

**Toimintakertomus KKL 26.2.2020
seuranta ajalta 1.1.–31.12.2019**

**Lautakunta/pykälä/pvm
Kuntakehityslautakunta § 26.2.2020**

Palvelualueet:

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen
Kuntasuunnittelu
Rakennusvalvonta

Sisällysluettelo

Kuntakehityslautakunta	4
Toiminta-ajatus.....	4
Olennaiset tapahtumat	5
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	5
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	6
Elinvoima, asuminen ja kehittäminen (Elinvoimajohtaja).....	7
Elinkeinopalvelut (Elinvoimajohtaja)	7
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	7
Riskiarvio	8
Henkilöstösuunnitelma 2019.....	8
Investoinnit	8
Tunnusluvut.....	8
Tavoitteet ja mittarit	9
Olennaiset tapahtumat	11
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	11
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	11
Focus (projektipäällikkö)	11
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	11
Riskiarvio	11
Henkilöstösuunnitelma 2019.....	12
Investoinnit	12
Tunnusluvut.....	12
Tavoitteet ja mittarit	12
Olennaiset tapahtumat	13
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	13
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	13
Rykmentinpuisto (ohjelmapäällikkö)	14
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	14
Riskiarvio	14
Henkilöstösuunnitelma 2019.....	14
Investoinnit	14
Tunnusluvut.....	15
Tavoitteet ja mittarit	15
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	18
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	18
Hyrylän keskusta (kiinteistökehityspäällikkö)	18
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	18
Riskiarvio	19
Henkilöstösuunnitelma 2019.....	19
Investoinnit	19
Tunnusluvut.....	20
Tavoitteet ja mittarit	20
Olennaiset tapahtumat	21
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	22
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	22
Rakennusvalvonta (johtava rakennustarkastaja)	39
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	39
Riskiarvio	39
Henkilöstösuunnitelma 2019.....	39
Tunnusluvut.....	40

Tavoitteet ja mittarit	40
Olennaiset tapahtumat palvelualueella.....	40
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset.....	41

KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA

Palvelualueet

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen
Kuntasuunnittelu
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.

Kuntakehityslautakunnan vastuualueelle kuuluvat seuraavat palvelualueet:

- Elinvoima, asuminen ja kehittäminen
- Kuntasuunnittelu
- Rakennusvalvonta

Kuntakehityslautakunnan alainen toiminta yhteensä

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
18357	KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA					
30	TOIMINTATUOTOT	11 728 012,09	4 529 000	-7 199 012	258,95%	9 408 922
300	Myyntituotot	204 566,26	97 000	-107 566	210,89%	551 002
321	Maksutuotot	4 719 835,79	3 627 000	-1 092 836	130,13%	3 860 971
330	Tuet ja avustukset	28 683,05	0	-28 683		118 366
340	Muut toimintatuotot	6 774 926,99	805 000	-5 969 927	841,61%	4 878 583
40	TOIMINTAKULUT	-7 457 210,09	-8 107 547	-650 337	91,98%	-8 600 338
400	Henkilöstökulut	-3 852 902,97	-3 823 341	29 562	100,77%	-4 151 832
430	Palvelujen ostot	-3 137 442,69	-3 799 139	-661 696	82,58%	-2 042 615
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-80 870,31	-70 500	10 370	114,71%	-93 801
470	Avustukset	0,00	0	0		-1 843 230
480	Muut toimintakulut	-385 994,12	-414 567	-28 573	93,11%	-468 860
5	TOIMINTAKATE	4 270 802,00	-3 578 547	-7 849 349	-119,34%	808 584

Vuosien 2018 ja 2019 luvut eivät ole vertailukelpoiset keskenään johtuen organisaatiomuutoksista. Vuoden 2019 alussa työllisyyspalvelut siirtyivät Yhteisiin palveluihin.

Olennaiset tapahtumat

Kuntakehityslautakunta kokoontui 15 kertaa. Vuoden 2019 aikana käsiteltiin lautakunnassa seuraavat kaava-asiat:

	Kaava	kem2
1	Kirkonmäki	15486
2	Pellavamäentie	40885
3	Isokarhunkierto	2800
4	Tuusulan yleiskaava 2040	-
5	Högberginhaara 10	18326
6	Päiväkoti Martta Wendelin	5000
7	Rykmentin portti	148337
8	Kirkonkylän kampus	12 000
9	Ydinkeskusta kortteli 8067	8450
10	Höylääjäkuja 1	1703
11	Jätintie	749
12	Häriskivi	32429
13	Sulan työpaikka-alue I	37401
14	Konduktöörinkuja	10992
15	Tuusulan kehitettävät kiinteistöt	10975
16	Högberginhaaran jatke	17500

Lainvoiman saivat asemakaavat: Upokaskuja, Kirkonmäki, Linjapuisto II, Högberginhaara 10, Päiväkoti Martta Wendelin, Jätintie, Kirkonkylän kampus, Isokarhunkierto, Urheilupuisto ja Ydinkeskusta, k. 8067. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi noin 40 200 kem2 ja työpaikkarakentamista noin 84 000 kem2.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoden 2019 aikana omakotitonttutuotantoa on luovutettu pääasiassa Anttilanranta I:n, Lahelanpelto II:n, Puustellinmetsän ja Jokelan Peltokaaren alueilta. Näiden lisäksi vuonna 2020 luovutetaan pientalotuotantoon Kellokosken Linjapuisto II-alueen tontteja ja Riihikalliosta Jätintien AO-tontit. Neuvotteluita on käyty eri toimijoiden kanssa kaikilla kunnan omistamilla asemakaava-alueilla myös tuottajamuotoisista asuntotuotantotonteista. Tonttitarjonnan ollessa kunnassa laajempi, tontinmyynnin odotetaan edelleen pysyvän vähintään samalla hyvällä tasolla.

Nyt valmisteltavana olevien Focus-alueen, Sulan ja Rykmentin portin työpaikka-alueiden asemakaavojen myötä myös työpaikkatonttivaranto osalta on kohene-massa vuosien 2020-2021 aikana.

Aktiivista maanhankintaa jatketaan edelleen kunnan tulevien kaavoitusalueiden osalta. Panostamme erityisesti yleiskaava 2040:ssa tai sen valmisteluaineistossa osoitettuihin asumisen ja työpaikkatoimintojen alueisiin maanhankinnan osalta, maan hintataso pyritään pitämään samalla tasolla.

Asuinrakentamisen tontteja on vähintäänkin riittävästi kattamaan lähivuosien kysynnän ja siten asuntomarkkinoiden ollessa riittävän virkeitä on edellytykset saavuttaa MAL-sopimuksen mukainen tavoite. Merkittävimpien asemakaavojen tontti-varannoksi eli toteutusvaiheeseen siirtymisen myötä voidaan keskittyä myös pienempiin hankkeisiin.

Olellaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Maanmyyntitulot olivat noin 10,4 M€. Tontinmyyntitavoite ylitettiin noin 0,9 M€ ja myös maankäyttösopimuskorvauksia oli tuloutettavissa noin 0,6 M€ yli arvioidun. Rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksut ylittivät talousarvion noin 0,4 M€.

ELINVOIMA, ASUMINEN JA KEHITTÄMINEN (ELINVOIMAJOHTAJA)

Palveluyksiköt

- Elinkeinopalvelut
- Focus
- Rykmentinpuisto
- Hyrylän keskusta

ELINKEINOPALVELUT (ELINVOIMAJOHTAJA)

Elinkeinopalveluihin sisältyvät seuraavat kustannuspaikat:

1. Elinkeinopalvelut
2. Matkailu
3. Markkinointi

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

1. Tiivistämme kunnan ja kunnassa toimivien yritysten yhteistyötä eri keinoin esimerkiksi lisäämällä yhteistyötä yrittäjäjärjestöjen kanssa ja välillä, pyrkimällä tiivistämään tuusulalaisten yritysten ja alueellisten yritysneuvontapalveluiden välistä yhteistyötä, panostamalla erilaisten yritysryhmä-hankkeiden rahoituksen selvittämiseen ja niiden pohjalta syntyvien yrityskonsortioiden syntyymiseen sekä edistämään yrittäjyyden edellytyksiä toimimalla mahdollisimman lähellä ja jalkautuneena alueen yrityksiä.

Houkuttelemme Tuusulan alueelle uutta, monipuolista yritystoimintaa luomalla uudenlaisia palvelumalleja esimerkiksi tonttitarjonnan myyntiin ja kunnassa tyhjiin olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen. Näihin keinoihin kuuluu muun muassa yrityksille sopivien tonttien tarjoamisen kehittäminen panostamalla voimakkaammin yritysten olemassa oleviin ja myös ennakoitavissa oleviin tarpeisiin sekä aikaisempaa aktiivisemmalla myyntityöllä sekä entistä voimakkaampi panostus verkostomaiseen yhteistyöhön esimerkiksi yritysjärjestöjen kanssa. Pidempiaikaisena tavoitteena on myös kansainvälisten yritysten houkuttelemisen Tuusulaan.

Toteutamme Tuusulan kunnan Elinkeino-ohjelmaa vuodelle 2019.

2. Lisäämme matkailuyhteistyötä Järvenpään kaupungin ja matkailuyrittäjien kanssa sekä arvioimme 2+2 -vuotista matkailun kilpailutussopimusta sen jälkimmäisten kahden vuoden osalta. Lisäämme Tuusulanjärven kansainvälistä vetovoimaa vahvistamalla yhteistyötä esimerkiksi lentokenttämarkkinoinnin, Visit Finlandin sekä Järvenpään kaupungin kanssa. Lisäksi panostamme voimakkaasti matkailumarkkinoinnin digitalisointiin.

- Elinkeino-ohjelma valmistui vuosille 2017–2019, ja sen tavoitteita, toimenpiteitä sekä mittareita hyödynnetään toiminnassa. Lisäksi Elinkeinoneuvottelukunnan toimintaa kehitettiin toimikaudella vuonna 2019.

Riskiarvio

- Yrityksille ei ole tarjolla tarpeeksi monipuolisesti tonttitarjontaa, jolloin varsinainen myyntityö ei pääse alkamaan täydellä taholla.
- Kilpailutuksen kautta ei saavuteta haluttua näkyvyyttä erityisesti kansainvälisesti, ja sopimus joudutaan arvioimaan ja/tai kilpailuttamaan uudelleen. Matkailijamäärät eivät kehity suotuisalla tavalla.
- Markkinoinnillinen ilme ja viesti ei pure halutulla tavalla. Asuntomessujen markkinointipotentiaalia ei saada hyödynnettyä muussa markkinoinnissa.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Elinkeinopalveluissa on tällä hetkellä 2 henkeä: elinvoimajohtaja sekä matkailu- ja elinkeinosihteerit. Lisäksi palvelualueella on hankekehittäjän täyttämätön toimi, joka täytetään arviolta loppuvuoden aikana.

Investoinnit

Ei tiedossa olevia investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tiliniemi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1831640	Elinkeinopalvelut					
30	TOIMINTATUOTOT	604,90	0	-605		440 940
300	Myyntituotot	0,00	0	0		403 716
330	Tuet ja avustukset	604,90	0	-605		37 224
40	TOIMINTAKULUT	-561 286,04	-614 657	-53 371	91,32%	-3 285 040
400	Henkilöstökulut	-96 877,07	-142 455	-45 578	68,01%	-482 570
430	Palvelujen ostot	-421 471,37	-397 498	23 973	106,03%	-772 156
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-7 986,91	-3 800	4 187	210,18%	-20 871
470	Avustukset	0,00	0	0		-1 843 230
480	Muut toimintakulut	-34 950,69	-70 904	-35 953	49,29%	-166 214
5	TOIMINTAKATE	-560 681,14	-614 657	-53 975	91,22%	-2 844 100

Tavoitteet ja mittarit

Tavoitteet elinkeinopalveluille

1. Tehostamme ja kehitämme edelleen markkinointia joka tasolla, panostaen erityisesti kuntamarkkinoinnin ison kuvan kirkastamiseen sekä pitkäjänteisen markkinoinnin tiekartan suunnitteluun ja toteutukseen
2. Toimimme pilottialustana yrityksille mahdollistaen uuden yritystoiminnan ja uudenlaisten toiminta- ja yhteistyömallien syntymistä
3. Panostamme voimakkaasti lentokenttäyhteistyöhön ja hyödynnämme tätä kokonaisvaltaisesti markkinoinnissa
4. Jatkamme vuonna 2017 aloitetun kilpailutuksen lisäksi matkailuyhteistyötä Järvenpään kaupungin ja matkailuyrittäjien kanssa vahvistamalla Tuusulanjärven Matkailu ry:n toimintamahdollisuuksia, panostaen erityisesti kansainvälisiin matkailijoihin ja matkailupalvelujen parempaan saavutettavuuteen
5. Varmistamme kunnan osittain omistaman kehittämissyhtiö Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Oy:n (Keuke) toimintaedellytykset sekä alueellisen yritysneuvonnan korkean tason ja vahvistamme niitä aktiivisella yhteistyöllä sekä riittävällä kuntarahoituksella
6. Työllisyyspalvelut ja maahanmuutto yksikkö on siirtynyt konsernipalveluiden yhteisiin palveluihin
7. Teemme yritys- ja kuntalaisyhteistyötä uudenlaisin tavoin, hyödyntäen laajalti yhteistyöverkostoja ja järjestäen edelleen muun muassa hackathon-tapahtumia
8. Olemme mukana alueellisissa kehittämisverkostoissa sekä edistämme niiden kautta syntyvää yritys- ja kuntalaistoimintaa
9. Etsimme uutta yritystoimintaa kunnan alueella oleviin tyhjiin tai muutoin vapaana oleviin kiinteistöihin
10. Etsimme aktiivisesti sijoittajia isompiin kaavoitushankkeisiin sekä toimijoita muihin vapaana oleviin työpaikkatontteihin
11. PopUp-tila Aunelassa jatkaa toimintaansa
12. Jäänveistoksen SM-kisat 2019 pidetään Tuusulassa helmikuussa
13. Jatkamme Visit Tuusulanjärvi-bussin toimintaa yhteistyössä Järvenpään kanssa

Elinkeinopalvelut

Tavoite: Teemme yritys yhteistyötä uudella, innovatiivisella tavalla (esim. hackathonit)

Mittari: Yhteistyökumppaneiden kanssa järjestetyt tapahtumat

Seuranta: Jääkarnevaalit ja Jäänveiston SM-kilpailut toteutettiin menestyksellä paikallisten yrittäjien ja yritysten kanssa yhteistyössä helmikuussa. Ajanjakso toukokuu-elokuu seurantajaksoilla ei ole toteutua merkittäviä yhteistyöprojekteja.

