

4.8 Yhdyskunta ja ympäristö / Samhälle och miljö

Vastuualue:

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan tehtävänä on tarjota kuntalaisille viihtyisää, turvallista ja toimivaa elinympäristöä suunnittelemalla, toteuttamalla, ylläpitämällä ja vaalimalla sipoolaista yhdyskuntaa ja rakennettua sekä rakentamatonta ympäristöä.

Vastuuhenkilö:

Yhdyskuntajohtaja

Ansvarsområde:

Sektorn för samhälle och miljö har som uppgift att erbjuda kommuninvånarna en trivsamt, trygg och fungerande livsmiljö genom att planera, genomföra, underhålla och värna om samhället samt den byggda och obebyggda miljön i Sibbo.

Ansvarsperson:

Samhällsdirektör

Sitovat taloustavoitteet vuonna 2027

Sitovuustaso toimintakate

Bindande ekonomiska mål för år 2027

Bindningsnivå verksamhetsbidrag

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	12 802	12 482			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 25 107	- 19 711			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 12 305	- 7 229			

Toimintakate tulosalueittain

Verksamhetsbidrag enligt resultatområde

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Kaavoitus / Planläggning					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 5 303	- 1 154			
Mittaus- ja kiinteistö / Mätning och fastighet					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	130	125			
Kehittäminen ja tuki / Utveckling och stödtjänster					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 945	- 812			
Rakennusvalvonta / Byggnadstillsyn					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 520	- 534			
Haja-asutusalueen rakentamisen luvat / Tillstånd för byggande i glesbygden					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 124	- 118			
Ympäristövalvonta / Miljöövervakning					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 634	- 649			
Katu- ja viheralueet / Gator och grönområden					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 2 471	- 2 427			
Toimitilat / Lokalförvaltning					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 2 437	- 1 660			

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE/BUF 2027	TA / BU 2027	TS / EP 2028	TS / EP 2029
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	12 802	12 482					
Myyntituotot / Försäljningsintäkter	150	240					
Maksutuotot / Avgiftsintäkter	630	605					
Tuet ja avustukset / Understöd och bidrag	20	50					
Muut toimintatuotot / Övriga verksamhetsintäkter	12 003	11 587					
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 25 107	- 19 711					
Henkilöstökulut / Personalkostnader	- 8 210	- 8 688					
Palvelujen ostot / Köp av tjänster	- 9 274	- 4 674					
Aineet, tarvikkeet ja tavarat / Material, förnödenheter och varor	- 3 045	- 2 490					
Avustukset / Understöd	- 80	- 40					
Muut toimintakulut / Övriga verksamhetskostnader	- 4 498	- 3 819					
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 12 305	- 7 229					

Strategian toteuttaminen, sitovat tavoitteet vuodeksi 2027

Genomförande av strategin, bindande mål för år 2027

1. Hyvinvointia ja turvallisuutta arjessa ja yhteisöissä

Vuoden 2027 sitova tavoite / Bindande mål år 2027			Vastuutoimiala
Uimahallin toteuttaminen etenee sovitussa aikataulussa ja kustannukset pysyvät sovitussa ja taloudellisesti kestäväksi hyväksytyssä kustannusarviossa			Yhdyskunta ja ympäristö
Mätare	Valtuusto on käsitellyt hankesuunnitelman ja päättänyt hankkeen toteutuksesta ja siihen liittyvistä reunaehdoista	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100

3. Kestävä kasvu, monimuotoinen asuminen ja sujuva liikkuminen

Vuoden 2027 sitova tavoite / Bindande mål år 2027			Vastuutoimiala
Edistetään Kerava–Nikkilä-radan avaamista henkilöliikenteelle: Edellytykset ratasuunnittelun aloittamiselle on luotu yhteistyössä Keravan ja Väyläviraston kanssa.			Yhdyskunta ja ympäristö
Mätare	Ratasuunnittelulle on varattu riittävät resurssit ja tarvittavat yhteistyösopimukset solmittu osapuolten välillä. Mahdollisuuksien mukaan ratasuunnittelu alkaa, luodaan kuitenkin vähintään edellytykset sen aloittamiselle.	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100
Vuoden 2027 sitova tavoite / Bindande mål år 2027			Vastuutoimiala
Erillisten sijoittamis- ja poikkeamislupien käsittelyaika hakemuksen käsittelykelpoisuudesta laskien on alle 4 kk; lausunto rakentamisluvan yhteydessä käsiteltävän sijoittamisen edellytysten arvioinnin osalta on alle 1 kk lausuntopyynnöstä.			Yhdyskunta ja ympäristö
Mätare	Käsittelyaika alle 4 kk.	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100
Vuoden 2027 sitova tavoite / Bindande mål år 2027			Vastuutoimiala
Rakentamisluvan käsittelyaika hakemuksen käsittelykelpoisuudesta laskien (rakentamislaki velvoittaa) on alle 3 kk tai poikkeuksellisen vaativissa hankkeissa alle 6 kk.			Yhdyskunta ja ympäristö
Mätare	Uusi käsittelyaika alle 3 kk/6 kk.	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	
Vuoden 2027 sitova tavoite / Bindande mål år 2027			Vastuutoimiala

Sipoon vetovoimaa lisätään vauhdittamalla pientalokaavojen laatimista, toteuttamista ja tontinmyyntiä: Edistetään M5 Danielsbackan asemakaavoitusta. Edistetään N65 Metsärinteen sekä NG8 Nikkilän kartanon asemakaavojen toteuttamista			Yhdyskunta ja ympäristö
Mätare	M5 Danielsbackan asemakaavan kaavaehdotus on asetettu julkisesta nähtävälle	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100
Mätare	NG8 Nikkilän kartanon asemakaava-alueen ensimmäisten tonttien luovutus alkaa	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100
Mätare	Metsärinteen asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentaminen valmistuu ja alue valmistuu tontinluovutukseen.	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100

4. Ympäristöystävällisyys ja luonnon monimuotoisuus			
Vuoden 2027 sitova tavoite / Bindande mål år 2027			Vastuutoimiala
Laajennetaan suunnitelmallisesti luonnon monimuotoisuutta tukevaa viherverkostoa			Yhdyskunta ja ympäristö
Mätare	Luonnon monimuotoisuutta tukevan viherverkon pinta-ala määritellään kunnan omistamille maa-alueille (v. 2026 taso), nettokehitys raportoidaan vuositasolla	Utgångsläge	Måltillstånd
		0	100

