

Mäntsälän kunta

Esitys Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n vesihuollon toiminta-alueen muuttamisesta

1 Taustaa

Nivos Vesi ja Lämpö Oy on käynnistänyt hankkeen vesihuollon toiminta-alueiden päivittämiseksi Mäntsälän kunnan alueella. Toiminta-alue on edellisen kerran vahvistettu vuonna 2010. Tavoitteena on päivittää toiminta-alueet vastaamaan toteutunutta ja suunniteltua maankäyttöä ja yhdyskuntakehitystä.

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 hyväksytyä 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 ja pyydyttävä valvontaviranomaisilta lausunto. Toiminta-aluepäätös on annettava tiedoksi julkisella kuulutuksella.

2 Esitys toiminta-alueeksi

Käynnissä oleva päivitys koskee Mäntsälän kirkonkylän asemakaava-aluetta, Hyökännummen asemakaava-aluetta sekä Sälinään Vesiosuuskunnalta vuonna 2020 vastaanotettua toiminta-aluetta.

Karttaliitteet:

- Liite 1: Esitys Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n toiminta-alueeksi Mäntsälän kunnan alueella
- Liite 2: Toiminta-alue-esitys Mäntsälän kirkonkylän asemakaava-alue
- Liite 3: Toiminta-alue-esitys Hyökännummen asemakaava-alue
- Liite 4: Sälinkään Vesiosuuskunnan toiminta-alue

Nivos Vesi ja Lämpö Oy esittää Mäntsälän kunnalle Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n vesihuollon toiminta-alueen muuttamista liitteen 1 mukaisesti. Liitteissä 2, 3 ja 4 on esitetty alueet, joiden osalta toiminta-alue muuttuu.

Toiminta-alue on kokonaisuudessaan sekä vesijohto- että jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavaa aluetta.

3 Perusteet esitetyle vesihuollon toiminta-alueelle

Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n esittämä vesihuollon toiminta-alue pohjautuu nykyiseen Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n Mäntsälän kunnan alueella olevaan toiminta-alueeseen, jonka Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.2.2010 sekä 2.1.2020 tehtyyn liiketoimintakauppaan, jossa Nivos Vesi ja Lämpö Oy osti liiketointakaupalla Sälinkään vesiosuuskunnan vesihuoltolaitostoiminnan.

Olemassa olevaan toiminta-alueeseen esitettävät muutokset perustuvat jo Mäntsälän kunnassa edellisen toiminta-alueen hyväksymisen jälkeen tapahtuneeseen yhdyskuntarakenteen muutokseen, Mäntsälän kunnan maankäytön suunnitelmiin sekä niihin liittyviin ennusteisiin yhdyskunnan muutoksista, vesihuoltolakiin sekä Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n näkemyksiin vesihuoltopalveluiden tarpeesta ja niiden toteuttamisesta.

Mäntsälän maankäytön ja yhdyskuntakehityksen suunnittelu

Mäntsälän kunnan vesihuollon kehittämis- ja järjestämisvelvollisuuden näkökulmasta keskeisiä suunnitelmia ovat Mäntsälän kunnan laatima vesihuollon kehittämissuunnitelma (liite 5) sekä luonnosvaiheessa oleva Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 (liite 6).

Mäntsälän kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma

Mäntsälän kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2020 vuosille 2020–2030. Suunnitelmassa on kartoitettu vesihuollon nykytila ja tulevaisuuden kehittämistarpeet. Kehittämistarpeet on työstetty konkreettiseksi toimenpideohjelmaksi. Toimenpiteille on esitetty tavoitevuosi, tarvittavat resurssit ja vastuutaho. Toimenpiteitä on yhteensä vajaa 40 ja ne sijoittuvat vuosille 2020–2030. Iso osa toimenpiteistä perustuu asemakaavoitukseen (11 kpl). Muita kehittämisperusteita ovat perusparannukset, priorisoitu vesihuollon kehittämistarve haja-asutusalueella, kapasiteetin lisääminen, vesihuollon toimintavarmuus, ympäristönsuojelu, toiminnan jatkuvuuden seuraaminen ja toiminnan kehittäminen.

Strateginen yleiskaava 2050

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma koko kunnan alueelle. Siinä näkyvät Mäntsälän kunnan maankäytön suuret linjat ja tavoitteet sekä erilaisten toimintojen yhteensovittaminen ja yleispiirteiset aluevaraukset, jotka edelleen ohjaavat alueidenkäytön suunnittelua ja järjestämistä, asemakaavoitusta ja tarvittaessa osayleiskaavoitusta. Kaavan laatimisprosessi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä yleiskaavan laatimisprosessia.

