

5 Yhdyskunta ja ympäristö

Vastuualue: kehittäminen ja tuki, toimitilat, mittaus ja kiinteistöt, kaavoitus, katu- ja viheralueet, rakennusvalvonta, haja-asutusalueen rakentamisen luvat, ympäristövalvonta

Vastuuhenkilö: Yhdyskuntajohtaja

Toiminnan kuvaus

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.

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024-2026

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala aloitti toimintansa 1.5.2023 kunnan henkilöstöorganisaation uudistuessa. Uusi toimiala muodostettiin sitä edeltävien tekniikka- ja ympäristöosaston sekä kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintojen pohjalta, lukuun ottamatta olemassa olevien yritysten palveluita ja työllisyyspalveluita, jotka siirtyivät osaksi arjen ja vapaa-ajan toimialaa. Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala kokoaa yhteen kaikki kunnan fyysiseen ympäristöön – oli sitten kyse rakennutusta ympäristöstä tai luonnonympäristöstä – yhteen. Uusi toimiala muodostaa johdonmukaisen kokonaisuuden ja auttaa vahvistamaan yhteistä strategiaa ja sitä tukevaa yhdyskuntakehittämisen prosessia.

Yhdyskuntakehittämisen kaari on pitkä ja siihen liittyvät prosessit usein hyvin monivaiheisia. Strateginen suunnittelu, yleiskaava ja pitkän aikavälin investointien suunnittelu ohjaavat vuosien tai jopa vuosikymmenten päästä tapahtuvia muutoksia. Asemakaavoituksessa, katujen, puistojen ja vesihuollon sekä rakennusten suunnittelussa tarkennetaan yleispiirteisiä suunnitelmia ja tähdätään pääosin seuraavina vuosina toteuttavaan rakentamiseen. Valmistuvan ja jo olemassa olevan rakennetun ympäristön ja rakennusten vaaliminen ja ylläpito ovat jatkuvaa työtä. Muun muassa infrassa elinkaari on 50 vuotta – tai sitäkin pidempi, joten hyvään suunnitteluun ja laadukkaaseen ylläpitoon panostaminen ovat toiminnan elinehtoja. 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.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala vastaa kunnan talouden toisesta puoliskosta, eli investointien hallinnasta ja investointitaloudesta. Investointien hallinnassa toimialan 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 yhdyskunnan ja ympäristön toimialaa. 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

Kunnassa on jo useamman vuoden ajan kehitetty ns. kymppin prosessia, eli yhdyskuntakehittämisen kokonaisprosessia. 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 ohjaa kaikkia Sipoon fyysiseen ympäristöön kohdistuvia suunnitelmia ja toimenpiteitä kattaa koko kaaren strategisesta suunnittelusta aina infran käyttöön ja ylläpitoon.

Yhdyskuntakehityksen prosessista vastaa yhdyskunnan ja ympäristön toimiala ja prosessi koskettaa kaikkia

toimialan toimintoja. 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.

Kunnan kasvun hallinta ja tasapainoinen yhdyskuntakehitys ei ole pelkkää teknistä suunnittelua ja rakentamista. Lähiympäristön muuttuessa on toimivan kuntalaisvuorovaikutuksen ja avoimen viestinnän rooli entistäkin merkittävämpi. Kuntalaisten on tärkeää päästä osallistumaan suunnittelun eri vaiheisiin ja myös vaikuttamaan siihen millaista ympäristöä Sipooseen rakennetaan. Riittävä ja oikea-aikainen viestintä on osa kaikkia suunnittelu- ja rakennushankkeita. Viestintä tavoittaa valtaosan yleisöstään verkon ja sosiaalisen median alustojen kautta, mutta myös fyysisillä asukastilaisuuksilla on oma, tärkeä roolinsa.

Viihtyisä, toimiva ja turvallinen elinympäristö

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala vastaa sipoolaisten arjen elinympäristön suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta. Oman asuinalueen liikenneyhteydet, vesihuollon toimivuus, oman kotikadun turvallisuus, lähipuiston siisteys ja viihtyisyys tai lapsen koulun toimivuus ja hyvä sisäilma ovat esimerkkejä kuntalaisten arjen kannalta keskeisistä, fyysiseen ympäristöön liittyvistä tekijöistä. Siksi elinympäristön viihtyisyys, toimivuus ja turvallisuus on nostettu toimialan keskeiseksi, läpileikkaavaksi tavoitteeksi. Hyvin hoidettu ja toimiva ympäristö on yleensä turvallista, turvalliset tilat usein toimivia ja viihtyisät puistot koetaan tutkitusti turvallisemmiksi kuin vähemmän viihtyisät. Siksi näiden näkökohtien huomiointi on tärkeää niin suunnittelussa, rakentamisessa kuin ylläpidossakin.