Toiminnan tunnusluvut

Verksamhetens nyckeltal

Tunnusluvut / Nyckeltal	TP / BS 2024	TP / BS 2025	TA / BU 2026	TA / BU 2027
Kulut € per asukas / Kostnader € per invånare	450	456	450	
Vuokrattavat asuinhuoneistot, kpl / Uthyrningsbara bostadslägenheter, st.	44	35	47	33
Rakennusluvut, kpl / Bygglov, st.	144	144	120	130
Toimenpideluvat, kpl / Åtgärdstillstånd, st.	36	7	0	0
Poikkeamiset ja suunnittelutarveratkaisut, kpl / Undantagsbeslut och avgöranden som gäller planeringsbehov, st.	94	70	60	60
Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun keskimääräinen käsittelyaika käsittelykelpoisuudesta, kk / Genomsnittlig handläggningstid för undantagsbeslut och avgörande om planeringsbehov räknat från det att ansökan bestäms vara korrekt uppgjord, mån.	3,7	3,4	4	4
Poikkeamisen ja suunnittelutarveratkaisun keskimääräinen käsittelyaika hakemuksen jättöpäivästä laskien, kk / Genomsnittlig handläggningstid för undantagsbeslut och avgöranden som gäller planeringsbehov räknat från det att ansökan bestäms vara	7,9	6,9	7	7
Rakennusluvan keskimääräinen käsittelyaika käsittelykelpoisuudesta, kk / Genomsnittlig handläggningstid för ett bygglov räknat från det att ansökan bestäms vara korrekt uppgjord, mån.	0,3	0,4	1	0,4
Rakennusluvan keskimääräinen käsittelyaika hakemuksen jättöpäivästä, kk / Genomsnittlig handläggningstid för bygglov från det datum när ansökan lämnats in, mån.	2,8	5,2	4	5

Käyttöönötetut tai valmistuneet asunnot (uudisrakennukset), kpl / Ibruktagna eller färdigställda bostäder (nybyggnader), st.	132	160	80	60
Asuinrakentamiseen myönnettyt luvat (uudisrakennukset), kpl / Tillstånd som beviljats för bostadsbyggande (nybyggnader), st.	51	53	40	60
Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupien sisältämä asuntomäärä (uudisrakennukset), kpl / Bostäder som de beviljade tillstånden för bostadsbyggande innehåller (nybyggnader), st.	57	54	100	100
Osastojen käytössä olevat toimitilat, htm ² / Lokaler som används av sektorerna, lägenhetsyta m ²	78 500	78 000	77 000	81 000
Ei käytössä olevat toimitilat, htm ² / Lokaler som inte är i bruk, lägenhetsyta m ²	10 000	11 000	11 500	15 000
Ympäristövalvonta, luvat ja päätökset, kpl / Miljöövervakning, tillstånd och beslut, st.	20	36	30	30
Ympäristövalvonta, haittailmoitukset, kpl / Miljöövervakning, skadeanmälningar, st.	81	95	90	90
Ympäristövalvonta, lausunnot, kpl / Miljöövervakning, utlåtanden, st.	65	75	40	60
Kunnan kunnossapitämät kadut, km / Vägar som underhålls av kommunen, km	90	93	105	105
Kunnan kunnossapitämät erilliset jalankulun ja pyöräilyn väylät, km* / Separata gång- och cykelvägar som underhålls av kommunen, km*	65	67	68	72
Kunnossapidettävät linja-autopysäkit* / Busshållplatser som ska underhållas*	52	52	50	85
Katuvalaistuspisteet, kpl / Vägbelysningspunkter, st.	4 900	4 985	5 050	5 080
Rakennetut ja hoidetut puistot, ha / Byggda och underhållna parker, ha	83	84	86	87
Vuokratut muut kiinteistöt, kpl / Övriga uthyrda fastigheter, st.	20	17	18	14

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala vastaa kunnan strategisesta suunnittelusta ja investoinneista, kaavoituksesta, infrastruktuurista, toimitiloista, kiinteistöistä sekä rakentamisen ja ympäristön viranomaistoiminnasta. Kunnan liikelaitos Sipoon Vesi on osa toimialan henkilöstöorganisaatiota.

Sipoon asukasmäärän ennustetaan kasvavan. Kestävän kasvun mahdollistaminen ja tukeminen sekä kunnan elinvoiman vahvistaminen ovat keskeisiä toimialan toiminnan tavoitteita samalla kun pidetään huolta sipoolaisten elinympäristöstä.

Sipoo haluaa olla yritysten silmissä houkutteleva sijoittumispaikka. Yritystonttien tarjonnan vahvistaminen sekä yritysten tarpeiden entistä

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

Ekonomiska anpassningsåtgärder i budgeten för år 2027

parempi huomiointi yhdyskuntasuunnittelussa ovat toimialan työn ytimessä taloussuunnitelmakauden aikana. Hyvin suunnitelluilla ja toteutetuilla investoinneilla mahdollistetaan kunnan kehittyminen, riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta sekä varmistetaan olemassa olevan infraomaisuuden ja rakennuskannan ajantasaisuus, turvallisuus ja soveltuvuus käyttöön.

Toimialarajat ylittävä palveluverkkotyö edesauttaa yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toiminnan suunnittelua. Palveluverkkotyön myötä yhdyskunnan ja ympäristön toimiala pystyy entistä paremmin ennakoimaan omien toimintojensa kohdistamista ja yhdyskuntasuunnittelun tarpeita.

Uusien kaava-alueiden suunnittelua ohjaa suurelta osin kaavatalous. Kunta kaavoittaa ensisijaisesti kunnan omistamaa maata ja priorisoi kaavataloudeltaan kannattavimpia kaavoja. Kaavojen priorisointia ohjaa tämän lisäksi kunnan strategiset tavoitteet.

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintaan vaikuttaa lähivuosina lainsäädännön muutokset. Maankäytön suunnittelua ja rakentamista ohjaavan lainsäädännön uudistuminen vaikuttaa niin kaavoitukseen, infran suunnitteluun, kuin rakentamisen valvontaan. Lainsäädännön tulevia ja muutoksia pyritään hallitsemaan ja niiden vaikutuksia toimintaan ennakoimaan.

Kunnan kasvu ja kuntatalouden paineet korostavat henkilöstön hyvinvoinnista huolehtimisen tärkeyttä. Henkilöstön veto- ja pitovoimatekijöistä huolehtiminen on tärkeää myös teknisten alojen asiantuntijoiden pahenevan osaajapulauksi. Kärkihankkeita, jotka vaikuttavat toimialaan aikavälillä 2027–2029, ovat NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan toteuttaminen, Söderkulla Skolan rakentaminen ja valmistuminen sekä Stormossan- ja muiden yritysalueiden kehittäminen. Uimahallin suunnittelun jatkaminen vaikuttavat olennaisesti toimialan resurssisuunnitteluun.

