

**Toimintakertomus KKL
seuranta ajalta 1.1.–31.12.2021**

**Lautakunta/pykälä/pvm
Kuntakehityslautakunta § 9.3.2022**

Palvelualueet:

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen
Projektitoimisto
Maankäyttö ja paikkatieto
Kaavoitus
Rakennusvalvonta

Sisällysluettelo

Kuntakehityslautakunta.....	4
Toiminta-ajatus	4
Olenaiset tapahtumat.....	5
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	5
Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset	6
ELINVOIMA, ASUMINEN JA KEHITTÄMINEN	7
Olenaiset tapahtumat palvelualueella	7
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	7
Riskiarvio	7
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	8
Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	8
PROJEKTITOIMISTO	9
Olenaiset tapahtumat palvelualueella	9
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	9
Focus (projektipäällikkö).....	11
Olenaiset tapahtumat.....	11
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	12
Riskiarvio	12
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	13
Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	13
Rykmentinpuisto (projektipäällikkö)	14
Olenaiset tapahtumat.....	14
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	15
Riskiarvio	15
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	15
Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	15
Hyrylän keskusta (kiinteistökehityspäällikkö)	16
Olenaiset tapahtumat.....	16
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	16
Riskiarvio	17
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	17
Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	17
Maankäyttö ja paikkatieto (maankäyttöpäällikkö).....	18
Maankäyttö (Maankäyttöpäällikkö)	19
Olenaiset tapahtumat.....	19
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	21
Riskiarvio	21
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	22
Olenaiset määrärahan ylitykset/ alitukset.....	22
Paikkatieto (Paikkatietopäällikkö)	23
Olenaiset tapahtumat.....	23
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	24
Riskiarvio	24
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	24
Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	25
KAAVOITUS (KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ)	26
Olenaiset tapahtumat.....	26
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	27
Riskiarvio	27
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	28

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	28
Rakennusvalvonta (johtava rakennustarkastaja)	29
Olennaiset tapahtumat.....	29
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	30
Riskiarvio	31
Henkilöstösuunnitelma 2021.....	31
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	31

KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA

Palvelualueet

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen
 Projektitoimisto
 Maankäyttö ja paikkatieto
 Kaavoitus
 Rakennusvalvonta

Toiminta-ajatus

Kuntakehityslautakunnan tehtävänä on edistää Tuusulan kunnan elinvoimaa, kilpailukykyä ja vetovoimaisuutta sekä huolehtia rakennusvalvonnan tehtävistä.

Tätä tehtävää lautakunta toteuttaa tulevaisuutta ennakoiden luomalla mm. tarkoituksenmukaisella kaavoituksella edellytyksiä hyvälle rakennetulle ja luonnonympäristölle, asuinolojen kehittymiselle, joukkoliikenteelle, viisaalle liikkumiselle sekä elinkeinoja työllisyyspolitiikalla. Lisäksi kuntakehityslautakunta myötävaikuttaa kaavojen toteutumiseen siten, että rakentaminen täyttää yleisesti hyväksytyt normit terveellisuuden, turvallisuuden ja teknisen laadun suhteen sekä tukee ympäristön muodostumista turvalliseksi ja esteettiseksi.

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
18357	KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA						
30	TOIMINTATUOTOT	15 293 187,13	6 410 214	-8 882 973	238,58%	7 031 064	7 031 064
300	Myyntituotot	146 133,49	151 000	4 867	96,78%	160 492	160 492
321	Maksutuotot	4 573 843,72	3 894 000	-679 844	117,46%	3 871 500	3 871 500
330	Tuet ja avustukset	63 846,88	10 000	-53 847	638,47%	6 401	6 401
340	Muut toimintatuotot	10 509 363,04	2 355 214	-8 154 149	446,22%	2 992 671	2 992 671
40	TOIMINTAKULUT	-7 419 988,51	-7 876 722	-456 734	94,20%	-9 307 108	-9 307 108
400	Henkilöstökulut	-3 847 301,57	-4 087 891	-240 589	94,11%	-4 174 864	-4 174 864
430	Palvelujen ostot	-1 790 751,76	-2 145 898	-355 146	83,45%	-2 930 954	-2 930 954
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-71 610,32	-65 500	6 110	109,33%	-171 057	-171 057
480	Muut toimintakulut	-1 710 324,86	-1 577 434	132 891	108,42%	-2 030 233	-2 030 233
5	TOIMINTAKATE	7 873 198,62	-1 466 508	-9 339 707	-536,87%	-2 276 043	-2 276 043

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
183510	Kehittäminen ja hallinto						
30	TOIMINTATUOTOT	73 095,95	1 000	-72 096	7 309,60%	599	599
330	Tuet ja avustukset	63 846,88	0	-63 847		-1 348	-1 348
340	Muut toimintatuotot	9 249,07	1 000	-8 249	924,91%	1 947	1 947
40	TOIMINTAKULUT	-904 347,96	-814 992	89 356	110,96%	-1 002 831	-1 002 831
400	Henkilöstökulut	-600 935,91	-605 167	-4 231	99,30%	-645 126	-645 126
430	Palvelujen ostot	-255 816,63	-171 825	83 992	148,88%	-224 985	-224 985
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8 205,66	-16 000	-7 794	51,29%	-27 663	-27 663
480	Muut toimintakulut	-39 389,76	-22 000	17 390	179,04%	-105 058	-105 058
5	TOIMINTAKATE	-831 252,01	-813 992	17 260	102,12%	-1 002 232	-1 002 232

Olennaiset tapahtumat

Kuntakehityslautakunta kokoontui 14 kertaa. Vuoden 2021 aikana käsiteltiin lautakunnassa seuraavat Tuusulan kunnan aluetta koskevat kaava-asiat:

	Kaava	kem2
1	Högberginhaaran jatke II, Maantiekylä	17 000
2	Rykmentinpuiston yritysalue	148 337
3	Sulan työpaikka-alue II	49 713
4	Aropolku, Hyrylä	1 650
5	Vanha Valtatie, Kellokoski	0

Lainvoiman saivat asemakaavat: Vanha Valtatie, Högberginhaaran jatke II, Rykmentinpuiston yritysalue, Sulan työpaikka-alue II ja Aropolku. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 1 650 k-m² ja työpaikkarakentamista 215 050 k-m².

Viimeisen 10 vuoden aikana vuosittain on saatu lainvoimaista asuinrakentamista keskimäärin 72 960 k-m² ja työpaikkarakentamista 63 831 k-m².

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Työpaikkatonttien neuvottelut jatkuvat ja kaupat toteutuvat 2022 alkuvuoden aikana. Pohjois-Tuusulan kehittämisen suunnitelmat ja toimenpiteet täsmentyvät.

Rykmentinpuiston pääpainopisteet ovat tonttien myynnissä, asemakaavoituksen edistämisessä ja kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkamisessa. Asemakaavoituksen painopisteinä ovat Puistokylän, Olympiakylän ja Hökilän lisäksi työpaikka-alueen laajentaminen itäisen ohikulkutien itäpuolella. Näiden lisäksi varmistetaan, että alueen muut kehittämiskohteet ja -projektit etenevät suunnitellusti sekä samalla haetaan avoimesti uusia, erilaisia toimintatapoja.

Hyrylän Liike- ja Palvelukeskuksen toteuttamisen aloittaminen riippuu nyt asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisesta. Silloin etukäteen allekirjoitettavat tontin kauppakirja ja vuokralaisten vuokrasopimukset tulevat sitoviksi. Näin halutaan varmistaa hankkeen liikkeellelähtö. Tuusulan keskustan yleissuunnitelma arvioidaan hyväksyttävän vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä, asemakaavan muutoksen hyväksymisen arvioidaan tapahtuvan kesän 2022 aikana.

Vuonna 2021 omakotitonttitarjontaa oli kaikissa kuntakeskuksissa ja kysyntä sekä tontinluovutus on ollut hyvällä tasolla. Omakotitonttien luovutuksen jatkuminen hyvällä tasolla edellyttää markkinatilanteen säilymistä samalla tasolla, kunnallistekniikan rakentamista jo kaavoitetuilla alueilla ja kaavoituksen nopeaa valmistumista uusilla alueilla. Kunnan maanomistuksen lisäämiseen kunnan laajentumisalueilla on edelleen aktiivisesti kiinnitettävä huomiota.

Kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt kaavatyöt kattavat lähivuosien asuin- ja työpaikka-alueiden kysynnän ja siten jatkossakin on edellytykset saavuttaa MAL-so-

pimuksen mukainen asuinrakentamista koskeva kaavoitusvelvoite. Kunnan luovuttamien omakotitalotonttien kysyntä on kasvanut merkittävästi ja se luo paineita priorisoida pientalokaavoja etenkin Kellokoskella ja Hyrylässä.