Tavoite: Kehitämme Keuken yritysneuvontaa ja varmistamme asiakkaiden kanalta erinomaisen neuvontalaadun

Mittari: Asiakastyytyväisyys (mitataan vuosittain)

Seuranta: Seurantajaksoilla ei tutkittu. Seuranta on kerran vuodessa.

Tavoite: Toteutamme elinkeino-ohjelmaa vuodelle 2019

Mittari: Elinkeino-ohjelmat tavoitteet

Seuranta: Osallistuttu työpaikka-alueiden tarjonnan kehittämiseen, osallistuttu lentokenttäyhteistyön kokouksiin, toimittu aktiivisesti KUUMA:n kilpailukykyjohtoryhmässä varapuheenjohtajana sekä markkinointityöryhmän jäsenenä sekä osallistuttu aktiivisesti KEUKE:n toiminnan kehittämiseen hallitustyöskentelyn kautta.

Matkailun kehittäminen

Tavoite: Matkailupalveluiden kilpailutuksen arvioiminen

Mittari: Päätös matkailumarkkinoinnin järjestämisestä vuosille 2019–2020

Seuranta: Matkailupalvelut toteutetaan yhdessä Tuusulanjärven Matkailu ry:n kanssa, sopimus voimassa toistaiseksi 6 kk:n irtisanomisajalla 1.5.2019 alkaen. Palkattu Järvenpään kanssa yhteinen matkailupäällikkö 18.3.2019 alkaen ja toiminta on käynnistetty.

Tavoite: Tuusulanjärven matkailu ry:n jäsenmäärän kehittyminen

Mittari: Jäsenmäärä

Seuranta: Tuusulanjärvi ry ei ole pyynnöistä huolimatta toimittanut seurantaraportteja.

Tavoite: Lentokenttäyhteistyön voimistaminen osana matkailua

Mittari: Ulkomaalaisten matkailijoiden osuus (%)

Seuranta: EOS (ks. em.)

Markkinoinnin kehittäminen

Tavoite: Yritys- ja omakotitonttien markkinoiminen oikealle kohderyhmälle

Mittari: Tontteihin kohdistuvat yhteydenotot, myydyt tontit

Seuranta: Tontteja ja tulevia yritysalueita on markkinoitu kiinnostuneille. Yhteistyötä on asiassa tehty Kuuman, lähikuntien sekä Helsinki Ring of Industry'n kanssa.

Tavoite: Osallistumme 1-2 messutapahtumaan vuosittain

Mittari: Messutapahtumista saadut myyntikontaktit

Seuranta: Osallistuttiin kesällä Kouvolan Asuntomessuille ja markkinoitiin Tuusulaa sekä ensi vuoden Asuntomessuja.

Tavoite: Markkinoinnin kokonaisvaltainen uudistaminen

Mittari: Markkinointi-ilme tehtynä ja käytössä, markkinointikumppanit kilpailutettuna

Seuranta: Elinkeinopalvelut on toteuttanut markkinointia osana koko kunnan viestintäsuunnitelmaa.

Olennaiset tapahtumat

Elinkeinopoliittinen neuvottelukunta toimi vuoden aikana aktiivisesti ja on jatkanut elinkeino-ohjelmassa tavoitteiden eteen työskentelyä. Työllisyys- ja maahanmuuttopalvelut siirtyivät syksyllä yhteisiin palveluihin.

Uusi elinvoimajohtaja aloitti työssään 1.2.2019 ja irtisanoutui elokuusta alkaen. Loppuvuodesta aloitettiin uuden elinvoimajohtajan rekrytointi ja hän aloitti 7.1.2020.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Toiminta vakiintuu ja kehittyy, mutta resursointi nousee isoksi kysymykseksi. Yksikköön palkataan yritysasiainmies sekä hankekehittäjä kevään aikana.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei oleellisia määrärahan ylityksiä tai alituksia.

FOCUS (PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

1. Keskitytään maanhankintaan rakennettavaksi tulevan ydinalueen osalta ja muilta tarpeellisiksi katsotuilta alueilta.
2. Selvitetään mahdollisuudet toimia yhdessä Vantaan kaupungin kanssa Focus-alueen kytkemiseksi toiminnallisesti Aviapolis- alueeseen Focus-alueen tavoitettavuuden ja vetovoimaisuuden parantamiseksi.
3. Selvitetään kehä IV:n toteuttamisedellytyksiä sekä rahoitusmalleja

Riskiarvio

1. Focus -alueen riskit ovat pääosin maanhankinta- ja valitusperusteisia. Saattavat viivästyttää hankkeen jouhevaa etenemistä.
2. Rakennettavan uuden Kehä IV:n toteutumisen viivästyminen olisi vahingollista. Väylän rahoitusvaihtoehtojen tarkastelu käynnistettiin loppuvuodesta 2019.
3. Alueella olevan kiviaineksen sujuva ja tarkoituksenmukaisesti etenevä louhiminen sisältää riskitekijöitä, niin luvituksen, varsinaisen louhimisen kuin kiviaineksen markkinoille saamisen suhteen.

4. Kaavoituksen myötä Sammonmäen asuntoalue on muuttumassa työpaikka-alueeksi ja muutoksen läpiviennissä tulee olemaan haasteita.
5. Alueella sijaitsevien voimalinjojen siirto ja niihin liittyvät kustannukset muodostavat potentiaalisen riskin.
6. Alueen luontoarvoihin liittyvät mahdolliset toimenpiteet aiheuttavat myös osaltaan kustannus- ja toimintariskin.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Focus-projektissa toimii yksi henkilö (projektipäällikkö).

Investoinnit

Ei investointeja maanhankinnan kustannuksia lukuun ottamatta.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1831621	Focus-projektit					
40	TOIMINTAKULUT	-216 162,48	-191 189	24 973	113,06%	-148 304
400	Henkilöstökulut	-74 698,00	-83 389	-8 691	89,58%	-75 789
430	Palvelujen ostot	-141 045,21	-106 500	34 545	132,44%	-68 062
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	-300	-300	0,00%	
480	Muut toimintakulut	-419,27	-1 000	-581	41,93%	-4 453
5	TOIMINTAKATE	-216 162,48	-191 189	24 973	113,06%	-148 304

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Pyrimme hankkimaan alueelta lisää maata.

Mittari: Ostettu m²-määrä

Seuranta: Kunta on hankkinut omistukseensa noin 7.700 m² kiinteistön Focus-alueen välittömästä läheisyydestä.

Tavoite: Edistämme Kehä IV:n suunnittelua ja toteutusta

Mittari: Suunnittelun edistyminen ja rahoitusmallien kehittäminen.

Seuranta: Erilaisia rahoitusmalleja on selvitelty. ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin kanssa on neuvoteltu toteuttamismalleista ja –aikatauluista, koska ELY teki päätöksen, jossa edellytetään Kehä 4:lle uutta YVA:a

Tavoite: Neuvottelemme Vantaan kaupungin / Aviapoliksen kanssa yhteistoiminnasta alueiden yhteiskäytön ja siten vetovoiman lisäämiseksi sekä Focus-alueen toteutumisen varmistamiseksi.

Mittari: Sopimusneuvottelujen tilanne, päätöksentekotilanne.

Seuranta: Vantaan kaupungin kanssa on neuvoteltu erityisesti Vantaan yleiskaavatyön sekä Kehä IV-aluevaraus suunnitelmatyön yhteydessä.

Tavoite: Neuvottelemme maa-aineksen omistajien sekä muiden Focus-alueen yhteistyökumppaneiden kanssa yhteistoiminnasta alueiden yhteiskäytön ja siten vetovoiman lisäämiseksi sekä Focus-alueen toteutumisen varmistamiseksi.

Mittari: Neuvottelujen edistyminen.

Seuranta: Maa-alueiden omistajien kanssa on jatkettu aktiivisesti neuvotteluja. Kahden kiinteistön osalta on jatkettu lunastusmenettelyä niiden hankkimiseksi kunnan omistukseen.

Tavoite: Neuvottelemme alueen potentiaalisten tulevien käyttäjien kanssa toteutusmalleista.

Mittari: Neuvottelujen edistyminen.

Seuranta: Potentiaalisten alueelle sijoittujien kanssa on jatkettu aktiivisia neuvotteluja.

Olennaiset tapahtumat

Kaavoitustyötä on edistetty erityisesti Focus- liikekeskuksen ja Kehä IV:n asemakaavojen osalta. Maanomistajien kanssa on neuvoteltu raakamaanhankintaan liittyen, neuvotteluja jatketaan. Neuvotteluja on käyty Finavia Oyj:n ja Vantaan kaupungin kanssa synergiaetujen löytämiseksi, neuvotteluja jatketaan. YIT Oyj:n kanssa on käyty neuvotteluja Focus Liikekeskus – asemakaavan toteuttamiseen liittyen. Asfaltiaseman siirron osalta neuvotteluosapuoleksi tulee YIT Oyj:n tilalle vuoden 2020 alussa uusi toimija Peab Oy.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Alueella tullaan käymään aktiivisia maanhankintaneuvotteluja. Kunnan tavoitteena on saada koko Focus- osayleiskaava-alueen maapohja omistukseensa.

Asemakaavoitustyö etenee organisoidusti ja päämäärätietoisesti.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei oleellisia määrärahan ylityksiä tai alituksia.

RYKMENTINPUISTO (OHJELMAPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Rykmentinpuisto-ohjelma vastaa Rykmentinpuiston aluekehityshankkeen koordinoinnista. Ohjelman tavoitteena on kehittää vajaan 500 hehtaarin kokoisesta alueesta raikas kyläkaupunki, jossa on elävä kaupunkikeskus ja sen ympärille rakentuvat vehmaat puistokylät. Toimintamallina käytämme ohjelmajohtamisen mallia, joka pohjautuu TUIKE-ohjelmajohtamisen malliin. Ohjelman taloudellinen läpinäkyvyys ja seurattavuus varmistetaan laskennallisen taseyksikkömallin käyttöönnotolla.

Rykmentinpuiston pääpainopisteet ovat vuonna 2019 asemakaavoituksen edistämässä kaavoitusohjelman mukaisesti, kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkaminen, tonttien markkinointi sekä Asuntomessujen valmistelu. Näiden lisäksi varmistetaan, että alueen muut kehittämiskohteet ja -projektit etenevät suunnitellusta, sekä haetaan avoimesti uusia, erilaisia toimintatapoja. Rykmentinpuiston markkinointia ja viestintää viedään eteenpäin suunnitellusti, ja avointa vuorovaikutusta eri sidosryhmien välillä ylläpidetään ja kehitetään.

Infrastruktuurin kokonaisvaltaista suunnittelua ja toteutusta alueella jatketaan ja varmistetaan, että tulevan asuntomessualueen toteutusaikataulu pitää. Asuntomessujen suunnittelua jatketaan yhteistyössä Osuuskunta Suomen Asuntomessut kanssa. Fortumin kanssa jatketaan yhteistyötä alueen energia- ja kiertotalousasioissa. Taideohjelmaa toteutetaan alueella.

Riskiarvio

Rykmentinpuiston suurin riski on hankkeen viivästyminen. Esimerkiksi eri osahankkeiden viivästyminen voi aiheuttaa vahinkoa muulle kokonaisuudelle. Projektin pitkäjänteisyys, jopa 40–50 vuotta, johtaa siihen että eri sidosryhmien pitkäkestoinen sitouttaminen hankkeeseen ja sen tavoitteeseen on tärkeää. Tämän lisäksi riskejä liittyy muun muassa aliresursointiin, valituksiin sekä maine- ja vetovoimatekijöihin. Riskejä hallitaan erilaisin työkaluin ja toimenpitein, esim. ohjelmamallilla riskejä hallitaan ja jaetaan entistä tehokkaammin.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Rykmentinpuisto -tulosityksikössä toimii kokoaikaisesti seitsemän henkilöä ja yksi osa-aikainen henkilö:

- ohjelmapäällikkö, projektipäällikkö (asuntomessut), projektipäällikkö (infra), asemakaava-arkkitehti, messukoordinaattori (asuntomessut), tiedottaja (asuntomessut) sekä aluevalvoja (asuntomessut). Lisäksi, projektipäällikkö (energia) toimii yksikössä 40% resurssina, pääpainon ollessa tilakeskuksella.

