

## Vastaus Helsingin kaupungin selvityspyyntöön Östersundomin vesihuollon toiminta-alueesta

Helsingin kaupunki on lähettänyt Sipoon kunnalle (kirjaamo PL7 04131 Sipoo) 19.12.2025 päivätyn selvityspyynnön Östersundomin vesihuollon toiminta-alueesta. Selvityspyyntö koskee Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n 19.6.2025 lähettämää aloitetta siirtää Helsingin kaupungin alueella Östersundomissa sijaitseva Sipoon Veden toiminta-alue vuonna 2024 perustetulle Östersundomin Vesi Oy:lle. Sipoon Veden Östersundomissa sijaitseva vesihuolto-omaisuus, asiakassopimukset sekä muut vesihuoltotoiminnan harjoittamiseen tarvittavat sopimukset on tarkoitus siirtää Sipoon Vedeltä Östersundomin Vesi Oy:lle. Östersundomin Vesi Oy:n on aloitteen mukaan tarkoitus jatkaa Sipoon Veden Östersundomissa tuottamia vesihuoltopalveluita Helsingin kaupungin siirrettyä vesihuollon toiminta-alueen Sipoon Vedeltä Östersundomin Vesi Oy:lle.

Selvityspyynnössä Helsingin kaupunki pyytää aloitteen laatineilta Östersundomin Vesi Oy:ltä, Sipoon kunnalta ja Sipoon Vedeltä lisäselvitystä siitä, miten Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset.

Lisäksi aloitteen laatineilta tahoilta pyydetään vastausta selvityspyynnössä esitettyihin muihin kysymyksiin.

Vastaus selvityspyyntöön on pyydettyosoittamaan kirjallisesti maakäyttö- ja kaupunkirakenteelle 31.1.2026 mennessä ja toimittamaan Helsingin kaupungin kirjaamoon:

Sähköposti: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11-13, Helsinki

Selvityspyynnön mukaan asia voidaan ratkaista, vaikka vastinetta ei olisi annettu määräaikaan mennessä.

Sipoon kunta on hakenut lisää aikaa kirjallisen lisäselvityksen ja kysymysten vastausten antamiselle ja määräaika on pidennetty pyynnön mukaisesti 20.2.2026 saakka.

Ohessa on Sipoon kunnan lisäselvitys siitä, miten Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset, ja vastaukset selvityspyynnössä esitettyihin muihin lisäkysymyksiin.

## Vastine Helsingin kaupungin 19.12.2025 lähettämään selvityspyyntöön

### 1. Tausta

Taustatietona on alla esitetty lyhyt kooste Östersundomin Vesi Oy:n perustamisesta ja Sipoon kunnan esityksestä Helsingin kaupungille Östersundomin toiminta-alueen siirtämisestä Sipoon kunnalta Östersundomin Vesi Oy:lle. Vastaukseen liittyy myös paljon muuta taustamateriaalia.

Lisäksi vastineen liitteenä on Sipoon kunnanhallituksen listateksti koskien Östersundomin Vesi Oy:n perustamista ja KPMG:n laatima Östersundomin Veden toiminnan analyysi vuosille 2025-2054.

Edellä mainitut liitteet ja muu viitattu oheisaineisto on saatavissa myös julkisista lähteistä ja ovat Helsingin kaupungin hallussa.

#### 1.1. Östersundomin Vesi Oy

Sipoon kunnanhallitus on kokouksessaan 16.12.2024 perustanut Östersundom Vesi Oy:n. Päätöksessä on esitetty Östersundomin Veden tarkoitus ja perusteet osakeyhtiön perustamiselle.

Sipoon Vesi on Sipoon kunnan liikelaitos ja sillä on kaksi toiminta-aluetta. Toinen toiminta-alue sijaitsee Sipoon kunnan alueella ja toinen Östersundomissa Helsingin kaupungin alueella. Jotta Sipoon kunta / Sipoon Vesi voisi toimia mahdollisimman hyvin vesihuoltolain 9 §:n mukaisesti eli huolehtia toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti, Sipoon kunnalla on tarkoitus järjestää kunnan ulkopuolinen vesihuoltotoiminta uudelleen ja luovuttaa Östersundomin vesihuolto varallisuuserineen ja niihin kohdistuvine velkoineen ja varauksineen 100 prosenttisesti omistamalleen Östersundomin Vesi Oy:lle / Östersundom Vatten Ab:lle.

Sipoon kunnanhallituksen päätös sisältää mm. seuraavat asiakokonaisuudet: i) Östersundomin Vesi Oy:n tarkoitus ja talous tulevaisuudessa, ii) Östersundomin Vesi Oy:n hinnoittelu ja siihen vaikuttavat tekijät, iii) Östersundomin Vesi Oy:n perustamisen prosessi, iv) Östersundomin vesihuollon arvo ja v) liiketoimintasiirto EVL 52 d §:n osalta.

Liitteenä Kunnanhallituksen päätöksessä olivat mm.:

- Sipoon kunnan ja Östersundomin Vesi Oy:n välinen liiketoimintasiirtosopimus liitteineen (ml. kolmannen osapuolen tekemä arvonmääritys)
- Östersundomin Vesi Oy:n perustamissopimus
- Östersundomin Vesi Oy:n yhtiöjärjestys
- Östersundomin Vesi Oy:n taloudellinen mallinnus

Kunnanhallituksen päätös julkisine liitteineen toimitettiin tiedoksi myös Helsingin kaupungille heti kunnanhallituksen kokouksen jälkeen. Kunnanvaltuusto hyväksyi liiketoimintasiirtosopimuksen kokouksessaan 7.4.2025. Sopimus on allekirjoitettu kesäkuussa 2025 sekä Sipoon kunnan että Östersundomin Vesi Oy:n toimesta. Allekirjoituksesta huolimatta omaisuuden siirto Sipoon Vedeltä Östersundomin Vesi

Oy:lle, ja liiketoimintasiirtosopimuksen täytäntöönpano tapahtuvat vasta liiketoimintasiirtosopimuksessa kuvattujen edellytysten täytyttyä.

## 1.2. Esitys toiminta-alueen siirtämisestä

Sipoon kunta, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy tekivät 19.06.2025 esityksen Helsingin kaupungin alueella olevan Östersundomin toiminta-alueen siirtämisestä Östersundomin Vesi Oy:lle. Esityksessä Sipoon kunta, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy pyysivät myös kunnioittavasti, että asiasta järjestetään nelikantaneuvottelut esityksen tekijöiden sekä Helsingin kaupungin kanssa, joissa käydään tarkemmin läpi muun ohella toiminta-alueen siirron perusteet ja edellytykset. Helsingin kaupunkia pyydettiin esittämään aikataulu näille neuvotteluille. Esityksen liitteenä oli Sipoon kunnan ja Östersundomin Vesi Oy:n välinen liiketoimintasiirtosopimus liitteinen.

Helsingin kaupunki on esityksen johdosta lähettänyt Sipoon kunnalle, Sipoon Vedelle ja Östersundomin Vesi Oy:lle 14.8.2025 päivätyn kirjeen, jossa Helsingin kaupunki on todennut, että se ei tule siirtämään Östersundomin toiminta-alueita Östersundomin Vesi Oy:lle (Liite 3). Helsingin kaupunki on kirjeessään todennut asian osalta mm seuraavaa:

*"Helsingin kaupunki ei siirrä Östersundomin Karhusaaren, Landbon, Kappelin ja Korsnäsin alueiden vesihuollon toiminta-alueita Östersundomin Vesi Oy:lle. Tämän vuoksi ei ole myöskään tarvetta neuvotella asiasta enempää. Helsingin kaupungin alueella vesihuollosta vastaa HSY, poislukien kyseessä oleva Östersundomin alue. Helsingin kaupungin tavoitteena on, että myös Östersundomin alueen vesihuolto tulee HSY:n hoidettavaksi."*

Sipoon kunta, Sipoon Vesi Oy ja Östersundomin Vesi Oy:n näkemyksen mukaan vaikuttaa siltä, että Helsingin kaupunki on jo tehnyt asiassa ennakolta ja ennen asian selvittämistä päätöksen hylätä Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n esitys ja olla siirtämättä toiminta-alueita Östersundomin Vesi Oy:lle.

## 1.3. Selvityspyyntö

Helsingin kaupunki on nyt kuitenkin lähettänyt 19.12.2025 Sipoon kunnalle selvityspyynnön Östersundomin vesihuollon toiminta-alueesta. Selvityspyynnössä Helsingin kaupunki on pyytänyt lisäselvitystä VHL:n 8.2 §:n vaatimusten täyttämistä. Lisäksi siinä on esitetty lukuisia Östersundomin Vettä koskevia kysymyksiä.

Helsingin kaupungin 19.12.2025 päivättyä selvityspyyntöä on taustoitettu Sipoon kunnan 19.6.2025 tekemän esityksen joillakin yksityiskohdilla. Lisäksi selvityspyynnössä on todettu, että Vesihuoltolain 8.2 § mukaan toiminta-alueen tulee olla sellainen, että 1) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; sekä 2) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.

Selvityspyynnön varsinainen lisäselvitys koskee sitä, miten Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset. Lisäksi selvityspyynnössä tehdään lukuisia muita asioita koskevia kysymyksiä.

Sipoo lausuu selvityspyynnössä esitettyjen kysymysten johdosta tarkemmin seuraavaa.

## **2. Helsingin kaupunki pyytää aloitteen laatineilta Östersundomin Vesi Oy:ltä, Sipoon kunnalta ja Sipoon Vedeltä lisäselvitystä siitä, miten Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset.**

### **2.1. Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n lisäselvityksen perustelut tiivistetysti**

**Yhteenvetona** Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy toteavat, että

- Östersundomin Vesi Oy:n perustamisen prosessi on ollut oikea ja toiminta on vesihuollon periaatteiden mukaista sekä asianmukaista
- Liitteessä 2 on esitetty KPMG:n taloudellinen analyysi Östersundomin Vesi Oy:n toiminnasta. Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset kyvystä huolehtia vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti sekä hinnoittelun kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta erinomaisesti.
- Talous on tarkasteltu Helsingin kaupungin tekemien yhdyskuntakehityksen suunnitelmien ja niiden perusteella Helsingin kaupungin, HSY:n ja Sipoon tekemien investointitarpeiden sekä kustannusarvioiden perusteella.
- Östersundomin Vesi Oy:n hinnoittelu perustuu nykyisin Sipoon Veden käytössä olevaan hinnoittelumalliin ja siten hinnoittelu säilyy tasapuolisena.
- Östersundomin Vesi Oy:n hinnoittelu on kohtuullista ja on hinnoittelun kehityksen osalta verrattavissa HSY:n hinnoittelun kehitykseen.

### **2.2. Yksityiskohtainen vastaus perusteluineen**

Vesihuoltolain 8.2 §:n vaatimukset ovat: 1) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; 2) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.

Sipoolla on Östersundomissa toiminta-alue Sipoon valtuuston vuoden 2004 tekemän toiminta-aluepäätöksen mukaisesti. ELY-keskus on vahvistanut toiminta-alueen voimassaolon 18.3.2023 antamassaan lausunnossa Östersundomin toiminta-alueen voimassaolosta. Perusteluissaan ELY-keskus on viitannut mm. siihen, että korkein hallinto-oikeus on oikeuskäytännössään toistuvasti korostanut toiminta-alueita koskevien päätösten pysyvyyttä. Sipoon Vesi myös omistaa alueen vesihuoltojärjestelmän ja Sipoon Vedellä on asiakkaittensa kanssa vesihuollon käyttö- ja liittymissopimukset.

Kuten Sipoon kunta on todennut esityksessään toiminta-alueen siirtämisestä Östersundomin Vesi Oy:lle ja kuten myös Helsingin kaupunki on selvityspyynnössään viitannut, Sipoon kunnan ja Östersundomin Vesi Oy:n hyväksymässä, ja esityksen liitteenä olevassa sopimuksessa EVL 52 d §:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta, on esitetty prosessi Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuuden ja vastuiden sekä toiminta-alueen siirtämisestä siten, että vesihuollon jatkuva palvelu voidaan turvata.

Sipoon kunnanhallitus on kokouksessaan 16.12.2024 perustanut Östersundom Vesi Oy:n ja samalla osaltaan hyväksynyt Sipoon kunnan ja Östersundomin Vesi Oy:n välisen liiketoimintasiirtosopimuksen. Kunnanhallituksen kokouksen päätös (Liite 1) ja

Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittäminen (Liite 2) on selvityspyynnön vastauksen liitteenä. Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi sopimuksen kokouksessaan 7.4.2025.

Liitteessä 2 on esitetty KPMG:n taloudellinen analyysi Östersundomin Vesi Oy:n toiminnasta 2025 - 2054. Analyysin lähtökohtana on ollut mm.:

- Liiketoimintasiirron mukainen omaisuus ja sen siirtäminen Östersundomin Vesi Oy:lle,
- Helsingin kaupungin esittämä ennuste Östersundomin kaavoitettavista alueista ja asukasluvun kasvusta 2020-, 2030- ja 2040-luvuilla ja sen mukaiset Helsingin, HSY:n ja Sipoon määrittämät runkojohtojen ja alueverkon investoinnit ja kustannusarviot,
- Realistinen operointikulujen kehittyminen,
- Hinnoittelu, joka perustuu kokonaisuudessaan Östersundomin toiminta- ja verkostoalueen nykyisiin hinnoitteluperiaatteisiin ja niihin tehtäviin nimellisiin ja reaaliin korotuksiin. Jatkossa uudet liittymismaksut käsitellään tulona.
- Talousvesi Östersundomiin johdetaan HSY:n verkostosta ja jätevesi Östersundomista johdetaan HSY:n verkostoon uuden Östersundomin Veden ja HSY:n välisen sopimuksen mukaan todellisten kustannusten perusteella.

KPMG:n analyysissä on tarkasteltu kattavasti Östersundomin Vesi Oy:n toiminta, talous ja maksujen kohtuullisuus. Mallinnus on ulotettu 30 vuoden mittaiseksi. Kuten edellä on todettu, asukasluvun kasvu on Helsingin kaupungin ilmoittamien uusien kaava-alueiden ja asukasennusteiden mukainen. Asukasluvun kasvu on vakiintunut vuoteen 2048 mennessä. Talousmallinnuksessa ei siis ole otettu huomioon Östersundomin osayleiskaavan mukaista voimakasta kasvua.

Liitteen 2 analyysin koosteessa on mm. seuraavat Östersundomin Vesi Oy taloudelliset tulokset vuosilta 2025-2054.

- Liikevaihto ja tulos
- Kohtuullisen tuoton edellyttämä veden reaalihintaa
- Omavaraisuusaste ja velat
- Taserakenne

Analyysin perusteella Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset vesihuollon taloudesta ja asianmukaisuudesta sekä hinnoittelun kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta erinomaisesti. Veden hinta pysyy koko tarkastelujakson aikana kohtuullisena ja tarkasteluperiodin lopussa yhtiö on käytännössä velaton ja silti hinnoitteluun sisältyy kohtuullinen tuotto.

Östersundomin Vesi Oy:n taloudellista tulosta ja mallinnusta on tarkasteltu myös Sipoon kunnanhallituksen 16.12.2024 kokouksessa kohdassa Östersundomin Vesi Oy:n perustaminen / Grundande av Östersundom Vatten Ab (Liite 1) osana Östersundomin Vesi Oy:n perustamista. Päätöksessä taloudellisesta tilanteesta on todettu mm. seuraavaa:

- Östersundomin alueen vesihuollon lähitulevaisuudessa edellyttämien laajojen ja etupainotteisten investointien takia yhtiön ensimmäiset vuodet ovat tappiollisia.

Myöhemmin noin seitsemän vuoden kuluttua yhtiön talous tasapainottuu. Ensimmäisten vuosien ja suurten alkuinvestointien aikana vesihuollon maksut nousevat jonkin verran, mutta vakiintuvat ja jopa reaalisesti laskevat pitkällä tähtäimellä. Östersundomin vesihuollon maksut eivät nouse kohtuuttomasti ja ovat tasapuolisia.