Tasapainoinen kaavatalous

Kuntatalouden lähitulevaisuuden näkyvien tiukentuessa muun muassa valtionosuusuudistuksen myötä, nousee yhdyskuntakehittämisen taloudellinen merkitys kuntataloudelle entistäkin keskeisemmäksi. Mikäli kasvavan kunnan yhdyskuntakehittäminen perustetaan kaavataloudeltaan heikosti kannattaviin hankkeisiin, muodostavat tulojen vähäisyys ja samaan aikaan kasvava investointivelka kuntataloudelle raskaan yhtälön. Sipoossa kaavatalouden reunaehtojen selvittämistä ja kaavatalouteen pohjaavaa tavoitteenasetantaa on kehitetty jo useamman vuoden ajan. Viime vuosina toteutukseen edenneet kaava-alueet ovatkin olleet kaavataloudeltaan pääosin varsin kannattavia. Tämä tarkoittaa sitä, että Sipoon yhdyskuntakehitys ja kasvu on tuottanut enemmän kuin siihen on investoitu rahaa. Vaikka yhtälöstä vähentäisi uusien alueiden ja niiden asukkaiden tarvitsemien lisäpalvelujen tuottamisen kustannukset, jää yhtälö positiiviseksi. Tämän päälle tulevat asukaskasvun myötä nousevat kuntaverotulot ja nousevat kiinteistövero tuotot. Kestävä kaavatalous ei kuitenkaan ole jatkossakaan automaatio, vaan se edellyttää kaavatalouslähtöistä tavoitteenasetantaa, kaavatalouden reunaehtojen arviointia hankkeiden mahdollisimman varhaisessa vaiheessa sekä seurantaa kaavatalouden toteumasta. Samaa aikaan on tärkeää pyrkiä tehokkuuteen ja korkeaan tuottavuuteen palvelurakentamisen investoinneissa. Uusien koulu- ja päiväkotirakennusten ja muiden palvelurakennusten toteutuksen tulee perustua tarkoin ohjelmoituun investointitalouden kokonaisuuteen sekä hankkeiden tarpeiden huolelliseen arviointiin. Ei-välttämättömät tai tilatehokkuudeltaan heikot palvelurakentamisen investoinnit vaarantavat investointitalouden – ja siten koko kuntatalouden – perustan. Samalla oikein mitoitetuilla investoinneilla voidaan myös palvelurakentamisessa saavuttaa merkittäviä hyötyjä, kun toimintaa ja palveluja pystytään kehittämään uusien tilojen myötä. Jokainen investointihanke tulisikin nähdä toiminnan kehittämisen hankkeena.

Sujuvaa rakentamista ja rakentamisen ohjausta

Sipoon kuntastrategia tähtää siihen, että yksityinen rakentaminen olisi kunnassa sujuvaa ja rakentamiseen liittyvä lupaprosessi jouheva. Koronakriisin myötä vilkastunut pientalorakentaminen ja kunnan rajallinen pientalotonttien varanto johtivat, yhdessä muiden tekijöiden kanssa, rakennuslupien, poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen käsittelyaikojen pitkittymiseen. Käsittelyaikojen pituus ylitti pahimmillaan siedettävän tason ja tilanne oli pahoin jonoutunut. Lupaprosessia ja rakentamisen lupiin liittyvää viranomaistoimintaa on sittemmin määrätietoisesti kehitetty. Pahimmista viivästyksistä kärsineiden poikkeamispäätös- ja suunnittelutarveratkaisukäsittelyjen tueksi hankittiin konsulttipalvelun avulla lisäresursseja. Konsulttien käyttö valmistelun tukena jatkuu myös vuoden 2024 aikana. Samalla rakentamisen

