympäristönsuojelulain 154 b §:ssä, jonka mukaan talousjätevedet on puhdistettava siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 80 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 70 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 30 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen (*perustason puhdistusvaatimus*).

Ympäristönsuojelulain 155 §:ssä säädetään jätevesien yleisestä puhdistamisvelvollisuudesta, jonka mukaan, jos kiinteistöä ei ole liitetty viemäriverkostoon eikä toimintaan tarvita ympäristölupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan, vesistöön taikka ojaan, tekolammikkoon tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Alueella ei ole vesihuoltolain 7 §:n tarkoittamaa on toteutunutta tai suunniteltua yhdyskuntakehitystä. Alue ei sijaitse YKR-taajaman alueella.

Nygårdin pohjavesialueella on jo vesi- ja viemäriverkosto kiinteistöjen käytössä, jolla täytetään vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin vaatimukset (jos terveydelliset tai ympäristösuojelliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin [...] muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi).

Kiinteistön omistajilla on velvollisuus käsitellä jätevetensä Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Alueella ei ole ilmennyt jäteveden käsittelystä johtuvia ympäristö- tai terveyshaittoja. Nygårdin pohjavesialuetta ei näin ollen sisällytetä Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Pohjois-Paippisten pohjavesialue /Forsbacka 1 pohjavesialue

Alueella on kaksi pohjavesialuetta.

Pohjoinen:

Pohjavesialueen nimi: Pohjois-Paippinen

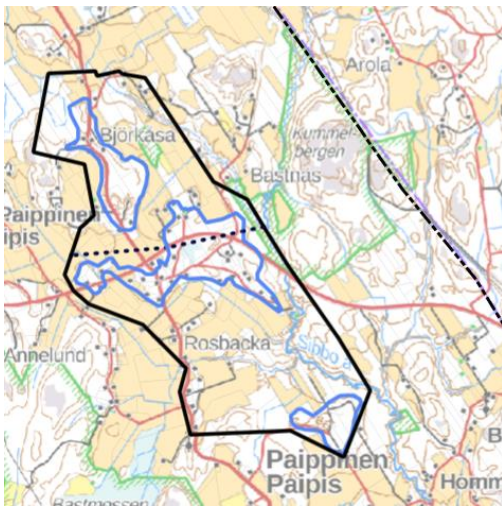
Pohjavesialueen tunnus: 0175301

Etelä:

Pohjavesialueen nimi: Forsbacka 1E

Pohjavesialueen tunnus: 0175306

molemmat yhdessä jäljempänä myös ”**Pohjois-Paippisten pohjavesialue**”



Kuva 14. Pohjois-Paippisten ja Forsbacka 1E pohjavesialuerajaus (sininen raja on pohjaveden muodostumisalueen raja, musta raja on pohjavesialueen raja ja musta katkoviiva kuvaa pohjavesialueiden välistä rajaa)

Tarkastelun perusteella:

- Alueet eivät ole YKR-taajama-alueita.
- Alueiden kiinteistöjen on mahdollista liittyä Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoihin.
- Alueella ei ole lainkaan loma-asutusta.
- Pohjois-Paippisten alueella on 25 vakituista asuntoa, joista 11 eivät ole liittyneet jätevesiviemäriverkoston (tilanne 2.9.2025).
- Alueella sijaitsee lisäksi kolme muuta rakennusta, joista yksi on liittynyt jätevesiviemäriverkoston.
- Alueella sijaitsevien jätevesiviemäriverkoston liittymättömien kiinteistöjen määrä on vähäinen.
- Yhdessä vakituksessa asunnossa arvioidaan asuvan 2,5 henkilöä, jolloin asuntojen jätevesikuormituksen arvioidaan olevan pientä.

- Vesihuoltolaki ei edellytä alueen määrittämistä toiminta-alueeksi.
- Lisäksi alueen esittäminen vesi- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeksi ja sen takia vesi- ja jätevesiviemäriverkoston rakentaminen 11 vakitukselle asunnolle ja kahdelle muulle rakennukselle ei ole taloudellisesti kannattavaa. Vesihuoltolain 8 §:n mukaan toiminta-alueen tulee olla sellainen, että:
 - 1) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; ja
 - 2) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.

