

**Toimintakertomus KKL
seuranta ajalta 1.1.–31.12.2020**

**Lautakunta/pykälä/pvm
Kuntakehityslautakunta § 10.3.2021**

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	7
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	7
Investoinnit.....	8
Tunnusluvut	8
Tavoitteet ja mittarit	8
Olennaiset tapahtumat.....	9
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	9
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	9
Focus (projektipäällikkö).....	10
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	10
Riskiarvio	10
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	10
Investoinnit.....	10
Tunnusluvut	10
Tavoitteet ja mittarit	11
Olennaiset tapahtumat.....	12
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	13
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	13
Rykmentinpuisto (PROJEKTIpäällikkö)	14
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	14
Tavoitteet vuodelle 2020:	14
Riskiarvio	14
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	14
Investoinnit.....	14
Tunnusluvut	15
Tavoitteet ja mittarit	15
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	17
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	17
Hyrylän keskusta (kiinteistökehityspäällikkö)	18
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	18
Riskiarvio	18
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	18
Investoinnit.....	18
Tunnusluvut	19
Tavoitteet ja mittarit	19
Olennaiset tapahtumat.....	20
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	20
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	21
KUNTASUUNNITTELU (KUNTASUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ)	22
MAANKÄYTTÖ (MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ)	22
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	22
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	23

Investoinnit.....	24
Tunnusluvut	24
Tavoitteet ja mittarit	25
Olennaiset tapahtumat.....	26
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	26
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	27
KAAVOITUS (KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ)	27
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	27
Riskiarvio	28
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	28
Investoinnit.....	28
Tunnusluvut	28
Tavoitteet ja mittarit	29
Olennaiset tapahtumat.....	29
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	30
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	30
PAIKKATIETO (PAIKKATIETOPÄÄLLIKÖ)	31
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	31
Riskiarvio	31
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	32
Investoinnit.....	32
Tunnusluvut	32
Tavoitteet ja mittarit	33
Olennaiset tapahtumat.....	35
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	35
Rakennusvalvonta (johtava rakennustarkastaja)	36
Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa	36
Riskiarvio	36
Henkilöstösuunnitelma 2020.....	36
Tunnusluvut	37
Tavoitteet vuodelle 2020	37
Tavoitteet ja mittarit	37
Olennaiset tapahtumat.....	38
Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset	39

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 alainen toiminta yhteensä

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
18357	KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA					
30	TOIMINTATUOTOT	7 031 064,34	5 087 402	-1 943 662	138,21%	11 728 012
300	Myyntituotot	160 492,32	142 871	-17 621	112,33%	204 566
321	Maksutuotot	3 871 500,02	2 574 317	-1 297 183	150,39%	4 719 836
330	Tuet ja avustukset	6 401,29	10 000	3 599	64,01%	28 683
340	Muut toimintatuotot	2 992 670,71	2 360 214	-632 457	126,80%	6 774 927
40	TOIMINTAKULUT	-9 307 107,56	-9 475 044	-167 936	98,23%	-7 457 210
400	Henkilöstökulut	-4 174 864,13	-4 183 623	-8 759	99,79%	-3 852 903
430	Palvelujen ostot	-2 930 953,86	-3 423 099	-492 145	85,62%	-3 137 443
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-171 056,57	-81 700	89 357	209,37%	-80 870
480	Muut toimintakulut	-2 030 233,00	-1 786 622	243 611	113,64%	-385 994
5	TOIMINTAKATE	-2 276 043,22	-4 387 642	-2 111 598	51,87%	4 270 802

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
183510	Kehittäminen ja hallinto					
30	TOIMINTATUOTOT	598,64	1 000	401	59,86%	2 270
330	Tuet ja avustukset	-1 347,92	0	1 348		2 203
340	Muut toimintatuotot	1 946,56	1 000	-947	194,66%	67
40	TOIMINTAKULUT	-1 002 830,69	-739 928	262 903	135,53%	-762 370
400	Henkilöstökulut	-645 125,51	-489 302	155 824	131,85%	-519 674
430	Palvelujen ostot	-224 984,67	-189 484	35 501	118,74%	-169 736
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-27 662,52	-12 500	15 163	221,30%	-6 443
480	Muut toimintakulut	-105 057,99	-48 642	56 416	215,98%	-66 517
5	TOIMINTAKATE	-1 002 232,05	-738 928	263 304	135,63%	-760 100

Olennaiset tapahtumat

Kuntakehityslautakunta kokoontui 14 kertaa. Vuoden 2020 aikana käsiteltiin lautakunnassa seuraavat Tuusulan kunnan aluetta koskevat kaava-asiat:

	Kaava	kem2
1	Konduktöörinkuja	10 192
2	Högberginhaaran jatke	17 500
3	Pellavamäentie	46 293
4	Yritysalue Rykmentinpuisto III	148 337
5	Kivikiila	6 965 / 7 039
6	Kehitettävät kiinteistöt	10 860
7	Sammonmäki III	30 402
8	Kievarintie	11 793
9	Pellavamäentie	43 765
10	Vanha Valtatie, ehdotus	0
11	Högberginhaaran jatke II	17 000
12	Hyrylän palvelukeskus	27 375
13	Aropolku	1 600
14	Vanha Valtatie, hyväksyntä	0

Lainvoiman saivat asemakaavat: Häriskivi, Suutarintie, Högberginhaaran jatke, Konduktöörinkuja, Kehitettävät kiinteistöt, Höylääjänkuja 1, Sulan työpaikka-alue I ja Pellavamäentie. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 114 126 kem2 ja työpaikkarakentamista 56 604 kem2.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuoden 2020 aikana omakotitonttutuotantoa on luovutettu pääasiassa Anttilanranta I:n, Lahelanpelto II:n, Puustellinmetsän ja Jokelan Peltokaaren alueilta. Näiden lisäksi vuonna 2020 luovutettiin 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.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Maanmyyntitulot olivat noin 5,3 M€. Tontinmyyntitavoite alitettiin noin 3,5 M€, yhden suuren tonttikaupan peruuntuessa kokonaan sekä joidenkin Rykmentinpuiston kauppojen siirtyessä eteenpäin. Maankäyttösopimuskorvauksia oli tuloutettavissa noin 1 M€ yli arvioidun. Rakennusvalvonta- ja tarkastusmaksut ylittivät talousarvion noin 0,1 M€.

ELINVOIMA, ASUMINEN JA KEHITTÄMINEN (ELINVOIMAJOHTAJA)

Palveluyksiköt

- Elinkeinopalvelut
- Focus
- Rykmentinpuisto
- Hyrylän keskusta

ELINKEINOPALVELUT (ELINVOIMAJOHTAJA)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Palvelualueen resursseja lisättiin ja toimintakenttää laajennettiin. Uusiksi painopisteiksi tulivat asuntopalvelut, asumisen kehittäminen ja hankekehitys. Vuonna 2020 toiminnan painopisteenä oli Asuntomessujen 2020 toteuttaminen ja tapahtuman hyödyntäminen läpileikkaavasti koko kuntatoiminnassa.

Elinkeinopuolta vahvistettiin uudella resurssilla, joka mahdollisti paremman yhteistyön alueen yrittäjien kanssa sekä uusien yritysalueiden kehittämisen. Elinkeino-ohjelma päivitettiin vuosille 2020 - 2023, ja sen tavoitteita, toimenpiteitä sekä mitareita hyödynnetään toiminnassa. Matkailupalveluissa ollaan toimittu ilman resurssia, matkailupäällikköä (0,5 htv), elokuusta lähtien.

Riskiarvio

Uusista resursseista ei saada toivottua hyötyä tai niiden rekrytointi viivästyy entisestään. Yrityksille ei ole tarjolla tarpeeksi monipuolisesti tonttitarjontaa, jolloin varsinainen myyntityö ei pääse alkamaan täydellä teholla. Matkailijamäärät eivät kehity suotuisalla tavalla.

Henkilöstösuunnitelma 2020

Elinkeinopalveluissa ovat aloittaneet elinvoimajohtaja (tammikuu) sekä yritys-asiamies (maaliskuu). Heidän lisäksi ovat elinvoimasihteeri. Hankekehityspäällikön henkilöresurssi on täytetty joulukuussa.

Asuntotoimi on siirretty vuoden 2020 alusta palvelualueelle, jolloin asuntotoimen päällikön ja asukassihteerin tehtävät siirtyivät elinkeinopalveluihin. Asuntotoimen päällikön henkilöresurssia ei täytetä sellaisenaan, vaan tehtäväjärjestelyillä hoidetaan ko. tehtäviä.

Näiden muutosten jälkeen palveluyksikössä on viisi kokoaikaista työntekijää. Järvenpään kaupunki on irtisanonut matkailupäällikön yhteistyösopimuksen, minkä johdosta matkailupäällikön (50%) resurssi ei ole ollut käytettävissä 9.8. jälkeen.

Investoinnit

Ei investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tiliniimi	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
1831640	Elinkeinopalvelut					
30	TOIMINTATUOTOT	1 459 235,52	1 517 214	57 978	96,18%	605
300	Myyntituotot	13 637,46	0	-13 637		
330	Tuet ja avustukset	7 749,21	0	-7 749		605
340	Muut toimintatuotot	1 437 848,85	1 517 214	79 365	94,77%	
40	TOIMINTAKULUT	-2 168 471,95	-2 375 481	-207 009	91,29%	-561 286
400	Henkilöstökulut	-311 708,07	-406 295	-94 587	76,72%	-96 877
430	Palvelujen ostot	-381 003,53	-483 793	-102 789	78,75%	-421 471
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-6 359,36	-16 600	-10 241	38,31%	-7 987
480	Muut toimintakulut	-1 469 400,99	-1 468 793	608	100,04%	-34 951
5	TOIMINTAKATE	-709 236,43	-858 267	-149 030	82,64%	-560 681

Tavoitteet ja mittarit

- uudistamme matkailupalveluita yhdessä toimijoiden kanssa
- markkinoimme tulevia yritysalueita ja profiloimme kunnan työpaikka-alueet
- asiakaslähtöisen palvelumallin lanseeraus
- etsimme aktiivisesti sijoittajia isompiin kaavoitushankkeisiin sekä toimijoita muille vapaana oleville työpaikkatonteille
- edistämme kunnan strategisesti tärkeitä hankekehityskohteita
- laadimme ja kehitämme kunnan Asunto-ohjelmaa