Hyrylän ja Rykmentinpuiston houkuttelevuus näyttää jatkuvan. Rakennusliikkeiden yhteydenotot kuntaan indikoivat sitä, että lähivuosina on odotettavissa myös isoja lupahankkeita ainakin Etelä-Tuusulassa. Myös palveluverkkouudistuksen osalta hankkeita käynnistyy tulevana vuosina. Vuonna 2021 aloitettujen kerrostalohankkeiden valmistuminen nostaa valmistuvien asuntojen lukumäärää vuonna 2022 todennäköisesti jopa vuotta 2021 suuremmaksi. Pientalorakentamisen osalta kunnan tonttitarjonta pysynee tasaisena ja näiden osalta suurta nousua ei ole odotettavissa. Rykmentinpuiston yritysalueen rakentaminen alkaa.

Olellaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Maanmyyntitulot olivat n. 14,9 milj. euroa, kun talousarvion taso oli 8,8 milj. euroa. Toteutuma oli täten 6,1 milj. euroa yli talousarvion. Ylitys johtui pääosin isojen yritystonttien myynnin toteutumisesta ennakoitua aiemmin. Maankäytösopimuskorvauksia saatiin tuloutettua tavoitteen mukainen 3 milj. euroa. Tonttien vuokrausaste oli noin 30 %. Asuntotonteista saatiin 7,9 milj. euroa ja yritystonteista noin 7 milj. euroa.

Muilta osin toimintatuotot ylittivät talousarvion tason n. 0,7 milj. euroa. Merkittävin tähän vaikuttanut tekijä oli rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksujen tuottotavoitteen ylitys 0,4 milj. euroa.

Toimintakulut toteutuivat lähellä talousarvion tasoa, alitus oli n. 0,5 milj. euroa. Eriyisesti tähän vaikutti asiantuntijapalveluiden käytön 0,3 milj. euron budjetin alitus. Muilta osin kulut toteutuivat lähellä budjetin tasoa.

Toimintakatteen toteutuma (ilman maanmyyntituloja) oli -0,3 milj. euroa, talousarvion toimintakatteen ollessa -1,5 milj. euroa. Joten lopullinen toteutuma ylitti talousarvion 1,2 milj. euroa.

ELINVOIMA, ASUMINEN JA KEHITTÄMINEN

Palvelualue

Vastuhenkilö: Elinvoimajohtaja Kristiina Salo

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
183160	Elinvoima, asuminen ja kehittäminen						
30	TOIMINTATUOTOT	1 398 834,09	1 520 214	121 380	92,02%	2 556 948	2 556 948
300	Myyntituotot	5 619,35	8 000	2 381	70,24%	30 515	30 515
321	Maksutuotot	937,61	0	-938		443 979	443 979
330	Tuet ja avustukset	0,00	0	0		7 749	7 749
340	Muut toimintatuotot	1 392 277,13	1 512 214	119 937	92,07%	2 074 704	2 074 704
40	TOIMINTAKULUT	-2 162 554,68	-2 306 933	-144 378	93,74%	-4 523 747	-4 523 747
400	Henkilöstökulut	-373 501,87	-416 136	-42 634	89,75%	-1 011 513	-1 011 513
430	Palvelujen ostot	-380 260,00	-478 990	-98 730	79,39%	-1 869 428	-1 869 428
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3 211,97	-12 500	-9 288	25,70%	-104 908	-104 908
480	Muut toimintakulut	-1 405 580,84	-1 399 307	6 274	100,45%	-1 537 898	-1 537 898
5	TOIMINTAKATE	-763 720,59	-786 719	-22 998	97,08%	-1 966 800	-1 966 800

Palvelualue vastaa kunnan elinkeinoitoimesta ja matkailusta sekä asumisen hankekehityksestä. Panostamme Tuusulan kunnan vetovoiman ja brändin rakentamiseen.

Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Vuonna 2021 on työn alla ollut poikkihallinnollisesti Tuusulan asuntopoliittinen ohjelma sekä yhteistyössä yritysten kanssa matkailun toimenpideohjelma sekä organisoituminen. Uusi Pohjois-Tuusulan hankekehityspäällikkö aloitti 9.11.2021.

Myös vuotta 2021 leimasi olennaisesti Covid -19 -pandemia, joka vaikutti olennaisesti rajoittaen normaalia toimintaa. Yritysten sijoittautumistarjouksia tehtiin aktiivisesti ja uudelta Rykmentinportin alueelta myytiin ensimmäinen tontti.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Työpaikkatonttien neuvottelut jatkuvat ja kaupat toteutuvat 2022 alkuvuoden aikana. Pohjois-Tuusulan kehittämisen suunnitelmat ja toimenpiteet täsmentyvät. Asuntopoliittisen ohjelman toimenpiteet käynnistyvät 2022 aikana. Tavoitteena on työskentelyssä ns. normaalikäytäntöihin pääseminen vuoden 2022 aikana Covid -19 -pandemian laantuessa.

Riskiarvio

Rykmentinportin tonttikauppojen toteutuessa nopeasti alkuvuodesta 2022, yrityksille ei ole tarjolla tarpeeksi monipuolisesti tonttitarjontaa. Matkailijamäärät eivät kehity suotuisalla tavalla pandemian jälkeen.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Pohjois-Tuusulan hankekehittäjä aloitti 11/2021. Matkailukehittäjän resurssi on edelleen täyttämättä. Asuntosihteerin eläköityessä, asuntotoimen tehtäviä järjestellään uudelleen.

Olennot määrärahan ylitykset/alitukset

Ei olennaisia määrärahan ylityksiä/ alituksia.

PROJEKTITOIMISTO

Palvelualue

Vastuuhenkilö: Projektitoimiston päällikkö Jyri Olkkonen

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
183571	Projektitoimisto						
30	TOIMINTATUOTOT	8 205 357,25	0	-8 205 357			
300	Myyntituotot	3 112,22	0	-3 112			
340	Muut toimintatuotot	8 202 245,03	0	-8 202 245			
40	TOIMINTAKULUT	-918 484,18	-974 489	-56 005	94,25%		
400	Henkilöstökulut	-376 331,79	-440 937	-64 605	85,35%		
430	Palvelujen ostot	-505 672,75	-509 276	-3 603	99,29%		
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-15 085,00	-2 000	13 085	754,25%		
480	Muut toimintakulut	-21 394,64	-22 276	-881	96,04%		
5	TOIMINTAKATE	7 286 873,07	-974 489	-8 261 362	-747,76%		

Palvelualue edistää kuntastrategian mukaisesti projektialueiden: Rykmentinpuiston, Focuksen ja Hyrylän keskustan kehittämistä. Määritelmänsä mukaisesti, Projektitoimisto eli PMO on organisaation rakenne, joka standardoi projekteihin liittyviä hallinnollisia prosesseja ja sekä suunnittelee että johtaa resurssien, toimintatapojen, työkalujen ja tekniikoiden jakamista organisaatiossa. Riippuen organisaation tarpeista, PMO:n vastuut voivat olla projektien johtamista tukevista toiminnoista yhden tai useamman projektin johtamiseen.

Olellaiset tapahtumat palvelualueella

Projektitoimiston päällikkö aloitti tehtävässään 08/2021.

Määriteltiin projektitoimiston tehtäväkenttä. Projektikäsikirjan (pohja projektimalille) laatiminen saatiin valmiiksi. Aloitettiin projektimallin suunnitteleminen ja rakentaminen sekä sen jalkauttamisen suunnitteleminen. Johdettiin Rykmentinpuiston monitoimikampuksen elinkaarihanketta sekä osallistuttiin palveluverkko-ohjelman kehittämiseen.

Aluekehitysprojektien asiat on kerrottu omissa kohdissaan alla

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Tulevana vuonna 2022 jalkautetaan projektimalli pohjautuen vuonna 2021 alustettuun projektikäsikirjaan. Jalkauttaminen aloitetaan pilottiprojekti(e)n suorittamisella, henkilöstön kouluttamisella sekä projektikäsikirjan muokkaamisella helpokäyttöiseksi työkaluksi. Projektimalliin sisältyy projektityön kehittymisen lisäksi eettiset toimintaohjeet ja parannuksia resurssien hallintaan.

Salkunhallintaa kehitetään säännölliseksi toiminnaksi, jolloin tiedolla johtaminen helpottuu ajantasaisen tilannekuvan ja projektiviestinnän kehittyessä oleellisesti. Kasvun ja ympäristön johtoryhmälle tulee huomattavasti parempi tilannenäkemyks projektikenttään.

Aluekehitysprojektien asiat on kerrottu omissa kohdissaan alla.