Yhteenveto Pohjois-Paippisten pohjavesialueen sisällyttämisestä Sipoon Veden toiminta-alueeseen

Sipoon kunta on huomionnut terveydelliset ja ympäristösuojelliset syyt Sipoon Veden toiminta-alueen määrittäessään.

Pohjois-Paippisten pohjavesialueella, kuten muillakin alueilla, kiinteistön omistajien on otettava jätevesien käsittelyssä huomioon ympäristönsuojelulaki ja Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräykset (13.12.2004).

Ympäristönsuojelulain 156 §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että talousjätevesien käsittelyä varten kiinteistöllä on kohteeseen soveltuva jätevesien käsittelyjärjestelmä. Käsittelyjärjestelmän soveltuvuutta arvioitaessa otetaan huomioon kiinteistön käytön aiheuttama käsittelemättömästä jätevedestä aiheutuva kuormitus, ympäristön pilaantumisen vaara ja muun jätevesijärjestelmän ominaisuudet, kiinteistön sijainti vesistön tai meren läheisyydessä tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ja muut ympäristöolosuhteet.

Kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava ja rakennettava ja sitä on ylläpidettävä siten, että perustason puhdistusvaatimus täyttyy.

Ympäristönsuojelulain 156 a §:n mukaan kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, että enintään 100 metrin etäisyydellä vesistöstä tai merestä olevalla alueella tai vedenhankintakäytössä olevalla tai siihen soveltuvalla pohjavesialueella ennen vuotta 2004 voimassa olleisiin rakentamisajankohdan mukaisiin vaatimuksiin tai myönnettyyn rakennuslupaan perustuva jätevesien käsittelyjärjestelmä täyttää perustason puhdistusvaatimuksen. Etäisyys on määritettävä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta sitä lähinnä sijaitsevan sellaisen rakennuksen, jossa muodostuu talousjätevesiä, seinään.

Perustason puhdistusvaatimuksesta säädetään ympäristönsuojelulain 154 b §:ssä, jonka mukaan talousjätevedet on puhdistettava siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 80 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 70 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 30 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen (*perustason puhdistusvaatimus*).

Ympäristönsuojelulain 155 §:ssä säädetään jätevesien yleisestä puhdistamisvelvollisuudesta, jonka mukaan, jos kiinteistöä ei ole liitetty viemäriverkostoon eikä toimintaan tarvita ympäristölupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa. Talousjätevedet on käsiteltävä ennen niiden johtamista maahan, vesistöön taikka ojaan, tekolammikkoon tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaiseen noroon. Muut kuin vesikäymälän jätevedet voidaan johtaa puhdistamatta maahan, jos niiden määrä on vähäinen eikä niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Alueella ei ole vesihuoltolain 7 §:n tarkoittamaa on toteutunutta tai suunniteltua yhdyskuntakehitystä.
Alue ei sijaitse YKR-taajaman alueella.

Pohjois-Paippisten pohjavesialueella on jo vesi- ja viemäriverkosto kiinteistöjen käytössä, jolla täytetään vesihuoltolain 6 §:n 2 momentin vaatimukset (jos terveydelliset tai ympäristösuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin [...] muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi).

Kiinteistön omistajilla, jotka eivät ole liittyneet Sipoon Veden jätevesiviemäriverkoston, on velvollisuus käsitellä jätevetensä Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten ja ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Alueella ei ole ilmennyt jäteveden käsittelystä johtuvia ympäristö- tai terveyshaittoja.

