

Yhdyskunta ja ympäristö / Samhälle och miljö

Vastuualue / Ansvarsområde: Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

Vastuuhenkilö / Ansvarsperson: Yhdyskuntajohtaja

1 000 €	Talousarvio /Budget 2023	TA muutos / BU ändring 2023	TA/BU + muutos/ ändring	Toteuma /Utfall 2023	Poikkeama /Avvikelse	Poikk.% /Avvik.%	Toteuma /Utfall 2022
Toimintatuotot/ Verksamhetsintäkter	11 657		11 657	12 378	721	6,18 %	13 017
Valmistus omaan käyttöön / Tillverkning för eget bruk				7	7	0,00 %	1
Toimintakulut/ Verksamhetskostnader	- 22 869		- 22 869	- 22 889	- 20	0,09 %	- 25 189
Toimintakate/ Verksamhetsbidrag	- 11 213		- 11 213	- 10 504	708	-6,32 %	- 12 171
Poistot ja arvonalentumiset / Avskrivningar och nedskrivningar				- 13 286	- 13 286	4 428 603,16 %	- 8 632
Tehtävän kokonaiskustannukset / Uppgiftens helhetskostnader	- 11 214		- 11 214	- 23 802	- 12 588	112,26 %	- 20 804

Toiminta-ajatus / Verksamhetsidé

Johdanto

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan tehtävänä on tarjota kuntalaisille viihtyisää, turvallista ja toimivaa elinympäristöä suunnittelemalla, toteuttamalla, ylläpitämällä ja vaalimalla sipoolaista yhdyskuntaa ja ympäristöä. Toimiala vastaa kunnan strategisesta suunnittelusta ja investoinneista, kaavoituksesta, infrasta, toimitiloista, kiinteistöistä sekä rakentamisen & ympäristön viranomaistoiminnasta. Kuntakonserniin kuuluva Sipoon Vesi on osa toimialan henkilöstöorganisaatiota.

Taustaa ja rajaukset

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala muodostettiin toukokuussa 2023 kun tekniikka- ja ympäristöosaston sekä kehitys- ja kaavoituskeskuksen toiminnot koottiin yhteisen toimialan alle. Samalla työllisyyden ja olevien yritysten palvelut siirrettiin osaksi uutta arjen ja vapaa-ajan toimialaa, joten ne käsitellään osana ko. toimialan osiota.

Sitovien tavoitteiden toteutuminen vuonna 2023

3. Laaditaan kestäväen kehityksen laajempi kokonaiskuva ja tiekartta kohti kestävämpää Sipoota			
Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
3.1 Koko Sipoon yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutusten ja hiilinielujen arviointi nykytilasta on laadittu		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Vuoden 2023 mittari: koko Sipoon yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutusten ja hiilinielujen arviointi nykytilasta on osana yleiskaavan laadintaa valmistunut. (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	100
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		

3. Vi utvecklar en bredare helhetssyn på hållbar utveckling och en färdplan för ett hållbarare Sibbo.			
Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
3.1 En bedömning av hela samhällsstrukturens nuvarande klimatpåverkan och kolsänkor i Sibbo har utarbetats.		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	En bedömning av hela samhällsstrukturens nuvarande klimatpåverkan och kolsänkor i Sibbo har utarbetats.	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		

5. Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite noin 500 henkilöä. Asunrakentamisesta puolet toteutetaan pientaloina			
Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
5.1. Kasvatetaan monipuolista kaavavarantoa (pientalovarantoa painottaen) mahdollistamaan osaltaan kunnan väestökasvutavoite ja pientaloasuntotuotannon lisääminen.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Väestökasvu/vuosi ja asuntojen kappalemäärä pientaloissa suhteessa kerrostaloihin. Yhteensä vähintään 40 000 k-m2 uutta asumisen kaavavarantoa hyväksytty, josta vähintään 25 000 km2 on uutta pientalokaavavarantoa. (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	100
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		
Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
5.2 Käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on alle 2 kk paitsi lupamenettelyjen yhteensovittamisesta käsiteltävissä lupahakemuksista. Käsittelyaika määritellään hakemuksen käsittelykelpoisuudesta päätöksen antamisen ajankohtaan.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Käsittelyaika on alle 2kk. (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	100
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		
Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo

Liite / Bilaga 1 / 32. § RAKYMP 19.3.2024

5.3 Käsittelykelpoisen suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöshakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on alle 4 kk paitsi lupamenettelyjen yhteensovittamisesta käsiteltävissä lupahakemuksista. Käsittelyaika määritellään hakemuksen käsittelykelpoisuudesta päätöksen antamisen ajankohtaan		Yhdyskunta ja ympäristö	Ei toteutunut
Mittari	Keskimääräinen käsittelyaika on alle 4kk. (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	0
Eteneminen	Tavoite ei toteutunut. Käsittelyaika oli keskimäärin 8,2 kk.		
Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
5.4 Infran yleis- ja esisuunnittelu on kaikilla asemakaava-alueilla käynnistetty asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Väestökasvu/vuosi ja asuntojen kappalemäärä pientaloissa suhteessa kerrostaloihin Mittari 2023: Infran yleis- ja esisuunnittelu on 79 käynnistetty sitovan tavoitteen 2023 mukaisesti. (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	100
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		

5. Målet för den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten är cirka 500 invånare. Hälften av bostadsbyggandet består av småhus.

Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
5.1. Vi utökar den mångsidiga planreserven (med tonvikt på småhus) för att bidra till kommunens mål och öka produktionen av småhusbostäder		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	Befolkningstillväxt/år och antalet småhusbostäder i förhållande till flervåningshus. En planreserv för nya bostäder på sammanlagt minst 40 000 m ² vy har godkänts, varav minst 25 000 m ² vy är ny planreserv	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		
Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
5.2 Handläggningstiden för en korrekt uppgjord bygglovsansökan är under 2 månader, förutom när tillståndsförfarandet kräver samordning av flera tillståndsförfaranden. Handläggningstiden räknas från det att ansökan bestäms vara korrekt uppgjord till den tidpunkt när beslutet tillkännages.		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	Handläggningstiden är under 2 månader.	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		
Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
5.3 Den genomsnittliga handläggningstiden för korrekt uppgjorda ansökningar för planeringsbehov eller undantagsbeslut är under 4 månader, förutom när tillståndsförfarandet kräver samordning av flera tillståndsförfaranden. Handläggningstiden räknas från det att ansökan bestäms vara korrekt uppgjord till den tidpunkt när beslutet tillkännages		Samhälle och miljö	Har inte genomförts
Mittari	Den genomsnittliga handläggningstiden är under 4 månader.	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet uppnåddes inte. Handläggningstiden var 8,2 mån.		

Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
5.4 Översikts- och förplaneringen av infrastrukturen har påbörjats på alla detaljplaneområden i förslagsskedet av detaljplaneringen.		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	Befolkningstillväxt/år och antalet småhusbostäder i förhållande till flervåningshus. Mätare 2023: Översikts- och förplaneringen av infrastrukturen har påbörjats	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		

6. Sipoon yritysten ja erityisesti palveluyritysten määrää on kasvatettu ja monipuolistettu maanomistuksen, kaavoituksen ja markkinoinnin avulla

Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
6.1. Työpaikkakaavavarantoa kasvatetaan. Yritysten määrää kasvatetaan		Yhdyskunta ja ympäristö	Ei toteutunut
Mittari	Mittari 2023: E5 kaava on ehdotuksena nähtävillä (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	0
Eteneminen	Ei toteutunut.		

6. Företagen och framför allt serviceföretagen i Sibbo ökar och blir mångsidigare tack vare markägande, planläggning och marknadsföring.

Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
6.1. Planreserven för arbetsplatser utökas. Antalet företag utökas.		Samhälle och miljö	Ei toteutunut
Mittari	Mätare 2023: förslaget till E5-planen är framlagt.	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	0

7. Päätös Kerava-Nikkilä henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä

Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
7.1 Väylävirasto tehnyt päätöksen käynnistämisestä: KeNi-hanke on osana seudullisia ja valtakunnallisia suunnitelmia.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Mittari 2023: KeNi-hanke on osana MAL 2023 suunnitelman investointija hankelistaa. Edunvalvonta MAL maankäyttö ja HLJ-yhteisryhmä sekä Väylävirasto tehty (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		
Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
7.2 N 47 asemansillan korttelit – asemakaava-alueen yleis- ja esisuunnittelu on aloitettu. Nikkilän kartanon keskuksen radan alikulkuyhteyden katu- ja rakennussuunnittelu on aloitettu.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut osin
Mittari	Mittari 2023: N 47 asemansillan korttelit - asemakaava-alueen yleis- ja esisuunnittelu on aloitettu. Nikkilän kartanon keskuksen radan	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023

Liite / Bilaga 1 / 32. § RAKYMP 19.3.2024

	alikulkuuyhteyden katu- ja rakennussuunnittelu on aloitettu. (kyllä=100, ei=0)	0	50
Eteneminen	Tavoite on osin toteutunut. Nikkilän kartanon keskuksen radan alikulkuuyhteyden katu- ja rakennussuunnittelu on aloitettu.		

7. Beslut om att inleda persontågtrafik mellan Kervo och Nickby.

Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
7.1 Trafikledsverket har fattat beslut om inledandet: KeNi-projektet är en del av de regionala och nationella planerna.		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	Mätare 2023: KeNi-projektet ingår i MBT 2023-planens lista över investeringar och projekt Intressebevakning angående markanvändning (MBT), Helsingforsregionens trafiksystemplan (HJL) och Trafikledsverket har utförts.	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		
Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
7.2 Översikts- och förplaneringen av detaljplanen för stationsbrokvarteren (N47) har inletts. Gatu- och byggplaneringen för järnvägsunderfarten vid Nickby gårds centrum har inletts.		Samhälle och miljö	Genomförd delvis
Mittari	Mätare 2023: Översikts- och förplaneringen av detaljplanen för stationsbrokvarteren (N47) har inletts. Gatu- och byggplaneringen för järnvägsunderfarten vid Nickby gårds centrum har inletts.	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har delvis uppnåtts. Gatu- och byggplaneringen för järnvägsunderfarten vid Nickby gårds centrum har inletts.		

