

---

## Talousarvio 2023 Taloussuunnitelma 2023–2025

### 3.6. Tekninen valiokunta, Rakennus- ja ympäristövaliokunta

**Vastuualue:** Tekniikka ja ympäristö

**Vastuhenkilö:** Tekninen johtaja

#### Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2023–2025

##### Toiminnan kuvaus

Tekniikka ja ympäristöosaston tarkoituksena on tarjota kuntalaisille viihtyisiä, turvallinen ja toimiva elinympäristö johtamalla ja toteuttamalla kunnan investoinnit, ohjaamalla ja valvomalla kunnassa tapahtuvaa rakentamista sekä ylläpitämällä Sipoon infraa ja toimitiloja.

#### Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2023–2025

Tekniikka- ja ympäristöosaston toiminnan voi jakaa neljään pääkokonaisuuteen; investointien hallintaan, rakennetun ympäristön & luonnon ympäristön viranomaistoimintaan, infran ja kiinteistöjen omaisuuden hallintaan ja käyttöön sekä vesihuoltoon.

Tekniikka- ja ympäristöosasto siis vastaa siitä, että sipoolaisten elinympäristö on toimivaa, siistiä, turvallista ja viihtyisää. Kunnan infran; katujen, puistojen, muiden yleisten alueiden ja toimitilojen suunnitelmallinen ja kustannustehokas ylläpito tarjoaa puitteet kuntalaisten toiminnalle ja palveluille. Laadukas omaisuudenhallinta tukee kestävästä taloudenpitoa ja pitää huolen siitä, että sipoolaisten arjen elinympäristöt ovat ja pysyvät siisteinä, turvallisinä ja viihtyisinä. Rakennetun ympäristön viranomaistoiminnan tehtävänä on varmistaa, että Sipoo kehittyy tasapainoisesti suunnitelmien ja lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Toimiva rakennusvalvonta tukee ja neuvoo Sipooseen rakentavia tai rakentamista vielä suunnittelevia. Luonnonympäristön osalta viranomaisen tehtävänä on varmistaa sipoolaisen luonnon säilyminen myös tuleville sukupolville. Investointien hallinnassa osaston tehtävänä on vastata koko kunnan investointien kokonaisuudesta ja toteuttamisesta siten, että yhdyskuntarakenne kehittyy suunnitellulla tavalla ja kunnan talous pysyy tasapainossa. Palvelurakentamisessa investoinneilla mahdollistetaan toiminnan kehittäminen. Vesihuollosta vastaava Sipoon Vesi-vesihuoltoliikelaitos on itsenäinen liikelaitos, mutta toiminnallisesti osa tekniikka- ja ympäristöosastoa. Sipoon Vesi vastaa niin vesihuollon investoinneista, omaisuuden hallinnasta kuin vesihuollon kuntalaispalvelujen tarjonnastakin. Se kattaa oman toimintansa kustannukset, mukaan lukien investoinnit, omilla tuloillaan ja sitä veloitetaan sen käyttämistä kunnan sisäisistä palveluista.

#### Yhdyskuntakehittämisen prosessi

Suunnitelmallinen ja hallittu yhdyskuntarakenteen kehittäminen on keskeinen elementti Sipoon asukasmäärän kasvaessa. Tasapainoinen yhdyskuntarakenteen kehitys, investointitalouden hallinta sekä palvelujen laadun ja kustannusten taso muodostavat Sipoon kehittämisen ytimen. Yhdyskuntakehittämisen prosessi, eli ns. Kymppin prosessi, ohjaa kaikkia Sipoon fyysiseen ympäristöön kohdistuvia suunnitelmia ja toimenpiteitä kattaen koko kaaren strategisesta suunnittelusta infran käyttöön ja ylläpitoon. Yhdyskuntakehittämisen kokonaisuutta johtaa kasvuryhmä ja toteutuksen päävastuussa ovat kehitys- ja kaavoituskeskus sekä tekniikka- ja ympäristöosasto. Yhtenäisellä ja yhteiseen tavoitteen asetantaan pohjautuvalla prosessilla varmistetaan kunnan strategian mukainen yhdyskuntakehitys ja luodaan puitteet toimivalle yhteistyölle niin strategisessa suunnittelussa, kaavoituksessa, infrasuunnittelussa, rakennuttamisessa kuin muissakin yhdyskuntakehityksen toiminnoissa.

Tekniikka- ja ympäristöosaston työn ytimessä on kasvun hallinta. Sipoon kasvu haastaa organisaatiota uudistamaan työnteon tapoja. Talouden tasapainon säilyminen ja kasvun mukanaan tuomat taloushyödyt ovat tässä keskeisessä asemassa. Kasvu ja sen mukanaan tuomat muutokset arjen elinympäristössä ovat kuntalaisille paikoin merkittäviä,

jolloin avoin kuntalaisvuorovaikutus ja viestintä nousevat entistäkin tärkeämpään rooliin. Kasvun hallinnan lähtökohtina ovat:

- Tasapainoinen kaavatalous, jossa kaava-alueiden infran ja palveluiden investoinnit katetaan tontinmyyntituloilla pitkällä tähtäimellä.
- Jokainen suunnittelu- ja investointikohde nähdään toimintaa uudistavana kehittämistoimenpiteenä. Investoinnin suunnittelun yhteydessä tavoitteena on parantaa työprosesseja ja pienentää toiminnasta sekä itse investoinnista aiheutuvia kokonaiskustannuksia.
- Avoin kuntalaisvuorovaikutus
- Viihtyisiä ja toimiva lähiympäristö - oli sitten kyse uusista kaava-alueista tai olemassa olevien alueiden vaalimisesta ja kehittämisestä.

