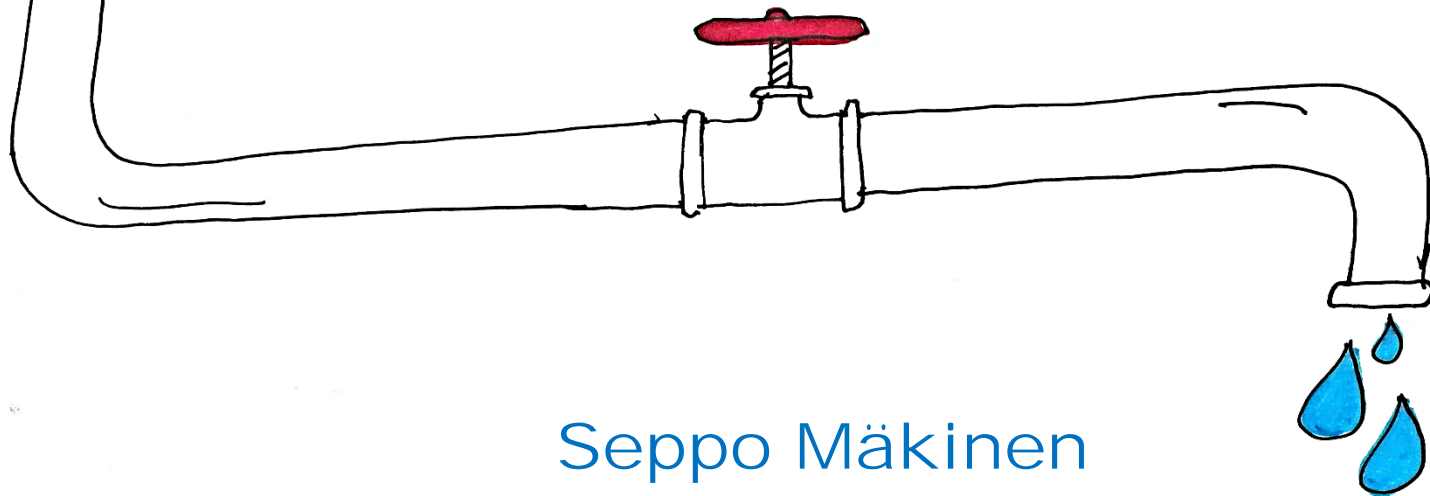


Vesihuolto kaavamääräyksissä

Kommenttipuheenvuoro



Seppo Mäkinen
Kaavoitusarkkitehti

13.3.2017

Kirkkonummen kunta

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueet (*)

(* sisältää myös vesiosuuskunnat)

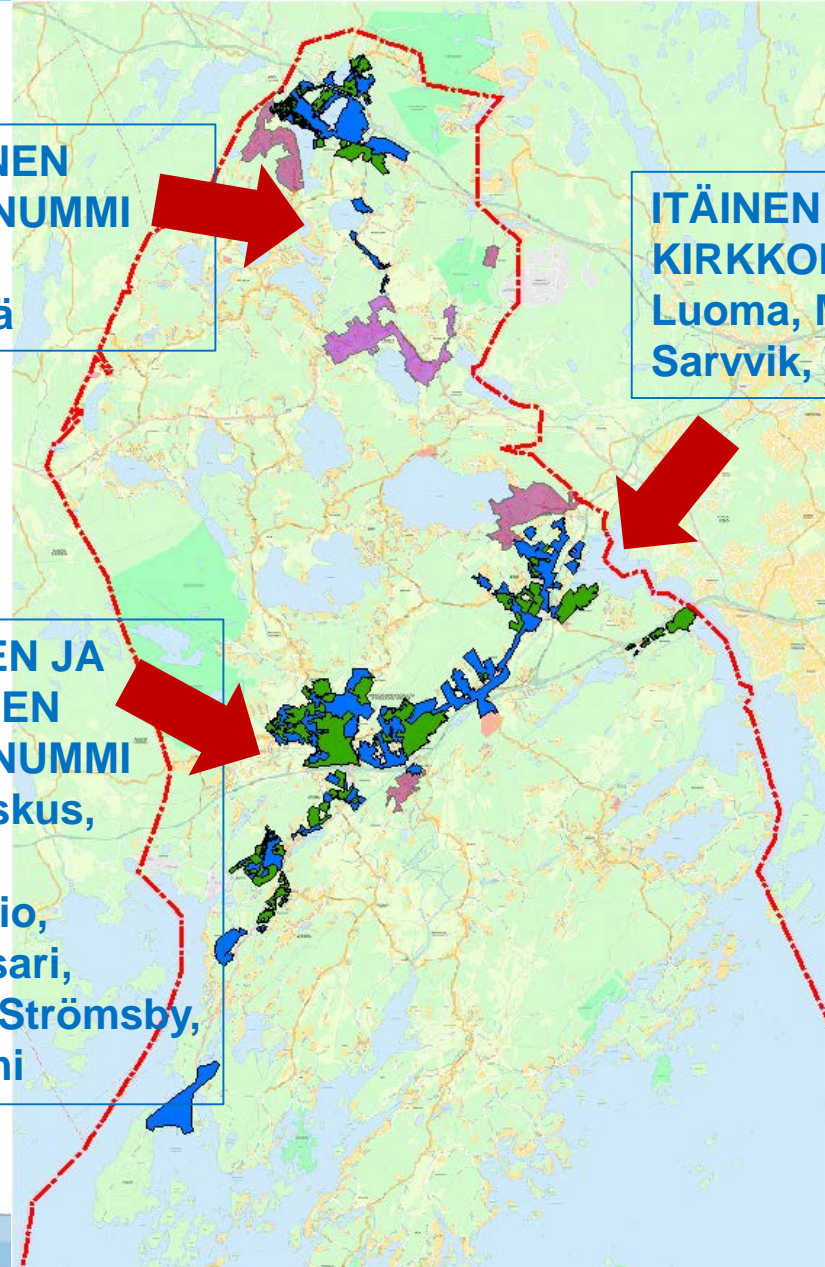
- Suuri osa kunnan pinta-alasta toiminta-alueiden ulkopuolella