FOCUS (PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ)

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
1831621	Focus-projektit						
40	TOIMINTAKULUT	-149 506,29	-281 077	-131 571	53,19%	-175 302	-175 302
400	Henkilöstökulut	-86 019,16	-76 212	9 807	112,87%	-33 532	-33 532
430	Palvelujen ostot	-44 820,73	-203 365	-158 544	22,04%	-137 467	-137 467
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-15 085,00	0	15 085			
480	Muut toimintakulut	-3 581,40	-1 500	2 081	238,76%	-4 303	-4 303
5	TOIMINTAKATE	-149 506,29	-281 077	-131 571	53,19%	-175 302	-175 302

Focus-alueen kehittämisen painopisteenä ovat alueen kaavoituksen ja maanhankinnan edistäminen, neuvottelut eri sidosryhmien ja mahdollisten toteuttajien kanssa sekä alueen maa-ainestenottoon ja muuhun esirakentamiseen tähtäävät valmistelevat työt.

Olennaiset tapahtumat

Focus-alueen yleissuunnittelu käynnistettiin ja syksyn aikana laadittiin kaksi koko Focus-alueen kattavaa alustavaa yleissuunnitelmaluonnosta. Yleissuunnitelma ei ole virallinen kaavataso, mutta se toimii laadittavien asemakaavojen selvitysaikaneistona. Suunnittelulla tarkennetaan ja ajanmukaistetaan osayleiskaavassa tehtyjä suunnitteluratkaisuja, jotka käsittävät yksittäisiä asemakaava-alueita laajempia kokonaisuuksia. Yleissuunnittelussa otetaan kantaa mm. Kehä IV:n liittymäjärjestelyihin ja rinnakkaiskadun linjaukseen, korttelikokoihin, kaupan ratkaisuun sekä voimalinjojen muutostarpeisiin. Maankäyttöratkaisujen lisäksi laaditaan työn edellyttämät selvitykset liikenteestä ja kunnallistekniikan toteuttamisesta sekä alueen tasaamisesta. Konsulttina työssä toimii Sweco Infra & Rail Oy.

Vuoden aikana laadittiin erilaisia selvityksiä yleissuunnittelua varten. Ramboll Oy laati maankäytön kehittämisen tueksi alueen kaupallista ja toiminnallista sisältöä koskevan selvityksen, jolla pyritään vastaamaan kysymyksiin: millaisia kaupallisia toimintoja, kuinka paljon ja minne? Focus alueen voimajohtoreittien esiselvityksessä kartoitettiin ja vertailtiin eri vaihtoehtoja voimalinjojen uudelleen sijoittamiseksi tai pysyttämiseksi paikoillaan. Suunnittelu viimeistellään vuoden 2022 aikana. Konsulttina työssä toimii Eltel Networks Oy. Lisäksi laadittiin täydentäviä luontoselvityksiä mm. johtosiirtoja silmällä pitäen.

Sammonmäki III asemakaavamuutoksesta valmisteltiin kaavaehdotus, joka asetettiin nähtäville alkukesästä ja kaava hyväksyttiin valtuustossa loppuvuodesta.

Maa-ainesten ottamisesta on neuvoteltu MH-Kivi Oy:n kanssa toistaiseksi tuloksettomana. Kunta on käynnistänyt omien ottosuunnitelmien laatimisen suunnittelukonsulttien kilpailutuksen jälkeen. Suunnitelmat valmistuvat oletettavasti alkuvuodesta 2022.

Ympäristöministeriö myönsi syksyllä 2020 Tuusulan kunnalle lunastusluvan puuttuvien maa-alueiden hankkimiseksi sekä osittaisen ennakkohaltuunoton. Lunastusluvan myöntämisestä jätettiin valituksia hallinto-oikeuteen ja kunta on antanut niihin oman vastineensa. Asian käsittely on edelleen kesken. Alueen maanomistajien ja erityisten oikeuksien omistajien kanssa on neuvoteltu. Kiinteistökauppoja kunta ei ole tehnyt alueelta kuluneen vuoden aikana.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Alueen yleissuunnittelu viedään päätökseen, jonka jälkeen jatketaan asemakaavoitusta. Yleissuunnitelma kaikkine selvityksineen tuottaa kattavan lähtötietopaketin yksityiskohtaisemman suunnittelun eteenpäin viemiseksi. Neuvotteluja kiviaineksen ottamisesta jatketaan ja oman maa-ainesten ottoluvan valmistelua jatketaan. Maanhankintaa edistetään myös aktiivisesti.

Riskiarvio

Focus-alueeseen liittyvät riskit ovat pääosin maanhankinta-, sopimus- ja valitusperusteisia. Toteutuessaan nämä riskit hidastavat projektin etenemistä tai aiheuttavat vähintäänkin epävarmuustekijöitä ja vaikeuttavat prosessien aikatauluttamista.

Alueen maanomistus ja kiviaineksiin liittyvät erityiset oikeudet sekä maa-ainesten ottoluvat ovat pirstaloituneet eri omistajille. Monitahoinen neuvotteluasetelma syö aika- ja neuvotteluresursseja, kun ongelmaan haetaan ratkaisua. Edistämme kuitenkin maanhankintaa johdonmukaisesti eri maapoliittisia keinoja käyttäen.

Focus-alueen ja siihen kiinteästi kytkeytyvän Kehä IV:n toteuttaminen tulevat muokkaamaan ympäristöä voimakkaasti ja niiden vaikutukset ovat laaja-alaisia, mikä voi aiheuttaa muutosvastarintaa jopa kuntarajojen ulkopuolella. Alueen kehittäminen edellyttää kaavoituksen lisäksi erilaisia lupaprosesseja, jotka altistuvat niin ikään valituksille. Näitä riskejä voidaan ennaltaehkäistä hyvällä ja huolellisella suunnittelulla sekä avoimella tiedottamisella. Erilaisilla suunnitteluratkaisuilla voi olla lisäksi isoja kustannusvaikutuksia mm. infrarakentamisen näkökulmasta, jotka voivat syödä projektin kannattavuutta. Voimalinjojen mahdollisella muutos- tai siirtotarpeella voi olla myös suuria kustannus- ja aikatauluvaikutuksia. Alueella olevan kiviaineksen louhiminen sisältää riskitekijöitä, jotka liittyvät alkuvaiheessa lupaprosesseihin ja myöhemmin toteutusvaiheessa esirakentamis- ja louhintatoimintojen yhtäaikaiseen sovittamiseen. Kiviaineksen vaihtelevalla kysynnällä voi olla myös yllättäviä kannattavuusvaikutuksia.

Yhtenä uhkana ovat myös kuntasuunnittelu niukat henkilöresurssit. Alueen suunnittelun, neuvotteluiden ja toteutuksen varmistamiseksi projektille tulisi erityisesti alkuvaiheessa turvata riittävät resurssit. Resursointia voidaan parantaa hyvin laaditun projektisuunnitelman avulla.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Focus-projektissa toimii yksi henkilö (projektipäällikkö)

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei olennaisia määrärahan ylityksiä/ alituksia.

RYKMENTINPUISTO (PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ)

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
1831622	Rykmentinpuisto (taseyksikkö)						
30	TOIMINTATUOTOT	8 205 357,25	0	-8 205 357		1 097 712	1 097 712
300	Myyntituotot	3 112,22	0	-3 112		16 877	16 877
321	Maksutuotot	0,00	0	0		443 979	443 979
340	Muut toimintatuotot	8 202 245,03	0	-8 202 245		636 856	636 856
40	TOIMINTAKULUT	-227 023,90	-496 867	-269 843	45,69%	-1 990 552	-1 990 552
400	Henkilöstökulut	-102 144,66	-274 603	-172 458	37,20%	-588 739	-588 739
430	Palvelujen ostot	-116 034,05	-204 546	-88 512	56,73%	-1 245 982	-1 245 982
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	0	0		-98 549	-98 549
480	Muut toimintakulut	-8 845,19	-17 718	-8 873	49,92%	-57 281	-57 281
5	TOIMINTAKATE	7 978 333,35	-496 867	-8 475 200	-1 605,73%	-892 840	-892 840

Rykmentinpuiston osalta painopisteinä ovat tontinluovutuksen edistäminen, työpaikka-alueiden kehittäminen sekä asemakaavoituksen jatkaminen. Alueen luonne muuttuu, kun alueelle muuttaa paljon uusia asukkaita.

Olennaiset tapahtumat

Rykmentinpuiston rakentaminen on vuonna 2021 jatkunut edellisvuosien tapaan vilkkaana. Tonttien luovutus ja kysyntä on ollut hyvällä tasolla. Kaikki pientalotontit on luovutettu, eikä rivitalotonttejakaan ole montaa jäljellä.

Pitkäjänteisellä toiminnalla on pystytty luomaan kiinnostava ja laajaa julkisuutta saanut aluekehityshanke, jonka rakentamisen käynnistymiseen vaikutti merkittävästi vuonna 2020 järjestetyt Asuntomessut.

Ohjelmaisesti toimimalla on saavutettu kokonaisvaltaista alue- ja kaupunkikehitystä ja verkostomaista kumppanuuskehittämistä.

Rykmentinpuiston keskuksen, Puustellinmetsän, Monion ja Kirkonmäen alueiden kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminenkin pääosin valmistunut.