Investointien hallinnan tärkeimpiä työkaluja ovat 10 vuoden investointiohjelma (INTO) ja investointien toteutuksen suunnittelutyökalu (TOPI). Tekniikka- ja ympäristöosasto vastaa koko kunnan investointien hallinnasta tiiviissä yhteistyössä kehitys- ja kaavoituskeskuksen sekä palvelurakentamisen osalta sivistysosaston kanssa. Investointien toteuttamisesta vastaavat osaston operatiiviset tulosyksiköt (toimitilat, katu- ja viheralueet, Sipoon Vesi) kukin omalla vastuualueellaan. Investointien toteumaa seurataan säännöllisesti investointipäällikön johdolla.

### Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2023

Tekniikka- ja ympäristöosaston talousarvio vuodeksi 2023 ja taloussuunnitelma vuosiksi 2024 ja 2025 on esitetty lukuina tekstiosion jäljessä. Arvioidut toimintatuotot, toimintamenot ja toimintakate vastaavat kunnanhallituksen mukaista talousarviokehystä. Kehys ja siten myös osaston talousarvio on mitoitettu erittäin tiukasti. Talousarvion toteutuminen edellyttää suunnitelmallista ja ennen kaikkia tehokasta toimintaa. Tarkka taloudenpito on tarpeen myös tulevilla talousarviokaudella. Samalla erityisesti investointien ja muiden kasvua tukevien toimintojen on voitava operoida riittävillä resursseilla, jotta kestävä kuntatalouden perusta säilyy tai jotta sitä kyetään vahvistamaan.

Hallituksen käynnistämä maankäyttö- ja rakennuslain uudistus tuo toteutuessaan toimialalle useita muutoksia. Uudistuspaketista rakentamislainsäädännön kokonaisuuden on määrä edetä eduskuntakäsittelyyn loppuvuodesta 2022. Uuden lainsäädännön myötä mm. kaavoituksen ja rakentamisen digitaalisuus ja vähähiilisyys lisääntyvät. Konkreettisia muutoksia tulisi myös rakentamisen lupakäytäntöihin.

### Strategian toteuttaminen, sitovat tavoitteet vuodeksi 2023

Tavoite valtuustokaudelle	Sitova tavoite 2023	Mittari
Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite noin 500 henkilöä Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa	Infran yleis- ja esisuunnittelu on kaikilla asemakaava-alueilla käynnistetty asemakaavoituksen ehdotusvaiheessa.	Väestökasvu/vuosi ja asuntojen kappalemäärä pientaloissa suhteessa kerrostaloihin
Päätös Kerava-Nikkilä henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä	N 47 asemansillan korttelit – asemakaava-alueen yleis- ja esisuunnittelu on aloitettu. Nikkilän kartanon keskuksen radan alikulkuyhteyden katu- ja	Väylävirasto tehnyt päätöksen käynnistämisestä

	rakennussuunnittelu on aloitettu.	
Päätös kevytliikenneväylän rakentamiseksi Nikkilän ja Söderkullan välille	Tie- ja katusuunnittelu on aloitettu yhdessä ELY-keskuksen kanssa. Päivitetty yleissuunnitelma väylästä on valmistunut.	Asia on viety MAL-sopimuksen investointeihin

## Riskianalyysi

Riskit voidaan jakaa toiminnallisiin, taloudellisiin sekä ympäristöön ja terveyteen liittyviin riskeihin. Vesihuollon riskit on käsitelty erikseen Sipoon Veden talousarviossa.

Toimiva ja sujuva yhdyskuntaprosessi, jossa sekä Tekniikka- ja ympäristöosasto että kehitys- ja kaavoituskeskus toimivat rinnakkain yhdyskuntarakennetta kehittäen, on kasvavan kunnan pärjäämisen edellytys. Tavoitteena on, että jokainen investointikohde nähdään toimintaa uudistavana kehittämistoimenpiteenä. Tämä on perusedellytys tehokkaalle ja uusiutumiskykyiselle palvelutuotannolle. Tavoitteena on investointien tasapaino toiminnan ja talouden suhteen, jolloin toiminnan laatu paranee ja kustannukset laskevat. Yhdyskuntarakenteen ja palvelurakenteen kehittämisen tulokset, niin hyödyt kuin riskit, tulevat realisoitumaan ja näkymään vasta vuosien kuluttua.

Ylläpitotoiminnassa taloudellisena ja myös terveyteen liittyvänä riskinä ovat poikkeuksellisten luonnonilmiöiden, kuten rankkasateiden tai tuulten, aiheuttamat vahingot tai haitat kuten katujen muuttumien kulkukelvottomiksi tai sääolosuhteiden kiinteistöille aiheuttamat vahingot. Tilanteen hoitamiseksi Sipoossa on käytössä tekninen päivystys ja varallaolojärjestelmä, jonka avulla ehkäistään lisävahinkojen syntymistä esimerkiksi vesivuodon sattuessa ja edistetään asiakkaille syntyvien haittojen nopeaa korjaamista.