lupien käsittelyä on organisoitu uudelleen, kun asemakaava-alueiden ulkopuolisten alueiden lupien käsittely eriytettiin rakennusvalvonnasta omaksi haja-asutusalueen rakentamisen lupien yksiköksi. Uutta yksikköä vahvistetaan vuoden 2024 aikana lisäresurssein. Tehtyjen toimenpiteiden myötä rakentamisen lupien käsittelyajat ovat merkittävästi lyhentyneet ja kertyneet jonot on saatu lähes täysin purettua. Rakentamisen lupaprosessi on siis rakentajan kannalta entistä sujuvampaa. Nopeuden ja sujuvuuden lisäksi avainasemassa on lupaviranomaisen myönteinen ja asiakaslähtöinen suhtautuminen rakentamiseen. Rakentajan on tärkeää saada neuvoja ja tukea ennen lupaprosessia, sen aikana ja sen jälkeen. Uusi rakentamislaki astuu voimaan vuonna 2025. Lain myötä moni rakentamisen ja sen luvitukseen liittyvä prosessi uudistuu täydellisesti. Lain asetusten ja viranomaisten tulkintojen odotetaan täsmentyvän vuoden 2024 aikana, jolloin muutoksiin voidaan alkaa paremmin valmistautumaan. Toistaiseksi lakiin ja sen tulkintoihin liittyy runsaasti epävarmuuksia. Vuosi 2025 tulee joka tapauksessa olemaan muutosten vuosi rakentamisen lainsäädännön ja sen toimeenpanon osalta.

Yleiskaavan päivitys täydessä vauhdissa

Vuoden 2023 aikana Sipoossa hyväksyttiin poikkeuksellisen monia asemakaavoja. Asemakaavojen myötä Sipooseen rakentuu entistä enemmän pientaloja, mutta myös taajamakeskustoihin kerrostaloja. Yhdessä osayleiskaavojen, kyläkaavojen ja haja-asutusalueen kehittämisen kanssa uudet asemakaavat tukevatkin Sipoon kasvua monipuolisella tavalla. Näiden rinnalla vuonna 2023 alkoi Sipoon yleiskaavan päivitys. Uudella yleiskaavalla mahdollistetaan kunnan kasvu ja kehitys myös tulevien vuosikymmenten aikana. Nykyinen, voimassa oleva yleiskaava on tarjonnut hyvät puitteet yhdyskuntakehitykselle, mutta sen potentiaali alkaa olla monelta osin jo käytetty ja se on monilta osin vanhentumassa. Yleiskaavatyö on lähtenyt liikkeille rakennemallien laadinnalla. Rakennemallit olivat nähtävillä ja kuntalaisten kommentoitavina kesällä 2023. Rakennemalleja esiteltiin useissa asukastilaisuuksissa ja muun muassa sipoolaisissa oppilaitoksissa. Yleiskaavan pop-up kiertue kiersi ympäri Sipoota keräämässä kuntalaisten näkemyksiä. Vuoden 2024 aikana on määrä päättää uuden yleiskaavan teemakokonaisuuksista ja aloittaa työ ensimmäisten teemojen osalta.

Yhteistyö uudessa organisaatiossa

Sipoon kunnan henkilöstöorganisaatio uudistui 1.5.2023. Vuosi 2024 tulee näin ollen olemaan ensimmäinen kokonainen vuosi uudella organisaatorakenteella ja uusilla toimialoilla. Organisaation uudistuminen on edellyttänyt kehitystyötä ja muutoksia kaikissa kunnan yksiköissä ja toiminnoissa. Oman toimialan toiminnan suunnittelun ja rakentamisen lisäksi myös toimialojen välinen yhteistyö on uuden edessä. Yhdyskunnan ja ympäristön toimialalla on runsaasti yhdyspintoja ja yhteisiä tehtäviä kunnan muiden toimialojen kanssa. Toimialamme vastaa muun muassa koulujen ja päiväkotien tiloista, liikuntapaikkojen rakennuttamisesta ja kunnan investointien koordinoinnista. Näiden toimivuus edellyttää saumatonta ja yhteiseen tavoitteeseen tähtäävää yhteistyötä. Onkin tärkeää pitää huolta siitä, että kunnan toiminta ei pääse siiloutumaan. Yhteiset, Sipoon kunnan ja kuntalaisten etuun tähtäävät tavoitteet ja niitä tukevat toimenpiteet ovat tässä avainasemassa. Myös käytännön yhteistyöhön ja sen rakenteisiin tulee kiinnittää huomiota, jotta muun muassa palveluverkkojen suunnittelu, kunnan kehitys, taloussuunnittelu ja kuntalaisten palvelut toimivat tehokkaasti ja ovat laadukkaita. Uusi henkilöstöorganisaatio tarjoaa tähän hyvän pohjan ja uudistus täydentyy vuoden 2024 aikana päätöksentekoon etenevällä luottamuselinorganisaation uudistuksella. Uusi luottamushenkilöorganisaatio on määrä ottaa käyttöön valtuustokauden vaihtuessa.

Strategian toteuttaminen, sitovat tavoitteet vuodeksi 2024 (uusi tavoitetaulukko, toteutuma ja liikennevalo jätetään tyhjäksi)

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan tulosalueet ovat: kaavoitus, mittaus ja kiinteistöt, kehittäminen ja tuki, rakennusvalvonta, haja-asutusalueen alueen rakentamisen luvat, katu- ja viheralueet sekä toimitilat.

