

## 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 suunnitteleamalla, 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 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 taajamakeskustoihin myös 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

Tavoite valtuustokaudelle	Sitova tavoite 2024	Mittari
Laaditaan kestävän 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 väestönkasvutavoite ja pientaloasuntotuotannon 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-radon ratasuunnittelu käynnistetään.	Ratasuunnitelman laadinta on aloitettu yhteistyössä Keravan kaupungin ja väyläviraston kanssa.
	Käsittelykelpoisen rakennuslupahakemuksen käsittelyaika on alle 2 kk paitsi lupamenettelyjen yhteensovittamisesta käsiteltävissä lupahakemuksista. Käsittelyaika määritellään hakemuksen käsittelykelpoisuudesta päätöksen antamisen ajankohtaan.	Käsittelyaika on alle 2kk.
	Käsittelykelpoisen suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöshakemuksen keskimääräinen käsittelyaika on alle 4 kk paitsi lupamenettelyjen yhteensovittamisesta käsiteltävissä lupahakemuksista. Käsittelyaika määritellään hakemuksen käsittelykelpoisuudesta päätöksen antamisen ajankohtaan.	Keskimääräinen käsittelyaika on alle 4kk.

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. 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.

Venäjänsä 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
<b>TULOT</b>	11 657	12 558			
<b>MENOT</b>	- 22 869	- 24 985			
<b>TOIMINTAKATE</b>	- 11 213	- 12 427	-	-	-
<b>Menot euroa/asukas</b>	- 1 001	- 1 070	-	-	-

**TOIMINTAKTATE TULOSALUEITTAIN**

sis.+ ulk.erät 1 000€	TA 2023	VK 2024	KJ 2024	TAE 2024	TA 2024
<b>Kaavoitus</b>	- 5 265	- 5 046			
<b>Mittaus ja kiinteistö</b>	- 6	- 176			
<b>Kehittäminen ja tuki</b>	- 579	- 824			
<b>Rakennusvalvonta</b>	- 355	- 384			
<b>Haja-as alueen rakentam.luvat</b>	-	- 89			
<b>Ympäristövalvonta</b>	- 566	- 602			
<b>Katu- ja viheralueet</b>	- 2 034	- 2 381			
<b>Toimitilat</b>	- 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
<b>sis.+ ulk.erät</b>							
<b>Toimintatuotot</b>	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					
<b>Toimintakulut</b>	-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					
<b>Toimintakate</b>	-11 213	-12 427	0	0	0	0	0

**Tulosyksikkö:** Kehittäminen ja tuki

**Vastuhenkilö:** Toimialan kehittämisspäällikkö

**Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024–2026**

Tulosyksikkö huolehtii yhdyskunnan ja ympäristön toimialan kehittämisen ja strategiatyön koordinoinnista ja tukipalveluista sekä kunnan strategisesta suunnittelusta. Yksikkö vastaa investointien esi- ja yleissuunnitelmista sekä väestöennusteiden laatimisesta ja kaavatalouslaskemista kaavoituksen yhteydessä. Lisäksi hanke- ja kehittämistyö sekä aktiivinen vuoropuhelu ja tiedottaminen asukasrajapinnassa ovat keskeisiä yksikön tehtäviä.

Yksikön tukipalvelut käsittävät erilaisia laskutuksen ja hallinnoinnin yleisiä tehtäviä, jotka palvelevat koko kuntaorganisaatiota sekä kaikkia toimialan yksiköitä. Lisäksi yksikkö hallinnoi kunnan omistuksessa olevia

henkilökunta-asuntoja, ja vastaa lyhytaikaisesta tilanvuokrauksesta (Sipoo-talo-toiminto). Kehittäminen ja tuki -yksikön tarjoamien erilaisten tukipalveluiden rooli tulee korostumaan kunnan kasvun ja kehityksen myötä. Yksikön roolina on toimia toimialan työtä ja toimintoja yhteen kokoavalla tavalla sekä vahvistaa yhteistyötä eri kunnan toimialojen kesken. Tavoitteena on kokonaisuuden optimointi osaoptimoinnin sijaan.