- Noin 24 % väestöstä toiminta-alueiden ulkopuolella (31.12.2016)

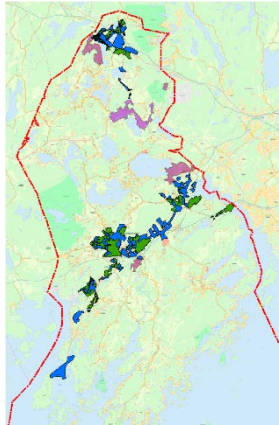
**POHJOINEN
KIRKKONUMMI**
Veikkola,
Lapinkylä

**ITÄINEN
KIRKKONUMMI**
Luoma, Masala,
Sarvvik, Jorvas

**KESKINEN JA
ETELÄINEN
KIRKKONUMMI**
Kuntakeskus,
Heikkilä,
Laajakallio,
Bro, Kolsari,
Kantvik, Strömsby,
Upinniemi



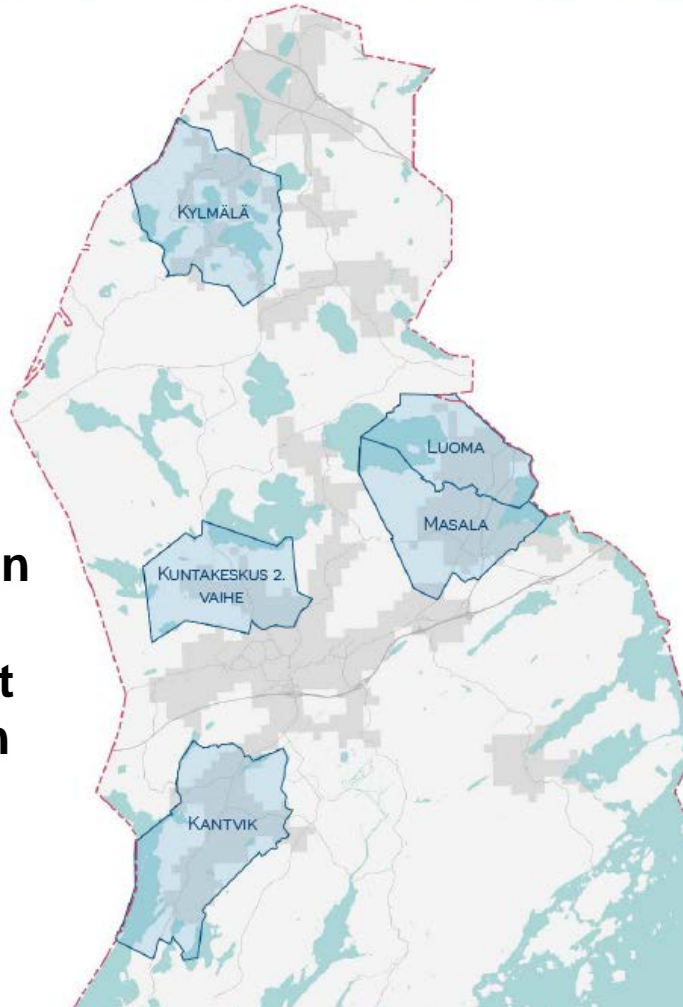
Kaavoitusohjelman 2017-2021 hankkeet



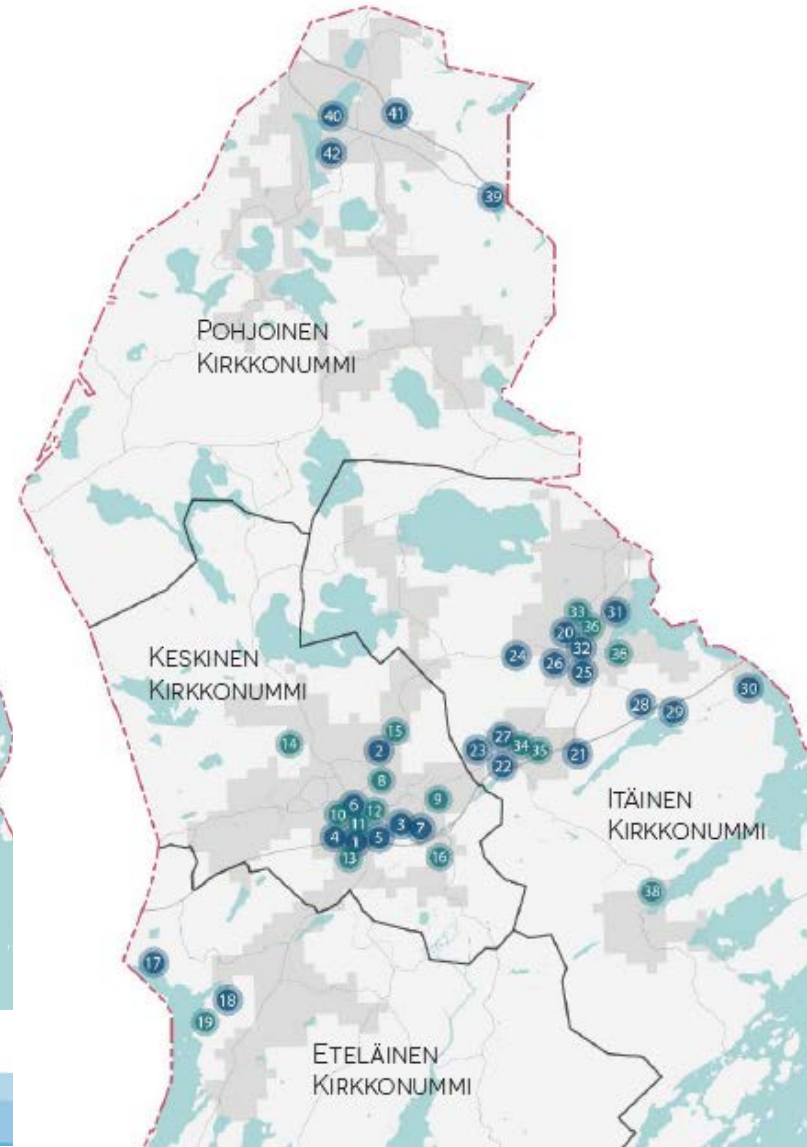
toiminta-alueet

Osayleiskaavoihin sisältyy paljon alueita, jotka ovat toiminta-alueiden ulkopuolella

TOTEUTUSKORIN OSAYLEISKAAVAHANKKEET KARTALLA



TOTEUTUSKORIN ASEMAKAAVAHANKKEET KARTALLA



Maankäytön suunnittelu vai vesihuolto ensin?

Maankäytön suunnittelu vai vesihuolto ensin?

- 💧 **Oikea vastaus: maankäyttö ensin**
 - käytännössä (eli oikeassa elämässä) joudutaan ratkomaan kuitenkin monimutkaisia ongelmia aihepiiriin liittyen!

Maankäytön suunnittelu vai vesihuolto ensin?

- 💧 **Oikea vastaus: maankäyttö ensin**
 - käytännössä (eli oikeassa elämässä) joudutaan ratkomaan kuitenkin monimutkaisia ongelmia aihepiiriin liittyen!
- 💧 **Ihannetilanne lienee tapaus, jossa voitaisiin lähteä ”puhtaalta pöydältä”.** Haja-asutusalueiden kohdalla olemassa oleva maankäyttö määrittelee kuitenkin jo monenlaisia reunaehtoja ja myös ristiriitaisia tavoitteita:
 - kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutokset (loma-asuminen vs. ympärivuotinen asuminen); mm. vesihuoltolaki saattaa kohdella eri tavalla
 - maanomistajien toivomukset lisärakennusoikeuksista myös jo rakennetuille kiinteistöille (esim. sivuasunnot)
 - taajamoitumisaste saattaa olla alueella jo valmiiksi korkea kaavoitukseen lähdetessä, ja tämä syö suunnittelullista ”pelivaraa” ja mahdollisuutta myöntää esim. suunnittelutarveratkaisuja myöhemminkään

Kyläalueiden kehittäminen ja vesihuollon järjestäminen

- 💧 Haja-asutusalueita, ja erityisesti kyläalueita, tulisi kehittää niiden elinvoimaisuuden turvaamiseksi. Vesien- ja ympäristönsuojelun sekä ympäristöterveyden näkökulmasta mm. keskitetyn vesihuollon järjestäminen ja kehittäminen on usein toivottavaa