Tavoite: Alamme palvella yrityksiä asiakaslähtöisesti

Mittari: Otamme käyttöön CRM-järjestelmän

Seuranta: CRM -järjestelmien kartoitus ja vertailu sekä hankinta tehty

Tavoite: Laadimme elinkeino-ohjelman vuosille 2020-2023

Mittari: Ohjelma hyväksytty ja elinkeino-ohjelmat tavoitteet

Seuranta: Elinkeino-ohjelma on viimeistelty

Tavoite: Matkailupalveluiden uudelleen järjestäytyminen yhdessä eri toimijoiden kanssa

Mittari: Uuden toimintamallin jalkauttaminen

Seuranta: Yhteistyö Tuusulanjärven matkailun ja Järvenpään kaupungin kanssa matkailustrategian luomiseksi ei toteutunut vuonna 2020 henkilöresurssimuutoksen vuoksi

Tavoite: Toteutamme kaupunkipyöräpilotin yhdessä lähikuntien kanssa

Mittari: Kaupunkipyörät käytössä

Seuranta: Kaupunkipyörät olivat käytössä ja niiden vuokraustoiminta on käynnistetty

Tavoite: Pyrimme lisäämään kunnan työpaikka- ja asuinalueiden vetovoimaa

Mittari: Profiloimme kunnan työpaikka- ja uudet asuinalueet

Seuranta: Profilointityö työpaikka-alueille käynnissä

Olennaiset tapahtumat

Uusi elinvoimajohtaja aloitti 7.1.2020 sekä uusi yritysasiainmies aloitti 18.3.2020.
Uusi hankekehityspäällikkö aloitti 1.12.2020.

Vuotta 2020 leimasi olennaisesti Covid -19 -pandemia, joka vaikutti olennaisesti rajoittaen normaalia toimintaa. Palvelualueella toteutettiin mittava yksinyrittäjien tuen käsittelyprosessi. Lisäksi oltiin mukana hankesuunnittelussa EU:n elvytysrahaston hankkeiden kehittämiseksi. Yritysten sijoittautumistarjouksia tehtiin aktiivisesti. Loppuvuodesta 2020 aloitettiin Asumisen strategian kehittäminen poikkihallinnollisesti.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Toiminta vakiintuu ja kehittyy. Työpaikka-alueiden profilointi, markkinointi ja myynti tehostuu.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Kustannukset alittivat budjetoidun tason n. 207 t€. Alitus johtui lähinnä henkilöstökulujen ja asiantuntijapalveluiden toteutumisesta alle budjetin.

FOCUS (PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Focus-alueen kehittämisen painopisteenä ovat alueen kaavoituksen edistäminen, neuvottelut mahdollisten toteuttajien kanssa sekä liikennejärjestelmän toteuttamisen aloittaminen. Alueen toteuttamisen varmistamiseksi ja kunnan taloudellisten riskien hallitsemiseksi tullaan laatimaan myös projektisuunnitelma. Lisäksi alueen markkinoinnista ja viestinnästä laaditaan suunnitelma, jota lähdetään tarkastelujaksolla myös toteuttamaan.

Riskiarvio

Focus-alueen kehittämisen suurimpana riskeinä ovat tällä hetkellä niukat henkilöresurssit ja organisointi. Alueen suunnittelun, neuvotteluiden ja toteutuksen varmistamiseksi projektille tulisi erityisesti alkuvaiheessa turvata riittävät resurssit.

Focus-alueeseen liittyvät muut riskit ovat pääosin maanhankinta- ja valitusperusteisia. Ne saattavat viivästyttää hankkeen liikkeelle lähtöä. Myös rakennettavan uuden Kehä IV:n toteutumisen viivästyminen olisi vahingollista.

Alueella olevan kiviaineksen sujuva ja tarkoituksenmukaisesti etenevä louhiminen sisältää riskitekijöitä, niin varsinaisen louhimisen kuin kiviaineksen markkinoille saamisen suhteen. Voimalinjojen mahdollisella siirtotarpeella voi olla suuria kustannus- ja aikatauluvaikutuksia. Kaavoituksen myötä Sammonmäen asuntoalue on muuttumassa työpaikka-alueeksi ja muutoksen läpiviennissä tulee olemaan haasteita.

Henkilöstösuunnitelma 2020

Focus-projektissa toimii yksi henkilö (projektipäällikkö).

Investoinnit

Ei investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tiliniemi	Toteuma 1- 12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
1831621	Focus-projektit					
40	TOIMINTAKULUT	-175 301,62	-234 012	-58 710	74,91%	-216 162
400	Henkilöstökulut	-33 531,52	-76 212	-42 680	44,00%	-74 698
430	Palvelujen ostot	-137 466,65	-156 500	-19 033	87,84%	-141 045
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	-300	-300	0,00%	
480	Muut toimintakulut	-4 303,45	-1 000	3 303	430,35%	-419
5	TOIMINTAKATE	-175 301,62	-234 012	-58 710	74,91%	-216 162

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Pyrimme hankkimaan alueelta lisää maata.

Mittari: Ostettu m²-määrä

Seuranta: Focus-alueen itäosasta on ostettu yksi kiinteistö (8 365 m²).

Tavoite: Alueen kaavasuunnittelun edistäminen. Kaavaluonnokset nähtäville 2020. Ensimmäinen kaava hyväksymiskäsittelyssä.

Mittari: Kaavojen eteneminen hallinnollisessa käsittelyssä. Kaavoitettu pinta-ala ja kerrosala.

Seuranta: Alueelle on laadittu vaihtoehtoisia kaavaluonnoksia/maankäyttösuunnitelmia sekä niihin liittyvää selvitysaineistoa. Sammonmäki III asemakaavamuutos oli nähtävillä luonnoksena. Muilta osin aineistoa ei asetettu nähtäville.

Tavoite: Kaavasuunnittelun yhteydessä selvitetään minkälaisille ja kokoisille toimijoille Focus-aluetta ensisijaisesti suunnitellaan.

Mittari: Laaditaan kaavaluonnokset eri tonttikoilla ja vertaillaan niiden vaikutuksia.

Seuranta: Tonttikoon vaikutusten vertailu tehdään myöhemmin, kun selvitysaineiston valmistelu on riittävän pitkällä.

Tavoite: Sammonmäen asuinalueen muuttaminen työpaikka-alueeksi.

Mittari: Asemakaavaluonnos nähtäville alkuvuonna 2020 ja kaava hyväksytty vuoden loppuun mennessä.

Seuranta: Asemakaavaluonnosta on valmisteltu ja luonnos on ollut nähtäville alkukesästä. Alueelle on laadittu maapoliittiset periaatteet ja maankäytösopimusneuvotteluja on käyty tarvittavilta osin. Kaavaehdotusta on valmisteltu saadun palautteen pohjalta.

Tavoite: Selvitämme voimalinjan siirtomahdollisuuksia ja kustannusvaikutuksia.

Mittari: Laaditaan erillisselvitys.

Seuranta: Voimalinjayhtiöiden kanssa on keskusteltu linjasiirroista ja siihen liittyvä esiselvitys on tilattu konsulttiyhtiöltä.

Tavoite: Edistämme Kehä IV:n suunnittelua ja toteutusta

Mittari: Suunnittelun edistyminen ja rahoitusmallien kehittäminen.

Seuranta: Alustava selvitys Kehä IV:n rahoitus ja toteutusmalleista on valmistunut. Mt 152 aluevaraussuunnittelu ja siihen liittyvä YVA-menettely ovat edenneet tavoiteaikataulun mukaisesti. YVA valmistui loppukesästä ja aluevaraussuunnittelu on loppusuoralla.

Tavoite: Laadimme alueen toteutuksesta projektisuunnitelman, jossa arvioidaan myös alueen teknistaloudellisia toteutusmalleja – ja edellytyksiä ja kirkastetaan alueen visio.

Mittari: Projektisuunnitelma laadittu.

Seuranta: Projektisuunnitelman laadinta on aloitettu.

Tavoite: Laadimme viestintä- ja markkinointisuunnitelman

Mittari: Suunnitelma laadittu

Seuranta: Suunnitelman laadintaa ei ole vielä aloitettu.

Tavoite: Neuvottelemme alueen potentiaalisten tulevien käyttäjien kanssa toteutusmalleista sekä ylläpidämme vuoropuhelua muiden sidosryhmien kanssa yhteisesti intresseistä

Mittari: Neuvottelujen edistyminen ja vuoropuhelun jatkaminen

Seuranta: Sidosryhmien kanssa on jatkettu vuoropuhelua.

Olennaiset tapahtumat

Projektiorganisaatioon on tehty muutoksia ja henkilöstövaihdoksia aikaisemman projektipäällikön irtisanouduttua.

Kehä IV:n suunnittelu on edennyt. Vison Oy:n toteuttama alustava selvitys Kehä IV:n rahoitus ja toteutusmalleista valmistui keväällä. Mt 152 aluevaraus-suunnittelu ja siihen liittyvä YVA-menettely ovat edenneet suunnitellusti. YVA valmistui loppukesästä ja työ jatkui aluevaraussuunnitelman viimeistelyllä. Suunnittelutyö tuotti jonkin verran muutoksia Focus-alueelle aiemmin osayleiskaavassa suunniteltuihin liittymäjärjestelyihin nähden. Muutokset tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa.

Kehä IV asemakaavan selvitysaineistoa on valmisteltu, mutta suurten ratkaisujen, kuten voimalinjojen, rinnakkaiskadun ja eritasoliittymien osalta tulee tehdä vielä laaja-alaisempaa suunnittelua. Voimalinjojen muutostarpeista on keskusteltu voimalinjayritysten kanssa. Kunta tilannut esiselvityksen Eltel Networks Oy:ltä. Työssä kartoitetaan ja vertaillaan eri vaihtoehtoja voimalinjojen uudelleen sijoittamiseksi tai pysyttämiseksi paikoillaan.

Sammonmäki III asemakaavamuutos on edennyt hieman tavoiteaikataulusta jäljessä. Kaavaluonnos oli nähtävillä alkukesästä. Syyskaudella alueelle laadittiin maapoliittiset periaatteet ja käytiin maankäyttösopimusneuvotteluja sekä valmisteltiin tulevaa kaavaehdotusta.

Ympäristöministeriö myönsi syksyllä Tuusulan kunnalle lunastusluvan puuttuvien maa-alueiden hankkimiseksi sekä osittaisen ennakkohaltuunoton. Lunastusluvan myöntämisestä jätettiin valituksia hallinto-oikeuteen. Kiinteistökauppoja kunta on tehnyt kuluneen vuoden aikana vähäisesti.

