

## **Tilinpäätös ja toimintakertomus TP 2024**

### **Maankäyttö, asuminen ja liikenne- tulosalue**

#### **Tulosalueen toimielin**

Kuntakehityslautakunta

#### **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 kehittamisestä. 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.

#### **Olellaiset tapahtumat tilikaudella**

Suomen taloudellisen tilanteen heikentyminen on myös vaikuttanut kunnan elinvoimaan ja kehittymiseen. Vuonna 2024 tämä näkyi edelleen tonttikysynnässä sekä rakennuslupien määrien vähentymisenä.

Koko kunnan strateginen yleiskaavaluonnos valmistui ja se oli nähtävillä mielipiteitä ja lausuntoja varten loppuvuonna 2024. Yleiskaavan eteneminen on yksi keskeinen edellytys uusien yritystonttialueiden tuottamisessa. Kapulin yritysalueen rakentaminen täyteen edistyy ja alueella käynnistyi Mikkola Capital Oy:n logistiikkarakennushanke, sekä vuokrattiin kaksi tonttia datakeskustoimintaa varten. Datakeskustoimija Verne julkaisi sijoittuvansa uuteen rakennettavaan datakeskukseen. Lisäksi Kapulissa aiemmin jo toiminut Global DC Oy sai rakennusluvan datakeskuksensa laajentamiselle. Mäntsälänportin alueelle uusina rakennushankkeina vuoden 2024 aikana valmistui McDonald's -ravintolarakennus sekä käynnistyi Puuilon-myymläarakennuksen rakentaminen. Lisäksi Mäntsälä myi 110 ha suuruisen maa-alueen valtiolle suojelutarkoitukseen (Sahajärven metsä).

Kunnan asuinalueista tontteja on luovutettu eniten Hyökännummelta Roinilantien asemakaava-alueelta ja muutoin yksittäisesti muilta alueilta. Asuintontteja myytiin 4 kpl ja vuokrattiin 7 kpl, joista 10 kpl olivat omakotirakentamiseen ja yksi rivitalorakentamiseen. Uusia yritystoimintaan tontteja/alueita myytiin 1 kpl ja vuokrattiin 6 kpl. Lisäksi myytiin aiemmin tehtyjä vuokrasopimuksen mukaisia tontteja. Maanostoa tehtiin 28,5 ha, josta raakamaata 25,9 ha. Yhteensä maanhankintaan käytettiin rahaa 1,04 milj. euroa. Maanmyyntitulot kokonaisuudessaan olivat yhteensä 3,58 milj. euroa. Maanvuokratuloa vuonna 2024 kunta sai yhteensä 0,81 milj. euroa.

#### **Arvio tulevasta kehityksestä**

Suomen talouskehityksen ennustetaan parantuvan vuonna 2025 kehityksen pysyessä kuitenkin maltillisena. Uusien asuinrakennushankkeiden aloituksia vuonna 2025 on, tonttivarausten sekä vireillä olevien

lupahakemusten perusteella, lukumääräisesti keskimääräistä vähemmän. Uusia asuntoja luvitettiin vuoden 2024 aikana yhteensä 25 kappaletta ja tämä tulee näkymään tulevien vuosien valmistuneiden asuntojen lukumäärässä. Mäntsälän vuosittainen MAL-sopimuksen mukainen asuntotuotantotavoite on 210 valmistuvaa asuntoa vuodessa. Kerrostalohankkeista Keskuskatu 17 tontille suunnitellun 50 asunnon vuokrakerrostalohankkeen arvioidaan käynnistyvän vuonna 2025. Yritystoimintaan liittyviä tonttikyselyitä on ollut edelleen aktiivisesti vuoden 2024 aikana ja osa rakennushankkeista käynnistyy vuoden 2025 aikana. Vuoden 2025 aikana käynnistyväksi rakennushankkeeksi arvioidaan Vernen datakeskushanke Kapulissa. Sähkön saatavuus datakeskushankkeille määrittää, milloin toisen datakeskusvarauksen rakentaminen voi käynnistyä.

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

Joukkoliikenteen osalta tulee varmistaa palvelutarjonta etenkin seudullisessa joukkoliikenteessä. Kunnan kuljetuspalveluiden kilpailutus tehtiin 2024 ja uudet sopimukset astuvat voimaan 1.8.2025. Sopimuskausi on 4 vuotta ja sen jälkeen mahdollisuus 2+2 vuoden optiokausiin.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Osa muutoksista astuu siirtymäsäännöksen perusteella voimaan 1.1.2026. Lisäksi lainsäädännössä on vireillä alueidenkäyttölain uudistus, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Näillä kaikilla on merkittävää vaikutusta rakennuslupaprosesseihin ja kaavoitukseen. Lakimuutokset edellyttävät henkilöstön jatkuvaa koulutusta. Lisäksi myös kiinteistöverolakia ja lunastuslakia on esitetty muutettavaksi.

