

# KASVU JA YMPÄRISTÖ



Asukkaita 41 334	Kasvu ja ympäristö nettokulut 119 €/asukas	Kiinteistönhoito 181 700 m <sup>2</sup>	Siivous 127 842 m <sup>2</sup>
---------------------	--	--	-----------------------------------

# KASVU JA YMPÄRISTÖ

## Toimialue

Vastuuhenkilö: Kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
<b>TOIMINTATUOTOT</b>	<b>31 418</b>	<b>30 894</b>	<b>29 915</b>	<b>41 134</b>	<b>30,9 %</b>	<b>133,1 %</b>	<b>137,5 %</b>	<b>11 218</b>
Myyntituotot	3 804	3 520	3 520	3 735	-1,8 %	106,1 %	106,1 %	215
Maksutuotot	4 567	4 766	4 766	9 651	111,3 %	202,5 %	202,5 %	4 885
Tuet ja avustukset	111	6	6	188	68,7 %	3 133,0 %	3 133,0 %	182
Muut toimintatuotot	22 936	22 601	21 623	27 559	20,2 %	121,9 %	127,5 %	5 936
Valmistus omaan käyttöön	290	100	100	110	-62,0 %	110,3 %	110,3 %	10
<b>TOIMINTAKULUT</b>	<b>- 33 565</b>	<b>- 33 941</b>	<b>- 35 256</b>	<b>- 36 319</b>	<b>8,2 %</b>	<b>107,0 %</b>	<b>103,0 %</b>	<b>- 1 063</b>
Henkilöstökulut	- 9 685	- 10 482	- 10 458	- 10 051	3,8 %	95,9 %	96,1 %	408
Palvelujen ostot	- 15 963	- 15 407	- 17 238	- 18 549	16,2 %	120,4 %	107,6 %	- 1 311
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	- 5 246	- 6 150	- 6 434	- 6 633	26,4 %	107,8 %	103,1 %	- 198
Avustukset	- 100	- 100	- 100	- 100	-0,4 %	100,0 %	100,0 %	
Muut toimintakulut	- 2 571	- 1 801	- 1 025	- 987	-61,6 %	54,8 %	96,2 %	39
<b>TOIMINTAKATE, S*</b>	<b>- 1 856</b>	<b>- 2 947</b>	<b>- 5 240</b>	<b>4 925</b>	<b>-365,3 %</b>	<b>-167,1 %</b>	<b>-94,0 %</b>	<b>10 165</b>

S\*, toimialueilla toimintakatesitovuus valtuuston nähden

## Toimialueen palvelualueet

Kehittäminen ja hallinto

Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

Projektitoimisto

Maankäyttö ja paikkatieto

Kaavoitus

Rakennusvalvonta

Yhdyskuntatekniikka

Tilapalvelut

## Toiminta-ajatus ja tehtävät

Kuntakehityslautakunnan alaisten kasvun ja ympäristön toimialueen palvelualueiden tehtävänä on edistää Tuusulan kunnan yhdyskuntakehitystä, veto- ja elinvoimaa sekä kilpailukykyä ja huolehtia rakennusvalvonnan tehtävistä. Tätä tehtävää toteutetaan tulevaisuutta ennakoiden luomalla mm. tarkoituksenmukaisella kaavoituksella edellytyksiä hyvälle rakennetulle ja luonnonympäristölle, tontinluovutukselle, asuinolojen kehittymiselle, joukkoliikenteelle, viisaalle liikkumiselle sekä elinkeino- ja työllisyyspolitiikalla. Lisäksi toimialue myötävaikuttaa kaavojen toteutumiseen siten, että rakentaminen täyttää yleisesti hyväksytyt normit terveellisyyden, turvallisuuden ja teknisen laadun suhteen sekä tukee ympäristön muodostumista turvalliseksi ja esteettiseksi.

Teknisen lautakunnan alaisten yksiköiden tehtävänä on tuottaa kuntalaisille yhdyskuntatekniikan palveluja, huolehtia kunnan kiinteistöistä ja omasta toimitilarapeesta sekä terveellisestä ja turvallisesta ympäristöstä yhdessä kunnan muiden sidosryhmien kanssa. Lautakunnan tavoitteena on luoda ja ylläpitää kuntalaisia sekä sen työntekijöitä varten turvallinen ja viihtyisä asuin-, työ-, liikenne- ja vapaa-ajan ympäristö sekä edistää ja ylläpitää kunnassa laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

## Olennaiset tapahtumat toimialueella

Valtuusto hyväksyi Tuusulan ilmasto-ohjelman toimenpiteineen ja projektikortteineen. Niissä tarkasteltiin mm. ilmastoystävällistä kaavoitusta ja liikennettä, liikenteen energian julkisten latauspisteiden tavoiteverkkoa, kestävästä purkamista, tilahankkeiden ilmastovaikutusten arviointia, metsityksiä ja erilaisia kompensatiota.

Vuonna 2023 otettiin käyttöön poikkihallinnollisesti Tuusulan asuntopoliittinen ohjelma. Yksiöitä toteutui vuonna 2023 n. 27 % eli alle asuntopoliittisen ohjelmamme maksimin, ja perheasuntoja ohjelmaa enemmän. Asumisen merkittävä tutkimus- ja kehityshanke Hyrylän ikäystävällisestä korttelista valmistui yhteistyössä Senaatin kanssa. Asumisneuvonta keskitettiin Elinvoiman palvelualueelle.

Valtuusto hyväksyi Tuusulan elinvoima-ohjelman, Tuusulan elinvoiman ollessa vuonna 2023 Suomen 4. paras. Yritysten sijoittautumistarjouksia tehtiin aktiivisesti ja Rykmentinportin alueella tehtiin Tuusulan kautta aikojen suurin tonttikauppa. Myös TE25 uudistuksen suunnittelutyö eteni. Focuksen ja Kiila-Senkkerinmäen valtakunnallista merkittävyyttä omaavan 1,3 miljoonan k-m<sup>2</sup>:n yritysalueen yleissuunnitelma valmistui. Alueen maanlunastus mahdollistui. Asemakaavoituksen käynnistämistä valmisteltiin ja tehtiin yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa. Kehä IV:n etua edistettiin suunnittelurahoituksen ja -sopimuksen mahdollistamiseksi.

KEUSote käsitteli Hyrylän keskustan sotekeskusta osana palveluverkkosuunnitelmaansa ja toimialue teki hyvinvointialueen kanssa poikkeuksellisen tiivistä yhteistyötä. Keusoten valtuusto teki Tuusulan kannalta merkittävän myönteisen päätöksen koskien Hyrylään sijoittuvaa sotekeskusta vuoden 2024 puolella. Hyrylän keskustan Koskensillantien ja Esikunnanpolun kaavoitus käynnistettiin. Koskensillantien pysäköintitalon hankesuunnitelma valmistui ja valmisteltiin toteutusmallia keskustan pysäköinnille perustettavan yhtiön myötä. Uimahallin peruskorjaussuunnittelua sekä kirjastohanketta edistettiin. Keskustan yleisten alueiden maisema-arkkitehtuurikilpailu valmisteltiin, kilpailu pidetään vuonna 2024. Palvelukeskuksen asemakaavamuutoksesta valitettiin, hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Rykmentinpuiston isoa alueprojektiä edistettiin monin tavoin, mm. Puistokylän suunnittelua vietiin eteenpäin pyrkien vastaamaan alueen pientalo- ja rivitalotonttikysyntään.

Tonttien luovutus ja kysyntä olivat aiempaa maltillisemmalla tasolla rakennusalan suhdanteen jatkuessa matalana. Vuonna 2023 lanseerattiin Tuusulan sata tonttia- sata unelmaa- kampanja, joka toistuu tulevaisuudessa vuosittain. Tuusulan eri alueilla on tarjolla noin 100 pientalotonttia vuosittain. Lisäksi lanseerattiin Tuusula suunnittelee ja rakentaa- ammattitapahtuma Tuusulan kehityksen sekä kerrostalo- ja rivitalotonttien markkinoimiseksi ammattilaisille. Tapahtumassa julkistettiin vuosina 2023-2024 luovutuksessa olevat 13 kpl kerrostalo- ja rivitalotontteja eri alueilla Tuusulassa. Huomioiden rakennusalan matalan suhdanteen tontinmyynti ja vuokraus onnistuivat varsin hyvin. Seurantakaudella AO tontteja luovutettiin yhteensä 30 kpl (myyty 16 kpl ja vuokrattu 14 kpl) myytyihin sisältyy 5 kpl vuokratontin omaksi lunastuksia. Tuottajamuotoisia tontteja myytiin 1 kpl ja vuokrattiin 2 kpl. Yritystontteja myytiin 3 kpl (joista yhden kauppakirja allekirjoitettiin jo vuoden 2022 puolella, mutta omistusoikeus siirtyi vasta 2023 alkuvuodesta). Paikkatiedon kokonaisjärjestelmäudistuksen suunnittelu valmistui. Järjestelmähankinta on ajankohtainen vuonna 2024.