Maa-ainesten ottamisesta on neuvoteltu MH-Kivi Oy:n kanssa. Oman maa-ainesten ottoluvan hakemista on valmisteltu.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Alueelle tullaan laatimaan yleissuunnitelma, jossa tarkennetaan osayleiskaavassa tehtyjä ratkaisuja. Suunnitelma toimii laadittavien asemakaavojen selvitysaineistona. Yleissuunnitelman lähtöaineistoksi laaditaan erillisselvityksiä mm. voimalinjoihin ja kaupan ratkaisuun liittyen. Kaavoitusta jatketaan yleissuunnitelman pohjalta. Sammonmäen kaavamuutos viedään kuitenkin päätökseen kesään mennessä. Kehä IV:n toteuttamiseen liittyvää edunvalvontaa tarkennetaan ja tien suunnittelua pyritään viemään eteenpäin. Pelkän tiealueen asemakaavoittamista selvitetään. Neuvotteluja kiviaineksen ottamisesta jatketaan ja oman maa-ainesten ottoluvan valmistelua jatketaan. Maanhankintaa edistetään myös aktiivisesti.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Ei oleellisia määrärahan ylityksiä tai alituksia.

RYKMENTINPUISTO (PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Rykmentinpuiston osalta painopisteenä ovat tontinluovutuksen edistäminen, työpaikka-alueiden kehittäminen sekä asemakaavoituksen jatkaminen. Alueen luonne muuttuu, kun alueelle muuttaa paljon uusia asukkaita. Asuntomessujen toteuttaminen kesällä 2020 on vuoden 2020 merkittävin palvelusuunnitelman painopiste.

Tavoitteet vuodelle 2020:

- toteutamme Asuntomessut 2020 –tapahtuman
- valmistelemme alueen asemakaavoitusta eteenpäin
- viemme eteenpäin Rykmentin portin työpaikka-alueen kehittämistä
- valmistelemme maankäyttö- sekä muita maankäytöllisiä sopimuksia
- kehitämme alueen infraa kokonaisvaltaisesti
- edistämme tonttien luovutusta ja hankkeiden toteutumista
- edistämme Rykmentinpuiston energiaratkaisua, kiertotaloutta sekä niihin liittyviä osahankkeita
- Edistämme Rykmentinpuiston taideohjelman toteuttamista

Riskiarvio

Rykmentinpuiston alueen toteuttaminen on käynnistynyt hyvin. Projektin negatiiviset riskit liittyvät erityisesti rakennushankkeiden ja niiden toteutuksen hidastumiseen. Tämän lisäksi riskejä liittyy muun muassa aliresursointiin, valituksiin sekä maine- ja vetovoimatekijöihin. Projektin pitkäjänteisyys, jopa 40–50 vuotta, johtaa siihen, että eri sidosryhmien pitkäkestoinen sitouttaminen hankkeeseen ja sen tavoitteeseen on tärkeää. Riskejä hallitaan erilaisin työkaluin ja toimenpitein.

Henkilöstösuunnitelma 2020

Rykmentinpuisto -taseyksikössä toimii kokoaikaisesti seitsemän henkilöä ja yksi osa-aikainen henkilö. Määräaikaisessa työsuhteessa toimii neljä henkilöä.

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

Investoinnit

Puustellimetsän valokuituverkon toteuttaminen 2020, 70.000 euroa.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
1831622	Rykmentinpuisto (taseyksikkö)					
30	TOIMINTATUOTOT	1 097 712,11	280 000	-817 712	392,04%	6 008 559
300	Myyntituotot	16 877,15	0	-16 877		62 400
321	Maksutuotot	443 979,46	280 000	-163 979	158,56%	
330	Tuet ja avustukset	0,00	0	0		17 187
340	Muut toimintatuotot	636 855,50	0	-636 856		5 928 972
40	TOIMINTAKULUT	-1 990 552,03	-1 930 604	59 948	103,11%	-2 064 807
400	Henkilöstökulut	-588 739,43	-527 802	60 937	111,55%	-513 486
430	Palvelujen ostot	-1 245 982,23	-1 349 930	-103 948	92,30%	-1 462 199
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-98 549,09	-7 500	91 049	1 313,99%	-27 979
480	Muut toimintakulut	-57 281,28	-45 372	11 909	126,25%	-61 143
5	TOIMINTAKATE	-892 839,92	-1 650 604	-757 764	54,09%	3 943 753

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Edistämme osaltamme Rykmentin portin työpaikka-alueen etenemistä
Mittari: Suunnittelun eteneminen ja tonttimarkkinoinnin käynnistäminen kaavan hyväksyttyä.

Seuranta: Asemakaava on hyväksytty valtuustossa, mutta siitä on jätetty valitus. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma on valmistunut ja rakennussuunnittelu on käynnissä. Tonttimarkkinoinnin valmistelu on myös käynnissä ja kaasuputki siirretty.

Tavoite: Edistämme Hökilän alueen asemakaavoitusta ja valmistelemme tulevia asemakaava-alueita.

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

Seuranta: Hökilän alueen asemakaavoituksen valmistelua on jatkettu ja alueesta tilattu teknistaloudellinen rakennettavuusselvitys on valmistunut, jonka perusteella suunnittelualuetta pienennettiin.

Tavoite: Käynnistämme Varuskunnan aukion suunnittelu-/ideakilpailun.

Mittari: Suunnitelma valmistunut.

Seuranta: Kilpailutusta ei päästy aloittamaan. Suunnittelun pohjana oleva uimahallin laajennuksen ja maauimalan tarveselvitys on valmistunut.

Tavoite: Toteutamme Asuntomessuprojektisuunnitelmaa ja puite- sekä yhteistointimantasopimusta.

Mittari: Projektisuunnitelman eteneminen ja alueen rakentuminen

Seuranta: Koronavirustilanteen vuoksi asuntomessutapahtuma siirrettiin elokuulle.

Tavoite: Järjestämme menestyksekkään Asuntomessut Tuusulassa tapahtuman kesällä 2020 yhdessä kumppaneiden kanssa

Mittari: Laaditaan monipuolinen mittaristo, jossa voidaan mitata mm. seuraavia asioita:

- Tuusulan asumisen brändin monipuolistuminen
- Asuntomessuvieraiden asiakastytyväisyys

- Tuusulan ja Rykmentinpuiston tunnettuuden lisääntyminen
- Asuntomessujen vaikuttavuus mediassa
- Asuntomessuilla vierailevat Tuusulalle tärkeät yhteistyökumppanit ja sidosryhmät
- Paikallisen matkailu- ja elinkeinoyrittäjien hyötyminen messuista
- Asuntomessujen kävijämäärä

Seuranta: Rakentaminen asuntomessualueella meni hyvin koronavirustilanteen tuomista haasteista huolimatta. Koronatilanne muutti tavoitteiden asetantaa merkittävästi.

Tavoite: Toteutamme taideohjelman mukaisesti taiteen hankintaa alueelle

Mittari: Ohjausryhmä kokoontuu säännöllisesti ja huolehtii alueen rakentumisen myötä toteutuvista taidehankinnoista

Seuranta: Ohjausryhmä on kokoontunut säännöllisesti. Kahden uuden taideteoksen lisäksi alueelle on sijoitettu ostettuja teoksia ja kunnalle deponoituja teoksia. Seuraava tilaustyö on parhaillaan suunnittelussa.

Tavoite: Tontinluovutuksen edistäminen, markkinointiin ja viestintään panostamalla

Mittari: Markkinoinnin kehittäminen yhdessä muiden toimijoiden kanssa ja tontinluovutuksen mittarit.

Seuranta: Tonttimarkkinointia on jatkettu ja yhteistyötä on tehty aktiivisesti. Kilpailutuksessa on kesän-/alkusyksyn aikana useita tontteja. My Town-hanke on käynnistynyt Puustellinmetsään.

Tavoite: Toimimme houkuttelevana alustana piloteille ja uusille kokeiluille.

Mittari: Puustellinmetsän KLH-korttelin huoltoasemakonsepti toteutettu ja energiaportaali käytössä.

Seuranta: Huoltoasema on toiminnassa. Energiaportaali on ollut käytössä, mutta sen käyttö on päättynyt.

Olennaiset tapahtumat

Vuosi 2020 on ollut Rykmentinpuistossa merkittävä. Elokuussa järjestetyt Asuntomessut onnistuivat mallikkaasti haasteista huolimatta. Rykmentinpuisto sai messujen kautta paljon näkyvyyttä ja tunnettuutta. Messutoimintojen alla olleille tonteille on löytynyt rakentajat.

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

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

Rykmentinpuiston työpaikka-alueen suunnittelu on edennyt. Alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa, mutta siitä tehty valitus viivästyttää alueen toteuttamista. Kunnallistekniikan yleissuunnittelu on valmis ja rakennussuunnittelu on hyvällä mallilla. Gasumin maakaasuputki on saatu siirrettyä tulevalle työpaikka-alueella.

Asuntomessuilla oli nähtävillä 28 kohdetta. Koko Rykmentinpuiston alueella on valmistunut noin 50 asuinrakennusta useana eri talotyyppinä ja lisäksi rakenteilla on 9 asuinkerrostaloa. Toteutusta on tulossa sekoittuneesti eri hallintamuotoina.

Alueen kunnallistekniikan verkostojen suunnittelun ja rakentamisen tärkeä koordinoitutyö on jatkunut hyvin. Koordinointi on osaltaan mahdollistanut alueen toteutuksen asetetuissa tiukoissa aikamääreissä. Lisäksi neuvotteluita ja maanhankintaa on tehty läpi vuoden.

Energia-asioita on valmisteltu eteenpäin. Fortumin kanssa solmittua yhteistyösopimusta jalkautettiin ja alueen 0-energiaprojekti saatiin päätökseen. Sähköverkkoyhtiön kanssa on tiiviisti pidetty yhteyttä.

Taideohjelma on käynnistynyt mallikkaasti, ja taiderahaa oli kerätty vuoden loppuun 2020 mennessä noin 690.000 euroa.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Rykmentinpuiston pääpainopisteet ovat tonttien myynnissä, asemakaavoituksen edistämisessä, kokonaisvaltaisen infran suunnittelun jatkamisessa. Asemakaavoituksen valmistelun painopistettä siirretään työpaikka-alueen lisäksi Hökilän ja uusille Olympiarinteen ja Puistokylän alueille. Kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti Puistokylän kaavoittamista tehdään ensisijaisesti Olympiakylään nähden. 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.