Strateginen yleiskaava 2050 viestii siitä, miltä kunta näyttää etenkin yleiskaavan tavoitevuotena 2050. Sillä määritellään kunnan maankäytön tulevat kehittämisen painopisteet. Se ohjaa kunnan maankäytön suuntia ja tukee kunnan strategisia linjauksia ja tavoitteita.

Strategisella yleiskaavalla määritellään pysyvän asumisen ja uuden asunto- ja toimitilarakentamisen, palvelujen saatavuuden, vesihuollon järjestämisen, maaseutuelinkeinojen ja virkistyskäytön kehittämisen tavoitteet sekä erityyppisten alueiden rakentamismahdollisuudet, volyymit ja suunnittelutavat. Alueen kokonaistarkastelu yksittäisten osa-alueiden sijaan antaa mahdollisuuden tutkia alueen kehittämisen painopistealueita ja samalla taata maanomistajien tasapuolinen kohtelu vastaavanlaisilla osa-alueilla. Yksityiskohtaisten rakennuspaikkojen aluevarauksien laatiminen ei ole tarkoituksenmukaista maaseutualueille, joiden osalta tulevaa kehitystä ja rakentamistarpeita on haastavaa ennakoida pitkälle eteenpäin.

Strateginen yleiskaava ottaa kantaa myös vesihuollon järjestämisen taloudelliseen kannattavuuteen. Siinä todetaan, että kunta voi täyttää järjestämisvelvollisuuden ryhtymällä toimenpiteisiin keskitetyn tai muun, tilanteeseen soveltuvan kiinteistökohtaisen vesihuoltoratkaisun toteuttamiseksi. Keskitetyn ratkaisun osalta pääsääntönä on, että vesihuoltoverkostot rakennetaan sellaisille alueille, joissa verkostojen rakentaminen on kustannustehokkain vaihtoehto vesihuollon järjestämiseksi pitkällä aikavälillä.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 on oikeusvaikutteinen ja se toimii koko kunnan sisäisen maankäytön ohjausvälineenä. Yleiskaava on tällä hetkellä luonnosvaiheessa.

4 Perustelut esitetyksi toiminta-alueeksi

Mäntsälän kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueet

Vesihuoltopalveluiden tuottamisesta Mäntsälässä vastaavat Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Keski-Uudenmaan koulutus kuntayhtymä, viisi vesiosuuskuntaa, joille on

määritetty omat toiminta-alueet sekä kaksi vesiosuuskuntaa, joille ei ole määritetty toiminta-aluetta.

Mäntsälän kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa 2020-2030 on esitetty kehittämistarpeet ja -tavoitteet Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n vesihuoltoverkostojen laajentamiseksi ja verkoston kapasiteetin varmistamiseksi. Kehittämissuunnitelmassa todetaan, että Nivos Vesi ja Lämpö Oy on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan vesihuoltoverkostoa kunnan asemakaava-alueelle kunnan päättämässä aikataulussa ja laajuudessa. Kehittämissuunnitelmassa on myös esitetty asemakaavoitukseen perustuvat vesihuoltoverkostojen laajentamisalueet sekä niiden suunnitellut toteuttamisajankohdat.

Mäntsälän kunnan strategisessa yleiskaavassa näkyy painotus yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja kehittämiseen kirkonkylän keskustassa ja Hyökännummella. Näihin myös Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n esittämät muutokset toiminta-alueeseen kohdistuvat. Lisäksi Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n vesihuollon toiminta-alueen määrittämisen osalta keskeistä on strategisen yleiskaavan energia- ja vesihuoltoa koskeva maininta, jossa todetaan, ettei strategisessa yleiskaavassa esitetä muutoksia nykyisiin kunnallistekniikka-alueisiin.