- Ensimmäisten vuosien tappiot syövät yhtiön omaa pääomaa, mutta yhtiön oman pääoman taso pysyy kuitenkin riittävän korkeana. Investoinnit tehdään pääosin velkarahalla ja yhtiö velkaantuu ensimmäisten vuosien aikana voimakkaasti, mutta velka pienenee 2030-luvulta alkaen. Vastaavasti Sipoo-konsernin velkamäärä kasvaa vuoteen 2032 asti, mutta se pienenee merkittävästi periodin loppua (2054) kohden.
- Talouden tasapainottamiseksi pitkällä aikavälillä veden hintaa joudutaan nostamaan reaalisesti ensimmäisten seitsemän vuoden aikana noin 30 prosenttia nykyisestä hinnoittelusta. Se on suuruusluokaltaan samansuuruinen korotus kuin HSY:n päättämä korotustarve HSY:n toiminta-alueen hinnoitteluun (kolmen prosentin vuosittainen reaalikorotus kymmenen vuoden ajan).

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että Östersundomin Vesi Oy:n perustamisen prosessi on asiallinen, toiminta on vesihuollon periaatteiden mukaista ja asianmukaista ja Östersundomin Veden talous on kestäväällä ja erittäin hyvällä pohjalla.

Östersundomin Vesi Oy:tä perustettaessa on tarkasteltu myös Östersundomin Vesi Oy:n vesihuollon hinnoittelua (Liite 1). Yhtiön perustamispäätöksessä KPMG:n taloudellisen mallinnuksen (liite 2) perusteella Östersundomin hinnoittelusta on todettu mm. seuraavaa:

- Östersundomin Vesi Oy:n taloudellisen mallinnuksen perusteella yhtiön asiakasmaksuihin ei kohdistu perusskenaariossa suuria maksujen korotuspaineita. Östersundomin Vesi Oy:n asiakasmaksuihin vaikuttavat kuitenkin toimintaympäristön muutokset, kuten erityisesti HSY:n perimät maksut talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsittelystä sekä suunnitellun kaavoituksen toteutuminen.
- Mikäli HSY korottaa talousveden tuottamisesta ja jäteveden puhdistamisesta perittäviä maksuja perusskenaariossa oletetusta nykyisestä tasosta 23.9.2024 tekemänsä esityksensä mukaisesti, asiakasmaksujen korotuspaine on yhteensä noin 30 prosenttia. Helsinki voi kuitenkin halutessaan vaikuttaa ko. maksujen suuruuteen HSY:n pääomistajana.
- Toimintaympäristön muutoksiin voi vaikuttaa vain Helsinki. Näin on erityisesti HSY:n talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsitlemisestä perimien maksujen kohtuullisuuden osalta sekä kaavoituksen toteutuksen nopeuden osalta. Yhtiön on vain mukauduttava toimintaympäristön muutoksiin.

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että Östersundomin Vesi Oy:n hinnoittelu on kohtuullista ja on verrattavissa HSY:n hinnoittelun kehitykseen. Lisäksi hinnoittelu perustuu nykyisin käytössä olevaan hinnoittelumalliin ja siten hinnoittelu säilyy tasapuolisena.

Östersundomin Vesi Oy kykenee suoriutumaan Östersundomin toiminta-alueen vesihuollosta vesihuoltolain 8 §:n 2 momentin mukaisesti samalla tavoin kuin Sipoon Vesikin siitä suoriutuu.

### 3. Vastaukset selvityspyynnössä esitettyihin muihin kysymyksiin

Selvityspyynnössä on lisäksi esitetty lukuisia muita kysymyksiä, joihin pyydetään Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastauksia. Kysymykset ja niihin annettavat vastaukset on alla jaoteltu kolmen otsikon alle. Vastauksien otsikoinnissa on käytetty samaa jaottelua. Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy ovat vastanneet kysymyksiin niiden esittämisjärjestyksessä.

#### **A) Kyvykkyyden huolehtia vesihuollosta yhdyskuntakehityksen mukaisesti**

3.1. Miten Östersundomin alueen yhdyskuntakehityksen mukainen vesihuolto hoidetaan, mikäli sopimusta HSY:n kanssa ei synny?

3.1.1. Selvityspyynnössä esitetyn kysymyksentaustatiedot

Helsingin kaupunki on esittänyt kysymyksen taustaksi mm., että liiketoimintasopimuksen mukaan sopimuksella on turvattu vain nykyisen kapasiteetin mukainen vesihuolto, ja vesihuollon kehittäminen nojaa tulevaisuudessa tehtävään sopimukseen Östersundomin Vesi Oy:n ja HSY:n välillä.

Liiketoimintasopimuksessa on mainittu seuraavaa (kohta 21.1, alakohta 2):

- Liiketoimintasopimuksen kohdassa 21.1. osapuolet sitoutuvat siihen, että Allekirjoituspäivän jälkeen ja ennen Täytäntöönpanohetkeä solmitaan Osapuolten (Sipoon kunta/Sipoon Vesi & Östersundomin Vesi Oy) välille seuraavat sopimukset normaalein kaupallisin ehdoin:
  - 2) Sopimus Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n välille Östersundomin talousveden tuottamisesta ja jätevesien pois johtamisesta nykyisellä kapasiteetilla siihen asti, kunnes Östersundomin Vesi Oy ja HSY ovat solmineet kyseisistä asioista sopimuksen ja sen mukaiset runkojohtajärjestelyt on saatu käyttöön. Sopimuksen hinnoittelu perustuu vesihuoltolain ja vesilaitosyhdistyksen suositukseen mukaiseen todellisten kustannusten periaatteeseen sisältäen korkeintaan kohtuullisen tuoton pääomalle.

3.1.2. Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

**Yhteenvetona** Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy toteavat, että HSY on määrävässä markkina-asemassa Östersundomin talousveden hankinnan ja Östersundomista pois johdettavan jäteveden suhteen.

HSY:n määrävä markkina-asema edellyttää HSY:tä tuottamaan veden hankinnan ja jäteveden pois johtamisen palvelut Östersundomin Vesi Oy:lle Östersundomin alueen tarvetta vastaavasti. Määrävässä markkina-asemassa olevan toimijan tulee myös hinnoitella palvelunsa kohtuullisesti.

Näin ollen Helsingin kaupungin kysymys, mitä jos sopimusta HSY:n kanssa ei synny, ei ole relevantti. HSY on määrävään markkina-asemansa vuoksi velvollinen tekemään sopimuksen Östersundomin Vesi Oy:n kanssa talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsittelystä kohtuullisin hinnoin.

#### **Yksityiskohtainen vastaus perusteluineen**

Helsinki toteaa kysymyksen taustassa, että Sipoon ja Östersundomin Vesi Oy:n välisen liiketoimintasopimuksen mukaan sopimuksella on turvattu vain nykyisen kapasiteetin mukainen vesihuolto. Väärinymmärrysten välttämiseksi Sipoo toteaa, että ko. menettely on välttämätön, koska Sipoon ja HSY:n välinen voimassa oleva JV-sopimus koskee vain Sipoon kunnan aluetta ja Östersundomin toiminta-alueelle on solmittava erillinen sopimus talousveden toimittamista sekä jäteveden käsittelyä varten. Sipoon kunta on tähän mennessä huolehtinut sopimuksesta huolimatta Östersundomin alueen veden hankinnasta HSY:n verkostosta ja jäteveden pois johtamista HSY:n viemärijärjestelmään, koska muuten ko. alueelle ei olisi ollut saatavissa talousvettä tai käsiteltävissä jätevettä. KU-vedeltä ja siten Sipoosta johdettavaa vesimäärää ei kuitenkaan ole mahdollista juurikaan lisätä.

#### **Östersundomin alueen talousveden hankinta ja jäteveden pois johtaminen**

Östersundomin toiminta-alueen osalta on välttämätöntä sopia vedenhankinnasta ja jäteveden toimittamisesta. Helsingin kaupunki, Sipoo ja HSY ovat tehneet asiasta lukuisia selvityksiä aina vuodesta 2019 lähtien.

1. Vuosina 2019 ja 2020 Östersundomin alueen vedenhankinnan ja jätevedenjohtamisen vaihtoehtojen selvittäminen ja vertailu (Teettäjä: Helsinki, HSY ja Sipoo)
2. Vuonna 2022 Östersundom vesihuollon tarvesuunnitelma 2021-2040
  - Sisältää myös erillisen Östersundomin runkolinjojen yleissuunnitelman. Tarveselvitys on tekninen selvitys tulevan yhdyskuntakehityksen vaatimista vesihuoltoinvestoinnista (teettäjä: Helsinki ja HSY, osallistuja Sipoo)
3. Vuonna 2023 Östersundomin runkoviemäri ja yhdysvesijohto yleissuunnitelma
  - Pöyry (teettäjä: HSY, osallistuja Sipoo)

Laadituissa suunnitelmissa on päädytty siihen, että ainoa vaihtoehto Östersundomin talousveden hankintaan on HSY:n vesijohtoverkosto ja jäteveden käsittelemiseksi ja pois johtamiseksi HSY:n jätevesijärjestelmä. Yleissuunnitelmassa on määritelty tarvittavat liittymispisteet ja tarkistettu, että HSY:n kapasiteetti on riittävä. Jäteveden liitospisteen kapasiteetti riittää myös Sipoon Veden tulevaisuuden jätevesimäärille.

Laadittujen suunnitelmien ja selvitysten mukaan HSY:llä on mahdollisuus ja kapasiteettia toimittaa talousvettä Östersundomin tarpeisiin ja ottaa vastaan Östersundomin alueen jätevedet puhdistettavakseen. Suunnitelmassa on otettu huomioon paitsi Östersundomin alueen vesihuollon tarve tulevaisuudessa, myös Sipoon kunnan jäteveden johtamisen tarve vuoteen 2060.



#### HSY:n Östersundomin talousveden toimittamisen määräävä markkina-asema

Östersundomin alueelle toimitetaan tällä hetkellä talousvettä Sipoon kautta KU-Vedeltä, mutta tämä järjestely on väliaikainen ja rakenteellisesti poikkeuksellinen. Östersundom ei sijaitse KU-Veden jäsenkunnan alueella, eikä sillä ole sopimusteknistä yhteyttä KU-Veteen.

Jo nykytilanteessa pitkät siirtomatkat KU-Veden vesilähteiltä Östersundomin alueelle aiheuttavat korkeita kustannuksia, eikä KU-Vedellä ole käytännön mahdollisuuksia kasvattaa toimitusvolyymeja alueen kasvavaan vedenkulutustarpeeseen. Näin ollen HSY on ainoa toimija, jolla on tekniset, alueelliset ja oikeudelliset edellytykset toimittaa talousvettä Östersundomin alueelle. HSY hallinnoi alueen ainoaa vedenpuhdistus- ja jakeluinfrastruktuuria, eikä vaihtoehtoista toimittajaa ole.

HSY:n määräävä markkina-asema talousveden toimittamisen markkinoilla ei yllä todetusti rajoitu vain sen perinteiseen toiminta-alueeseen, vaan kattaa myös Östersundomin, jossa vedenhankinnalle ei edellä todetusti vedenkulutuksen kasvaessa ole olemassa vaihtoehtoja.

#### HSY:n jäteveden vastaanottamisen määräävä markkina-asema

Vaikka maantieteellisesti saattaisi sijaita vaihtoehtoisia jätevedenpuhdistamoja, vaikkakin etäällä esim. Porvoo, Östersundomin jätevesiä ei ole käytännössä mahdollisuutta ohjata muualle ilman huomattavia investointeja tai infrastruktuurimuutoksia. HSY hallitsee alueella ainoita toiminnallisesti ja ympäristöllisesti hyväksyttäviä puhdistusratkaisuja.

Helsingin seudulla HSY on kauppakumppani, jota ei voi välttää. Sipoon JV-sopimukseen perustuvassa yhteistyössä tämä asema näkyy siinä, ettei Sipoon Vedellä ole muuta realistista vaihtoehtoa lisäkapasiteetille. Östersundomin osalta tilanne on sama – HSY on ainoa, jonka verkkoon yhdistäminen on teknisesti, taloudellisesti ja ympäristöllisesti mahdollista.

#### Sopimus HSY:n kanssa

HSY:n määräävä markkina-asema edellyttää HSY:tä tuottamaan talousveden hankinnan ja jäteveden poisjohtamisen palvelut Östersundomin Vesi Oy:lle Östersundomin alueen tarpeisiin. Määräävässä markkina-asemassa olevan toimijan tulee hinnoitella palvelunsa kohtuullisesti. Näin ollen Helsingin kaupungin kysymys, mitä jos sopimusta HSY:n kanssa ei synny, ei ole relevantti. HSY:llä on velvollisuus tehdä sopimus talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsittelemisestä kohtuullisella hinnalla.

3.2. Mikä on Östersundomin Vesi Oy:n kyvykyys huolehtia Sipoon Veden nykyiseen vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvien Landbon ja Pohjois-Karhusaaren vesihuollon kapasiteetin lisäämisestä asukasluvun kasvaessa (esitetty liitekartalla selitteellä ”Sipoon Vesi, nykyinen toiminta-alue”)?

##### 3.2.1. Kysymykseen selvityspyynnössä esitetty tausta

Landbossa on lainvoimainen asemakaava ja Karhusaaren pohjoisosan asemakaavaa valmistellaan. Sipoon Vesi on tuonut kaavalausunnoissaan esiin, että vain rajoitettu määrä kiinteistöjä voidaan liittää nykyisiin verkostoihin ja lopuille kiinteistöistä on

annettu asemakaavoissa vesihuoltoa koskeva rajoitusmääräys, jonka mukaan rakentamisen voi aloittaa vasta, kun vesihuollon kapasiteettia alueella on parannettu.

### 3.2.2.Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

**Yhteenvetona** Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy toteavat seuraavaa:

- Östersundomin Vesi Oy:llä on erinomainen kyvykkyys huolehtia vesihuoltolain mukaisesti Sipoon Veden nykyiseen vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvien Landbon ja Pohjois-Karhusaaren vesihuollon kapasiteetin lisäämisestä asukasluvun kasvaessa.
- Östersundomin Veden talous on kestäväällä ja erittäin hyvällä pohjalla. Asiaa on perusteltu yksityiskohtaisesti niin edellä kohdassa 2 kuin KPMG:n selvityksessä liitteessä 2.
- Sipoon operatiivinen kyvykkyys toimia Helsingin kaupungin toivomalla tavalla on erinomainen. Asiaa on perusteltu mm. kunnanhallituksen päätöksessä 19.12.2025 (liite 1)

#### **Yksityiskohtainen vastaus perusteluineen**

Sipoon Vesi on antanut lausunnot em. vireillä oleviin kaavahankkeisiin. Helsingin kaupunki ja Sipoon vesi neuvottelivat kaavan toteutuksesta ja löysivät yhteisen näkemyksen kaavan toteutuksen etenemisestä. Sen mukaisesti Sipoon Vesi on todennut, että suunniteltujen runkojohtojen toteuttamisen jälkeen kaikkien asukkaiden vesihuollon tarve voidaan täyttää. Vastaavasti Sipoon Vesi on lausunut, kuinka paljon kaavasta voidaan toteuttaa ennen runkojohtojen valmistumista.

Tilanne on myös sama riippumatta siitä omistaako vesihuoltojärjestelmän Östersundomin Vesi Oy vai HSY. HSY on myös ilmaissut asian antamissaan lausunnoissaan. Toimijat eivät eroa tässä suhteessa toisistaan.

Östersundomin Vesi Oy:llä on erinomainen kyvykkyys huolehtia Sipoon Veden nykyiseen vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvien Landbon ja Pohjois-Karhusaaren vesihuollon kapasiteetin lisäämisestä asukasluvun kasvaessa.