Investoinnit

Puustellimetsän valokuituverkon toteuttaminen 2019, 70.000 euroa.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1831622	Rykmentinpuisto (taseyksikkö)					
30	TOIMINTATUOTOT	6 008 559,43	0	-6 008 559		1 229 448
300	Myyntituotot	62 400,00	0	-62 400		380
330	Tuet ja avustukset	17 187,00	0	-17 187		54 313
340	Muut toimintatuotot	5 928 972,43	0	-5 928 972		1 174 755
40	TOIMINTAKULUT	-2 064 806,71	-2 519 948	-455 141	81,94%	-602 268
400	Henkilöstökulut	-513 486,04	-655 280	-141 794	78,36%	-448 533
430	Palvelujen ostot	-1 462 199,45	-1 796 154	-333 955	81,41%	-85 538
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-27 978,69	-8 500	19 479	329,16%	-15 000
480	Muut toimintakulut	-61 142,53	-60 014	1 129	101,88%	-53 198
5	TOIMINTAKATE	3 943 752,72	-2 519 948	-6 463 701	-156,50%	627 179

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Alamme toimia ohjelmamallin (Tuike) mukaisesti

Mittari: Ohjelmamallin jalkauttaminen.

Seuranta: Seurattu kunnan johtamismallin kehitystyötä.

Tavoite: Edistämme osaltamme Rykmentinpuiston työpaikka-alueen etenemistä

Mittari: Suunnittelun eteneminen

Seuranta: Alueen asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä, Gasumin maakaasuputken siirtotyö on pääosin suoritettu ja kunnallistekniikan suunnittelu edennyt.

Tavoite: Edistämme Kirkonmäen ja Hökilän alueiden asemakaavoitusta.

Mittari: Asemakaavojen hyväksyminen ja tonttivarannon määrä (k-m²).

Seuranta: Kirkonmäen asemakaava on tullut voimaan. Hökilän alueen kaava-suunnittelu jatkuu vaihtoehtojen kehittämällä.

Tavoite: Suunnittelemme alueelle tarvittavaa infraverkostoa kokonaisvaltaisesti.

Mittari: Kokonaisvaltaisen infrasuunnittelukokonaisuuden jatkaminen ja kohteiden tunnistaminen uusille suunnittelu- ja toteutusmalleille.

Seuranta: Puustellinmetsän alueella infran rakentaminen on jo hyvin pitkällä. Rykmentinpuiston keskuksen ja Monion alueella työt ovat parhaillaan käynnissä.

Tavoite: Toteutamme Asuntomessuprojektisuunnitelmaa ja puitesopimusta.

Mittari: Projektisuunnitelman eteneminen ja alueen rakentuminen

Seuranta: Asuntomessualueelle on rakentumassa yhteensä 41 messukohdetta. Messuilla esitellään monipuolisesti erilaisia asumisen ratkaisuja: pientaloja, townhouse- ja kerrostaloasuntoja sekä ikäihmisten asumista.

Messuaikaisten toimintojen ja rakenteiden suunnittelua (messulayout) messualueelle on jatkettu yhteistyössä Suomen Asuntomessujen kanssa. Messujen sisäntulokorttelissa on tehty tasaus- ja asfaltointitöitä. Myös asuntomessualueen kiveytyöt ja puiston rakentaminen ovat käynnissä.

Messupysäköinnin suunnittelua on jatkettu Tuusulan Urheilupuistoon. Näytteilleasettajien lähipysäköintialueita on esirakennettu Puustellinmetsässä. Liikenteenohjaussuunnitelman valmistelu aloitettiin loppuvuoden aikana. Myös asuntomessutapahtumaa palvelevia joukkoliikennereittejä on selvitetty.

Yhteistoimintasopimuksen mukaisten messuvuoden hankintojen suunnittelu käynnistettiin. Valtakunnallista markkinointi- ja viestintäsuunnitelmaa on työstetty yhteistyössä Suomen Asuntomessujen kanssa.

Messualueen rakentajille ja näytteilleasettajille järjestettiin vuoden kuluessa useita messukokouksia. Tuusulan kunnan keskeisille sidosryhmille viestitään asuntomessutapahtuman järjestelyiden etenemisestä nk. neuvottelukunnassa.

Tuusulalla oli oma messuosasto Asuntomessuilla Kouvolassa. Kouvolassa markkinoitiin tulevaa messutapahtumaa, Tuusulaa asuinalueena ja Tuusulanjärven matkailumahdollisuuksia. Lisäksi asuntomessutoimisto osallistui Tuusulassa järjestetyille valtakunnallisille Kotiseutupäiville ja Vantaan OmaKoti-messuille. Median ensimmäinen ennakkoretki asuntomessualueelle järjestettiin lokakuussa.

Tuusulan kunnassa on perustettu sisäinen koordinaatioryhmä, joka suunnittelee Tuusulan messupolkua ja toteuttaa erilaisia messukesään liittyviä toimenpiteitä.

Tavoite: Hankimme partnereita ja yhteistyökumppaneita Asuntomessujen tulevaan toteutukseen.

Mittari: Solmitut monikantasopimukset, myönnettyt rakennusluvut, myytyt / vuokratut tontit, tehdyt kilpailutukset

Seuranta: Asuntomessualueelle on rakentumassa yhteensä 41 messukohdetta. Kaikkien hankkeiden monikantasopimukset on allekirjoitettu.

Rakentamisaikaista jätehuoltoa tarjotaan asuntomessualueen pientalorakentajille yhteistyössä Fortum Waste Solutionsin kanssa. Asuntomessualueen aita ja portit asennettiin kesällä.

Tavoite: Jalkautamme taiteen edistämistä taideohjelman mukaisesti.

Mittari: Taideohjelman jalkauttaminen käytäntöön, ohjausryhmä toiminnassa.

Seuranta: Ohjausryhmä on jatkanut toimintaansa ja valmistelee sopimuksia uusista taideteoksista sekä huolehtii tilattujen taideteosten valmistumisesta.

Tavoite: Huolehdimme alueen kehittämisestä kokonaisvaltaisesti, ottaen huomioon eri osahankkeet sekä markkinoinnin ja viestinnän.

Mittari: Markkinoinnin kehittäminen yhdessä muiden toimijoiden kanssa ja internet-sivujen päivitys.

Seuranta: Internet-sivujen päivitystyö on valmistunut. Uudenlaista dronevideo-kuvausta on tehty yhdessä kumppanin kanssa.

Tavoite: Toimimme houkuttelevana alustana piloteille ja uusille kokeiluille.

Mittari: Puustellinmetsän KLH-kortteliin konsepti kehitetty ja kortteli luovutettu.

Seuranta: Tuusulan kunnan ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen yhteisestä kehityshankkeesta KLH-tontista järjestetyn tontinluovutuskilpailun voitti Neste

Markkinointi Oy, jolle tehtiin tontinvarauspääätös maaliskuussa. Tuusulan kunta järjesti keväällä Tulevaisuuden huoltoasemaa koskevan ideakilpailun yhteistyössä Suomen Asuntomessujen ja KIRAHubin kanssa. Avoimen kilpailun avulla etsittiin uusia avauksia tulevaisuuden huoltoaseman ideoimiseksi Rykmentinpuiston alueelle. Ideakilpailun voitti kilpailutyö ”+++++”. Tämän jälkeen kohteen suunnittelua on jatkettu.

Olellaiset tapahtumat

Rykmentinpuistossa tapahtui vuoden 2019 aikana merkittäviä edistysaskelia. Ohjelmaisesti toimiminen on mahdollistanut kokonaisvaltaista alue- ja kaupunkikehitystä ja verkostomaista kumppanuuskehittämistä. Tärkein virstanpylväs oli alueelle muuttaneet ensimmäiset uudet asukkaat!

Vuoden 2020 juhla-Asuntomessujen organisaation on saatu pystyyn ja projektin toteuttaminen on hyvässä vauhdissa. Rykmentinpuiston keskuksen, Puustellinmetsän ja Monion alueiden kunnallistekniikan suunnittelu on pääosin tehty, ja alueiden rakentaminen on käynnissä. Kirkonmäen asemakaava saatiin lainvoimaiseksi.

Rykmentinpuiston työpaikka-alueen suunnittelu on edennyt. Alueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä, ja kaavaehdotus on tulossa nähtäville. Kunnallistekniikan yleissuunnittelu on myös lähes valmis. Gasumin maakaasuputki on saatu siirrettyä tulevalle työpaikka-alueella, ja alustavan arvion mukaan siirtohanke pysyi budjetissa.

Asuntomessualueella oli joulukuussa rakenteilla 33 rakennusta. Muualla Rykmentinpuistossa oli samana ajanhetkenä vireillä uudishankkeina yhdeksän kerrostalokorttelia, yksi rivitalomaista kortteli sekä 2 palveluhanketta. Näistä jo rakenteilla on viisi kohdetta. Toteutusta on tulossa sekoittuneesti eri hallintamuotoina. Asuntomessujen valmistelu on edennyt mallikkaasti.

Alueen kunnallistekniikan verkostojen suunnittelun ja rakentamisen tärkeä koordinoitutyö on jatkunut hyvin. Koordinointi on osaltaan mahdollistanut alueen toteutuksen asetetuissa tiukoissa aikamääreissä. Puustellinmetsän alueelle kunnan toimesta rakennettu mikrokanavaputkiverkosto myytiin Elisa Oyj:lle. Lisäksi neuvotteluita ja maanhankintaa on tehty läpi vuoden.

Energia-asioita on valmisteltu eteenpäin. Fortumin kanssa solmittua yhteistyösopimusta on jalkautettu, ja alueen 0-energiaprojektia valmisteltu pidemmälle. Sähköverkkoyhtiön kanssa on tiiviisti pidetty yhteyttä.

Taideohjelma on käynnistynyt mallikkaasti, ja taiderahaa oli kerätty vuoden loppuun 2019 mennessä yli 516.000 euroa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Rykmentinpuiston pääpainopisteet ovat tonttien myynnissä, asemakaavoituksen edistämässä, kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkamisessa sekä ensi kesän Asuntomessujen valmistelussa. Asemakaavoituksen valmistelun painopistettä siirretään työpaikka-alueen lisäksi uusille Hökilän, Olympiarinteen ja Puistokylän alueille. 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 ja varmistetaan, että tulevan asuntomessualueen suunnittelu- ja toteutusaikataulu pitää. Asuntomessujen järjestäminen on vuoden 2020 merkittävän asia.

Fortumin kanssa jatketaan yhteistyötä erityisesti energian ja kiertotalouden osalta. Taideohjelman toiminta jatkuu valtuuston hyväksymän taideohjelman mukaisesti.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Toimintakulut alittivat talousarvion 0,5 M€. Säästöjä saavutettiin sekä rakentamiskustannuksissa että muissa kustannuksissa.

HYRYLÄN KESKUSTA (KIINTEISTÖKEHITYSPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Hyrylän keskustaa kehitetään projektimaisesti talvella 2020–2021. Samalla valmistellaan tarvittaessa siirtymistä ohjelmajohtamisen malliin, koska Hyrylän keskusta pitää sisällään useita eriaikaisia projekteja.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää periaatteellisia päätöksiä. Näitä ovat mm. sairaalapalvelujen säilyminen ja niiden laajuus keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä. Kunnalla ei yksin ole merkittävää sananvaltaa siihen mitä rakennuksia Keusote tarvitsee, jotta se pystyy tarjoamaan yhtäläiset ja tasavertaiset palvelut kaikille Keusoten kunnille. Elinkaarensa loppuvaiheessa olevien sote-rakennusten säilyttäminen keskustassa tulee pitkällä aikajänteellä kalliimmaksi kuin niiden siirtäminen helpommin tavoitettavaan paikkaan, missä on myös riittävästi laajennuspotentiaalia tulevaisuutta ajatellen. Tämä vaikeuttaa keskustan osa-alueiden kehittämistä Keusoten käytössä olevien maa-alueiden ja rakennusten osalta. Sote-tilojen mahdollinen siirto antaa vapausasteita tehdä merkittäviä päätöksiä Hyrylän keskustan rakentamisesta. Nämä päätökset eivät ole yksin kunnan käsissä vaan liittyvät maakunta- ja sote -uudistukseen vuosina 2020–

2021. Myös tämän jälkeen voi syntyä tilanne, että rakennukset jäävät sote-käyttöön siirtymäajaksi (mahdollisesti 2 – 4 vuotta). Koko kävelykeskustaan on saatava riittävän paljon liike- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista, jotta se voi toimia veturina alueen erikoismyymälöille ja -palveluille sekä kivijalkamyymälöille.

Näitä toimenpiteitä varten voidaan tiivistäen todeta, että:

- kunta hyväksyy Hyrylän keskustan yleissuunnitelman
- kunta hyväksyy maanalaisen pysäköintiratkaisun tuettuna mahdollisilla P-taloilla
- kunta hyväksyy Hyrylän keskustan yhdistämisen Rykmentinpuistoon alikulkua parantamalla
- Kunta on hyväksynyt tulevan paikan raamit
- kunta Riskiarvio, kaavavalitukset, erikoisliikkeiden liian pieni määrä, jolloin ne eivät saavuta riittävää myyntiä ja eivätkä voi toimia kannattavasti.

Hyrylän keskustan pikaisen toteutumisen riskit liittyvät toteutumisenopeutta ajatellen sote-ratkaisun ja maakuntaudistuksen sisältöön koskien mm. sote-rakennuksia ja niiden käyttöä. Riskinä ovat myös kunnan sisäiset erilaiset näkemykset maankäytöstä ja niiden yhteensovittamisesta, mikä voi hidastaa päätöksentekoa.

Palvelukeskukseksi kehitettävä hypermarket, kunnan toimi- ja palvelutilat sekä erikoistavarakaupan liikkeet lisäävät selkeästi Hyrylän keskustan vetovoimaa, mikä voi siirtää Rykmentinpuiston liikekeskuksen toteuttamista myöhemmäksi.