### **Arvio merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä**

Merkittävimpiä havaittuja riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat korjausvelan hallinta sekä riittävä henkilöstömäärä suhteessa palvelutehtäviin sekä Ukrainan sodan vaikutukset palveluiden ja tuotteiden hintoihin sekä saatavuuteen. Lisäksi Suomen talouskehityksen vuoksi on varauduttava kunnassa mahdollisiin rakenteellisiin uudistuksiin.

### **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**

Tulosalueen toimintakate oli -0,8 milj. euroa, joka toteutui muutettuun talousarvioon nähden 62,4 % (MTA -1,3 milj. euroa). Edellisen vuoden tilinpäätöksessä toimintakate oli -0,9 milj. euroa. Toimintatuotot olivat 1,3 milj. euroa (MTA 1,1 milj. euroa). Tulojen toteuma oli 120,6 % muutettuun talousarvioon nähden.

Toimintakulujen toteuma oli 2,1 milj. euroa (MTA 2,4 milj. euroa). Kulujen toteuma oli 88,5 % (MTA 2,4 milj. euroa).

Tulojen osalta isoimmat muutokset olivat rakennusvalvonnan lupamaksujen tulot noin 0,07 milj. euroa enemmän kuin talousarviossa ja Roinilantien kaava-alueen maankäyttösopimukseen liittyvä viimeinen tuloutus (noin 0,13 milj. euroa).

Talousarvioon nähden säästöjä oli henkilöstökulujen osalta (arkkitehti osan vuodesta täyttämättä, lomarahojen vaihto vapaaksi ja pidemmät poissaolot). Palvelujen oston etenkin asiantuntijapalvelujen osalta tuli säästöä talousarvioon nähden (noin 0,06 milj. euroa). Tässä kaavahankkeiden eteneminen vaikuttaa ja osa selvitystarpeista toteutuu ja siirtyi siten vuodelle 2025. Rakentamisen messuille tonttimarkkinoinnin osalta ei vuoden 2024 aikana osallistuttu. Joukkoliikenteen kustannukset alittivat myös talousarvion noin 0,04 milj. eurolla johtuen erityisesti laskujen kirjautumisesta eri vuosien välillä.

Tonttikysyntä ja lupamäärät olivat vuoden 2024 aikana keskimääräistä vuotta vähäisempiä. Isot yrityshankkeet ja pari iso maanmyyntiä kuitenkin nostivat vuoden 2024 toteumaluvut yli talousarviovaiheessa ennakoitun niin maanmyynnin kuin lupatulokertymän osalta.

Isoimpana kaavatyönä etenee koko kunnan strategisen yleiskaavan laadinta. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 18.11.2024– 17.1.2025 välisen ajan.

Henkilöstö oli vuoden 2024 aikana täysilukuinen ja kaavoitustiimiin rekrytoitiin avoinna ollut arkkitehti pääasiassa asemakaavoitushankkeita edistämään.

Liikennepalveluselvitys mm. Kuljetussopimuksien kilpailutuksia varten valmistui kesäkuussa 2024. Kuljetussopimusten kilpailutus tulevaa 1.8.2025 alkavaa sopimuskautta varten tehtiin syksyllä 2024.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025 ja sitä varten työn alla rakennusjärjestyksen uudistustyö, joka ehdotuksena oli nähtävillä marras- joulukuussa 2024.

Kilpijärven, Isojärven sekä Hunttijärven kunnostushankkeet ovat jatkuneet Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen toimesta. Kullekin kunnostushankkeelle on saatu myönteinen avustus päätös.

Tavoitteiden osalta vuoden 2024 tavoitteisiin on päästy. Kunnalla oli myynnissä vapaita omakotitontteja 37 kpl 31.12.2024 (tavoite 30 kpl). Raakamaata ostettiin noin 26 ha (tavoite 30 ha). Rakennuslupien käsittelyaika on tavoiteajan sisällä keskimäärin 34 vuorokautta. Liikennepalveluselvitys valmistui kesäkuussa 2024. Yritystonttien kaavoituksen osalta koko kunnan strateginen yleiskaavaluonnos hyväksyttiin nähtäville ja Poikkien yritysalueen tuleva kaavoittaminen on nostettu kaavoituskatsauksen mukaiseksi kaavahankkeeksi.

#### Maankäyttö, asuminen ja liikenne

1000 €	TP 2023	TA 2024	MUUTOS	MTA 2024	TP 2024	TOT %	poikkeama
<b>Toimintatuotot</b>	1 157 162	1 063 000		1 063 000	1 281 768	120,6 %	218 768
<b>Toimintakulut</b>	-2 036 755	-2 368 340		-2 368 340	-2 096 807	88,5 %	271 533
<b>Toimintakate</b>	-879 593	-1 305 340		-1 305 340	-815 039	62,4 %	490 301