Yksikön toiminnan painopistettä ja resursseja on kehitetty Sipoon yhdyskuntakehittämistä tukevaan toimintaan sekä muihin kunnan strategian määrittelemiін painotuksiin. Sipoon kehittyvä yhdyskuntarakenne ja asukasmäärän lisääntyminen edellyttävät, että toiminnan strateginen suunnittelu sekä kehittämistyön koordinointi ja oikea-aikainen reagoiminen nousevat entistä merkittävämpään asemaan.

Toimialan strategiset kärkihankkeet, Nikkilän kartanon keskuksen toteutus ja henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava-Nikkilä -radalla projektoidaan talousarviovuoden aikana. Projektoinnilla vahvistetaan hankkeiden toteutusta ja parannetaan niiden seurantaa.

Organisaatiomuutoksessa yhdyskunnan ja ympäristön toimiala monipuolistui ja vahvistui, kun vanhat tekniikka- ja ympäristöosasto sekä kehitys- ja kaavoituskeskus siirtyivät saman toimialan ja johdon alaisuuteen. Organisaatiomuutoksen kautta myötä roolia kehitettiin ja selkeytettiin henkilöstömuutoksilla. Toimialaa johtava yhdyskuntajohtaja aloittaa virassaan syksyllä 2023. Toimialan johtamisjärjestelmästä tehdään päätökset vuoden 2023 loppuun mennessä, jolloin uusi johtamisjärjestelmä otetaan käyttöön talousarviovuoden alussa.

## **Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2024–2026**

Kunnan yhdyskuntarakenteen kehitys yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa tulevat näkymään toimialan kaavoitus-, rakennus-, korjaus- ja kehityshankkeissa. Samalla toimialan kehityshankkeet tulevat näkyviksi entistä laajemmalle asukasjoukolle. Lähivuosina käynnistyvät laajat infra- ja rakennushankkeet edellyttävätkin ennakoivaa suunnittelu- ja koordinoituvuutta. Erityisen tärkeäksi nousevat investointi- ja projektihallinnon tehtävät sekä toiminnan tarkka suunnittelu, ennakointi ja priorisointi.

Tässä kehityskulussa avoimen, luotettavan ja oikea-aikaisen viestinnän merkitys korostuu entisestään. Yksiköllä on tärkeä rooli aidon vuoropuhelun rakentamisessa niin asukkaiden kuin muiden sidosryhmien kesken. Asukkaiden näkemyksiä tullaan jatkossakin selvittämään erilaisia kyselyitä ja muita osallistamismenetelmiä hyödyntäen. Viime vuosina on onnistuneesti toteutettu useampia osallistavan budjetoinnin hankkeita, joissa asukkaat ovat päässeet itse ehdottamaan sopivia kehittämiskohteita. #MunSipoo -osallistuvan budjetoinnin hankkeen jatkoa pohditaan tulevien vuosien aikana, mutta hankkeelle ei sisälly määrärahoja vuoden 2024 talousarvioehdotuksessa.

Aktiivinen läsnäolo asukasrajapinnassa mahdollistaa kuntalaisten aidon kuulemisen ja osallistamisen sekä lisää yhdyskunnan ja ympäristön toimialan näkyvyyttä asukkaiden keskuudessa. Yksikkö tukee näin osaltaan laadukkaasti toteutetun asukasvuorovaikutuksen kautta sipoolaisten hyvän asumisen edellytyksiä.

Yksi kunnan keskeisistä tavoitteista on kehittyä kestävästi. Päävastuu kestävän kehityksen kokonaisuuden koordinoinnista ja sen kehittamisestä yhdyskunnan ja ympäristön toimialalla on kehittäminen ja tuki -yksiköllä. Vuonna 2024 kestävän kehityksen ympäristönäkökulmien kehittämistä jatketaan koko yhdyskunnan ja ympäristön toimialalla määrätietoisesti osana yhdyskuntakehittämisen ja -rakentamisen prosessia.

Vuoden 2024 aikana tullaan päivittämään kunnan ilmastosuunnitelma osana koko kunnan kestävän kehityksen tavoitteita. Vuoden 2024 aikana tullaan päivittämään kunnan ilmastosuunnitelma osana koko kunnan kestävän kehityksen tavoitteita. Lisäksi vuonna 2023 Kuntalan alueen kiinteistöissä käynnistynyt sähköautojen latauspisteinfrastruktuurin kehittämistä jatketaan vuonna 2024 rakennuttamalla latauspisteitä muille kunnan kiinteistöille. Rakennettavat latauspisteet on tarkoitettu ensisijaisesti kunnan ladattavan kaluston ja työntekijöiden ladattavien autojen käyttöön. Lisäksi energiatehokkuuden, kiertotalouden ja vähäpäästöisyyteen tullaan kiinnittämään huomiota katu- ja viherrakentamisen hankintojen yhteydessä.