Vastaavasti taloudellisena ja myös terveyteen liittyvänä riskinä ovat rakennusten sisäilmaperusteiset äkillisesti ilmenevät tilanteet. Toimitilat-yksiköllä on valmiiksi suunniteltu prosessi sisäilmaperusteisissa tilanteissa toimimiseen käsittäen sekä tarvittavien tutkimusten hankkimisen että nopeat korjaavat toimenpiteet. Terveydellisen ja toiminnallisen riskin ohella kyse on myös taloudellisesta riskistä: mikäli pienikin kiinteistö, esimerkiksi yksisarjainen koulu, joudutaan sulkemaan terveyteen ja turvallisuuteen liittyvistä seikoista johtuen, voivat kustannukset kasvaa useisiin miljooniin euroihin.

Rakentamiseen liittyy sekä taloudellisia että terveyteen liittyviä riskejä. Riskejä vältetään sekä huolellisella suunnittelulla että investointihankkeisiin liittyvällä turvallisuuskoordinoinnilla. Hyvällä suunnittelulla pyritään hallitsemaan kustannuksia siten, että hanke pysyy kustannusarviossa. Kustannusarvion suhteellisesti pieni ylitys voi tuottaa kokonaiskustannuksiltaan isoissa kohteissa merkittävää taloudellista haittaa kuntataloudelle.

Merkittävimmät ympäristöön liittyvät riskit koskevat olemassa olevia rakenteita kuten lakkautettuja kaatopaikkoja ja riskitoimijoiden aiheuttamia haittoja. Ympäristövalvontayksikkö vastaa yhdessä kansallisten ja alueellisten viranomaisten kanssa suurimman riskin toimintaan liittyvästä luvituksesta ja lupaehtojen valvonnasta.

Talousarviokautta 2023 leimaa toimintaympäristön ja markkinoiden epävakaus. Koronakriisi ja Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa johdannaisvaikutuksineen aiheuttavat lukuisia toiminnallisia ja taloudellisia riskejä. Yleisen taloudellisen tilanteen, urakkahintojen ja energian hinnan kehitys on lähitulevaisuudessa hyvin epävarmaa. Nämä riskit tulee ottaa huomioon kaikessa toiminnan suunnittelussa. Myös hyvinvointialueiden toiminnan aloitus talousarviokauden alussa ja siitä seuraava kuntaorganisaation rakenteen muutos muodostavat toiminnallisia riskejä sekä mm. mahdollisia rahoitusriskejä. Näihin epävarmuuksiin voidaan vastata vain toimintaa ja organisaatiota uudistamalla siten, että ne vastaavat muuttuvan toimintaympäristön haasteisiin.

**SITOVAT TALOUSTAVOITTEET VUONNA 2023**  
**SITOVUUSTASO TOIMINTAKATE**

sis.+ ulk.erät	1 000€	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	VK 2023	KJ 2023	TAE 2023	TA 2023
<b>TULOT</b>		12 247	12 377	-	10 901			
<b>MENOT</b>		- 18 822	- 20 351	-	- 16 585			
<b>TOIMINTAKATE</b>		- 6 575	- 7 974	-	- 5 684	-	-	-
<b>Menot euroa/asukas</b>		- 848	- 900	-	- 718	-	-	-

**TOIMINTAKATE TULOSALUEITTAIN**

sis.+ ulk.erät	1 000€	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	VK 2023	KJ 2023	TAE 2023	TA 2023
<b>Kehittäminen ja tuki</b>		- 2 380	- 2 850	-	- 321			
<b>Rakennusvalvonta</b>		- 302	- 412	-	- 355			
<b>Ympäristönvalvonta</b>		- 436	- 548	-	- 566			
<b>Katu- ja viheralueet</b>		- 1 855	- 2 068	-	- 2 034			
<b>Toimitilat</b>		- 1 602	- 2 096	-	- 2 408			