Kyläalueiden kehittäminen ja vesihuollon järjestäminen

- 💧 Haja-asutusalueita, ja erityisesti kyläalueita, tulisi kehittää niiden elinvoimaisuuden turvaamiseksi. Vesien- ja ympäristönsuojelun sekä ympäristöterveyden näkökulmasta mm. keskitetyn vesihuollon järjestäminen ja kehittäminen on usein toivottavaa
- 💧 Vesihuollon toteuttaminen (= verkosto) ei kuitenkaan aina ole suotavaa, sillä se saattaa johtaa alueella lisärakentamispaineisiin
 - aiheuttaa yhdyskuntarakenteen hajautumista
 - merkittävän lisärakentamisen ensisijainen hallintakeino tulisi olla asemakaavoitus!

Sovellettua käytäntöä (1/7)

Lapinkylän osayleiskaava (27.1.2000/14.2.2003)

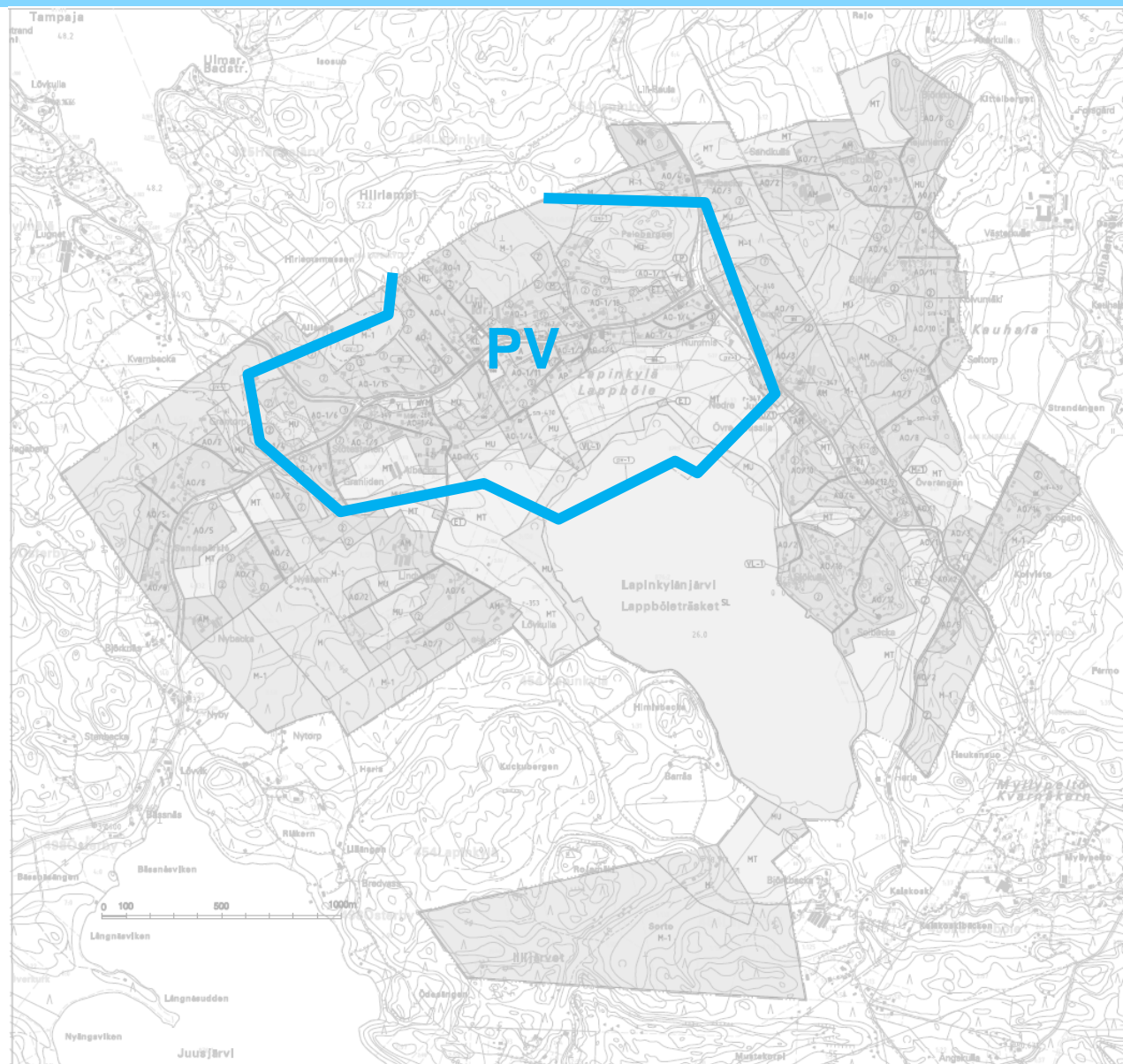
- maakuntakaavan kylä
- keskeinen alue pohjavesialuetta
- ei asemakaavoitettavia alueita, mutta lisärakentamismahdollisuuksia vesihuoltoon liittymisen perusteella (AO/nro ja AO-1/nro)
- vesiosuuskunta 2014