Asukasluvun lisääntyminen vaatii uusien runkojohtojen investointeja poikki Östersundomin itä-länsisuunnassa HSY:n verkostosta Östersundomin itäosiin ja edelleen Karhusaareen. Runkojohdot on määritelty tarve- ja yleissuunnitelmissa ja on otettu huomioon taloudellisessa tarkastelussa. Östersundomin Vesi Oy:n kyvykkyys investoida on esitetty liitteessä 2 ja käsitelty kohdan 2 Sipoon lisäselvityksessä.

Östersundomin Vesi Oy:llä on valmius toteuttaa investoinnit nopeasti heti kun HSY:n kanssa on sovittu sen määräävän markkina-aseman edellyttämästä Östersundomin vesihuollon palvelusopimuksesta, joka on käsitelty kohdan 3.1 vastauksessa.

Sipoo on vaatinut kesästä 2023 lähtien Östersundomin alueen vesihuoltopalvelujen sopimusneuvottelujen käynnistämistä ja viimein kesällä 2024 neuvottelut käynnistyivät. Helsingin kaupunki on osallistunut neuvotteluihin HSY:n pääomistajana. HSY kuitenkin keskeytti neuvottelut tammikuussa 2025 ns. sovitteluneuvotteluiden ajaksi. Sipoon pyynnöstä ja HSY lupauksesta huolimatta HSY ei ole käynnistänyt neuvotteluja uudelleen ns. sovitteluneuvotteluiden jälkeen. Sovitteluneuvottelut päättyivät jo kesäkuussa 2025.

3.3. Koska Östersundomin Vesi Oy käyttää samoja verkostoja kuin Sipoon Vesi, miten sillä olisi Sipoon Vettä parempi kyky vastaanottaa uusia liittyjiä?

3.3.1.Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

**Yhteenvetona** Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy toteavat seuraavaa:

- Vesihuollon peruspalveluja – talousvettä ja jäteveden pois johtamista – ei voida tarjota ilman verkostoja eli vesihuollon logistiikkaa.
- Tämän hetken tilanne rajoittaa kaikkia toimijoita samalla lailla omisti vesihuollon verkostot kuka tahansa.
- Uusien liittyjien vastaanottaminen sen jälkeen, kun nykyisen järjestelmän siirtokapasiteetti on loppu, vaatii uusien runkojohtojen rakentamista.
- Östersundomin vesihuollosta voi huolehtia Sipoon Vesi tai Östersundomin Vesi Oy. Kummallakin organisaatiolla on kyky huolehtia Östersundomin vesihuollosta ja ottaa vastaan uusia asiakkaita nyt ja tulevaisuudessa kunhan ne täyttävät toiminnan perusedellytykset. Mikäli perusedellytykset eli vesihuoltojärjestelmän omistaminen ja toiminta-alue ovat kunnossa, joustavimmin tulevista suurista investoinneista selviää Östersundomin Vesi Oy.
- Östersundomin Vesi Oy pystyy huolehtimaan Östersundomin vesihuollosta ja investointitarpeista parhaalla mahdollisella tavalla.

#### **Yksityiskohtainen vastaus perusteluineen**

Helsingin kaupungin esittämässä kysymyksessä on ensinnäkin varsinainen kysymys eli miten Östersundomin Vesi Oy:llä olisi Sipoon Vettä parempi kyky vastaanottaa uusia liittyjiä. Lisäksi siinä on kysymyksen johdanto, jolla pyritään ilmeisesti taustoittamaan kysymystä. Tämän takia ensin vastataan varsinaiseen kysymykseen ja sitten vastausta tarkennetaan koko kysymyksenasettelun osalta.

**Varsinainen kysymys:** Miten Östersundomin Vesi Oy:llä olisi Sipoon Vettä parempi kyky vastaanottaa uusia liittyjiä?

Sipoon kunta on todennut perustaessaan Östersundomin Vesi Oy:n (liite 1) perustellusti miksi Östersundomin Vesi Oy on jatkossa erityisen kyvykäs huolehtimaan Östersundomin toiminta-alueesta, kun sen asukasmäärä kasvaa ja vesihuoltoon on tulossa paljon uusia liittyjiä. Alla on esitetty Sipoon kunnan esittämät perusteet:

- Östersundomin Vesi Oy voi varmistaa Östersundomissa tehtävien suurten investointien rahoituksen sekä vastata selkeämmin ja huolehtia paremmin Östersundomin vesihuollosta.
- Östersundomin alueen nopean yhdyskuntarakenteen kehittymisen takia Östersundomin vesihuoltoon tulee tehdä suuret etukäteisinvestoinnit koskien erityisesti HSY:n verkostosta Östersundomiin toteutettavia uusia runkojohtoja. Niiden sujuva edistäminen ja toteuttaminen on tärkeää. Myös tämän jälkeen Östersundomin vesihuoltoon tulee tehdä laajoja investointeja kaavoituksen edistymisen myötä.
- Östersundomin Vesi Oy pystyy vastaamaan edellä mainittuihin tarpeisiin parhaalla mahdollisella tavalla.

Östersundomin Vesi pystyy siis rahoittamaan ja toteuttamaan tarvittavat investoinnit nopeasti ja tehokkaasti ilman kunnallisen päätöksenteon kankeutta ja epävarmuutta ja siten vastaanottaa uusia liittyjiä.

**Kysymys 2 kokonaisuudessaan:** Koska Östersundomin Vesi Oy käyttää samoja verkostoja kuin Sipoon Vesi, miten sillä olisi Sipoon Vettä parempi kyky vastaanottaa uusia liittyjiä?

Helsingin kaupungin selvityspyynnössä kysymystä on perusteltu jo etukäteen olemassa olevilla verkostoilla. Tämä viittaa siihen, että vastauksessa halutaan tarkastella nykytilannetta.

Nykytilanteessa Östersundomin Vesihuollosta huolehtii Sipoon Vesi. Lisäksi Sipoon kunta ja Sipoon vesi ovat tehneet Helsingin kaupungille esityksen, että Östersundomin toiminta-alueesta huolehtiminen siirrettäisiin Sipoon kunnan 100 prosenttisesti omistamalle Östersundomin Vesi Oy:lle. Tämän lisäksi Helsingin kaupunki on kertonut Sipoolle, että se aikoo siirtää Östersundomin vesihuollon HSY:n vastuulle. Alla on esitetty eri toimijoiden vertailu nykytilanteessa:

- Sipoon Vesi on tällä hetkellä ainoa, joka kykenee huolehtimaan Östersundomin vesihuollosta, koska se omistaa vesihuoltojärjestelmät Östersundomissa ja sille on määritetty Östersundomin toiminta-alue huolehdittavakseen.
- Östersundomin Vesi Oy on sopinut liiketoimintasiirrosta omaisuuksineen ja sopimuksineen Sipoon kunnan kanssa ja Östersundomin Vesi Oy:llä on toiminta-aluepäätöksen jälkeen erinomainen kyky huolehtia Östersundomin vesihuollosta.
- HSY tarvitsisi Östersundomin vesihuoltoinfrastruktuurin ja asiakassopimukset sekä toiminta-aluepäätöksen Helsingin kaupungilta ennen kuin HSY:llä on kyky huolehtia Östersundomin vesihuollosta.

Vesihuollon peruspalveluja – talousvettä ja jäteveden pois johtamista – ei voida tarjota ilman verkostoja eli vesihuollon logistiikkaa. Tämän hetken tilanne rajoittaa kaikkia toimijoita samalla lailla omisti vesihuollon verkostot kuka tahansa. Uusien liittyjien vastaanottaminen sen jälkeen, kun nykyisen järjestelmän siirtokapasiteetti on loppu, vaatii uusien runkojohtojen rakentamista

Kaikilla em. organisaatioilla on kyky huolehtia Östersundomin vesihuollosta ja ottaa vastaan uusia liittyjiä nyt ja tulevaisuudessa, mikäli em. edellytykset ovat kunnossa. Eri toimijoiden ero on kyvykkyydessä järjestelmän kehittämisessä ja valmiudessa Östersundomin vesihuollosta huolehtimisessa. Sitä on käsitelty vastauksessa aiemmin. Joustavimmin tulevista suurista investoinneista selviää Östersundomin Vesi Oy. Lisäksi parhaat nykyhetken valmiudet Östersundomin vesihuollosta huolehtimisessa ovat Sipoon Vedellä ja Östersundomin Vesi Oy:llä.

3.4. Mikä on Östersundomin Vesi Oy:n kyvykkyys huolehtia Östersundomin alueella käynnissä olevien asemakaavojen myötä tiivistyvien pientaloaluiden vesihuollon kehittämisestä (alueet esitetty liitekartalla selitteellä ”toiminta-alueen tavoitteellinen laajeneminen”)?

3.4.1. Kysymykseen selvityspyynnössä esitetty tausta

Kaava-alueille on tulossa uutta rakentamista, mikä vaatii vesihuollon investointeja uusien vesihuoltoyhteyksien rakentamisen sekä johtosiirtojen myötä.

3.4.2. Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

Kysymystä on käsitelty laajasti aiemmissa vastauksissa kuten kohdan 2 lisäselvityksessä sekä kohtien 3.2 ja 3.3 vastauksissa.

Östersundomin Vesi Oy:tä koskevan taloudellisen analyysin (liite 2, KPMG) lähtökohtana on ollut, että Östersundom Vesi Oy tekee kaikki tarvittavat investoinnit yhdyskuntakehityksen mukaisesti. Uudet ja uudelleen kaavoitettavat alueet ovat Helsingin kaupungin esittämien toimienpiteiden ja arvioiden mukaisia. Toteutus ja kustannusarviot ovat yhdessä Helsingin kaupungin, HSY:n ja Sipoon määrittelemiä (Projektin Öst - Raportti arvonnäytyslaskelmista - 26.4.2023). Analyysin perusteella em. lähtökohdilla Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset vesihuollon taloudesta ja asianmukaisuudesta sekä hinnoittelun kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta erinomaisesti ja on kyvykäs huolehtimaan Östersundomin alueella käynnissä olevien asemakaavojen myötä tiivistyvien pientaloaluiden vesihuollon kehittämisestä. Östersundomin Vesi Oy sitoutuu huolehtimaan Östersundomin alueen vesihuollosta vesihuoltolain mukaisesti.

Selvityspyynnön liitteessä esitetyt alueet ovat käytännössä samat, mitä KPMG:n raportissa on käytetty. Östersundomin Vesi Oy on sopinut Sipoon kanssa liiketoimintasiirrosta. Investoinneista on tehty yleissuunnitelmat ja Östersundomin Vesi Oy on valmis toteuttamaan Helsingin kysymyksessä kuvatun yhdyskuntakehityksen edellyttämät investoinnit heti kun HSY on sopinut kohdan 3.1 vastauksessa käsitellyn HSY:n määräävän markkina-aseman edellyttämän Östersundomin vesihuoltopalvelusopimuksen Östersundomin Veden kanssa. Helsingillä on HSY:n pääomistajana myös mahdollisuus edistää ko. asiaa halutessaan.

Edellä todetun perusteella Östersundomin Vesi Oy:llä on perustellusti erinomainen kyvykkyys huolehtia Östersundomin alueella käynnissä olevien asemakaavojen myötä tiivistyvien pientaloaluiden vesihuollon kehittämisestä.

3.5. Millainen kyvykkyys Östersundomin Vesi Oy:llä on vastata vesihuoltokapasiteetin tarpeen voimakkaaseen kasvuun ja siihen liittyviin suuriin vesihuoltoinvestointeihin pitkällä aikavälillä?

3.5.1.Kysymykseen selvityspyynnössä esitetty tausta

Helsingin kaupunki on laatimassa Östersundomin osayleiskaavaa, joka mahdollistaa alueelle mittavaa lisärakentamista.

3.5.2.Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

**Yhteenvetona** Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy toteavat, että Östersundomin Vesi Oy on kyvykäs vastaamaan vesihuoltokapasiteetin tarpeen kasvuun ennen voimakasta yhdyskuntakehitystä ja myös voimakkaan yhdyskuntakehityksen aikana ja sen jälkeen. Voimakas yhdyskuntakehitys, joka ajoittuu raideliikenteen toteutumisen jälkeen 2050-luvulle, vain parantaa Östersundomin Vesi Oy:n taloutta ja kyvykkyyttä vastata alueen vesihuollosta. Östersundomin Vesi Oy:n investointikyvykkyys on silloin erinomainen. Myös voimakkaamman yhdyskuntakehityksen aikana Östersundomin vedenhankinnan ja jäteveden johtamisen osalta HSY:n määräävä markkina-asema säilyy.

#### **Yksityiskohtainen vastaus perusteluineen**

Edellä olevissa kysymyksissä on käsitelty yhdyskuntakehittämistä, Östersundomin veden taloudellista ja operatiivista kyvykkyyttä sekä vesihuollon hinnoittelua ennen selvityspyynnössä esitettyä kysymystä koskien Östersundomin osayleiskaavaa. Kysymys koskee tämän jälkeen tapahtuvaa osayleiskaavan mahdollistamaa voimakasta kasvua.

Helsingin kaupunki on laatinut osayleiskaavaluonnoksen ja on pyytänyt siitä kannanottoa/lausuntoa. Ohessa ote Sipoon kunnanhallituksen 25.11.2024 päätystä kannanotosta (lausunnosta) koskien Östersundomin vesihuoltoa.

*Sipoolla on Östersundomin alueella laajat vesihuollon verkostoalueet ja niihin liittyvä Östersundomin toiminta-alue. Sipoolle osoitettuun Östersundomin toiminta-alueeseen kuuluvat Landbon, Östersundomin, Karhusaaren ja Korsnäsin asemakaava-alueet. Sipoon Östersundomin vesihuollon verkostoalueeseen kuuluvat lisäksi asutut alueet Puroniityn, Sakarinmäen Östersundomin ja Talosaaren kaupunginosista. Helsingillä on vireillä Sipoon Östersundomin toiminta-alueen laajennus sen asutulle alueille, jolle on suunniteltu nykyisten pientaloalueiden asemakaavoitusta.*

*Östersundomin osayleiskaavassa suunniteltu tiivis kaupunkirakenne mahdollistaa tehokkaan vesihuollon toteuttamisen kohtuullisilla vesihuoltotaksoilla. Kustannustehokkuuteen vaikuttaa myös alueen toteutuksen nopeus ja sen edellyttämät kynnysinvestoinnit. Vesihuollossa pääperiaatteina ovat: Mitä tiiviimpi kaava-alue, sitä kustannustehokkaampi vesihuolto ja edullisemmat vesihuoltomaksut vedenkäyttäjälle. Mitä suurempi kynnysinvestointi suhteellisesti vedenkulutukseen nähden, sitä suurempi positiivinen merkitys kaava-alueiden nopealla toteutumisella on alueen vesihuollon taloudellisuuteen.*

*Sipoo on valmis toteuttamaan toiminta- ja verkostoalueensa vesihuollon Helsingin suunnitteleman yhdyskuntakehityksen ja vesihuoltolain mukaisesti. Sipoo on myös*

*valmis laajentamaan toiminta-alueitaan. Sipoon nykyisistä toiminta-alueista erityisesti Karhusaaren kaupunginosa mahdollistaa raideliikenteen jälkeen tiiviin ja kustannustehokkaan vesihuollon toteuttamisen ja ylläpidon. Myös muut Sipoon toiminta-alueen osat ja laajennettaviksi suunnitellut alueet ovat taloudellisesti tehokkaita.*

*Tällä hetkellä vedenhankinnan ja jäteveden runkojohtojen kapasiteetteja tulee lisätä ennen uusien Östersundomin kaava-alueiden toteuttamista, kuten kaavaselostuksessa on todettu. Kapasiteetin lisääminen on suunniteltu toteutettavaksi HSY:n verkostosta Mellunmäestä. Östersundomin osayleiskaavassa onkin esitetty runkojohdoille runkoyhteysvaraukset Helsinki Sipoo jäteveden runkolinja ja Helsinki-Östersundom runkovesijohto, joiden mukaisesti uudet runkojohdot toteutetaan.*

*Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen merkitty maanalainen jätevedenpuhdistamo Norrbergetiin on suunniteltu alueelliseksi jätevedenpuhdistamoiksi ja vastaa pääkaupunkiseudun väestön kasvun ja jätevedenpuhdistuksen kapasiteetin kasvun tarpeeseen. Puhdistamo on suunniteltu HSY:n tarpeita vastaavaksi. Pieneltä osalta suunniteltuun jätevedenpuhdistamoon johdettaneen sen toteuduttua pitkällä tulevaisuudessa myös Östersundomin jätevedet Östersundomin vesihuollosta vastaavan vesihuoltolaitoksen ja HSY välillä laadittavan sopimuksen mukaisesti.*

*Vesihuollon kehittämisessä on tärkeää, että Helsingin kaupunki ja Östersundomin vesihuollosta vastaava vesihuoltolaitos pitävät toisensa täysin tietoisena alueen kehittämisestä ja tekevät tiivistä yhteistyötä kohti yhteistä tavoitetta uusien kaava-alueiden toteuttamiseksi ja toteutetun vesihuollon ylläpitämiseksi. Helsingin ja Sipoon Östersundomin vesihuollosta vastaavan vesihuoltolaitoksen välistä yhteistyötä onkin tarpeen voimakkaasti kehittää. Helsingin kaupungin ja Östersundomin vesihuoltolaitoksen yhteistyö tulisi alkaa heti kaavoituksen alussa alueen vesihuollon esisuunnitelman osalta ja edelleen kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen aikana yleis- ja toteutussuunnittelun osalta. Näin voidaan varmistaa joustava yhdyskuntakehityksen mukainen vesihuollon toteutus vesihuoltolain periaatteiden mukaisesti.*

*Tiivis yhteistyö on tarpeen aloittaa heti käynnissä olevan Sipoon Vedelle osoitettavan Östersundomin vesihuollon toiminta-alueen osalta. Osapuolten tulee sopia toiminta-alueen vesihuoltolain mukaisista edellytyksistä, jotta Sipoon Östersundomin vesihuoltolaitos pääsisi nopeasti ja sujuvasti lisäämään Östersundomin alueen vedenhankinnan ja jäteveden johtamisen kapasiteettia ja kaava-alueet voitaisiin toteuttaa Helsingin yhdyskuntakehittämisen tarpeiden mukaisesti.*

Sipoon kunta on jo osayleiskaavan luonnokseen antamassa kannanotossaan ilmoittanut, että Sipoo on valmis toteuttamaan toiminta- ja verkostoalueensa vesihuollon Helsingin suunnitteleman yhdyskuntakehityksen ja vesihuoltolain mukaisesti. Sipoo on myös valmis laajentamaan toiminta-alueitaan. Sipoo on myös tätä varten perustanut Östersundomin Vesi Oy:n.

Selvityspyynnön vastauksessa on edellä useasti osoitettu, että Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset vesihuollon taloudesta ja asianmukaisuudesta sekä hinnoittelun kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta erinomaisesti. Taloudelliset selvitykset perustuvat yhdyskuntakehitykseen ennen osayleiskaavan voimakasta yhdyskuntakehitystä. Kuten yleisesti tunnetaan ja myös Sipoon kunnanhallituksen kannanotossa todetaan, mitä tiiviimpi kaava-alue, sitä kustannustehokkaampi vesihuolto ja edullisemmat vesihuoltomaksut vedenkäyttäjälle. Vastaavasti kohdan 3.1 vastauksessa käsitelty määräävä markkina-asema koskee HSY:tä edelleen voimakkaamman yhdyskuntakehityksen aikana.

Voimakas yhdyskuntakehitys käynnistyy tämän hetken käsityksen mukaan 2050-luvulla raideliikennetarkoituksena toteutuessa. Tällöin Östersundomin Vesi on taloudellisen selvityksen mukaan lähes velaton ja pystyy investoimaan vaivatta lisää. Östersundomin osayleiskaavassa suunniteltu tiivis kaupunkirakenne mahdollistaa tehokkaan vesihuollon toteuttamisen kilpailukykyisillä vesihuoltotaksilla. Tämän takia Östersundomin Vesi Oy:n talous kehittyy voimakkaan yhdyskuntakehityksen ansiosta suotuisasti ja on todennäköistä, että vesihuollon maksuja voidaan reaalisesti jopa laskea.

Edellä todetun perusteella Östersundomin Vesi Oy voi vastata vesihuoltokapasiteetin tarpeen voimakkaaseen kasvuun ja siihen liittyviin suuriin vesihuoltoinvestointeihin pitkällä aikavälillä erinomaisesti.

## **B) Vesihuollon maksut, saneeraustarpeet ja velat**

3.6. Millaisiksi vesihuollon asiakasmaksut Östersundomin alueella muodostuisivat aloitteessa esitetyllä Sipoon Veden nykyisellä toiminta-alueella, jos alue siirrettäisiin Östersundomin Vesi Oy:lle?

3.6.1. Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

Sipoo on arvioinut huolellisesti asiakasmaksut samalla kun on tehnyt taloudellisen tarkastelun Östersundomin Vesi Oy perustamisesta ja toiminnasta 2025 – 2054. Selvitys on esitetty vastauksen liitteessä 2 ja on avattu sanallisesti kohdassa 2 edellä. Siinä on avattu myös reaaliset asiakasmaksut ja niiden kehitys koko tarkastelujakson ajalta 2025 – 2054. Myös kunnanhallituksen perustamispäätöksessä on käsitelty Östersundomin Vesi Oy:n asiakasmaksuja.

Vesihuoltolain mukaan Vesihuollon ja huleveden viemäroinnin maksujen tulee olla sellaiset, että pitkällä aikavälillä voidaan kattaa vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset. Maksuihin saa sisältyä enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. Tällä perusteella Sipoo on myös arvioinut Östersundomin Vesi Oy:n vesihuoltomaksut.

Edellä mainitun perusteella asiakasmaksuihin vaikuttavat käyttökustannukset, HSY:n perimät maksut talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsittelystä, kaikki investointikustannukset niin uudisinvestoinnit kuin peruskorjaukset, lainojen korot, sidotulle pääomalle maksettava kohtuullinen korko, suunnitellun kaavoituksen toteutuminen jne.



Kaikki em. kustannukset on sisällytetty KPMG:n mallinnukseen Helsingin suunnitteleman yhdyskuntakehityksen mukaisesti. HSY:n talousveden ja jäteveden hinnoittelu on pidetty reaalisesti samalla tasolla, kuten todellisten kustannusten mukaisia maksuja tuleekin käsitellä.

Asiakasmaksujen mallinnuksen lähtökohtana on ollut Östersundomissa vuonna 2023 voimassa olevat vesihuoltomaksut, kuten veden ja jäteveden kuutiohinnat, perusmaksut ja liittymismaksut. Maksut on pidetty reaalisesti saman tasoisina ja käyttö- ja perusmaksuihin on tehty tarvittaessa korotukset. Maksujen korotukset on määritelty vesihuoltolain mukaisesti siten, että Östersundomin Vesi Oy:n talous on tasapainossa ja pääomalle voidaan maksaa korkeintaan kohtuullinen tuotto.

Tulos on nähtävissä liitteessä 2 kohdasta ”Yhteenveto: Kohtuullisen tuoton edellyttämä veden reaalihintana, €/asukas/kk”. Tulos voidaan kuvata sanallisesti seuraavasti:

- Talouden tasapainottamiseksi pitkällä aikavälillä veden hintaa joudutaan nostamaan Sipoon Veden vuoden 2023 hinnoittelusta reaalisesti ensimmäisten seitsemän vuoden aikana yhteensä noin 30 prosenttia (noin neljä prosenttia vuodessa). Se on suuruusluokaltaan samansuuruinen korotus kuin HSY:n päättämä korotustarve HSY:n toiminta-alueen hinnoitteluun (kolmen prosentin vuosittainen reaalikorotus kymmenen vuoden ajan).

Mikäli HSY korottaa Östersundomin Vedeltä perimiään talousveden tuottamisesta ja jäteveden puhdistamisesta perittäviä maksuja perusskenaariossa oletetusta nykyisestä tasosta 23.9.2024 tekemänsä esityksensä mukaisesti, asiakasmaksujen korotuspaine on noin 30 prosenttia. Helsinki voi kuitenkin halutessaan vaikuttaa ko. maksujen suuruuteen HSY:n pääomistajana. Myös tämä on esitetty liitteen 2 mukaisessa tuloksessa.

Östersundomin Vesi Oy:n asiakasmaksujen rakenne säilyy samana kuin nykyinen Sipoon Veden maksujen rakenne. Maksut ovat kohtuullisia ja tasapuolisia. Ensimmäisten vuosien pieni reaalin hinnankorotus (neljä prosenttia seitsemän vuoden ajan) on samaa suuruusluokkaa kuin HSY:n päättämät 2020-luvun reaaliset hinnankorotukset.

### 3.7. Onko Östersundomin Vesi Oy tai Sipoon Vesi tunnistanut vesihuoltoverkoston liittyviä saneeraustarpeita? Miten saneeraustoimenpiteet rahoitetaan ja onko niillä vaikutusta alueen vesihuollon asiakasmaksuihin?

Paras mahdollinen tieto vesihuolto-omaisuuden kunnosta on sen omistajalla eli Sipoon Vedellä. Vesihuoltolaki myös edellyttää vesihuoltolaitokselta omaisuuden selvilläolo- ja tarkkailuvelvollisuutta. Lain mukaan vesihuoltolaitoksen on oltava selvillä toimintansa ja sen vaikutusten kannalta keskeisistä tekijöistä, sekä niihin kohdistuvista riskeistä. Sipoon Vesi on ammattitaitoinen organisaatio, toimii vesihuoltolain mukaisesti ja on selvillä oman omaisuutensa kunnosta ja saneeraustarpeesta. Östersundomin Vesi Oy saa Östersundomin alueen verkoston nykyiseltä omistajalta tiedon koko vesihuolto-omaisuuden kunnosta.

Sipoolla ja Sipoon Vedellä on toimiva ja korkeatasoinen investointimenettely, joka on myös ennakoiva kymmenen vuoden ajalta. Se on ollut Sipoossa ja Sipoon Vedessä käytössä jo noin 15 vuotta ja verrattavissa HSY:n vastaavaan viime vuosina käyttöön ottamaan nykyiseen menettelyyn.

Östersundomin vesihuoltoverkosto on kuntotarkastelujen perusteella hyvässä kunnossa ja elinkaarensa puolessa välissä. Siinä ei ole kunnan osalta välittömiä saneeraustarpeita. Laitosinvestoinnit on tarkasteltu erikseen. Laitosomaisuuden elinkaari koneiston osalta on paljon lyhyempi. Laitoksille on määritelty erikseen niiden saneeraustarve. Laitosinvestointien osuus on koko omaisuudesta pieni.

Tarveselvityksessä(2022 / Helsinki, HSY ja Sipoo) on tarkasteltu kaavoituksen ja kapasiteettilisäyksen perusteella saneerattavia vesihuoltolinjoja ja ne on otettu huomioon Östersundomin Vesi Oy:n taloudellisessa tarkastelussa. Siinä on otettu huomioon myöskin vesihuoltolinjojen elinkaaren päättyessä tapahtuvat arvioidut saneerauskustannukset. Tuleva Östersundomin Vesi Oy:n hinnoittelu kuten myös vaihtoehtoisesti Sipoon Veden hinnoittelu sisältää em. kaikki saneerausinvestointien kustannusvaikutukset.

Saneerausinvestoinnit Sipoon Vesi kuten myös Östersundomin Vesi rahoittaa osana investointejaan budjetista osittain tulorahoituksella ja osittain velalla. Östersundomin Vesi Oy:n toiminnan ensimmäisinä vuosina tekemät investoinnit rahoitetaan pääasiassa velkarahalla. KPMG:n Östersundomin 2025-2054 toiminnan kuvauksesta liitteestä 2 kohdasta ”Yhteenveto: Omavaraisuusaste ja velat” sekä kohdasta ”Taserakenne” voi todeta Östersundomin veden arvioidut käyttöomaisuuden, oman pääoman ja pankkilainojen sekä muiden velkojen kehityksen.

Lisäksi selvityspyynnössä kysyttiin, onko saneerausinvestoinneilla vaikutusta alueen vesihuollon asiakashinnoitteluun? Vastaus on kyllä. Sipoon Veden hinnoittelu ei tällä hetkellä sisällä uusien kaava-alueiden uudisinvestointi ja saneerauskustannuksia. Saneerausinvestoinnit ja sen vaikutukset on otettu huomioon Östersundomin tulevassa asiakashinnoittelussa (ks. kohta 3.6). Mikäli toimintaa jatkaa Sipoon Vesi käyttäytyy Sipoon Veden asiakasmaksut Östersundomissa vastaavasti kuin liitteessä 2 esitetyt Östersundomin Vesi Oy:n asiakasmaksut.

3.8. Millä perusteella Sipoon Veden nykyisten asiakkaiden vesihuollon liittymissopimukset voidaan siirtää toiselle vesilaitokselle? Mihin sopimuskohtaan tämä perustuu ja ovatko kaikki sopimukset siirrettävissä?

3.8.1.Kysymykseen selvityspyynnössä esitetty tausta

Aloitteen mukaan Östersundomin Vesi Oy:lle siirtyisi liittymismaksuvelkaa 2 500 000,00 euroa. Tarkoittaako liittymismaksuvelka palautuskelpoisia vesihuollon liittymismaksuja ja koskeeko se kaikkia toiminta-alueen kiinteistöjä?

3.8.2.Sipoon kunnan, Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n vastaus

Siirto perustuu Sipoon Veden sopimusten liitteen ”Vesihuoltolaitosten yleiset sopimusehdot” kohtaan 3.12.

Kaikki tähän mennessä tehdyt liittymissopimukset ja liittymismaksut ovat olleet ja ovat jatkossa palalutuskelpoisia.

### **C) Muut asiat**

3.9. Onko liiketoimintasopimuksen jatkosta sovittu vai päättykö sopimuksen voimassaolo vuoden 2025 loppuun?

Sopimuksen kohdassa 8.4.1 todetaan, että mikäli sopimuksen kohdan 8.2 Ennakkoehdot eivät ole täyttyneet 31.12.2025 mennessä, kummallakin osapuolella on itsenäinen oikeus päättää tämä sopimus. Osapuolet pyrkivät kuitenkin ensisijaisesti yhteisin neuvotteluin sopimaan uudesta takarajapäivästä. Kumpikaan osapuoli ei ole päättänyt sopimusta ja uusi takaraja on asetettu vuodella eteenpäin.

3.10. Onko Östersundomin Vesi Oy:llä omaa henkilökuntaa?

Kun Östersundomin Vesi Oy:n toiminta käynnistyy, on sillä myös omaa henkilökuntaa.

### **4. Lopuksi**

Lopuksi Sipoo, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy haluavat vielä toistaa kunnioittavasti pyynnön, että asiasta järjestetään nelikantaneuvottelut esityksen tekijöiden sekä Helsingin kaupungin kanssa, joissa käydään tarkemmin läpi muun ohella toiminta-alueen siirron perusteet ja edellytykset.