sis.+ ulk.erät	1 000€	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TAE VK 2023	TS 2024	TS 2025
<b>Tuloarvio</b>		12 247	12 377	0	10 901	0	0
<b>Määräraha</b>		-18 822	-20 351		-16 585	0	0
<b>Toimintakate</b>	<b>Netto</b>	<b>-6 575</b>	<b>-7 974</b>	<b>0</b>	<b>-5 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Määrärahan muutos %		-2,5	8,1	-100,0	-18,5		
Määrärahan muutos euroina		3,8	21,3	-100,0	3766		
Toimintakatteen muutos %		-129,1	-426,3	-1331,5	-28,7		
Toimintakatteen muutos euroina		-100,1	457,0	-570,1	17604		
				212,3			
<b>Asukkaat</b>	31.12.	22 190	22 600	22 600	23 100	23 600	24 100
Nettomenot	euroa/asukas	-296	-353	0	-246	0	0
<b>Henkilöstö 31.12.</b>							
Työpanos laskennallisina virkoina	htv	117	115	119	118		
Toimintakulut yhteensä	euroa/htv	-160 327	-176 963	0	- 140 548		
<b>Toimintakulut</b>		<b>-18 822</b>	<b>-20 351</b>	<b>0</b>	<b>-16 585</b>	<b>-16 356</b>	<b>-16 700</b>
<b>Ulkoiset kulut</b>		<b>-17 699</b>	<b>-19 764</b>	<b>0</b>	<b>-16 004</b>	<b>-16 356</b>	<b>-16 700</b>
<b>Sisäiset kulut</b>		<b>-1 124</b>	<b>-587</b>		<b>-581</b>		
Henkilöstökulut		-5 412	-5 715		-5 440		
Palveluiden ostot		-6 110	-6 563		-3 902		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		-2 601	-2 554		-3 001		
Avustukset		-80	-80		-80		
Muut toimintakulut		-3 496	-4 852		-3 581		
<b>Toimintatuotot</b>		<b>12 247</b>	<b>12 377</b>	<b>0</b>	<b>10 901</b>	<b>3 772</b>	<b>3 851</b>
<b>Ulkoiset tuotot</b>		<b>3 730</b>	<b>3 703</b>	<b>0</b>	<b>3 691</b>	<b>3 772</b>	<b>3 851</b>
<b>Sisäiset tuotot</b>		<b>8 518</b>	<b>8 674</b>		<b>7 210</b>		<b>0</b>
Myyntituotot		57	60		60		
Maksutuotot		702	580		575		
Tuet ja avustukset		5	8		33		
Muut toimintatuotot		2 965	3 055		3 024		

---

**Tulosalue:** Kehittäminen ja tuki

**Vastuuhenkilö:** Toimialan kehittämisspäällikkö

### **Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2023–2025**

Tulosityksikkö huolehtii osaston kehittämisen ja strategiatyön koordinoinnista sekä tukipalveluista. Yksikkö vastaa investointien infran esi- ja yleissuunnitelmista sekä kaavatalouslaskemista kaavoituksen yhteydessä. Hanke- ja kehittämistyö sekä aktiivinen läsnäolo asukasrajapinnassa ovat keskeisiä yksikön tehtäviä. Yksikön tukipalvelut käsittävät erilaisia laskutuksen ja hallinnoinnin yleisiä tehtäviä, jotka palvelevat niin koko kuntaorganisaatiota kuin toimialan yksiköitä. Yksikön tarjoamien erilaisten tukipalveluiden rooli tulee korostumaan entisestään kunnan kasvun myötä. Lisäksi yksikkö hallinnoi kunnan omistuksessa olevia henkilökunta-asuntoja ja vastaa lyhytaikaisesta tilanvuokrauksesta (Sipoo-talo-toiminto). Yksikön määrärahaan on sisältynyt myös pelastustoimintaan varattu kustannus, joka tulee poistumaan 1.1.2023 aloittavien hyvinvointialueiden myötä.

Yksikön roolina on toimia osaston työtä ja toimintoja yhteen kokoavalla tavalla ja vahvistaa yhteistyötä yli osastorajojen. Tavoitteena on kokonaisuuden optimointi osaoptimoinnin sijaan. Yksikön rooli korostuu Sipoon pyrkiessä kustannustehokkuuden parantamiseen ja työnteon prosessien kehittämiseen. Yksikön toiminnan painopistettä ja resursseja on kehitetty Sipoon yhdyskuntakehittämistä tukevaan toimintaan sekä muihin kunnan strategian määrittelemiin painotuksiin. Sipoon kehittyvä yhdyskuntarakenne ja asukasmäärän lisääntyminen edellyttävät, että toiminnan strateginen suunnittelu sekä kehittämistyön johtaminen ja koordinointi nousevat entistä merkittävämpään asemaan. Tästä syystä investointi- ja projektihallinnon tehtävät ovat lisääntyneet yksikössä, ja haasteeseen vastaaminen edellyttää toiminnan tarkempaa suunnittelua, ennakointia ja priorisointia. Lähivuosina käynnistyvät laajat infrahankkeet edellyttävätkin yksiköltä ennakoivaa suunnittelu- ja koordinointityötä sekä aktiivista ja ajantasaista viestintää asukkaiden suuntaan.

### **Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2023–2025**

Pelastuslaitoksen kokonaiskustannus on ollut suurin yksikön käyttömeno. Tulevan hyvinvointialueuudistuksen myötä pelastustoimen järjestämisen vastuu siirtyy kokonaan aloittaville uusille hyvinvointialueille. Vuoden alusta 1.1.2023 alkaen pelastustoimi siirtyy Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle, minkä jälkeen pelastustoimen kustannus ei tule enää olemaan mukana tulosityksikön kustannuksissa.

Kunnan jatkuva yhdyskuntarakenteen kehitys yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa tarkoittavat sitä, että osaston rakennus-, korjaus- ja kehityshankkeet tulevat näkyviksi entistä laajemmalle asukasjoukolle. Tässä kehityskulussa avoimen, luotettavan ja oikea-aikaisen viestinnän merkitys korostuu entisestään. Yksiköllä on tärkeä rooli aidon vuoropuhelun rakentamisessa niin asukkaiden kuin muiden sidosryhmien kesken osana rakennettuun ympäristöön kohdistuvia rakennus- ja kehityshankkeita. Aktiivinen läsnäolo asukasrajapinnassa mahdollistaa kuntalaisten aidon kuulemisen ja osallistamisen sekä lisää tekniikka- ja ympäristöosaston toiminnan näkyvyyttä asukkaiden keskuudessa. Yksikkö tukee näin osaltaan laadukkaasti toteutetun asukasvuorovaikutuksen kautta sipoolaisten hyvän asumisen edellytyksiä.