Riskiarvio

Hyrylän keskustasta halutaan toimiva ja vetovoimainen keskusta. Tämän tavoitteen tukemiseksi kahden kunnan omistuksen ulkopuolelle jääneen tontin omistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset, mikä johtanee myöhemmin maankäyttösopimukseen. Riskinä on näiden yksityisten omistajien mahdolliset maksuvalmiudet maankäyttösopimusten velvoitteiden suorittamiseksi. Kaavoitusriskinä ovat valitukset, jotka hidastavat hankkeita valittajista ja valitusten sisällöstä riippuen 1–3 vuotta.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Hyrylän keskusta-projektissa toimii yksi henkilö (kiinteistökehityspäällikkö). Hänen lisäksi työskentelyyn ovat osallistuneet mm. kuntasuunnittelupäällikkö, kaavoituspäällikkö ja kaavoitusarkkitehti

Investoinnit

Ei merkittäviä investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1831623	Hyrylän keskusta					
40	TOIMINTAKULUT	-170 938,65	-226 565	-55 626	75,45%	-187 693
400	Henkilöstökulut	-84 693,59	-95 239	-10 545	88,93%	-87 506
430	Palvelujen ostot	-78 524,01	-124 169	-45 645	63,24%	-90 913
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 949,05	-300	1 649	649,68%	-2 720
480	Muut toimintakulut	-5 772,00	-6 857	-1 085	84,18%	-6 555
5	TOIMINTAKATE	-170 938,65	-226 565	-55 626	75,45%	-187 693

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Pyrimme lisäämään maanhankintaa tulevalta kunnantalon tontin käsittävältä asemakaava-alueelta kahdella rakennuspaikalla

Mittari: Ostettu m²-määrä

Seuranta: Neuvottelut alkavat uudelleen 2020. Suunnittelu ei ole edennyt.

Tavoite: Suunnittelu Rykmentinpuiston ja Hyrylän keskustan liittämiseksi yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi aloitetaan / jatkuu v. 2020

Mittari: Suunnitteluvaihe

Seuranta: Suunnittelua ei ole vielä aloitettu, mutta sen edellytysten selvittäminen on. Edullisinta ja toiminnallisilta ominaisuuksiltaan parhaana vaihtoehtona on tehdä yhdistäminen riittävän leveänä, valoisana ja houkuttelevana alikulkuna - myös öiseen aikaan.

Tavoite: Teemme strategiset päätökset kuntakeskuksen tulevaisuutta ajatellen kuntatasolla asiakaslähtöisesti (mm. sote, mitä puretaan, paljonko rakennetaan, mihin sijoitetaan kunnantalo)

Mittari: Tehdyt päätökset: Kunnantalon tilojen sijainnin raamit on päätetty. Kunnan toiminnot yhdistettäneen liikekeskukseen –vastedes palvelukeskus.

Seuranta: Soten kaatuminen ”antoi lisääaikaa” päätöksille. Kunnantalon tilat ovat löytäneet likipitään sijaintinsa palvelukeskuksen osana. HOK-Elannon kanssa on tehty aiesopimus palvelukeskukseen liittyen. Paikoitus on järjestettävä maanalaisena. Suunnittelu odottaa tarkempia suunnitelmia palvelukeskuksen sisällöstä ja eritoten erikoiskaupan liiketilojen määrästä ja sijoittumisesta sekä kirjaston säilymisestä, minkä on päätetty säilyvän toistaiseksi. Kirjaston elinkaaren päättymisen jälkeen tulevan uuden rakennuksen tulee sopia nyt suunniteltavan kaavan mukaiseen ympäristöön.

Tavoite: Lisäämme Hyrylän keskustan vetovoimaa ja kilpailukykyä kilpailijoihin nähden.

Mittari: Haetut rakennusluvut palvelu-, liike- ja asuinrakennuksia varten

Seuranta: Neuvotteluja jatketaan palvelukeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluun ja toteutukseen liittyen sekä muissa alueen hankkeissa.

Tavoite: Suutarintien asemakaava hyväksytään ja tulee voimaan 2019

Mittari: Asemakaavan vaihe

Seuranta: Asia on KHO:ssa. Arvio on, että ratkaisu tulee alkusyksystä.

Tavoite: Hyrylän keskustan yleissuunnitelma hyväksytään ja liikekeskukselle, kunnantalolle ym., asuntokorttelille ja torille sekä maanalaiselle pysäköinnille valmistellaan asemakaavaa rinnan rakennussuunnittelun

Mittari: Yleissuunnitelman vaihe, asemakaavan vaihe, rakennussuunnittelun vaihe

Seuranta: Tavoitteena on, että yleissuunnitelma hyväksytään alkusyksyn aikana ja yleissuunnitelman hyväksymisen jälkeen voidaan hyväksyä asemakaava.

Tavoite: Tuuskodon asemakaavan muutos hyväksytään valtuustossa

Mittari: Asemakaavan käsittelyn vaihe

Seuranta: Tuuskodon kaava on ollut luonnoksena nähtävillä kolmena eri variaationa, ja se on menossa nähtäville yhtenä luonnoksena. Sen jälkeen asia käsitellään lautakunnassa ja viedään ehdotuksena kunnanhallitukseen ja edelleen valtuustoon.

Tavoite: Tuuskodon kaupasta päästään esisopimusasteelle

Mittari: Neuvotteluvaihe

Seuranta: Tuuskotoon sijoitetaan kunnan toimintoja väistöön. Kauppa- ja vuokrausneuvottelut on keskeytetty toistaiseksi.

Tavoite: Tuuskodon muun alueen luovutuksesta ja toteuttamisajasta päästään esisopimusasteelle

Mittari: Neuvotteluvaihe

Seuranta: Ei edennyt. Tuuskotoon sijoitettiin kunnan toimintoja väistöön. Kaava-suunnittelua ei ole kiirehditty.

Tavoite: Konduktöörinkujan asemakaavan muutos tulee voimaan

Mittari: Asemakaavan muutoksen vaihe

Seuranta: Asemakaava on tehty valmiiksi. Asian valmistelu on siirretty maankäytölle.

Tavoite: Konduktöörinkujan kahden tontin luovutuksesta päästään esisopimusasteelle ja yhdestä tontista on tehty kauppa

Mittari: Tonttien myynti- ja esisopimusvaihe

Seuranta: Asian valmistelu on siirretty maankäytölle.

Olellaiset tapahtumat

Palvelukeskuksen sijainti päätettiin kunnanvaltuustossa, mikä mahdollistaa yleissuunnittelun jatkamisen ja asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisen.

Suutarintien asemakaavan muutos hyväksyttiin ja toteuttamiseen liittyvistä sopimuksista neuvoteltiin mahdollisten rakentajien kanssa. Kun kaavasta valitettiin HHO:een, neuvottelut keskeytettiin. HHO hylkäsi valituksen, mutta em. päätöksestä valitettiin KHO:een. Arvio on, että KHO tekee päätöksensä alkusyksystä 2020. Tämän tapahtumasarjan aikana Lujatalo luopui hankkeesta.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma arvioidaan hyväksyttävän alkuvuoden 2020 aikana.

Palvelukeskushankkeen valmistelu etenee neuvotellen eri osapuolten kanssa siten, että yhteistyökumppanien kanssa solmitaan sopimus hankkeen eteenpäin saattamisesta. HOK-Elannolla ja Tuusulalla on aiesopimus hankkeen eteenpäin viemisestä.

Suutarintien alueen toteuttamisesta päästään sopimukseen rakennuttajien ja kunnan kesken. Korttelin 8067 (SRK:n tontti) asemakaavan muutos ja maankäyttöso-
pimus saadaan hyväksytyä ja Nappulakadun kaavahankkeen valmistelu jatkuu.

Olellaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Toimintakulut alittivat lievästi budjetoidun tason erityisesti asiantuntijapalveluiden osalta.

KUNTASUUNNITTELU (KUNTASUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ)

Kuntasuunnittelu-palvelualue sisältää palveluyksiköt

- Maankäyttö
- Kaavoitus
- Paikkatieto

MAANKÄYTTÖ (MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ)

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. Jatkamme kunnan maapolitiikassa nykyisellä maapoliittisella ohjelmalla. 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. Neuvotteluiden pitkittyessä myös lunnastusta käytetään yhtenä keinona maanhankinnassa. Maankäyttö laatii tarvittavat maankäyttösopimukset sekä tontinluovutuksilla tukee kunnan taloutta kasvatamalla maanmyyntituloja.

Em. tehtävien hoitoon turvataan tarvittavat resurssit (MRL § 20) ja lisäksi resursseja käytetään mm. asiakaspalveluun, yhteistyöhön viranomaistahojen kanssa, lausuntojen laadintaan ja hallinnollisiin tehtäviin.

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

1. Edistämme tarvittavin sopimuksin kaavoitussuunnitelman mukaisten kärkihankkeiden, niin työpaikka-alueiden kuin asuinalueiden etenemistä sekä tuemme projektien ja elinkeinopalveluiden sopimus- ja neuvottelutarpeita.
2. Korostamme kuntataloudellisia vaikutuksia maanmyynnissä, asettamalla kaikki myytävissä olevat tontit myyntiin, tukemalla markkinointia ja neuvottelemalla rakentajatahojen kanssa. Valtuuston edellyttämänä kokeiluna käytämme myyntiä tukemassa myös kiinteistövälittäjiä.
3. Hankimme edelleen raakamaareserviä strategisesti tärkeiltä alueilta ja tarvittaessa otamme maapoliittisen ohjelman koko keinovalikoiman käyttöön.
4. Aloitamme ”Maapoliittinen ohjelma 2030” valmistelun. Mahdolliset muutokset eivät kuitenkaan tuo olennaisia muutoksia itse maapolitiikkaan.
5. Asuntomessualueen neuvottelut, kiinteistönmuodostus, varaus- ja myyntipäätösten valmistelu sekä muiden tarvittavien sopimusten laatiminen, työllistävät edelleen vuonna 2019.

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 maankäyttöneuvotteluihin, tonttien myyntiin ja markkinointiin. Resurssien lisätarpeeseen on tarvittaessa hyvä reagoida joustavasti.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Maankäyttö yksikössä työskentelee yhteensä 8 henkilöä seuraavasti:

- Maankäyttö yhteensä 8: maankäyttöpäällikkö, 2 maankäyttöinsinööriä, maanmittausinsinööri, kiinteistörekisterinhoitaja, maankäyttöneuvottelija, toimitusinsinööri ja tontti-insinööri.
- Lisäksi maankäyttöyksikön hallinnossa työskentelee 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 henkilöstöresurssin käyttöä ja lisäresursointi mm. tontinluovutuksissa saattaa olla seurantakaudella tarpeen.

Yksikössä tulee varautua ennakoivasti myös lähivuosina tapahtuviin eläköitymisiin varmistaen samalla osaamisen ja hiljaisen tiedon siirtämisen uusille työntekijöille. Vuoteen 2023 mennessä 2 henkilöä saavuttaa eläkeiän tai voi jäädä varhennetulle eläkkeelle.

Vuonna 2019 toinen maankäyttöinsinööri irtisanoutui ja noin viisi kuukautta oli maankäytössä sen johdosta resurssivajaus. Uusi maankäyttöinsinööri rekrytoitiin marraskuussa. Maankäyttöavustajan tarve tunnistettiin myös kuluvana vuonna.

Vuosina 2019—2023 maankäytön tulosityksikköön esitetään perustettavaksi seuraavia tehtäviä:

- Tontti-insinööri vuonna 2020

Investoinnit

Ei merkittäviä investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1831600	Maankäyttö					
30	TOIMINTATUOTOT	4 397 204,15	3 656 000	-741 204	120,27%	6 955 678
300	Myyntituotot	226,00	0	-226		
321	Maksutuotot	3 559 350,19	2 852 000	-707 350	124,80%	3 257 283
340	Muut toimintatuotot	837 627,96	804 000	-33 628	104,18%	3 698 396
40	TOIMINTAKULUT	-678 072,71	-668 597	9 475	101,42%	-590 421
400	Henkilöstökulut	-523 050,62	-428 815	94 235	121,98%	-476 107
430	Palvelujen ostot	-88 504,85	-157 416	-68 911	56,22%	-65 547
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3 052,57	-6 500	-3 447	46,96%	-4 992
480	Muut toimintakulut	-63 464,67	-75 866	-12 401	83,65%	-43 774
5	TOIMINTAKATE	3 719 131,44	2 987 403	-731 729	124,49%	6 365 258

Kiinteistönmuodostus

Vuosi	2015	2016	2017	2018	2019	5 v. ka.
Tontteja rekisteröity (kpl)	22	16	107	123	90	71
Tontin lohkomistoimituksen kesto ka. (vrk)	61	53	15	60	30	44
Yleisiä alueita rekisteröity (kpl)	31	51	21	19	21	28
Laadittuja tonttijakoja (tontteja kpl)	66	45	184	73	115	96

Maanhankinta

Vuosi	2015	2016	2017	2018	2019	5v. ka.
Hankittu ha.	27,15	12,75	185,80	71,37	101,07	79,63
Hankittu milj. eur	1,17	0,56	7,99	3,69	3,39	3,36

Maanluovutus

Vuosi	2015	2016	2017	2018	2019	5 v. ka.
Omakotitonttien luovutus (kpl)	14	15	25	30	47	26

Maanmyyntituloiksi budjetoitiin vuoden 2019 talousarviossa noin 9,5 M€. Tehdyn arvion mukaan yritystonteista kertyy 0,1 M€, asuntotonteista 9,4 M€ sisältäen Puustellinmetsän tonteista arvioidut 3,1 M€ tulot. Maana ja rahana kunnalle maksettuja maankäytösopimuskorvauksia voidaan tulouttaa kunnallistekniikan rakentua noin 2,8 M€.