Muutoksena vuoden 2026 talousarvioon nähden toimialan määrärahoista on kunnahallituksen määrärahoihin siirretty HSL-kuntaosuudet, noin 3,8 milj. euroa. Muutos vähentää vastaavasti toimialan kokonaisbudjettia saman kokoisella summalla.

Talousarvioon vuodelle 2027 sisältyvät talouden

sopeuttamistoimenpiteet

Kunnanhallituksen toimialalle osoittama sopeuttamistarve on vuodelle 2027 0,450 milj. euroa ja vuodelle 2028 0,250 milj. euroa. Sopeutustarpeet on esitetty suhteessa toimialan tilinpäätökseen 2025. Sopeuttamistarve koskee ainoastaan ulkoisia kuluja

Talousarviota laadittaessa on aktiivisesti käyty läpi mahdolliset sopeuttamistoimet jokaisen toimialan yksikön osalta, huomioiden toimialan sekä yksiköiden erityispiirteet. Talouden sopeuttamista tavoitellaan lisäämällä tuloja ja pienentämällä menoja. Toimiala on pyrkinyt minimoimaan sopeuttamistoimien vaikutukset kuntalaisiin.

Talousarvion yhteydessä esitetyt sopeuttamistoimenpiteet vuodelle 2027 sisältävät leikkauksia ostopalveluihin, avustuksiin sekä toiminnan tehostamisiin ja säästöihin energiakuluissa. Vuodelle 2028 esitetään kunnanhallituksen kehityksen mukaisesti sopeuttamistoimina hulevesimaksun käyttöönottoa, jalkakäytävien siirtymistä kiinteistöjen kunnossa- ja puhtaanapitovastuulle sekä palvelutason madallusta palvelusopimuksissa.

Riskianalyysi

Toimialan toimintaa ohjaava lainsäädäntö on laajasti päivittymässä. Rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025, uusi alueidenkäyttölaki on arviolta astumassa voimana vuoden 2027 alkupuolella, kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon säädösten uudistus on käynnissä.

Yleiskustannusten nousu vaikuttaa toimialan käyttötalouteen ja investointeihin. Vuosille 2027 ja 2028 esitettävät sopeuttamistoimet ovat merkittäviä ja niiden toteutumiseen liittyy epävarmuustekijöitä. Varsinkin kehitykseen ja kaavoitukseen kohdistuvat sopeuttamistoimenpiteet rajoittavat toimialan reagointikykyä ja joustavuutta, mikä voi vaikuttaa varsinkin yllättävien elinkeino- tai muiden merkittävien hankkeiden edistämistä nopealla aikataululla.

Varsinkin pidemmän aikavälin vaikutukset on tunnistettava. Kaavoitukseen ja kehitykseen

Riskanalys



ehdotetut sopeuttamistoimet tarkoittavat hyvin tiukkaa priorisointia tulevina vuosina, mikä voi johtaa että kunnan strategian kannalta tärkeitä hankkeita voi viivästyä tai jäädä toteutumatta.

Kunnan vahvuudet tulee riskeistä huolimatta edelleen tunnistaa. Kunnan vahvuudet toimialan näkökulmasta liittyvät sijaintiin ja onnistuneisiin kehityshankkeisiin. Kunnan hallinnoimat ja omistamat rakennukset ovat yleisellä tasolla hyväkuntoisia ja yritysalueet ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana kehittyneet suotuisasti. Toimiala vahvistaa edelleen vahvuuksiaan: yritystonttien kaavoittamiseen ja myyntiprosessiin panostetaan sekä rakennettua ympäristöä kehitetään kestävästi ja pitkäjänteisesti.

4.8.1 Kaavoitus / Planläggning

Vastuualue:

Kaavoitus

Ansvarsområde:

Planläggning

Vastuuhenkilö:

Kaavoituspääällikkö

Ansvarsperson:

Planläggningschef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	40	10			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 5 343	- 1 164			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 5 303	- 1 154			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö vastaa kunnan asema- ja yleiskaavoituksesta ja koko kunnan liikennesuunnittelusta. Yksikkö vastaa myös kaavoitukseen liittyvistä lausunnoista ja osallistuu seudulliseen kehitystyöhön.

Vuonna 2027 strategisesti tärkein hanke on koko kunnan kattavan yleiskaavan edistäminen vähintään ehdotusvaiheeseen. Yksikössä priorisoidaan pientalovaltaisia kaavoja, joista merkittävin on Danielsbackan asemakaava.

Vastaavasti on tarkoitus panostaa yritystonttien kaavoittamiseen ja elinkeinoelämän mahdollisuuksien edistämiseen yhteistyön kautta. Yritysyhteistyön aktiivisuudesta riippuen arvioidaan mahdollisuuksia edistää Boxin työpaikka-alueen

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

asemakaavoituksen käynnistämistä.
Kaavoitusyksikkö varautuu myös priorisoimaan
elinkeinoelämän mahdollisia, tulevia hankkeita.

Vuosina 2025–2028 voimaan tulevat maankäyttöön
liittyvän lainsäädännön kokonaisuudistus tulee
vaikuttamaan kaavoitusyksikön toimintaan.
Vaikutukset kaavoituksen tulee arvioida,
huomioiden muiden voimaan tulleiden ja
valmistelussa olevien lakien yhteisvaikutukset.
Uudistus voi tuottaa lisäselvitystarpeita ja vastuita
kunnille.

Digitalisaation eteneminen lakisääteisesti tulee
vaikuttamaan kustannuksia lisäävästi varsinkin lain
voimaantulon ensimmäisinä vuosina.
Kaavoituksessa jo siirtymäajalla 2026–2028 uudet
hankkeet tulee pystyä aloittamaan tietomallilla. Tätä
muutosta on alettu Sipoossa jo valmistelemaan.
Tässä tietomallipohjaisessa kaavoituksen
aloittamisessa on erittäin tärkeää tehdä tiivistä
yhteistyötä vastaavan kokoisten verokkikuntien,
erityisesti KUUMA-kuntien kanssa. Uusien
suunnittelutyökalujen käyttö edellyttää koulutusta
ja perehdytystä paitsi kaavoituksessa, myös muissa
toimialan yksiköissä.