Myös Rykmentinpuiston työpaikka-alueella on asemakaavan vahvistumisen jälkeen voitu aloittaa tonttien luovutus, joka onkin toteutunut hyvin. Kunnallistekniikan suunnittelu on myös valmistunut ja rakentaminen käynnistyy vuonna 2022.

Koko Rykmentinpuiston alueella on valmistunut yli 50 asuinrakennusta useana eri talotyyppinä ja lisäksi rakenteilla on useita asuinkerrostaloja. Toteutusta on tulossa sekoittuneesti eri hallintamuotoina. Kunnan omista rakennushankkeista on käynnistynyt ensimmäisenä monitoimitalo Monion rakentaminen. Yhtenäiskoulun ja Rykmentin puistotielle sijoittuvan linja-autoaseman suunnittelu on aloitettu.

Taiteen ohjausryhmän aktiivisen toiminnan seurauksena on alueen tontinluovutuksen yhteydessä kerättyä taiderahaa käytetty taiteen hankkimiseen. Tällä hetkellä valmistuneita tai hankittuja taideteoksia on alueella jo 8 kpl ja kolmanteoksen suunnittelu tai valmistus on käynnissä. Taiderahaa on kerätty vuoden loppuun 2021 mennessä noin miljoona euroa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Rykmentinpuiston pääpainopisteet ovat tonttien myynnissä, asemakaavoituksen edistämisesä ja kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkamisessa. Asemakaavoituksen painopisteinä ovat Puistokylän, Olympiakylän ja Hökilän lisäksi työpaikka-alueen laajentaminen itäisen ohikulkutien itäpuolella. Näiden lisäksi varmistetaan, että alueen muut kehittämiskohteet ja -projektit etenevät suunnitellusti sekä samalla haetaan avoimesti uusia, erilaisia toimintatapoja.

Rykmentinpuiston markkinointia ja viestintää viedään eteenpäin suunnitellusti, avointa vuorovaikutusta eri sidosryhmien välillä ylläpidetään ja kehitetään. Infrastruktuurin kokonaisvaltaista suunnittelua jatketaan.

Taideohjelman toiminta jatkuu valtuuston hyväksymän taideohjelman mukaisesti.

Riskiarvio

Rykmentinpuiston alueen toteuttaminen on käynnistynyt hyvin. Projektin negatiiviset riskit liittyvät rakennushankkeiden ja niiden toteutuksen hidastumiseen. Tämän lisäksi riskejä liittyy muun muassa aliresursointiin, valitukseen sekä maine- ja vetovoimatekijöihin. Alueen rakentumisen myötä osayleiskaavassa ja asemakaavoissa tehdyt ratkaisut ovat konkretisoituneet kuntalaisille ja muille sidosryhmille. Puistokylän asemakaavoittaminen on herättänyt paljon keskustelua ja osallistamisessa onkin tehty paljon töitä sen eteen, että hankkeen sisältö ja tavoitteet olisivat kaikille selviä.

Projektin pitkäjänteisyys, jopa 40–50 vuotta, johtaa siihen, että eri sidosryhmien pitkäkestoinen sitouttaminen hankkeeseen ja sen tavoitteeseen on tärkeää. Riskejä hallitaan erilaisin työkaluin ja toimenpitein.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Rykmentinpuisto -taseyksikössä toimii kokoaikaisesti yksi henkilö (projektipäällikkö).

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Taseyksikön alueelta kertyi tontinmyyntituloja yhteensä n. 8,2 milj. euroa.

HYRYLÄN KESKUSTA (KIINTEISTÖKEHITYSPÄÄLLIKKÖ)

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
1831623	Hyrylän keskusta						
40	TOIMINTAKULUT	-398 143,87	-196 545	201 599	202,57%	-189 422	-189 422
400	Henkilöstökulut	-87 792,90	-90 122	-2 329	97,42%	-77 534	-77 534
430	Palvelujen ostot	-306 211,12	-101 365	204 846	302,09%	-104 975	-104 975
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	-2 000	-2 000	0,00%		
480	Muut toimintakulut	-4 139,85	-3 058	1 082	135,38%	-6 912	-6 912
5	TOIMINTAKATE	-398 143,87	-196 545	201 599	202,57%	-189 422	-189 422

Hyrylän keskustan kehittämässä pääpainopisteenä on uuden palvelukeskuksen (sis. ratkaisun uusista kunnan toimitiloista) sijoittuminen alueelle ja useita tontteja (mm. Suutarintien 5 tonttia, purettavan hallintorakennuksen tulevat tontit, samoin vesilaitoksen tontti ym. tontteja) palvelevan pysäköintitalon rakentaminen. Keskusta-alueella pyritään toteuttamaan laadukasta purkavaa täydennysrakentamista, mikä on tehtävä tonttikohtaisesti ns. postimerkkikaavoilla eri kiinteistöjen elinkaarivaiheesta johtuen. Toteutuksen aikatauluun vaikuttavat yksityisten kiinteistönomistajien tahtotilan herättäminen ja terveydenhuollon uudistukset (mm. Keusote -uudistus sekä Hyvinvointialue -uudistus).

Olennaiset tapahtumat

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma on valmistunut ja odottaa hallintoelinkäsittelyä. Asemakaavamuutoksen laatiminen on valmistunut ja kunnanhallitus on asettanut sen nähtäville asemakaavaehdotuksena. Palvelukeskuksen hankkeen pää-toteuttajat (Lehto Group Oy rakentajana ja Parviainen arkkitehdit pääsuunnittelijana) on valittu samoin sijoittaja (NREP Oy). Neuvottelun alla on enää asemakaavamuutoksen lainvoimaisuus. Tontin kauppaehdot ja vuokrasopimuksen ehdot on sovittu.

Suutarintien 5 tontista on kolmesta allekirjoitettu sitova esisopimus Avainyhtiöt Oy:n kanssa. Suutarintien tonttien toteuttaminen riippuu paikoituksen järjestämisestä. Pysäköintitalo olisi oiva vaihtoehto tilapäiselle pysäköinnille, mikä tapahtuisi pääosin paikoitustalon tontilla kiertämällä kävelyteitä pitkin Suutarintieltä Koskensäntielle. Kun pysäköintitalo on rakennettu, olisi hyvä tehdä puistoon polku Suutarintieltä paikoitustalon toiseen tai kolmanteen kerrokseen, jolloin etäisyys olisi siedettävä. Tämä oletettavasti vaikuttaa myös asuntojen haluttavuuteen.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Hyrylän Liike- ja Palvelukeskuksen toteuttamisen aloittaminen riippuu nyt asemakaavan muutoksen lainvoimaistumisesta. Silloin etukäteen allekirjoitettavat tontin kauppakirja ja vuokralaisten vuokrasopimukset tulevat sitoviksi. Näin halutaan varmistaa hankkeen liikkeellelähtö.

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma arvioidaan hyväksyttävän vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä, asemakaavan muutoksen hyväksymisen arvioidaan tapahtuvan kesän 2022 aikana.

Suutarintien alueen kolmen AK-tontin myynti toteutunee siitä huolimatta, että pysäköintitalon rakentamista lykätään. Mikäli pysäköintitalon rakentamista lykätään, joutuu kunta osoittamaan kolmea tonttia varten 86 + 7 autopaikkaa tilapäispaikoitusta varten. Tilapäispaikoitus voi olla voimassa korkeintaan 5 vuotta. Pysäköintitalon rakentaminen vie 18 kk, joten lykkäys rakentamisessa voi olla 3,5 vuoden mittainen, eikä sinä aikana purettavan hallintorakennuksen tontille voitane toteuttaa yhtä tehokasta kaavaa, kuin oli ajateltu. Myöskään Suutarintien kahden viimeisen tontin toteutusta ei voitane aloittaa.

Riskiarvio

Hyrylän keskustan pikaisen toteutumisen riskit liittyvät toteutumishopeutta ajatellen sote-ratkaisun ja maakuntauudistuksen sisältöön koskien mm. sote-rakennuksia ja niiden käyttöä. Riskinä ovat myös kunnan sisäiset erilaiset näkemykset maankäytöstä ja niiden yhteensovittamisesta, mikä voi hidastaa päätöksentekoa. Lisäksi riskinä on kerrostaloasuntojen riittämätön kysyntä, mikä toteutuessaan hidastaisi keskustan kehittymistä ja mahdollisesti heijastuisi tonttien myyntihintaan.

Myöskään asuntotuotannon ARA-rajoitteinen osuus, lähinnä Rykmentinpuistossa, samoin kuin asuntojen keskipinta-ala, joka on liian pieni, ei tue sellaisten ostajien toiveita, jotka haluaisivat muuttaa haja-asutusalueilta keskustan palveluiden piiriin ja helpompaan toimintaympäristöön. Jäljellä oleville kahdelle suutarintien tontille on saatava suurempia asuntoja - ehkä 70 - 120 m²:n keskikoko.

