

Kuntakehityspalvelut

Maankäyttö, asuminen ja liikenne

Tulosalueen toiminta-ajatus

Vastaa rakennustoiminnan ja rakennetun ympäristön viranomaisohjauksesta ja -valvonnasta. Vastaa kuntakehityksestä ja "kaupunkikuvasta", yleis- ja asemakaavojen laatimisesta, kartasto- ja kiinteistötekniisten ja maapoliittisten asioiden valmistelusta sekä yhdyskuntarakenteen kehittämisestä. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tavoitteena on turvallisen, terveellisen, hyvän ja toimivan elinympäristön aikaansaaminen. Vastaa MAL tulosalueelle kuuluvista kunnan joukkoliikennetehtävistä ja antaa joukkoliikenteen toimivaltaisena viranomaisena lausunnot ja päätökset. Vastaa MAL-tulosalueelle kuuluvista kuntakonsernin asuntoasioiden suunnittelusta, koordinoinnista ja kehittämisestä sekä näihin liittyvistä viranomaistehtävistä. Lisäksi seuraa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen toiminnan ja tavoitteiden toteutumista.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Uusien yritystonttialueiden kaavoitusedellytysten sekä liikenteellisten selvitysten valmistelua on viety eteenpäin vuoden 2023 aikana. Kapuliin valmistui Tokmannin uusi logistiikkakeskus ja Kapulista vuokrattiin tontti myös Kerava Garden Oy:lle kasvihuonerakennuksen rakennuspaikaksi.

Kunnan asuinalueista tontteja on luovutettu eniten Lempivaaran II-vaiheen alueelta ja muutoin Taruman, Rauhanmäen sekä Linjatiensivun alueilta. Asuintontteja myytiin 2 kpl ja vuokrattiin 9 kpl, joista kaikki olivat omakotirakentamiseen. Yritystoimintaan tontteja/alueita myytiin 1 kpl ja vuokrattiin 3 kpl. Maanostoa tehtiin 92,8 ha, josta raakamaata 90,2 ha. Raakamaan ostot toteutuvat kahdella keskeisellä isolla kaupalla, Karjalaistentien sekä Jurvalantien ympäristöissä. Yhteensä maanhankintaan käytettiin rahaa noin 2,95 miljoonaa euroa.

Arvio tulevasta kehityksestä

Maanhankintaan panostetaan valtuuston tavoitteiden mukaisesti. Kaavoitusta viedään eteenpäin kaavoitusohjelman mukaisesti. Kaavoitusohjelmasta merkittävinä nostoina mainittakoon Kapuli 5 -alueen kaavoitus sekä Poikkietien alueen kaavoituksen käynnistäminen. Tavoitteena on koko kunnan strategisen yleiskaavan eteenpäin vieminen ja uusien alueiden kaavoitusedellytysten edistäminen.

Joukkoliikenteen osalta tulee varmistaa palvelutarjonta. Liikennepalveluselitys laaditaan alkuvuoden 2024 aikana tukemaan tulevaa kuljetuspalveluiden kilpailutusta.

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Tällä on merkittävä vaikutus rakennuslupaprosesseihin ja kaavoitukseen. Lisäksi rakennusjärjestys sekä hallinto- ja toimintasäntö tulee uudistaa näitä vastaavaksi. Lakimuutokset edellyttävät myös henkilöstön koulutusta.

Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Merkittävimpiä havaittuja riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat riittävä henkilöstömäärä suhteessa palvelutehtäviin sekä Ukrainan sodan vaikutukset palveluiden ja tuotteiden hintoihin sekä saatavuuteen. Lisäksi Suomen talouskehityksen vuoksi on varauduttava kunnassa tapahtuvan rakentamisen hidastumiseen ja sen vaikutuksiin.

Selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä toimialalla

Palvelualueella ei ole havaittu merkittäviä puutteita sisäisessä valvonnassa tai siihen liittyvissä toimintaprosesseissa.