4.8.2 Mittaus ja kiinteistöt / Mätning och fastighet

Vastuualue:
Mittaus ja kiinteistö

Ansvarsområde:
Mätning och fastighet

Vastuuhenkilö:
Tonttipäällikkö

Ansvarsperson:
Tomtchef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	1 003	1 019			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 873	- 894			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	130	125			

**Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina
2027–2029**

**Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren
2027–2029**

Mittaus ja kiinteistöt -yksikön tehtäviin kuuluu
maaomaisuuden hallintaan sekä maan hankintaan ja
luovuttamiseen liittyvät tehtävät. Yksikkö huolehtii
maanhankinnasta kunnan maapoliittisia tarpeita
ajatellen ja luovuttaa pääosin valmiita
asemakaavatontteja liike-, teollisuus- ja

asumistarkoituksiin. Yksikössä hallinnoidaan myös kiinteistöjaotukseen, käyttöoikeuksiin ja omistusoikeuksiin liittyvät kiinteistötekniset asiat. Yksikössä tuotetaan ja ylläpidetään kunnan paikkatietoaineostoa koko kuntaorganisaation sisäiseen käyttöön ja julkaistavaksi myös mm. ulkoisessa karttapalvelussa. Merkittävimpiä yksikössä ylläpidettäviä aineistokokonaisuuksia ovat kantakarttaan, kaavoitukseen, rakennusvalvontaan ja infrastruktuuriin liittyvät paikkatietoaineistot. Yksikössä tehdään edellä mainittujen paikkatietoaineistojen ylläpitämisen lisäksi maastossa tehtäviä mittauksia organisaation sisäisille ja ulkopuolisille sidosryhmille.

Rakentamista ja maankäyttöä ohjaavan lainsäädännön uudistuminen aiheuttaa työtä ja muutostarpeita myös Mittaus- ja kiinteistöt -yksikölle. Lainsäädännön reunaehtojen muuttuessa toimintatapoja ja toiminnan periaatteita on tarpeen päivittää. Samalla moniin paikkatietosidonnaisiin tietojärjestelmiin kohdistuu kehitystarpeita. Muun muassa tietomallipohjaisuuteen siirtyminen maankäytön suunnittelussa edellyttää mittavan muutosprojektin läpivientiä. Yksikkö kehittää paikkatietopohjaisia ja maankäytön suunnittelun työkaluja yhdessä Digihallinnon ja muiden tulosyksiköiden kanssa.

Taloussuunnitelmakauden aikana uudistetaan kunnan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Linjaukset muodostavat perustan kunnan maapolitiikalle sekä asumisen kehittämiseksi. Pitkäjänteinen ja strateginen maa- ja asuntopoliitiikka on kestävä kasvun keskeinen edellytys. Kunnan väestönkasvu lisää tarvetta strategiselle maanhankinnalle. Meneillään olevalla taloussuunnitelmakaudella strategisen maanhankinnan tavoitteista on jääty jälkeen, koska maanhankintaan käytettävissä olevat määrärahat ovat pienentyneet ja merkittävä osa rahoituksesta on kohdistunut lunastuskorvauksiin. Strategisesti tärkeillä alueilla kunnan maanomistus on edelleen suhteellisen vähäistä, minkä vuoksi sen kasvattamiseen tulee panostaa tulevalle taloussuunnitelmakaudella. Näin varmistetaan kunnan kestävä kasvun ja yhdyskuntakehityksen edellytykset myös tulevaisuudessa.

Uudet asemakaavat ja päivittyvä yleiskaava luovat reunaehdot yksikön päivittäiselle työlle sekä tukevat

tavoitteita vahvistaa Sipoon asemaa houkuttelevana yritysten sijoittumispaikkana. Samalla kuntaan pyritään saamaan yrityksiä, jotka tukevat parhaiten kunnan elinvoimaa ja vetovoimaa. Kyse ei siis ole ainoastaan yritysten määrästä, vaan myös niiden laadusta ja vaikutuksista kunnan kehitykseen. Viime vuosien hankkeet sekä yhteistyö merkittävien kansallisten ja kansainvälisten yritysten kanssa osoittavat toiminnan tuloksellisuuden, mutta kova kilpailu yritysten investoinneista edellyttää jatkuvaa kehittämistä ja aktiivista toimintatapaa. Laaja ja monipuolinen yritystonttitarjonta muodostaa tämän työn perustan. Yksikön yhteistyötä kunnan elinkeinotoiminnan kanssa on tiivistetty, ja yhteisiä tavoitteita ja toimintamalleja tullaan selkeyttämään talousarviokauden aikana.

Lähivuodet näyttävät tonttitarjonnan osalta aiempaa valoisammilta, sillä lähivuosina hyväksyttyjen asemakaavojen toteutus on edennyt. Merkittävänä askeleena kunnan suurinvestoinnin, Nikkilän kartanon asemakaavan (NG8), ensimmäiset tontit tulevat myyntiin. Lisäksi uusia pientalotontteja on saatu markkinoille useilla alueilla, ja kerrostalotonttien varanto on edelleen hyvällä tasolla. Rakentamisen suhdanteessa on nähtävissä asteittaisen elpymisen merkkejä. Monipuolisen tonttitarjonnan ohella myös tontinmyyntiin ja markkinointiin panostetaan aktiivisesti. Tontinmyynnin merkitys kunnan talouden tasapainon tukemisessa korostuu, ja kaavataloudellisesti kestävien alueiden toteuttaminen vahvistaa edellytyksiä rahoittaa sekä kasvua että laadukkaita palveluja.

Taloussuunnitelmakauden aikana kunnan mittaus- ja paikkatietopalveluiden kehittäminen vaatii lisäresursseja, mutta avaa samalla mahdollisuuden siirtää tuottavia toimintoja kunnan järjestettäväksi. Omalla työllä tuomme säästöjä sekä luomme lisäarvoa kuntalaisille ja kunnan talouteen. Lisäksi lisäresurssit antavat mahdollisuuden kehittää yksikön ja kunnan kiinteistötekniistä toimintaa tulevaisuudessa.

4.8.3 Kehittäminen ja tuki / Utveckling och stödtjänster

Vastuualue:

Kehittäminen ja tuki

Ansvarsområde:

Utveckling och stödtjänster

Vastuuhenkilö:
Kehityspäällikkö

Ansvarsperson:
Utvecklingschef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	829	733			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 1 774	- 1 545			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 945	- 812			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

Kehittäminen ja tuki -yksikkö vastaa yhdyskunnan ja ympäristön toimialan kehittämisestä, strategisesta suunnittelusta sekä tukipalveluista. Yksikön keskeisiin tehtäviin kuuluvat investointien hallinta, väestösuunnitteen laatiminen, asukasvuorovaikutus ja viestintä sekä julkisten hankintojen toteuttaminen yhteistyössä toimialan muiden yksiköiden kanssa. Lisäksi yksikkö vastaa kunnan tilojen lyhytaikaisesta vuokrauksesta voimassa olevien ohjeiden mukaisesti sekä Sipoon Veden asiakaspalvelusta ja laskutuksesta. Myös toimialan ostolaskujen käsittely kuuluu yksikön tehtäviin.