8. Päätös kävely- ja pyöräilyväylän rakentamiseksi Nikkilän ja Söderkullan välille

Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
8.1 Tie- ja katusuunnittelu on aloitettu yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Päivitetty yleissuunnitelma väylästä on valmistunut.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Asia on viety MALsopimuksen investointeihin Mittari 2023: Tie- ja katusuunnittelu on aloitettu yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Päivitetty yleissuunnitelma väylästä on valmistunut. (kyllä=100, ei=0)	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		

8. Beslut om att bygga en gång- och cykelväg mellan Nickby och Söderkulla.

Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
8.1 Väg- och gatuplaneringen har inletts i samarbete med NTM-centralen. Den uppdaterade översiktsplanen har färdigställts.		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	Ärendet har inkluderats i MBT-avtalets investeringar. Mätare 2023: Väg- och gatuplaneringen har inletts i samarbete med NTM centralen. Den uppdaterade översiktsplanen har färdigställts	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		

12. Toimitaan ja kehitetään toimintaa omistajapoliittisten linjausten mukaisesti

Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025		Vastuutoimiala	Toteutuma Liikennevalo
12.2 Toiminnan kehittäminen omistajapoliittisten linjausten mukaisesti kiteytetään edunvalvontasuunnitelmaan.		Yhdyskunta ja ympäristö	Toteutunut
Mittari	Mittari 2023: Suunnitelma on laadittu. On pidetty edunvalvontasuunnitelman MAL- ja HLJ-neuvottelut, saavutettu Sipoon tulokset MAL-suunnitelmaan (asuminen, KeNi, mm), edunvalvontaneuvottelut Väylävirastossa pidetty ja lausunto Liikenne 12- ohjelmaan	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	100
Eteneminen	Tavoite on toteutunut.		

12. Vi bedriver och utvecklar verksamheten i enlighet med de ägarpolitiska riktlinjerna.

Strategisk åtgärd för åren 2022-2025		Ansvarsområde	Realisationens trafikljus
12.2 Utvecklingen av verksamheten enligt de ägarpolitiska riktlinjerna sammanfattas i planen för intressebevakning.		Samhälle och miljö	Genomförd
Mittari	Planen har utarbetats. Förhandlingar om planen för intressebevakning har hållits (MBT och HLJ), Sibbos resultat för MBTplanen har uppnåtts (boende, KeNi mm.), förhandlingar om intressebevakning har hållits med Trafikledsverket och ett utlåtande om	Lähtötila	Toteutuma 1.1.-31.12.2023
		0	
Eteneminen	Målet har uppnåtts.		

Taloudellinen tulos / Ekonomiskt resultat
Yhteenveto

Taloudellinen tulos toteutui odotetusti. Vuosikate toteutui talousarviota parempana toimintamenojen toteuman ollessa 100,09% suhteessa talousarvioon ja toimintatuottojen ylittäessä talousarvion tason 6%:lla. Vuoden aikana kunnan vastuulle siirtyi yksityisiä päiväkotirakennuksia toimintoihin jotka aiheuttavat lisämenoja. Vastaavasti suhdanteeseen ja budjettiin verrattuna maa-alueita pystyttiin vuokraamaan laajemmin ja viranomaisten rakentamisen lupamäärät ylittivät budjettiin nähden odotukset. Yleisen kustannustason nousun ja rakentamisen hinnannousun vaikutukset kyettiin huomioimaan talouden pidossa siten, että kustannusriskit eivät näy ylityksinä tilinpäätöksessä.

Toiminnan tunnusluvut / Verksamhetens nyckeltal

Tunnusluvut / Nyckeltal	2021	2022	2023
Kulut € per asukas/ Kostnader € per invånare			465
Rakennusluvut/ Bygglov	227	167	141
Toimenpideluvat/ Lov för åtgärder	42	51	42
Poikkeamiset ja suunnittelutarveratkaisut	39	76	60
Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun keskimääräinen käsittelyaika käsittelykelpoisuudesta, kk	4	7,5	8,2
Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun keskimääräinen käsittelyaika hakemuksen jättöpäivästä laskien, kk	7	10,6	13
Rakennusluvut, keskim. käsittelyaika käsittelykelpoisuudesta, kk	0,4	0,4	0,4
Rakennusluvut, keskim. käsittelyaika hakemuksen jättöpäivästä, kk	2,6	3,7	3,4
Käyttöön otetut tai valmistuneet asunnot (uudisrakennukset)	219	121	546
Asuinrakentamiseen myönnettyt luvat (uudisrakennukset)	101	62	62
Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien sisältämä asuntomäärä (uudisrakennukset)	317	312	139
Ympäristövalvonta, luvat ja päätökset	29	36	30
Ympäristövalvonta, haittailmoitukset	161	89	90
Ympäristövalvonta, lausunnot	25	35	47

Olennaiset tapahtumat toiminnassa / Väsentliga händelser i verksamheten

Vuotta 2023 väritti useiden Sipoon kasvuun ja kehitykseen liittyvien hankkeiden läpiviennin ohella organisaatiomuutokseen läpivienti. Uusi organisaatio muodostui 1.5.2023, kun kunnan organisaation yhdyskunnasta ja fyysisestä ympäristöstä vastaavat yksiköt ja toiminnot koottiin uuden yhdyskunnan ja ympäristön toimialan alle. Organisaation muuttuminen tukee osaltaan yksiköiden tavoitteellista toimintaa, sillä uudessa organisaatiossa mm. maanhankinta, kaavoitus ja kaava-alueiden rakentaminen ovat saman johdon alla, mikä vahvistaa yhteistyötä entisestään. Muutoksen myötä organisaatio vastaa paremmin toimialan toimintaa ja sen prosessia: mm. yhdyskuntakehityksen kokonaisprosessi on ollut uuden toimialan toiminnoille yhteinen jo ennen uudistusta. Uuden toimialan johtajana toimii entisten teknisen johtajan ja kehitysjohtajan sijaan yhdyskuntajohtaja, joka valittiin heinäkuussa 2023.