Hyrylän keskustasta halutaan toimiva, pito- ja vetovoimainen ja siten elinvoimainen keskusta, joka houkuttaa asukkaita ja luo mahdollisuudet Hyrylän keskustan edelleen kehittämiseen.

Kaavoitusriskinä ovat valitukset, jotka hidastavat hankkeita valittajista ja valitusten sisällöstä riippuen 1–3 vuotta.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Hyrylän keskusta-projektissa toimii yksi henkilö (kiinteistökehityspäällikkö). Kaavoituksen ja maankäytön henkilökunta osallistuu aktiivisesti työskentelyyn.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei olennaisia määrärahan ylityksiä/ alituksia.

MAANKÄYTTÖ JA PAIKKATIETO (MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ)

Palvelualue

Vastuuhenkilö: Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
183590	Maankäyttö ja paikkatieto						
30	TOIMINTATUOTOT	4 449 684,57	4 227 000	-222 685	105,27%		
300	Myyntituotot	133 568,99	143 000	9 431	93,40%		
321	Maksutuotot	3 411 455,91	3 244 000	-167 456	105,16%		
340	Muut toimintatuotot	904 659,67	840 000	-64 660	107,70%		
40	TOIMINTAKULUT	-1 858 599,72	-1 883 936	-25 336	98,66%		
400	Henkilöstökulut	-1 363 136,99	-1 384 620	-21 483	98,45%		
430	Palvelujen ostot	-331 289,86	-393 933	-62 643	84,10%		
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-29 694,40	-22 000	7 694	134,97%		
480	Muut toimintakulut	-134 478,47	-83 383	51 095	161,28%		
5	TOIMINTAKATE	2 591 084,85	2 343 064	-248 021	110,59%		

Palvelualue sisältää palveluyksiköt

- Maankäyttö
- Paikkatieto

Palvelualueella huolehditaan kunnan maapolitiikasta ja paikkatietoinfrastruktuurin hoidosta. Keräämme ajantasaisia paikkatietoa ympäristöstämme sekä ylläpidämme ja kehitämme kunnan paikkatietoinfrastruktuuria. Kuntatalouden tukemiseksi palvelualueella hallitaan ja kehitetään kunnan maaomaisuutta mm. varmistamalla raakamaavarannon riittävyys, toimimalla osana tonttituotantoketjua ja maksimoimalla tonttien luovutukset. Palvelualueella on vastuullaan myös useita lakisääteisiä tehtäviä.

Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Palvelualueelta irtisanoutui toukokuussa paikkatietopäällikkö ja kiinteistörekisterinhoitaja sekä kesäkuussa maanmittausinsinööri, joiden rekrytointiprosessit ja töiden pikainen uudelleen organisointi varasi palvelualueen resursseja. Uusi kiinteistörekisterinhoitaja aloitti työskentelyn lokakuun alussa, maanmittausinsinööri marraskuun alussa ja paikkatietopäällikkö saatiin valittua.

Koronaepidemian johdosta noin 75 % palvelualueen työtehtävistä suoritettiin etänä. Palvelutoiminnan vähäinen häiriytyminen, henkilöstön tehdessä pääsääntöisesti etätyöskentelyä poikkeusaikana sekä toimien useassa tehtävässä oman tehtävänsä ohella, on osoittanut henkilöstöltä huimaa sopeutumista, uudistumiskykyä ja sitoutumista.

MAANKÄYTTÖ (MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ)

Tili	Tilinimi	Toteuma 1- 12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1- 12/2020	TP2020
1831600	Maankäyttö						
30	TOIMINTATUOTOT	4 111 889,66	3 965 000	-146 890	103,70%	3 568 339	3 568 339
300	Myyntituotot	0,00	0	0		998	998
321	Maksutuotot	3 207 229,99	3 125 000	-82 230	102,63%	2 652 433	2 652 433
340	Muut toimintatuotot	904 659,67	840 000	-64 660	107,70%	914 907	914 907
40	TOIMINTAKULUT	-783 887,97	-801 319	-17 431	97,82%	-806 569	-806 569
400	Henkilöstökulut	-649 410,19	-643 560	5 850	100,91%	-581 163	-581 163
430	Palvelujen ostot	-59 836,42	-110 649	-50 813	54,08%	-116 757	-116 757
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-302,34	-3 500	-3 198	8,64%	-3 072	-3 072
480	Muut toimintakulut	-74 339,02	-43 610	30 729	170,46%	-105 577	-105 577
5	TOIMINTAKATE	3 328 001,69	3 163 681	-164 321	105,19%	2 761 769	2 761 769

Maankäyttö vastaa kunnan maapolitiikan hoidosta. Maankäyttö vastaa kunnanvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman ja maapolitiikan mukaisista tehtävistä sekä lakisääteisistä maankäyttöön liittyvistä tehtävistä, mm. tonttijaon laatimisesta ja kiinteistörekisterin pitämisestä. Kunnan maapolitiikkaa hoidetaan kulloinkin voimassa olevan maapoliittisen ohjelman linjausten mukaisesti. Maankäyttö vastaa myös kunnan tonttien luovutuksesta ja kunnan maaomaisuuden hallinnasta.

Maankäyttö pyrkii turvaamaan asuntotonttien ja työpaikkatonttialueiden kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen tarpeet pitkäjänteisellä, kohtuuhintaisella ja oikeaan paikkaan sijoittuvalla maanhankinnalla. Maankäyttö laatii tarvittavat maankäyttösopimukset sekä tontinluovutuksilla tukee kunnan taloutta kasvattamalla maanmyyntituloja.

Olennaiset tapahtumat

Maanmyyntitulot olivat noin 14,90 M€. Maanmyyntitulotavoite oli 8,8 M€, joten se ylittyi 6,1 M€ isojen yritystonttien myynnin toteuduttua ennakoitua aiemmin. Vuonna 2021 omakotitonttitarjontaa oli jokaisessa kuntakeskuksessa. Tontteja luovutettiin Hyrylässä Anttilanranta I:n, Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän alueilta. Kellokoskella jatkettiin Linjapuisto II:n luovutusta ja Jokelan Peltokaaren alueella myynti jatkui edellisvuosien tasaisella tasolla. Kaupat tehtiin pääsääntöisesti sähköisenä kiinteistöväihdannon palvelun kautta. Vuokrausaste tonteilla oli noin 30 %.

Maankäyttösopimuskorvauksia saatiin tuloutettua tavoitteen mukainen noin 3 M€.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksia solmittiin seurantakaudella yhteensä 3 kpl ja maankäyttösopimuksia allekirjoitettiin 7 kpl. Pellavamäen asemakaava-alueella tehtiin lopullisia luovutuskirjoja 6 kpl. Sula I ja Sula II asemakaava-alueilla tehtiin lopullisia luovutuskirjoja yhteensä 9 kpl. Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 110 ha (tavoite noin 40 ha) ja maanhankintameno noin 2,7 M€. Lisäksi maanhankintarahaa käytettiin yhteensä noin 1,2 M€ Rykmentinpuiston viimeiseen osamaksuun.

Kiinteistönmuodostus

Vuosi	2017	2018	2019	2020	2021	5 v. ka.
Tontteja rekisteröity (kpl)	107	123	90	95	87	100
Tontin lohkomistoimituksen kesto ka. (vrk)	15	60	30	62	53	44
Yleisiä alueita rekisteröity (kpl)	21	19	21	38	22	34
Laadittuja tonttijakoja (tontteja kpl)	184	73	115	183	68	124

Maanhankinta

Vuosi	2017	2018	2019	2020	2021	5v. ka.
Hankittu ha.	185,80	71,37	101,07	21,53	112,20	98,39
Hankittu milj. eur	7,99	3,69	3,39	1,14	2,69	3,78

Maanluovutus

Vuosi	2017	2018	2019	2020	2021	5 v. ka.
Omakotitonttien luovutus (kpl)	25	30	47	68	94	53
Tuottajamuotoisten tonttien luovutus	6	9	9	4	14	8
Yritystonttien luovutus	5	6	3	3	6	5

Seurantakaudella AO tontteja on luovutettu yhteensä 94 kpl (myyty 68 kpl ja vuokrattu 26 kpl) myytyihin sisältyy 8 kpl vuokratontin omaksi lunastuksia. Tuottajamuotoisia tontteja on myyty 6 kpl ja vuokrattu 8 kpl, myytyihin sisältyy 1 vuokratontin omaksi lunastus. Yritystontteja on myyty 6 kpl, joista 1 oli vuokratontin omaksi lunastus.

Kunnallistekniikka on rakentunut siten, että vuodelta 2021 maankäyttösopimuskorvauksia voidaan tulouttaa, maana ja rahana, yhteensä noin 3 M€. Maankäyttösopimuskorvauksia on seurantakaudella maksettu kunnalle noin 3,2 M€, jotka voidaan tulouttaa, kun kunnallistekniikka rakentuu sopimusalueille.