Asukasvuorovaikutusta on kehitetty viime vuosina. Vuonna 2020 Nikkilän keskuspuiston yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä ensimmäistä kertaa pilotoitu osallistuvan budjetoinnin menetelmä sai jatkoa alkuvuodesta 2022, kun yksikön toimesta käynnistettiin koko kunnan alueen läpileikkaava #MunSipoo -hanke. Asukkaiden näkemyksiä tullaan jatkossakin selvittämään erilaisten kyselyiden ja palautekanavien ja muita asukkaiden osallistamismenetelmiä hyödyntäen. Yksikkö tulee

---

olemaan tiiviisti mukana ajankohtaisten rakennus- ja kehittämishankkeita esittelevien asukastilaisuuksien iltojen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Uudella strategiakaudella kunnan tavoitteena on kehittyä kestävästi. Päävastuu kestävän kehityksen kokonaisuuden koordinoinnista ja sen kehittamisestä on tekniikka- ja ympäristöosaston kehittäminen ja tuki -yksiköllä. Vuonna 2022 kunnan kestävän kehityksen työtä on jatkettu yksikön toimesta määrätietoisesti ja moniulotteisesti useiden energiatehokkuuden parantamiseen sekä kiertotalouden ja vähäpäästöisyyden edistämiseen tähtäävien kehittämishankkeiden kautta. Esimerkiksi kesäkuussa 2021 käynnistynyt kunnan katu- ja viherrakentamisen työmaiden päästöttömyyden ja kiertotalouden edistämiseen hankintakriteerien kehitystyön kautta tähtäävä hanke jatkuu edelleen vuoden 2022 loppupuolelle asti. Lisäksi keväällä 2022 käynnistyneessä kehityshankkeessa kartoitettiin sähköautojen latausverkoston kehittämismahdollisuuksia kunnan kiinteistöjen yhteydessä. Hanke jatkuu latauspisteiden toteuttamisen edellyttämän tarkemman suunnittelun merkeissä syksyn 2022 aikana. Kestävän kehityksen työtä jatketaan vuoden 2023 aikana mm. strategiassa linjatun kestävän kehityksen kokonaiskuvaa tarkastelevan tiekartan laatimisen käynnistämällä.

Kehittäminen ja tuki -yksikkö vastaa osaston hankintojen kehittamisestä ja kilpailutusprosesseihin liittyvistä tukitehtävistä. Vuoden 2022 aikana yksikkö on osallistunut kunnan katu- ja viherrakentamisessa sovellettavien hankintaprosessien kehitystyöhön, jonka tuloksia on tarkoitus soveltaa seuraavien vuosien aikana kaikkiin soveltuviin investointi- ja ylläpitokohteisiin. Yksikön koordinoiman kehittämishankkeen tuloksien seurauksena Sipoon kunta on linjannut hankkivansa jatkossa leasingautot sähköisinä nykyisten hankintasopimusten päätyttyä. Hankintaprosessien ja niihin liittyvän toiminnan määrätietoinen kehittäminen jatkuu tulevina vuosina. Hankintojen kehittämisen punaisena lankana on osaston ja kunnan toiminnan kehittäminen hankintamenettelyjen edistämisen kautta.

Kunnan asuntostrategian tavoitteena on pienentää kunnan omistuksessa olevien vuokra-asuntojen määrää suunnitelmallisesti. Vuosittain myyntiin tulee noin 10 asuntoa, kunnes asuntojen tavoitemäärä on saavutettu. Asuntojen myynti lisää merkittävästi toimintatuottoja kolmen seuraavan vuoden aikana.

Sähköisen tilavarausjärjestelmän kehitystyötä jatketaan.

Henkilöstön vakanssimäärän on suunniteltu pysyvän nykyisellään.

## **Toiminnan volyymin kehitys**

<b>Tunnusluvut</b>	<b>TP 2020</b>	<b>TP 2021</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TA 2023</b>
Vuokrattavat asuinhuoneistot	75	60	55	49

Kehittäminen ja tuki		1 000 €	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TAE VK 2023	TS 2024	TS 2025
<b>Tuloarvio</b>	Tuotot		1 269	1 158		1 158		
<b>Määräraha</b>	Kulut		- 3 649	- 4 008		- 1 479		
<b>Toimintakate</b>	<b>Netto</b>		- <b>2 380</b>	- <b>2 850</b>	-	- <b>321</b>	-	-
Määrärahan muutos %				9,8	- 100,0	- 63,1	-100	#JAKO/0!
Määrärahan muutos euroina				- 359	4 008	2 529		
<b>Asukkaat</b>	31.12.		22 190	22 600	22 600	23 100	23 600	24 100
Nettomenot	euroa/asukas		- 107	- 126	-	- 14	-	-
<b>Henkilöstö 31.12.</b>								
Työpanos laskennallisina virkoina		htv	12	12	13	13		
Toimintakulut yhteensä		euroa/htv	- 311 877	- 334 016	-	- 113 754		

**Tulosalue:** Katu- ja viheralueet

**Vastuuhenkilö:** Kuntatekniikan päällikkö

### Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2023–2025

Katu- ja viheralueet -yksikön työt koostuvat asiakaspalvelusta, viheralueiden ja katujen kunnossapidon töistä, viranomaispäätöksistä ja yhteistyöstä eri sidosryhmien kanssa. Investoinneissa yksikkö vastaa katujen ja viheralueiden suunnittelusta ja rakennuttamisesta.