Yksiköiden toimintaa on kuvattu tarkemmin yksikkökohtaisissa osioissa alempana. Investointien

toteuma on esitetty tilinpäätöksen investointiosassa. Sipoon Veden tilinpäätöstiedot käyvät ilmi Sipoon Veden tilinpäätöksestä.

Uusia kaava-alueita ja lisää tonttitarjontaa

Vuonna 2023 Sipoossa hyväksyttiin paljon uusia asemakaavoja. Asumisen kaavoissa korostui erityisesti Sipoon kuntastrategian mukainen painotus kaavavarannon monipuolisuudesta. Uudet asemakaava-alueet mm. Taasjärvellä, Söderkullan kartanon alueella ja Nikkilän Metsärinteellä sekä Nikkilän kartanon keskuksessa mahdollistavat merkittävän pientalotonttien määrän lisäämisen lähivuosina. Asumisen kaavoja hyväksyttiin vuonna 2023 yhteensä 162 543 k-m². Erillisiä työpaikka-alueiden kaavoja ei hyväksytty, mutta asuinaluekaavojen yhteydessä muodostui tontteja myös yritys käyttöön. Kaavoituksesta ja laajemmin yhdyskuntarakenteen kehityksestä käytiin vuoden aikana vilkasta keskustelua. Erityisesti Nikkilän kartanon keskuksen (NG8) asemakaava herätti voimakkaita tunteita niin puolesta kuin vastaankin. Kaava hyväksyttiin lopulta valtuustossa selkeällä enemmistöllä kesäkuussa ja alueen tarkempi suunnittelu käynnistettiin välittömästi. Alueen kunnallistekniikan toteutus voi käynnistyä jo 2024 mikäli hallinto-oikeus on käsitellyt kaavasta jätetyt valitukset ja se on saanut lainvoiman. Nikkilän kartanon keskuksen alueen eteneminen ja Kerava-Nikkilän -radan (KeNi-rata) henkilöjunaliikenteen käynnistyminen ovat kunnan strategian toteutumiselle ja Nikkilän vetovoiman ylläpitämiseksi erityisen tärkeitä. Nikkilän kartanon alueelle on kaavailtu koteja yli 2500 asukkaalle, joka vastaavasti on arvioitu houkuttelevan Nikkilään uusia palveluja. KeNi-radon eteneminen vahvistaa Nikkilän ja Talman alueiden saavutettavuutta ja luo uusia toimintaedellytyksiä koko kunnan kehittymiselle.

Yhdyskuntakehitys talouden kulmakivenä

Sipoon viime vuosien kasvu on rakentunut taloudellisesti kestäväälle pohjalle. Avainasemassa on ollut kestävä kaavatalous ja laadukas suunnittelu. Kaavatalouden laskenta, seuranta ja näihin liittyvä kehitystyö ovatkin olleet viime vuosien strategisia painopistealueita yhdyskuntakehityksessä. Panostamalla uusien

alueiden suunnitteluun ja toteutukseen voidaan luotettavammin varmistaa, että alueilta saatavat tontinmyyntitulot kattavat alueiden toteutuksesta syntyneet kustannukset. Tällöin myös uusien asukkaiden palveluiden tuottaminen voidaan toteuttaa taloudellisesti kestävämmällä tavalla. Kaavatalouden hallinnan menetelmien jatkokehittäminen ja kaavatalouteen pohjautuvaa strategista yhdyskuntasuunnittelua on tarkoitus kehittää edelleen. Yhdyskuntakehitykseen nojaava tulonmuodostus nousee lähivuosina entistä merkittävämpään rooliin kuntatalouden epävarmuuksien kasvaessa.

Tehokkaat ja laadukkaat palvelut

Kestävän kasvun ja investointitalouden ohella on tärkeää huolehtia siitä, että sipoolaisten palvelut tuotetaan mahdollisimman laadukkaasti ja kustannustehokkaasti. Toimialan tehokkuutta onkin pystytty viime vuosina kasvattamaan merkittävästi, kun kunnan kiinteistö- ja infraomaisuuden hallintaan ja ylläpitoon käytettävät kustannukset eivät ole hoidettavan kiinteistömäärän ja katujen ja puistojen määrän kasvusta huolimatta nousseet. Samoilla resursseilla hoidetaan siis aiempaa suuremman kiinteistö- ja infrakokonaisuuden kuntoa. Tähän on päästy toimintaa kehittämällä ja uudistamalla, tehtäviä priorisoimalla sekä kokonaisuuslähtöisellä, yhteen hiileen puhaltavalla toimintatavalla. Vuonna 2023 inflaatio ja mm. rakentamisen kustannusnousu muodostivat toimialan kannalta merkittävän kustannusriskin. Riski saatiin kuitenkin torjuttua niin, että kustannusten nousu ei johtanut budjettiylityksiin. Tässä auttoi muun muassa kunnan energiaohjelma, jonka avulla kunnan kiinteistöjen energiankäyttöä saatiin vähennettyä vuonna 2023 noin 6,8 prosenttia.

Saanko luvan?