Seurantakaudella tontteja luovutettiin yhteensä 63 kpl (AO 47 kpl, A 9 kpl, YL 1 kpl, YS 2 kpl, PA 1 kpl ja yritystontteja 3 kpl). Lisäksi luovutettiin 6 kpl tontinosia. Maanmyyntituloja on seurantakaudella kertynyt noin 10,4 M€, josta yritystonttien osuus oli noin 0,5 M€, asuntotonteista 9,9 M€ sisältäen Puustellinmetsän noin 6 M€ tulot. Asuntotontteja luovutettiin alla olevan taulukon mukaisesti.

Luovutetut asuntotontit 31.12.2019 (AO, A)	1.1.-				
tontit	vuokrattu	vuokratontin omaksi lunastus	myyty	yhhteensä	
Anttilanranta			9	9	
Puustellinmetsä	12		11	23	
Peltokaari	6		4	10	
Alho			1	1	
Kellokoski / Roinilanpelto	1	1		2	
Lahela	5		3	8	
Tuuliviirinkuja			3	3	
yhhteensä	24	1	31	56	

Kunnallistekniikka on rakentunut siten, että vuodelta 2019 maankäyttösopimus-korvauksia voidaan tulouttaa, maana ja rahana, yhteensä noin 3,4 M€. Maankäyt-tösopimuskorvauksia on seurantakaudella maksettu kunnalle noin 2,2 M€, jotka voidaan tulouttaa kun kunnallistekniikka sopimusalueille rakentuu.

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Edistämme kaavoitusta tekemällä tarvittavia käynnistys- ja maankäyttö-sopimuksia kaikilla kunnan tärkeillä kaavoitushankealueilla. Näitä ovat mm. Sulan ja Focus-alueen maankäyttösopimuksien tekeminen kaavoituksen edellyttämässä aikataulussa

Mittari: Sopimukseen pääseminen

Seuranta:

Seurantakaudella on allekirjoitettu ja hyväksytty kaavoituksen käynnistämissopi-muksia yhteensä 5 kpl. Yksi kpl Högberginhaara 10 ja kaksi kpl Kivikiilan asema-kaava-alueilla, yksi Högberginhaaran jatkeen asemakaava alueella ja yksi käyn-nistämissopimus/kumppanuuskaavoitus sopimus on tehty Palkkitien asemakaava-alueella. Maankäyttösopimuksia on allekirjoitettu ja hyväksytty yhteensä 10 kpl. Kaksi kappaletta Jätintien, yksi Högberginhaara 10:n, viisi Häriskiven, yksi Sulan ja yksi ydinkeskustan asemakaava-alueilla. Focus-alueella ja Sulan muilla alueilla neuvottelut ovat edelleen käynnissä.

Tavoite: Hankimme raakamaata vähintään 40 ha yleiskaavan 2040 mukaisilta ra-kentamisalueilta sekä varmistamamme Focus-logistiikka-alueen toteutusedellytyk-siä maanhankinnalla. Maan hintataso pyritään pitämään samalla tasolla ja maan-hankintaneuvotteluilla on ajallinen takaraja, jonka jälkeen sovelletaan MRL:n mah-dollistamaa keinovalikoimaa maakauppojen toteutumiseksi.

Mittari: Raakamaa- ja maanhankinnan toteutuminen

Seuranta:

Seurantakaudella kunnan omistukseen on siirtynyt maata yhteensä noin 101 ha. FOCUS-alueella tehtiin kaksi merkittävää vapaaehtoista maakauppaa aivan vuo-den 2018 lopussa ja vuoden 2019 alussa. Tulevaisuuden asemakaavahankkeita

varten maa-alueita on hankittu mm. Vaunukankaan alueelta, Mikkolasta, Riihikalliosta ja Rykmentinpuistosta. Focus alueen viimeisten merkittävien maa-alueiden hankkimiseksi kunta sai valtuustolta luvan hakea lunastuslupaa. Hakemus on toimitettu Ympäristöministeriölle. Focus-alueella vuonna 2017 sovittu tilusvaihto suoritettiin.

Tavoite: Kasvatamme kunnan tontinmyyntituloja tukemalla markkinointia ja neuvottelemalla rakentajatahojen kanssa, asettamalla mm. Kellokosken keskusta-alueen asemakaavan tontteja luovutettavaksi. Mahdollistamme myös työpaikkoja tuovien yritysten kasvua ja sijoittumista Tuusulaan asettamalla myyntiin kaikki asemakaavan mukaiset, kunnallistekniikan piirissä olevat tontit.

Mittari: Tonttien myynnin toteutuminen

Seuranta:

Maanmyyntitulotavoite saavutettiin tontinmyynnin myötä. Seurantakaudella asuntotontteja luovutettiin yhteensä 56 kpl, YL, YS, PA- kaavamerkinnoilla luovutettiin 4 kpl ja yritystontteja 3 kpl. Kellokosken keskustan AK-tontteja ei vielä ole asetettu myyntiin, tonteista on kuitenkin käyty alustavia neuvotteluja. Tontit laitetaan aktiiviseen myyntiin lähempänä alueen kunnallistekniikan rakentamista. Yritystontteja myytiin yksi Kulomäen työpaikka-alueelta ja kaksi Kellokosken Rajalinna II-työpaikka-alueelta. Seurantakaudella kilpailutettiin kiinteistövälittäjiä markkinoimaan Peltokaaren tontteja, valtuuston päätöksen mukaisesti. Valittiin kaksi toimijaa, joille molemmille annettiin toimeksianto viidestä tontista Peltokaaren alueelta. Kiinteistövälittäjien toimeksiannot eivät johtaneet tontinluovutuksiin.

Tavoite: Edistämme Tuusulanjärven eteläosan rantareittejä järven itä- ja länsipuolella selvittämällä ulkoilureittitoimitusten hakemisen mahdollisuuksia.

Mittari: Ulkoilureittitoimituksen hakeminen

Seuranta:

On selvitetty vaihtoehtoisia toimintamalleja eri suunniteltavien reittien osalta. Järven itäpuolelta on lisäksi hankittu kiinteistö ulkoilureittien kannalta hyvältä sijainnilta (Kotunpuisto). Reittien ja mahdollisten vesijättömaiden hankkimisen selvittäminen on aloitettu.

Olellaiset tapahtumat

Maanmyyntitulot olivat noin 10,4 M€. Tontinmyyntitavoite ylitettiin noin 0,9 M€ ja myös maankäyttösopimuskorvauksia oli tuloutettavissa noin 0,6 M€ yli arvioidun.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksia seurantakaudella solmittiin yhteensä 5 kpl ja maankäyttösopimuksia seurantakaudella allekirjoitettiin 10 kpl. Kirkonmäen asemakaava-alueella tehtiin lopullisia luovutuskirjoja 2 kpl ja Jätintien asemakaava-alueella 2 kpl. Maanhankintaa on seurantakaudella tehty mm. Focus alueella ja Vaunukankaan alueella ja Riihikalliassa. Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 101 ha ja maanhankintameno noin 3,3 M€. Lisäksi maanhankintarahaa käytettiin yhteensä noin 0,5 M€ Rykmentinpuiston osamaksuihin.

Tontinlohkomisten, haltuunottojen, maanhankinnan ja sopimusten teon ohella yksikön resursseja kertomusvuonna varasi mm. lunastusasian valmistelu, kiinteistövälittäjien kilpailutus, asuntomessualueen kiinteistönluovutus, maapoliittisen ohjelman päivittämistyön valmistelu sekä viiden vuoden välein tehtävä metsän- ja peltonvuokrauksen järjestäminen. Lisäksi yksikön henkilöstö tuki kunnan viestintää

osallistamalla tonttimarkkinointiin ja kaava-alueiden mainoskylltien hankintaan. Yksikössä oli yhden työntekijän vaje noin 5 kk, ennen kuin uusi maankäyttöinsinööri saatiin rekrytoitua. Palvelutoiminnan vähäinen häiriytyminen yksikön henkilöstön muuttaessa väistöiloihin, on kohdatuista haasteista huolimatta, osoittanut jälleen yksikön henkilöstöltä sopeutumiskykyä ja vahvaa sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoden 2019 aikana omakotitonttituotantoa on luovutettu pääasiassa Anttilanranta I:n, Lahelanpelto II:n, Puustellinmetsän ja Jokelan Peltokaaren alueilta. Uusina alueavauksina vuonna 2020 pyritään luovuttamaan pientalotuotantoon Kellokosken Linjapuisto II-alueen tontteja ja Riihikalliosta Jätintien AO-tontit. Neuvotteluita on käyty eri toimijoiden kanssa kaikilla kunnan omistamilla asemakaava-alueilla myös tuottajamuotoisista asuntotuotantotonteista. Tonttitarjonnan ollessa kunnassa laajempi, tontinmyynnin odotetaan edelleen pysyvän vähintään samalla hyvällä tasolla.

Tontteihin liittyvä myynti- ja palvelulaskutus siirretään vuonna 2020 maankäytön tehtäväksi teknisestä asiakaspalvelusta. Maankäyttöavustajan tarve on havaittu tontteihin liittyvään tilastointiin ja tukipalveluun ja uuden tontti-insinöörin tarve taas vahvistamaan erityisesti tuottajamuotoisten tonttien luovutusta.

Maankäyttösopimuksia on valmisteilla mm. Sulan ja Högberginhaaran jatkeen alueilla. Maankäyttösopimuksia toteuttavia kauppakirjoja valmistellaan Härskiven asemakaava-alueella.

Aktiivista maanhankintaa jatketaan edelleen kunnan tulevien kaavoitusalueiden osalta. Panostamme erityisesti yleiskaava 2040:ssa tai sen valmisteluaineistossa osoitettuihin asumisen ja työpaikkatoimintojen alueisiin maanhankinnan osalta, maan hintataso pyritään pitämään samalla tasolla ja maanhankintaneuvotteluilla on ajallinen takaraja, jonka jälkeen sovelletaan MRL:n mahdollistamaa keinovalikoimaa maakauppojen toteutumiseksi.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Maankäyttö-yksikkö pysyi käyttömenojen osalta budjetissa.

Maanmyyntitulot olivat noin 10,4 M€. Maanmyyntitavoite ylitettiin, vaikka edelleen tonttien vuokrauksen suosio pysyi vahvana. Asuntomessualueen tonttien luovutukset ajoittuivat pääosin vuoteen 2019. Asuntotonteista kertomusvuonna saatiin yhteensä noin 9,9 M€, joista Puustellinmetsän tonteista kertyi noin 6,0 M€. Yritystonttimyynnistä saatiin kertomusvuonna yhteensä noin 0,5 M€. Kunnallistekniikan vahvan rakentamisen myötä rahana ja maana maksettavat maankäyttösopimustuotot, yht. noin 3,4 M€, ylittivät arvioidun tuloutusmäärän noin 0,6 M€lla. Kokonaismaanmyynti- ja sopimustuottotavoite ylitettiin noin 1,5 M€.

KAAVOITUS (KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ)

Kaavoitus valmistelea kaavoitussuunnitelmassa nimettyjä kärkihankkeita ja kesken vuotta tarpeelliseksi todettuja kiireellisiä kaavahankkeita. Kaavatöiden lisäksi valmistellaan poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja sekä muita maankäytön suunnitelmia ja selvityksiä hankkeiden toteutuksen edistämiseksi.

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

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Yleiskaavan avulla suunnitellaan taajamien kehittämistä ja asetetaan tavoite maanhankintaa varten. Strategisen yleiskaava 2040 valmistuttua keskitytään sitä tarkentavien osayleiskaavojen ja asemakaavojen suunnitteluun. Yleiskaava 2040 valmistelun myötä saatujen tietojen pohjalta on laskettu tarvittava ja potentiaalinen tonttivaranto. Panostetaan kunnan palveluverkon kehittämisen ja realisoitavien kiinteistöjen edellyttämien kaavojen ohella eniten tonttivarantoa synnyttäviin ja vetovoimaa kehittäviin kaavoihin – mm. FOCUS-alueeseen, keskustoihin ja Hyrylän Itäisen ohikulkutien varressa oleviin työpaikka-alueeseen. Kuntasuunnittelu tekee tiivistä yhteistyötä merkittävien maankäyttöprojektien edistämiseksi.

Tavoitteena on kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta. Kuhunkin taajamaan tavoitellaan

- eri talotyyppisiä ja asumismuotoja tuottavia asuinrakentamisen tontteja
- työpaikka-alueille tonttivarantoa
- keskustoja kehittäviä asuin- ja palvelurakentamisen mahdollistavia kaavoja
- taajaman identiteettiä vahvistavia ja vetovoimaa kehittäviä maankäytön suunnitelmia tai hankkeita
- kaupallisen ja kunnallisen palveluverkon kehittämistarpeet mahdollistavia kaavoja

Kts. kaavoitussuunnitelma 2019 – 2023.

Riskiarvio

Asemakaavahankkeiden edistymisen osalta on riskejä niissä hankkeissa, joissa pyritään solmimaan joko maankäyttösopimuksia tai maanhankintaa ei ole aiemmin saatu tehtyä maapoliittisen ohjelman mukaisella tavalla. Kaavavalitusriskistä johtuen tonttivarannon kertyminen voi jäädä arvioidusta.

Yhtenä riskitekijänä on resurssien riittävyys edelleen, vaikka kaavoitussuunnitelmaa on jonkin verran edellisvuosiin nähden terävöitetty ja työläitä hankkeita on kaavallisesti valmistunut. Merkittävät maankäyttöhankeet saattavat edellyttää arvioitua enemmän kaavoitusyksiköstä tukiresursseja kaava- ja hankesuunnittelun etenemistä turvaamaan.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Kaavoitusyksikössä työskentelee yhteensä 12 henkilöä: kuntasuunnittelupäällikkö, kaavoituspäällikkö, 6 kaavasuunnittelijaa, yleiskaavasuunnittelija, kaksi kaavoitusavustajaa ja suunnitteluinsinööri.