Kehittäminen ja tuki -yksikkö vastaa toimialan hankintojen kehittämisestä ja kilpailutusprosesseihin liittyvistä tukitehtävistä. Yksikkö osallistuu tiiviisti katu- ja viherrakentamisen sekä toimitilojen hankintaprosessien tukemiseen ja kehittämiseen. Hankintaprosessien ja niihin liittyvän toiminnan määrätietoinen kehittäminen jatkuu tulevina vuosina. Hankintojen kehittämisen punaisena lankana on toimialan ja kunnan toiminnan kehittäminen hankintamenettelyjen edistämisen kautta. Vuoden 2024 aikana on tarkoitus ottaa kehitystoimenpiteenä käyttöön kunnan verkkosivuilla julkaistava hankintakalenteri, jonka kautta tiedotetaan yrityksiä ennakkoon kunnan toimialojen tulevista hankinnoista ja voimassa olevista sopimuksista.

Kunnan asuntostrategian tavoitteena on pienentää kunnan omistuksessa olevien vuokra-asuntojen määrää suunnitellusti. Vuosittain on myyntiin tuotu noin 10 asuntoa. Asuntojen myynti on aloitettu vuonna 2021. Vuodeksi 2024 ei tulla esittämään uusia asuntoja myytäväksi, sillä vuokrattavaksi tarkoitettujen asuntojen tavoitemäärä saavutetaan nykyisillä myyntitoimilla. Asuntojen myynti on ollut suhdanteesta johtuen melko hidasta, joten todennäköisesti vuoden 2023 asuntoja tullaan myymään vielä vuonna 2024. Asuntojen myynti lisää yksikön toimintatuottoja vuoden 2024 aikana.

Yksikkö tulee hyödyntämään palvelumuotoilun menetelmiä kehittämishankkeissa sekä jatkamaan yhteistyötä Laurea-ammattikorkeakoulun kanssa.

Kunnan tilojen tilavarausjärjestelmän kehitystyötä jatketaan koko kuntaorganisaation kesken.

Yksikön henkilöstömäärään on tullut muutoksia uuden toimialan aloituksen myötä. Talousarvioehdotukseen ei sisälly määrärahoja lisähenkilöstön palkkaamiseen, mutta investointibudjetissa on varauduttu määräaikaisen projektinjohtajan palkkaamiseen. Projektinjohtaja sijoittuu hallinnollisesti osaksi kehittäminen ja tuki -yksikköä.

### Toiminnan volyymin kehitys

Tunnusluvut	TP 2021	TP 2022	TP 2023	TA 2024
<b>Vuokrattavat asuinhuoneistot</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>44</b>

	1 000 €	TA 2023	TAE VK 2024	TAE KJ 2024	TAE 2024	TA 2024	TS 2025	TS 2026
<b>Tuloarvio</b>		1 158	958					
<b>Määräraha</b>		-1 737	-1 782					
<b>Toimintakate</b>	<b>Netto</b>	<b>-579</b>	<b>-824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Tulosalue:** Katu- ja viheralueet

**Vastuhenkilö:** Kuntatekniikan päällikkö

### Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024–2026

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 osa-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 ennakoidusti ja suunnitelmallisesti.

Katu- ja viheralueet -yksikkö saa vuosittain satoja kuntalaispalautteita. Asiakaspalautteisiin vastaamisen prosessia on kehitetty aktiivisesti. Tätä kehitystyötä jatketaan myös talousarviovuoden aikana. 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 molemmat merkittäviä toimia tällä polulla.

Yksikön vastuulle kuuluu myös merellisiä kohteita. Yksikkö selvittää vuoden 2024 aikana edellytyksiä vierasvenesataman toteuttamiseksi Sipooseen. Samalla tutkitaan sijaintivaihtoehtoja ja hankkeen mahdollisia kustannuksia. Talousarviovuoden aikana selvitetään myös tarvetta hankkia vene saaristokohteiden ylläpidon helpottamiseksi. Selvitys toteutetaan yhdessä muiden toimialojen kanssa, sillä vene palvelisi kaikkia kunnan toimintoja tarpeen mukaan. Selvityksen niin osoittaessa on hankintaan varauduttu osana yksikön määrärahoja.