Pohjois-Paippisten pohjavesialuetta ei näin ollen sisällytetä Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

6 Toiminta-alueen määrittelyperiaatteet

Sipoon Veden toiminta-alueen määrittelyssä on käytetty seuraavia lähtötietoja:

- Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostokartat (10.10.2024)
- Sipoon kunnan asemakaavat;
 - Asemakaavahakemisto (16.10.2024),
 - kaavoituskatsaus 2023 (16.10.2024),
 - NG8 raja-alue (25.11.2024),
 - kaavoituskatsaus 2024 (29.11.2024)
- Kiinteistörajat (MML, 12.10.2024)
- Suomen ympäristökeskus (SYKE)
 - YKR-taajama-alue vuodelta 2023
 - Harva- ja tiheätaajama-alueet vuodelta 2023
 - Pohjavesialueet (9.10.2024)
- Pohjakartta (Maanmittauslaitoksen (MML) rajapinta, pdf tulosteet tehty 26.8.2025)

Sipoon Veden toiminta-alueiden määrittelyssä on noudatettu seuraavia periaatteita:

- Katetaan alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.
- Katetaan alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen Sipoon Veden vesijohtoon tai viemäriverkostoon on tarpeen terveydellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.
 - o Sipoon Vedelle nyt esitettyä toiminta-aluetta on käyty läpi Sipoon kunnan, Sipoon Veden, Porvoon ympäristöterveydenhuollon (vastuualue: talousveden laadun tarkkailu) ja Sipoon ympäristövalvonnan (vastuualue: pinta- ja pohjavesiensuojelu) kanssa, eikä ympäristöterveydenhuollolla tai ympäristövalvonnalla ollut huomautettavaa esitetystä toiminta-alueesta tai siitä, että sen tulisi terveydellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä kattaa muita kuin toiminta-alueeseen sisällytettyjä alueita (pl. Kalkkiranta, jota pyydettiin tarkastelemaan ja joka käsitelty yllä kohdassa 5).
- Toiminta-alueella vesihuoltolaitos pystyy huolehtimaan vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti ja liittyjille vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.
- Toiminta-alueesta pyritään saamaan mahdollisimman selväpiirteinen
- Toiminta-alue-ajukset vastaavat pääsääntöisesti asemakaavarajauksia ja asemakaava-alueiden ulkopuolella pääsääntöisesti kiinteistörajoja.
- Joidenkin kiinteistöjen osalta on toiminta-alue-ajauksessa tehty poikkeuksia. Tällaisia voivat olla tilanteet, mikäli kyseessä iso kiinteistö, jolloin koko kiinteistöä ei ole aina saatettu toiminta-alueeseen.

7 Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi

Vesihuoltolain 8 §:n 4 momentin mukaan: *Toiminta-alue, sillä sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla.*

Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi esitetään seuraavassa kuvassa ja liitteessä 1. Liitteessä 1 esitetty toiminta-alue sisältää sekä vesijohtoverkoston että jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen.

Kuvassa esitetään alueet, jotka saatettaisiin osaksi Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-aluetta ja ne astuisivat voimaan Sipoon kunnan päätettäessä toiminta-alueajuksesta.

Kuvassa on esitetty myös Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osia, joilla on vireillä tai tulossa asemakaavoitusta ja ne tulevat rakentumaan myöhemmin. Näiden toiminta-alueen osien rakentumisen tavoiteaikataulu esitetään kartalla kaavatunnuksella ja vuosilukuna. Nämä osat kuuluvat Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeseen, vaikka ne rakentuvatkin myöhemmin.

Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet sijoittuvat pääasiassa YKR-taajamaan, lukuun ottamatta muutamia poikkeuksia. Tämän vuoksi kuvassa esitetään myös Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet, jotka sijoittuvat taajama rajauksen ulkopuolelle.

Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeseen esitetyt alueet (punainen ulkoviiva):

Uusina alueina ovat mm. Sipoon NG8 Nikkilän kartanon asemakaava, joka on vahvistunut. Alue esitetään Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueeksi vuonna 2025.

Talman alueella on vireillä Talman TM6 asemakaava. Kaava-alueelle on rakennettu Sipoon Veden verkostoa ja alue on osittain jo nyt tiheää taajamaa.

Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osan rakentamisen tavoiteaikataulu alueet (punainen ulkoviiva ja vinoviivatäyttö)

Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osan rakentamisen tavoiteaikataulu alueet saatetaan osaksi Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-aluetta.

Alueille on esitetty vesihuoltoverkoston (talousvesi ja jätevesi) rakentumisen tavoiteaikataulu (vuosiluku). Vuosiluvut perustuvat arvioon asemakaavojen vahvistumisesta ja alueen rakentumisesta. Kartalla esitettyjen vireillä olevien ja tulevien asemakaavojen on arvioitu saavan lainvoiman yhden vuoden kuluttua hyväksymisaikataulun arviosta. Tämän jälkeen on arvioitu, että alue tulisi rakentumaan kahden vuoden kuluttua.

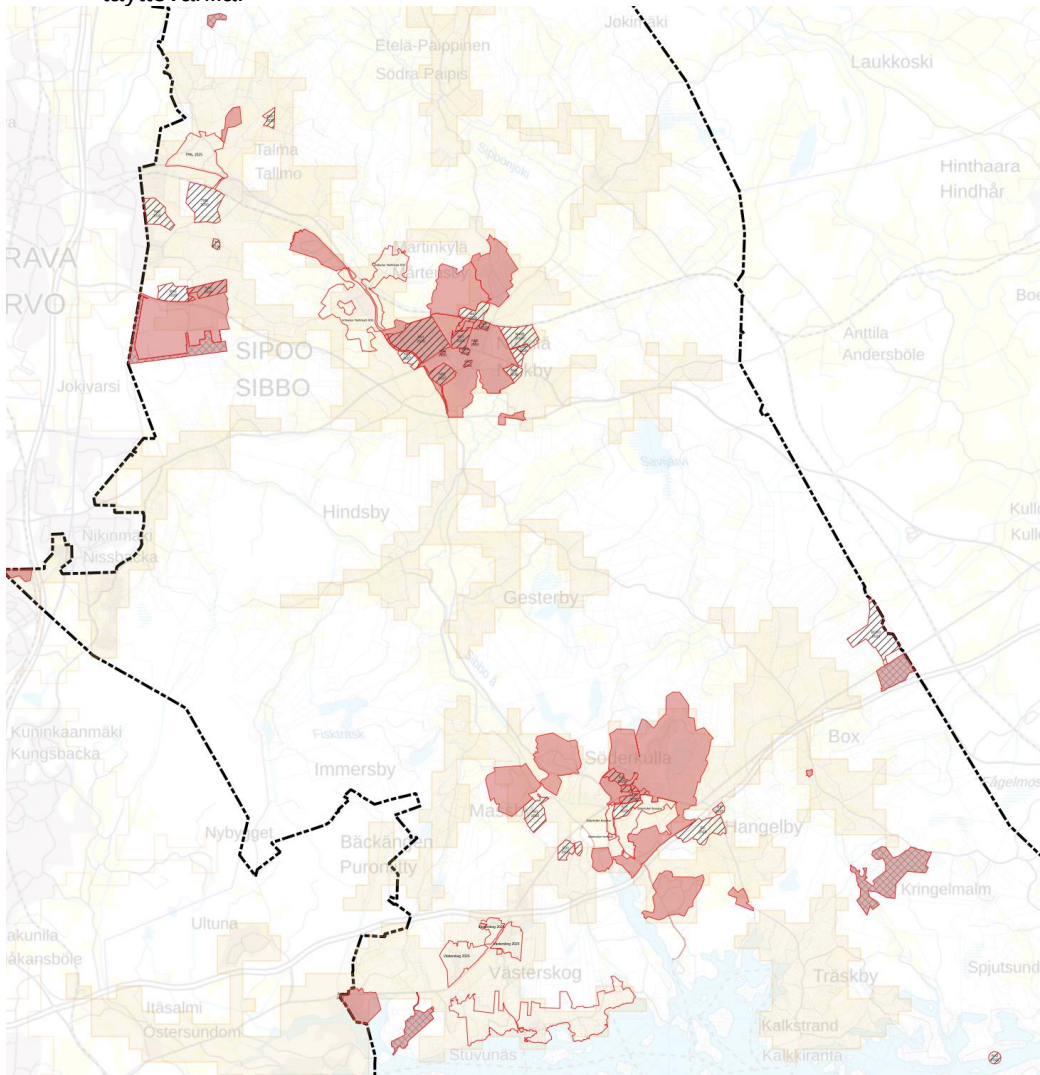
Alueet esitetään kuvassa mustalla vinoviivalla ja rajauksella sekä kaavatunnuksella ja vuosiluvulla.

Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet taajaman ulkopuolella (punainen ulkoviiva ja ristiviivatäyttö)

Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet, jotka sijoittuvat taajaman ulkopuolelle, on esitetty kartassa erikseen. Muilta kuin merkityiltä osin toiminta-alue sijoittuu taajamaan.

Kuvassa esitetään

- Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen raja-alue punaisella viivalla
- Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osia, jotka tulevat rakentumaan myöhemmin. Sipoon Veden toiminta-alueen osan rakentumisen tavoiteaikataulu - alueet esitetään punaisella ulkoviivalla ja mustalla vinoviivatäytöllä.
- Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet taajaman ulkopuolella ristiviivatäytöllä
- Asemakaavat esitetään kuvassa punaisella täyttövärillä. SYKE:n taajamat vaalean ruskealla täyttövärillä.



Merkinnät

SIPOON VEDEN TOIMINTA-ALUEET

-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet
-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osan rakentumisen tavoiteaikataulu
-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet taajaman ulkopuolella

ASEMAKAAVA-ALUE

-  Asemakaavahakemisto Sipoo kunta 16.10.2024

SYKE

-  YKR - Taajama 2023

Kuva 15. Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi

Kerava–Nikkilä radan varsi, Talma - Nikkilä

☐ Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet

 Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osan rakentumisen tavoiteaikataulu

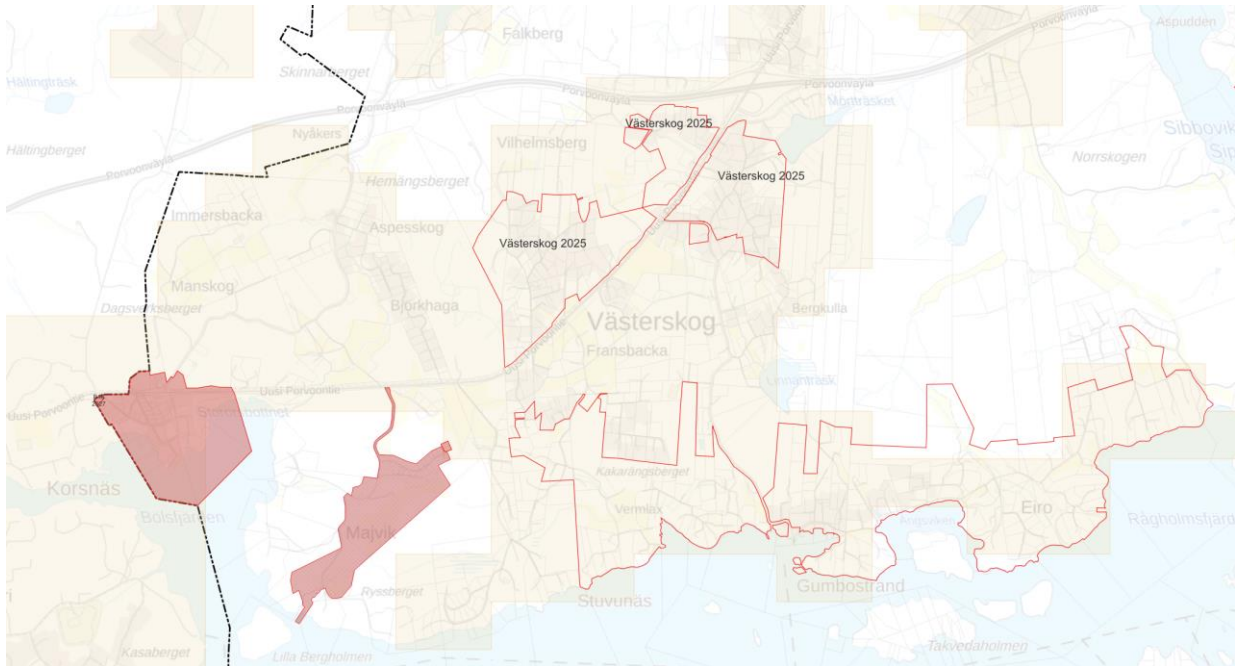
 Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet taajaman ulkopuolella