Lisäksi kaavoituksen hallinnossa työskentelee hallintopalvelusihteeri.

Vuonna 2021 kaavoituksen tulosityksikköön esitetään perustettavaksi uusi kaavasuunnittelijan tehtävä.

Investoinnit

Ei merkittäviä investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1831610	Kaavoitus					
30	TOIMINTATUOTOT	38 260,57	20 000	-18 261	191,30%	52 986
321	Maksutuotot	29 030,32	20 000	-9 030	145,15%	38 346
330	Tuet ja avustukset	9 230,25	0	-9 230		14 641
40	TOIMINTAKULUT	-1 344 309,89	-1 347 102	-2 792	99,79%	-1 240 757
400	Henkilöstökulut	-841 245,41	-891 749	-50 504	94,34%	-705 228
430	Palvelujen ostot	-432 772,18	-411 423	21 349	105,19%	-479 272
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-15 622,14	-9 000	6 622	173,58%	-6 892
480	Muut toimintakulut	-54 670,16	-34 930	19 740	156,51%	-49 365
5	TOIMINTAKATE	-1 306 049,32	-1 327 102	-21 053	98,41%	-1 187 770

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Tonttivarannon kerryttäminen.

Laadimme kaavoitussuunnitelman yleiskaava 2040:n tai sen valmisteluvaiheen aineiston mukaisesti. Vuoden alussa erikseen hyväksyttävässä kaavoituksen työohjelmassa määritellään kaavahankkeiden valmistelujärjestys valtuuston hyväksymän strategian ja kaavoitussuunnitelman perusteella.

Kaavoitamme ja ohjaamme asuntorakentamista siten, että voimme toteuttaa eri talotyyppejä eri rahoitusmalleja käyttäen erilaisille asukasryhmille.

Mittari: Kaavahankkeiden eteneminen työohjelman mukaisesti.

Seuranta: Kts. osavuositarkastuksen liitteenä oleva kaavoituksen työohjelman seuranta. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 40 213 kem² ja työpaikkarakentamista 84 034 kem². Viimeisen 10 vuoden aikana on asuinrakentamista kaavoitettu keskimäärin 70164 kem² ja työpaikkarakentamista 40 294 kem².

Tavoite: Yleiskaavan hyväksymiskäsittely.

Yleiskaavatyö, jossa osoitetaan erityisesti taajamien maankäytön kehittyminen ja asumisen kasvusuuntien vaihteisuus, viedään päätökseen.

Mittari: Yleiskaavan hyväksymiskäsittely.

Seuranta: Tuusulan yleiskaava 2040 –ehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa 25.2.2019 ja on ollut julkisesti nähtävillä. Saadun palautteen ja tehtyjen muutosten

johdosta yleiskaavaehdotusta on valmisteltu uudelleen hyväksyttäväksi ja julkisesti nähtäville asetettavaksi.

Tavoite: Valmistelemme ja hyväksymme yleiskaavaa toteuttavan kyläkaavojen työohjelman. Talousarvion yhteydessä on asetettu tavoite uudistaa osayleiskaavojen mitoitus, sillä yleiskaava 2040 on edelleen taajamien ulkopuolisilta alueilta hyvin yleispiirteinen. Työ aloitetaan tekemällä selvitys vaihtoehdoista.

Mittari: Hajarakentamisen mitoitus ja rakentamisen sijoittumisen ohjausta koskevan selvityksen valmistelun eteneminen.

Seuranta: Kylien rakentamisen mahdollisuus selvitettiin: kyläkaavoitus edellyttää rakentamiskojojen siirtämistä muualta kyliin. Kyläkeskittymässä on rakentamisvarantoa. Yleiskaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen on mahdollista valita joko seuraavien kyläkaavojen tai Koillis-Hyrylän osayleiskaavoituksen välillä.

Tavoite: Lisätään työpaikkatonttivarantoa.

Sulan työpaikka-alueen asemakaava valmistuu.

Rykmentinpuiston työpaikka-alueen suunnittelu käynnistyy vuoden 2019 aikana. Kaavoitus Rykmentinpuiston työpaikka-alueella tapahtuu useammassa osassa alueen suuresta koosta johtuen. Kahta ensimmäistä asemakaavoitettavaa aluetta suunnitellaan samanaikaisesti. Suunnittelun tueksi tehdään kokoalueen kattava kaavarunko, jotta erilliset asemakaavat saadaan sovitettua saumattomasti yhteen.

Mittari: Sulan työpaikka-alueen ja Rykmentinpuiston työpaikka-alueen kaavoituksen edistyminen.

Seuranta: Sulan asemakaavaehdotus on päätetty jakaa osiin ja ensimmäinen osa on hyväksytty. Hyväksymispäätöksestä on jätetty valitus HHO:een.

Rykmentinpuiston työpaikka-alueen yleissuunnitelma valmistui. Asemakaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville. Myös asemakaavaehdotus saatiin valmisteltua ja kunnanhallitus asetti sen julkisesti nähtäville.

Tavoite: Edistämme Focus-osayleiskaavan alueiden asemakaavoitusta maanhankinnan onnistuttua.

Mittari: Kaavatyön eteneminen ja tehdyt päätökset.

Seuranta: Kehä IV asemakaavoitus alkoi virallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisen ja nähtävillä olon myötä. Luontoselvitysten täydennyksiä on tehty ja käyty näihin liittyen viranomaisneuvotteluja. Alueen yleistausta ja alueen käyttöä on luonnosteltu. Voimalinjojen siirtämistä ja vesihuoltoa on selvitetty. Pohjatutkimuksia on tehty alueelle.

FOCUS-liikekeskuksen konseptisuunnittelua on tehty maanomistajan kanssa. Ympäristökonsultti on täydentänyt pilaantuneen maaperän tietoja.

Sammonmäen asemakaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ja kaavaluonnosta on valmisteltu.

Tavoite: Hyväksymme Hyrylän keskustan yleissuunnitelman.

Mittari: Valmistelun eteneminen ja päätösten tekeminen

Seuranta: Yleissuunnitelmaa ei ole valmisteltu vielä. On katsottu että on tarpeen ratkaista palvelukeskushankkeen osalta asioita, jotta yleissuunnitelmaa voidaan valmistella. Palvelukeskushankkeen osalta on toisaalta myös tutkittava ydinkortteleita laajemmin mm. liikenneverkkoa.

Tavoite: Edistämme Hyrylän keskustan asemakaavoitusta joko hankekaavoitukseksi tai kunnan omistamien kiinteistöjen osalta mahdollisuuksien mukaan asemakaavamuutoksia tehden määräyksiltään väljiksi, jolloin tontinluovutuskilpailuissa esitetyt ratkaisut voidaan toteuttaa muuttamatta asemakaavaa. Valmistelemme entisen seurakuntakeskuksen tontin ja vanhan ostoskeskuksen alueen tontin asemakaavan muutoksia.

Mittari: Kaavamuutosten edistyminen.

Seuranta: Korttelin 8067 (ent. seurakuntakeskuksen alue) asemakaavan muutos käsiteltiin kuntakehityslautakunnassa, minkä jälkeen solmittiin maankäyttösopimus. Julkisen nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutos hyväksyttiin ja sai lainvoiman.

Nappulakadun kaavamuutoksesta on neuvoteltu päämaanomistajan kanssa. Palvelukeskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville. Kaavamuutoksen eteneminen edellyttää palvelukeskuksen hankesuunnittelua, mitä on tehty sekä kunnan omana työnä, että hankkeesta kiinnostuneiden yhteistyökumppaneiden kanssa.

Tavoite: Järjestetään Hyrylän liikekeskuksen toteuttamiseksi kilpailutus. Kilpailutuksen tavoitteena on saada alueen käytöstä ehdotuksia ja löytää yhteistyökumppanit hankkeeseen.

Mittari: Kilpailutuksen eteneminen

Seuranta: Poliittinen johto on linjannut, että kilpailun sijaan edetään ainakin tässä vaiheessa neuvotteluteitse. Sekä investori- että rakennusliikkeitä on kontaktoitu, neuvotteluja hankkeen yhteistyökumppanien löytämiseksi on käyty HOK:n ja Kesko Oyj:n kanssa käytyjen neuvottelujen lisäksi. Suunnitteluvarauspääätös tehtiin vuoden lopussa, yhteistyökumppaniksi valittiin NREP Oy. Hankintalain mukaista menettelyä on valmisteltu, mutta ei vielä tehty hankintailmoitusta.

Toimintojen ja liikenneratkaisujen osalta suunnittelu etenee konsulttitoimiston kanssa yhteistyötä tehden ja tämä suunnitteluvaihe valmistuu alkusyksyllä.

Tavoite: Tuusulanjärven ja –joen rantojen virkistyskäyttömahdollisuuksia lisätään kuntasuunnittelun keinoin laatimalla rantareitistön kehittämistä ja virkistystoimintoja sisältävä yleissuunnitelma vähintään yhdelle uudelle rannan osuudelle. Edistämme kelluvan rantareitin toteuttamista ja hyväksymme kelluvan rantareitin asemakaavan

Mittari: Suunnitelmien valmistelun eteneminen ja hyväksyntä luottamuselimissä.

Seuranta: Koko Tuusulanjärven alueen virkistyskäytön yleissuunnitelmaa ei ole vielä valmisteltu päätöksentekoa varten, mutta rannan osille on laadittu suunnitelmia ja näitä on viety jo toteutukseen. Vuonna 2019 on hankittu lisäresursseja suunnitelmaa laatimaan. Tuuskodon asemakaava ei ole edennyt vielä, joten kelluvan rantareitin osalta ei ole vielä edetty.

Tavoite: Hyväksymme Konduktöörinkujan asemakaavamuutoksen, saamme valmiiksi Jokelan keskustan yleissuunnitelman ja aloitamme vanhan Paloaseman tontin kaavoituksen.

Mittari: Suunnittelun eteneminen.

Seuranta: Konduktöörinkujan asemakaavaehdotus hyväksyttiin ja asetettiin julkisesti nähtäville marraskuussa. Jokelan yleissuunnitelmatyö on valmistumassa ja osana sitä, Aalto yliopiston arkkitehtuurin opiskelijat ovat tehneet kaupunkisuunnittelun kurssityön tiilitehtaan, vanutehtaan ja laatikkotehtaan alueelta. Paloaseman tontin kaavoittaminen ei ole vielä edennyt muiden kaavojen kiireellisyyden vuoksi.

Tavoite: Edistämme Kellokosken sairaalan uusiokäyttöprojektia, markkinointia ja yhteistyötä HUS:n kanssa. Sovimme toimenpiteistä HUS:n kanssa.

Mittari: Tilojen pysyminen käytössä, uusien toimijoiden siirtyminen alueelle

Seuranta: Neuvottelu HUS:n kanssa käytiin ja sovittiin, että hankkeen vetovastuu on HUS:lla, kunta on uusiokäyttöä koskevilla neuvotteluilla mukana ja pyrkii osaltaan edistämään hanketta. Vuoden aikana ei kuitenkaan järjestetty neuvotteluja. Viimeisin tieto HUS:lta oli syksyltä, jolloin kerrottiin, että HUS hankkii konsulttia projektiin.

Tavoite: Laadimme Jokelan ja Hyrylän taideohjelman yhteistyössä alueen asukkaiden kanssa.

Mittari: Taideohjelmien valmistelun eteneminen ja valmistuminen.

Seuranta: Hyrylän taideohjelma palautettiin kunnanhallituksesta uudelleen valmisteltavaksi siten, että otetaan huomioon Teknisen lautakunnan sekä Kulttuuri- ja vapaa-ajanlautakunnan lausunnot.

Olennaiset tapahtumat

Kaavojen valmistelu

Vuoden 2019 aikana hyväksyttiin asemakaavat: Upokaskuja, Kirkonmäki, Isokarhunkierto, Päiväkoti Martta Wendelin, Högberginhaara 10, Kirkonkylän kampus, Ydinkeskusta 8067, Sulan työpaikka-alue I, Häriskivi, Höylääjätie 1 ja Jätintie. Lainvoiman saivat Etelä-Tuusulan asemakaavat: Upokaskuja, Kirkonmäki, Högberginhaara 10, Päiväkoti Martta Wendelin, Jätintie, Kirkonkylän kampus, Isokarhunkierto, Urheilupuisto ja Ydinkeskusta kortteli 8067. Lisäksi Kellokosken taajaman Linjapuisto II –asemakaava sai lainvoiman. Lisäksi saatiin päätökseen Anttilan tilakeskuksen Europan 15 –kilpailu.

Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 40 213 kem² ja työpaikkarakentamista 84 034 kem². Viimeisen 10 vuoden aikana on asuinrakentamista kaavoitettu keskimäärin 70164 kem² ja työpaikkarakentamista 40 294 kem².

Henkilöstöasiat

Vuoden 2019 aikana rekrytoitiin hallintopalvelusihteeri, jonka tehtäviin yhdisteltiin eläkkeelle jäävien kaavoitussihteerin ja toimistosihteerin tehtäviä.

Kaavoitusavustaja rekrytoitiin, mutta irtisanoutui koeaikana. Uusi kaavoitusavustaja rekrytoitiin.

Ma. Kaavasuunnittelijan ja graafisen suunnittelijan työsuhteita jatkettiin mm. Yleiskaava 2040:n valmistelun pitkittymisen johdosta.