Katusuunnitelmien ja muiden yleisten alueiden suunnitelmien laatimisen lähtökohtana on kadun esi- ja yleissuunnittelu sekä kaavatalouden selvitys, jotka laaditaan kaavoituksen rinnalla kehittäminen ja tuki -yksikön toimesta. Suunnittelun tavoitteena on viihtyisän, toimivan ja turvallisen lähiympäristön luominen. Tässä myös kuntalaisten toiveiden ja näkemysten kuunteleminen on tärkeässä osassa. Hyvin suunniteltu ja toteutettu lähiympäristö lisää osaltaan hyvinvointia. Ympäristön viihtyisyydestä ja siisteydestä on tärkeää pitää huolta myös vanhemmilla, jo aiemmin rakennetuilla alueilla.

Katu- ja viheralueet -yksikössä edistetään omaisuudenhallintaa prosessissa, jossa on huomioitu eri osat alueet ja toiminnan kohteet. Omaisuudenhallintaprosesseja jatketaan, keskeisiä tietoja sekä maanpäällisestä, että maanalaisesta kuntainfrasta, kuten hulevesiverkostosta, kaduista, katuvalaistuksesta, puistoista ja leikkipaikoista päivitetään ja koostetaan helpommin hallittavaan muotoon. Nämä tiedot tallennetaan sähköisiin rekistereihin ja paikkatiedoksi. Tämän tietopohjan ja soveltuvien ohjelmistojen avulla voidaan katujen ja yleisten alueiden kunnossapito- ja peruskorjauksia suunnitella pitkällä aikavälillä ennakoitusti ja suunnitelmallisesti.

Katu- ja viheralueet -yksikkö kehittää osaltaan kunnan sähköistä asiakaspalauttejärjestelmää. Asiakaspalautteiden määrä on kasvanut huomattavasti edellisiin vuosiin nähden uusien asuinalueiden rakentumisen myötä. Asiakaspalautteiden käsittely aiheuttaa katu- ja viheralueet -yksikön resurssipainetta, mutta palautteet on toistaiseksi kyetty poikkeusjärjestelyin käsittelemään strategiatavoitteiden mukaisessa määräajassa.

---

Katuvalaistuksessa jatketaan energiatehokkuuden parantamista ja siirtymistä led-valoihin alue kerrallaan. Myös energiaa säästävän älykkään ohjauksen käyttöönottomahdollisuuksia tutkitaan.

Luontokato ja rakennetun ympäristön määrän lisääntyminen myös Sipoossa edellyttävät luonnon monimuotoisuuden parempaa huomioimista kaikessa toiminnassa. Olemassa olevasta, monimuotoisesta luonnosta huolehtiminen ja monimuotoisuuden huomiointi esimerkiksi puistosuunnittelussa ja metsänhoidossa ovat merkittäviä toimia tällä polulla.

### **Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2023**

Sipoon kunnan kasvu ja pientalovaltaisten uusien alueiden rakentaminen vaativat katu- ja viheralueiden oikea-aikaista suunnittelua, rakentamista, sekä laadukasta toteutusta. Tulevan vuoden suunnittelukohteita ovat muun muassa Metsärinteen, Itä-Taasjärven, Söderkullan kartanon, Danielsbackan, Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alueet sekä Nikkilä-Söderkulla jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa talousarviovuoden aikana muun muassa Metsärinteen ja Söderkullan kartanon kaava-alueilla. Myös Nikkilän kartanon keskuksen kaava-alueen esirakentamisen aloitus on ohjelmoitu vuoden 2023 loppupuolelle.

Kuntastrategian mukainen Sipoon kehittyminen ja asuinalueiden laajeneminen vaativat katu- ja viheralueet yksiköltä lisäresursseja, sekä henkilöstöresursseina, että palveluiden ostoina edellisiin vuosiin nähden enemmän.

Palveluna ostettavan kunnossapidon määrä on kasvanut huomattavasti alueiden lisääntyessä, tämä on jo vaikuttanut käyttötalouden kustannuksiin ja kunnossapidon palveluiden osuus tulee jatkossa kasvamaan.

Kuntastrategian mukaisen kestävä kehityksen, kiertotalousajattelun ja energiaratkaisujen myötä katu- ja viheralueet- yksikön kunnossapitokalustoa on päivitettävä vastaamaan nykyisiä suosituksia.

Rakennettujen ja hoidettujen puistoalueiden nopeasti kasvanut määrä on paikoin viivästyttänyt kausitöiden aloitusta.

Yksikön henkilöstövakanssit on täytetty. Nykyisellä henkilöstömäärällä on katu- ja viheralueet- yksikössä resurssivaje työtehtäviin nähden.