Asemakaavahakemisto Sipoo kunta 16.10.2024

YKR - Taajama 2023

Sweco | Sipoon kunta
Työnumero 25016796
Päiväys 30.10.2025 Versio 2.3
Dokumenttiviite 25016796_Sipoon Veden_toiminta-alueet_v2.3.docx

Majvik, Västerskog, Gumbostrand



Merkinnät

SIPOON VEDEN TOIMINTA-ALUEET

-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet
-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osan rakentumisen tavoiteaikataulu
-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet taajaman ulkopuolella

ASEMAKAAVA-ALUE

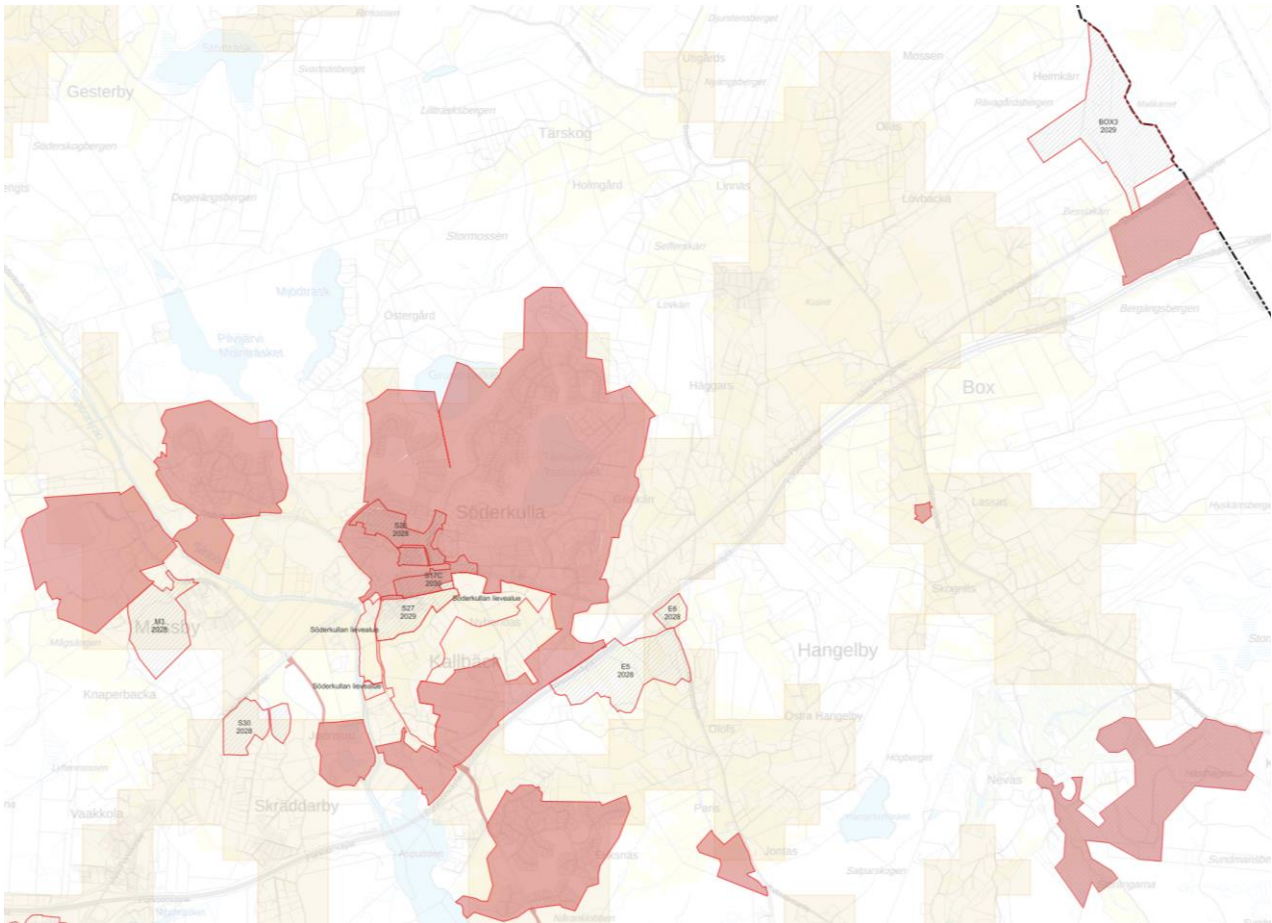
-  Asemakaavahakemisto Sipoo kunta 16.10.2024