Kesällä kaavoituksessa oli lyhyissä työsuhteissa harjoittelijoita, jotka mm. rakensivat pienoismalleja ja suorittivat paikkatietotehtäviä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

- Yleiskaavatyön ja maanhankinnan edetessä sen mukaisesti voidaan asemakaavojen tuottamaa tonttivarantoa kehittää. Tämä antaa maankäytölle mahdollisuuden tuottaa markkinoiden niin salliessa tontinmyyntituloja aiempaa ennakkoidummin.
- Yleiskaavan osoittamien uusien alueiden lisäksi täydennysrakentamiskaavoilla tiivistetään Tuusulan kuntarakennetta kestäväällä ja ekologisella tavalla.
- Maankäyttösopimusten solmimisen ja kaavojen viimeistelyn jälkeen asuinrakentamisen tontteja on vähintäänkin riittävästi kattamaan lähivuosien kysynnän ja siten jatkossakin on edellytykset saavuttaa MAL-sopimuksen mukainen asuinrakentamista koskeva kaavoitusvelvoite.
- Tuusulan uuden, valtuustossa syksyllä 2018 hyväksytyyn palveluverkko-suunnitelman mukaiset koulujen ja päiväkotien vaatimat asemakaavamuutokset viedään kärkihankkeiksi, jolloin muutamia omakotialuekaavojen valmistelua siirretään myöhemmäksi.
- Nyt valmisteltavana olevien Focus-alueen, Sulan ja Rykmentinportin työpaikka-alueiden asemakaavojen myötä myös Etelä-Tuusulan työpaikkatonttivaranto on kohenemassa.
- Urheilukeskuksen asemakaavan tultua voimaan alkuvuodesta 2019, Hyrylän liikunnan, urheilun ja hyvinvoinnin hankkeet voidaan viedä toteutukseen.
- Merkittävimpien asemakaavojen tonttivarannoksi eli toteutusvaiheeseen siirtymisen myötä voidaan keskittyä myös pienempiin hankkeisiin.
- Keskustojen kehittäminen edellyttää onnistumista yhteistyökumppaneiden löytämisessä. Hyrylässä ja Jokelassa tällä tarkoitetaan yksitöiden kortteleiden tai tonttien toteuttajien kanssa tehtäviä sopimuksia. Kellokoskella tämän ohella tarvitaan onnistumisia sairaala-alueen kiinteistön tulevan käyttötarkoituksen löytämisen ja markkinoinnin osalta yhdessä HUS:n kanssa.
- Arkkitehtuuripoliittisen ohjelman valmistelu tukee kaavoituksen tehtäviä tehtävien linjausten ja seminaarien avulla.
- Tuusulanjärven yleissuunnitelma valmistuu yhteistyössä Järvenpään kanssa.
- Tuusulan ulkotilaohjeen valmistumisen myötä kullekin alueelle on saatu rakentamisen suunnittelua ohjaavat ulkotilakortit, joiden käyttö pitkällä aikavälillä yhtenäistää rakentamista ja parantaa laatua.
- Kaavoitusprosessin sujuvoittaminen on aloitettu ottamalla käyttöön erilaiset kaavaprosessit hankkeen laajuuden mukaan (XS, S, M, L-kaavaprosessit) ja erityisesti sujuvoittamalla teknisluontoisten, pienten kaavamuutosten valmistelua. Prosessin tueksi on valmisteltu Tuusulan asemakaavahinnasto.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei olennaisia poikkeamia talousarvioon nähden.

PAIKKATIETO (PAIKKATIETOPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Paikkatietoyksikkö tuottaa, koostaa ja jakaa perustietoa ympäristöstä suunnittelun, rakentamisen, sekä kunnalle säädettyjen lakisääteisten tehtävien suorittamisen tueksi. Yksikön lakisääteisistä tehtävistä keskeisin on asemakaavan pohjakartan tuottaminen kaavoitusohjelman toteuttamisen tarpeisiin.

Paikkatietoyksikkö suorittaa geodeettista laskentaa asemakaavojen toteuttamista varten ja tuottaa kuntasuunnittelun tueksi 3D-kaupunkimalleja. Yksikkö tuottaa myös maastomittauspalveluita maankäytön, kaavoituksen, kiinteistönmuodostuksen ja rakennusvalvonnan tarpeisiin. Lisäksi paikkatietoyksikkö ylläpitää Tuusulan kunnan osoitejärjestelmää ja opaskarttaa sekä toimii yhteistyössä verottajan kanssa kiinteistöverotukseen liittyvissä asioissa.

Paikkatietoyksikkö hallinnoi sekä kehittää kunnan keskeisiä paikkatietojärjestelmiä (pois lukien kunnallistekniikan suunnitteluohjelmistot), paikkatiedon rajapintapalveluita ja kuntarekisteriä, paikkatiedon jakelua sekä hankkii yhteiskäyttöisiä paikkatietoaineistoja. Paikkatietoyksikkö tiedottaa paikkatietoasioista ja tarjoaa koulutusta kaikille kunnan sektoreille.

Paikkatiedot sekä kuntarekisteritiedot ovat merkittävän suuri osa kunnan tietopääomaa jota käytetään suunnittelun, tiedolla johtamisen ja päätöksenteon tukena ja työkaluna. Tuusulan kunnan paikkatietoasioita koordinoidaan ja kehitetään osana kunnan tietohallintoa ja kunnan kokonaisarkkitehtuuria. Paikkatietoa kehitetään Tuusulassa kansallisesti sekä EU:ssa määriteltyyn suuntaan.

Riskiarvio

Paikkatiedon määrärahoista maksetaan myös muiden toimialojen, eli kunnan yhteisiä sähköisen asioinnin, paikkatietojen ja kuntarekisterin kustannuksia. Ole-massa olevien järjestelmien kehittäminen arvioidaan paikkatiedon budjetissa. Sen sijaan uudet, eri hallinnonalojen hankkeet ja hankinnat kustantavat pääsääntöisesti ne yksiköt, joilla niihin on tarvetta.

Kuntatason toiminnallisia riskitekijöitä ovat organisaatio ohuus, kehittämispanosten vähäisyys, uudet velvoitteet palveluissa ja palvelutarpeen kasvu.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Paikkatietoyksikkö jakautuu karttapalveluihin ja paikkatietoon, joissa yhteensä 14 henkilöä:

- karttapalvelut 12:
paikkatietopäällikkö, 3 maanmittausinsinööriä, 1 mittausmies,
5 kartoittajaa, 2 paikkatietokäsittelijää

- paikkatieto 2:
paikkatietoasiantuntija ja paikkatietoinsinööri
- Lisäksi paikkatietoyksikön hallinto- ja tukitehtäviä hoitaa palvelusihteeri.

Yksikössä tulee varautua ennakoivasti lähivuosina tapahtuviin eläköitymisiin varmistuen samalla osaamisen ja hiljaisen tiedon siirtämisen uusille työntekijöille. Vuoteen 2023 mennessä 3 henkilöä saavuttaa eläkeiän tai voi jäädä varhennetulle eläkkeelle.

Investoinnit

Paikkatietojärjestelmiä kehitettiin ja 3D-mallintamiseen hankittiin ohjelmistoja.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
1835810	Paikkatieto					
30	TOIMINTATUOTOT	311 206,46	222 000	-89 206	140,18%	271 789
300	Myyntituotot	141 940,26	97 000	-44 940	146,33%	146 906
321	Maksutuotot	163 421,06	125 000	-38 421	130,74%	120 220
340	Muut toimintatuotot	5 845,14	0	-5 845		4 663
40	TOIMINTAKULUT	-1 033 871,06	-1 047 969	-14 098	98,65%	-901 373
400	Henkilöstökulut	-727 550,71	-712 392	15 159	102,13%	-629 379
430	Palvelujen ostot	-224 680,48	-249 468	-24 788	90,06%	-200 463
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-17 205,75	-22 100	-4 894	77,85%	-24 514
480	Muut toimintakulut	-64 434,12	-64 009	425	100,66%	-47 017
5	TOIMINTAKATE	-722 664,60	-825 969	-103 304	87,49%	-629 584

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Jokelan alueen kaavan pohjakartan uudiskartoitus

Alueen (n. 2000 ha) nykyinen pohjakartta on laadittu pääosin vuoden 1998 aikana. Kartan laatimisen (edellisen ilmakuvaus) jälkeen alueella on tapahtunut merkittävää rakentamista, joten nykyinen kartta on vanhentunut eikä se täytä laissa siltä edellytettyjä vaatimuksia. Kartoitettava alue ilmakuvaattiin keväällä 2018 ja konsultti toimitti kuvausalueen ortokuvat Tuusulan kunnalle. Pohjakartta laaditaan vuosien 2019–2020 aikana konsultin kanssa sovittavan työnjaon mukaisesti.

Mittari: Hankkeen eteneminen aikataulussa

Seuranta: Konsultti on luovuttanut kartoitusaineiston Tuusulan kunnalle viimeisteltäväksi ja liitettäväksi paikkatietojärjestelmään. Kartoitushanke saatetaan päätökseen vuoden 2020 aikana.

Tavoite: Kiinteistöveroselvitys

Kiinteistövero on vakaa tulonlähde kunnalle ja sen tuotto on helposti ennakoitavissa. Puutteellisten ja osin virheellisten rekisteritietojen vuoksi kiinteistöveron ulkopuolelle on voinut jäädä rakennusmassaa. Virheiden oikaisu ja puuttuvien rakennusten saattaminen kiinteistöveron piiriin voi kasvattaa kunnan kiinteistövero-

tuloja, sekä johtaa myös osaltaan kiinteistön omistajien tasa-arvoiseen verokohteluun. Kiinteistöveroselvitysprojektissa inventoidaan kunnan rakennuskanta ja tuotetaan ajan tasalla olevat tiedot verottajalle kiinteistöverotusta varten.

Vuoden 2018 tavoitteena oli suorittaa esiselvitystyö. Tässä työssä otettiin tarkempaan tarkasteluun rajattu alue, jolta inventoitiin rakennuskanta maastossa. Rakennustietojen vertaaminen rekisteri- ja lupatietoihin vaatii rakennusvalvonnan työpanosta. Rakennusvalvonnan resurssivajeesta johtuen esiselvitystyö ei ole edennyt suunnitellulla tavalla. Esiselvitystyön tulosten perusteella tehdään myöhemmin johtopäätöksiä varsinaisen koko kuntaa kattavan selvitystyön käynnistämisen suhteen. Työn etenemisen aikataulu on suoraan sidoksissa hankkeeseen varattaviin resursseihin.

Mittari: Esiselvitystyön loppuun saattaminen

Seuranta: Rakennusvalvonta on käynnistänyt rakennus- ja luparekisteritietojen vertaamisen maastoinventoinnin tuloksiin. Esiselvitystyö valmistunee vuoden 2020 aikana.

Tavoite: 3 D mallintamisen kehittäminen

Tuusulassa ollaan kehittämässä 3D-malleja sekä omaa UAV-kuvaustuotantoa kaavoituksen suunnittelua tukemaan. UAV-aineistojen avulla pystytään suunnitellukohteista tuottamaan tarpeen mukaan tuoreet ilma- ja havainnekuvat sekä piste-pilviaineistot ja 3D-havainnemallit.

Mittari: Hankkeen eteneminen

Seuranta: Kaukokartoitusaineistot on saatu konsultilta ja vaadittavat ohjelmat sekä tehokone on hankittu. 3D-kaupunkimallien kehittäminen ja tekeminen on työn alla.

Tavoite: EU:n tietosuoja-asetuksen edellyttämien muutosten toteuttaminen paikkatietojärjestelmiin

Yleinen tietosuoja-asetus on tullut voimaan 24.5.2016 ja sen soveltaminen alkoi 25.5.2018. Henkilötietojen käsittelyn tulee olla yleisen tietosuoja-asetuksen mukaista. Tällä hetkellä sovellettavan henkilötietolain pääperiaatteet säilyvät yleisessä tietosuoja-asetuksessa. Yleisessä tietosuoja-asetuksessa on kuitenkin myös uusia velvoitteita rekisterinpitäjälle ja oikeuksia rekisteröidylle. Järjestelmän-toimittajat Sitowise (Louhi kuntapalvelin) ja CGI (Facta kuntarekisteri) eivät saaneet vuonna 2018 tehtyä GDPR:n edellyttämät muutokset sisältäviä versiopäivityksiä, joten tavoite siirtyy vuoteen 2019.

Mittari: Järjestelmät vastaavat EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimuksia.

Seuranta: Facta kuntarekisteri on päivitetty uuteen versioon. Factan sovelluspalvelin ja Oracle-tietokanta siirrettiin uuteen ympäristöön CGI:n käyttöpalvelussa syksyllä.

Tavoite: Tuusulan osoitejärjestelmän tiedot ja Kantakartta Kuntatietopalveluun Kuntaliiton ja Suomen kuntien yhteinen KuntaTietoPalvelu kokoaa kuntien tuottamat rakennetun ympäristön paikkatiedot valtakunnallisesti ja välittää tietoja tarvitsijoille.

Mittari: Tuusulan osoitteet sekä kantakarttarasteri on liitetty palveluun

Seuranta: Tuusulan osoitteet, rakennukset ja rakennusluvut sekä kantakarttarasteri ja muita rasterimuotoisia kartta-aineistoja liitettiin palveluun. Kuntatietopalvelu lakkautettiin Kuntaliiton ja kuntien yhteisellä päätöksellä syksyllä.

Tavoite: Facta-kuntarekisterin laajennusosan, Osoiterekisterin käyttöönotto

Mittari: Facta Osoiterekisteriin on siirretty nykyiset osoitteet ja nimistö. Osoiterekisteriä ylläpidetään ja se palvelee kunnan osoitejärjestelmänä.