Strategian toteuttaminen, sitovat tavoitteet vuodeksi 2024

Tavoite valtuustokaudelle	Sitova tavoite 2024	Mittari
Laaditaan kestävä kehityksen laajempi kokonaiskuva ja tiekartta kohti kestävämpää Sipoota	Päivitetään Sipoon ilmastosuunnitelma	Ilmastosuunnitelman päivitys hyväksytty
Tasapainoinen talous	Kaikkien kaavahankkeiden yhteydessä laaditaan kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja arvioidaan kaavahankeen kaavatalous	Kaavatalouden laskennan prosessi käytössä kaikissa kaavahankkeissa
Vuotuinen keskimääräinen väestökasvutavoite noin 500 henkilöä. Asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa.	Kasvatetaan monipuolista kaavavarantoa (pientalovarantoa painottaen) mahdollistamaan osaltaan kunnan väestökasvutavoite ja pientalosasuntotuotannon lisääminen.	Yhteensä vähintään 40 000 k-m2 uutta asumisen kaavavarantoa hyväksytty, josta vähintään 25 000 k-m2 on uutta pientalokaavavarantoa.
Sipoon yritysten ja erityisesti palveluyritysten määrää on kasvatettu ja monipuolistettu maanomistuksen, kaavoituksen ja markkinoinnin avulla.	Yritysten sijoittumisen prosessi uudistetaan.	Yritysten sijoittumisen prosessi on otettu käyttöön.
Päätös Kerava-Nikkilä henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä	Kerava-Nikkilä-radnan ratasuunnittelu käynnistetään.	Ratasuunnitelman laadinta on aloitettu yhteistyössä Keravan kaupungin ja väyläviraston kanssa.
	Käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on alle 2 kk paitsi lupamenettelyjen yhteensovittamista käsittelevissä lupahakemuksissa. Käsittelyaika määritellään hakemuksen käsittelykelpoisuudesta päätöksen antamisen ajankohtaan.	Käsittelyaika on alle 2kk.
	Käsittelykelpoisen suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöshakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on alle 4 kk paitsi lupamenettelyjen yhteensovittamista käsittelevissä lupahakemuksissa. Käsittelyaika määritellään hakemuksen käsittelykelpoisuudesta päätöksen	Keskimääräinen käsittelyaika on alle 4kk.

	antamisen ajankohtaan.	
Päätös kevytliikenneväylän rakentamiseksi Nikkilän ja Söderkullan välille.	Tie- ja katusuunnittelu yhdessä ELY-keskuksen kanssa käynnissä.	Väylän pohjatutkimus- ja maastomalliaineisto valmis.

Riskianalyysi

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

Toimiva ja sujuva yhdyskuntaprosessi 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. Tervehdellisen 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.

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. Näihin epävarmuuksiin voidaan vastata vain toimintaa ja organisaatiota uudistamalla siten, että ne vastaavat muuttuvan toimintaympäristön haasteisiin.

SITOVAT TALOUSTAVOITTEET VUONNA 2024						
SITOVUUSTASO TOIMINTAKATE						
sis.+ ulk.erät	1 000€	TA 2023	VK 2024	KJ 2024	TAE 2024	TA 2024
TULOT		11 657	12 558			
MENOT		- 22 869	- 24 985			
TOIMINTAKATE		- 11 213	- 12 427	-	-	-
Menot euroa/asukas		- 1 001	- 1 070	-	-	-

TOIMINTAKTATE TULOSALUEITTAIN						
sis.+ ulk.erät	1 000€	TA 2023	VK 2024	KJ 2024	TAE 2024	TA 2024
Kaavoitus		- 5 265	- 5 046			
Mittaus ja kiinteistö		- 6	- 176			
Kehittäminen ja tuki		- 579	- 824			
Rakennusvalvonta		- 355	- 384			
Haja-as alueen rakentam. luvat		-	- 89			
Ympäristövalvonta		- 566	- 602			
Katu- ja viheralueet		- 2 034	- 2 381			
Toimitilat		- 2 408	- 2 926			

Yhdyskunta ja ympäristö	1 000 €	TA 2023	TAE VK 2024	TAE KJ 2024	TAE 2024	TA 2024	TS 2025	TS 2026
sis.+ ulk.erät								
Toimintatuotot		11 657	12 558	0	0	0	0	0
Myyntituotot		60	60					
Maksutuotot		636	640					
Tuet ja avustukset		42	34					
Muut toimintatuotot		10 919	11 824					
Toimintakulut		-22 869	-24 985	0	0	0	0	0
Henkilöstökulut		-6 848	-7 533					
Palveluiden ostot		-8 636	-9 411					
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		-3 029	-3 052					
Avustukset		-80	-80					
Muut toimintakulut		-4 277	-4 908					
Toimintakate		-11 213	-12 427	0	0	0	0	0