SYKE

-  YKR - Taajama 2023

Kuva 17. Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi (Majvik, Västerskog, Gumbostaan)

Immersby, Söderkulla ja Box



Merkinnät

SIPOON VEDEN TOIMINTA-ALUEET

-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet
-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen osan rakentumisen tavoiteaikataulu
-  Sipoon Veden vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueet taajaman ulkopuolella

ASEMAKAAVA-ALUE

-  Asemakaavahakemisto Sipoo kunta 16.10.2024

SYKE

-  YKR - Taajama 2023

Kuva 18. Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi (Immersby, Söderkulla ja Box)

Hallinto-oikeuden päätöksessä (6.6.2023 3353/2023) mainittujen alueiden huomiointi

Sipoon Veden toiminta-alue on aiemmin määritelty 2021. Kyseinen toiminta-aluepäätös on ollut hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä vuosina 2021–2024. ELY-keskus valitti asiasta hallinto-oikeuteen, joka kumosi aikaisemman päätöksen ja palautti Sipoon kunnan toiminta-alueen määrittämisen kunnalle. Sipoo valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mutta KHO ei ottanut asiaa käsiteltäväksi. Tämän seurauksena Sipoon Veden toiminta-alue on tarpeen määrittää uudelleen.

Seuraavaksi on tarkemmin käsitelty hallinto-oikeuden päätöksessä (6.6.2023, nro 3353/2023) tarkasteltuja alueita ja kuvattu, miten ne on sisällytetty Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

1. Majvik-Gumbostrand-Västerskog

Majvik-Gumbostrand-Västerskog-alueelta on sisällytetty toiminta-alueeseen kaikki ne alueet, joilla on vesihuoltolain 7 §:n mukaista toteutunutta tai suunniteltua yhdyskuntakehitystä.

Majvikissa on vahvistettu asemakaava, jolloin se on sisällytetty toiminta-alueeseen. Kyseisen asemakaava-alueen ulkopuolella asukastiheys on 0,9 asukasta per hehtaari ja rakennusten lukumäärä per hehtaari 0,4, jolloin tätä ulkopuolista aluetta ei ole sisällytetty toiminta-alueeseen, koska siellä ei ole tai sinne ei ole tulossa yhdyskuntakehitystä.

Gumbostrandin alue on vanhan vesiosuuskunnan toiminta-aluetta, joka on toiminta-alueineen yhdistetty Sipoon Veteen. Gumbostrandin alue on jo tällä hetkellä Sipoon Veden toiminta-aluetta ja alue sisällytetään edelleen toiminta-alueeseen.