Luovutetut asuntotontit 1.1. - 31.12.2021				yht.
tontit	vuok- rattu	vuokratontin omaksi lunastus	myyty	
Anttilanranta	2		2	4
Tähkääpää, Kellokoski		1		1
Linjapuisto II	1		12	13
Peltokaari	7	2	13	22
Lahelanpelto II	22	2	33	57
Puustellinmetsä	2	4	5	11
yhteensä	34	9	65	108

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuonna 2021 omakotitonttitarjontaa oli kaikissa kuntakeskuksissa ja kysyntä sekä tontinluovutus on ollut hyvällä tasolla.

Omakotitonttien luovutuksen jatkuminen hyvällä tasolla edellyttää markkinatilanteen säilymistä samalla tasolla, kunnallistekniikan rakentumista jo kaavoitetuilla alueilla ja kaavoituksen nopeaa valmistumista uusilla alueilla. Kunnan maanomistuksen lisäämiseen kunnan laajentumisalueilla on edelleen aktiivisesti kiinnitettävä huomiota.

Riskiarvio

Maankäytön sopimusneuvotteluiden (ml. maanhankinta) etenemisen riskit vaikuttavat asemakaavojen etenemiseen ja siten tonttien myyntiin. Lisäksi on aina olemassa myös kaavavalitusriski ja kunnallistekniikan toteutumisen eteneminen, joista johtuen voi tonttien odotettu myyntiajankohta viivästyä. Tontinmyyntitulojen arviointi alueille, joissa arviointihetkellä ei ole vahvaa asemakaavaa, on haasteellista. Lisäksi markkinatilanne sekä kysynnän ja tarjonnan kohtaamattomuus ovat riskitekijöitä.

Riskitekijänä on resurssien turvaaminen yksikössä. Isot projektit edellyttävät aiempaa enemmän resursseja myynti- ja sopimusneuvotteluihin. Lisäksi tonttien myyntiin, markkinointiin ja seurantaan vaaditaan riittävä henkilöstö. Resurssien lisätarpeeseen on tarvittaessa hyvä reagoida joustavasti.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Maankäyttöyksikössä työskentelee yhteensä 11 henkilöä seuraavasti: maankäyttöpäällikkö, maankäyttöasiantuntija, maankäyttöinsinööri, maanmittausinsinööri, 2 maankäyttöavustajaa, maankäyttöneuvottelija, toimitusinsinööri, 2 tontti-insinööriä ja hallintopalvelusihteeri.

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus (MRL 20§).

Kunnan useat isot maankäyttöprojektit ja elinkeinopalvelut ym. vaativat maankäytön henkilöstöressurssien käyttöä. Yksikössä tulee varautua lähivuosina tapahtuviin eläköitymisiin varmistuen osaamisen ja hiljaisen tiedon siirtämisen uusille työntekijöille. Vuoteen 2023 mennessä 2 henkilöä saavuttaa eläkeiän tai voi jäädä varhennetulle eläkkeelle.

Olennaiset määrärahan ylitykset/ alitukset

Maanmyyntitulot olivat noin 14,90 M€. Maanmyyntitulotavoite oli 8,8 M€, joten se ylittyi 6,1 M€ isojen yritystonttien myynnin toteuduttua ennakoitua aiemmin. Maankäyttösopimuskorvauksia saatiin tuloutettua tavoitteen mukainen noin 3 M€. Tonttien vuokrausaste oli noin 30 %. Asuntotonteista saatiin noin 7,9 M€ ja yritystonteista noin 7 M€.

Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 110 ha (tavoite noin 40 ha) ja maanhankintameno noin 2,7M€. Lisäksi maanhankintarahaa käytettiin yhteensä noin 1,2 M€ Rykmentinpuiston viimeiseen osamaksuun.

Käyttömenojen osalta ei ollut olennaisia määrärahan ylityksiä/ alituksia.

PAIKKATIETO (PAIKKATIETOPÄÄLLIKKÖ)

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
1835810	Paikkatieto						
30	TOIMINTATUOTOT	337 794,91	262 000	-75 795	128,93%	245 874	245 874
300	Myyntituotot	133 568,99	143 000	9 431	93,40%	128 979	128 979
321	Maksutuotot	204 225,92	119 000	-85 226	171,62%	116 894	116 894
40	TOIMINTAKULUT	-1 074 711,75	-1 082 617	-7 905	99,27%	-1 053 963	-1 053 963
400	Henkilöstökulut	-713 726,80	-741 060	-27 333	96,31%	-714 155	-714 155
430	Palvelujen ostot	-271 453,44	-283 284	-11 831	95,82%	-231 095	-231 095
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-29 392,06	-18 500	10 892	158,88%	-19 986	-19 986
480	Muut toimintakulut	-60 139,45	-39 773	20 366	151,21%	-88 727	-88 727
5	TOIMINTAKATE	-736 916,84	-820 617	-83 700	89,80%	-808 090	-808 090

Paikkatieto on lähes kaiken kunnassa tapahtuvan suunnittelun perusta ja lähtötieto kunnalliselle päätöksenteolle. Kaikki tieto, jolla on sijaintiin linkitettävää ominaisuustietoa, on paikkatietoa. Paikkatiedon tuottamista, hallintaa, jakelua ja käyttöä edistetään paikkatietoyksikössä, jotta kaikki paikkatiedon ja -järjestelmien edut saataisiin hyödynnettyä parhaimmalla mahdollisella tavalla. Paikkatieto ja siihen liittyvät järjestelmät sekä menetelmät koskettavat merkittävää osaa kunnan toimialoista sekä yksityistä sektoria.

Paikkatiedon avulla tuetaan strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden saavuttamista, parannetaan palveluita ja niiden saatavuutta sekä lisätään asukkaiden osallistamis- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Paikkatiedolla tuetaan kunnan digitalisointumista sekä kehitetään välineitä ja aineistoja päätöksenteon tueksi.

Olennaiset tapahtumat

Pääsuunnitteluohjelmisto StellaMapin sekä Facta kuntarekisterin ohjelmistoversiopäivityksen valmistuminen sekä osallistamisalusta Maptionnairen uuden version käyttöönotto ja palvelun jatkaminen.

Facta kuntarekisterin rakennustietojen perusparannusta tehtiin tulevan pysyvän huoneistotunnisteen ja uuden rakennusten käyttötarkoitukseluokituksen käyttöönottoa varten.

Käynnistettiin opaskartan kehittäminen ja vietiin kartta-aineisto uuteen tuotantoympäristöön. Osoitejärjestelmäudistustyö aloitettiin, lisättiin Hyrylän pohjakartan uudiskartoituksia pohjakartalle, onnistuttiin rakennuslupamittausten merkittävän kasvun aiheuttamasta työmäärästä sekä toteutettiin opaskartan painatus.

Yksi määräaikainen maanmittausalan opiskelija oli kesätöissä ja hän jatkoi määräaikaisena paikkatietokäsittelijänä. Maanmittausinsinöörin ja paikkatietopäällikön rekrytoinnit olivat syksyllä auki ja lähteneiden työntekijöiden töiden pikainen uudelleen organisointi varasi palvelualueen resursseja.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Paikkatiedon hyödyntäminen monimuotoistunut sekä laajentunut ja sen kehitys ollut nopeaa, jolloin paikkatiedon merkitys kunnan päivittäisessä toiminnassa, suunnittelussa sekä päätöksenteossa on kasvanut ja paikkatiedon merkitys tulee jatkossa kasvamaan laajasti kunnan eri sektoreilla. Paikkatietoyksikössä laaditaan paikkatietostrateginen ohjelma ohjaamaan yksikön ja koko paikkatietoympäristön toimintaa, jolla vastataan kuntastrategian asettamiin tavoitteisiin tiedolla johtamisen, digitalisaation, osallistamisen ja palvelujen edistämisestä. Asetettuihin tavoitteisiin päästään terävöittämällä paikkatietoympäristön toimintaa, laajentamalla sidosryhmäyhteistyötä ja kokonaisjärjestelmä uudistuksen sekä tiedonhallinnan ja -jakamisen parantamisen avulla.

Paikkatietoyksikön tahtotila on edistää tiedolla johtamiseen perustuvaa päätöksentekoa sekä olla tiiviisti mukana kunnan digitalisaatio-ohjelman kärkihankkeissa, kuten kuntalaisten osallistamisessa ja palveluiden parantamisessa. Digitalisaation hyödyntäminen jatkuu kunnan eri toimialoilla ja sen vaikutuksesta paikkatietoprosesseja sekä -järjestelmiä tullaan edistämään paikkatietoyksikön toimesta. Tietoa paikkatiedosta ja siihen tukeutuvien menetelmien mahdollisuuksista tulee viestiä laajasti uusia palveluita kehittäville tahoille.