Sipoon viime vuosien kasvu on näkynyt rakennuslupia, poikkeamispäätöksiä ja suunnittelutarveratkaisuja käsitteleviin viranhaltijoihin kohdistuvana paineena. Vuoden 2023 aikana rakentamisen matalasuhdanne näkyi etenkin loppuvuonna rakennuslupien määrässä. Suunnittelutarveratkaisujen ja asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden poikkeamispäätöksiä varten perustettiin vuoden

2023 alussa oma yksikkönsä; haja-asutusalueiden rakentamisen luvat. Vuoden 2023 aikana yksikössä työskenteli yksi työntekijä, jolla oli hakemusten käsittelyssä apunaan ostopalvelukonsultteja. Hakemusmäärät olivat merkittävät ja vaikka hakemuksia saatiin käsiteltyä suuri määrä, ei hakemusjonoja saatu purettua tavoitellussa laajuudessa. Yksikölle on osoitettu vuoden 2024 talousarviossa määräraha uuden työntekijän palkkaamiseen. Tavoitteena on sujuvoittaa ja tehostaa lupakäsittelyä niin, että käsittelyaikojen pituus saadaan kestäväälle tasolle ja jonoa purettua.

Arvio tulevasta kehityksestä / Bedömning av den framtida utvecklingen

Toimialan onnistumisen lähiaikojen kulmakiviä ovat kasvun hallinta ja kestävä talous. Kumpikin näistä tarjoaa haasteita, mutta myös mahdollisuuksia. Uusien asemakaavojen eteneminen toteutusvaiheeseen lisää katu- ja viheralueet -yksikköön ja Sipoon Veteen kohdistuvia paineita. Vastaavasti tasapainoisen kuntatalouden mahdollistamiseksi tullaan panostamaan enemmässä määrin työpaikka-alueiden kaavojen toteutukseen.

Kuntastrategian toteutumisen kannalta näiden kaava-alueiden toteutuminen suunnitellussa aikataulussa on äärimmäisen tärkeää. Kaavojen onnistunut toteutuminen edellyttää määrätietoista ja suunnitelmallista johtamista sekä työn entistä parempaa organisointia. Oman henkilöstön johtamisen ohella myös ostopalveluna hankittavan henkilöstön ohjaaminen korostuu entisestään. Organisaation hankintaosaamisen kasvattaminen ja hankintaprosessien kehittäminen ovat edellytyksiä tuloksekkaalle toiminnalle, sillä valtaosa toimialalla tehtävästä työstä on hankintojen kautta toteutuvaa ostopalvelua.

Kestävä taloudenpito edellyttää sisäisten prosessien tehostamista ja kuntatalouden ymmärryksen laajentamista organisaatiossa. Etenkin muuttuvat suhdanteet muodostavat samalla riskin mutta myös mahdollisuuksia kunnan osalta. Investointien menot kasvavat mutta osaajapula oletettavasti vähenee. Kun kasvun hallinnan ja kestävä taloudenpidon ohella myös ekologisten näkökohtien huomioiminen ja toisaalta sosiaalinen kestävyys korostuvat, voisikin

kuvata tulevaisuuden menestyksen rakentuvan kestävyuden ja laaja-alaisen kestävä kehityksen toteutumisen varaan.

Lähivuodet tarjoavat Sipoolle monia hyviä mahdollisuuksia. Uusi yleiskaava etenee, joka mahdollistaa omalta osaltaan Sipoon tulevaa kasvua ja hyvinvoinnin kehittämistä. Matalasuhdanteesta huolimatta korkeana pysynyt kiinnostus yritystontteja kohtaan antaa osviittaa siitä, että Sipoo voi nousta entistä merkittävämmäksi yritysten sijoittumiskunnaksi. Kysyntään on tärkeää vastata ja yritysten sijoittumisen prosessia uudistetaan vuoden 2024 aikana. Rakentamislaki on uudistumassa ja sen myötä myös kuntien rakennusjärjestykset on päivitettävä. Sipoossa tämä työ on jo aloitettu. Vastaavasti heikentynyt suhdanne saattaa aiheuttaa lisätarpeita ympäristövalvonnan tehtäville, jos esimerkiksi jätteenkäsittely tai -poisvienti asianmukaisesti heikentyy. Näihin uudistuksiin liittyy haasteita, mutta myös mahdollisuuksia. Sipoo tarjoaa jatkossakin hyvän asuinpaikan nykyisille asukkaille, tontteja ja asuinpaikkoja luonnon lähelle, mutta pääkaupunkiseudun kupeeseen kaipaaville sekä erinomaisen paikan yritysten sijoittumiselle.

Rakennusvalvonta / Byggnadstillsynen

Vastuuhenkilö / Ansvarsperson: Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschefen

1 000 €	Talousarvio /Budget 2023	TA muutos / BU ändring 2023	TA/BU + muutos/ ändring	Toteuma /Utfall 2023	Poikkeama /Avvikelse	Poikk.% /Avvik.%	Toteuma /Utfall 2022
Toimintatuotot/ Verksamhetsintäkter	555		555	784	229	41,26 %	751
Toimintakulut/ Verksamhetskostnader	- 910		- 910	- 962	- 52	5,76 %	- 932
Toimintakate/ Verksamhetsbidrag	- 355		- 355	- 178	177	-49,76 %	- 181

Toiminta-ajatus / Verksamhetsidé

Rakennusvalvonta toimii Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan alaisena rakennusvalvontaviranomaisena.

Rakennusvalvonnan tehtävänä on osaltaan varmistaa terveellistä ja turvallista rakentamista ja

hyvää kuntakuvaa sekä viihtyisää elinympäristöä. Rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluvat rakennetun ympäristön valvonta, rakentamista koskeva ohjaus, neuvonta ja lupakäsittely sekä rakentamisaikainen valvonta.