### **Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2024**

Sipoon kunnan kasvu ja uusien alueiden rakentaminen vaativat katu- ja viheralueiden oikea-aikaista suunnittelua, rakentamista, sekä laadukasta toteutusta. Rakennettavissa alueissa korostuvat kuntastrategian mukaisesti pientalovaltaiset alueet. Tulevan vuoden suunnittelukohteita ovat muun muassa Nikkilän kartanon keskuksen, Talmankaaren ja Massbyn Danielsbackan asemakaava-alueet.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa talousarviovuoden aikana muun muassa Metsärinteen, Taasjärven itäpuolen (T6) ja Söderkullan kartanon asemakaava-alueilla. Nikkilän kartanon keskuksen alueen esirakentamistöiden aloitus riippuu asemakaavasta tehtyjen valitusten käsittelyprosessista, mutta töiden aloitukseen talousarviovuoden loppupuolella varaudutaan.

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 jatkaa kasvuaan.

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

Yksikön henkilöstövakanssit on täytetty. Nykyisellä henkilöstömäärällä on katu- ja viheralueet - yksikössä merkittävä resurssivaje työtehtäviin nähden. Talousarvioesitykseen sisältyy määräraha määräaikaisen vihertyöntekijän vakinaistamiseen. Lisäksi pääosin investoinneista rahoitettavaksi esitetään uutta rakennuttajainsinöörin tehtävää. Samalla myös paine palvelujen oston lisäämiseen kasvaa.

## Toiminnan volyymin kehitys

Tunnusluvut	TP2020	TP 2021	TA 2022	TA 2023	TA 2024
Kunnan kunnossapitämät kadut, km	83	84	86	88	91
Kunnan kunnossapitämät erilliset jalankulun ja pyöräilyn väylät, km*	-	-	-	64	64
Kunnossapidettävät linja-autopysäkit*	-	-	-	46	46
Katuvalaistuspisteet	4 200	4 300	4 500	4 700	4900
Rakennetut ja hoidetut puistot, ha	62	65	77	79	83

\*Uusi tunnusluku talousarviossa 2023

	1 000 €	TA 2023	TAE VK 2024	TAE KJ 2024	TAE 2024	TA 2024	TS 2025	TS 2026
Tuloarvio		263	273					
Määräraha		-2 296	-2 653					
Toimintakate	Netto	-2 034	-2381	0	0	0	0	0

**Tulosalue:** Toimitilat

**Vastuhenkilö:** Tilapalvelupäällikkö

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2024–2026

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 automaattioratkaisut lisääntyvät koko ajan ja lisäksi turvatekniikan automatisoinnin eteneminen kulunvalvonnassa on ollut nopeaa. Vuoden 2024 aikana mietitään ratkaisuja, kuinka rakennuksien kameravalvontaa voidaan järjestää paremmin palvelemaan kunnan tarpeita.

Kiinteistökannassa tapahtuneet keskeiset muutokset vuoden 2023 aikana olivat Västerskogin paviljonkipäiväkodin valmistuminen sekä Taasjärven ja Talman yksityisten päiväkotien siirtyminen kunnan varhaiskasvatukselle. Lisäksi purettiin Nikkilän sydämen alueella vanha koulukeskuksen liikuntasali, vanha linja-autoasema, Vita Paviljong rakennus sekä Landsängenin päiväkoti. Näiden viimeksi mainittujen rakennusten tilalle rakentuu uusi paviljonkipäiväkoti, joka aloittaa toiminnan kesällä 2024. Sibbo Gymnasiumin peruskorjaus valmistui loppuvuodesta 2023, mutta koulutoimi ottaa sen käyttöön vuonna 2024. Näillä kaikilla edellä mainituilla on seuraamisaikutuksia kiinteistökannan lisäksi myös toimintaan sekä kiinteistöjen ylläpitotoiminnan järjestämiseen.