Riskiarvio

Riskinä on, ettei resurssit välttämättä riitä paikkatiedon laajempaan kehittämiseen, eikä pelkän nykyisen toiminnan ylläpito riitä vastaamaan paikkatiedon uudistamistarpeita. Paikkatiedon ja tiedonhallinnan merkittävään edistämiseen vaaditaan kokonaisjärjestelmä uudistus, johon liittyy palvelinuudistus sekä ohjelmisto- ja järjestelmämuutokset. ICT-yksikkö on tärkeä yhteistyötaho kokonaisuudistuksen vetämiseksi ja riskinä on, että ICT:n resurssit ovat riittämättömät välttämättömään tukitoimintaan. Jos kokonaisjärjestelmä ratkaisuun ei saada riittäviä resursseja, niin riskinä on, ettei paikkatiedon edistämistavoitteissa päästä kuntastrategian ja digitalisaatio-ohjelman asettamiin päämääriin.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Paikkatietoyksikkö jakautuu karttapalveluihin ja paikkatietoon, joissa yhteensä 15 henkilöä:

- karttapalvelut 13:
paikkatietopäällikkö, 3 maanmittausinsinööriä, mittausmies,
5 kartoittajaa, 2 paikkatietokäsittelijää, palvelusihteeri
- paikkatieto 2:
paikkatietoasiantuntija ja paikkatietoinsinööri

Yksikössä tulee varautua ennakoivasti lähivuosina tapahtuviin eläköitymisiin varmistuen samalla osaamisen ja hiljaisen tiedon siirtämisen uusille työntekijöille. Hiljaisen tiedon siirtämiseen on varauduttu palkkaamalla määräaikainen paikkatietokäsittelijä 31.3.2022 saakka opettelemaan eläköityvän työntekijän

vieressä osoiteasioita. Vuoteen 2024 mennessä 4 henkilöä saavuttaa eläkeiän tai voi jäädä varhennetulle eläkkeelle.

Rekrytoinneissa on haasteena saada osaavaa työvoimaa. Onkin tärkeää panostaa työntekijöiden hyvinvointiin ja pitää Tuusulan kunta haluttuna työpaikkana. Tarjotaan maanmittausalan opiskelijoille harjoittelupaikkoja ja palkataan 1–2 kesätyöntekijää.

Olennot määrärahan ylitykset/alitukset

Ei olennaisia määrärahan ylityksiä/ alituksia.

KAAVOITUS (KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ)

Palvelualue

Vastuuhenkilö: Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola

Tili	Tilinimi	Toteuma 1- 12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1- 12/2020	TP2020
183561	Kaavoitus						
30	TOIMINTATUOTOT	43 350,00	40 000	-3 350	108,38%		
300	Myyntituotot	1 800,00	0	-1 800			
321	Maksutuotot	41 550,00	30 000	-11 550	138,50%		
330	Tuet ja avustukset	0,00	10 000	10 000	0,00%		
40	TOIMINTAKULUT	-964 762,71	-1 243 818	-279 055	77,56%		
400	Henkilöstökulut	-688 748,99	-782 676	-93 927	88,00%		
430	Palvelujen ostot	-202 788,54	-409 974	-207 185	49,46%		
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-10 443,90	-9 000	1 444	116,04%		
480	Muut toimintakulut	-62 781,28	-42 168	20 613	148,88%		
5	TOIMINTAKATE	-921 412,71	-1 203 818	-282 405	76,54%		

Kaavoitus valmistelee kaavoitussuunnitelmassa nimettyjä kärkihankkeita ja kesken vuotta tarpeelliseksi todettuja kiireellisiä kaavahankkeita. Kaavatöiden lisäksi valmistellaan poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja sekä maankäyttöön liittyviä kehittämissuunnitelmia, yleissuunnitelmia ja muita selvityksiä hankkeiden toteutuksen edistämiseksi.

Lisäksi resursseja käytetään mm. asiakaspalveluun, yhteistyöhön viranomaistahojen kanssa, rakentamisen ohjaamiseen, lausuntojen laadintaan ja hallinnollisiin tehtäviin.

Olennaiset tapahtumat

Kaavojen valmistelu

Lainvoiman saivat asemakaavat: Vanha Valtatie, Högerginhaaran jatke II, Rykmentipuiston yritysalue, Sulan työpaikka-alue II ja Aropolku. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 1 650 k-m² ja työpaikkarakentamista 215 050 k-m².

Viimeisen 10 vuoden aikana vuosittain on saatu lainvoimaista asuinrakentamista keskimäärin 72 960 k-m² ja työpaikkarakentamista 63 831 k-m².

Henkilöstöasiat

Vuoden 2021 aikana rekrytoitiin kaavoitusavustaja edeltäjän irtisanouduttua ja irtisanoutuneen kaavasuunnittelijan tilalle rekrytoitiin asemakaava-arkkitehti. Määräaikainen kaavasuunnittelija vakinaisteettiin ja nimike muutettiin erityisasiantuntijaksi.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yleiskaavatyön ja maanhankinnan edetessä voidaan sen mukaan asemakaavojen tuottamaa tonttivarantoa kehittää. Yleiskaavan osoittamien uusien alueiden lisäksi täydennysrakentamiskaavoilla tiivistetään Tuusulan kuntarakennetta kestäväällä ja ekologisella tavalla.

Kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt kaavatyöt kattavat lähivuosien asuin- ja työpaikka-alueiden kysynnän ja siten jatkossakin on edellytykset saavuttaa MAL-sopimuksen mukainen asuinrakentamista koskeva kaavoitusvelvoite. Kunnan luovuttamien omakotitalotonttien kysyntä on kasvanut merkittävästi ja se luo paineita priorisoida pientalokaavoja etenkin Kellokoskella ja Hyrylässä.

Tuusulan palveluverkkosuunnitelman mukaiset koulujen ja päiväkotien vaatimat asemakaavamuutokset ovat olleet kärkihankkeita ja nyt jäljellä on enää Lahelan monitoimikampuksen asemakaava. Kaavatyöhön liittyy vahvasti Lahelanpelto III -alueen asemakaavoitus ja Lahelanorsi.

Sula I, II ja Rykmentinpuiston työpaikka-alueiden asemakaavojen tultua lainvoimaisiksi Etelä-Tuusulan työpaikkatonttivaranto on kohentunut merkittävästi. Työpaikka-alueiden kaavavarantoa kehitetään edelleen Focus-alueen, Rykmentinportti I:n ja Senkkerinmäen alkavilla kaavatoilla.

Keskusten kehittäminen edellyttää kaavasunnittelun lisäksi sopimuksia ja yhteistä tulevaisuuden tavoitetilaa kiinteistöjen omistajien kanssa. Hyrylässä palvelukeskuksen tarjouskilpailun ratkettua palvelukeskuksen suunnittelu ja asemakaavamuutos etenivät merkittävästi vuonna 2021. Kellokosken sairaala-alueen kehittäminen edellyttää kiinteistön tulevan omistajan tai HUS:n tavoitetilan selkiytymistä.

Riskiarvio

Asemakaavahankkeiden edistymisen osalta on riskejä niissä hankkeissa, joissa pyritään solmimaan joko maankäyttö sopimuksia tai maanhankintaa ei ole aiemmin saatu tehtyä maapoliittisen ohjelman mukaisella tavalla. Myös kaavat, joihin sisältyy merkittäviä ristiriitaisia tavoitteita, aiheuttavat aikatauluriskiä. Kaavavalitusriskistä johtuen tonttivarannon kertyminen voi viivästyä tai jäädä arvioidusta.

Yhtenä riskitekijänä on resurssien riittävyys edelleen, vaikka kaavoitussuunnitelmaa on jonkin verran terävöitetty ja työläitä hankkeita on kaavallisesti valmistunut. Merkittävät maankäyttö hankkeet saattavat edellyttää arvioitua enemmän kaavoitusyksiköstä tukiresursseja kaava- ja hankesuunnittelun etenemistä turvaamaan. Myös monet vaativat kaavat edellyttävät tukiresursseja muilta palvelualueilta, jotka ovat aliresursoituja.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Kaavoitusyksikössä työskenteli yhteensä 12 vakituista henkilöä: kaavoituspäällikkö, viisi kaavasunnittelijaa, asemakaava-arkkitehti, yleiskaavasunnittelija, suunnitteluinsinööri, kaksi kaavoitusavustajaa ja hallintopalvelusihteeri.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Toimintakulut alittivat talousarvion n. 0,3 milj. euroa. Alitus johtui lähinnä asiantuntijapalveluiden ennakoitua vähemmästä käytöstä.