### **Toiminnan volyymin kehitys**

<b>Tunnusluvut</b>	<b>TP2020</b>	<b>TP 2021</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TA 2023</b>
Kunnan kunnossapitämät kadut, km	83	84	86	88
Kunnan kunnossapitämät erilliset jalankulun ja pyöräilyn väylät, km				64
Kunnossapidettävät linja-autopysäkit				46
Katuvalaistuspisteet	4200	4300	4500	4700

Katu- ja viheralueet		1 000 €	TP 2021	TA 2022	TPE 2022	TAE VK 2023	TS 2024	TS 2025
<b>Tuloarvio</b>	Tuotot		310	246		263		
<b>Määräraha</b>	Kulut		-2 165	-2 314		- 2 296		
<b>Toimintakate</b>	<b>Netto</b>		<b>-1 855</b>	<b>-2 068</b>	<b>0</b>	<b>2 034</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Määrärahan muutos %				6,9	-100,0	0,8	-100	#JAKO/0!
Määrärahan muutos euroina				11	2 314	17		
<b>Asukkaat</b>	31.12.		22 190	22 600	22 600	23 100	23 600	24 100
Nettomenot	euroa/asukas		-84	-91	0	88		
<b>Henkilöstö 31.12.</b>								
Työpanos laskennallisina virkoina		htv	16	17	18	17		
Toimintakulut yhteensä		euroa/htv	-134 492	-136 099	0	- 135 076		

**Tulosalue:** Toimitilat

**Vastuuhenkilö:** Tilapalvelupäällikkö

### Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2023–2025

Tulosityksikkö suunnittelee, rakennuttaa, kunnossapitää ja vuokraa toimitiloja kunnan omien yksiköiden tarpeisiin sekä turvaa rakennuskannan arvon säilymistä ennakoivalla ja kestäväällä kiinteistönpidolla.

Toimitilat yksikössä jatketaan pitkäjänteisesti sekä suunnitelmallisesti oman toiminnan tehostamista. Suunnitteluttamisessa ja rakennuttamisessa jokainen investointikohde nähdään toimintaa uudistavana kehittämistoimenpiteenä. Operatiivisen toiminnan tavoitteet on jaettu kolmeen kokonaisuuteen: palvelujen tehostaminen, kiinteistökannan tehostaminen sekä omaisuuden hallinnan optimointi.

Palvelujen tehostaminen jatkuu toimitilojen operatiivisen työn suunnitelmallisuuden lisäämisellä sekä hankintojen optimoinnilla. Operatiivisen työn suunnitelmallisuus näkyy huollon-, ja siivouksen toiminnoissa, työ on pitkäjänteistä, jossa automaation määrä lisääntyy asteittain. Myös rakennuksissa automaatoratkaisut lisääntyvät koko ajan ja lisäksi turvatekniikan automatisoinnin eteneminen kulunvalvonnassa on nopeaa.

Kiinteistökannassa keskeisin muutos vuoden 2022 aikana oli Jokipuiston koulun siirtyminen peruskorjauksen jälkeen koulutoimen käyttöön ja samalla koulun väistö päättyi. Kuitenkin tämän jälkeen väistöön siirtyivät Sibbo Gymnasium ja SOTE-aseman akuuttiosasto sekä Sateenkaari. Iso muutos on myös Metsäkulman-, Västerskogin- ja Metsärinteen päiväkotien purkamisen ja niiden tilalle vuonna 2023 rakentuva paviljonkipäiväkoti.

Sisäiset vuokrissa on tehty maltillinen elinkustannusindeksien mukainen korjaus, käyttäen vuoden 2022 kevään indeksiarvoja. Inflaatio on kuitenkin kehittynyt tämän jälkeen nopeaan tahtiin.

Omaisuuden hallinnan optimointi käsittää kiinteistöjen käytön tehostumisen kautta turhiksi jäävien kiinteistöjen myynnin ja vuokraamisen, joka hallinnoidaan kiinteistöstrategian ja erikseen hyväksytyjen toimenpiteiden mukaisesti. Suunnittelukaudella 2023 - 2025 omaisuuden hallintaa liittyvät toimenpiteiden toimitilojen osalta liittyvät pääsääntöisesti yllämainittuihin muutoksiin ja niistä vapautuneisiin tiloihin. Vapautuneiden tilojen käyttötavat tullaan selvittämään kuten esim. myynti, uudelleen käyttö tai purku. Vuonna 2023 tapahtuu Nikkilän koulukeskuksen huonokuntoisen C-rakennuksen purkamisen Nikkilän

---

Sydämen alueella, purku on siirtynyt vuodella alkuperäisestä purkuajataulusta. Rakennus on käynyt tarpeettomaksi Nikkilän sydämen laajennuksen valmistuttua. Toinen vuodelle 2023 suunniteltu purku on vanhan linja-autoaseman purkaminen Nikkilän keskustan alueella, purkaminen vapauttaa kiinteistön jatkokehittämistä varten.

Vuoden 2023 alku tuo mukanaan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen käynnistymisen, jolla on vaikutus kunnan omistamaan kiinteistökantaan niin, että kunta vuokraa hyvinvointialueelle 3+1 vuotisella sopimuksella sosiaali- ja terveystoimen käyttämät tilat, näitä tiloja ovat mm. Nikkilän Sosiaali- ja terveysasema, Seniorikeskus, Etelä-Sipooseen valmistuva sosiaali- ja terveysasema sekä osittaisia tiloja uudesta kuntalasta, kiinteistöosakeyhtiö Talbackasta ja viidestätoista koulusta.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukseen siirtyy yksiköstä neljä henkilöä.