Seuranta: Facta kuntarekisterin Osoiterekisteriosa otettiin käyttöön maaliskuussa 2019.

Tavoite: CaseM-Tuugis –integraation toteuttaminen

Mittari: Maankäytön sopimusten metatiedot siirtyvät CaseM –sopimusrekisteristä TuuGIS-karttapalveluun joka yö. Sopimusten sijainteja ylläpidetään itse karttapalvelussa.

Seuranta: Integraatioprojekti valmistui syksyllä. Maankäytön sopimusdokumenttien metatiedot siirtyvät joka yö TuuGIS karttapalveluun ja sopimusten sijaintien ylläpito hoidetaan maankäyttöyksikön toimesta.

Olennaiset tapahtumat

Paikkatietoinsinöörin ja maanmittausinsinöörin avoimet tehtävät täytettiin vuoden 2019 alkupuoliskolla. Paikkatietopäällikkö oli vuorotteluvapaalla 3 kk. Toinen maanmittausinsinöörin avoimeksi tullut tehtävä täytettiin loppuvuodesta 2019.

Yhdelle maanmittausalan opiskelijalle tarjottiin harjoittelupaikka maastomittauksessa.

Muutto kunnantalolta Sahankulman väistötiloihin satoi resursseja loppuvuodesta ja tuotti haasteita uuden työskentely-ympäristön kautta. Suuren joukon työskentely yhteisessä avotilassa on aiheuttanut monenlaisia häiriötekijöitä työskentelyyn, kuten melua, hälyä, häiritsevää liikennettä ja työn jatkuvaa keskeytymistä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Paikkatiedon merkitys kunnan päivittäisessä toiminnassa, suunnittelussa ja päätöksenteossa on lisääntynyt ja tulee jatkossa lisääntymään merkittävästi kaikilla kunnan sektoreilla ja siihen liittyvä työmäärä on jatkuvasti kasvussa.

Rekrytoinneissa on haasteena saada osaavaa työvoimaa. Onkin tärkeää panostaa työntekijöiden hyvinvointiin ja pitää Tuusulan kunta haluttuna työpaikkana. Tähän tuo oman lisähaasteensa nykyinen työskentely-ympäristö.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei merkittäviä poikkeamia talousarvioon verrattuna.

RAKENNUSVALVONTA (JOHTAVA RAKENNUSTARKASTAJA)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Rakennusvalvontajaosto huolehtii rakennusvalvonnan sekä osasta tielautakunnan tehtävistä. Rakennusvalvonnan tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kuntoa.

Suunnitelmakaudella jatkettiin projektisuunnitelman mukaisesti paperisen arkistoinnin digitointityötä sekä avattiin lupapisteverkkokauppa digitoitujen aineiston myymistä varten.

Riskiarvio

Rakennusvalvonnan toiminta ja kehittäminen ovat pienen henkilömäärän varassa. Tämä vaikuttaa suoraan mm. lupien käsittelyaikoihin. Toimintatapojen kehittämisen edellyttää, että henkilöstölle varataan riittävästi aikaa toimintojen kehittämiseen. Päätehtävänä rakennusvalvonnalla kuitenkin on lupakäsittely sekä rakentamisen aikainen valvonta. Riskinä voidaan pitää myös pitkälti sähköiseen toimintaan perustuvaa lupa- ja valvontaprosesseja, jotka ovat vaarassa, mikäli ohjelmistot ja verkkoyhteydet eivät toimi. Sähköisen asiointipalvelun valtakunnallinen puitesopimus kilpailutetaan Tieran ja Kuntahankintojen toimesta vuoden 2020 aikana. Tämän lopputulos voi aiheuttaa palvelualustan muutoksia tai kasvavia kustannuksia. Näillä molemmilla toteutuessaan on vaikutuksia toimintaan.

Henkilöstösuunnitelma 2019

Vuoden 2019 teknisten henkilöstömäärä pysyi samana kuin vuonna 2018. Teknistä henkilöstöä on viisi. Tämän lisäksi teknisen asiakaspalvelun kaksi asiakaspalvelijaa siirtyivät rakennusvalvonnan henkilöstöön. Tekninen asiakaspalvelupiste palvelee koko Kasvu ja ympäristö toimialuetta. Lokakuussa 2019 Järvenpään ja Tuusulan rakennusvalvonnat tekivät palvelunostosopimuksen, jonka pohjalta Tuusulan kunta ostaa Järvenpään LVI-tarkastajan palveluja suhteessa 50/50%. Tämä täydentää Tuusulan rakennusvalvonnan osaamista myös talotekniikan puolelle.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2019	Muutettu KS 2019	Jäljellä MKS 2019	Toteuma-% MKS 2019	Toteuma 1-12/2018
183500	Rakennusvalvonta					
30	TOIMINTATUOTOT	969 906,55	630 000	-339 907	153,95%	451 465
321	Maksutuotot	968 034,22	630 000	-338 034	153,66%	445 122
330	Tuet ja avustukset	-541,90	0	542		6 094
340	Muut toimintatuotot	2 414,23	0	-2 414		248
40	TOIMINTAKULUT	-625 392,98	-614 403	10 990	101,79%	-448 560
400	Henkilöstökulut	-471 627,22	-424 289	47 338	111,16%	-300 653
430	Palvelujen ostot	-118 509,41	-148 587	-30 078	79,76%	-106 512
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-632,56	-7 500	-6 867	8,43%	-6 026
480	Muut toimintakulut	-34 623,79	-34 027	597	101,75%	-35 368
5	TOIMINTAKATE	344 513,57	15 597	-328 917	2 208,85%	2 905

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite : Rakennusvalvonnan nykyisen arkiston sähköistämisen jatkaminen - hankitaan ostopalveluna, omana työnä tai palkkaamalla tilapäinen henkilö digitointityöhön.

Mittari: Digitoidaan vuoden 2019 aikana loput lähiarkiston luvat sekä siirrytään digitoimaan myös pääarkistosta vähintään yhden vuoden luvat. Näiden lisäksi digitoidaan lupapisteverkkokaupan tilauspalvelun kautta tulleet tilaukset ostettaviksi. Tästä tilauspalvelun kautta tulleista digitointitilauksista tuotetaan prosessikuvaus.

Seuranta: Hankinta tehty puitesopimukseen pohjautuen ja toteutus ajoittuu pääosin vuodelle 2020.

Tavoite: Avataan lupapisteverkkokauppa digitoitujen aineiston myymiseksi.

Mittari: Palvelu on käytössä asiakkaille vuoden 2019 loppuun mennessä.

Seuranta: Lupapistekauppa avattiin vuoden 2019 loppupuolella. Alkuvaiheessa asiakas voi ostaa verkkokaupasta ainoastaan jo digitoituja dokumentteja. Verkkokaupassa on asiakirjatilauslomake, jota ei ole vielä otettu Tuusulassa käyttöön. Tällä lomakkeella asiakas voi pyytää kauppaan ostettavaksi asiakirjoja, joita ei vielä ole digitoitu. Tämä pyyntö käynnistää prosessin, joka työllistää kasvu ja ympäristön henkilöstöä. Kauppaan liittyvien prosessien osalta ei toimintaa ole vielä päästy kunnolla testaamaan.

Olellaiset tapahtumat palvelualueella

Vuosi 2019 oli lupakäsittelyn osalta kiireinen. Muun muassa asuntomessut 2020 lupakäsittely työllisti muiden hankkeiden ohella. Rakennusvalvonta joutui turvautumaan tilapäiseen rakennustarkastajan lisätyöpanokseen, jotta luparuuhkaa saatiin purettua. Asuntomessuhankkeiden lisäksi lupien hakeminen varsinkin Rykmentinpuistoon ja Hyrylän alueelle oli kiivasta. Etelä-Tuusulassa Kievarinkaaren viimeinen kerrostalo sekä Jatkeen logistiikkarakennuksen laajennus valmistuivat. Niin

lupavalmistelu kuin rakentaminenkin Pohjois-Tuusulassa oli melko hiljaista. Rakentaminen pohjoisessa oli lähinnä pientalomaista ja keskittyi Jokelaan, muun muassa Kartano I alueelle (seurakunnan alue). Myös YIT:n rakentama Asemapäällikönkujan kerrostalo valmistui.

Vuonna 2019 myönnettyjen lupien ja hyväksytyjen ilmoitusten lukumäärä nousi hiukan edellisvuodesta. Sen sijaan luvissa olevat kerrosalat ja asuntojen lukumäärät kasvoivat huomasti. Tämä korreloi vuoden aikana haettujen rakennustyyppien muutoksesta aikaisempiin vuosiin nähden. Vuonna 2019 lupa myönnettiin 14 kerrostalolle, mikä on hurja määrä verrattuna aikaisempiin vuosiin. Asuntoja luvissa olikin reilusti enemmän kuin edellisenä vuonna, reilut 800 kpl, kun aiemmin lukumäärä on ollut noin 300 kpl. Aloitettuja asuntoja oli vuonna 2019 yli tuplatan edellisvuoteen nähden. Myös valmistuneita rakennuksia ja rakennuksissa asuntoja oli enemmän kuin edellisvuonna. Rykmentinpuiston niin sanottu aloituskorttelin rakentaminen aloitettiin. Kortteliin toteutetaan kerrostalojen (Avain ja Keva) lisäksi korttelia palveleva pysäköintitalo. Asuntomessualueen rakentaminen oli vuoden vaihteessa hyvässä mallissa ja viimeinen lupapäätös myönnettiin joulukuussa 2019.

Rakennusvalvonnan toimintatuotot ylittivät arvion reilusti ja toimintakate oli reilut kolmesataa tuhatta euroa. Näin kävi, vaikka osavuosikatsaus II yhteydessä arviota kasvatettiin, kun huomattiin lupamaksuja kertyvän melkoisesti. Koska taksa on sidottu rakennettavaan kokonaisuuteen, vaikuttaa isommat hankkeet välittömästi tuottoihin. Rakennusvalvonnan tavoite ei ole kerätä voittoa, vaan kattaa toimintakulut. Taksan alentamiseen ei vielä kuitenkaan yhden hyvän vuoden perusteella ole tarpeen lähteä. Rakentamisen suhdanteita tulee kuitenkin tulevana vuosina tarkastella tältäkin kantilta.

Digitoitujen lupadokumenttien myynnin mahdollistava lupapistekauppa avattiin vuoden lopulla. Kiinteistöveroselvityspilottia jatkettiin rakennusvalvonnan osalta loppuvuodesta. Tuusula ja Järvenpää aloittivat toimintatapojen yhtenäistämisen taloteknisten rakennushankkeiden osalta yhteisen LVI-tarkastajan vahvistettua osaamista molemmissa kunnissa.

Vuonna 2019 pidettiin kahdeksan rakennusvalvontajaoksen kokousta. Rakennusvalvontajaosta työllistivät mm. puiden kaatamiset ja Carunan ratkaisupyynnö putkitusasiassa. Myös muutamista johtavan rakennustarkastajan päätöksistä tehtyjä oikaisuvaatimuksia käsiteltiin.

Olenaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Rakennusvalvonnan toimintatuotot ylittivät talousarvion n. 340 t€. Ylitys johtui lähes kokonaisuudessaan voimakkaasti nousseesta lupien kysynnästä.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuonna 2020 näyttäisi olevan isoja rakennushankkeita lupakäsittelyssä kuluneen vuoden malliin. Hyrylän keskus ja Rykmentinpuisto ovat alueita, jotka kiinnostavat kerrostalorakennuttajia. Pientalojen osalta lupavalmistelu keskittyy nimenomaan

Lahelanpelto II alueelle. Jokelassa Peltokaaren alueen kiinnostuksen kasvua odotellaan. Etelä-Tuusulaan odotellaan teollisuus- ja työpaikkakaavoja, Jokelassa Vallun työpaikka-alueen odotellaan lähtevän pikkuhiljaa rakenteille. Högbergintiellä on vireillä Jatkeen uusi hanke. Liikerakentamisen osalta odotellaan Hyrylän keskustan kaavaratkaisua ja Monion rakennuslupa mitä todennäköisemmin haetaan 2020 aikana.

Järvenpään kaupungin kanssa yhtenäistetään toimintamalleja nimenomaan talotekniikan puolelle. Lupakäytäntöjä jonkin verran muutetaan ja yhdenmukaistetaan. Tuusula osallistuu myös aktiivisesti topten -rakennusvalvontojen yhteistyöhön. Näin luodaan rakennusvalvontojen yhteisiä tulkintoja joskus vaikeasti tulkittaviin 2018 voimaan astuneisiin asetuksiin.

Toimintamalleja muutetaan ja tehostetaan yhä enemmän digitalisaatiotavoitteiden mukaisesti. Tutkitaan mm. tietomallipohjaisen rakennusluvan käyttöönottoa joissakin hankkeissa. Lupapistettä hyödynnetään laajemmin myös rakentamisaikaisen valvontaan ja osallistutaan palveluympäristön kehittämiseen. Sähköisen asiointipalvelun eli lupapisteen osalta palvelun puitesopimuksen kilpailuttaminen tulee ajankohtaiseksi vuonna 2020. Kilpailuttamisen hoitavat valtakunnallisesti Tiera ja Kuntahankinnat. Tämä voi johtaa jopa palvelualustan vaihtumiseen ja vaikuttaa näin toteutuessaan laajemmin toimintaympäristöön.

Rakennusvalvonta jatkaa paperiarkiston digitointia niin ostopalveluna kuin omana työnä. Lupapistekauppaan liittyvää digitointiprosessia testataan ja muutetaan tarpeen vaatiessa. Tarkoituksena on tehdä verkkokaupasta asiakkaille houkutteleva kanava olevan aineiston hankkimisessa.