Kaavoituksessa edettiin pääosin hyväksytyin kaavoituksen työohjelman mukaisesti mahdollistamaan kolmen keskustamme ja eri asuinalueiden sekä yritysalueiden kehittymistä. Lainsäädännön edellyttämisen selvitysten ja luottamuselinten käsittelyjen myötä joidenkin kaavojen aikataulu muuttui. Lainvoiman saivat asemakaavat: Jokelan rautatiealue, Lepomäki ja Joenranta. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 23 004 k-m<sup>2</sup>, josta kaikki on uutta asumisen varantoa. Viimeisen 10 vuoden aikana (2014–2023) vuosittain on saatu lainvoimaista asuinrakentamista keskimäärin 69 310 k-m<sup>2</sup> ja työpaikkarakentamista 78 961 k-m<sup>2</sup>. Myös Tuuskodon suunnitteluperiaatteet valmisteltiin päätöksentekoa varten hyödyntäen markkinakartoitusta tässä yhdessä Tuusulan parhaimmassa lokaatiossa.

Tilapalveluiden toimesta Monion kulttuuritalon ja lukion urakka valmistui ja rakennus otettiin käyttöön. Moniolle myönnettiin valtakunnallinen vuoden 2023 Puupalkinto. Päiväkotitoiminta Martta Wendelinille myönnettiin Arkkitehtuurin Finlandia- palkinto. Lisäksi 3 suurta palveluverkon tilahanketta olivat urakassa; Tuusulanjärven kampus, Riihikallion kampus ja Rykmentinpuiston kampus sisältäen päiväkotioption. Valtuusto hyväksyi Lahelan suurimman kampuksen hankesuunnitelman.

Rakennuslupia ja toimenpideilmoituksia ratkaistiin 335 kappaletta. Luissa myönnettyjen asuntojen lukumäärä romahti edellisvuodesta. Tähän vaikutti se, ettei yhtään kerrostalolupaa myönnetty. Uusia asuntoja oli luissa 41 kappaletta, kun edellisvuonna niitä oli huimat 1003 kappaletta. Asuntoja valmistui sen sijaan 875 kappaletta. Näissä päästiin lähes edellisvuoden lukemiin, kun vuonna 2022 valmistui 902 asuntoa. Valmistuneet asunnot sijoittuivat suurimmaksi osaksi Rykmentinpuistoon. Luvat myönnettiin ja rakennustyöt aloitettiin muun muassa kahden suuren logistiikkarakennuksen osalta Rykmentinportinkatu 15 (Makita) ja Tuotantotie 21 (Alfaroc). Myös palveluverkon uudistaminen eteni, kun Rykmentinportin monitoimikampuksen ja Riihikallion kampuksen rakennustyöt aloitettiin ja Monio valmistui.

Suunnittelun ja rakentamisen pääpainopiste oli edelleen Etelä-Tuusulassa. Asuin- ja työpaikkainfran suunnittelun rinnalla leimaa antavaa oli kunnan kannalta merkittävien liikenneväylien suunnittelu kuten Lahelanorren ja Tuusulan itäväylän jatkeen linjaukset sekä Tuusulan itäväylän aluevaraussuunnitelman päivitys. Hyrylän keskustan kehittäminen on työllistänyt runsaasti.

Talouden hallintaa vaikeuttivat mm. polttoaineiden ja rakennusmateriaalien kustannustason nousu sekä vaikeat talviolosuhteet. Tähän on pyritty vastaamaan tinkimällä päällystepintauksista, mikä tosin kasvattaa korjausvelkaa, sekä kehittämällä viherpalveluiden palveluverkkostrategiaa. Pilottikohteena oli Jokelan alue. Positiivisena seikkana joukkoliikenteen matkustajamäärissä on lievää koronan jälkeistä nousua ja HSL:n tekemässä matkustajatytyväisyys selvityksessä Tuusulan joukkoliikennepalveluihin on oltu pääosin tyytyväisiä.

Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 20 ha (tavoite noin 40 ha) ja maanhankintameno 11,9 milj. euroa. Maapoliittisen ohjelman valmistelu tehtiin ja ohjelma saatiin poliittiseen päätöksentekoon.

## Talouden toteutuminen

### Toimintakate

Toimialueen sitovan tason eli muutetun talousarvion mukainen toimintakate oli 4,9 milj. euroa, toteutuen lähes 10,2 milj. euroa muutettua talousarviota ja 6,8 milj. euroa edellisvuotta parempana.

Toimintakatteeseen sisältyvä valmistus omaan käyttöön, toteutui budjetoidun 0,1 milj. euron mukaisena.

### Toimintatuotot

Toimintatuotot olivat 41,1 milj. euroa, toteutuen 11,2 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina.

Ylitystä selittävät pääosin seuraavat tekijät:

- Tuottoihin sisältyy Rykmentinpuiston taseyksikön tonttien 6,1 milj. euron myyntivoitot, jotka eivät sisältyneet talousarvioon.
- Maankäytön maankäyttö- ja kehittämiskorvauksia (sopimuskorvaukset) toteutui 8,1 milj. euroa, ylittäen muutetun talousarvion 4,6 milj. euroa. Ylitys aiheutui Hyrylän ns. sote-korttelin ostosta Senaatilta. Asuntotonteista saatiin n. 1,3 milj. euroa ja yritystonteista n. 6,8 milj. euroa. Tonttien vuokrausaste oli noin 47 %.
- Tonttien vuokratuotot kehittyivät suotuisasti, toteutuen 1,3 milj. euroa ja ylittäen muutetun talousarvion lähes 0,2 milj. euroa.
- Rakennuslupien kysyntä jatkui edellisvuodesta, toteutuen n. 1,0 milj. euroa ja ylittäen muutetun talousarvion 0,2 milj. euroa.
- Metsänmyyntitulot olivat n. 0,2 milj. euroa, toteutuen muutetun talousarvion mukaisesti. Tähän vaikuttivat myydyiltä tonteilta kaadetut puut.
- Sisäiset vuokratuotot olivat 10,6 milj. euroa, toteutuen 0,5 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä. Ulkoiset käyttövuokratuotot olivat 3,2 milj. euroa, toteutuen 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina. Tilapalvelut luopuivat useista edelleen vuokratuista tiloista, jotka olivat olleet hyvinvointialueen käytössä.

## Toimintakulut

Toimintakulut olivat 36,3 milj. euroa, toteutuen lähes 1,0 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina. Ylitystä selittävät pääosin seuraavat tekijät:

- Henkilöstökulut olivat 10,1 milj. euroa, toteutuen 0,4 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä ja 0,4 milj. euroa edellisvuotta suurempina.
- Tuusulan maksuosuus HSL:lle budjetoidaan HSL:n talousarvion mukaisesti. HSL laskee myös lopullisen maksuosuuden. Tuusulan vuoden 2023 kuntaosuus on tarkentumassa n. 5,7 milj. euroon, ylittäen muutetun talousarvion n. 1,0 milj. eurolla. Erotus on tarkoitus kattaa aiemmin HSL:lle maksetulla Tuusulan kuntaosuusyliäärällä.
- Asiantuntijapalveluiden käyttö lisääntyi aikaisempiin vuosiin verrattuna tukien kasvua ja yhdyskuntakehitystä, ylittäen muutetun talousarvion 0,6 milj. euroa. Lisäksi kiinteistönkehittämiseen ja sisäilmatutkimuksiin sekä muihin selvityksiin käytetyt asiantuntijat lisäsivät asiantuntijapalvelujen kustannuksia.
- Kiinteistöjen ylläpidon lämmityksen kustannukset ylittivät muutetun talousarvion 0,3 milj. euroa. Lämmityksen ylitys johtui energian kallistumisesta sekä Monion käyttöönottolla.
- Runsaslumina alkuvuosi sekä aikainen alkutalvi loppuvuodesta 2023 aiheuttivat määrärahojen ylittymisen alueiden ja katujen kunnossapidon osalta. Bitumin hinnannousun myötä myös osa pintauskohteista jäi tekemättä.

## Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Valtuuston hyväksymiä, toimialan laatimia strategisia muutosohjelmia jalkautetaan. Näitä ovat mm. ilmasto-ohjelma, asuntopoliittinen ohjelma ja elinvoima-ohjelma. Pysäköintipolitiikan linjaukset tarkistetaan. Toimintaa jatketaan suunnitelmallisesti työohjelmien ja tontinluovutussuunnitelmien toteuttamiseksi: Rakennusalan matala suhdanne kuitenkin jatkuu vielä vuonna 2024.

Tuusulan lokaatiot kiinnostavat edelleen yrityksiä, ja yritystonttien kysyntä jatkuu varsin hyvällä tasolla. Muu tontinluovutus painottuu sata tonttia sata unelmaa- kampanjaan myös vuonna 2024 sekä kerrostalo- ja rivitalotonttien luovutuksen edistämiseen haastavassakin markkinatilanteessa.

Rykmentinpuiston painopisteet ovat tonttien myynnissä, asemakaavoituksen edistämässä ja kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkamisessa. Asemakaavoituksen painopisteinä ovat Puistokylän, Olympiakylän ja Hökilän lisäksi työpaikka-alueen laajentaminen itäisen ohikulkutien itäpuolella. Hyrylän keskustan kehittäminen etenee monin tavoin. Asuinkerrostalohankkeiden valmistelu etenee: Koskensillantien ja Esikunnanpolun kaavamutosten valmistelu alkaa ja hankkeille haetaan yhteistyökumppaneita. Koskensillantien pysäköintitalon toteuttamista valmistellaan. Palvelukeskuksen toteuttamista edeltävät purku- ja infraurakat toteutuvat. Yleisten alueiden maisema-arkkitehtuurikilpailu pidetään. Focus-alueen asemakaavatyö etenee. Kehä IV:n edunvalvontaa jatketaan mm. suunnittelusopimuksen ja -rahoituksen saavuttamiseksi. Maa-ainesten ottolupaprosesseja jatketaan ja maanhankintaa edistetään järjestelmällisesti.

Kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt kaavatyöt kattavat lähivuosien asuin- ja työpaikka-alueiden kysynnän ja siten jatkossakin on edellytykset saavuttaa MAL-sopimuksen mukainen asuinrakentamista koskeva kaavoitusvelvoite, kunnan strategiset tavoitteet monipuolisesta asumisesta sekä keskustojen ja työpaikka-alueiden kehittämisestä. Kunnan luovuttamien omakotitalotonttien kysyntä kasvaa matalasuhdanteen hellitettyä ja se luo paineita priorisoida pientalokaavoja etenkin Hyrylässä. Joenrannan asemakaavan hyväksyminen parantaa merkittävästi Kellokosken omakoti- ja pientalotarjontaa. Palveluverkkosuunnitelman mukaisten uusien koulukampusten asemakaavamuutoksista jäljellä on enää Lahelan monitoimikampuksen asemakaava, johon liittyy Lahelanpelto III -alueen asemakaavoitus ja Lahelanorsi. Lahelanpellon yleissuunnitelman päivitys valmistuu keväällä 2023 ja se mahdollistaa alueen asemakaavojen laatimisen.

Koillis-Hyrylän alueen suunnittelu jatkuu Mattila II ja Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelmilla, mitkä luovat uusia asuinrakentamismahdollisuuksia Tuusulanjärven kampuksen ympäristöön. Sulan ja Rykmentinpuiston työpaikka-alueiden asemakaavojen tultua lainvoimaisiksi Etelä-Tuusulan työpaikkatonttivaranto koheni merkittävästi. Työpaikka-alueiden kaavavarantoa kehitetään edelleen Focus-alueen, Rykmentinportti I:n, Kulomäentie-Jusslan ja Senkkerinmäen yleissuunnitelma- ja asemakaavatoilla.

Asuntorakentamisen arvioidaan pysyvän matalahkolla tasolla ainakin haettavien kerrostalotonttien lupien osalta. Vuonna 2022 myönnettyjen asuntorakennusten lupien toteutuminen tulee nostamaan tulevien vuosien valmistuvien asuntojen määrää, mutta vuoden 2022 huippumäärään tuskin tulevina vuosina tullaan pääsemään. Lähivuosina rakentaminen tulee vahvasti keskittymään myös liike- ja teollisuusrakentamiseen sekä Tuusulan palveluverkkouudistukseen liittyviin kouluhankkeisiin. Pientalorakentamisen osalta kunnan tonttitarjonta pysyy tasaisena mm. Häriskiven ansiosta. Rykmentinpuiston yritysalueen rakentaminen alkanee 2024.

Suunnittelun ja rakentamisen pääpainopiste on lähivuosina edelleen Etelä-Tuusulassa. Lahelanpelto III:n ja Koillis-Hyrylän kaavoittamisen aloittaminen edellyttää liikenneverkkoon merkittäviä kynnysinvestointeja. Samoin uusien työpaikka-alueiden käyttöönoton edellytyksenä tulee olemaan merkittäviä investointeja valtion tieverkostoon. Aluesuunnittelun lisäksi kunnan palveluverkon uudistamiseen sekä kunnan muihin kiinteistöhankeisiin liittyviä suunnittelu- ja asiantuntijatehtäviä hankitaan todennäköisesti jatkossakin runsaasti. Tämä mahdollistaa strategian mukaisen kasvun ja yhdyskuntakehityksen.

Kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu korkealla tasolla työohjelman viitoittamissa hankkeissa. Hiilijalanjäljen pienentäminen rakennusurakoissa, kuten ylipäänsä kaikessa kunnan toiminnoissa, tulee lähivuosina korostumaan entisestään.

HSL jatkaa liikennetarjonnan sopeuttamistoimia. Kunnan ylijäämää on tarkoitus käyttää kunnan lausunnon mukaisesti kunnan tärkeinä pitämiin palvelutarjonnan ja linjastojen muutoksiin; yhteyksiin Helsinkiin, keusoten palveluverkon joukkoliikenneyhteyksiin sekä mm. yritysalueiden yritysten työntekijöiden joukkoliikenneyhteyksiin.

Kustannuksiltaan ja vaikuttavuudeltaan ylivoimaisesti merkittävin hankekokonaisuus koko kunnassa on palveluverkon rakentaminen. Palveluverkon rakentaminen sitoo rakennuttamisen palveluyksikön resursseja tulevina vuosina. Tuusulanjärven, Riihikallion ja Rykmentinpuiston kampusten urakat etenevät. Lahelan kampusta edistetään hankesuunnitelman mukaisesti elinkaarimallin jatkovalmistelulla.

Sisäilmaongelmien ennakointi, tutkinta, viestintä ja korjausten suunnittelu sekä toteutuksen järjestäminen jatkuvat. Palveluverkon uudiskohteiden valmistuminen tulee helpottamaan sisäilmatyötä uudiskohteiden korvatessa sisäilmaongelmaisia kohteitamme. Vuonna 2023 kehitämme ja jatkojalostamme edelleen toimintatapojamme tutkimusselvityksissä, asiakirjahallinnassa sekä tiedottamisessa ylläpitosuunnittelijan uuden rekrytoinninkin myötä. Osasta olevia kiinteistöjä myös luovutaan Kehitettävät kiinteistöt- linjausta jalkauttaen.

## KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	6 735	5 622	5 808	16 947	151,6 %	301,4 %	291,8 %	11 139
TOIMINTAKULUT	- 7 078	- 6 832	- 6 808	- 6 719	-5,1 %	98,4 %	98,7 %	89
TOIMINTAKATE	- 344	- 1 210	- 1 000	10 228	-3 077,5 %	-845,6 %	-1 023,3 %	11 227

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

## Kehittäminen ja hallinto

### Palvelualue

Vastuhenkilö: Kuntakehitysjohtaja Pirjo Sirén

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	65	7	7	19	-71,1 %	269,1 %	269,1 %	12
TOIMINTAKULUT	- 873	- 1 035	- 1 011	- 965	10,5 %	93,2 %	95,5 %	46
TOIMINTAKATE	- 808	- 1 028	- 1 004	- 946	17,0 %	92,0 %	94,2 %	58

### Palvelualue sisältää seuraavat palveluyksiköt

#### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Kehittäminen ja hallinto ohjaa, koordinoi ja seuraa toimialueen tavoitteiden toteutumista. Toimimme Kasvun ja ympäristön esikuntana sekä tukiyksikkönä.

#### Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Kuntakehitysjohtaja siirtyi uusiin tehtäviin vuoden 2023 alusta alkaen. Uusi kuntakehitysjohtaja aloitti tehtävässä toukokuun alussa. Lisäksi talouspäällikön haku käynnistettiin loppuvuonna.

#### Talouden toteutuminen

##### Toimintakate

Kehittämisen ja hallinnon toimintakate toteutui 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota parempana ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta huonompana. Palvelualueelle tehtiin n. 24 000 euron toimintakulujen määrärahojen vähennys vuoden 2023 aikana.

##### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

##### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Alitusta selittää pääosin henkilöstökulujen ja palvelujen ostojen toteutuminen arvioitua pienempinä.

#### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Palveluverkko-ohjelman toteuttaminen etenee. Valmistaudumme koko toimialuetta koskeviin muutoksiin, mm. uuden lainsäädännön aiheuttamiin muutostarpeisiin.



## Elinvoima, asuminen ja kehittäminen

### Palvelualue

Vastuuhenkilö: Elinvoimajohtaja Kristiina Salo

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	577	2	2	119	-79,5 %	5 925,9 %	5 925,9 %	117
TOIMINTAKULUT	- 1 437	- 825	- 825	- 902	-37,3 %	109,3 %	109,3 %	- 76
TOIMINTAKATE	- 860	- 823	- 823	- 783	-9,0 %	95,1 %	95,1 %	40

### Palvelualue sisältää seuraavat palveluyksiköt

Elinkeinopalvelut

Asuntopalvelut

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Palvelualue vastaa kunnan elinkeinotoimesta, matkailusta ja hankekehityksestä sekä ikääntyvien asumisneuvonnasta. Panostamme Tuusulan kunnan vetovoiman ja brändin rakentamiseen.

### Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Vuonna 2023 käynnistettiin Tuusulan asuntopoliittisen ohjelman toteutus. Jokelan 150 juhlavuoden suunnittelu oli aktiivista ja Jokelassa järjestettiin myös Tarinoiden talot -tapahtuma. Yritysten sijoittautumistarjouksia tehtiin aktiivisesti ja Rykmentinportin alueella tehtiin Tuusulan kautta aikojen suurin tonttikauppa. Elinvoimaohjelma työstettiin ja hyväksyttiin vuonna 2023. Asumisneuvonta keskitettiin Elinvoiman palvelualueelle. TE25 uudistuksen suunnittelutyö on edennyt.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Palvelualueen toimintakate toteutui lähes muutetun talousarvion mukaisesti ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta parempana. Palvelualueelle ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina ja 0,5 milj. euroa edellisvuotta pienempinä. Ylitystä selittää pääosin tukien ja avustusten toteutuminen 0,1 milj. euroa suurempina elinkeinopalveluissa, johon korjattiin kahden hankkeen hankerahoitukset sekä kulut oikealle KUTI-palveluluokalle. Toimintatuottojen vähennystä edelliseen vuoteen verrattuna selittää pääosin asuntojen välivuokrauksen lopettaminen.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina ja 0,5 milj. euroa edellisvuotta pienempinä. Toimintakulujen vähennystä edelliseen vuoteen verrattuna selittää pääosin asuntojen välivuokrauksen lopettaminen.

Henkilöstökulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

Palvelujen ostot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina ja lähes edellisvuoden mukaisena. Palvelujen ostojen ylitystä selittää pääosin asiantuntijapalveluiden toteutuminen 0,1 milj. euroa suurempina elinkeinopalveluissa.

### **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

Työpaikkatonttien neuvottelut jatkuvat ja alueiden kehittäminen ja profilointi jatkuu. TE25- uudistustyö etenee Keski-Uudenmaan työllisyysalueella. Pohjois-Tuusulan kehittämisen suunnitelmia toteutetaan ja Jokelan 150 juhluvuosi on näkyvästi esillä. Asuntopoliittisen ohjelmaa toteutetaan 2024 aikana. Asumisneuvontaa kehitetään kokonaisvaltaisesti kaikille kuntalaisille.

## Elinkeinopalvelut

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Elinvoimajohtaja Kristiina Salo

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT				104	277 677,5 %			104
TOIMINTAKULUT	- 642	- 581	- 581	- 637	-0,8 %	109,8 %	109,8 %	- 57
TOIMINTAKATE	- 642	- 581	- 581	- 533	-17,0 %	91,8 %	91,8 %	47

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Kehitämme yritysten palveluprosessia poikkihallinnollisesti. Edistämme yritysysteistyön sekä yritysten verkottumista. Jatkamme ja kehitämme työpaikkatonttien markkinointia.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Elinvoimaohjelman työstäminen. Työpaikkatonttien markkinointi sekä hankeneuvottelut. Yritysysteistyön sekä yritysten hankkeiden edistäminen. TE25 -uudistuksen työstäminen.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Elinkeinopalvelujen toimintakate toteutui lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta parempana. Elinkeinopalveluihin ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin tukien ja avustusten toteutuminen 0,1 milj. euroa suurempina, koska elinkeinopalveluihin korjattiin kahden hankkeen hankerahoitukset sekä kulut oikealle KUTI-palveluluokalle.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina ja lähes edellisvuoden mukaisena.

Henkilöstökulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

Palvelujen ostot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota suurempina ja lähes edellisvuoden mukaisena. Palvelujen ostojen ylitystä selittää pääosin asiantuntijapalveluiden toteutuminen 0,1 milj. euroa suurempina.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Elinvoimaohjelman mittaristo 2024 aikana. Työpaikkatonttien markkinointi sekä yritysysteistyön ja verkottamisen edistäminen. TE25 -uudistusta työstetään edelleen.

## Asuntopalvelut

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Elinvoimajohtaja Kristiina Salo

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	577	2	2	14	-97,5 %	717,5 %	717,5 %	12
TOIMINTAKULUT	- 795	- 245	- 245	- 264	-66,8 %	108,0 %	108,0 %	- 20
TOIMINTAKATE	- 218	- 243	- 243	- 250	14,8 %	103,0 %	103,0 %	- 7

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Etsimme aktiivisesti sijoittajia isompiin kaavoitushankkeisiin sekä toimijoita muille vapaana oleville työpaikkatonteille. Kehitämme Pohjois-Tuusulan vetovoimaa ja pitovoimaa. Edistämme kunnan strategisesti tärkeitä hankekehityskohteita. Toteutamme kunnan Asuntopoliittista ohjelmaa.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Vuoden 2023 aikana toteutettiin Tuusulan kunnan Asuntopoliittista ohjelmaa sekä ohjelman mittaristoa.

Ikääntyvien asumista kehitettiin kahdessa Ympäristöministeriön rahoittamassa hankkeessa. Hankkeissa paneuduttiin ikääntyvien yhteisölliseen asumiseen ja ikäystävälliseen asuin ympäristöön Tuusulan keskustaan. Asumisneuvonta keskitettiin kokonaisuudessaan Asumisen -palvelualueelle.

Rakennusliikkeitä kontaktoitiin aktiivisesti ja käytiin neuvotteluja Tuusulan tonttimahdollisuuksista.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Asuntopalvelujen toimintakate toteutui lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena. Asuntopalveluihin ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,6 milj. euroa edellisvuotta pienempinä.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,5 milj. euroa edellisvuotta pienempinä.

Henkilöstökulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

Muut toimintakulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,6 milj. euroa edellisvuotta pienempinä.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Asuntopoliittisen ohjelman toteuttaminen jatkuu. Asuntotuotannon ohjaukseen tarvittavaa aineistoa kootaan ja työkaluja sekä mittaristoa kehitetään.

Ikääntyvien asumisen ratkaisuja edistetään aktiivisesti ja tiivistetään yhteistyötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa.

Kohonneet rakennus- ja rahoituskustannukset sekä asuntokaupan hidastuminen ovat jarruttaneet asuntorakentamista. Kontaktointia yhteistyökumppaneihin tehostetaan.

## Projektitoimisto

### Palvelualue

Vastuuhenkilö: Projektitoimiston päällikkö Jyri Olkkonen

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	386			6 116	1 485,9 %			6 116
TOIMINTAKULUT	- 958	- 974	- 974	- 846	-11,7 %	86,8 %	86,8 %	129
TOIMINTAKATE	- 572	- 974	- 974	5 270	-1 020,6 %	-540,8 %	-540,8 %	6 244

### Palvelualue sisältää seuraavat palveluyksiköt

Projektitoimisto

Focus

Rykmentinpuisto (taseyksikkö)

Hyrylän keskusta

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

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.

### Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Projektimallin kehittämistä jatkettiin mm. uusien toteutusten osalta ja saatiin vietyä ajatuksia uudistuvaan salkkutyöpajaan. Edistettiin Rykmentinpuiston kampuksen ja Peltokaaren päiväkodin rakentamista, saatiin hyväksyntä Lahelan kampuksen hankesuunnitelmalle sekä osallistuttiin palveluverkko-ohjelman kehittämiseen.

Rykmentinpuiston rakentaminen on yleisen rakentamistilanteen mukaisesti hiljentynyt, eikä uusia asuinrakentamiskohteita ole aloitettu. Rykmentinpuiston kampuksen rakentamien on käynnissä ja sote-keskuksen suunnittelu on käynnissä. Puistokylän suunnittelulla pyritään vastaamaan alueen pientalo- ja rivitalotonttikysyntään.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma hyväksyttiin. Palvelukeskuksen asemakaavamuutos ja hankkeen toteuttamisen edellytyksenä olevat sopimukset hyväksyttiin.

Focus-alueen maankäytön yleissuunnitelma valmistui. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi vuosikirjapäätöksellään 16.10.2023 Tuusulan kunnan hakemasta lunastusluvasta jätetyt valitukset.

## Talouden toteutuminen

### Toimintakate

Palvelualueen toimintakate toteutui 6,2 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,8 milj. euroa edellisvuotta parempana. Palvelualueelle ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 6,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,7 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin Rykmentinpuiston taseyksikön muihin toimintatuottoihin toteutuneet 6,1 milj. euron tonttien myyntivoitot.

### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Alitusta selittää pääosin Hyrylän keskustan henkilöstökulujen toteutuminen arvioitua pienempinä.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Projektimalli saatetaan koko kunnan laajuiseksi työkaluksi kehittämismallin rinnalle. Se tulee toimimaan sellaisissa kehittämismallin toteutuksissa, jotka tahdotaan toteuttaa projekteina ja joihin tahdotaan saada käytännön tukea projektinjohdon kenttään.

Rykmentinpuiston pääpainopisteet ovat asemakaavoituksen edistämisessä ja kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkamisessa. Asemakaavoituksen painopisteinä ovat Puistokylän, Olympiakylän ja Hökilän lisäksi työpaikka-alueen laajentaminen itäisen ohikulkutien itäpuolella. Rykmentinpuiston keskiosan yleissuunnitelman suunnittelu on aloitettu.

Asuinkerrostalohankkeiden valmistelu etenee: Koskensillantien ja Esikunnanpolun kaavamuutosten valmistelu alkaa ja hankkeille löydetään yhteistyökumppaneita. Koskensillantien pysäköintitalon toteuttamista valmistellaan. Palvelukeskuksen toteuttamista edeltävät purku- ja infraurakat toteutuvat.

Focus-alueella asemakaavoitus jatkuu. Maa-ainesten ottolupaprosesseja viedään eteenpäin ja maanhankintaa edistetään järjestelmällisesti. Senkkerinmäen alueella valmistaudutaan maankäytön yleissuunnitteluun yhdessä Vantaan kanssa.