Riskit käydään teknisen johtoryhmätasolla läpi vuosittain, havaitut riskit käsitellään ja niiden perusteella ryhdytään tarvittaviin prosessimuutoksiin.

Omaisuuksien vakuuttaminen on hoidettu annettujen ohjeiden mukaisesti ja erilaisia toimintaohjeita päivitetään tarpeen mukaan pitkin vuotta.

Tavoitteiden ja talouden toteutuminen

Kuntakehityksen toimintakate alittui 0,12 milj. eurolla toteuman ollessa 88,1 %. Toimintatulot ylittyivät 0,04 milj. eurolla toteuman ollessa 103,5 %. Toimintakulut alittuivat 0,08 milj. eurolla toteuman ollessa 96,2 %.

Tulojen osalta kokonaisuudessa tulot ylittivät talousarvion. Rakennusvalvonnan lupamaksutulot jäivät talousarviosta 0,14 milj. euroa toteuman ollessa 0,17 milj. euroa. Myös kiinteistö- ja mittausstoimen tuotot jäivät tonttikysynnästä johtuen toteumaltaan 40,4 %:iin. Sen sijaan maanvuokratulot ylittivät reilusti talousarvion toteuman ollessa 0,97 milj. euroa, josta ylitystä oli 0,22 milj. euroa. Vuoden 2023 osalta maanvuokriin tehty elinkustannusindeksin mukainen korjaus lisäsi tuloja kuten myös uudet tehdyt maanvuokrasopimukset. Palvelujen ostojen osalta toteuma oli 100,2 %. Ylitystä oli joukkoliikenteen kuluissa lisääntyneiden maksuosuuksien sekä indeksimuutosten vuoksi noin 0,10 milj. euroa. Säästöjä saatiin muissa kuluissa niin, että palvelujen ostot pysyivät talousarviossa.

Henkilöstön osalta yleiskaavainsinöörin tehtäväkuvaus muutettiin kaavoituspäällikön tehtäväksi. Kaavoituspäällikkö vastaa kaavatiimistä kokonaisuudessaan sisältäen yleis- ja asemakaavoituksen. Lisäksi joulukuussa avattiin rekrytointi arkkitehdin tehtävästä. Johtavan rakennustarkastajan tehtävä oli haussa eläköitymisen johdosta ja uusi henkilö on valittu virkaan. Lisäksi on ollut muita lyhyempiä henkilöstövaihdoksia.

Rakennusvalvonnan uusien rakennusten lupamäärät olivat vuonna 2023 aiempaa vuotta vähäisemmät. Rakennusvalvonnan tunnuslukuja ja mm. katselmuksia nosti aiempien vuosien lupien käsittely kuten myös rakennuskannan selvitystyöhön liittyvät rekisterikorjaukset.

Tavoitteiden osalta omakotitonttitarjonta oli vuoden lopuksi hieman yli tavoitellun 30 tontin toteuman ollessa 34.

Raakamaata ostettiin ennätysellisen iso määrä 90,2 ha kahdella erillisellä kaupalla. Alueet ovat hyvin keskeisiä kunnan tulevan maankäytön kehityksen kannalta, Karjalaistentien ja Jurvalantien ympäristöissä.

Yritystonttien osalta tarvetta on tuottaa uusia yritystonttialueita, joissa on tarjolla erityisen suuria yli 10 ha suuruisia tontteja. Näissä on tehty yleiskaavallisia sekä liikenteellisiä selvityksiä.

Maankäyttö, asuminen ja liikenne							
1000 €	TP 2022	TA 2023	MUUTOS	MTA 2023	TP 2023	poikkeama	TOT %
Toimintatuotot	1 438	1 118		1 118	1 157	39	103,5 %
Toimintakulut	-1 982	-2 117		-2 117	-2 037	80	96,2 %
Toimintakate	-544	-999		-999	-880	119	88,1 %