RAKENNUSVALVONTA (JOHTAVA RAKENNUSTARKASTAJA)

Palvelualue

Vastuuhenkilö: Johtava rakennustarkastaja Johanna Aho

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2021	Muutettu KS 2021	Jäljellä MKS 2021	Toteuma-% MKS 2021	Toteuma 1-12/2020	TP2020
183500	Rakennusvalvonta						
30	TOIMINTATUOTOT	1 122 865,27	622 000	-500 865	180,52%	625 653	625 653
300	Myyntituotot	2 032,93	0	-2 033			
321	Maksutuotot	1 119 900,20	620 000	-499 900	180,63%	624 540	624 540
340	Muut toimintatuotot	932,14	2 000	1 068	46,61%	1 113	1 113
40	TOIMINTAKULUT	-611 239,26	-652 555	-41 316	93,67%	-706 833	-706 833
400	Henkilöstökulut	-444 646,02	-458 355	-13 709	97,01%	-462 352	-462 352
430	Palvelujen ostot	-114 923,98	-181 900	-66 976	63,18%	-152 768	-152 768
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-4 969,39	-4 000	969	124,23%	-1 960	-1 960
480	Muut toimintakulut	-46 699,87	-8 300	38 400	562,65%	-89 754	-89 754
5	TOIMINTAKATE	511 626,01	-30 555	-542 181	-1 674,44%	-81 181	-81 181

Rakennusvalvonnan tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakentamista ja kaavojen noudattamista sekä osaltaan valvoa rakennettua ympäristöä. Toiminta jakautuu lupa- ja katselmuspalveluihin. Rakennusvalvonnan toiminta on vahvasti digitalisoitunut sähköisen lupapistepalvelun käyttöönoton myötä. Tätä asiakkaan ohjaamista sähköisten palvelujen piiriin jatketaan ja toimintatapojen muutosten yhteydessä järjeistetään ja tehostetaan prosesseja.

Olennaiset tapahtumat

Rakennuslupia myönnettiin vuonna 2021 huomattavasti enemmän kuin kolmena aiempana vuonna. Valmistuneita asuntoja oli ennätysmäärä 558 kappaletta. Asuntorakentaminen jatkoi siis kasvua. Isoja valmistuneita kohteita olivat muun muassa Patteristontie 1 ja Rykmentintie 8 kerrostalot sekä Högbergintien logistiikkarakennus. Tarkasteluvuonna aloitettiin useamman Rykmentinpuistoon sijoittuvan kerrostalon sekä Monion rakennustyöt. Yksittäisiä teollisuustilahankkeita on käynnissä myös Vallun teollisuusalueella Jokelassa sekä Rajalinnan työpaikka-alueella Kellokoskella. Pientaloja rakentui vuonna 2021 pääosin etelässä Lahelanpelto II, Kellokoskella Linjapuisto II sekä Jokelassa Kartano I alueelle. Lahelanpellon alueelle valmistui myös päivittäistavarakauppa.

Rakennusvalvonnassa turvaututtiin edellisvuoden mukaisesti tilapäisen rakennustarkastajan lisätyöpanokseen. Koska nykyisellä lupavalmisteluhenkilömäärällä lupien käsittely sujuvasti on lähes mahdotonta, käynnistettiin uuden viran saaminen rakennusvalvontaan. Valtuuston päätös uudesta rakennustarkastajan virasta saatiin joulukuussa.

Tarkastelukautena toteutettiin rakennusvalvonnan palvelukysely. Tulosten perusteella palveluun oltiin pääosin tyytyväisiä. Sen sijaan lupavalmistelun osalta vas-

taajat toivoivat muutoksia muun muassa käsittelyaikoihin. Tulosten pohjalta aloitetaan toimintatapojen uudelleenarviointi ja kehittäminen. Osittain myös koko vuoden jatkunut poikkeustilanne on myös muokannut toimintatapoja ja näiden osalta hyviksi todettuja malleja jatketaan myös niin sanotussa normaalissa ajassa.

Rakennusvalvonnan toimintakate oli vahvasti ylijäämäinen, vaikka tulostavoitetta nostettiin kesken vuoden. Rakennusvalvontajaosto kokoontui seitsemän kertaa. Tuusulan rakennusvalvonta osallistui aktiivisesti valtakunnalliseen topten-kuntien ohjaus- ja pienryhmätyöskentelyyn sekä Raklin vetämään tietomallipohjainen rakennuslupakäsittely -skaalauslinikkaan. Tuusula on myös mukana useamman vuoden kestävässä Rava3Pro hankkeessa, johon on saatu valtiovarainministeriön hankeavustus. Kyse on tietomallipohjaisen rakennuslupakäsittelyn jatkohankkeesta, jossa mukana on kaiken kaikkiaan 25 kuntaa. Hankkeen tavoitteena on kunnan rakennusvalvonnan sähköisen lupaprosessin kehittäminen ja prosessien automatisointi.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Hyrylän ja Rykmentinpuiston houkuttelevuus näyttää jatkuvan. Rakennusliikkeiden yhteydenotot kuntaan indikoivat sitä, että lähivuosina on odotettavissa myös isoja lupahankkeita ainakin Etelä-Tuusulassa. Myös palveluverkkouudistuksen osalta hankkeita käynnistyy tulevina vuosina. Vuonna 2021 aloitettujen kerrostalohankkeiden valmistuminen nostaa valmistuvien asuntojen lukumäärää vuonna 2022 todennäköisesti jopa vuotta 2021 suuremmaksi. Pientalorakentamisen osalta kunnan tonttitarjonta pysynee tasaisena ja näiden osalta suurta nousua ei ole odotettavissa. Rykmentinpuiston yritysalueen rakentaminen alkaa.

Yhteistyötä Järvenpään kaupungin kanssa jatketaan muun muassa toimintamallien yhtenäistämisellä talotekniikan puolella. Tuusula osallistuu aktiivisesti topten -rakennusvalvontojen yhteistyöhön sekä muihin kehityshankkeisiin, jotka tähtäävät uuden lain voimaantullessa uusien toimintamallien käyttöönottoon. Muun muassa toiminnan kehittämistä tavoitteleva tietomallipohjaisen rakennuslupakäsittelyn Rava3Pro hanke jatkuu vuoden 2023 loppupuolelle. Toimintamalleja muutetaan ja tehostetaan muutenkin enemmän digitalisaatiotavoitteiden mukaisesti. Etätyö ja etäkokoukset jäävät käyttöön yhtenä osana työskentelyä. Myös tulevaan lakimuutokseen valmistaudutaan laatimalla selvitys tarvittavista toiminnan ja resurssien vaatimuksista lain sisältö huomioiden. Uusi laki on arvioitu astuvan voimaan 2024 vuoden alusta. Uuden kaavoitus- ja rakentamislain voimaantulon siirtyminen nostaa paineita uudistaa myös nykyistä rakennusjärjestystä. Uudistamistyön käynnistyminen ennen lakimuutosta on todennäköistä. Viimeistään uuden lain voimaantultua rakennusjärjestys tulee uusia.

Rakennusvalvonta jatkaa paperiarkiston digitointia niin ostopalveluna kuin omana työnä. Lupapistekauppaan liittyvää aineistopyyntöjen digitointiprosessia kehitetään asiakasystävällisemmäksi. Tavoitteena on saada verkkokaupasta asiakkaille houkutteleva kanava olevan aineiston hankkimisessa, sekä alkaa pikkuhiljaa saada kaupan kautta tuottoja.

Riskiarvio

Rakennusvalvonnan toiminta ja kehittäminen ovat pienen henkilömäärän varassa. Tämä organisaatio ohuus vaikuttaa suoraan esim. toiminnan kehittämiseen aikoina, jolloin rakentamisen määrä on kohtuullisen suurta. Riskinä voidaan pitää myös pitkälti sähköiseen toimintaan perustuvaa lupa- ja valvontaprosesseja, jotka ovat vaarassa, mikäli ohjelmistot eivät toimi. Kuntayhteistyön kehittäminen rakennusvalvonnan osalta on riippuvainen toimintaympäristöstä. Tämä edellyttää avointa keskustelua ja ICT-ympäristön kehittämistä yhteistyökuntien kesken. Tuleva lakimuutos tulee edellyttämään uusia toimintamalleja ja osaamista, mikä on huomioitava uusissa rekrytoinneissa. Riskinä on ammattitaitoisten kelpoisuusvaatimusten täyttävän henkilöstön saaminen kuntasektorille.

Henkilöstösuunnitelma 2021

Rakennusvalvonnassa työskenteli yhteensä 7,5 henkilöä: johtava rakennustarkastaja, rakennustarkastaja, tarkastusinsinööri, 2 valvontatarkastajaa, ostopalveluna 0,5 LVI-tarkastaja sekä 2 teknistä sihteeriä. Vakituisten työntekijöiden lisäksi rakennusvalvonnassa työskenteli määräaikaisina myös yksi rakennustarkastaja sekä toimistos sihteeri, joka digitoi lupapistekauppaan liittyviä aineistotilauksia.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Rakennusvalvonnan toimintatuotot ylittivät talousarvion n. 0,5 milj. euroa. Ylitys johtui voimakkaana jatkuneesta lupien kysynnästä.