## Projektitoimisto

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Projektitoimiston päällikkö Jyri Olkkonen

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT				58				58
TOIMINTAKULUT	- 235	- 197	- 197	- 149	-36,5 %	75,7 %	75,7 %	48
TOIMINTAKATE	- 235	- 197	- 197	- 91	-61,1 %	46,4 %	46,4 %	106

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

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.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Projektimallin kehittämistä jatkettiin; muutama projekti käynnistyi hyödyntäen projektimallin toimintatapoja. osallistuttiin uudistuvan salkkujärjestelmän kehittämiseen.

Palveluverkon osalta johdettiin Rykmentinpuiston kampuksen ja Peltokaaren päiväkodin projektia menestyksekkäästi aikataulussa ja budjetissa sekä saatiin hyväksyntä Lahelan kampuksen hankesuunnitelmalle, jonka toteuttamiseksi valmisteltiin aikataulua talousarvioesityksen määrittelemän aikataulun pohjalta. Tuettiin ohjelmapäällikköä hänen irtisanoutumiseensa asti, jonka jälkeen otettiin pakon edessä vastuulle palveluverkon raportointi ja kriittisimpien yhteisten asioiden juoksuttaminen.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Projektitoimiston toimintakate toteutui 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta parempana. Projektitoimistoon ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat lähes 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää valtionavustusten toteutuminen 0,1 milj. euroa suurempina.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta pienempinä.

Henkilöstökulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta pienempinä.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Projektimallin jalkauttamisen jatkaminen ja uudistuneen salkkujärjestelmän käyttöönotto tulee mahdollistamaan salkun johtamisen tehostumista ja tähän liittyvää toimintaa.



## Focus-projektit

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Projektipäällikkö Petteri Puputti

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTAKULUT	- 184	- 208	- 208	- 241	31,1 %	116,1 %	116,1 %	- 33
TOIMINTAKATE	- 184	- 208	- 208	- 241	31,1 %	116,1 %	116,1 %	- 33

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Focus-projekti on laajennettu ohjelmaksi, joka sisältää Focus-alueen lisäksi myös Senkkerinmäen kiertotalousalueen kehittämisen yhdessä Vantaan kanssa. Ohjelman lähivuosien painopisteet ovat maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa, maanhankinnassa sekä esirakentamisen toteuttamisessa.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Focus-alueen yleissuunnitelman ehdotus asetettiin nähtäville keväällä ja siitä järjestettiin asukastilaisuus. Suunnitelma valmistui syksyllä ja kunnanhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2023 §412 hyväksyä Focus-alueen yleissuunnitelman kaavoituksen jatkosuunnittelun valmisteluaineistoksi.

Tuusulan kunta haki vuonna 2020 ympäristöministeriöltä lunastuslupaa Focus-alueen puuttuvien maa-alueiden lunastamiseksi. Ympäristöministeriön päätöksestä valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja sittemmin korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka vuosikirjapäätöksellään 16.10.2023 hylkäsi Tuusulan kunnan hakemasta lunastusluvasta jätetyt valitukset. Asian käsittely etenee lunastustoimitukseen.

Kunnan maa-ainesten ottolupahakemuksiin niin Focus-alueella kuin Senkkerinmäen Västerskogin tilalla on tehty lupaviranomaisten edellyttämiä täydennyksiä ja lupahakemukset ovat käsittelyssä.

Loppuvuodesta käynnistettiin Etelä-Tuusulan liikenneselvityksen laatiminen ELY-keskuksen kanssa syksyn aikana käytyjen neuvottelujen tuloksena. Selvityksellä valmistaudutaan Focus-alueen asemakaavoitukseen ja Senkkerinmäen suunnitteluun.

Vantaan kaupunki ja Tuusulan kunta teettivät yhdessä konsulttitoimeksiantona Ramboll Finland Oy:llä selvityksen Vantaan ja Tuusulan rajalla sijaitsevasta kiertotalousalueesta. Työn tavoitteena oli erityisesti selvittää alueen kehittämispotentiaali kiertotalouteen tukeutuvana alueena ja luoda toimintamalli alueen kehittämisestä. Työ valmistui syyskuussa. Ympäristöministeriö rahoitti selvitystyötä Euroopan unionin NextGenerationEU:n Suomen kestävän kasvun ohjelmasta.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Focus-projektien toimintakate toteutui lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena. Focus-projekteihin ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

Palvelujen ostot toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

Asiantuntijapalveluihin liittyvät palvelujen ostot menivät noin 30 000 euroa yli budjetoidun, mutta ylitys tasattiin palveluyksikön kesken.

### **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

Focus-alueella asemakaavoitusta viedään eteenpäin. Kiila-Senkkerinmäen alueella käynnistetään maankäytön yleissuunnittelu yhdessä Vantaan kanssa. Maa-ainesten ottolupaprosesseja jatketaan. Maanhankintaa edistetään järjestelmällisesti ja lunastustoimitus viedään päätökseen.

## Rykmentinpuisto-taseyksikkö

### Taseyksikkö

Vastuuhenkilö: Projektipäällikkö Jouni Määttä

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	386			6 058	1 470,9 %			6 058
TOIMINTAKULUT	- 199	- 231	- 231	- 257	29,1 %	111,3 %	111,3 %	- 26
TOIMINTAKATE	187	- 231	- 231	5 801	3 008,6 %	-2 512,9 %	-2 512,9 %	6 032

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Rykmentinpuiston osalta keskeisenä toimenpiteenä on tulevaisuuden sote-keskuksen hankinnan voimallinen edistäminen hankkeen saatua valtiolta tarvittavat määrärahat. Toisena merkittävänä toimenpiteenä on Puistokylän asemakaavoituksen jatkaminen.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Rykmentinpuiston rakentamisessa näkyi vuonna 2023 muun maan tapaan hiljentynyt suhdanne. Alueen suunnittelua on jatkettu Puistokylän osalta, josta on tarkoitus saada myöhemmin luovutettavaksi pientalo- ja rivitalotontteja.

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

Rykmentinpuiston työpaikka-alueella on toteutusvaiheessa useita yritysten toimitilahankkeita ja Tuusulan itäväylän itäpuolisen alueen kaavoitus ja kunnallistekniikan suunnittelu on käynnissä.

Koko Rykmentinpuiston alueella on valmistunut monipuolisesti eri talotyyppisiä ja joitakin asuinkerrostaloja on parhaillaan rakenteilla. Alueella on sekoittuneesti myös eri hallintamuotoja. Kunnan omista rakennushankkeista monitoimitalo Monio on otettu käyttöön ja Rykmentinpuiston kampuksen rakentaminen on käynnissä. Rykmentin puistotielle sijoittuvan linja-autoaseman rakentaminen on myös meneillään.

Taiteen ohjausryhmän aktiivisen toiminnan seurauksena on alueen tontinluovutuksen yhteydessä kerättyä taiderahaa käytetty taiteen hankkimiseen. Tällä hetkellä valmistuneita tai hankittuja taideteoksia on valmiina jo 10 kpl.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Rykmentinpuiston-taseyksikön toimintakate toteutui 6,0 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,6 milj. euroa edellisvuotta parempana. Rykmentinpuiston-taseyksikköön ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 6,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,7 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää Rykmentinpuiston taseyksikön muihin toimintatuottoihin toteutuneet 6,1 milj. euron tonttien myyntivoitot.

### **Toimintakulut**

Toimintakulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta suurempina.

Palvelujen ostot toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Palvelujen ostojen maltillista ylitystä selittää pääosin asiantuntijapalvelujen toteutuminen hieman arvioitua suurempina.

### **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

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.

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.

## Hyrylän keskusta

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTAKULUT	- 340	- 339	- 339	- 198	-41,7 %	58,5 %	58,5 %	140
TOIMINTAKATE	- 340	- 339	- 339	- 198	-41,7 %	58,5 %	58,5 %	140

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Hyrylän keskustan kehittämisessä pääpainopisteenä on uuden Liike- ja Palvelukeskuksen toteutuminen alueelle, Koskensillantien korttelien suunnittelu ja toteuttamisen aloittaminen sekä Koskensillantien pysäköintitalon toteuttamisen käynnistyminen.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Hyrylän palvelukeskus on rakennuslupavaiheessa, vuokrasopimukset allekirjoitettu ja yhdyskuntatekniikan suunnittelu edennyt palvelukeskukseen rajautuvien katualueiden osalta. Johtosiirrot toteutettiin sovitusti. Hyrrän korttelin asemakaavan muutos on tullut vireille. Liikennesuunnittelu Autoasemankadun osalta on edennyt.

Koskensillantien ja Esikunnan asemakaava- ja asemakaavanmuutosluonnos valmisteltiin päätöksentekoa varten.

Koskensillantien pysäköintilaitoksen hankesuunnitelma valmistui ja lähti käsiteltäväksi luottamuselimiin. Suutarintien kahden asuinkerrostalotontille myönnettiin suunnitteluvaraus rakennusliikkeelle tontinluovutuskilpailutuksen jälkeen.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Hyrylän keskustan toimintakate toteutui 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta parempana. Hyrylän keskustan ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Alitusta selittää pääosin henkilöstökulujen toteutuminen arvioitua pienempinä.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Palvelukeskuksen toteutus käynnistyy.

Hyrrän sekä Koskensillantien ja Esikunnanpolun asemakaavan muutos ja näihin liittyvät maankäyttösopimukset valmistellaan.