Fortumin myytyä Tuusulan toimintansa Vantaan Energialle, jatketaan yhteistyötä heidän kanssaan. Taideohjelman toiminta jatkuu valtuuston hyväksymän taideohjelman mukaisesti.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Asuntomessujen osalta tilanne eli voimakkaasti vuoden 2020 aikana. Koronapandemian vuoksi Asuntomessut jouduttiin siirtämään elokuulle. Tässä yhteydessä päivitettiin messujen tuottoarviota Suomen Asuntomessujen arvion perusteella. Alkuperäinen tuottoarvio messuille (Tuusulan osuus pääsymaksuista + pysäköintimaksut) oli 720.000 euroa. Päivitetty tuottoarvio oli 280.000 euroa. Lopullinen toteutuma oli 411.000 euroa. Näin ollen muutettu käyttösuunnitelma ylittyi tältä osin 131.000 euroa.

Lisäksi taseyksikön alueelta kertyi myyntituloja yhteensä noin 1,3 M€.

HYRYLÄN KESKUSTA (KIINTEISTÖKEHITYSPÄÄLLIKKÖ)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Hyrylän keskustan kehittämisessä pääpainopisteenä on uuden palvelukeskuksen (sis. ratkaisun uusista kunnan toimitiloista) sijoittuminen alueelle. Keskusta-alueella pyritään toteuttamaan myös laadukasta purkavaa täydennysrakentamista. Toteutuksen aikatauluun vaikuttavat terveydenhuollon uudistukset (mm. SOTE-uudistus sekä Keusote).

Riskiarvio

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

Palvelukeskukseksi kehitettävät nykyiset isot pt-kaupat tuovat lisää vetovoimaa Hyrylän keskustaan, mikä voi Rykmentinpuiston hitaahkosta rakentumisesta johtuen siirtää Rykmentinpuiston liikekeskuksen toteuttamista tuonnemmaksi.

Hyrylän keskustasta halutaan toimiva ja vetovoimainen keskusta ja siksi kahden kunnan omistuksen ulkopuolelle jääneiden tonttien omistajien kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimukset, mitkä johtanevat myöhemmin maankäyttösopimuksiin. Riskinä on näiden yksityisten mahdolliset maksuvalmiudet maankäyttösopimusten velvoitteiden suorittamiseksi. Kaavoitusriskinä ovat valitukset, jotka hidastavat hankkeita valittajista ja valitusten sisällöstä riippuen 1–3 vuotta.

Henkilöstösuunnitelma 2020

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

Investoinnit

Ei merkittäviä investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tilinimi	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
1831623	Hyrylän keskusta					
40	TOIMINTAKULUT	-189 421,70	-211 947	-22 525	89,37%	-170 939
400	Henkilöstökulut	-77 534,05	-89 518	-11 984	86,61%	-84 694
430	Palvelujen ostot	-104 975,20	-114 022	-9 047	92,07%	-78 524
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	0,00	-3 300	-3 300	0,00%	-1 949
480	Muut toimintakulut	-6 912,45	-5 107	1 805	135,35%	-5 772
5	TOIMINTAKATE	-189 421,70	-211 947	-22 525	89,37%	-170 939

Tavoitteet ja mittarit

- hyväksymme uusien kunnan toimitilojen hankesuunnitelman ja edistämme palvelukeskuksen toteutumista
- Kunnan toimitilojen suunnittelu etenee palvelukeskuksen suunnitteluajataulun mukaan, koska kunnan toimitilat pyritään integroimaan palvelukeskukseen
- alueen kiinteistökannan ja uusio- / väliaikaiskäytön kehittäminen sekä torin elävöittämisen jatkaminen huomioiden ympäröivien rakennusten purkuaikataulun
- alueen markkinointia ja viestintää kehitetään, jatkamme yhteistyötä Hyrylän alueella toimivan keskustayhdistyksen kanssa

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

Mittari: Ostettu m²-määrä

Seuranta: Uusia kiinteistöjä ei ole saatu hankittua ko. alueelta. Toisen tilan omistaja on sopinut esisopimuksella myyvänsä tilansa rakennusliikkeelle. Vuodenvaihteen jälkeen saadun tiedon mukaan, kauppaneuvotteluja siirtäneet ja hidastaneet asiat ovat väistyneet ja neuvottelut voidaan aloittaa uudestaan vuoden 2021 talven ja kevään aikana.

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

Mittari: Suunnitteluvaihe

Seuranta: Tuusulanväylän joukkoliikenteen laatukäytävän kehittämistä on tutkittu, missä yhteydessä on selvitetty myös Tuusulanväylän muuttamista tasossa ylittäväksi, mutta tämä on arvioitu liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta huonoksi ratkaisuksi. Alikulkujen uusiminen ei ole vielä edennyt.

Kumminkin puolin Tuusulanväylää on saatu keskustarakentamista edistettyä.

Tuusulanväylän ylitys sillalla sekä tasossa ylitys on tutkittu. Ylitys on todettu osin

vaikeaksi ratkaista riittävän kustannustehokkaasti ja toiminnallisesti huonoksi ratkaisuksi. Suunnittelua tarvittaessa jatketaan, kun Hyrylän yleissuunnitelma on hyväksytty.

Tavoite: Hyrylän keskustan yleissuunnitelma hyväksytään ja palvelukeskukselle, kunnan toimitiloille ym., asuntokortteleille ja torille sekä maanalaiselle pysäköinnille valmistellaan asemakaavaa rinnan rakennussuunnittelun.

Mittari: Yleissuunnitelman vaihe, asemakaavan vaihe, rakennussuunnittelun vaihe

Seuranta: Yleissuunnitelmaa ei ole valmistelu eteenpäin palvelukeskuksen suunnittelun ollessa vielä kesken.

Palvelukeskuksen asemakaavanmuutosluonnos hyväksyttiin kuntakehityslautakunnassa ja asetettiin julkisesti nähtäville.

Tavoite: Teemme Suutarintien kaavamuutosalueen ensimmäiset tonttikaupat kilpailuttamalla

Mittari: Tonttikauppojen lukumäärä.

Seuranta: Kaavasta tehty valitus hylättiin ja kaavan hyväksymispäätös sai lainvoiman 31.3.2020. Alueen tonttien kilpailuttaminen ei kaavan valmisteluvaiheessa tuottanut kiinnostuneita hankkeesta kilpailijoita. Avain Yhtiöt Oy:n kanssa on solmittu kiinteistökaupan esisopimus koskien kolmea asuinkerrostalon tonttia.

Riisula Rakennus Oy:n kanssa neuvotellaan Suutarintien yhden tontin vaihdosta SRK:n tontin asuinkerrostalotonttiin.

Olennaiset tapahtumat

Palvelukeskuksen sijainti päätettiin kunnanvaltuustossa, mikä mahdollistaa yleissuunnittelun jatkamisen ja asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisen. Palvelukeskuksen hankkeesta käytiin markkinavuoropuhelu ja käynnistettiin kilpailullinen neuvottelumenettely.

Suutarintien asemakaavan muutos hyväksyttiin ja toteuttamiseen liittyvistä sopimuksista neuvoteltiin mahdollisten rakentajien kanssa. Kun kaavasta valitettiin HHO:een, minkä käsittelyn ajaksi neuvottelut keskeytettiin. Tämän jälkeen asemakaavan muutos tuli lainvoimaiseksi ja kiinteistökaupan esisopimus Avainyhtiöt Oy:n kanssa allekirjoitettiin.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Palvelukeskushankkeen valmistelu etenee neuvotellen eri hankkeista kilpailevien konsortioiden kanssa. Kilpailutuksen jälkeen suunnitelmaa kehitetään ja sopimukset sen toteuttamiseksi solmitaan. HOK-Elannolla ja kunnalla on aiesopimus hankkeen eteenpäin viemisestä.

Tuusulan keskustan yleissuunnitelma arvioidaan hyväksyttävän vuoden 2021 aikana.

Suutarintien alueen toteuttamisesta neuvotellaan kiinteistökaupan esisopimus kahden asuinkerrostalotontin toteuttamisesta, mikäli päästään sopimukseen rakennuttajien ja kunnan kesken. Avainyhtiöille myytävien tonttien rakentaminen alkaa. Koskensillantien varteen suunnitellun pysäköintitalon suunnitelmat valmistuvat ja toteutus voi alkaa.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Toimintakulut toteutuivat lievästi budjetoitua tasoa alhaisempina.

KUNTASUUNNITTELU (KUNTASUUNNITTELUPÄÄLLIKKÖ)

- Palveluyksiköt
- Maankäyttö
 - Kaavoitus
 - Paikkatieto

Kuntasuunnittelun palvelualueella edistetään maankäytön suunnitelmia kaavoitus-suunnitelman ja kaavoituksen työohjelman mukaisesti toteuttaen maapoliittista ohjelmaa yhteistyössä osallisten kanssa ja perustuen ajantasaiseen paikkatietoon

MAANKÄYTTÖ (MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ)

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

Maankäyttö pyrkii turvaamaan asuntotonttien ja työpaikkatonttialueiden kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen tarpeet pitkäjänteisellä, kohtuuhintaisella ja oikeaan paikkaan sijoittuvalla maanhankinnalla. Neuvotteluiden pitkittyessä myös lunastusta 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 viranomais tahojen kanssa, lausuntojen laadintaan ja hallinnollisiin tehtäviin.

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

- Maankäytön sopimusneuvottelijat edistävät tarvittavin sopimuksin kaavoitus-suunnitelman mukaisten kärkihankkeiden, niin työpaikka-alueiden kuin asuinalueiden etenemistä sekä antavat paljon tukea mm. suurten projektien maanhankinta- ja sopimusneuvottelutarpeisiin.
- Tuemme kuntataloutta maanmyynnillä. Asetamme kaikki myytävissä olevat tontit myyntiin, tuemme markkinointia ja neuvottelemme rakentajatahojen kanssa. Hyödynnämme asuntomessujen positiivista markkinahuomiota ja teemme samalla koko kunnan tonttitarjontaa tunnetuksi. Maanluovutukseen liittyvien myyntilaskujen tekeminen siirtyy täysin maankäytön vastuulle. Mm. tämän vuoksi maankäyttöön on esitetty lisäresurssointia.
- Hankimme edelleen raakamaareserviä strategisesti tärkeiltä alueilta ja tarvittaessa otamme maapoliittisen ohjelman koko keinovalikoiman käyttöön.