Sovellettua käytäntöä (1/7)

Lapinkylän osayleiskaava (27.1.2000/14.2.2003)

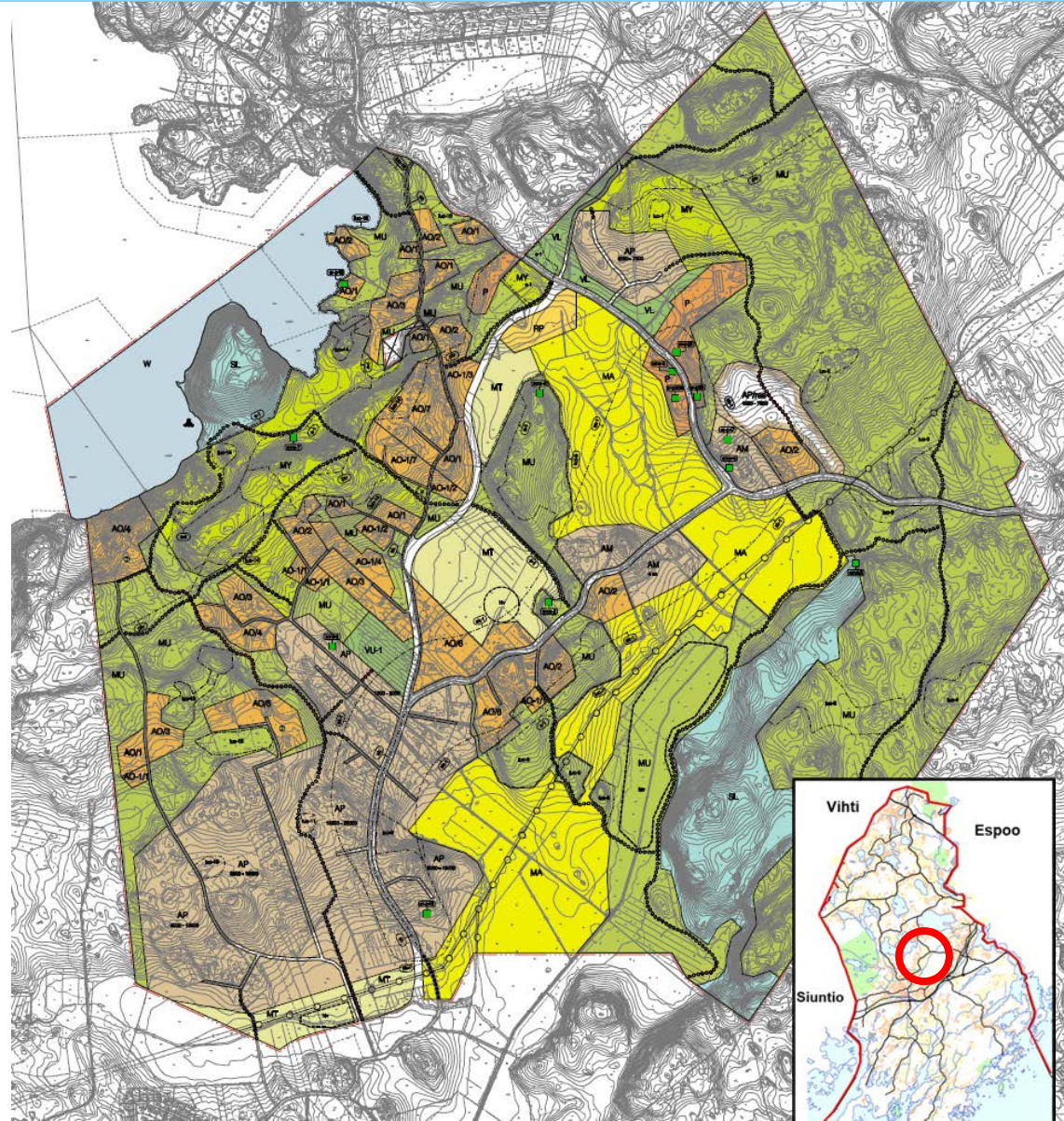
- maakuntakaavan kylä
- keskeinen alue pohjavesialuetta
- ei asemakaavoitettavia alueita, mutta lisärakentamismahdollisuuksia vesihuoltoon liittymisen perusteella (AO/nro ja AO-1/nro)
- vesiosuuskunta 2014



Sovellettua käytäntöä (2/7)

Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaava (10.3.2014/24.4.2015)