### **LIITTEET**

1. Kunnanhallituksen kokouksen päätös
2. Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittämistä koskeva KPMG:n taloudellinen mallinnus
3. Helsingin kaupungin kirje 14.8.2025



19.12.2025

Sipoon kunta  
Kirjaamo  
PL 7  
04131 SIPOO

## **Selvityspyyntö Östersundomin vesihuollon toiminta-alueesta**

HEL 2025-000357 T 14 04 00

Sipoon kunta, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy ovat lähestyneet Helsingin kaupunkia 19.6.2025 aloitteella siirtää Helsingin kaupungin alueella Östersundomissa sijaitseva Sipoon Veden toiminta-alue vuonna 2025 perustetulle Östersundomin Vesi Oy:lle. Sipoon Veden Östersundomissa sijaitseva vesihuolto-omaisuus, asiakassopimukset sekä muut vesihuoltotoiminnan harjoittamiseen tarvittavat sopimukset on tarkoitus siirtää Sipoon Vedeltä Östersundomin Vesi Oy:lle. Östersundomin Vesi Oy:n on aloitteen mukaan tarkoitus jatkaa Sipoon Veden Östersundomissa tuottamia vesihuoltopalveluita Helsingin kaupungin siirrettyä vesihuollon toiminta-alueen Sipoon Vedeltä Östersundomin Vesi Oy:lle.

Edellä mainitussa aloitteessa esitetään, että kuvattu toiminta-alueen siirto ei aiheuta Helsingin kaupungille, Sipoon Veden Östersundomissa oleville vesihuoltoasiakkaille tai muille tahoille mitään muutoksia, vaan toiminta jatkuu katkeamatta samanlaisena kuin sitä on harjoitettu ennen siirtoa. Aloitteen mukaan Sipoon Vedellä Östersundomissa olevat asiakassopimukset ovat sopimusehtojen perusteella siirrettävissä Östersundomin Vesi Oy:lle.

Vesihuoltolain 8.1 § mukaan kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksytyä toiminta-aluetta vesihuollosta huolehtimiseen soveltuvan laitoksen esityksestä tai, jos laitos ei ole tällaista esitystä tehnyt, laitosta kuultuaan. Vesihuoltolain 8.2 § mukaan toiminta-alueen tulee olla sellainen, että 1) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti; sekä 2) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.



19.12.2025

## Selvityspyyntö

Helsingin kaupunki pyytää aloitteen laatineilta Östersundomin Vesi Oy:ltä, Sipoon kunnalta ja Sipoon Vedeltä lisäselvitystä siitä, miten Östersundomin Vesi Oy täyttää VHL 8.2 § vaatimukset.

Lisäksi aloitteen laatineilta tahoilta pyydetään vastausta seuraaviin kysymyksiin:

### Kyvykkyys huolehtia vesihuollosta yhdyskuntakehityksen mukaisesti

- Liiketoimintasopimuksen mukaan sopimuksella on turvattu vain nykyisen kapasiteetin mukainen vesihuolto ja vesihuollon kehittäminen nojaa tulevaisuudessa tehtävään sopimukseen Östersundomin Vesi Oy:n ja HSY:n välillä. Liiketoimintasopimuksessa on mainittu seuraavaa (kohta 21.1, alakohta 2):

21.1. Osapuolet sitoutuvat siihen, että Allekirjoituspäivän jälkeen ja ennen Täytäntöönpanohetkeä solmitaan Osapuolten (Sipoon kunta/Sipoon Vesi & Östersundomin Vesi Oy) välille seuraavat sopimukset normaalein kaupallisin ehdoin:

2) Sopimus Sipoon Veden ja Östersundomin Vesi Oy:n välille Östersundomin talousveden tuottamisesta ja jätevesien pois johtamisesta nykyisellä kapasiteetilla siihen asti, kunnes Östersundomin Vesi Oy ja HSY ovat solmineet kyseisistä asioista sopimuksen ja sen mukaiset runkojohtojärjestelyt on saatu käyttöön. Sopimuksen hinnoittelu perustuu vesihuoltolain ja vesilaitosyhdistyksen suosituksen mukaiseen todellisten kustannusten periaatteeseen sisältäen korkeintaan kohtuullisen tuoton pääomalle.

Miten Östersundomin alueen yhdyskuntakehityksen mukainen vesihuolto hoidetaan, mikäli sopimusta HSY:n kanssa ei synny?

- Mikä on Östersundomin Vesi Oy:n kyvykkyys huolehtia Sipoon Veden nykyiseen vesihuollon toiminta-alueeseen kuuluvien Landbon ja Pohjois-Karhusaaren vesihuollon kapasiteetin lisäämisestä asukasluvun kasvaessa (esitetty liitekartalla selitteellä "Sipoon Vesi, nykyinen toiminta-alue")? Landbossa on lainvoimainen asemakaava ja Pohjois-Karhusaaren asemakaavaa valmistellaan. Sipoon Vesi on tuonut kaavalauseunnoissaan esiin, että vain rajoitettu määrä kiinteistöjä voidaan liittää nykyisiin verkostoihin ja lopuille kiinteistöistä on annettu asemakaavoissa vesihuoltoa koskeva ajoitusmääräys, jonka mukaan rakentamisen voi aloittaa vasta, kun vesihuollon kapasiteettia alueella on parannettu. Koska Östersundomin Vesi Oy käyttää samoja verkostoja



19.12.2025

kuin Sipoon Vesi, miten sillä olisi Sipoon Vettä parempi kyky vastaanottaa uusia liittyjiä?

- Mikä on Östersundomin Vesi Oy:n kyvykkyys huolehtia Östersundomin alueella käynnissä olevien asemakaavojen myötä tiivistyvien pientaloaluiden vesihuollon kehittämisestä (alueet esitetty liitekartalla selitteellä "toiminta-alueen tavoitteellinen laajeneminen")? Kaava-alueille on tulossa uutta rakentamista, mikä vaatii vesihuollon investointeja uusien vesihuoltoyhteyksien rakentamisen sekä johtosiirtojen myötä.

- Helsingin kaupunki on laatimassa Östersundomin osayleiskaavaa, joka mahdollistaa alueelle mittavaa lisärakentamista. Millainen kyvykkyys Östersundomin Vesi Oy:llä on vastata vesihuoltokapasiteetin tarpeen voimakkaaseen kasvuun ja siihen liittyviin suuriin vesihuoltoinvestointeihin pitkällä aikavälillä?

#### Vesihuollon maksut, saneeraustarpeet ja velat

- Millaisiksi vesihuollon asiakasmaksut Östersundomin alueella muodostuisivat aloitteessa esitetyllä Sipoon Veden nykyisellä toiminta-alueella, jos alue siirrettäisiin Östersundomin Vesi Oy:lle? Asiakasmaksuihin liittyen pyydetään esimerkkejä erityyppisten liittyjien maksuista.

- Onko Östersundomin Vesi Oy tai Sipoon Vesi tunnistanut vesihuoltoverkostoon liittyviä saneeraustarpeita? Miten saneeraustoimenpiteet rahoitetaan ja onko niillä vaikutusta alueen vesihuollon asiakasmaksuihin?

- Millä perusteella Sipoon Veden nykyisten asiakkaiden vesihuollon liittymissopimukset voidaan siirtää toiselle vesilaitokselle? Mihin sopimuskohtaan tämä perustuu ja ovatko kaikki sopimukset siirrettävissä?

- Aloitteen mukaan Östersundomin Vesi Oy:lle siirtyisi liittymismaksuvelkaa 2 500 000,00 euroa. Tarkoittaako liittymismaksuvelka palautuskelpoisia vesihuollon liittymismaksuja ja koskeeko se kaikkia toiminta-alueen kiinteistöjä? Mitkä sopimusehdot koskevat liittymismaksujen palautuskelpoisuutta?

#### Muut asiat

- Onko liiketoimintasopimuksen jatkosta sovittu vai päättykö sopimuksen voimassaolo vuoden 2025 loppuun?

- Onko Östersundomin Vesi Oy:llä omaa henkilökuntaa?



19.12.2025

Maankäyttö- ja kaupunkirakenteelle osoitettava kirjallinen vastine on toimitettava 31.1.2026 mennessä Helsingin kaupungin kirjaamoon.

Postiosoite: Helsingin kaupungin kirjaamo, maankäyttö- ja kaupunkirakenne, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sähköposti: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11-13, Helsinki

Asia voidaan ratkaista, vaikka vastinetta ei olisi annettu määräaikaan mennessä.

**Lisätiedot**

Niina Tuokko, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76784  
niina.tuokko(a)hel.fi

**Liitteet**

1 [Vesihuollon toiminta-alue Östersundomissa](#)

# Östersundomin Vesi Oy:n perustaminen / Grundande av Östersundom Vatten Ab

## Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 16.12.2024

1289/00.01.00.03/2024

Valmistelija / Beredare: asiantuntija / expert Ilari Myllyvirta, [ila.myllyvirta@gmail.com](mailto:ila.myllyvirta@gmail.com), kunnanjohtaja / kommundirektör Mikael Grannas, [mikael.grannas@sipoo.fi](mailto:mikael.grannas@sipoo.fi)

### Taustaa

Sipoo ja HSY ovat neuvotelleet Östersundomin alueen vesihuollon kaupasta ja Sipoon ja HSY:n välisen jätevesisopimuksen kapasiteettivarausten lisäämisestä. Neuvottelut HSY:n ja Sipoon välillä alkoivat vuoden 2021 keväällä. HSY katkasi neuvottelut vuoden vaihteessa 2022/2023. Keskustelu jatkui kirjeenvaihtona Sipoon kunnanhallitusten ja HSY:n johdon välillä kesään 2023 asti. HSY:n näkemykset erosivat voimakkaasti Sipoon näkemyksistä. HSY pitää Östersundomin vesihuollon omaisuutta arvottomana ja JV-sopimuksen laajentamisen ainoana mahdollisuutena HSY-mallia.

Elokuussa 2022 Helsinki aloitti Östersundomin uuden toiminta-alueäärityksen, mutta esitti vuoden 2023 maaliskuussa, että Sipoon vuonna 2004 päättämä toiminta-alue, jota molemmat osapuolet ovat pitäneet siihen asti rauenneena, onkin voimassa. Kesäkuussa 2023 Helsinki käynnisti kuulemisella elokuussa 2022 määrittämän Sipoon Östersundomin toiminta-alueen laajentamisen päätösprosessin. Helsinki ei neuvotellut asiasta etukäteen Sipoon kanssa.

ELY-keskus on lausunnossaan 18.3.2024 todennut, että Sipoolle on voimassa oleva vuonna 2004 hyväksytty toiminta-alue Östersundomissa. Sipoo ja Helsinki ovat samaa mieltä ELY-keskuksen kanssa. Lisäksi ELY-keskus on todennut, että Östersundomin alueen toiminta-alue pitää päivittää.

Helsingillä on suunnitteilla Östersundomin alueelle lähivuosina runsaasti uutta asemakaavoitusta, jonka avulla Östersundomin alueen asukasmäärä moninkertaistuu. Uusi asutus keskittyisi ensimmäisessä vaiheessa Karhusaareen, joka kuuluu Sipoon nykyiseen toiminta-alueeseen.

Sipoo, Helsinki ja HSY ovat kuitenkin yhdessä todenneet, että Östersundomin vesihuoltojärjestelmän kapasiteetti on lähes kokonaan käytössä ja kapasiteetin lisääminen edellyttää talousveden hankintaa HSY:n verkosta ja jäteveden johtamista puhdistettavaksi HSY:n järjestelmään ja näiden mahdollistamiseksi laajan vesihuollon runkojohtojärjestelmän toteuttamista.

Sipoolle on vesihuoltolain perusteella velvollisuus kehittää Östersundomin toiminta-alueen vesihuoltolain mukaisesti. Sipoo on myös ryhtynyt kaikkiin vesihuoltolain edellyttämiin toimenpiteisiin Östersundomin vesihuollon kehittämiseksi Östersundomin yhdyskuntarakenteen kehittämisen edellyttämällä tavalla.

### Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittäminen

Sipoon Vedellä on tällä hetkellä kaksi toiminta-alueita. Toinen Sipoon kunnan määräämä Sipoon kunnan alueella oleva toiminta-alue ja toinen Helsingin kaupungin Östersundomin alueella oleva vesihuollon toiminta-



alue. Vesihuolto on Suomen lainsäädännön mukaisesti aina kunkin kunnan omalla alueellaan järjestämää välttämättömyyspalvelua.

Jotta Sipoon kunta / Sipoon Vesi voisi toimia mahdollisimman hyvin vesihuoltolain 9 §:n mukaisesti eli huolehtia toiminta-alueellaan vesihuollosta yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti, Sipoon kunta järjestää kunnan ulkopuolisen vesihuoltotoiminnan uudelleen ja hoitaa vesihuollon lakisääteisen välttämättömyyspalvelun oman kunnan alueella nykyisillä järjestelyillä. Sipoon on tarkoitus luovuttaa Östersundomin alueen vesihuolto, siihen liittyvät varallisuuserät, siirtyviin varallisuuseriin kohdistuvat velat sekä varaukset perustamalleen ja 100 prosenttisesti omistamalleen Östersundomin Vesi Oy:lle / Östersundom Vatten Ab:lle. Sipoon kunta sitoutuu takaamaan sen, että Östersundomin alueen vesihuolto ei muutoksen myötä vaarannu, vaikka vastuu Östersundomin alueen vesihuollosta siirtyisi toiminnan vastaanottavalle Oy:lle.

Östersundomin alueen vesihuolto on taloudellisesti ylijäämäistä ja sen varojen arvo ylittää velkojen ja varausten määrän. Tämä tekee siitä yhtiöittämissä taloudellisen kokonaisuuden. Selvän erillisyytensä vuoksi luovutus voidaan toteuttaa EVL 52 d §:n mukaisena liiketoimintasiirtona.

Östersundomin alueen vesihuolto poikkeaa taloudelliselta luonteeltaan Sipoon kunnan alueella tapahtuvasta vesihuollosta. Östersundomin alueen vesihuollosta huolehtiminen tehdään Helsingin kaupungin menettelytapoja noudattaen ja investoinnit aikataulutetaan ja toteutetaan synergisessä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa sen ympäristön kehittämisen ja kaavoituksen etenemisen mukaisesti.

Useat vesihuoltoon liittyvät operatiiviset tehtävät, huolto- ja poikkeustilanteiden liikennejärjestelyt sekä infran ylläpito ja luominen edellyttävät synkronointia muiden kunnan toimintojen kanssa eli Östersundomin alueella Helsingin kaupungin ja Sipoon kunnan alueella Sipoon kunnan kanssa. Näin ollen Östersundomin alueen vesihuollon hallinnolliset prosessit ovat monelta osin päällekkäisiä ja rasittavat myös Sipoon kuntaa hallinnon ja operatiivisen toiminnan kautta ja siten myös taloudellisesti.

Yhtiöittämällä Östersundomin alueen vesihuolto Östersundomin Vesi Oy:hyn, kumpaakin Sipoon Veden tällä hetkellä operoimaa toiminnallista kokonaisuutta voidaan kehittää niiden ominaispiirteet ja tarpeet huomioiden.

### **Östersundomin vesihuollon yhtiöittämisen tarkoitus**

Yhtiöittämällä Östersundomin vesihuolto Sipoo voi varmistaa Östersundomissa tehtävien suurten investointien rahoituksen sekä vastata selkeämmin ja huolehtia paremmin Östersundomin vesihuollosta.

Östersundomin alueen nopean yhdyskuntarakenteen kehittymisen takia Östersundomin vesihuoltoon tulee tehdä suuret etukäteisinvestoinnit koskien erityisesti HSY:n verkostosta Östersundomiin toteutettavia uusia runkojohtoja. Niiden sujuva edistäminen, päättäminen ja toteuttaminen on tärkeää. Myös tämän jälkeen Östersundomin vesihuoltoon tulee tehdä laajoja investointeja kaavoituksen edistymisen myötä. Yhtiö pystyy vastaamaan edellä mainittuihin tarpeisiin parhaiten.

Vastaavasti Östersundomin hallinnolliset prosessit eroavat oleellisesti Sipoon kunnan alueella olevista hallinnollista prosesseista. Myös tähän yhtiö pystyy vastaamaan parhaiten.