- Saatamme loppuun ”Maapoliittinen ohjelma 2030” päivittämisen. Päivitys ei kuitenkaan tuo olennaisia muutoksia itse maapolitiikkaan.
- Toteutamme koko kuntaa käsittävän vyöhykehinnottelun maankäyttö- ja luovutussopimusten tueksi.

Riskiarvio

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

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

Henkilöstösuunnitelma 2020

Maankäyttö yksikössä työskentelee yhteensä 9 henkilöä seuraavasti: maankäyttöpäällikkö, 2 maankäyttöinsinööriä, maanmittausinsinööri, kiinteistörekisterinhoitaja, maankäyttöneuvottelija, toimitusinsinööri, tontti-insinööri ja hallintopalvelusihteeri. Tammikuussa lisäresurssina on tarkoitus aloittaa maankäyttöavustaja.

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 2021 maankäytön tulosityksikköön esitetään perustettavaksi seuraava tehtävä:

- Maankäyttöavustaja

vuonna 2021

Investoinnit

Ei merkittäviä investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tiliniemi	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	-63 464,64	-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	2016	2017	2018	2019	2020	5 v. ka.
Tontteja rekisteröity (kpl)	16	107	123	90	95	86
Tontin lohkomistoimituksen kesto ka. (vrk)	53	15	60	30	62	44
Yleisiä alueita rekisteröity (kpl)	51	21	19	21	38	30
Laadittuja tonttijakoja (tontteja kpl)	45	184	73	115	183	120

Maanhankinta

Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	5v. ka.
Hankittu ha.	12,75	185,80	71,37	101,07	21,53	78,72
Hankittu milj. eur	0,56	7,99	3,69	3,39	1,14	3,35

Maanluovutus

Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	5 v. ka.
Omakotitonttien luovutus (kpl)	15	25	30	47	68	37

Seurantakaudella AO tontteja on luovutettu yhteensä 68 kpl (myyty 43 kpl ja vuokrattu 25 kpl) myytyihin sisältyy 9 kpl vuokratontin omaksi lunastuksia. Tuottajamuotoisia tontteja on myyty 3 kpl ja vuokrattu 1 kpl. Yritystontteja on myyty 1 kpl ja vuokrattu 2 kpl. Maanmyyntituloja on seurantakaudella kertynyt noin 5,3 M€.

Kunnallistekniikka on rakentunut siten, että vuodelta 2020 maankäyttösopimus-korvauksia voidaan tulouttaa, maana ja rahana, yhteensä noin 2,5 M€. Maankäyttösopimuskorvauksia on seurantakaudella maksettu kunnalle noin 3,1 M€, jotka voidaan tulouttaa, kun kunnallistekniikka rakentuu sopimusalueille.

Luovutetut asuntotontit 1.1. - 31.12.2020				yht.
tontit	vuok- rattu	vuokratontin omaksi lunastus	myyty	
Anttilanranta	1		5	6
Jätintie			2	2
Linjapuisto II	3		6	9
Peltokaari	3	4	2	9
Lahelanpelto II	16		18	34
Puustellinmetsä	3	4	3	10
Pekkola		1		1
Aropelto			1	1
yhteensä	26	9	37	72

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Edistämme kaavoitusta tekemällä tarvittavia käynnistys- ja maankäyttöso-
pimuksia kaikilla kunnan tärkeillä kaavoitushankealueilla.

Mittari: Sopimuksiin pääseminen

Seuranta: Seurantakaudella on allekirjoitettu kaksi maankäyttö Sopimusta Kulo-
mäen työpaikka-alueella, kahdeksan maankäyttö Sopimusta Pellavamäen alueella,
kaksi Kievarintien alueella, yksi Sulan alueella ja kuusi maankäyttö Sopimuksiin liit-
tyvää lopullista kauppakirjaa Häriskiven asemakaava-alueelta ja yksi Kulomäen
työpaikka-alueelta. Asemakaavoituksen käynnistämissopimuksia on tehty yksi Ku-
lomäentien työpaikka-alueella ja yksi Joenrannan asemakaava-alueella.

Tavoite: Hankimme raakamaata vähintään 40 ha yleiskaavan 2040 mukaisilta ra-
kentamisalueilta. Maan hintataso pyritään pitämään samalla tasolla ja maanhän-
kintaneuvotteluilla on ajallinen takaraja, jonka jälkeen sovelletaan MRL:n mahdol-
listamaa keinovalikoimaa maakauppojen toteutumiseksi.

Mittari: Raakamaa- ja maanhankinnan toteutuminen

Seuranta: Maanhankintaa on tehty vuonna 2020 n. 20 ha.

Tavoite: Saatamme loppuun edellisenä vuonna aloitetun ”Maapoliittinen oh-
jelma 2030” päivittämisen. Päivitys ei kuitenkaan tuo olennaisia muutoksia itse
maapolitiikkaan.

Mittari: Maapoliittisen ohjelman hyväksyminen

Seuranta: Maapoliittinen ohjelma 2030 hyväksyttiin valtuustossa 9.3.2020.

Tavoite: Toteutamme koko kuntaa käsittävän vyöhykehinnittelun maankäyttö- ja
luovutus Sopimusten tueksi.

Mittari: Vyöhykehinnittelun hyväksyminen

Seuranta: Asumisen vyöhykehinnittelu hyväksyttiin valtuustossa 7.12.2020.

Olennaiset tapahtumat

Maanmyyntitulot olivat noin 5,3 M€, joka jäi alle tavoitteen, joidenkin suurten tonttikauppojen peruuntuminen ja siirtyminen tuleville vuosille aiheutti arvion alituksen. Maankäyttösopimuskorvauksia saatiin tuloutettua noin 2,5 M€, joka ylitti tavoitteen.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksia seurantakaudella solmittiin yhteensä 2 kpl ja maankäyttösopimuksia seurantakaudella allekirjoitettiin 13 kpl. Häriskiven asemakaava-alueella tehtiin lopullisia luovutuskirjoja 6 kpl ja Kulomäen työpaikka-alueella 1 kpl. Maanhankintaa on seurantakaudella tehty mm. Rykmentinportin ja Häriskiven kaava-alueilla. Maanhankinnan kokonaismäärä oli noin 20 ha ja maanhankintameno noin 1,1 M€. Lisäksi maanhankintarahaa käytettiin yhteensä noin 0,3 M€ Rykmentinpuiston osamaksuihin. Ympäristöministeriö myönsi syksyllä Tuusulan kunnalle lunastusluvan puuttuvien maa-alueiden hankkimiseksi sekä osittaisen ennakkohaltuunoton. Lunastusluvan myöntämisestä jätettiin valituksia hallinto-oikeuteen.

Tontinlohkomisten, haltuunottojen, maanhankinnan ja sopimusten teon ohella yksikön resursseja kertomusvuonna varasi mm. maapoliittisen ohjelman ja kunnan vyöhykehinnoinnittelun valmistelu. Yksiköön rekrytoitiin kertomusvuonna maankäyttöavustaja resurssiksi tonttilaskutukseen. Useiden rekrytointikierrosten jälkeen saimme myös uuden tontti-insinöörin vahvistamaan tuottajamuotoisten tonttien luovutusta ja niihin liittyvää neuvotteluresurssia. Palvelutoiminnan vähäinen häiriytyminen, yksikön henkilöstön tehdessä pääsääntöisesti etätyöskentelyä poikkeusaikana sekä pitkään useassa tehtävässä oman toimensa ohella, on osoittanut yksikön henkilöstöltä huimaa sopeutumista, uudistumiskykyä ja sitoutumista.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Vuonna 2020 omakotitonttitarjontaa oli jokaisessa kuntakeskuksessa. Tontteja luovutettiin Hyrylässä Anttilanranta I:n, Lahelanpelto II:n, Puustellinmetsän ja Riihikallion Jätintien alueilta. Kellokoskella avattiin luovutukseen Linjapuisto II:n ja Jokelan Peltokaaren alueella myynti jatkui edellisvuosien tasaisella tasolla. Neuvotteluita on käyty eri toimijoiden kanssa kaikilla kunnan omistamilla asemakaava-alueilla myös tuottajamuotoisista asuntotuotantotonteista. Tonttitarjonnan ollessa kunnassa laajempi, on etenkin omakotitonteilla havaittavissa kysynnän kasvua. Suotuisan kysyntäkehityksen odotetaan säilyvän.

Tontteihin liittyvä myynti- ja palvelulaskutus siirrettiin 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 valmistui hyväksyttäväksi vuonna 2020 hyvin ja parhailaan niitä on edelleen valmisteilla mm. Sula II ja Tuuskodon alueilla. Aktiivista maanhankintaa jatketaan edelleen kunnan tulevien kaavoitusalueiden osalta.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Maankäyttö-yksikkö pysyi käyttömenojen osalta budjetissa.

Maanmyyntitulot olivat noin 5,3 M€. Tontinmyyntitavoite alitettiin noin 3,5 M€, yhden suuren tonttikaupan peruuntuessa kokonaan sekä joidenkin Rykmentinpuiston kauppojen siirtyessä eteenpäin. Tonttien vuokrausaste pysytteli edelleen noin 50 %:n tasolla. Asuntotonteista kertomusvuonna saatiin yhteensä noin 5,3 M€, joista Puustellinmetsän tonteista kertyi noin 1,3 M€. Yritystonttimyynnistä saatiin kertomusvuonna yhteensä noin 0,03 M€. Kunnallistekniikan vahvan rakentamisen myötä rahana ja maana maksettavat maankäyttöprojektien edistämistuotot, yht. noin 2,5 M€, ylittivät arvioidun tuloutusmäärän noin 1 M€:lla.

KAAVOITUS (KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ)

Kaavoitus valmistelee kaavoitussuunnitelmassa nimettyjä kärkihankkeita ja kesken vuotta tarpeelliseksi todettuja kiireellisiä kaavahankkeita. Kaavatöiden lisäksi valmistellaan poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja sekä maankäyttöön liittyviä kehittämisohjelmia ja 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 kaavarunkojen tai osayleiskaavojen sekä 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. Kaavoitus tekee tiivistä yhteistyötä merkittävien maankäyttöprojektien edistämiseksi.