Toimialan pitkän aikavälin suunnittelua jatketaan tiiviissä yhteistyössä muiden toimialojen, yksiköiden ja sidosryhmien kanssa. Suunnittelu pohjautuu kuntastrategiaan sekä kunnan poikkihallinnollisiin ohjelmiin. Työssä korostuvat tiedolla johtaminen, toimintaympäristön seuranta, aktiivinen viestintä ja osallistaminen sekä ulkopuolisen hankerahoituksen nykyistä tehokkaampi hyödyntäminen kunnan kärkihankkeissa.

Vuonna 2027 yksikkö tukee toimialan strategisten kärkihankkeiden, kuten Nikkilän kartanon sekä keskustojen kehittämisen, toteuttamista. Tukea tarjotaan muun muassa investointien suunnittelussa, väestöennusteiden laatimisessa, hankintaprosesseissa, viestinnässä ja osallistamisessa, palveluverkkotyössä sekä hallinnon tukipalveluissa.

Investointihankkeiden ja niiden talouden hallintaa kehitetään edelleen. Tavoitteena on investointien parempi suunnittelu, seuranta, läpinäkyvyys ja priorisointi. Investointiohjelma ja väestösuunnite kytketään entistä tiiviimmin kaavoitusohjelmaan ja palveluverkkotyöhön siten, että ne muodostavat yhtenäisen ja toisiaan tukevan kokonaisuuden.

Kehittäminen ja tuki -yksikkö vastaa poikkeushallinnollisesti toteutettavan kestävä kehityksen tiekartan koordinoinnista. Vuoden 2027 aikana tiekartan tavoitteille laaditaan konkreettiset toimenpiteet, vastuut ja seurannan menettelytavat. Yksikkö koordinoi myös valtuuston hyväksymän Sipoon ilmastosuunnitelman toimeenpanoa.

Vuoden aikana kehitetään maankäytön tilannekuvatyökalua, jonka tavoitteena on parantaa maankäytön prosessin kokonaisohjausta maanhankinnasta kaavoitukseen, kunnallistekniikan suunnitteluun ja rakentamiseen, markkinointiin sekä tontinluovutukseen. Tilannekuvasta muodostuu yhteinen työkalu maankäytön, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä investointien suunnittelun tarpeisiin.

Kuntalaisten osallistumiselle, vuorovaikutukselle ja avoimelle viestinnälle on kasvava tarve. Toimialan viestintää kehitetään edelleen ja otetaan käyttöön uusia osallistamisen menetelmiä. Osallistuvaa budjetointia jatketaan yhtenä kuntalaisten vaikuttamisen välineenä.

Yksikkö tukee ajankohtaisia aluekehittämishankkeita aktiivisesti. Rakennusliikkeiden kanssa ylläpidetään säännöllistä vuoropuhelua, ja merkittävistä hankkeista järjestetään markkinavuoropuheluja. Lisäksi yksikkö tukee tontinluovutusta asumisen markkinoinnin keinoin.

Tukipalveluiden osalta painopisteenä on julkisten hankintojen suunnitelmallinen toteuttaminen ja hankintaprosessien jatkuva kehittäminen. Lisäksi toimialan prosesseja selkeytetään ja tehostetaan erityisesti tilavuokrauksen ja laskutuksen osalta. Lyhytaikaisten tilavuokrausten laskutus siirretään Timmi-järjestelmään, ja varattavien tilojen näkyvyyttä sekä käyttöastetta parannetaan.

Sipoon Veden uusi asiakas- ja laskutusjärjestelmä mahdollistaa toimintatapojen uudistamisen ja työprosessien tehostamisen. Vuoden 2027 aikana järjestelmän tarjoamat mahdollisuudet hyödynnetään täysimääräisesti, ja asiakasportaalin kehittämistä jatketaan tavoitteena palvelujen keskittäminen yhteen järjestelmään. Asiakkaita tuetaan aktiivisesti uusien toimintojen käyttöönotossa.

Kunnan asuntojen myyntiä jatketaan asuntostrategian mukaisesti. Tavoitteena on luopua jäljellä olevista asunnoista vuoden 2027 aikana.

Henkilöstön osalta yksikkö panostaa työhyvinvointiin, työssä jaksamiseen ja hyvän työilmapiirin ylläpitämiseen. Lisäksi vahvistetaan henkilöstön osaamista ja hyödynnetään osaamista monipuolisesti toimialan tavoitteiden saavuttamiseksi.

4.8.4 Rakennusvalvonta / Byggnadstillsyn

Vastuualue:

Rakennusvalvonta

Ansvarsområde:

Byggnadstillsyn

Vastuuhenkilö:

Rakennusvalvontapäällikkö

Ansvarsperson:

Byggnadstillsynschef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	465	496			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 985	- 1 030			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 520	- 534			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

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 toiminta on asiakaslähtöistä ja myönteistä.

Rakennusvalvonnan toimintaa ohjaavat pääasiassa 1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki (ennen uuden lain voimaantuloa vireille tulleiden hankkeiden osalta maankäyttö- ja rakennuslaki), Ympäristöministeriön asetukset, Sipoon kunnan rakennusjärjestys sekä eriaisteiset kaavat ja niihin liittyvät tarkemmat ohjeistukset. Rakentamislaki on muokannut rakennusvalvonnan prosesseja ja toimintaa. Rakentamislupa edellyttää olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset)

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

Centrala förändringar i verksamheten samt deras ekonomiska konsekvenser år 2027

tarkastelun lisäksi useimmiten myös alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelun – nämä alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelut tehdään Haja-asutusalueen rakentamisen luvat - yksikön toimesta. Lakiin on täydennetty 1.1.2026 alkaen lupien käsittelyaikatakuu: 3 kk käsittelyaika käsittelykelpoiselle rakentamislupahakemukselle (vastaava vaatimus 6 kk käsittelystä poikkeuksellisen vaativien hankkeiden osalta).

Tietomallimuotoinen lupaprosessi kehittyy vähitellen. Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (RYTJ) käyttöönotosta syntyy lisäksi velvoitteita kunnille. Lakiuudistuksella tavoitellaan byrokratian keventämistä; sääntelyn väheneminen ennakoi jälkivalvonnan lisääntymistä. Lakiin on jäänyt tulkinnanvaraisuutta – ja vasta hallinto-oikeuden päätökset osoittavat lain mukaisen linjan.