### **Östersundomin Vesi Oy:n arvo**

Sipoo on teettänyt Sweco Finland Oy:llä kolmannen osapuolen arvonmäärityksen Sipoon Veden omistamasta, Helsingin puolelle sijoittuvasta Östersundomin alueen vesi- ja viemäriverkoston arvosta. Runkoviemäri etelä-Sipoon jätevesien johtamiseksi Sipoon rajalta HSY:n verkostoon Mellunmäkeen ja edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle puhdistettavaksi ei kuulu Östersundomin vesihuoltojärjestelmään, vaan on elimellinen osa Sipoon Veden jäteveden johtamista HSY:n verkostoon HSY:n ja Sipoon välisen JV-sopimuksen mukaisesti.

Arvonmääritys perustuu Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuuden nykykäyttöarvoon. Nykykäyttöarvo laskettiin käyttäen verkostojen osalta teknistaloudellisena pitoaikana 60 vuotta. Östersundomin alueen vesihuoltoverkostojen jälleenhankintahinta perustettiin foren hola-ohjelmaan, jossa taustalla on huhtikuun 2024 hinnasto.

Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuuden jälleenhankintahinnaksi arvioitiin 26,4 milj. €.

Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuuden nykykäyttöarvoksi saatiin 13,9 milj.€.

Alueen vesi- ja viemäriverkostot ovat toimineet ongelmitta. Esimerkiksi vesijohtoverkoston vuotoja ja viemäriverkoston tukoksia on ollut keskimääräistä selkeästi vähemmän. Tällä perusteella voidaan todeta, että verkoston kunto on hyvä ja vastaa vähintään sen taloudellista ikää.

Sweco Oy:n arvonmääritys on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä 1.1.

### **Östersundomin Vesi Oy:n talous tulevaisuudessa**

KPMG Oy Ab on tarkastellut ja mallintanut Östersundomin Vesi Oy:n talouden kehitystä tulevaisuudessa 30 vuoden aikaperspektiivillä.

Östersundomin talouden mallinnuksen lähtötiedot investointien ja käyttömenojen osalta perustuvat Helsingin kaupungin teettämään Östersundomin alueen vesihuollon tarveselvitys 2022–2040 -raporttiin ja HSY:n ja Sipoon yhteisestä Projekti Öst – Raportti arvonmäärityslaskelmista annettuihin tietoihin. Raporteissa on esitetty paras näkemys tulevien investointien tarpeista ja kustannusarvioista sekä käyttökustannuksista.

Lisäksi em. raporteissa on esitetty myös Helsingin kaupungin Östersundomin alueelle kaavoitusohjelma ko. vuosina sekä arviot uusille kaava-alueille sijoittuvien uusien asukkaiden ja toimintojen määrästä. Mallinnuksen lähtökohtana on myös seuraava Östersundomin Vesi Oy:n omaisuus: Luovutettavan omaisuuden kirjanpitoarvo on noin 0,4 M€ ja käypä arvo noin 13,9 M€. Oman pääoman määrä yhtiön aloitushetkellä on noin 13,6 M€.

Östersundomin Vesi Oy:n taloudellisessa tarkastelussa yhtiön on oletettu huolehtivan ja kehittävän vesihuoltoa sillä toiminta-alueella, jonka Helsingin kaupunki on kesäkuussa 2023 esittänyt Sipoon Veden vastuulle. Mallinnuksessa on oletettu, että alueelle tulee vuoteen 2037 mennessä 5

900 uutta asukasta ja vuoteen 2048 mennessä 7 900 uutta asukasta. Tämä vastaa Helsingin kaupungin arviota ja on aikataulullisesti maltillinen.

Vastaavasti Östersundomin talouden tulevaisuuden mallinnuksessa on oletettu, että talousvesi Östersundomiin on saatavissa HSY:n verkostosta samaan kuutioshintaan, kun mitä se on tällä hetkellä, ja jätevesi voidaan johtaa HSY:n verkostoon puhdistettavaksi saman hinnoitteluperiaatteen mukaan, kun Östersundomin jätevesi voidaan tällä hetkellä johtaa HSY:n verkostoon puhdistettavaksi Sipoon ja HSY välisen JV-sopimuksen perusteella.

### Östersundomin talousmallinnus ja sen tulokset

Analyysissä on tutkittu, millaisilla hinnankorotuksilla sijoituksen kohtuullinen tuottotavoite toteutuu ja omavaraisuusaste pysyy mielekkäällä tasolla, kun huomioidaan veden hankintakustannusten eri skenaariot.

Östersundomin alueen vesihuollon lähitulevaisuudessa edellyttämien laajojen ja etupainotteisten investointien takia yhtiön ensimmäiset vuodet ovat tappiollisia. Myöhemmin noin seitsemän vuoden kuluttua yhtiön talous tasapainottuu. Ensimmäisten vuosien ja suurten alkuinvestointien aikana vesihuollon maksut nousevat jonkin verran, mutta vakiintuvat ja jopa reaalisesti laskevat pitkällä tähtäimellä. Östersundomin vesihuollon maksut eivät nouse kohtuuttomasti ja ovat tasapuolisia.

Taloudellinen mallinnus vuosille 2025–2054 on esitetty liitteessä 3.

Ensimmäisten vuosien tappiot syövät yhtiön omaa pääomaa, mutta yhtiön oman pääoman taso pysyy kuitenkin riittävän korkeana. Investoinnit tehdään pääosin velkarahalla ja yhtiön velkaantuu ensimmäisten vuosien aikana voimakkaasti, mutta velka pienenee 2030-luvulta alkaen. Vastaavasti Sipoo-konsernin velkamäärä kasvaa vuoteen 2032 asti, mutta se pienenee merkittävästi periodin loppua (2054) kohden.

Talouden tasapainottamiseksi pitkällä aikavälillä veden hintaa joudutaan nostamaan reaalisesti ensimmäisten seitsemän vuoden aikana noin 30 prosenttia nykyisestä hinnoittelusta. Se on suuruusluokaltaan saman suuruinen korotus kuin HSY päättämä korotustarve HSY:n toiminta-alueen hinnoitteluun (kolmen prosentin vuosittainen reaalikorotus kymmenen vuoden ajan).

Sipoo voi saada osinkotuottoja yhtiöstä 2030-luvulta alkaen. Kun arvioidaan yhtiöittämistä Sipoon alueelle tekemän investoinnin näkökulmasta, tuotto-odotus on vesihuoltolain mukaisesti kohtuullinen ja riittävä, ja perustuu hyvin pitkän aikavälin lukuihin. Myös investointihorisontti ja omaisuuden taloudellinen pitoaika perustuvat vastaavasti pitkän aikavälin lukuihin ja myös investointihorisontti ja omaisuuden taloudellinen pitoaika ovat pitkiä.

### Vaikuttaminen Östersundomin Vesi Oy:n hinnoitteluun

Östersundomin Vesi Oy:n taloudellisen mallinnuksen perusteella yhtiön asiakasmaksuihin ei kohdistu perusskenaariossa suuria maksujen korotuspaineita. Östersundomin Vesi Oy:n asiakasmaksuihin vaikuttavat kuitenkin toimintaympäristön muutokset kuten erityisesti HSY:n perimät maksut talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsittelystä sekä suunnitellun kaavoituksen toteutuminen.

Mikäli HSY korottaa talousveden tuottamisesta ja jäteveden puhdistamisesta perittäviä maksuja perusskenaariossa oletetusta nykyisestä tasosta 23.9.2024 tekemänsä esityksensä mukaisesti, asiakasmaksujen korotuspaine on noin 30 prosenttia. Helsinki voi kuitenkin halutessaan vaikuttaa ko. maksujen suuruuteen HSY:n pääomistajana.

Mikäli Helsinki ei etene Östersundomin kaavoituksen toteuttamisessa suunnitelmien mukaisesti, Östersundomin vesihuollon asiakasmaksuihin tulee suuriakin korotuspaineita, koska isot alkuinvestoinnit joudutaan kattamaan suunniteltua pienemmällä ja hitaammin kasvavalla asiakasmäärällä.

Toimintaympäristön muutoksiin voi vaikuttaa vain Helsinki. Näin on erityisesti HSY:n talousveden toimittamisesta ja jäteveden käsittelemisestä perimien maksujen kohtuullisuuden osalta sekä kaavoituksen toteutuksen nopeuden osalta. Yhtiön on vain mukauduttava toimintaympäristön muutoksiin.

### **Östersundomin osayleiskaava**

Helsinki on laatinut Östersundomin osayleiskaavaluonnoksen. Östersundomin osayleiskaavalla varaudutaan osaltaan Helsingin väestönkasvuun pitkällä aikavälillä sekä ratkaistaan alueen muut maankäyttötarpeet. Osayleiskaava mahdollistaa noin 35 000–45 000 asukkaan ja 4 000–6 000 työpaikan kaupunginosan.

Östersundomin kehittäminen ennen yleiskaavaa perustuu mahdollisuuteen täydentää nykyisiä pientaloalueita ja nykyiset täydennettävät asuinalueet osoitetaan Helsingin ehdotuksessa Sipoon toiminta-alueiksi nykyisten kaava-alueiden kuten Karhusaari ja Landbo lisäksi.

Vesihuollossa pääperiaatteina ovat: Mitä tiiviimpi kaava-alue, sitä kustannustehokkaampi vesihuolto ja edullisemmat vesihuoltomaksut vedenkäyttäjälle. Kustannustehokkuuteen vaikuttaa myös alueen toteutuksen nopeus ja sen edellyttämät kynnysinvestoinnit.

Vaikka Sipoon toiminta-alueet sijaitsevat väljimmin kaavoitettavissa osissa Östersundomia eikä niissä vesihuollon kustannustehokkuus ole yhtä hyvä kuin keskeisillä tiiviimin kaavoitettavilla alueilla, esittää osayleiskaava myös Sipoon toiminta-alueilla tiivistymistä erityisesti Karhusaareissa ja mahdollisesti myös Landbossa. Tämä lisää ko. alueilla toiminta-alueen asukasmäärää, parantaa kustannustehokkuutta ja alentaa vesihuoltomaksuja.

### **Östersundomin Vesi Oy:n perustamisen prosessi**

Sipoo on hakenut verottajalta ennakkoratkaisua kysymykseen, voidaanko luovutukseen soveltaa elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (EVL) 52 d §:ää eli veroneutraalin liiketoimintasiirron verotusperiaatteita, jos Sipoon kunta saa vastikkeeksi tässä hakemuksessa tarkoitetun liiketoimintakokonaisuuden luovutuksesta vain Oy:n liikkeeseen laskemia osakkeita, jotka voivat olla uusia tai Oy:n hallussa jo olevia, tätä tarkoitusta varten Oy:n ensin itselleen suuntaamassaan osakeannissa merkitsemiä osakkeita, jotka eivät tätä ennen ole olleet ulkopuolisessa omistuksessa.

Verottajalta saatiin positiivinen ennakkoratkaisu veroneutraalin liiketoimintasiirron toteuttamiseksi syyskuussa 2024. Yhtiöittäminen toteutetaan EVL 52 d §:n mukaisella liiketoimintasiirrolla, joka tehdään

kirjanpidossa käyvin arvoin. Tällöin yhtiö saa omaan pääomaan puskuria alkuvuosien haasteelliseen kannattavuuteen.

Ennen kuin Östersundomin Vesi voi vastata Östersundomin toiminta-alueen vesihuollosta, tulee Helsingin kaupungin siirtää Sipoolle osoitettu Östersundomin toiminta-alue perustetulle Östersundomin Vesi Oy:lle.

Edellä kuvatuista seikoista johtuen ensin kunnanhallitus perustaa osakeyhtiön Östersundomin Vesi Oy / Östersundom Vatten Ab. Yhtiöstä merkitään perustamisvaiheessa 100 osaketta (100/100) ja kustakin osakkeesta on yhtiölle maksettava nolla euroa (merkintähinta nolla euroa).

Kunnanhallitus esittää valtuustolle hyväksyttäväksi sopimusta EVL 52 d §:n mukaista liiketoimintasiirtoa, jossa valtuusto päättää hyväksyä Sipoon Veden Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuuden siirron Sipoon perustamalle Östersundomin Vesi Oy:lle. Sopimuksen mukaan siirto tapahtuu täytäntöönpanohetkellä, joka puolestaan tapahtuu vasta, kun täytäntöönpanon ennakkoehdot ovat täyttyneet, kuten mm. Östersundomin Vesi Oy tekemä suunnattu osakeanti ja Helsingin kaupungin Östersundomin toiminta-alueen siirto Östersundomin Vesi Oy:lle.

### **Östersundomin Vesi Oy:n perustaminen**

Kunnanhallitus valitsee yhtiön hallitukseen kaksi varsinaista jäsentä ja puheenjohtajan. Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka nimeää hallitus.

Kunnanhallitus hyväksyy Östersundomin Vesi Oy:n perustamissopimuksen (liite 2) ja sen liitteenä olevan Östersundomin Vesi Oy:n yhtiöjärjestyksen (liite 2.1).

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtaja Mikael Grannaksen allekirjoittamaan Östersundomin Vesi Oy:n perustamissopimuksen liitteineen täydennettynä hallitukseen valituilla varsinaisten jäsenien nimillä.

Perustamissopimuksessa ilmoituslomakkeella valtuutetaan asiamieheksi lakimies, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja Tuukka Lappalainen tekemään rekisteriviranomaisen rekisteröinnin yhteydessä mahdollisesti edellyttämät korjaukset kaikkien osakkeenomistajien puolesta perustamissopimukseen tai yhtiöjärjestykseen. Kunnanjohtaja Mikael Grannas valtuutetaan vahvistamaan valtuutus allekirjoituksellaan.

### **Sopimus EVL 52 d §:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta**

Sopimus EVL 52 d §:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta on esitetty seuraavissa liitteissä

Liite 1: Sopimus EVL 52 d §:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta

Liite 1.1: Östersundomin verkoston arvonmääritys (Sweco Finland Oy)

Liite 1.1.1 Maaperä ja verkostot Puroniitty (Salassa pidettävä julkisuuslain 24§:n 1 momentin 17 ja 20 kohdat)

Liite 1.1.1 Ilmakuva ja verkostot Puroniitty (Salassa pidettävä julkisuuslain 24§:n 1 momentin 17 ja 20 kohdat)

Liite 1.1.1 Maaperä ja verkostot (Salassa pidettävä julkisuuslain 24§:n 1 momentin 17 ja 20 kohdat)

Liite 1.1.1 Ilmakuva ja verkostot (Salassa pidettävä julkisuuslain 24§:n 1 momentin 17 ja 20 kohdat)

Liite 1.1.2 Verkostojen JHA ja NKA (Salassa pidettävä julkisuuslain 24§:n 1 momentin 17 ja 20 kohdat)

Liite 1.1.3 Pumppaamoiden ja paineenkorotusaseman JHA ja NKA (Salassa pidettävä julkisuuslain 24§:n 1 momentin 17 ja 20 kohdat)

Liite 1.2 Ostajalle siirtyvät sopimukset

Liite 1.3: Muu siirtyvä omaisuus

Myyjän (Sipoon kunta) liiketoiminnassa käyttämä sopimuksessa yksilöity Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuus ja muut omaisuuserät siirretään Ostajalle (Östersundomin Vesi Oy) kauppahintaa vastaan.

Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuus siirtyy Ostajalle täytäntöönpanohetkestä lukien. Täytäntöönpano suoritetaan sen jälkeen, kun sopimuksen ennakkoehdot ovat täyttyneet. Keskeisimmät ennakkoehdot (i ...vii) ovat:

- (iii) Ostaja on tehnyt suunnattua osakeantia koskevan päätöksen, jossa Myyjälle on osoitettu merkittäväksi 100 osaketta, merkintähinnaltaan 136 000,00 euroa per osake ja jossa on todettu, että osakkeet maksetaan tämän Sopimuksen mukaisella Liiketoimintasiirrolla
- (v) Helsingin kaupunki on siirtänyt Sipoon kunnalla (Sipoon Vedellä) Helsingin Östersundomin alueella olevan toiminta-alueen Sipoon kunnalta Östersundomin Vesi Oy:lle;

Mikäli ennakkoehdot eivät ole täyttyneet 1.6.2025 mennessä, kummallakin Osapuolella on itsenäinen oikeus päättää sopimus. Osapuolet pyrkivät kuitenkin ensisijaisesti yhteisin neuvotteluin sopimaan uudesta takarajapäivästä

Kauppahinta on 13 600 000,00 euroa eli sama kuin suunnatussa osakeannissa Myyjälle suunnattujen osakkeiden yhteenlaskettu merkintähinta. Kauppahinta koostuu Östersundomin alueen vesihuolto-omaisuuden määritetystä käyvästä arvosta 13.9 milj. euroa, josta vähennetään Östersundomin alueen liittymismaksuvelat 2.5 milj. euroa ja lisätään Ostajalle siirtyvät rahavarat 2,2 milj. euroa. Kauppahinta toteutuu edellä kuvatulla täytäntöönpanohetkellä.

Kunnanhallitus esittää edellä kuvattua liiketoimintasiirtosopimusta valtuuston hyväksyttäväksi ja kunnanhallituksen puheenjohtajan valtuuttamista allekirjoittamaan liiketoimintasiirtosopimuksen kunnan puolesta. Valtuusto käsittelee asian, kun Östersundomin Vesi Oy on perustettu osakeyhtiölain mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag 1. Kunnanhallitus hyväksyy Östersundomin Vesi Oy / Östersundom Vatten Ab -nimisen yhtiön perustamisen.  
2. Kunnanhallitus valitsee yhtiön hallitukseen kaksi varsinaista jäsentä ja puheenjohtajan.

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä 2 olevan perustamissopimuksen ja sen liitteenä 2.1 olevan yhtiöjärjestyksen täydennettynä valituilla hallituksen jäsenien tiedoilla ja tilintarkastajan tiedoilla.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtaja Mikael Grannaksen allekirjoittamaan Östersundomin Vesi Oy:n perustamissopimuksen.

Kunnanhallitus valtuuttaa lakimies, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja Tuukka Lappalaisen rekisteröimään yhtiön Patentti- ja rekisterihallitukseen ja tekemään rekisteriviranomaisen rekisteröinnin yhteydessä mahdollisesti edellyttämät korjaukset kaikkien osakkeenomistajien puolesta perustamissopimukseen tai yhtiöjärjestykseen.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtaja Mikael Grannaksen allekirjoittamaan ilmoituslomakkeen asiasta.

3. Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto hyväksyy liitteenä 1 olevan sopimuksen EVL 52 d §:n mukaisesta liiketoimintasiirrosta. Asia käsitellään heti seuraavassa valtuuston kokouksessa sen jälkeen, kun Östersundomin Vesi Oy on perustettu osakeyhtiölain mukaisesti.

Valtuusto valtuuttaa kunnanhallituksen puheenjohtajan allekirjoittamaan liiketoimintasiirtosopimuksen.

1. Kommunstyrelsen godkänner att ett bolag vid namnet Östersundomin Vesi Oy / Östersundom Vatten Ab grundas.

2. Kommunstyrelsen väljer två ordinarie medlemmar och en ordförande till bolagets styrelse.

Kommunstyrelsen godkänner avtalet om bolagsbildning (bilaga 2) och bolagsordningen (bilaga 2.1) kompletterade med uppgifterna om de utvalda styrelsemedlemmarna och revisorn.

Kommunstyrelsen befullmäktigar kommundirektören Mikael Grannas att underteckna avtalet om bolagsbildning av Östersundom Vatten Ab.

Kommunstyrelsen befullmäktigar jurist och rättegångsbiträde med tillstånd Tuukka Lappalainen att registrera bolaget till Patent- och registerstyrelsen och att i samband med registreringen till registermyndigheten göra de korrigeringar som eventuellt förutsätts i avtalet om bolagsbildning eller bolagsordningen på alla aktieägarnas vägar.

Kommunstyrelsen befullmäktigar kommundirektör Mikael Grannas att underteckna etableringsanmälan om ärendet.

3. Kommunstyrelsen föreslår fullmäktige att fullmäktige godkänner avtalet i bilaga 1 om verksamhetsöverlåtelse enligt 52 d § i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet. Ärendet behandlas direkt i följande fullmäktige då Östersundom Vatten Ab har grundats enligt aktiebolagslagen.

Fullmäktige befullmäktigar kommunstyrelsens ordförande att underteckna avtalet om verksamhetsöverlåtelse.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

## Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liiketoimintasiirtosopimus - Sipoon kunta ja Östersundomin Vesi Oy

Liite Bilaga 1.1 - Östersundomin verkoston arvonmääritys (Sweco Finland Oy)

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja

Ei-julkinen asiakirja

Liite Bilaga 1.2 - Siirtyvät sopimukset

Liite Bilaga 1.3 - Muu siirtyvä omaisuus

Liite Bilaga 2 - Östersundomin Vesi Oy perustamissopimus\_luonnos

Liite Bilaga 2.1 - Östersundomin Vesi Oy yhtiöjärjestys\_luonnos

Liite Bilaga 3 - Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittäminen blanco



# Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittäminen

Tilannekatsaus, joulukuu 2024

# Tiivistelmä

## Yhtiöittäminen verotuksen näkökulmasta

- Sipoo on valmistelemassa Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittämistä.
- Yhtiöittäminen toteutetaan EVL 52 d §:n mukaisella liiketoimintasiirrolla, joka tehdään kirjanpidossa käyvin arvoin. Tällöin yhtiö saa omaan pääomaan puskuria alkuvuosien haasteelliseen kannattavuuteen.
- Positiivinen ennakkoratkaisu veroneutraalin liiketoimintasiirron toteuttamiseksi on saatu verohallinnolta syyskuussa 2024.

## Järjestelyn kulku

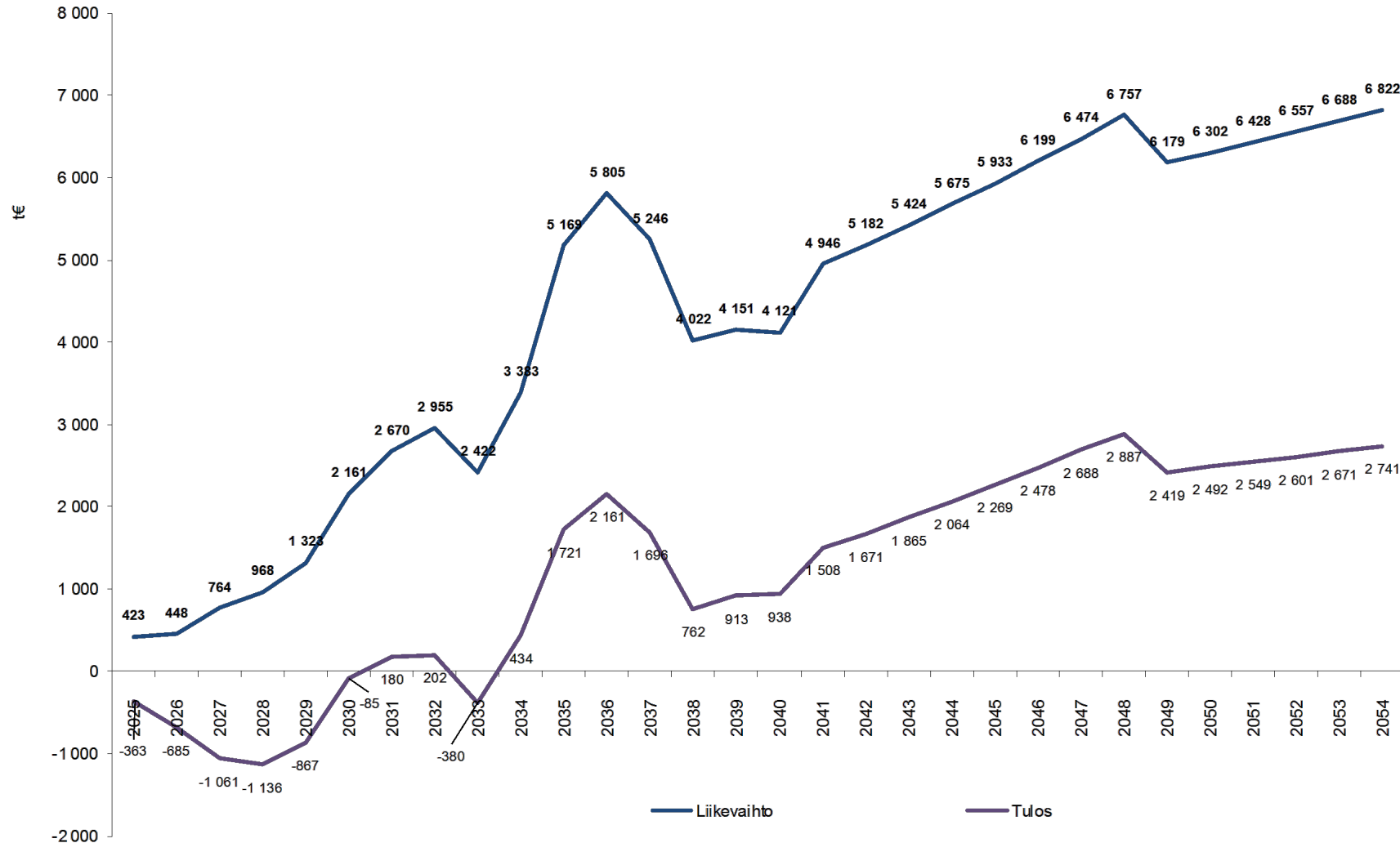
- Sipoo siirtää Östersundomin alueen vesihuoltotoiminnan uuteen perustettavaan yhtiöön.
- Siirto toteutetaan osakkeita vastaan.
- Kirjanpidossa käytetään käyviä arvoja, jolloin alkavassa taseessa käyttöomaisuuden määrä on nykykäyttöarvon mukainen 13,9 M€.
- Verotuksessa käyttöomaisuus siirtyy tasejatkuvuuden periaattein. Nykyinen omaisuuden kirjanpitoarvo on noin 0,4 M€, mikä edustaa verotuksen kannalta siirtyvää poistokelpoista menojäännöstä.
- Käyvin arvoin siirtyvän omaisuuden kirjanpidossa tehtävät poistot (noin 350 t€ / vuosi) ovat siten verotuksessa vähennyskelvottomia.
- Yhtiöön siirtyy myös 2,2 M€ kassavarat (käytännössä kattamaan siirtyvän liittymismaksuvelan tai -vastuun).

## Yhtiön toiminta

- Yhtiö tekee investoinnit suunnitelman mukaan. Alussa toiminta on tappiollista, koska investointien poistot ja rahoituskulut rasittavat tulosta tuottojen ollessa melko vähäiset alueen pienen ja etupainotteisiin investointeihin nähden melko hitaasti kehittyvän asukasmäärän myötä.
- Sipoon Östersundomin toiminta- ja verkostoalue käsittää alussa 1 400 asukkaan haja-asutusalueen, joka kasvaa Helsingin mukaan 9 300 asukkaan taajama-alueeksi vuoteen 2048 mennessä.
- Tulevina vuosina yhtiön kannattavuus paranee, kun asukasluku kasvaa tai hinnoittelua oikaistaan kattamaan investointien sekä HSY:n veden ja jäteveden hinnoittelun myötä kasvavia kustannuksia. Vuoteen 2054 ulottuvassa mallinnuksessa on oletettu reaalikorotuksia vuoteen 2031 asti, jolloin yhtiön taloudellinen kantokyky alkaa olla riittävä positiivisen tuloksen tekemiseen.
- Operointikulu on oletettu alussa haja-asutusalueen mukaiseksi, ja se kehittyy vuoteen 2040 mennessä lineaarisesti kohti taajama-alueen mukaista tehokkaampaa ja edullisempaa tasoa.
- Veden hinnoittelussa on analysoitu erilaisia skenaarioita odotettujen mahdollisten veden hankintakustannusten muutosten mukaisesti. Kohtuullista tuottoa on tarkasteltu 30 vuoden jaksolla.
- Analyysin perusteella veden hinta pysyy kohtuullisena ja yhtiö on käytännössä velaton tarkasteluperiodin lopussa.

# Yhteenveto: Liikevaihto ja tulos

Liikevaihdon ja tuloksen kehitys 2025-2054 (t€)



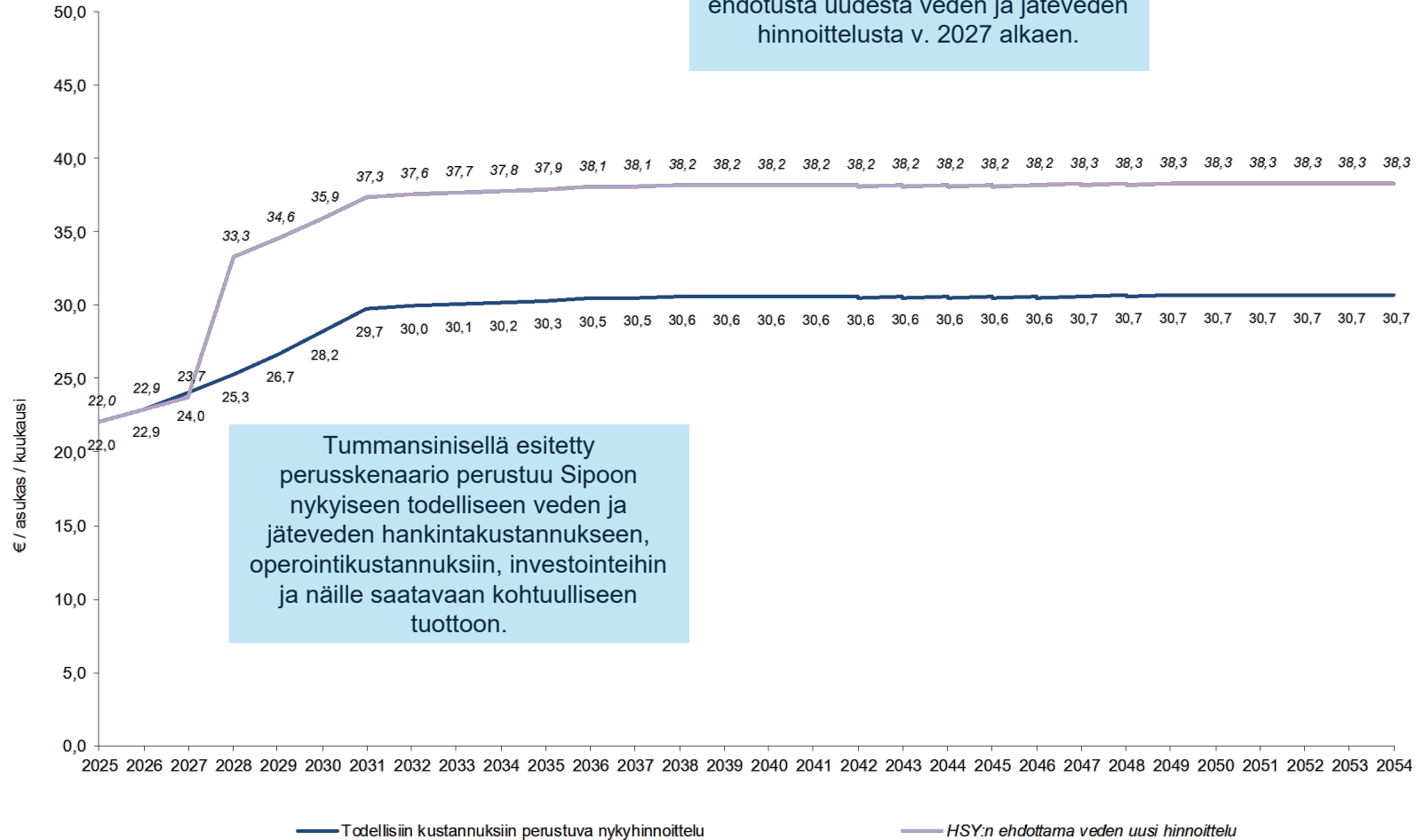
Tuotot vaihtelevat vuosittain jonkin verran alueen rakentuessa, koska liittymismaksut kirjataan tuottoihin.