Koskensillantien ja Esikunnanpolun tontinluovutuskilpailutuksella löydetään yhteistyökumppanit kortteleiden toteuttajiksi.

Koskensillantien pysäköintilaitoksen toteuttaminen käynnistyy rakennuttajakonsultin ja urakkakilpailutuksen jälkeen.

## Maankäyttö ja paikkatieto

### Palvelualue

Vastuuhenkilö: Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	4 704	4 947	5 133	9 733	106,9 %	196,7 %	189,6 %	4 600
TOIMINTAKULUT	- 2 054	- 2 061	- 2 061	- 1 859	-9,5 %	90,2 %	90,2 %	201
TOIMINTAKATE	2 650	2 886	3 072	7 874	197,1 %	272,8 %	256,3 %	4 801

### Palvelualue sisältää seuraavat palveluyksiköt

Maankäyttö

Paikkatieto

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Maankäytön ja paikkatiedon palvelualueella huolehditaan kunnan maapolitiikan hoidosta ja maaomaisuuden hallinnasta sekä ylläpidetään kunnan paikkatietoinfrastruktuuria.

### Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Alkuvuonna paikkatiedon palvelusihteeri siirtyi paikkatiedosta hallintopalvelusihteeriksi maankäyttöön ja maaliskuussa valittiin maankäyttöneuvottelija maankäytöstä kavasuunnittelijaksi kaavoituksen palvelualueelle. Uusi maankäyttöneuvottelija rekrytoitiin syyskuun alussa. Uusi paikkatietoinsinööri aloitti tammikuussa tehtävässään ja paikkatietoasiantuntija oli alkuvuonna neljä kuukautta opintovapaalla. Toimitusinsinööri jäi eläkkeelle huhtikuun lopussa ja maanmittausinsinööri siirtyi toimitusinsinöörin virkaan toukokuun alussa. Uusi maanmittausinsinööri valittiin ja hän aloitti työt kesäkuussa. Paikkatiedon maanmittausinsinööri puolestaan teki 60 % työaikaan syksyllä 2023.

Vuonna 2023 omakotitontti tarjontaa oli kaikissa kuntakeskuksissa, mutta kysyntä oli selkeästi vähentynyt edellisvuosista. Luovutetuista omakotitonteista vuokrattiin 47 %, joten vuokraamisen suosio nousi reilusti edellisvuodesta. Omakotitonttien luovutusmäärien palautuminen hyvälle tasolle edellyttää markkinatilanteen elpymistä, kunnallistekniikan rakentumista jo kaavoitetuilla alueilla ja kaavoituksen nopeaa valmistumista uusilla alueilla. Kunnan maanomistuksen lisäämiseen laajentumisalueilla kiinnitetään aktiivisesti huomiota. Maapoliittisen ohjelman päivitys käynnistyi vuoden 2023 alussa, mutta sitä ei saatu kertomisvuoden aikana päätökseen. Maapoliittisen ohjelman vireilläolo aiheutti osittain viivästystä maanhankintaan ja maankäyttösopimusten laadintaan.

Paikkatiedon kokonaisjärjestelmä uudistuksen suunnittelu ja esivalmistelu lähtivät käyntiin, mutta varsinainen rakennetun ympäristön kokonaisratkaisun hankinta viivästyy suorahankintaan liittyvien selvitysten vuoksi. Uuden järjestelmän käyttöönottoon liittyen aloitettiin myös prosessikuvausten selvittäminen.

Tuusulan ja Keravan yhteinen poikkihallinnollinen paikkatietojen hyödyntämisaamisen hanke saatiin päätökseen ja hankkeen tuloksena syntyneet materiaalit ovat julkisesti saatavilla.

Tuotettiin kiinteistöveroanalyysi, jonka pohjalta kiinteistöveroselvitystyö aloitettiin yhteistyössä konsultin kanssa. Koko kunnan kattavat tarkat ortoilma- ja vääräväririkuvat hankittiin HSY-kuntien ja muiden toimijoiden yhteisprojektina.

## Talouden toteutuminen

### Toimintakate

Palvelualueen toimintakate toteutui 4,8 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,2 milj. euroa edellisvuotta parempana. Palvelualueelle tehtiin 0,2 milj. euron toimintatuottojen määrärahojen lisäys maankäytön palveluyksikköön vuoden 2023 aikana.

### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 4,6 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,0 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin maankäyttö- ja kehittämiskorvausten toteutuminen huomattavasti arvioitua suurempina maankäytössä. Tonttien vuokrausaste oli noin 47 %. Asuntotonteista saatiin n. 1,3 milj. euroa ja yritystonteista n. 6,8 milj. euroa. Lisäksi luovutettiin yksi realisointilistalla ollut kohde sekä yksi tontti nuorisokotia varten.

Maksutuotot toteutuivat 4,5 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,0 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin maankäyttö- ja kehittämiskorvausten toteutuminen 4,6 milj. euroa suurempina maankäytössä. Ylitys aiheutui Hyrylän ns. sote-korttelin ostosta Senaatilta.

### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,2 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 19,9 ha (tavoite noin 40 ha) ja maanhankintameno 11,9 milj. euroa. Maanhankintameno ylitys aiheutui em. sote-korttelin ostosta, jonka maksuerät jakautuvat kolmelle vuodelle.

Henkilöstökulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä ja lähes edellisvuoden mukaisena.

Palvelujen ostot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä ja lähes 0,2 milj. euroa edellisvuotta pienempinä. Palvelujen ostojen alitusta selittää pääosin ICT-palvelujen toteutuminen lähes 0,1 milj. euroa pienempinä paikkatiedossa, jossa uuden järjestelmän hankintaa varten tehty investointi joudutaan siirtämään vuodelle 2024 hankinnan viivästymisen takia.

### 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. Paikkatiedon lisäresurssitarpeita ja uudenlaista osaamista tunnistetaan tarvittavan tulevina vuosina ja tätä kehitystä seurataan herkästi. Rakennetun ympäristön järjestelmä uudistuksen tiedetään tulevan varaamaan palvelualueen henkilöstön resursseja vahvasti.

Maankäytöstä arvioidaan tontinluovutuksen hetkellisesti olevan laimeampaa kuin aiempina lähivuosina, parempaa tonttimenekkiä kuitenkin odotetaan olevan jo vuoden 2024 loppupuolella. Maankäyttösopimuksia odotetaan myös laadittavan enemmän kuin tähän asti, päätettävänä olevan maapoliittisen ohjelman myötä. Sen vaativaa mahdollista lisäresurssin tarvetta seurataan palvelualueella.

## Maankäyttö

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Maankäyttöpäällikkö Päivi Hämäläinen

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	4 432	4 635	4 821	9 525	114,9 %	205,5 %	197,6 %	4 704
TOIMINTAKULUT	- 870	- 849	- 849	- 782	-10,2 %	92,0 %	92,0 %	68
TOIMINTAKATE	3 561	3 786	3 972	8 744	145,5 %	231,0 %	220,1 %	4 772

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Maankäyttö vastaa kunnan maapolitiikan hoidosta. Maankäyttö vastaa kunnanvaltuuston hyväksymän maapolitiittisen ohjelman ja maapolitiikan mukaisista tehtävistä sekä lakisäätöistä maankäyttöön liittyvistä tehtävistä, mm. tonttijaon laatimisesta ja kiinteistörekisterin pitämisestä. 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 edistää kaavoituksen etenemistä laatimalla tarvittavat maankäyttösopimukset sekä tontinluovutuksilla tukee kunnan taloutta kasvattamalla maanmyyntituloja.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

#### Kiinteistönmuodostus

Vuosi	2019	2020	2021	2022	2023	5 v. ka.
Tontteja rekisteröity (kpl)	90	95	87	60	22	71
Tontin lohkomistoimituksen kesto ka. (vrk)	30	62	53	71	49	53
Yleisiä alueita rekisteröity (kpl)	21	38	22	26	5	22
Laadittuja tonttijakoja (tontteja kpl)	115	183	68	46	95	101

#### Maanhankinta

Vuosi	2019	2020	2021	2022	2023	5v. ka.
Hankittu ha.	101,07	21,53	112,20	15,05	19,90	53,95
Hankittu milj. eur	3,39	1,14	2,69	1,02	6,57	2,96

#### Maanluovutus

Vuosi	2019	2020	2021	2022	2023	5 v. ka.
Omakotitonttien luovutus (kpl)	47	68	94	45	30	57
Tuottajamuotoisten tonttien luovutus	9	4	14	10	3	8
Yritystonttien luovutus	3	3	6	7	3	4



Seurantakaudella AO tontteja on luovutettu yhteensä 30 kpl (myyty 16 kpl ja vuokrattu 14 kpl) myytyihin sisältyy 5 kpl vuokratontin omaksi lunastuksia. Tuottajamuotoisia tontteja on myyty 1 kpl ja vuokrattu 2 kpl. Yritystontteja on myyty 3 kpl (joista yhden kauppakirja allekirjoitettiin jo vuoden 2022 puolella, mutta omistusoikeus siirtyi vasta 2023 alkuvuodesta).