Rakennusrekisterin laadunparannusprojekti etenee kokeneen projektityöntekijän voimin. Rekisterin oikeellisuus tehostaa rakennusvalvonnan työtä ja tarjoaa asiakkaille luotettavan pohjan rakentamisen nykytilanteesta ja tulevaisuuden mahdollisuuksista. Täydentyvä rakennusrekisteri myös kasvattaa pysyvästi kunnan vuosittaisia kiinteistövero- ja kiertäjäkertymien seurauksena.

Päätearkiston digitointiprojektissa on saatettu vuoden 2026 aikana laaja paperiaineisto skannattavaksi - ja työ jatkuu skannatun aineiston liittämällä osaksi sähköistä arkistoamme. Kattava sähköinen arkisto tehostaa edelleen rakennusvalvonnan yhteistyömahdollisuuksia, lupakäsittelyä ja asiakaspalvelua.

Yhteistyön kehittämistä sekä ulkoisten että sisäisten sidosryhmien kanssa jatketaan. Kehitystyö ja yhteistyö korostuvat entisestään rakentamislain voimaantulon myötä.

Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2027

Rakennusvalvonnan toiminnasta syntyvät tuotot muodostuvat pääosin lupa- ja valvontamaksuista; pääosin väestönkasvusta ja sen mahdollistavasta lisääntyvästä rakentamisesta. Rakentamisen määrään ennustetaan vähäistä kasvua sekä pientalojen että isompien hankkeiden osalta.

Merkittävät vaihtelut rakennusvalvonnan tuottoihin syntyvät kuitenkin neliöperusteisen taksan myötä kerrostalohankkeista sekä yritysten toimitilojen ja tuotantorakennusten hankkeista. Em. hankkeiden 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 syntymiseen.

Rakennusvalvonnan menot koostuvat pääosin henkilöstömenoista. Sitova tavoite, koskien lupakäsittelyn kestoja, sekä uuteen lakiin kirjattu enimmäiskäsittelyaika asettavat omat vaatimuksensa riittäville resursseille. Sipoon rakennusvalvonnan henkilöstö muodostaa tehokkaan ja asiansa osaavan yksikön; nykyisen henkilöstön pysymiseen tulee panostaa.

4.8.5 Haja-asutusalueen rakentamisen luvat / Tillstånd för byggande i glesbygden

Vastuualue:

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat

Ansvarsområde:

Tillstånd för byggande i glesbygden

Vastuuhenkilö:

Lupavalmistelupäällikkö

Ansvarsperson:

Lovberedningschef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	54	72			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 178	- 190			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 124	- 118			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

Toiminta-ajatus

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat yksikkö vastaa asemakaava-alueiden ulkopuolella käsiteltävistä sijoittamis- ja poikkeamisluvista. Yksikkö toimii Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunnan alaisena. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat yksikön päätehtäviin kuuluvat sijoittamis- ja poikkeamislupien valmistelu sekä niihin liittyvä asiakkaiden ohjaus ja neuvonta. Lupien valmistelua ohjaavat muun muassa voimassa oleva yleis- tai osayleiskaava, rakennusjärjestys sekä rakentamislaki (RakL) ja alueidenkäyttölaki (AKL).

Taloudellinen tulos

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön toiminnasta syntyvät tuotot muodostuvat lupakäsittelymaksuista saatavista tuloista. Haja-asutusalueen rakentamisen luvat -yksikön menot koostuvat pääosin henkilöstömenoista sekä konsulttikuluista. Suuren saapuvien lupahakemusten määrän vuoksi, valmistelutyötä on jouduttu hankkimaan ostopalveluna kuntaorganisaation ulkopuolelta.

Olennaiset tapahtumat toiminnassa sekä analyysi tavoitteiden ja tunnuslukujen toteumasta

Saapuneiden lupahakemusten määrää ja niiden käsittelyaikaa tilastoidaan rakennus- ja ympäristövaliokunnalle. Tilastojen avulla rakennus- ja ympäristövaliokunta voi seurata saapuneiden lupahakemusten määrää ja niiden käsittelyyn kulunutta aikaa.

Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella voidaan ratkaista joko rakentamisluvan yhteydessä lausuntomenettelynä tai hakijan halutessa erillisellä sijoittamisluvalla. Mikäli rakennushankkeessa tarvitsee poiketa voimassa olevasta yleiskaavasta, osayleiskaavasta, rakennusjärjestyksestä tai rakennuskiellosta niin silloin on käsiteltävä poikkeamislupa.

Erillisten sijoittamis- ja poikkeamislupien valmistelussa tavoitteena on päästä neljän kuukauden käsittelyaikaan. Hakemukset ovat kuitenkin sisällöltään ja laajuudeltaan erilaisia, joten jokin hakemus saattaa sen vuoksi valmistelultaan ottaa enemmän aikaa.

Rakentamisluvat käsitellään rakennusvalvonnassa. Rakentamislupa voi toisinaan edellyttää olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelun lisäksi alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelua. Rakentamisluvan yhteydessä annettavien sijoittamisen edellytysten arvioinnissa haja-asutusalueen rakentamisen luvat yksikön tavoitteena on saada lausuttua hankkeesta noin yhden kuukauden sisällä, siitä kun lausuntopyyntö on saapunut.

Arvio tulevasta kehityksestä

Rakennusalan taantumasta huolimatta hakemuksia on saapunut entiseen tapaan ja todennäköisesti tämä jatkunee myös vuoden 2027 aikana. Uuden puitesopimuksen valmistelu on aloitettu, jotta saadaan konsulttiapua hakemusten valmisteluun. Konsulttien käyttö on välttämätöntä, jotta saapuvat hakemukset saadaan valmisteltua joustavasti ja tavoiteaikataulun mukaisesti. Uudistettu rakennusjärjestys tulee todennäköisesti osittain voimaan syksyn 2026 aikana. Uudistettu rakennusjärjestys on sallivampi ja voi siten lisätä saapuvien lupien määrää

4.8.6 Ympäristövalvonta / Miljöövervakning

Vastuualue:

Ympäristövalvonta

Ansvarsområde:

Miljöövervakning

Vastuuhenkilö:

Ympäristövalvontapäällikkö

Ansvarsperson:

Miljötillsynschef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	5	5			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 639	- 654			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 634	- 649			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

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-aineslaki, vesilaki, jätelaki, maastoliikennelaki, vesiliikennelaki, vesihuoltolaki, luonnonsuojelulaki, merenkulun ympäristönsuojelulaki, ulkoilulaki, ns. naapuruussuhdelaki, 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 edelleen suunnitelmakaudella 2027–2029 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 myös panostaa tulevana suunnitelmakautena; keskeisiä ovat paperisen aineiston digitointi ja sähköisen asiointijärjestelmän ajantasaisuus. Sähköinen asiointi yhdessä toistaiseksi vielä paperisena ylläpidettävää arkistoa aiheuttavat lisätyötä, koska kaikki sähköisenä tuleva aineisto on yksikössä tulostettava arkistointia varten sekä arkistoitava manuaalisesti. Yksikkö pyrkii omalta osaltaan edistämään siirtymistä sähköiseen arkistointiin.