Nyt toiminta-alueen päivityksessä on arvioitu tilanne Mäntsälän kunnan asemakaava-alueiden, Mäntsälän kirkonkylän ja Hyökännummen, vesihuollon yleisen kehittämisen sekä toteutuneen ja suunnitellun yhdyskuntakehityksen osalta. Päivitystyön yhteydessä Nivos Vesi ja Lämpö Oy on käynyt Mäntsälän kunnan kanssa läpi ajankohtaisen tilanteen kaavoituksen ja siihen liittyvien aikataulujen osalta. Tässä tarkastelussa on myös huomioitu tavoitteelliset laajenemisalueet. Esityksessä toiminta-alueeksi on myös esitetty tavoitteellinen aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin. Tulee myös huomata, että esitetyt tavoitteelliset laajenemisalueet aikatauluineen ovat vesihuollon toiminta-alueen määrittämisen kannalta suuntaa antavia ja ehdollisia sekä edellyttävät mm. yhdyskuntakehityksen toteutumista ja vesihuoltolain esittämien vaatimusten täyttymistä. Asemakaavoitettujen alueiden ottamisessa mukaan toiminta-alueeseen tai rajaamisessa toiminta-alueen ulkopuolelle on niitä arvioitu myös vesihuoltolain 8 §:n vaatimusten mukaan, mm. vesihuollon toteutuskustannusten ja alueella olevien kiinteistöjen käyttötarkoitusten osalta.

Vesiosuuskunta Sälinkään toiminta-alue

Nivos Vesi ja Lämpö Oy ja Vesiosuuskunta Sälinkää ovat vuonna 2020 tehneet liiketoimintakaupan, jossa Vesiosuuskunta Sälinkään vesihuoltolaitostoiminta siirtyi Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lle. Vesiosuuskunta Sälinkäällä oli tuolloin Mäntsälän kunnan vahvistama toiminta-alue.

Liiketoimintakaupparjassa todetaan, että siirtyvään omaisuuteen sisältyvät kaikki vesihuoltotoimintaa koskevat sopimukset sekä muut oikeudet ja velvoitteet. Lisäksi kaupparjassa todetaan, että siirtyvä omaisuus muodostaa liiketoimintakokonaisuuden, jonka toimintaa ostaja (Nivos Vesi ja Lämpö Oy) jatkaa. Lisäksi Mäntsälän kunnanhallitus on käsitellyt Sälinkään vesiosuuskunnan sulautumista Nivos Vesi ja Lämpö Oy:öön. Kunnanhallitus totesi kantanaan, että esitetty järjestely on tarkoituksen mukainen kunnan kannalta ja hyväksyi tehdyn järjestelyn. Yleinen käytäntö on myös ollut, että Nivos Vesi ja Lämpö Oy on ottanut vesiosuuskunnan toimita-alueen vastattavakseen.

Jotta vuonna 2020 tehty järjestely on riittävän selkeä toiminta-alueen osalta, esittää Nivos Vesi ja Lämpö Oy, että Vesiosuuskunta Sälinkäältä siirtynyt toiminta-alue vahvistetaan sellaisenaan Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n toiminta-alueeksi vielä tässä vaiheessa.

Lukonharjun ja Kilpijärven ranta-alue

Vuonna 2010 vahvistetun toiminta-alueen lisäksi esitettiin varsinaisen toiminta-alueen lisäksi Lukonharjun pohjaveden muodostumisaluetta sekä Kilpijärven ranta-aluetta suunnittelupohjaksi, joilla on ympäristönsuojelulliset perusteet toteuttaa keskitetty vesihuolto. Tuolloin tavoitteena oli, että vesihuoltolaitos pyrkii toteuttamaan näille alueille keskitetyn vesihuollon vuoden 2023 loppuun mennessä. Aikataulu oli ohjeellinen, ei laitosta sitova.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy (aiemmin Mäntsälän Vesi) on rakentanut Lukonharjun alueelle ja Kilpijärven ranta-alueelle keskitettyä vesihuoltoa. Pohjavesi- ja ranta-alueilla on kiinteistöillä ympäristönsuojelulain mukaan ollut velvollisuus järjestää jätevesien käsittely nykyinsäädännön mukaiseksi 31.10.2019 mennessä. Tähän liittyen on Keski-Uudenmaan ympäristökeskus käynyt kaikilla Lukon pohjavesialueella sijaitsevilla asuinkiinteistöillä tarkastamassa jätevesien käsittelyjärjestelmät vuonna 2021, ellei kiinteistöä ole liitetty jätevesiviemäriin. Jos kiinteistön jätevesien käsittelyjärjestelmä ei ole vastannut ympäristönsuojelulain vaatimuksia, on kiinteistön omistajaa kehoitettu joko liittämään kiinteistö viemäriin, mikäli siihen on mahdollisuus, tai uusimaan kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on tähän mennessä tarkastanut Kilpijärven rantakiinteistöistä ainoastaan ne, jotka sijaitsevat myös Lukon pohjavesialueella. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksella on tarkoitus käydä tarkastamassa myös muut Kilpijärven ranta-alueen kiinteistöt, mutta sen valvonnan aikataulusta ei ole vielä tietoa.