Rakennusvalvonnan toimintaa ohjaavat mm. Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus, Sipoon kunnan rakennusjärjestys, Suomen rakentamismääräyskokoelma, Ympäristöministeriön asetukset toimialaan liittyen sekä yleis- ja asemakaavat.

Rakennusvalvonnan toiminta on asiakaslähtöistä ja myönteistä.

Taloudellinen tulos / Ekonomiskt resultat

Rakennusvalvonnan ennustamat toimintatulot ylittyivät selkeästi. Lupahakemusten määrää ja niihin sisältyvien hankkeiden laatua on vaikea ennustaa: hakemukset syntyvät asiakkaan tarpeesta. Tulokseen pääseminen on tarkoittanut tehokasta lupakäsittelyä ja ketterää yhdessä tekemistä koko yksikön voimalla. Osin myös useamman laajan logistiikka- tai muun yritysrakennuksen osalta tehty yksittäinen lupapäätös kasvattaa tuloja neliöperusteiseen taksaan pohjautuen; kerrostalohankkeiden osalta lupahakemusten vähäisyys oli leimallista vuodelle 2023.

Toimintamenojen ylitykseen päätyminen johtuu konsulttien käytöstä suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten valmistelussa. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikkö muodostaa oman talousyksikkönsä 1.1.2024 alkaen.

Olennaiset tapahtumat toiminnassa / Väsentliga händelser i verksamheten

Sähköinen asiointi- ja arkistointijärjestelmä Lupapiste.fi on ollut koko rakennusvalvonnan henkilöstön aktiivisessa käytössä 1.1.2017 alkaen. Lupapiste.fi on tehnyt prosesseistamme ketterämmät, avoimemmat ja yhteistyötä palvelevat sekä viranomaisten että asiakkaiden näkökulmasta.

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan toiveesta on jatkettu lupahakemusmäärien säännöllistä tilastointia, seuranta ja tiedoksi saattamista, minkä tavoitteena on viestittää valiokunnallesiään jätettyjen hakemusten määrää ja määrän muutoksia sekä vireillä olevien hakemusten määrää lupalajeittain. Tällä tavalla valiokunta tulee tietoiseksi rakennusvalvonnan työmäärästä ja resurssien riittävydestä suhteessa asetettuihin sitoviin tavoitteisiin lupakäsittelyn keston osalta. Kaikista Sipoossa käsitellyistä rakentamisen luvista (rakennusvalvonta ja haja-asutusalueen rakentamisen luvat) 97,37 % päätettiin myönteisinä vuonna 2023.

Tunnusluvuissa on nähtävissä vähäistä laskua rakennuslupahakemusten ja -päätösten osalta myös Sipoossa - rakentajat ovat varovaisempia ja rakentamisen aloittamista harkitaan pidempään. Käsittelykelpoisen rakennusluvan käsittelyaika on pysynyt lyhyenä ja selkeästi alle sitovan tavoitteen mukaisen lupauksen. Lyhyet käsittelyajat kertovat henkilöstön pysyvyydestä ja kokeneisuudesta, tehokkuudesta sekä prosessien kehittämisestä. Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien sisältämä asuntomäärä on selkeästi vähentynyt; tässä luvussa näkyy selkeästi kerrostalohankkeiden vähentyminen. Käyttöön otettujen asuntojen osalta lukumäärä sen sijaan on poikkeuksellisen korkea: 475 asuntoa ja mikäli lukuun sisällytetään myös käyttötarkoituksen muutokset (Jokipuiston uuden hallintorakennuksen muutos asunnoiksi), niin asuntojen määrä nousee lukuun 546.

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikkö on irrotettu erilliseksi yksiköksi Rakennusvalvontayksiköstä 1.1.2023 alkaen.

Keskimääräiset käsittelyajat on kirjattu tunnuslukuihin sekä hakemusten käsittelykelpoisuudesta että hakemusten jättöpäivästä laskien: käsittelykelpoisten rakennuslupahakemusten osalta käsittelyaika on ollut keskimäärin 0,4 kuukautta ja hakemusten jättöpäivästä laskien 3,4 kuukautta.

Arvio tulevasta kehityksestä / Bedömning av den framtida utvecklingen

Sipoon on ollut viime vuosina väkilukuun suhteutettuna yksi voimakkaimmin kasvavista kunnista. Voidaan odottaa, että rakentamisen lähdeyttä Suomessa jälleen nousuun, näkyy se Sipoossa ensimmäisten kuntien joukossa. Erityisesti pientalorakentaminen tulee saamaan vauhtia uusien asemakaavojen ja vahvistuvan kaavavarannon myötä. Koulu- ja päiväkotijärjestelmän ja hoivarakentamisella on saatu aikaan reserviä. Rakennusvalvonta on vahvasti mukana kunnan Yritystiimissä tarjoamassa nykyisille ja tuleville sipoolaisille yrityksille ketterää ja matalan kynnyksen palvelua.

Rakentamislain voimaantuloon valmistautuminen edellyttää kouluttautumisen lisäksi mm. kunnan rakennusjärjestyksen sekä rakennusvalvonnan toimintasäännön ja taksan uudistamista. Rakennusvalvonnan tulee valmistautua myös tietomallinnukseen sekä valtakunnalliseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (RYHTI) (kokoaa yhteen rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvät tiedot).