Muutokset lainsäädännössä tuovat lähes aina tullessaan uusia lisätehtäviä viranomaiselle ja hyvin usein muutokset aiheuttavat tarvetta tehtävien uudelleenpriorisointiin sekä voivat toisinaan luoda painetta toiminnan uudelleenorganisointiin. Viime vuosina ympäristölainsäädännön painopiste on entisestään siirtynyt voimakkaammin jälkivalvontaan, jonka suorittaminen on työläämpää ja vie enemmän aikaa. Edellisen suunnitelmakauden loppupuolella jälkivalvonnan resursseja vahvistettiin 0,5 henkilöllä. Suunnitelmakaudella 2027–2029 tulee valppaati seurata ja arvioida jälkivalvonnan resurssien riittävyyttä sekä tarvittaessa vahvistaa toimintaa lisäresursilla.

Yksiköllä on jälkivalvonnan osalta 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 2027–2029, mikäli resurssit sen mahdollistavat. Lisäksi yksikkö jatkaa hevostallien tarkastusprojektia koko suunnitelmakauden 2027–2029.

Ympäristönsuojelun edistämiseksi pitkään käynnissä ollut työ Sipoonjoen osalta jatkuu yksikön omasta

toimesta sekä yhteistyössä kunnan muiden yksiköiden kanssa että kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Lisäksi ympäristövalvonta pyrkii lisäämään ja tiivistämään yhteistyötä kunnan muiden toimialojen ja yksiköiden kanssa ympäristönsuojelun edistämiseksi sen eri osa-alueilla. Viranomaisen selvilläolovelvollisuus kunnan ympäristön tilasta toteutetaan mm. osallistumalla alueelliseen ilmanlaadunseurantaan ja bioindikaattoritutkimukseen, jatkamalla hiilidioksiidipäästöseurantaan, osallistumalla kansalliseen leväseurantaan kahden järven osalta, tarkastamalla tai tutustumalla veloitettavien kailun piirissä olevien toimintojen seurantaloksiin sekä tarvittaessa näytteenotoin ja viranomaisen teettämin selvityksin.

Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2027

Viime vuosina ympäristölainsäädännön painopiste on entisestään siirtynyt voimakkaammin jälkivalvontaan. Koska jälkivalvonnan prosessit ovat hyvin pitkäkestoisia, kankeita ja työläitä, ne ovat erittäin resurssi-intensiivisiä.

4.8.7 Katu- ja viheralueet / Gator och grönområde

Vastuualue:

Katu- ja viheralueet

Ansvarsområde:

Gator och grönområden

Vastuuhenkilö:

Kuntatekniikan päällikkö

Ansvarsperson:

Kommunteknisk chef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	396	197			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 2 868	- 2 624			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 2 471	- 2 427			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2027–2029

Katu- ja viheralueet -yksikön työt koostuvat asiakaspalvelusta, kunnan hallinnoimien katujen ja yleisten alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapitotöistä, viranomaispäätöksistä ja yhteistyöstä eri sidosryhmien kanssa.

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuonna 2027–2028

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2027–2029

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren 2026–2027

Centrala förändringar i verksamheten samt deras ekonomiska konsekvenser år 2027

Katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien laatimisen lähtökohtana on kadun esi- ja yleissuunnittelu sekä kaavatalouden kehitys. Suunnittelun tavoitteena on luoda, toimiva, turvallinen, kestävä ja viihtyisä asuinympäristö. Vuorovaikutus, kuntalaisten toiveiden ja näkemysten kuunteleminen on tärkeässä osassa suunnitteluprosessia. Ympäristön viihtyvyys ja siisteys lisää osaltaan hyvinvointia. Katu- ja viheralueet-yksikkö on viime vuosina edistänyt omaisuudenhallintaprosessia, jossa on huomioitu eri osa-alueet ja toiminnot.

Omaisuudenhallintaprosesseja jatketaan päivittämällä tietoja muun muassa liikennemerkeistä, kaduista, kuntainfrasta, katuvalaistuksesta, sekä viheralueista. Tiedot tallennetaan sähköisiin järjestelmiin ja rekistereihin. Rekisteröidyn omaisuudenhallinnan kautta pystytään suunnittelemaan tulevia peruskorjaustarpeita ennakoidusti ja suunnitelmallisesti.

Katu- ja viheralueet-yksikkö on kehittänyt viime vuosina sähköistä asiointia helpottaakseen kuntalaisten yhteydenottoa sekä työn sujuvuutta. Kehitystyötä jatketaan talousarviokauden aikana. Katuvalaistuksessa jatketaan energiatehokkuuden parantamista muun muassa valaisimien vaihtamisella led-valaisimiin. Rakennetun ympäristön määrän lisääntyminen edellyttää luonnon monimuotoisuuden huomioimista puistosuunnittelussa ja metsänhoidossa.

Katu- ja viheralueet-yksikön vastuulle kuuluu myös merellisiä kohteita. Yksikkö huolehtii muun muassa Sipoon vesillä väylien ulkopuolella olevista merimerkeistä sekä tietyistä satamien tai rantautumispaikkojen rakenteista ja toiminnoista.

Keskeiset muutokset toiminnassa ja niiden taloudelliset vaikutukset vuonna 2027

Sipoon kunnan kasvu ja uusien alueiden rakentaminen vaativat katu- ja viheralueet yksiköltä oikea-aikaista suunnittelua ja rakentamista. Tulevien vuosien rakentamiskohteita ovat muun muassa Nikkilän kartanon keskus ja Taasjärven asemakaava-alueet.

Sipoon kehittyminen ja asuinalueiden laajeneminen

asettavat paineita Katu- ja viheralueet-yksikön kunnossapidon resurssien järjestelyyn. Yksikössä arvioidaan parhaita keinoja järjestää palvelut ja tehtävät laadukkaasti ja kustannustehokkaasti. Koska yksikön henkilöstöresurssit pysyvät samana, joudutaan uusien alueiden kunnossapitoa toteuttamaan osin ostopalveluina.

Kunnan omistamissa metsissä jatketaan mahdollisimman kattavasti jatkuvapeitteiseen metsänkasvatukseen siirtymistä. Jatkuvapeitteinen kasvatusta tukee sekä luonnon monimuotoisuutta että virkistysarvojen säilymistä. Lisäksi se takaa kunnalle tasaisemman tulovirran ja pitkällä aikavälillä jopa suuremman taloudellisen tuoton kunnan omistamista metsistä.