Maankäyttösopimuksia tehtiin Joenrannan alueella 1 kpl. Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksia allekirjoitettiin Mattilan alueella 4 kpl, Jokelan asemansseudulta 1 kpl, Koskensillantieltä 2 kpl, Focus liikekeskuksen alueelta 1 kpl, Rykmentinportti I alueelta 1 kpl, Hyrylän keskustan alueelta 1 kpl ja Jokelan Resiinakujalta 1 kpl sekä yksi kumppanuuskaavoitussopimus Jokelan alueelta.

Kunnallistekniikka on rakentunut siten, että vuodelta 2023 maankäyttösopimuskorvauksia voidaan tulouttaa, maana ja rahana, yhteensä noin 8,1 milj. euroa. Maankäyttösopimuskorvauksia on seurantakaudella maksettu kunnalle noin 6,5 milj. euroa, jotka voidaan tai on voitu tulouttaa, kun kunnallistekniikka rakentuu sopimusalueille.

<b>Luovutetut asuntotontit 1.1. - 31.12.2023</b>				
<b>tontit</b>	<b>vuokrattu</b>	<b>vuokratontin omaksi lunastus</b>	<b>myyty</b>	<b>yht.</b>
Häriskivi	12	0	7	19
Peltokaari (AO)	0	1	0	1
Lahelanpelto II (AO 9 kpl)+(A 1 kpl)	3	3	4	10
Lahelanpelto I (AR)	0	0	1	1
Lepomäki (AP)	1	0	0	1
Kolsa	0	1	0	1
<b>yhteensä</b>	<b>16</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>33</b>

## Talouden toteutuminen

### Toimintakate

Maankäytön toimintakate toteutui 4,8 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,2 milj. euroa edellisvuotta parempana. Maankäyttöön tehtiin 0,2 milj. euron toimintatuottojen määrärahojen lisäys vuoden 2023 aikana.

### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 4,7 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,1 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin maankäyttö- ja kehittämiskorvausten toteutuminen huomattavasti arvioitua suurempina. Tonttien vuokrausaste oli noin 47 %. Asuntotonteista saatiin n. 1,3 milj. euroa ja yritystonteista n. 6,8 milj. euroa. Lisäksi luovutettiin yksi realisointilistalla ollut kohde sekä yksi tontti nuorisokotia varten.

Maksutuotot toteutuivat 4,5 milj. euroa muutettua talousarviota ja 5,0 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin maankäyttö- ja kehittämiskorvausten toteutuminen 4,6 milj. euroa suurempina. Ylitys aiheutui Hyrylän ns. sote-korttelin ostosta Senaatilta.

### **Toimintakulut**

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 19,9 ha (tavoite noin 40 ha) ja maanhankintameno 11,9 milj. euroa. Maanhankintamenon ylitys aiheutui em. sote-korttelin ostosta, jonka maksuerät jakautuvat kolmelle vuodelle.

Henkilöstökulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota pienempinä ja lähes edellisvuoden mukaisena.

### **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

Maankäytöstä arvioidaan tontinluovutuksen hetkellisesti olevan laimeampaa kuin aiempina lähivuosina, parempaa tonttimenekkiä kuitenkin odotetaan olevan jo vuoden 2024 loppupuolella. Tonttien vuokraus mahdollisuuden suosion uskotaan pysyvän edelleen hyvällä tasolla. Maankäyttösopimuksia odotetaan myös laadittavan enemmän kuin tähän asti, päätettävänä olevan maapoliittisen ohjelman myötä. Sen vaativaa mahdollista lisäresurssin tarvetta seurataan palvelualueella.

## Paikkatieto

### Palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Paikkatietopäällikkö Markus Hakalin

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	273	312	312	208	-23,8 %	66,6 %	66,6 %	- 104
TOIMINTAKULUT	- 1 184	- 1 211	- 1 211	- 1 077	-9,0 %	88,9 %	88,9 %	134
TOIMINTAKATE	- 911	- 899	- 899	- 870	-4,6 %	96,7 %	96,7 %	30

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Paikkatietoyksikössä tuotetaan, koostetaan ja jaetaan perustietoa (paikkatietoa) ympäristöstä suunnittelun, rakentamisen sekä kunnalle säädettyjen lakisääteisten tehtävien suorittamisen tueksi. Paikkatietoyksikkö hallinnoi sekä kehittää kunnan keskeisiä paikkatietojärjestelmiä, paikkatiedon rajapintapalveluita, kuntarekisteriä, paikkatiedon jakelua sekä hankkii yhteiskäyttöisiä paikkatietoaineistoja. Yksikkö 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.

Varaudumme uuden maankäyttö- ja rakennuslain sekä muihin merkittäviin valtakunnallisiin muutoksiin paikkatietojärjestelmien, -aineistojen sekä tiedonjaon osalta. Tiedolla johtamisen roolia kunnassa tullaan edistämään maankäytössä, kaavoituksessa ja muussa kuntatoiminnassa. Uusien paikkatietojärjestelmien käyttöönotto mahdollistaa uusia toimintatapoja. Paikkatietojärjestelmien uudistaminen aiheuttaa merkittäviä investointitarpeita lähivuosien aikana.

Kehitämme 3D-kaupunkimallieja suunnittelutyön ja markkinoinnin tueksi. Tuotamme ilmakuvausaineistoja merkittävien kaavahankkeiden suunnitelmien pohjatiedoksi ja havainnollistamiseen.

### Palveluyksikön olennaiset tapahtumat

Tuusulan ja Keravan yhteinen poikkihallinnollinen paikkatietojen hyödyntämisaamien hanke saatiin päätökseen ja hankkeen tuloksena syntyneet materiaalit ovat julkisesti saatavilla. Lopputuloksena saatiin tietoa paikkatiedon tarpeista eri kunnan yksiköissä, lisätietoisuutta sekä ohjeistuksia paikkatiedosta ja mihin ongelmiin paikkatiedolla saadaan tarvittaessa ratkaisuja.

Rakennetun ympäristön kokonaisratkaisun hankinta viivästyy. Tuusulan valitseman järjestelmän hankinta voidaan tehdä suorahankintana Tiera Oy:n kautta, mutta kilpailevan järjestelmän toimittaja on kyseenalaistanut suorahankinnan lainmukaisuuden ja erään toisen kunnan vastaavaa hankinta-asiaa selvittää nyt tuomioistuimessa.

Tästä huolimatta uuden järjestelmän käyttöönottoa valmistellaan. Sopimusneuvottelut toimittajan kanssa on saatu valmiiksi ja tiedonhallinnan ja tietojärjestelmien valmistelua uuden järjestelmän käyttöönottoa varten jatketaan. Paikkatiedon kokonaisuuden hallintaa sekä myös uuden järjestelmän käyttöönoton valmistelua varten tehtiin yksi ohjelmistohankinta. Lisäksi paikkatiedon sekä rekisterien perusparannustyötä jatketaan.

Uuden järjestelmän käyttöönottoon liittyen aloitettiin myös prosessikuvausten selvittäminen. Selvittäminen tullaan tekemään koko toimialan osalta, mutta alkuun erityisesti keskitytään niihin palvelualueisiin, jotka ensimmäisenä siirtyvät käyttämään uutta järjestelmää. Selvityksen yhteydessä valitaan myös kuvauskieli sekä ohjelmisto, johon valmiit prosessikuvaukset tehdään.

Tuotettiin kiinteistöveroanalyysi, jonka pohjalta kiinteistöveraselvitystyö aloitettiin yhteistyössä konsultin kanssa Sulan työpaikka- ja Riihikallion asuinalueilla. Paikkatiedon maastoväki koulutettiin suorittamaan selvitysosan maastotöitä omatoimisesti. Selvityksen lopputulos pohjustaa mahdollista laajempaa

selvitystyötä kunnan alueella. Selvitystyön ohella toteutettiin kiinteistöverotietojen paikkatiedoksi vieminen sekä niistä johdettuja analyyskejä. Lisäksi toteutettiin korotetun kiinteistöveron automatisointia, jotta rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentumista sekä uusien muodostumisia saadaan paremmin seurattua ja käsiteltyä verottajalle lähetettäväksi.

Koko kunnan kattavat tarkat ortoilma- ja väärävarikuvat hankittiin HSY-kuntien ja muiden toimijoiden yhteisprojektina. Hankittiin uusi GNSS-mittauslaitteisto maastomittaushenkilöstölle.

Tarkastelujakson alussa aloitti tehtävässään uusi paikkatietoinsinööri. Maanmittausinsinööri teki 60 % työaika syksyllä 2023.

## **Talouden toteutuminen**

### **Toimintakate**

Paikkatiedon toimintakate toteutui lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena. Paikkatietoon ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

### **Toimintatuotot**

Toimintatuotot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Alitusta selittää pääosin rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksujen toteutuminen arvioitua pienempinä.

Maksutuotot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Alitusta selittää pääosin rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksujen toteutuminen arvioitua pienempinä.

### **Toimintakulut**

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä.

Henkilöstökulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion ja edellisvuoden mukaisena.

Palvelujen ostot toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta pienempinä. Palvelujen ostojen alitusta selittää pääosin ICT-palvelujen toteutuminen lähes 0,1 milj. euroa pienempinä. Uuden järjestelmän hankintaan varten tehty investointi joudutaan siirtämään vuodelle 2024 hankinnan viivästymisen takia.