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

- kestävää ja ilmastoviisasta ympäristöä edistäviä kaavoja
- 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 2020 - 2024.

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 maankäyttöhankkeet saattavat edellyttää arvioitua enemmän kaavoitusyksiköstä tukiresursseja kaava- ja hankesuunnittelun etenemistä turvaamaan.

Henkilöstösuunnitelma 2020

Kaavoitusyksikössä työskenteli yhteensä 13 vakituista henkilöä: kuntasuunnittelu-päällikkö, kaavoituspäällikkö, kuusi kaavasunnittelijaa, yleiskaavasunnittelija, kaksi kaavoitusavustajaa, hallintopalvelusihteeri ja suunnitteluinsinööri sekä kaksi määräaikaista henkilöä: graafikko ja kaavasunnittelija.

Investoinnit

Ei merkittäviä investointeja.

Tunnusluvut

Tili	Tiliniemi	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
1831610	Kaavoitus					
30	TOIMINTATUOTOT	33 653,12	40 000	6 347	84,13%	38 261
321	Maksutuotot	33 653,12	30 000	-3 653	112,18%	29 030
330	Tuet ja avustukset	0,00	10 000	10 000	0,00%	9 230
40	TOIMINTAKULUT	-1 213 163,45	-1 435 226	-222 063	84,53%	-1 344 310
400	Henkilöstökulut	-760 556,03	-798 402	-37 846	95,26%	-841 245
430	Palvelujen ostot	-335 921,69	-573 293	-237 371	58,60%	-432 772
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-13 467,33	-12 000	1 467	112,23%	-15 622
480	Muut toimintakulut	-103 218,40	-51 531	51 687	200,30%	-54 670
5	TOIMINTAKATE	-1 179 510,33	-1 395 226	-215 716	84,54%	-1 306 049

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: Otetaan käyttöön kaavojen ekotehokkuutta arvioiva työkalu.

Mittari: Ekotehokkuustyökalu ja pilottikaava on valittu.

Seuranta: Anttilanranta I:n asemakaavaa tutkittiin jo aiemmin HEKO-työkalulla, joka ei ollut käyttökelpoinen. Uuden työkalun käyttöä ei ole vielä tutkittu.

Tavoite: Kaavoitamme täydennysrakentamista olemassa olevaan infraan perustuen.

Mittari: Kievarintien kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Seuranta: Kunnanhallitus asetti Kievarintien asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville kokouksessaan 4.5.2020.

Tavoite: Hyväksymme Hyrylän keskustan yleissuunnitelman.

Mittari: Valmistelun eteneminen ja päätösten tekeminen.

Seuranta: Ei ole vielä edennyt. Aiemmin oli katsottu tarpeelliseksi saada ensin palvelukeskushankkeen suunnitteluun liittyviä kysymyksiä (mm. linja-autoasemaan sijainti) ratkottua, ennen yleissuunnitelman valmistelua.

Tavoite: Asumisen eri talotyyppien rakentumista vahvistavat kaavat etenevät.

Mittari: Pellavamäentien kaava etenee hyväksymisvaiheeseen.

Seuranta: Pellavamäentien asemakaava ja -asemakaavan muutos on hyväksytty valtuustossa. Päätös sai lainvoiman.

Tavoite: Taajamien identiteettiä vahvistavat kaavat etenevät.

Mittari: Jokelan hevoskylän kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Seuranta: Hevoskylän asemakaavan rakennettavuusselvitys on valmistunut ja maankäyttösopimusneuvotteluja on käyty. Kaavatyö aikataulutetaan, kun hanke-suunnitelma on kehittynyt riittävän pitkälle.

Tavoite: Projektinhallintaa kehitetään.

Otamme käyttöön Kuntasuunnittelun ja yhdyskuntatekniikan prosesseihin liittyen yhteisen projektinhallintatyökalun aikataulujen parempaa hallintaa varten.

Mittari: Työkalun käyttöönotto

Seuranta: Käyttöön otetun salkkujärjestelmän ohella kahta projektinhallintatyökalua on tutkittu.

Olennaiset tapahtumat

Kaavojen valmistelu

Lainvoiman saivat asemakaavat: Häriskivi, Suutarintie, Högberginhaaran jatke, Konduktöörinkuja, Kehitettävät kiinteistöt, Höylääjänkuja 1, Sulan työpaikka-alue I ja Pellavamäentie. Asuinrakentamista saatiin lainvoimaiseksi 114 126 kem2 ja työpaikkarakentamista 56 604 kem2.

Viimeisen 10 vuoden aikana on asuinrakentamista kaavoitettu keskimäärin 81080 kem2 ja työpaikkarakentamista 42 326 kem2.

Henkilöstöasiat

Vuoden 2020 aikana rekrytoitiin kaavoituspäällikkö ja hallintopalvelusihteeri edeltäjien irtisanouduttua. Kaavoitusavustaja irtisanoutui ja seuraajan rekrytointi käynnistettiin. Vuoden lopuksi tehdyn organisaatiomuutoksen tehtävämuutokset vähensivät kaavoitusvalmisteluun käytettävää työaikaa.

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 ennakkodummin.
- Yleiskaavan osoittamien uusien alueiden lisäksi täydennysrakentamiskaavoilla tiivistetään Tuusulan kuntarakennetta kestäväällä ja ekologisella tavalla.
- Maankäytösopimusten 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 hyväksytyn palveluverkko-suunnitelman mukaiset koulujen ja päiväkotien vaatimat asemakaavamuutokset viedään kärkihankkeiksi, jolloin muutamia omakotialuekaavojen valmistelua siirretään myöhemmäksi.
- Focus-alueen, Sulan ja Rykmentinportin työpaikka-alueiden asemakaavojen myötä myös Etelä-Tuusulan työpaikkatonttivaranto on kohenemassa.
- Keskustojen kehittäminen edellyttää onnistumista yhteistyökumppaneiden löytämisessä. Hyrylässä ja Jokelassa tällä tarkoitetaan yksittäisten kortteleiden tai tonttien toteuttajien kanssa tehtäviä sopimuksia. Kellokoskella tämän ohella tarvitaan onnistumisia sairaala-alueen kiinteistön tulevan käyttö-tarkoituksen löytämisen ja markkinoinnin osalta yhdessä HUS:n kanssa.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Toimintamenot alittivat budjetoidun tason n. 222 t€. Alitus johtui lähinnä asiantuntijapalveluista.

PAIKKATieto (PAIKKATietopÄÄLLikkö)

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Paikkatietoyksikössä tuotetaan, koostetaan ja jaetaan perustietoa (paikkatietoa) ympäristöstä suunnittelun, rakentamisen, sekä kunnalle säädettyjen lakisääteisten tehtävien suorittamisen tueksi. Yksikkö tiedottaa paikkatietoasioista ja tarjoaa koulutusta kaikille kunnan sektoreille.

Paikkatietoammattilaiset kehittävät kunnan keskeisiä paikkatietojärjestelmiä ja kuntarekisteriä sekä hallinnoivat, julkaisevat ja jakavat kymmeniä rakennetun ympäristön ja elintärkeitä paikkatietoaineistoja, kuten pohjakarttaa, 3D-kaupunkimallia, pistepilviaineistoja, orto- ja viistoilmakuvia, kiinteistörekisteriä, osoitejärjestelmää, maanomistustietoja, ympäristötietoja sekä yhdistävät näitä tietoja rakennetun ympäristön toimintaprosesseihin. Kunnan rakennetun ympäristön tietoinfrastuktuuuri on merkittävän suuri osa kunnan tietopääomaa, jota käytetään suunnittelun, tiedolla johtamisen ja päätöksenteon tukena ja työkaluna. Se nivoutuu osaksi valtakunnallista tietoyhteiskuntaa tuoden mittavia vaikutuksia, säästöjä ja tehokkuutta kaikkeen rakennetun ympäristön toimintaan kuten kiinteistötoimi, rakentaminen, infrarakentaminen, ympäristönsuojelu ja liikenne.

Puutteellisten rakennusrekisteritietojen vuoksi rakennuksia on mahdollisesti virheellisillä tiedoilla kiinteistöverotuksessa ja mahdollisesti myös kokonaan verotuksen ulkopuolella. Virheiden oikaisu voi kasvattaa kunnan kiinteistöverotuloja, sekä johtaa myös osaltaan kiinteistön omistajien tasa-arvoiseen verokohteluun. Kiinteistöveroselvitysprojektissa inventoidaan kunnan rakennuskanta ja tuotetaan ajan tasalla olevat tiedot verottajalle kiinteistöverotusta varten. Työn etenemisen aikataulu on suoraan sidoksissa hankkeeseen varattaviin resursseihin.

Kehitämme 3D-kaupunkimallien visuaalista ilmettä sekä luomme tietomallipohjaisia 3D-kaupunkimalleja suunnittelutyön tueksi. Tuotamme UAV-kuvausaineistoja merkittävien kaavahankkeiden suunnitelmien pohjatiedoksi ja niiden havainnollistamista varten.

Riskiarvio

Paikkatiedon määrärahoista maksetaan myös muiden toimialojen, eli kunnan yhteisiä sähköisen asioinnin, paikkatietojen ja kuntarekisterin kustannuksia. Olemassa 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 2020

Paikkatietoyksikkö jakautuu karttapalveluihin ja paikkatietoon, joissa yhteensä 15 henkilöä:

- karttapalvelut 13:
paikkatietopäällikkö, 3 maanmittausinsinööriä, 1 mittausmies,
5 kartoittajaa, 2 paikkatietokäsittelijää, palvelusihteeri
- paikkatieto 2:
paikkatietoasiantuntija ja paikkatietoinsinööri

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.

Yksikössä tulee varautua ennakoivasti lähivuosina tapahtuviin eläköitymisiin varmistuen samalla osaamisen ja hiljaisen tiedon siirtämisen uusille työntekijöille. Vuoteen 2024 mennessä 4 henkilöä saavuttaa eläkeiän tai voi jäädä varhennetulle eläkkeelle.

Kuten aiempinakin vuosina, tarjotaan maanmittausalan opiskelijoille harjoittelupaikkoja ja palkataan 1–2 kesätyöntekijää maastoon. Kustannukset ovat n. 10.000 €.