Kestävän kehityksen, kiertotalousajattelun ja energiaratkaisujen myötä on Katu- ja viheralueet-yksikön kunnossapitokalustoa päivitettävä vastaamaan nykyisiä suosituksia. Työmaiden osalta pilotoidaan kiertotalousmallia, jossa pyritään edistämään etenkin maa-ainesten työmaan sisäistä hyödyntämistä.

Uuden kuntastrategian pääteemojen mukaisia kärkihankkeita suunnitellaan kunnan viheralueille. Yksikössä tarkastellaan ydintehtävien ulkopuolisten palveluiden tai yleisten alueiden viihtyvyytekijöiden karsimista kulujen vähentämiseksi.

4.8.8 Toimitilat / Lokalitetsförvaltning

Vastuualue:

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

Vastuuhenkilö:

Tilapalvelupäällikkö

Ansvarsområde:

Resultatenheten planerar, låter bygga, underhåller och hyr ut lokaler för kommunens egna enheters behov samt säkrar att byggnadsbeståndets värde bevaras genom en proaktiv och hållbar fastighetsförvaltning.

Ansvarsperson:

Lokalservicechef

Sisäiset ja ulkoiset erät / Interna och externa poster 1 000€	TA / BU 2026	VK / UF 2027	KJ / KD 2027	TAE / BUF 2027	TA / BU 2027
Toimintatuotot / Verksamhetsintäkter	10 010	9 949			
Toimintakulut / Verksamhetskostnader	- 12 448	- 11 610			
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	- 2 437	- 1 660			

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina

Verksamhetsmiljön och dess förändringar åren

2027–2029

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. Vuoden 2027 aikana erityisesti tehostetaan siivouksen yhdessä ruokahuollon kanssa ulkopuolisia hankintoja ja niiden tehokkuutta. Vuoden 2027 aikana on tavoitteena saada hyväksytyksi sekä sen jälkeen toimimaan vuonna 2026 keskeytetty siivouksen ja ruokahuollon ulkopuolinen palvelutuotannon hankinta. Vuoden 2026 aikana kiinteistöhuollossa järjestettiin uudestaan ulkopuoliselta hankittavaa palvelutuotantoa kesä- ja talvikunnossapidon sekä myös KOY Jussaksentie 14 ja KOY Jussaksentie 18 osilta korvaten ne omalla työllä. Ja vuoden 2027 aikana nämä muutokset tulevat näkymään kunnolla arjessa.

Kiinteistökannassa vuoden 2026 purettiin Söderkullassa vanha nuorisotalo sekä vanha sote-asema. Vastaavasti on vuoden 2027 kesän aikana suunniteltu purettavan vanhan opintienkoulun liikuntasalirakennus. Tämä mahdollistuu Miilin sivistyskeskuksen liikuntasalin laajentumisen valmistuttua.

Omaisuuden hallinnan optimointi käsittää kiinteistöjen käytön tehostumisen kautta turhiksi jäävien kiinteistöjen myynnin ja vuokraamisen, joka hallinnoidaan kiinteistöstrategian ja erikseen hyväksytyjen toimenpiteiden mukaisesti. Suunnittelukaudella 2027–2029 omaisuuden hallintaa liittyvät toimenpiteen toimitilojen osalta liittyvät pääsääntöisesti yllä mainittuihin muutoksiin ja niistä vapautuneisiin tiloihin. Vapautuneiden tilojen käyttötavat tullaan selvittämään, joita ovat esimerkiksi myynti, uudelleen käyttö tai purku.

Vuoden 2026 aikana loppui käyttö Lukkarin sekä Salpparin koulurakennuksista. Josta Salpparin koulurakennus on tarkoitus myydä vuoden 2027 aikana. Lisäksi vuoden 2026 aikana Lehmuslinnan päiväkotitoimija siirtyi yksityiseltä päiväkotitoimijalta kunnan varhaiskasvatukselle ja näin myös kunnan kiinteistöhuollon sekä siivouksen piiriin. Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on ilmoittanut vuokrauksen päättymisestä KOY Jussaksentie 18 helmikuun loppuun

2027–2029**Genomförande av investeringarna****Centrala förändringar i verksamheten samt deras ekonomiska konsekvenser år 2027**

mennessä. Myös Miilin sivistyskeskuksen liikuntahallin laajennus valmistuu vuoden 2027 alkuun mennessä ja vastaavasti vanha opintien koulun liikuntasali puretaan.

Henkilömäärään ei odoteta muutoksia.

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.

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 investointiohjelmassa esitettyjen periaatteiden ja määrärahan puitteissa.

Uusinvestointikohteiden (laajennus- ja uudelleeninvestoinnit) osalta keskeisin hanke on Miilin sivistyskeskuksen liikuntahallin valmistuminen vuoden 2027 alussa. Toisena merkittävänä kohteena on Söderkullan skolan rakentaminen, joka jatkuu koko vuoden 2027.

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 2027

Tilamuutokset, niin valmistuvat tai vuokrattavat uudet toimitilat ja vastaavasti purettavat, pois myytävät tai ulosvuokrattavat tilat, ovat toimitilojen talouteen eniten vaikuttava tekijä. Näitä vaikutuksia nähdään Lukkarinkoulun sekä Salpparin koulun toimintojen lakattua. Lisäksi uutena kohteena sisäisiin vuokriin tulee Miilin sivistyskeskuksen laajennuksen tuleminen käyttöön ja sen seurauksena vanhan opintien liikuntahallin poistuminen. Ulkoisten ja sisäisten vuokratulojen tasapainoa muuttaa Lehmuslinnan päiväkotirakennuksen toiminnan siirtyminen ulkoiselta toimijalta kunnan varhaiskasvatukselle.

Kunnan säästötoimien vaikutukset näkyvät taloudessa erityisesti ostopalveluiden pienentymisenä, siten että ostopalveluiden määrää on vähennetty ja korvattu sitä soveltuvien osin omalla työllä ja lisäksi pyritty saamaan kustannushyötyä tehokkaammasta ostopalveluiden kilpailutuksesta.

Säästöjä saadaan myös tehtyjen energiainvestointien kautta, kuten lämmitystapa muutoksilla sekä lisäämällä aurinkopaneeleita kiinteistöihin.

Kulupuolta on vastaavasti lisännyt kameravalvonnan uudelleen järjestelyt.

Sisäiset vuokrissa on tehty maltillinen indeksikorjaus ja lisäksi tekniset- ja jälleenhankinta-arvojen päivitys on saatu vietyä laskentaan.