Omaisuuuden hallinnan optimointi käsittää kiinteistöjen käytön tehostumisen kautta turhiksi jäävien kiinteistöjen myynnin ja vuokraamisen, joka hallinnoidaan kiinteistöstrategian ja erikseen hyväksytyjen toimenpiteiden mukaisesti. Suunnittelukaudella 2024–2026 omaisuuden hallintaa liittyvät toimenpiteen toimitilojen osalta liittyvät pääsääntöisesti yllä mainittuihin muutoksiin ja niistä vapautuneisiin tiloihin. Vapautuneiden tilojen käyttötavat tullaan selvittämään kuten esim. myynti, uudelleen käyttö tai purku.

Vuonna 2024 tapahtuu Opintien vanhan koulurakennuksen purkaminen, tämä purkaminen ei kuitenkaan koske liikuntasalia eikä entistä keittiö- ja ruokalattia. Lisäksi luovutaan vanhan Kuntalan alueella sijaitsevasta Artturi-paviljongista. Lisäksi jatkokäytön selvittäminen tulee eteen Nikkilän keskustan vanhan paloaseman osalta, kun pelastuslaitos on siirtynyt 2023 valmistuneisiin uusiin tiloihin. Samassa yhteydessä luovuttiin myös paloaseman yhteydessä olleesta ensihoidon paviljongista.

### 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 aktivointiraja 10 000 euroa) määrittää tekninen valiokunta investointiohjelmissa esitettyjen periaatteiden ja määrärahan puitteissa.

Uusinvestointikohteiden (laajennus- ja uudelleeninvestoinnit) osalta keskeisin hanke on Miilin sivistyskeskuksen liikuntahallin suunnittelun alkaminen.

Peruskorjausinvestoinneissa teknisen valiokunnan päätöksellä kohdennettaviin hankekokonaisuuksiin on oma määrärahasa niin rakennuskannan peruskorjauksiin kuin myös energiahankkeiden toteuttamiseen. Määrärahojen avulla on tarkoitus suunnittelukautena pitää rakennusten kunto hyvällä tasolla.

### **Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2024**

Tilamuutokset, niin valmistuvat tai vuokrattavat uudet toimitilat ja vastaavasti purettavat, pois myytävät tai ulosvuokrattavat tilat, ovat toimitilojen talouteen eniten vaikuttava tekijä. Tehdyt paviljonkiratkaisut tulevat erityisesti näkymään vuoden 2024 kustannuksissa.

Vuoden 2022 lopulla on kunnanhallituksessa hyväksytty Sipoon kunnan energiaohjelma 2023-2025, jonka tavoitteena on 5% energiansäästö ohjelman aikana. Toimenpidelistauksessa on lämpötilarajojen säätäminen, tyhjiä rakennusten säästötoimet, aurinkovoiman lisääminen sekä erityiset investointiluontoiset toimet, kuten lämmitysratkaisujen muutokset rakennuksissa. Näillä toimenpiteillä saadaan energiamäärää pienennettyä, mutta epävarmuus energian hinnasta on olemassa.

Sisäiset vuokrissa on tehty maltillinen elinkustannusindeksien mukainen korjaus, käyttäen vuoden 2023 kevään indeksiarvoja. Inflaatio on kuitenkin kehittynyt tämän jälkeen.

Suomen kiinteistöalan inflaatiokehitys tulee näkymään kustannusten kasvuna vuoden 2024 aikana, joita muutoksia ei ole täysimääräisinä voitu ennakoida.

Talousarvioesitykseen sisältyy määräraha saneerausinsinöörin toimen perustamiseen. Pääosin investointibudjetista osoitetaan lisäksi määrärahat kiinteistökoodinaattorin tehtävän vakinaistamiseen. Saneeraus

## Toiminnan volyymin kehitys

<b>Tunnusluvut</b>	<b>TP 2020</b>	<b>TP 2021</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TA 2023</b>	<b>TA 2024</b>
Osastojen käytössä olevat toimitilat (ei asunnot), htm <sup>2</sup>	90 000	91 000	90 000	80 000	82000
Vuokratut muut kiinteistöt	19	18	18	21	21

	<b>1 000 €</b>	<b>TA 2023</b>	<b>TAE VK 2024</b>	<b>TAE KJ 2024</b>	<b>TAE 2024</b>	<b>TA 2024</b>	<b>TS 2025</b>	<b>TS 2026</b>
<b>Tuloarvio</b>		8 876	9 939					
<b>Määräraha</b>		-11 284	-12 864					
<b>Toimintakate</b>	<b>Netto</b>	<b>-2 408</b>	<b>-2926</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>