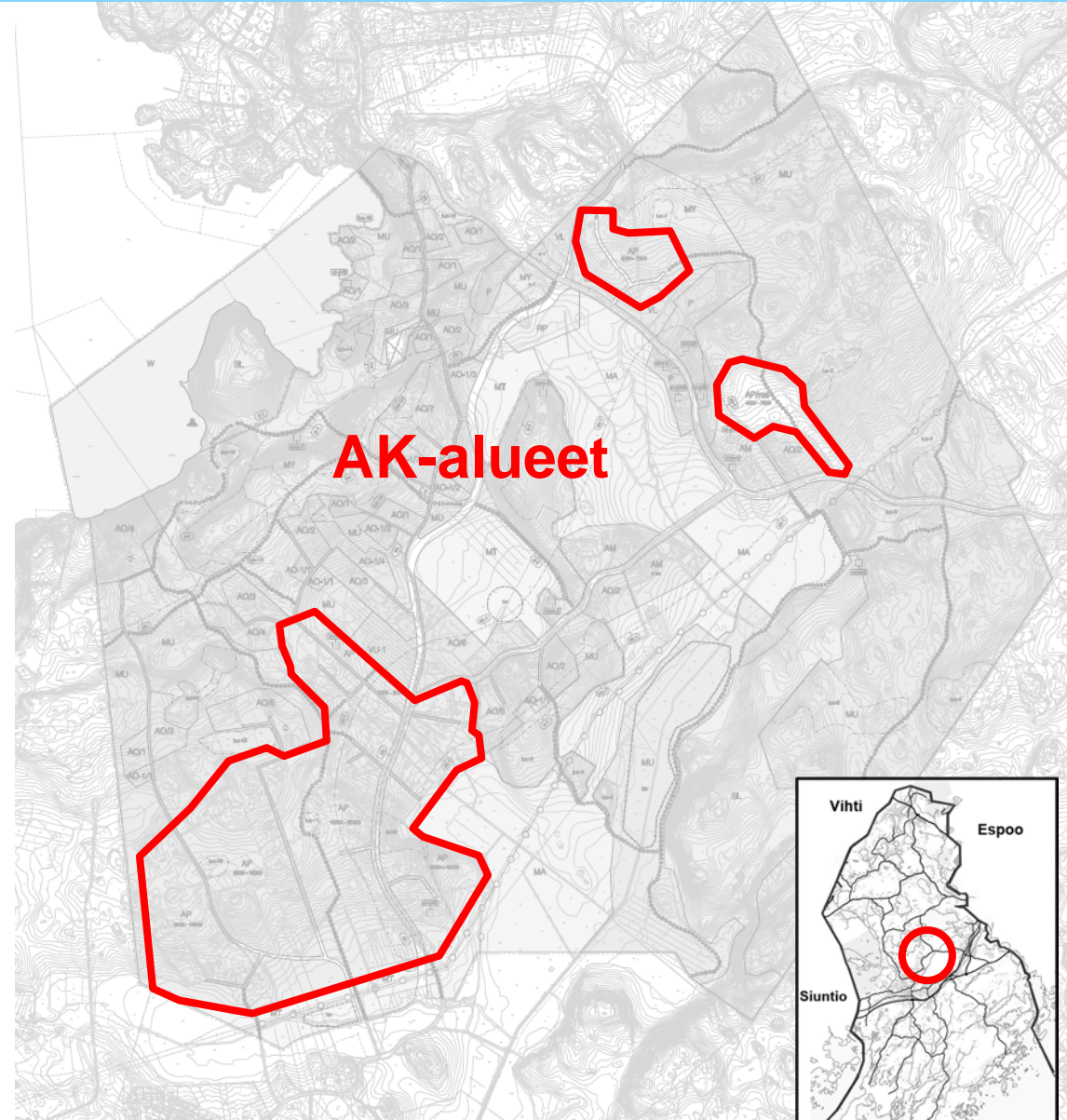
- maaseutumainen asuinalue
- lähellä kuntakeskusta, mutta ei olemassa olevaa verkostoa
- osalla aluetta (eteläosa) myöhemmin asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita, mutta muualla myös lisärakentamismahdollisuuksia vesihuoltoon liittymisen perusteella (AO/nro ja AO-1/nro)
- verkoston toteuttamismahdollisuutta on tutkittu, mutta ei ole toistaiseksi toteutumassa



Sovellettua käytäntöä (2/7)

Gesterbyn ja Sepänkylän osayleiskaava (10.3.2014/24.4.2015)

- maaseutumainen asuinalue
- lähellä kuntakeskusta, mutta ei olemassa olevaa verkostoa
- osalla aluetta (eteläosa) myöhemmin asemakaavoitettavaksi tarkoitettuja alueita, mutta muualla myös lisärakentamismahdollisuuksia vesihuoltoon liittymisen perusteella (AO/nro ja AO-1/nro)
- verkoston toteuttamismahdollisuutta on tutkittu, mutta ei ole toistaiseksi toteutumassa