Yhteistyökuvioilla haetaan joustavaa suunnittelu- ja lupaprosessia; prosessilla lisätään kokonaisajattelua rakentuvasta ympäristöstä ja tehtäväkokonaisuuksien sujuvuutta yhteistyötahojen välillä. Tavoitteenamme on laajentaa yhteistyötä edelleen sekä myös haastaa meidät kokonaan uusiin työtapoihin ja -tuloksiin.

Rakennustarkastajien käytössä oleva ns. väliarkisto (keskeneräiset rakennushankkeet) on tavoitteena saattaa paperisesta sähköiseen muotoon vuoden 2024 aikana; näin mahdollistuisi kokonaan ilman papereita myös rakentamisaikainen viranomaisosio.

Rakennus- ja huoneistorekisterin laadunparannusprosessi jatkuu; laadunparannustyöllä on pysyvä ja kasvattava vaikutus kunnan kiinteistöverokertymään. Rekisterin oikeellisuus on myös asiakkaiden etu ja se helpottaa rakennusvalvonnan henkilöstön työtä monella eri taholla.

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat / Lov för byggande i glesbygden

Vastuuhenkilö / Ansvarsperson: Lupavalmistelupäällikkö

1 000 €	Talousarvio /Budget 2023	TA muutos / BU ändring 2023	TA/BU + muutos/ ändring	Toteuma /Utfall 2023	Poikkeama /Avvikelse	Poikk.% /Avvik.%	Toteuma /Utfall 2022
Toimintatuotot/ Verksamhetsintäkter						0,00 %	
Toimintakulut/ Verksamhetskostnader				- 81	- 81	0,00 %	
Toimintakate/ Verksamhetsbidrag				- 81	- 81	0,00 %	

Toiminta-ajatus / Verksamhetsidé

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat yksikkö vastaa asemakaava-alueiden ulkopuolella käsiteltävistä poikkeamispäätöksistä ja suunnittelutarveratkaisuista. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat yksikön työtehtäviin kuuluu suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätöksiä lupakäsittely sekä niihin liittyvä asiakkaiden ohjaus ja neuvonta. Lupapäätösten valmistelua säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki. Lisäksi toimintaa ohjaavat voimassa oleva yleiskaava ja osayleiskaavat sekä Sipoon kunnan rakennusjärjestys.

Taloudellinen tulos / Ekonomiskt resultat

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat –yksikkö irrotettiin rakennusvalvonnasta omaksi yksiköksen keväällä 2023. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön toiminnasta syntyvät tuotot muodostuvat lupakäsittelymaksuista saatavista tuloista. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön menot koostuvat pääosin henkilöstömenoista ja konsulttikuluista. Yksikkö on muodostettu vuoden 2023 talousarvion laatimisen jälkeen ja talousarviossa yksikön tulot ja

menot on esitetty osana rakennusvalvonta-yksikön talousarviota.

Olellaiset tapahtumat toiminnassa / Väsentliga händelser i verksamheten

Yksikön toiminta on käynnistetty vuonna 2023, aiemmin yksikön vastuulla olevat asiakokonaisuudet kuuluivat rakennusvalvontayksikölle. Yksikön käsittelemien lupien määrä on runsas ja kuten muissakin viranomaisyksiköissä, on asiakaspalvelu tärkeä tehtävä.

Saapuneiden lupahakemusten määrää ja niiden käsittelyaikaa tilastoidaan rakennus- ja ympäristövaliokunnalle. Näin rakennus- ja ympäristövaliokunta tiedostaa haja-asutusalueen rakentamisen luvat –yksikön työmäärän suhteessa käytössä oleviin resursseihin. Kaikista Sipoossa käsitellyistä rakentamisen luvista (rakennusvalvonta ja haja-asutusalueen rakentamisen luvat) 97,37 % päätettiin myönteisinä vuonna 2023.

Ostopalveluja on edelleen käytetty hakemusjonojen purkamiseksi mutta odotukset merkittävästi ylittäneet lupahakemusmäärä on johtanut tilanteeseen jossa käsittelyajat ovat edelleen pitkät ja ostopalveluiden tarve jopa lisääntyi syksyn mittaan.

Arvio tulevasta kehityksestä / Bedömning av den framtida utvecklingen

Rakentamisen suhdanne ei ole näkynyt suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten määrän vähenemisenä. Asemakaavoja valmistuu Sipoossa vuosittain melko vähän, joka puolestaan näkyy asemakaavojen lievealueiden ja haja-asutusalueen rakennuspaineena. Sipoo ei myöskään ole ottanut tavaksi laatia MRL 44 §:n mukaisia kyläosayleiskaavoja, joiden nojalla voidaan myöntää suoraan rakennuslupia.

Yksikölle on osoitettu vuoden 2024 talousarviossa lisäresurssi lupavalmisteluun. Lisäresurssi on sekä taloudellisesti että toiminnallisesti tärkeä tekijä yksikön toiminnassa. Uusi rakentamislaki on astumassa voimaan 1.1.2025 joka ennakkotietojen

perusteella vaikuttaa yksikön toimintaan merkittävästi. Lakimuutoksesta on uutisoitu laajasti kansallisessa mediassa ja muutoksiin kohdistuu mielenkiintoa. Odotettavissa on, että hakemusten määrä lisääntyy joko loppuvuonna 2024 tai alkuvuonna 2025 kun lain yksityiskohtia käsitellään julkisuudessa.