Investoinnit

Maastohenkilöauton vaihto v. 2022 60.000 €

Tunnusluvut

Tili	Tilini	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
1835810	Paikkatieto					
30	TOIMINTATUOTOT	245 873,83	261 871	15 997	93,89%	311 206
300	Myyntituotot	128 979,41	142 871	13 892	90,28%	141 940
321	Maksutuotot	116 894,42	119 000	2 106	98,23%	163 421
340	Muut toimintatuotot	0,00	0	0		5 845
40	TOIMINTAKULUT	-1 053 963,48	-1 074 118	-20 155	98,12%	-1 033 871
400	Henkilöstökulut	-714 154,63	-737 430	-23 275	96,84%	-727 551
430	Palvelujen ostot	-231 095,49	-254 836	-23 741	90,68%	-224 680
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-19 986,43	-18 500	1 486	108,03%	-17 206
480	Muut toimintakulut	-88 726,93	-63 352	25 375	140,05%	-64 434
5	TOIMINTAKATE	-808 089,65	-812 247	-4 157	99,49%	-722 665

Tavoitteet ja mittarit

Tavoite: *Jokelan alueen kaavan pohjakartan uudiskartoitus*

Alueen (n. 2000 ha) nykyinen pohjakartta on laadittu pääosin vuoden 1998 aikana. Kartan laatimisen (edellisen ilmakuvauksen) jälkeen alueella on tapahtunut merkittävää rakentamista, joten nykyinen kartta on vanhentunut eikä se täytä laissa siltä edellytetyjä vaatimuksia. Kartoitettava alue ilmakuvattiin keväällä 2018 ja konsultti toimitti lopullisen kartoitusaineiston Tuusulan kunnalle lokakuussa 2019. Kartoitusaineiston viimeistely ja liittäminen olemassa olevaan paikkatietoaineistoon tehdään omana työnä alkuvuodesta 2020.

Mittari: *Hankkeen valmistuminen*

Seuranta: *Kartoitushanke on saatu päätökseen huhtikuussa 2020.*

Tavoite: *Hyrylän alueen kaavan pohjakartan uudiskartoitus*

Alueen (n. 2100 ha) nykyinen pohjakartta on laadittu pääosin vuoden 2006 aikana. Kartan laatimisen jälkeen alueella on tapahtunut merkittävää rakentamista, joten nykyinen kartta on vanhentunut. Kartoitusurakasta suoritetaan kilpailutus vuoden 2020 alkupuolella. Kartoitettava alue ilmakuvataan keväällä 2020 ja pohjakartta laaditaan vuosien 2020-2021 aikana konsultin kanssa sovittavan työnjaon mukaisesti.

Mittari: *Hankkeen eteneminen aikataulussa*

Seuranta: *Kartoituskonsultiksi on valittu kilpailutuksen kautta SKM Gisair Oy. Kartoitettava alue on ilmakuvattu 21.4.2020. Ortokuvat ja lopullinen kartoitusaineisto on toimitettu tarkistettavaksi Tuusulan kuntaan.*

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

Vuonna 2018 on aloitettu 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: *Paikkatietoyksikkö on suorittanut esiselvitystyöhön liittyvän rakennusten maastoinventointityön. Inventointiaineisto on luovutettu rakennusvalvonnan jatkotyöstämistä varten. Esiselvitystyön eteneminen on viivästynyt rakennusvalvonnan resurssivajeesta johtuen.*

Tavoite: 3 D mallintamisen kehittäminen

Tuusulassa ollaan kehittämässä 3D-malleja sekä omaa drone-kuvaustuotantoa kaavoituksen suunnittelua tukemaan. Dronella tuotettujen aineistojen avulla pystytään suunnittelukohteista tuottamaan tarpeen mukaan tuoreet ilma- ja havainnekuvat sekä pistepilviaineistot ja 3D-havainnemallit.

Mittari: Hankkeen eteneminen

Seuranta: Visuaalisia kaupunkimalleja on valmistettu Focuksesta ja Hyrylän keskustasta. Odotellaan Maanmittauslaitoksen 2020 laserkeilausaineiston valmistusta, jotta mallit voidaan tehdä koko kunnan alueelta. Valmistellaan visuaaliset mallit vietäväksi internet-selaimella toimivaan 3D-alustaan.

Tavoite: Facta kuntarekisterin pysyvä huoneistotunnus VTJ-PHT (väestötietojärjestelmän pysyvä huoneistotunnus)

Kaikille rakennusrekisterin huoneistoille luodaan pysyvä huoneistotunniste, mikä toimii jatkossa huoneiston ensisijaisena tunnisteena. VTJ-PHT:ta voidaan käyttää huoneistojen yksilöivänä avaimena muihin sovelluksiin. Hanke on jatkoa 2014 käynnistetylle RaKi-projektille, jonka aikana VTJ:ssä ja Factassa otettiin käyttöön rakennuksille pysyvä rakennustunnus ja väestötiedoissa asuinpaikkatunnus. Toteutetaan samassa kehitysprojektissa rakennusten uuden käyttötarkoitukseluokituksen kanssa.

Mittari: Uudet VTJ-PHT tunnuksot on täsmäytetty Facta rakennusten huoneistoille.

Seuranta: Facta kuntarekisterin ohjelmistotoimittaja on ilmoittanut aikatauluksi vuoden 2021. Tarkempaa ajankohtaa Tuusulan kunnalle odotetaan. Tietojen korjauksia tehdään Factaan ja VTJ:n CGI:ltä tilatun esiselvitysprojektin virhelistojen perusteella.

Tavoite: Facta kuntarekisterin Rakennusten käyttötarkoitukseluokitus 2018

Tilastokeskus on julkaissut uuden luokituksen Rakennusten käyttötarkoitukseluokitus 2018. Muutos vaikuttaa kaikkiin rakennuksiin. Tavoitteena luokituksen nykyaikaistaminen ja tämän päivän rakentamisen parempi huomioiminen. Uusi luokitus toimii pohjana kiinteistöverotukselle, joka perustuu vuodesta 2022 alkaen uuteen luokitukseen. Uusi luokitus on aiempaa tarkempi, paremmin kuvattu ja korvaa nykyisen rakennusluokituksen joka jää järjestelmään historiatiedoksi. Luokitus vaatii päivityksen kuntarekisteriin, siirtymäajan sekä uuden luokituksen latauksen jälkeistä kunnan laadunparannustyötä VRK:n rakennus- ja huoneistorekisteriin sekä Facta kuntarekisteriin. Toteutetaan samassa kehitysprojektissa rakennusten pysyvän huoneistotunnuksen VTJ-PHT kanssa.

Mittari: Uusi rakennusten käyttötarkoitukseluokitus on ladattu Factaan ja kunta on tarkistanut sekä korjannut virheelliset tiedot uuden luokituksen mukaiseksi.

Seuranta: Facta kuntarekisterin ohjelmistotoimittaja on ilmoittanut aikatauluksi vuoden 2021. Tarkempaa ajankohtaa Tuusulan kunnalle odotetaan. Tietojen korjauksia tehdään Factaan ja VTJ:n CGI:ltä tilatun esiselvitysprojektin virhelistojen perusteella.

Tavoite: FactaMAP PRO käyttöönotto

Tuusulan kunnassa on keskeisessä käytössä paikkatietojen ylläpidossa, tuottamisessa ja hallinnassa paikkatietoalusta ArcGIS (Esri Oy) jossa on laajennusosa Facta kuntarekisteriin; työpöytäsovellus FactaGIS (CGI Oy). Sen lisäksi käytössä on muita ArcGIS-tuoteperheen tuotteita. Sovellusten käyttö on vapaata kaikille

kunnan työntekijöille ja ne ovat käytössä kaikilla toimialueilla lisenssimäärän puitteissa. CGI on saanut valmiiksi ArcGIS PRO-tuotteeseen laajennusosan (FactaMAP PRO) joka otetaan Tuusulassa käyttöön vuonna 2020. Samalla tarkistetaan lisenssien määrä, koska PRO käyttö vaatii henkilökohtaiset käyttäjätunnukset. FactaGIS PRO koulutukset järjestetään kaikille halukkaille.

Mittari: *FactaMAP PRO on käytössä ja koulutukset järjestetty*

Seuranta: *FactaGIS:in päivitys uusi versio sekä FactaGIS PRO on testattu ja asennettu. Koulutukset alkuvuonna 2021.*

Tavoite: *LOUHI karttapalveluiden kehittäminen (TuuGis ja Tuusulan karttapalvelu, Sitowise Oy)*

Tuusulan kunnan sisäinen karttapalvelu TuuGis viranomaisen paikkatieto on kaikkien kunnan toimialueiden laajassa käytössä. Karttapalvelu saa uusia hyödyllisiä ominaisuuksia vuonna 2020. Tärkeimpänä on päivitys täysin uudistettuun versioon ja mahdollisuus tuottaa sekä ylläpitää paikkatietoaineistoja suoraan sovelluksella.

Mittari: *Tuusulan LOUHI-palvelut on päivitetty ja uudet ominaisuudet otettu käyttöön.*

Seuranta: *LOUHI karttapalvelut on päivitetty uuteen versioon ja kaikki toiminnot ovat käytössä.*

Olennaiset tapahtumat

Yhdelle maanmittausalan opiskelijalle tarjottiin harjoittelupaikka maastomittauksessa.

Koronaepidemian johdosta noin 40 % yksikön työtehtävistä suoritettiin etänä.

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)

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 lupapiste palvelun käyttöönoton myötä. Tätä asiakkaan ohjaamista sähköisten palvelujen piiriin jatketaan ja toimintatapojen muutosten yhteydessä järjeistetään ja tehostetaan prosesseja.

Palvelusuunnitelman painopisteet ja keskeiset muutokset toiminnassa

Lupavalmistelu oli ajoittain ruuhkaista vuonna 2020 ja ruuhkia purkamaan palkattiin määräaikainen rakennustarkastaja.