Tulosalue: Haja-asutusalueen rakentamisen luvat

Vastuuhenkilö: Lupavalmistelupäällikkö

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024–2026

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat –yksikkö on irrotettu omaksi yksikökseen Rakennusvalvontayksiköstä keväällä 2023. Yksikön keskeisimpänä tehtävänä on käsitellä haja-asutusalueen suunnittelutarve- ja poikkeamishakemuksia. Lupahakemusten käsittely ruuhkautui vuonna 2021, kun hakemuksia saapui poikkeuksellisen suuri määrä. Lisäksi lupahakemusten valmistelu ja käsittely hidastui henkilöstömuutosten seurauksena vuoden 2022 aikana. Lupahakemusten käsittely on edellä mainittujen muutosten seurauksena edelleen ruuhkautunut. Tavoitteena on purkaa kertyneiden lupahakemusten suma ja päästä mahdollisimman nopeasti tavoiteltuun 4 kuukauden käsittelyaikaan. Lupahakemusten käsittelyssä on

kuitenkin huomioitava, että osa rakennushankkeista on vaikutuksiltaan merkittäviä ja laajempia, jonka vuoksi ne edellyttävät erilaisten taustaselvitysten teettämistä lupavalmistelun yhteydessä. Selvitysten teettäminen ja asiantuntijalausuntojen saaminen vievät aikaa ja pidentävät siten lupahakemuksen käsittelyä.

Kertynyttä suunnittelutarve- ja poikkeamishakemusten jonoa on purettu hankkimalla valmistelutyötä kuntaorganisaation ulkopuolelta ostopalveluna. Hakemusjonoa seurataan ja konsulttipalvelua jatketaan edelleen, mikäli sille koetaan tarvetta. Viime vuosina rakentamispaine Sipoon haja-asutusalueilla on ollut merkittävää. Saapuvien lupahakemusten määrää on kuitenkin vaikea etukäteen arvioida. Yleisesti rakentamisen arvioidaan hiljentyvän vuoden 2024 aikana, mutta tuleva lainuudistus saattaa lisätä haja-asutusalueen lupahakemusten määrää.

Lisäksi on tarkoituksena palkata haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikköön lisähenkilö, jotta lupahakemusten käsittelyssä päästäisiin 4 kuukauden tavoiteaikaan. Lisähenkilön työtehtäviin kuuluisi avustavat työtehtävät lupahakemusten käsittelyssä ja niiden valmistelussa sekä asiakaspalvelu. Rakennuslalla on osaajapula, joten uuden henkilön rekrytointi voi viedä aikaa. Työhön perehdyttäminen ja ohjelmistojen hallitseminen vie myös oman aikansa.

Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2024

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön toiminnasta syntyvät tuotot muodostuvat lupakäsittelystä saatavista tuloista. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön menot koostuvat pääosin henkilöstömenoista. Menoja on syntynyt viime vuosien aikana myös lupahakemusten valmistelutyöstä, jota on ostettu kuntaorganisaation ulkopuolelta yksityisiltä konsulttitoimistoilta. Tarkoituksena on vuoden 2024 aikana saada palkattua lisähenkilö, joka nopeuttaisi lupahakemusten valmistelua sekä parantaisi asiakaspalvelun laatua. Tulevan lakiuudistuksen vaikutukset asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen lupakäsittelyyn eivät ole vielä arvioitavissa. Lakiuudistuksen ja lisähenkilön myötä syntyy tarvetta koulutuksille.

Toiminnan volyymin kehitys

Tunnusluvut	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TA 2024
• Poikkeamiset ja suunnittelutarveratkaisut	39	76	50	65
• Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun keskimääräinen käsittelyaika (käsittelykelpoisuudesta/ hakemuksen jättöpäivästä laskien), kk	4/7	7,5/10,6	< 4	4/7

Haja-asutusalueen rakentamisluvat

	1 000 €	TA 2023	TAE VK 2024	TAE KJ 2024	TAE 2024	TA 2024	TS 2025	TS 2026
Tuloarvio			54					
Määräraha			-143					
Toimintakate	Netto	0	-89	0	0	0	0	0