Sovellettua käytäntöä (3/7)

Osayleiskaavamääräys: esimerkki Lapinkylän OYK

ERILLISPIENTALOJEN ALUE

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon, siihen liittyviä talous- ja varastotiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja pääasiassa rakennuspaikan omistajan tai haltijan omaa pienyritystoimintaa varten. Ulkovarastointia rakennuspaikalla ei sallita.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään tehokkuusluvun 0.10 mukainen, muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Numero merkinnän yhteydessä ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

WC:n ja pesukoneiden jätevedet tulee pääsääntöisesti johtaa tyhjennettävään umpikaivoon. Muut jätevedet on mahdollista käsitellä kiinteistökohtaisesti maaperäkäsittelyn kautta, mikäli maaperätutkimuksin se osoitetaan mahdolliseksi. Rakennuspaikan ollessa kooltaan vähintään 10 000 m² ja sijaitessa riittävän laajaan M-, MU-, tai MT-alueeseen rajoittuen voidaan harkita kaikkien jätevesien käsittelyä kiinteistökohtaisesti, mikäli maaperätutkimukset osoittavat sen mahdolliseksi.

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukainen pinta-alaltaan yli 7500 m² voidaan jakaa kahdeksi rakennuspaikaksi, mikäli molemmat rakennuspaikat liitetään alueelliseen viemäriin.

A0/1

ERILLISPIENTALOJEN ALUE (pohjavesialue)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen pientalon, siihen liittyviä talous- ja varastotiloja sekä ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työtiloja pääasiassa rakennuspaikan omistajan tai haltijan omaa pienyritystoimintaa varten. Ulkovarastointia rakennuspaikalla ei sallita.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään tehokkuusluvun 0.12 mukainen, muilta osin rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Numero merkinnän yhteydessä ilmoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

Osayleiskaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat voidaan toteuttaa vasta silloin, kun alue on liitetty alueelliseen viemäriin.

A0-1/1



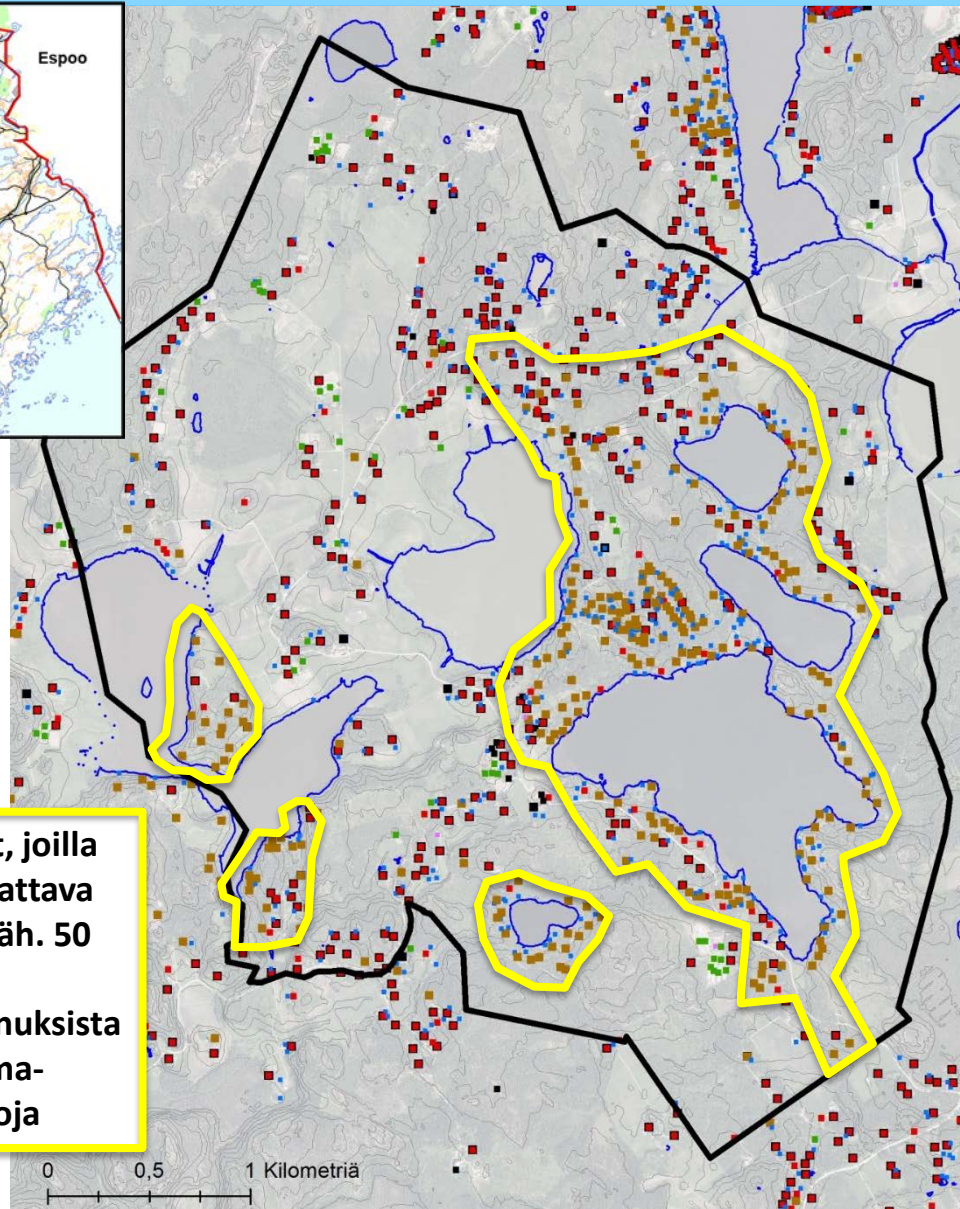
Sovellettua käytäntöä (4/7)