Suunnitelmakaudella:

- selvitetään tarve tarkistaa rakennusvalvonnan taksat
- jatketaan projektisuunnitelman mukaisesti paperisen arkistoinnin digitointityötä. Tätä työtä tulee nopeuttaa, jotta aineisto saadaan digitoitua ennen kuin kunnantalo puretaan. Sarastia on kilpailuttamassa puitesopimusta digitoimisesta. Mikäli tämä saadaan aikaiseksi, helpottuu digitointityö huomattavasti, kun kumppani on olemassa. Digitointi vaatii runsaasti rakennusvalvonnan henkilöstön panosta, koska aineisto tulee seuloa ennen digitoimista.
- tiivistetään yhteistyötä Keski-Uudenmaan rakennusvalvontojen kanssa

Riskiärvio

Rakennusvalvonnan toiminta ja kehittäminen ovat pienen henkilömäärän varassa. Tämä organisaatio ohuus vaikuttaa suoraan esim. toiminnan kehittämiseen aikoina, jolloin rakentamisen määrä on kohtuullisen suurta. Riskinä voidaan pitää myös pitkälti sähköiseen toimintaan perustuvaa lupa- ja valvontaprosesseja, jotka ovat vaarassa, mikäli ohjelmistot eivät toimi. Kuntayhteistyön kehittäminen rakennusvalvonnan osalta on riippuvainen toimintaympäristöstä. Tämä edellyttää avointa keskustelua ja ict-ympäristön kehittämistä yhteistyökuntien kesken.

Henkilöstösuunnitelma 2020

Rakennusvalvonnassa työskenteli yhteensä 7,5 henkilöä: johtava rakennustarkastaja, rakennustarkastaja, tarkastusinsinööri, 2 valvontatarkastajaa, ostopalveluna 0,5 LVI-tarkastaja sekä 2 teknistä sihteerä. Yksi valvontatarkastaja siirtyi 50 % työaikaan lokakuun alussa. Vakituisten työntekijöiden lisäksi rakennusvalvonnassa työskenteli määräaikaisina myös yksi rakennustarkastaja sekä toimistosihteerä, joka digitoi lupapistekauppaan liittyviä aineistotilauksia.

Tunnusluvut

Tili	Tilini	Toteuma 1-12/2020	Muutettu KS 2020	Jäljellä MKS 2020	Toteuma-% MKS 2020	TP2019
183500	Rakennusvalvonta					
30	TOIMINTATUOTOT	625 652,51	522 000	-103 653	119,86%	969 907
321	Maksutuotot	624 539,79	520 000	-104 540	120,10%	968 034
330	Tuet ja avustukset	0,00	0	0		-542
340	Muut toimintatuotot	1 112,72	2 000	887	55,64%	2 414
40	TOIMINTAKULUT	-706 833,47	-664 330	42 503	106,40%	-625 393
400	Henkilöstökulut	-462 351,66	-424 780	37 572	108,84%	-471 627
430	Palvelujen ostot	-152 767,55	-196 067	-43 299	77,92%	-118 509
450	Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-1 960,17	-5 000	-3 040	39,20%	-633
480	Muut toimintakulut	-89 754,09	-38 483	51 271	233,23%	-34 624
5	TOIMINTAKATE	-81 180,96	-142 330	-61 149	57,04%	344 514

Tavoitteet vuodelle 2020

- Rakennusvalvonnan paperiarkiston sähköistämistä jatketaan digitoimalla pääarkistossa olevia lupia, jolloin lupapisteverkkokaupasta pystytään tarjoamaan enemmän ostettavaa materiaalia. Kehitetään digitointiprosessia niiden dokumenttitilausten osalta, joita ei ole vielä digitoitu.
- Tuusula ostaa LVI-tarkastajan palveluja Järvenpään kaupungilta periaatteella 50-50%. Tämän yhteydessä yhtenäistetään toimintamalleja Tuusulan ja Järvenpään kanssa niin talotekniikkaan liittyvien lupatarpeiden kuin katselmuskäytäntöjen osalta.
- Asuntomessut 2020 työllistävät rakennusvalvonnan henkilöstöä, vaikka lupien käsittelyä ei enää vuonna 2020 olekaan. Hankkeiden rakentamisaikaisen valvonnan hoitaa asuntomessujen aluevalvoja. Rakennusvalvonnan osalta talotekniset suunnitelmat käy läpi ja katselmukset suorittaa LVI-tarkastaja.

Tavoitteet ja mittarit

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

Mittari: Digitoidaan vuoden 2020 aikana loput lähiarkiston luvat sekä siirrytään digitoimaan myös pääarkistosta vähintään kahden vuoden luvat.

Seuranta: Digitointi on edennyt suunnitelman mukaisesti. Vuonna 2020 työn alla oli pääarkistossa oleva materiaali. Työtä suoritettiin omana työnä sekä ostopalveluna. Talon ulkopuolelle digitoitavaksi luovutettavan aineiston seulonta vei huomattavasti enemmän aikaa, kuin mitä arvioitiin. Tämä huomioidaan tulevissa digitoitihankkeissa.

Tavoite: Lupapisteen kaupan käynnistämisen tueksi on tuotettu prosessikuvaus, joka kattaa koko prosessin dokumentin tilauksesta aina kauppaan toimitukseen

asti. Vuonna 2020 kaupan prosessia kokeillaan käytännössä ja, kun riittävä tehokkuus on saavutettu, aloitetaan laajemmin mainostamaan kauppaa asiakkaille. Tavoitteena on siirtää lupiin liittyvät tietopalvelupyynnöt (tilaukset) kokonaan Lupapistekauppaan.

Mittari: Tietopalvelupyynnöt tiedonhallinnan suunnittelijalle ja tekniselle palvelupisteelle vähenevät ja asiakkaat hankkivat tarvitsemansa verkkokaupasta.

Seuranta: Lupapistekauppa ollut käytössä, tilauspyyntölomaketta ei vielä otettu käyttöön vallitsevan poikkeustilanteen vuoksi. Kaupassa tehtyjen ostojen määrät kasvaneet vuoden aikana, mikä kuvastaa sitä, että asiakkaat ovat löytäneet kaupan. Lisääntyneet aineistopyynnöt työllistivät ajoittain melkoisesti määräraikaista toimistosihteerä sekä teknistä palvelupistettä.

Tavoite: Rakennusten taloteknisten muutosten osalta lupatoimintatapojen sekä katselmuskäytäntöjen yhtenäistäminen Järvenpään kaupungin kanssa (yhteinen LVI-tarkastaja).

Mittari: Aloitetaan tiettyjen taloteknisten muutosten luvittaminen sekä toteutetaan yhtenäinen valvontaprosessi näiden taloteknisten katselmusten osalta Järvenpään kaupungin kanssa.

Seuranta: Toimintatapoja on yhtenäistetty ja yhteistyötä jatketaan. Taloteknisiä lupia ei juurikaan vuoden aikana ole vielä haettu.

Olennaiset tapahtumat

Rakennuslupia haettiin vuonna 2020 lähes edellisvuoden tahtiin ja rakennusvalvonta joutuikin turvautumaan tilapäiseen rakennustarkastajan lisätyöpanokseen, jotta ajoittaista luparuuhkaa saatiin purettua. Rakennuksia, ja nimenomaan asuinrakennuksia, valmistui huomattavasti enemmän kuin edellisvuotena. Valmistuneita asuntoja oli reilut 500. Lähes puolet valmistuneista rakennuksista oli pientaloja. Nämä sijoittuivat suurimmaksi osaksi asuntomessu- ja Lahelanpelto II alueille. Rakennuslupan saivat myös Monio sekä Martta Wendelinin päiväkotit.

Katselmusten määrä vuonna 2020 oli reilut 60 % suurempi kuin edellisvuonna. Myös valmistunutta kerrosalaa oli edellisvuoteen nähden lähes kolminkertaisesti. Luvut kuvastavat sitä, että Tuusulassa rakentaminen oli kiivasta.

Poikkeuksellinen vuosi muokkasi totuttuja toimintatapoja. Lupavalmistelun osalta siirryttiin suosimaan etätöitä. Myös rakentamisen aikaisessa valvonnassa testattiin etätöyhemahdollisuutta mm. aloituskokousten muodossa. Kokemukset olivat hyviä ja jatkossa varmasti tämä koejakso muuttaa työskentelyä myös pysyvästi.

Rakennusvalvonnan toimintatuotot ylittivät jälleen arvion. Toimintakate oli reilut seitsemänkymmentä tuhatta euroa. Rakennusvalvonnan tavoitteena ei ole kerätä voittoa, vaan kattaa toimintakulut. Rakennusvalvontajaosto kokousti vuoden 2020 aikana neljä kertaa. Tuusulan rakennusvalvonta osallistui aktiivisesti valtakunnalliseen topten-kuntien ohjaus- ja pienryhmätyöskentelyyn.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Hyrylän ja Rykmentinpuiston houkuttelevuus näyttää jatkuvan. Rakennusliikkeiden yhteydenotot rakennusvalvontaan ovat jatkuneet, joten vuonna 2021 on odotettavissa myös isoja lupahankkeita ainakin Etelä-Tuusulassa. Pientalojen osalta lupavalmistelu keskittyy lähinnä Lahelanpelto II alueelle. Jokelassa Kartanon ja Kellokoskella Linjapuisto II alueet alkavat rakentua. Etelä-Tuusulaan odotellaan teollisuus- ja työpaikkakaavoja, Jokelassa Vallun työpaikka-alueen odotellaan lähtevän pikkuhiljaa rakenteille. Högbergintiellä on vireillä jälleen Jatkeen uusi kaava-hanke. Liikerakentamisen osalta odotellaan Hyrylän keskustan kaavaratkaisua ja Monion rakentaminen alkaa.

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

Toimintamalleja muutetaan ja tehostetaan yhä enemmän digitalisaatiotavoitteiden mukaisesti. Etätyö ja etäkokoukset jäävät käyttöön yhtenä osana työskentelyä. Tutkitaan mm. tietomallipohjaisen rakennusluvan mahdollista käyttöönottoa. Tietomalleihin liittyviä kehityshankkeista on vireillä mm. ministeriössä, joten tältä osin on varmasti tulevaisuudessa tulossa ohjausta kuntien suuntaan. Lupapistettä hyödynnetään laajemmin myös rakentamisenaikaisen valvontaan ja osallistutaan palveluympäristön kehittämiseen.

Rakennusvalvonta jatkaa paperiarkiston digitointia niin ostopalveluna kuin omana työnä. Lupapistekauppaan liittyvää aineistopyyntöjen digitointiprosessia testataan ja muutetaan tarpeen vaatiessa. Tavoitteena on saada verkkokaupasta asiakkaille houkutteleva kanava olevan aineiston hankkimisessa sekä alkaa pikkuhiljaa saada kaupan kautta tuottoja.

Olennaiset määrärahan ylitykset/alitukset

Rakennusvalvonnan toimintatuotot ylittivät talousarvion n. 104 t€. Ylitys johtui voimakkaana jatkuneesta lupien kysynnästä.