Tulosalue: Rakennusvalvonta

Vastuuhenkilö: Rakennusvalvontapäällikkö

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024–2026

Rakennusvalvonta toimii Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan alaisena rakennusvalvontaviranomaisena. Rakennusvalvonnan tehtävänä on tuottaa terveellistä ja turvallista rakentamista ja hyvää kuntakuvaa sekä viihtyisää elinympäristöä. Rakennusvalvonnan päätehtäviin kuuluvat rakentamista koskeva ohjaus, neuvonta ja lupakäsittely sekä rakentamisaikainen valvonta - näiden lisäksi myös jatkuva rakennetun ympäristön valvonta. Rakennusvalvonnan toimintaa ohjaavat mm. maankäyttö- ja

rakennuslaki sekä -asetus, Ympäristöministeriön asetukset, Sipoon kunnan rakennusjärjestys sekä eriaistiset kaavat ja niiden määräykset. Rakennusvalvonnan toiminta on asiakaslähtöistä ja myönteistä.

Varsinaisten viranomaistehtävien hoitamisen ohella Sipoon rakennusvalvonta kehittää edelleen toimintaansa jatkuvana prosessina kohti nopeampaa, laadukkaampaa ja asiakaslähtoisempää lupa- ja valvontaprosessia. Rakennusvalvonnan koko henkilöstö käyttää aktiivisesti sähköisen lupa-asioinnin välinettä (Lupapiste.fi): Lupapisteessä mahdollistuu neuvonta, luvan hakeminen, rakentamisaikainen valvonta sekä lopuksi hankkeiden sähköinen arkistointi. Lupapisteen Kauppa palvelee rakennusvalvonnan asiakirjojen ostoa sähköisen aineiston osalta. Rakennusvalvonnan asiointi-, päätös- ja osin myös valvontaprosessi sujuu sähköisyytensä ansiosta myös etäyhteyksin.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen on käynnissä. Uudistamistyön seurauksena syntyvä Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Rakentamislain myötä tulee kunnille vaatimuksia mm. tietomallipohjaisen lupakäsittelyn, rakennusjärjestyksen ja taksan uudistamisen sekä luonnollisesti henkilöstön koulutautumisen osalta. Vireillä olevan Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) käyttöönotosta syntyy lisäksi velvoitteita kunnille. Valmistautuminen tuleviin muutoksiin tulee olla vahvasti etupainotteista.

Rakennusrekisterin laadunparannusprojekti etenee pääosin palvelujen oston kautta. Rekisterin oikeellisuus tehostaa rakennusvalvonnan työtä ja tarjoaa asiakkaille luotettavan pohjan rakentamisen nykytilanteesta ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Täydentyvä rakennusrekisteri myös kasvattaa pysyvästi kunnan vuosittaisia kiinteistöverotuloja kertaluonteisen työn seurauksena.

Paperisen käyttöarkistoina (keskeneräiset rakennushankkeet ajankohtaan 31.12.2016 saakka, jolloin lupakäsittely muuttui kokonaan sähköiseksi) digitointi ja integrointi Lupapisteeseen tulee mahdollistamaan paperittomana myös rakentamisaikaisen valvontaosion. Päätearkiston sähköistäminen toteutetaan käyttöarkiston digitoinnista saatua kokemusta hyödyntäen. Aineistojen sähköistäminen vähentää merkittävästi fyysistä arkistotilaa. Kattava sähköinen arkisto tehostaa edelleen rakennusvalvonnan yhteistyömahdollisuuksia, lupakäsittelyä sekä asiakaspalvelua.

Yhteistyön kehittämistä sekä ulkoisten että sisäisten sidosryhmien kanssa jatketaan. Kehitystyö ja yhteistyö korostuvat entisestään Rakentamislain voimaantuloon ja sen käyttöönottoon valmistautumisessa.

Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2024

Rakennusvalvonnan toiminnasta syntyvät tuotot muodostuvat pääosin väestönkasvusta ja sen mahdollistavasta lisääntyvästä rakentamisesta. Pientalojen osalta rakentamisen määrän ennustetaan pysyvän ennallaan voimaan tulleen asemakaavavaarannon ja myyntiin tulevien omakotitonttien ansiosta vuoden 2024 aikana; voimakkaampaa kasvua hillitsee rakentamisessa vuoden 2023 aikana syntynyt ja edelleen jatkuva poikkeuksellinen aika. Merkittävät vaihtelut rakennusvalvonnan tuottoihin syntyvät neliöperusteisen taksan kautta kuitenkin kerrostalohankkeista sekä yritysten toimitilojen ja tuotantorakennusten hankkeista. Em. toimitilojen ja tuotantorakennusten hakemusten määrää on vaikea ennustaa, minkä vuoksi tuottoarvio on edelleen varovainen. Myös laajemmin kunnan kaavavarannolla sekä varannon myyntiin avaamisella on oma vaikutuksensa rakennusvalvonnan tuottojen ajalliseen syntyymiseen.