Alussa toiminta on tappiollista, koska investointien poistot ja rahoituskulut rasittavat tulosta tuottojen ollessa melko vähäiset alueen pienen ja etupainotteisiin investointeihin nähden melko hitaasti kehittyvän asukasmäärän myötä.

# Yhteenvedo: Kohtuullisen tuoton edellyttämä veden reaalihintaa, € / asukas / kk

Veden reaalihintaa, € / asukas / kuukausi  
Kohtuullinen tuotto 5,87 %, 30-vuotinen tarkastelu

Vaaleanvioleetti käyrä kuvastaa HSY:n ehdotusta uudesta veden ja jäteveden hinnoittelusta v. 2027 alkaen.



Tummansinisellä esitetty perusskenaario perustuu Sipoon nykyiseen todelliseen veden ja jäteveden hankintakustannukseen, operointikustannuksiin, investointeihin ja näille saatavaan kohtuulliseen tuottoon.

Kuviossa on esitetty veden keskimääräisen kuukausikohtaisen reaalihinnan kehitys per asukas. Kuvio huomioi asukkaiden perus- ja käyttömaksut Sipoon Östersundomin toiminta- ja verkostoalueella.

Kuviossa on esitetty reaalihintaa, jossa tuottovaatimuksen saavuttamiseksi huomioidaan vuodet 2025-2054. Reaali hinnat eivät käytännössä nouse 2030-luvun jälkeen.

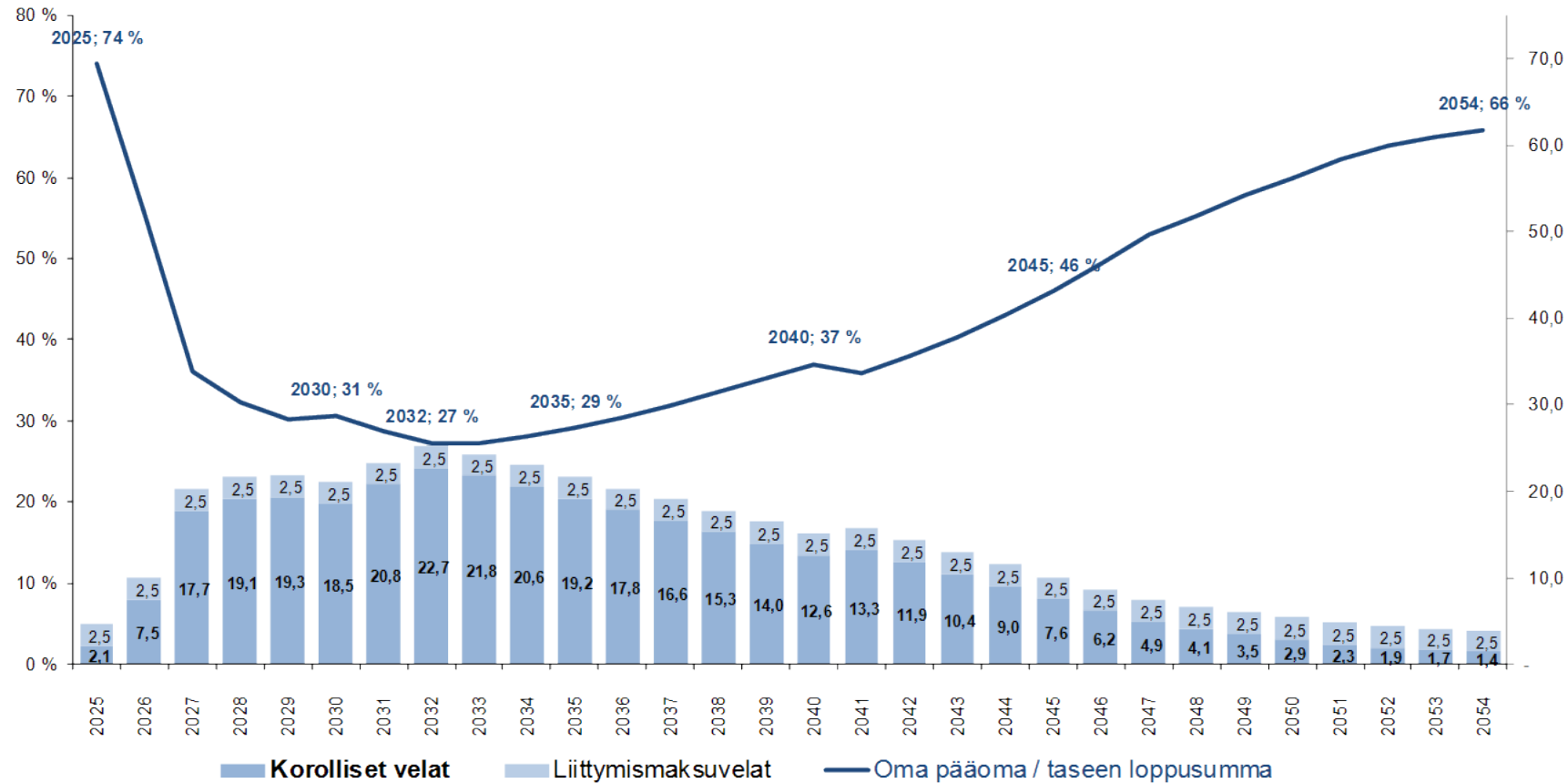
Tummansininen kiinteä viiva kuvastaa ns. perusskenaariota, johon esityksen muut taulukot ja kuvat perustuvat. Tässä skenaariossa hinnoittelu perustuu Sipoon nykyiseen todelliseen veden ja jäteveden hankintakustannukseen, operointikustannuksiin ja investointeihin, joille saadaan kohtuullinen tuotto.

Vaaleanvioleetti kuvaaja kuvastaa tilannetta, jossa edellä kuvattujen oletusten lisäksi talousveden reaali hankintahinta nousisi HSY:n ehdotuksen mukaisesti 0,75 € / m<sup>3</sup> ja jäteveden 0,95 € / m<sup>3</sup>. Tällä on keskimäärin noin 8 euron vaikutus kuviossa esitettyihin asukaskohtaisiin kuukausihintoihin (viivojen erotus) eli noin 30 %. Vaikutus on siis varsin merkittävä.

Tuottovaatimuksena on käytetty 5,87 %, mikä vastaa markkinaehtoista oman pääoman tuottovaatimusta. 1 %-yksikön muutos tuottovaatimuksessa vaikuttaa veden hintaan noin 2 € / asukas / kk.

# Yhteenveto: Omavaraisuusaste ja velat

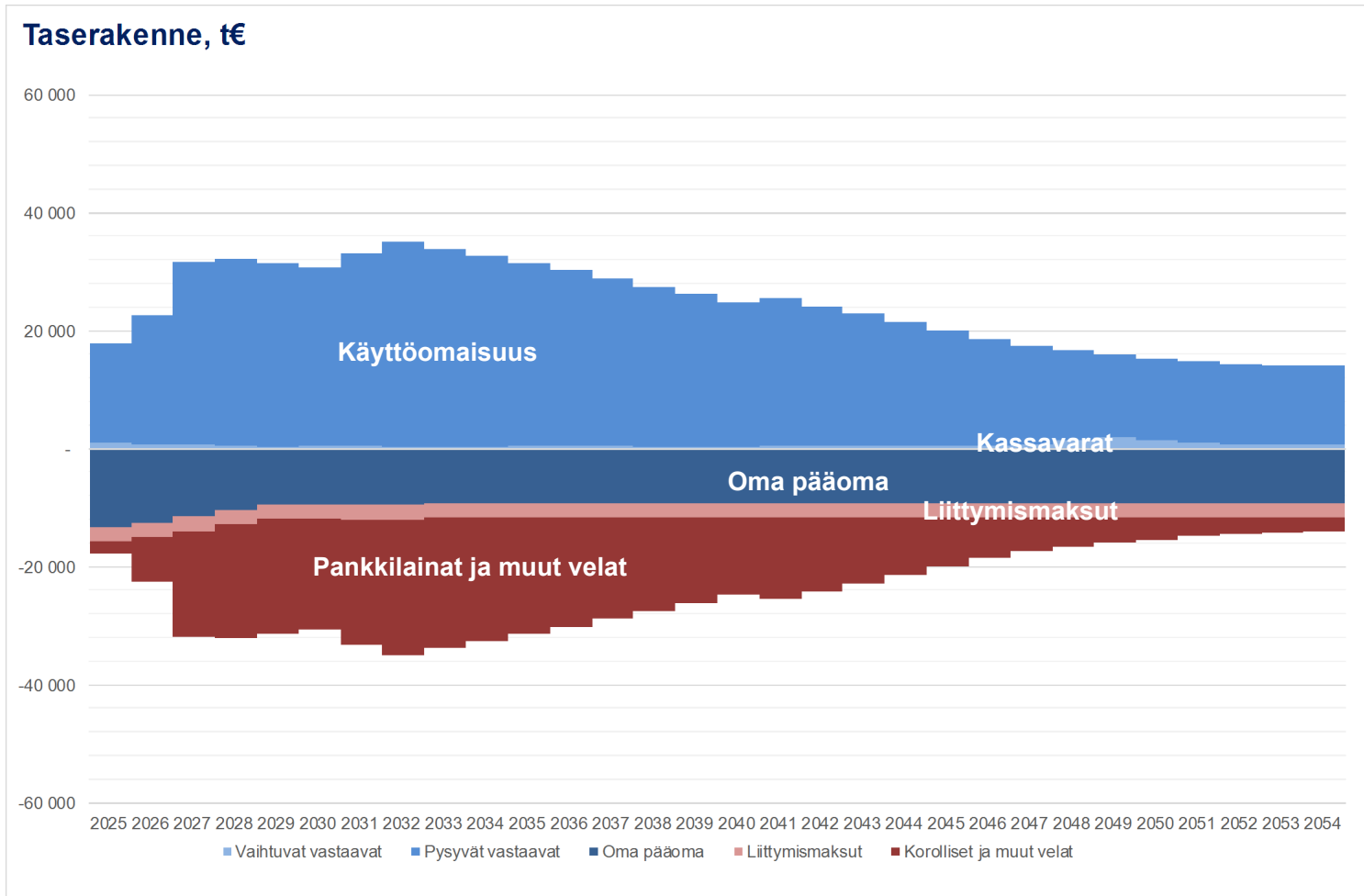
Oma pääoma / taseen loppusumma 2025-2054 ja velkojen määrä (M€)



Yhtiö on tarkasteluperiodin lopussa käytännössä velaton.

Yhtiö tekee ylläpitoinvestointeja poistojen verran vuodesta 2050 alkaen (1,5 M€ / vuosi).

# Taserakenne



Kuviossa on esitetty perusskenaarion mukaisen taserakenteen kehitys.

Taserakenne on melko sama veden hinnoittelusta riippumatta.

Kuviossa on oletettu, että tilikauden tulos jaetaan kokonaisuudessaan osinkoina, jolloin kohtuullisen tuoton laskenta perustuu todellisiin omistajan kassavirtoihin.

Korollisten velkojen kehitys:

Alussa: 0 M€                      ...    2032: 22,7 M€                      ...    2040: 12,6 M€                      ...    2050: 2,9 M€                      ...  
2054: 1,4 M€



14.08.2025

Sipoon Vesi / matti.huttunen@sipoo.fi  
Sipoon kunta ja Östersundomin Vesi Oy / mi-  
kael.grannas@sipoo.fi

## Vastaus Sipoon Vedelle, Sipoon kunnalle ja Östersundomin Vesi Oy:lle liittyen Östersundomin alueen vesihuollon järjestämiseen

HEL 2022-000960 T 14 04 00

Sipoon Veden, Sipoon kunnan ja Östersundomin Vesi Oy:n esitys 19.6.2025, saapunut Helsingin kaupungin kirjaamoon 8.7.2025.

Sipoon Vesi ja Sipoon kunta ovat tehneet Helsingin kaupungille vesihuoltolain 8 § 1 momentin tarkoittaman esityksen Sipoon Vedellä Helsingin kaupungin alueella olevan toiminta-alueen siirtämiseksi Östersundomin Vesi Oy:lle. Toiminta-alue käsittää Östersundomin Karhusaaren, Landbon, Kappelin ja Korsnäsin alueet.

Sipoon kunta, Sipoon Vesi ja Östersundomin Vesi Oy pyytävät myös, että asiasta järjestetään nelikantaneuvottelut esityksen tekijöiden sekä Helsingin kaupungin kanssa, joissa käydään tarkemmin läpi muun ohella toiminta-alueen siirron perusteet ja edellytykset. Helsingin kaupunkia pyydetään esittämään esityksen tekijöiden yhteyshenkilöille näiden neuvottelujen aikataulua.

### Helsingin kaupungin vastaus esityksen tekijöille

Helsingin kaupunki ei siirrä Östersundomin Karhusaaren, Landbon, Kappelin ja Korsnäsin alueiden vesihuollon toiminta-aluetta Östersundomin Vesi Oy:lle. Tämän vuoksi ei ole myöskään tarvetta neuvotella asiasta enempää.

Helsingin kaupungin alueella vesihuollosta vastaa HSY, poislukien kyseessä oleva Östersundomin alue. Helsingin kaupungin tavoitteena on, että myös Östersundomin alueen vesihuolto tulee HSY:n hoidettavaksi. Keskeisiä syitä tälle tavoitteelle ovat olleet yhtenäinen ja kaupunkilaisille tasapuolinen toimintamalli koko kaupungin alueella sekä edellytykset vastata vesihuollon järjestämisessä sekä lyhyen että pitkän aikavälin kaupunkikehitystavoitteisiin. Östersundomin alueen asemakaavoitus on ollut lähes pysähdyksissä johtuen vesihuoltokapasiteetin riittämättö-



14.08.2025

myydestä. Lisäksi kaupunki laatii alueelle osayleiskaavaa, joka mahdollistaa tulevaisuudessa n. 35 000 – 45 000 asukkaan ja mittavien työpaikka-alueiden aluekehityksen. Sipoon Vesi ei ole kehittänyt alueen vesihuoltoa suunnitellun yhdyskuntakehityksen edellyttämällä tavalla, eikä Helsingin kaupungilla ole perusteita olettaa, että Östersundomin Vesi Oy:kään niin tekisi.

Sipoon kunta, Sipoon Vesi, HSY ja Helsingin kaupunki ovat neuvotelleet jo useita vuosia vesihuoltovastuun siirtämisen edellytyksistä. Helsingin kaupungin tavoitteena on ollut, että ratkaisu asiaan saataisiin yhteisesti sopimalla. Neuvotteluissa ei ole kuitenkaan onnistuttu löytämään yhteistä näkemystä siirtämisen edellytyksistä.

Joulukuussa 2024 käynnistettiin erityinen sovittelumenettely, jonka yhteisesti määritetty tavoite oli löytää edellytykset vesihuoltovastuun siirrolle Sipoon Vedeltä HSY:lle. Sovittelumenettely ei sekään ole tuonut ratkaisua asiaan. Siksi Helsingin kaupunki on käynnistänyt valmistelun vesihuollon toiminta-aluepäätöksestä, jolla kumotaan voimassaoleva Sipoon Veden toiminta-alue Östersundomin Karhusaaren, Landbon, Kappelin ja Korsnäsin alueilla. Samalla laajennetaan HSY:n toiminta-alueita koskemaan näitä alueita.

Lisätiedot

Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417  
pasi.rajala(a)hel.fi





14.08.2025

---

Ville Lehmuskoski  
kaupunkiympäristön toimiala-  
johtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.