Kylmälän osayleiskaava (vireillä, kaavaehdotus 2015)

- maakuntakaavan kylä
- lähellä Veikkolaa, mutta ei olemassa olevaa verkostoa
- keskeisellä osalla aluetta taajamamaista rakentamistiheyttä (mm. VHL 3§, 6§ ja 7§)
- haasteena määritellä ympärivuotisen asumisen määrä siten, että velvoitteet keskitetyn vesihuollon järjestämiselle ei ylitä
- käyttötarkoitusten muutokset erityinen kysymys



alueet, joilla huomattava osa (väh. 50 %) rakennuksista on loma-asuntoja



Lisärakentamismahdollisuuksien myöntäminen osayleiskaavassa vesihuoltoon liittymisen perusteella

- 💧 Mahdollistaa maanomistajille ”porkkanan” verkostoon liittymiseksi ja saattaa lisätä mielenkiintoa verkoston rakentamiseen alueille, jos se on perusteltua: määräystä tulisi käyttää vain silloin
 - toisaalta vesiosuuskuntien perustamista ei enää tueta eikä suosita niin kuin takavuosina
 - liittymisvelvollisuus (ja kustannukset) tulee myös niille, jotka eivät halua lisärakentamista

Lisärakentamismahdollisuuksien myöntäminen osayleiskaavassa vesihuoltoon liittymisen perusteella

- 💧 Aiheuttaa esteen myöntää suunnittelutarveratkaisuja lisärakentamiselle, mikäli verkostoa ei olekaan tulossa tai sen tulo kestää huomattavan kauan; alue jää tällöin toistaiseksi kiinteistökohtaisten ratkaisujen varaan

→ uusi ympärivuotinen asuminen (ml. käyttötarkoitusten muutokset) ei ole pääsääntöisesti mahdollista, mikäli kaavamääräys edellyttää verkostoa; miten mahdolliset poikkeamiset tästä, mikäli tilanne muuttuu? (asiaa koskeva HHO:n päätös KHO:n käsittelyssä)

Ranta-asemakaavat (RA, RM –merkinnät)

- 💧 Vesikäymäläkielto saarissa, johon ei ole kiinteää kulkuyhteyttä (tai sen korvaavaa ratkaisua) ympäristösuojelumääräysten periaatteiden mukaisesti
- 💧 Tavanomaisen loma-asumisen (RA) osalta suositetaan kaavoissa kuivakäymäläratkaisuja
- 💧 Suurempien kokonaisuuksien (kuten matkailupalvelut, RM) kohdalla mahdollisuus keskitettyyn järjestelmään ja pienpuhdistamoon, mikäli alueen käyttöaste voidaan arvioida ja osoittaa riittävän korkeaksi ja tasaiseksi

Lisää kysymyksiä

Erikoistapauksia

- Yhdyskuntarakenteesta irrallaan sijaitsevat erityiskohteet (entiset kurssikeskukset, motellit, hotellit ym.)
 - tarpeena usein uudistaa käyttö ”nykytarpeiden” mukaiseksi
 - muutostarpeet usein nopeita; omistus muuttunut, käyttöaste kasvamassa ja käyttötarkoitus muuttumassa
→ennakoitavuus vaikeaa
 - entinen käyttö perustunut paikalliseen puhdistamoon
 - uusi käyttö saattaa vaatia kytkeytymisen kunnan verkostoon, mutta etäisyys siihen usein pitkä; haasteet toteutuksen ja kustannusten suhteen
 - vaikka jatkettaisiin ”vanhaan malliin”, niin usein kuitenkin eteen tulee sellaisia muutoksia, joihin tarvitaan uudet lupamenettelyt; jätevesisuunnitelma tai jopa ympäristölupa

KIITOS !