Rakennusvalvonnan menot koostuvat pääosin henkilöstömenoista. Sitova tavoite, koskien lupakäsittelyn kestoa, asettaa oman vaatimuksensa riittävälle henkilömäärälle. Osaavan henkilöstön palkkaaminen rakennusalalla on haastavaa - Sipoon rakennusvalvonnan henkilöstö muodostaa kuitenkin tehokkaan ja asiansa osaavan yksikön; nykyisen henkilöstön pysymiseen tulee panostaa. Menot rakennusvalvonnan sähköisen asioinnin ja arkistoinnin osalta ovat kiinteät ja suhteutettu keskimääräiseen lupamäärään uuden palvelusopimuksen myötä. Rakentamislaki ja sen aiheuttamien velvoitteiden täyttäminen tulee osaltaan lisäämään rakennusvalvonnan menoja.

Toiminnan volyymin kehitys

Tunnusluvut	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TA 2024
• Rakennusluvut	227	167	240	125
• Toimenpideluvat	42	51	50	40
• Rakennusluvan keskimääräinen käsittelyaika (käsittelykelpoisuudesta/hakemuksen jättöpäivästä laskien), kk	0,4/2,6	0,4/3,7	1,0/3,0	0,4/3,0
• Käyttöön otetut tai valmistuneet asunnot (uudisrakennukset)	291	121	300	200
• Asuinrakentamiseen myönnettyt luvat (uudisrakennukset)	101	62	130	50
• Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien sisältämä asuntomäärä (uudisrakennukset)	317	312	300	150

	1 000 €	TA 2023	TAE VK 2024	TAE KJ 2024	TAE 2024	TA 2024	TS 2025	TS 2026
Tuloarvio		555	520					
Määräraha		-910	-904					
Toimintakate	Netto	-355	-384	0	0	0	0	0

Tulosalue: Ympäristövalvonta

Vastuhenkilö: Ympäristövalvontapäällikkö

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024–2026

Ympäristövalvonta toimii Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan alaisena ympäristönsuojeluviranomaisena. Lisäksi yksikölle on annettu hoidettavaksi leirintäalueviranomaisen tehtävät. Ympäristövalvonnan tulee ohjauksen, neuvonnan, lupakäsittelyn ja valvonnan kautta huolehtia siitä, että ympäristönsuojelusta annettua lainsäädäntöä ja määräyksiä noudatetaan. Ympäristövalvonnan toimintaa ohjaavat mm. ympäristönsuojelulaki, maa-ainelaki, vesilaki, jätelaki, maastoliikennelaki, vesiliikennelaki, vesihuoltolaki, luonnonsuojelulaki, merenkulun ympäristönsuojelulaki, ulkoilulaki, ns. naapurussuhdelaki, maankäyttö- ja rakennuslaki ja edellä mainittujen lakien nojalla annetut lukuisat asetukset sekä kunnan antamat määräykset, kuten ympäristönsuojelumääräykset, jätehuoltomääräykset, määräykset kaavoissa ja rakennusjärjestys. Yksikön määrärahaan sisältyy myös alueellisesti hoidetun maaseutuhallinnon tehtäviä varten varattu määräraha.

Ympäristövalvonta pyrkii resurssiensa puitteissa suunnitelmakaudella 2024-2026 sujuvoittamaan työprosesseja sisäisillä ohjeistuksilla sekä tehostamaan lupa- ja valvontaprosesseja. Tehokas ja sujuva toiminta edellyttää edellä mainittujen lisäksi huolellisesti sekä optimaalisesti suunnitellun ja toteutetun tiedonhallinnan järjestämisen. Tiedonhallinnan kehittämiseen tulee panostaa tulevana suunnitelmakaudella, keskeisiä ovat paperisen aineiston digitointi ja sähköisen asiointijärjestelmän ajantasaisuus. Sähköinen asiointi yhdessä toistaiseksi vielä paperisena ylläpidettävä arkisto aiheuttavat lisätyötä, koska kaikki sähköisenä tuleva aineisto on tulostettava kunnassa arkistointia varten sekä manuaalisesti arkistoitava käsin. Yksikkö pyrkii omalta osaltaan edistämään siirtymistä sähköiseen arkistointiin.