### **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 uusilla palveluilla kehittäville tahoille.

## Kaavoitus

### Palvelualue

Vastuuhenkilö: Kaavoituspäällikkö Anne Olkkola

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	112	45	45	18	-84,0 %	40,0 %	40,0 %	- 27
TOIMINTAKULUT	- 959	- 1 153	- 1 153	- 1 300	35,6 %	112,7 %	112,7 %	- 147
TOIMINTAKATE	- 847	- 1 108	- 1 108	- 1 282	51,5 %	115,7 %	115,7 %	- 174

### Palvelualue sisältää seuraavat palveluyksiköt

Kaavoitus

### Toiminta-ajatus ja tehtävät

Kaavoituksen palvelualueella edistetään maankäytön suunnitelmia kaavoitussuunnitelman ja kaavoituksen työohjelman mukaisesti.

### Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Lainvoiman saivat asemakaavat: Jokelan rautatiealue, Lepomäki ja Joenranta. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 23 004 k-m<sup>2</sup>, josta kaikki on uutta asumisen varantoa. Viimeisen 10 vuoden aikana (2014–2023) vuosittain on saatu lainvoimaista asuinrakentamista keskimäärin 69 310 k-m<sup>2</sup> ja työpaikkarakentamista 78 961 k-m<sup>2</sup>.

Vuoden 2023 aikana rekrytoitiin kaavasuunnittelija ja kaavatekninen koordinaattori edeltäjien irtisanouduttua sekä nuorempikaavasuunnittelija vuoden määräaikaiseksi.

### Talouden toteutuminen

#### Toimintakate

Kaavoituksen toimintakate toteutui 0,2 milj. euroa muutettua talousarviota ja 0,4 milj. euroa edellisvuotta heikompana. Kaavoitukseen ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana.

#### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta pienempinä. Toimintatuottojen maltillista alitusta selittää pääosin palvelumaksut, joita on vaikea ennakoida ja osa niistä tuloutetaan vasta kaavan saadessa lainvoiman.

#### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,2 milj. euroa muutettua talousarviota ja 0,3 milj. euroa edellisvuotta suurempina.

Henkilöstökulut toteutuivat lähes muutetun talousarvion mukaisena ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta suurempina.

Palvelujen ostot toteutuivat 0,2 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin asiantuntijapalvelujen toteutuminen arvioitua suurempina. Vuodelle 2023 ajoittui yksi laaja ja muutamia muita konsulttitoita, joita ei oltu riittävän hyvin osattu arvioida talousarviota budjetoitaessa.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Kaavoitussuunnitelmaan hyväksytyt kaavatyöt kattavat lähivuosien asuin- ja työpaikka-alueiden kysynnän ja siten jatkossa on edellytykset saavuttaa MAL-sopimuksen mukainen asuinrakentamista koskeva

kaavoitusvelvoite, kunnan strategiset tavoitteet monipuolisesta asumisesta sekä keskustojen ja työpaikka-alueiden kehittämisestä. Kunnan luovuttamien omakotitalotonttien kysyntä on kasvanut merkittävästi ja se luo paineita priorisoida pientalokaavoja etenkin Hyrylässä. Joenrannan asemakaavan voimaantulo parantaa merkittävästi Kellokosken omakoti- ja pientalotarjontamahdollisuuksia. Palveluverkkosuunnitelman mukaisten uusien koulukampusten asemakaavamuutoksista jäljellä on enää Lahelan kampuksen asemakaava, jota valmisteltiin yhdessä Lahelanpellon yleissuunnitelman päivityksen yhteydessä 2023. Molemmat työt olivat nähtävillä marraskuussa 2023 yhdessä Lahelanorren OAS:n kanssa. Yleissuunnitelma mahdollistaa Lahelanpelto III asemakaavojen laatimisen. Koillis-Hyrylän katualueiden ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja Mattila II asemakaava luovat uusia asuinrakentamismahdollisuuksia Tuusulanjärven kampuksen ympäristöön.

Työpaikka-alueiden kaavavarantoa kehitetään edelleen Focus-alueen, Rykmentinportti I:n, Kulomäentie-Juslan ja Senkkerinmäen yleissuunnitelma- ja asemakaavatoilla.

Keskusten kehittäminen edellyttää kaavasuunnittelun lisäksi sopimuksia ja yhteistä tulevaisuuden tavoitetilaa kiinteistöjen omistajien kanssa. Hyrylässä kaavamuutoksia on edistetty Koskensillantien ja Esikunnanpolun kortteleissa sekä Hyrrän korttelissa.

Tulevaisuuden ilmastotavoitteet, ilmasto-ohjelman toimenpiteet ja niiden jalkautus tulevat vaikuttamaan edelleen kaavoitukseen. Tässä keskeinen haaste on uusien toiminta- ja ajattelutapojen nopea omaksuminen ja käyttöönotto. Vuonna 2023 olemme kehittäneet yhteistyössä mm. vihertehokkuustyökälyä kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tueksi.

## Rakennusvalvonta

### Palvelualue ja palveluyksikkö

Vastuuhenkilö: Johtava rakennustarkastaja Johanna Aho

Käyttötalous (1 000 €)	TP 2022	TA 2023	MTA 2023	TP 2023	TP MUUTOS%	TA TOT%	MTA TOT%	MTA EROTUS
TOIMINTATUOTOT	890	621	621	943	6,0 %	151,8 %	151,8 %	322
TOIMINTAKULUT	- 796	- 783	- 783	- 848	6,5 %	108,2 %	108,2 %	- 64
TOIMINTAKATE	94	- 162	- 162	95	1,5 %	-58,6 %	-58,6 %	257

### Palvelualue sisältää seuraavat palveluyksiköt

Rakennusvalvonta

#### Toiminta-ajatus ja tehtävät

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. Asiakkaan ohjaamista sähköisten palvelujen piiriin jatketaan ja toimintatapojen muutosten yhteydessä järjeistetään ja tehostetaan prosesseja.

#### Olennaiset tapahtumat palvelualueella

Vuonna 2023 valmistui lähes 900 uutta asuntoa. Lupia uusille kerrostaloille ei sen sijaan vuonna 2023 haettu lainkaan. Rakentaminen Tuusulassa keskittyi vahvasti liike- ja teollisuusrakentamiseen sekä Tuusulan palveluverkkouudistukseen liittyviin kouluhankkeisiin.

Rakennusjärjestyksen uudistamistyö tulevan rakentamislain mukaiseksi alkoi loppuvuodesta 2023. Tuusulan rakennusvalvonta osallistui kuntaliiton vetämiin työpajoihin koskien rakennusjärjestyksen uusimista.

Kiinteistöveroselvitys käynnistyi koalueen osalta. Rakennusvalvonnassa työ näkyi vuoden 2023 aikana lähinnä olevan paperisen aineiston digitointina.

#### Talouden toteutuminen

##### Toimintakate

Rakennusvalvonnan toimintakate toteutui 0,2 milj. euroa muutettua talousarviota parempana ja edellisvuoden mukaisena. Rakennusvalvontaan ei tehty määrärahoihin muutoksia vuoden 2023 aikana. Talouden toteutumiseen vaikuttivat yksittäisten isojen hankkeiden lupamaksut. Luvat myönnettiin muun muassa kahdelle logistiikkarakennukselle Rykmentinpuistossa ja Rykmentinpuiston koulukampukselle.

##### Toimintatuotot

Toimintatuotot toteutuivat 0,3 milj. euroa muutettua talousarviota ja 0,1 milj. euroa edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksujen toteutuminen 0,3 milj. euroa suurempina, vaikka rakennuslupien kysyntä oli laskusuunnassa.

##### Toimintakulut

Toimintakulut toteutuivat 0,1 milj. euroa muutettua talousarviota ja edellisvuotta suurempina. Ylitystä selittää pääosin henkilöstökulujen toteutuminen arvioitua suurempina.

### **Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä**

Vuosi 2024 tulee olemaan isojen muutosten vuosi rakennusvalvonnan toiminnassa. Kunnan hallintosääntö ja rakennusvalvonnan taksa tulee uudistaa vuoden 2024 aikana ja saada voimaan rakentamislain voimaantulon yhteydessä. Rakentamislakiin pohjautuva rakennusjärjestys tulee myös valmistella päätöksen tekoon. Vuoden 2025 alussa voimaan tulevaan rakentamislakiin on esitetty niin sanottu korjaussarja, joka on tarkoitus lausuntokierroksen jälkeen saada eduskunnan käsittelyyn siten, että myös korjaussarjan määräykset tulisivat voimaan vuoden 2025 alusta. Näissä korjatuissa pykälissä on muun muassa esitetty rakentamisluvulle käsittelyaika. Mikäli esitys menee läpi, tulee rakennusvalvonnan ja kaavoituksen sisäisten, lupiin liittyvien, prosessien osalta muutoksia.

Vuoden 2024 aikana toteutetaan rakennusvalvonnan asiakkaille myös palvelukysely, jonka tulosten perusteella tullaan myös arvioimaan toimintaa ja tarpeen mukaan tekemään prosesseihin muutoksia. Lakimuutokset, kiinteistöveroselvitykset sekä järjestelmä uudistuksen jalkauttaminen vaativat rakennusvalvonnan henkilöstöltä melkoista panosta ja näiden vaikutukset heijastuvat usealle vuodelle. Todennäköistä on, että tällä on vaikutusta rakennusvalvonnan perustehtävän suorittamiseen.