### Investointien toteuttaminen

Toimitilojen investointikohteet perustuvat talousarvion investointisuunnitelmaan.

Investointisuunnitelman kohteen määritetään hallintokuntien yhteistyönä perustuen kunnan kasvuun ja käytön tarpeisiin sekä niiden keskinäiseen priorisointiin. Keskeisenä työkaluna on 10-vuoden investointiohjelma ja sitä tukeva työkalu INTO.

Investointisuunnitelmassa määritetään kaikki laajennus- ja uudelleeninvestoinnit, joilla kasvatetaan palveluiden kapasiteettia tai rakennetaan uusi rakennus korvaamaan nykyistä kapasiteettia. Myös merkittävimmät peruskorjausinvestointihankkeet määritellään investointisuunnitelmassa. Sen sijaan rakennusten ylläpitämiseksi tehtävät pienet investointihankkeet (investointi suurempi kuin aktiivointiraja 10 000 euroa) määrittää tekninen valiokunta investointiohjelmissa esitettyjen periaatteiden ja määrärahan puitteissa.

Uusinvestointikohteiden (laajennus- ja uudelleeninvestoinnit) osalta keskeisin rakennuskohde on uusi pelastusasema, joka valmistuu vuoden 2023 lopussa. Pelastusasema siirtyy valmistuttuaan Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen käyttöön ja kunnalle palautuu nykyisin käytössä oleva Nikkilän keskustan pelastusaseman kiinteistö.

Peruskorjausinvestoinneissa teknisen valiokunnan päätöksellä kohdennettaviin hankekokonaisuuksiin on oma määrärahasa niin rakennuskannan peruskorjauksiin kuin myös energiahankeiden toteuttamiseen. Määrärahojen avulla on tarkoitus suunnittelukautena pitää rakennusten kunto hyvällä tasolla. Lisäksi suunnittelukaudella vuonna 2023 valmistuu Sibbo Gymnasiumin peruskorjaus sekä SOTE-kiinteistöistä Nikkilän SOTE-aseman akuuttiosaston ja Sateenkaaren peruskorjaus. Lisäksi käynnistyy Topeliussalin peruskorjaus.

### **Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2023**

Tilamuutokset, niin valmistuvat tai vuokrattavat uudet toimitilat ja vastaavasti purettavat, pois myytävät tai ulosvuokrattavat tilat, ovat toimitilojen talouteen eniten vaikuttava tekijä.

Tyhjiksi jäävissä tiloissa lämmitys ja ilmanvaihto mukautetaan tilanteen mukaisesti pienemmäksi.

Isona muutoksena on myös Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen aloitus, jolloin Sosiaali- ja terveystoiminnan kiinteistöt siirtyvät omista kiinteistöistä ulosvuokrattaviksi kiinteistöiksi tai suoraan Keskinäisten Kiinteistöosakeyhtiöiden ulos vuokraamiksi tiloiksi. Samalla tapahtuu näiden kiinteistöjen kohdalla muutoksia kiinteistöhoitovastuissa erityisesti siivouksen osalta.

Tehdyt lämmitystapainvestoinnit uusiutuviin energiantuotantotapoihin alkavat näkymään vaiheittain energiakustannuksissa. Erityisesti kunnassa ovat vähentynyt öljylämmitteiset kiinteistöt. Maailman tilanteen epävarmuus tulee näkymään vuoden aikana erityisesti sähkön ja energian hinnoissa sekä

inflaation aiheuttamissa lisäkustannuksissa. Talousarvion kehystä ja talousarviota tehdessä kaikkia näitä epävarmuuksia ja hintaodotuksia ei ole voitu huomioida.

## Toiminnan volyymin kehitys

<b>Tunnusluvut</b>	<b>TP 2020</b>	<b>TP 2021</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TA 2023</b>
Osastojen käytössä olevat toimitilat (ei asunnot), htm <sup>2</sup>	90 000	91 000	90 000	80000
Vuokratut muut kiinteistöt	19	18	18	21
Ei käytössä olevat toimitilat (passiiviset), htm <sup>2</sup>	10 500	12 500	11 000	10000

<b>Toimitilat</b>	<b>1 000 €</b>	<b>TP 2021</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TPE 2022</b>	<b>TAE VK 2023</b>	<b>TS 2024</b>	<b>TS 2025</b>
<b>Tuloarvio</b> Tuotot		9 931	10 383		8 876		
<b>Määräraha</b> Kulut		-11 532	-12 479	-	11 284		
<b>Toimintakate</b> <b>Netto</b>		<b>-1 602</b>	<b>-2 096</b>	<b>0</b>	<b>2 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Määrärahan muutos %			8,2	-100,0	-9,6	-100	#JAKO/0!
Määrärahan muutos euroina			31	12 479	1195		
<b>Asukkaat</b> 31.12.		22 190	22 600	22 600	23 100	23 600	24 100
Nettomenot euroa/asukas		-72	-93	0	-104		
<b>Henkilöstö 31.12.</b>							
Työpanos laskennallisina virkoina htv		72	67	69	68		
Toimintakulut yhteensä euroa/htv		-160 842	-186 251	0	165 937		