Jo vuoden 2010 toiminta-alueen vahvistamisen yhteydessä vesihuoltolaitos on todennut, että se on rajannut Sälinkäätien pohjoispuolen toiminta-alueen ulkopuolelle, koska liittymien tekeminen aiheuttaa kustannuksia selvästi

enemmän kuin mitä toiminta-alueelta saadaan liittymistuloja. Vesihuoltolaitos on myös todennut, että kyseiselle alueelle voidaan tuottaa palveluja, jos liitospiste on olemassa olevassa runkolinjassa ja liittyjä maksaa tonttijohdosta aiheutuvat kustannukset.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy katsoo, että jo edellisen toiminta-aluepäätöksen yhteydessä esitetyt perustelut jättää Lukonharjun ja Kilpijärven ranta-alue toiminta-alueen ulkopuolelle pätevä edelleen. Kuten edellä on todettu, ei alueiden rajaaminen toiminta-alueen ulkopuolelle ole estänyt ympäristönsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista eikä toisaalta estänyt myöskään keskitetyn vesihuollon rakentamista alueelle siltä osin kuin se on nähty soveltuvaksi ratkaisuksi. Kyseiset alueet sijaitsevat haja-asetusalueella eikä niillä ole odotettavissa juurikaan uudisrakentamista. Siten Nivos Vesi ja Lämpö Oy ei pidä kyseisten alueiden mukaan ottamista toiminta-alueeseen taloudellisesti perusteltuna, mitä vesihuoltolain 8 a § edellyttää.

Taajama-alueet toiminta-alueella

Taajama-alueet on esitetty liitteinä olevissa toiminta-alue-esityksissä.

Pohjavesialueet toiminta-alueella

Hyökännummen ja Sälinkään osat toiminta-alueesta eivät ole pohjavesialueella.

Mäntsälän kirkonkylän junaradan pohjoispuolinen asemakaava-alue on osittain pohjavesialueella. Tältä osin alue on Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n toiminta-alue. Lisäksi pohjavesialueella olevalle Ojalan vedenottamolle on haettu ja saatu helmikuussa 2026 Lupa- ja valvontavirastolta suoja-alue. Muulta osin pohjavesialueen, kuten Mäntsälän kunnan alueen pohjavesialueiden osalta yleensäkin, suojele huomioidaan Mäntsälän kunnan pohjavesien suojele-suunnitelmassa, rakennusjärjestyksessä ja ympäristönsuojelumääräyksissä.

5 Toiminta-alueen hyväksymisen edellytykset

Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen hyväksymisen edellytyksenä on, että:

- 1) vesihuoltolain 7 §:ssä tarkoitetut alueet on otettu huomioon;
- 2) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti;
- 3) vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi;
- 4) toiminta-alueella voidaan toteuttaa kunnan vesihuoltosuunnitelman tavoitteita.

20.4.2026

Nivos Vesi ja Lämpö Oy arvioi itse, että sen nyt esittämällä muutoksilla toiminta-alueeseen täytetään vesihuoltolain esittämät hyväksymisen edellytykset.

Mäntsälän kunnan yhdyskuntarakenteen pitkántähtäimen kehittämisen kannalta Nivos Vesi ja Lämpö Oy näkee keskeisimmäksi toiminta-alueen hyväksymisen osalta toiminta-alueelle esitettyjen muutosten painottamisen asemakaava-alueille. Tämä vastaa myös vesihuoltolaitoksen itsensä keskeisimpiä tavoitteita, jotka ovat asemakaava-alueiden täydennysrakentaminen sekä nykyisten pääosin 1970- ja 1980-luvuilla rakennettujen talousvesi- ja jätevesiviemäriverkostojen saneeraamisen ja näiden rahoittaminen siten, että vesihuoltolaitos pystyy huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuolloista taloudellisesti ja pitämään vesihuollon maksut kohtuullisina ja tasapuolisina.

Mäntsälässä 20.4.2026

Juha Voho
toimitusjohtaja
Nivos Vesi ja Lämpö Oy

LIITTEET

Liite 1: Esitys Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n toiminta-alueeksi Mäntsälän kunnan alueella

Liite 2: Toiminta-alue-esitys Mäntsälän kirkonkylän asemakaava-alue

Liite 3: Toiminta-alue-esitys Hyökännummen asemakaava-alue

Liite 4: Sälinkään Vesiosuuskunnan toiminta-alue

Liite 5: Mäntsälän kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2020–2030

Liite 6: Mäntsälän strateginen yleiskaava 20250 (ehdotus 29.10.2025/21.1.2026), selostus