Västerskogin alueen keskellä on pieni tiheän taajaman alue. Lisäksi sen ympärillä on harvan taajaman aluetta, jossa asukasluku lähentelee kahta asukasta hehtaarille. Västerskogin alue on sisällytetty toiminta-alueeseen pois lukien alueet, joilla asukasluku per hehtaari on lähellä 1 ja vastaavasti rakennusten lukumäärä per hehtaari lähellä 0,5.

2. Söderkullan alue

Söderkullan alueella on voimassa oleva asemakaava ja se on sisällytetty toiminta-alueeseen. Niin ikään toiminta-alueeseen on sisällytetty asemakaavan lievealueet. Näiden lisäksi toiminta-alueeseen on sisällytetty tulevat asemakaava-alueet. Söderkullan alueesta toiminta-alueen ulkopuolelle on jätetty alueet, joissa asukasluku on pieni (0,45...0,65) asukasta per hehtaari ja vastaavasti rakennusten lukumäärä 0,2...0,5 per hehtaari.

3. Immersby

Immersbyn aluetta ei ole sisällytetty toiminta-alueeseen, koska laajojen selvitysten jälkeen alueella ei ole sellaista nykyistä tai tulevaa yhdyskuntakehitystä, joka edellyttäisi alueen sisällyttämistä toiminta-alueeseen. Alue ei valtaosaltaan sijaitse edes YKR-taajaman mukaisella harvan taajaman alueella. Niiltä pieniltä osin kuin alue sijaitsee YKR-taajaman mukaisella harvan taajaman alueella, on asukasluku 0,86 asukasta per hehtaari ja rakennusten lukumäärä 0,4 per hehtaari.

4. Boxin alue

Boxin alue sijaitsee osittain YKR-taajaman mukaisella harvan taajaman alueella ja osittain kokonaan YKR-taajaman ulkopuolella. Harvan taajaman alueella asukasluku on noin 1 asukasta per hehtaari ja rakennusten lukumäärä 0,5 per hehtaari.

Boxin alueella on myös muutamia tiheämpiä keskittymiä asemakaavoitettuja ja -kaavoitettavia alueita. Nämä tiheimmät asemakaavoitetut ja -kaavoitettavat alueet on sisällytetty toiminta-alueeseen.

5. Kerava-Nikkilä radan varressa olevat Talman ja Nikkilän alueet

Kerava-Nikkilän radan varressa olevat Talman ja Nikkilän alueet sisällytetään Sipoon Veden toiminta-alueeksi. Perusteena on toteutunut ja suunniteltu yhdyskuntakehitys, asemakaavoitus ja niiden lievealueet sekä Talman osalta vireillä oleva asemakaavoitus. Niiltä osin kuin alueita ei ole sisällytetty toiminta-alueeseen, on asukasluku 0,69 – 0,98 per hehtaari ja rakennusten lukumäärä 0,1 – 0,5 per hehtaari.

8 Hyväksyminen ja muutoksenhaku

Kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen. 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 (vesihuoltolaki 8 §).

Valvontaviranomaisia ovat toimialoillaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä kunnan terveydensuojeluviranomainen ja kunnan ympäristönsuojeluviranomainen (vesihuoltolain 4 §).

Suosittelava toiminta-alueen nähtävillä oloaika ja lausumiseen varattava aika on 30 vuorokautta.

Muutoksenhausta ja valitusoikeudesta on säädetty vesihuoltolain kohdissa 32 § ja 33 §.

Liitteet

Liite 1 Sipoon Veden toiminta-alue Nähtäville

Liite 2.1 Yhdyskuntakehityksen nykytila, tunnusluku 1. Asukasluku alueen pinta-ala

Liite 2.2 Yhdyskuntakehityksen nykytila, tunnusluku 2. Rakennusten pinta-ala alueen pinta-ala

Liite 2.3 Yhdyskuntakehityksen nykytila, tunnusluku 3. Rakennusten lukumäärä alueen pinta-ala

Liite 2.4 Yhdyskuntakehityksen nykytila, tunnusluku 4. Kaikkien rakennusten lukumäärä alueen pinta-ala