Ympäristövalvonta / Miljöövervakning

Vastuuhenkilö / Ansvarsperson: Ympäristövalvontapäällikkö

1 000 €	Talousarvio /Budget 2023	TA muutos / BU ändring 2023	TA/BU + muutos/ ändring	Toteuma /Utfall 2023	Poikkeama /Avvikelse	Poikk.% /Avvik.%	Toteuma /Utfall 2022
Toimintatuotot/ Verksamhetsintäkter	50		50	49	- 1	-1,90 %	17
Toimintakulut/ Verksamhetskostnader	- 616		- 616	- 516	100	-16,26 %	- 448
Toimintakate/ Verksamhetsbidrag	- 566		- 566	- 467	99	-17,52 %	- 431

Toiminta-ajatus / Verksamhetsidé

Ympäristövalvonta toimii Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan alaisena ympäristönsuojeluviranomaisena.

Ympäristövalvonnan tulee ohjauksen, neuvonnan, lupakäsittelyn ja valvonnan kautta huolehtia siitä, että ympäristönsuojelusta annettua lainsäädäntöä ja määräyksiä noudatetaan. Lisäksi yksikölle on annettu hoidettavaksi leirintäalueviranomaisen tehtävät.

Yksikön määrärahaan sisältyy alueellisesti hoidetun maaseutuhallinnon tehtäviä varten varattu määräraha.

Taloudellinen tulos / Ekonomiskt resultat

Ympäristövalvonnan toimintakate säilyi edellisvuoden tasolla, alittaen selkeästi talousarvion. Olennaisimmat asiaan vaikuttavat seikat, olivat edelleen maaseutuhallinnon ennakoitua maltillisempi maksu sekä henkilötyövuosivajeesta johtuva alhaisempi toimintameno.

Olennaiset tapahtumat toiminnassa / Väsentliga händelser i verksamheten

Ympäristövalvonnassa on vuonna 2023 ollut pitkästä aikaa kaikki vakanssit täytettynä, joten tilanne on huomattavasti parempi verrattuna edelliseen kolmeen vuoteen. Henkilöstöresurssit kohenivat yhdellä henkilötyövuodella verrattuna vuoteen 2022. Osa-aikaisuudesta sekä poissa-oloista johtuen tuotetussa henkilötyövuosimäärässä on kuitenkin vielä yhden henkilötyövuosimäärän vaje. Huomionarvoista on kuitenkin, että aikasemmin pitkään jatkuneen vajeen vaikutukset näkyvät toiminnassa vuosia ja toiminta on vuonna 2023 vasta alkanut normalisoitumaan, joskin koko henkilöstö on edelleen on joutunut venymään ja joitakin tehtäviä on ouduttu uudelleenpriorisoimaan.

Hajajätevesilainsäädännön toimeenpanon suunnitelmalliseen valvontaan kuuluvat tarkastukset oli suunniteltu aloitettaviksi alun perin vuonna 2020 ja aloitusta on siirretty jo kahden aikaisemman vuoden aikana. Kyseisiä tarkastuksia ei valitettavasti kyetty tekemään myöskään vuonna 2023, joten aloitusta joudutaan edelleen siirtämään vuodelle 2024 tai mahdollisesti jopa sitä myöhemmäksi.

Jälkivalvonnan häirtaperusteisten ilmoitusasioiden määrä näyttää normalisoituneen pandemian edeltänelle tasolle. Vuonna 2023 tarkastusten määrä on lisääntynyt huomattavasti, tämä koske sekä suunnitelmallista valvontaa että erityisesti häirtailmoitukisien johdosta tehtyjä tarkastuksia.

On huomioitava, että viranomaistoiminnassa on erittäin haasteellista ennakkoon arvioida tunnuslukuina seurattavia suoritteita. Tämä johtuu pitkälti siitä, että määreet eivät ole viranomaisen toimista, vaan asiakkaan toiminnasta johtuvia. Näin ollen, yksikön mahdollisuus vaikuttaa toteumaan on erittäin rajoitettu, jos ei lähes mahdoton.

Arvio tulevasta kehityksestä / Bedömning av den framtida utvecklingen

Ympäristövalvonnassa käynnissä oleva digitalisaatioon liittyvä projekti jatkuu. Lupapiste.fi-palvelua käytetään edelleen ensisijaisen kanavana

lupakäsittelyssä sekä ilmoitus- ja rekisteröintimenettelyissä.

Kunnan tiedonhallintajärjestelmän edellyttämän tiedonohjaussuunnitelman laadinta ja päivittäminen jatkuu. Yksikkö jatkaa myös muun sähköisen asioinnin kehittämistä resurssiensa puitteissa. Yksikkö pyrkii resurssiensa puitteissa omalta osaltaan edistämään mahdollisuutta siirtyä sähköiseen arkistointiin.

Ympäristövalvonnan tavoitteena on lähivuosina aloittaa hajajätevesilainsäädännön toimeenpanon suunnitelmalliset tarkastukset sekä jatkaa jo aloitettua hevostallien tarkastusprojektia . Myös lakimuutoksen johdosta rekisteröintivelvollisuuden laajentumisen piiriin kuuluvat huvivenesatamat pyritään saamaan rekisteröityä muutamana seuraavana tulevana vuonna.

Ympäristövalvonnalle on myönnetty valtionhallinnon 50 % rahoitus pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivittämiseksi vuosille 2023-2024. Projekti ei ole edennyt aivan suunnitellun mukaisesti ja saattaa jakua vielä vuonna 2025.