Muutokset lainsäädännössä tuo lähes aina tullessaan uusia lisätehtäviä viranomaiselle ja hyvin usein muutokset aiheuttavat tarvetta tehtävien uudelleenpriorisointiin sekä voivat toisinaan luoda painetta toiminnan uudelleenorganisointiin. Merenkulun ympäristönsuojelulain uudistuksen myötä huvivenesatamien jätehuollon rekisteröinti on laajentunut koskemaan yhä pienempiä huvivenesatamia. Viranomaisen on selvittänyt ja laihoin tuloksin lähestynyt uudistusta koskevia pieniä huvivenesatamia. Tavoitteena kuitenkin edelleen on, että vuoteen 2026 mennessä kaikki pienet huvivenesatamat ovat rekisteröityneet.

Jälkivalvonnan osalta yksiköllä on tavoitteena suorittaa viranomaisen erikseen hyväksyttävän valvontasuunnitelman mukaiset suunnitelmalliset tarkastukset sekä muita tarkastuksia priorisoinnin mukaisesti ja resurssiensa puitteissa. Tavoitteena on myös aloittaa hajajätevesilainsäädännön toimeenpanon suunnitelmalliset tarkastukset suunnitelmakaudella 2024–2026, mikäli resurssit mahdollistavat viimeksi mainitun. Lisäksi yksikkö jatkaa hevostallien tarkastusprojektia ainakin vuoden 2025 loppuun asti.

Ympäristönsuojelun edistämiseksi yksikön pitkään käynnissä ollut työ pienvesistöjen ja Sipoonjoen osalta jatkuu sekä yksikön omasta toimesta ja yhteistyössä kunnan muiden yksiköiden kanssa että kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Lisäksi yksikkö pyrkii lisäämään ja tiivistämään yhteistyötä kunnan muiden toimialojen ja yksiköiden kanssa ympäristönsuojelun edistämiseksi sen eri osa-alueilla. Viranomaisen selvillä olovelvollisuus kunnan ympäristön tilasta toteutetaan mm. osallistumalla alueelliseen ilmanlaadunseurantaan ja bioindikaattoritutkimukseen, kansalliseen leväseurantaan kahden järven osalta, tarkastamalla tai tutustumalla veloitettarkailun piirissä olevien toimintojen seurantatuloksiin sekä tarvittaessa näytteenotoin ja viranomaisen teettämään selvitykseen.

Kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma vuodelta 2009 edellyttää päivittämistä toimintakauden 2024–2026 alkupuolella, koska se on suurelta osin vanhentunut mm. johtuen kunnan kasvusta, alueilta saadun tiedon karttumisesta sekä olemassa olevien toimintojen sijoittelun muutoksista ja riski-toimintojen lisäyksistä.

Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2024

Pitkään täyttämättä olleet virat ovat täytetty vuoden 2023 aikana ja toiminta pyritään vakauttamaan suunnitelma kauden 2024-2026 alkupuolella. Huomionarvoista on, että uusien työntekijöiden perehdyttämiseen kuluu merkittävästi resursseja. Jatkossa tuleekin panostaa erityisesti henkilöstön pysymiseen. Palkkakustannusennukset pysyy ennallaan vuonna 2024.

Tiedonhallinnan kehittämisprojektin käynnistäminen siirtyy vuodelle 2024 Talousarviossa 2024 on varattu tähän tarkoitukseen 40 000 euron määräraha.

Jotta yksikkö kykenee vastamaan muuttuviin lupamenettelyihin ja palvelemaan asiakkaita tehokkaasti, tullaan prosesseja kehittämään. Käytännössä tämä tarkoittaa nykyisten prosessien päivittämistä sekä tulevien uusien prosessien suunnittelua ja laatimista.

Ympäristön tilan selvilläolovelvollisuuden täyttämiseksi, ympäristönsuojeluviranomainen päivittää pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa talouden suunnitelmakauden 2024-2026 alussa ja työn arvioidaan kestävän kaksi vuotta mahdollisine selvityksineen ja se toteutetaan pääosin ostopalveluna asiaan perehtyneeltä asiantuntijalta. ELY-keskus on myöntänyt päivitystyölle 50 % rahoituksen. Päivitystyöstä hyötyy myös moni muu yksikkö esim. kaavoitusviranomainen, rakennusvalvonta sekä kiinteistö- ja mittausyksikkö.

Toiminnan volyymin kehitys

Tunnusluvut	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TA 2024
Luvat ja päätökset	29	36	30	35
Haittailmoitukset	161	89	160	100
Lausunnot	25	35	30	30

	1 000 €	TA 2023	TAE VK 2024	TAE KJ 2024	TAE 2024	TA 2024	TS 2025	TS 2026
Tuloarvio		50	50					
Määräraha		-616	-652					
Toimintakate	Netto	-566	-602	0	0	0	0	0