

KAUPUNKIKEHITYKSEN LAUTAKUNTA

Tulosalue: KAUPUNKIKEHITYS

Tulosalueen sitova määräraha ja tuloarvio

Toiminta on budjettirahoitteista.

Tulosalueen kuvaus

Kaupunkikehityksen tulosalueen toimintaan sisältyvät yhdyskuntasuunnittelun ja ympäristötoimen palvelualueet. Yhdyskuntasuunnittelun tehtäviin kuuluvat mm. maanhankinta ja -luovutus, kaavoitus, tonttijaot, kiinteistönmuodostus, kunnallistekniikan suunnittelu, paikkatietopalvelut, osoiteasiat sekä maastomittaukset.

Ympäristötoimen tehtäviin kuuluvat rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu.

Tulosalueen nykytilanne

Yhdyskuntasuunnittelu

Taajama-alueilla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka ohjaa asemakaavoitusta ja raakamaan hankintaa. Yleiskaavan uudistaminen on aloitettu Yritysalueiden osayleiskaavalla, joka esitettiin valtuuston hyväksyttäväksi syyskuussa 2024. Yleiskaavalla osoitetaan lisää yritysalueita, joille laaditaan asemakaava ohjaamaan rakentamista. Asemakaavoista osa on vanhentuneita, mutta niitä uudistetaan maankäyttöpaineiden mukaan.

Kaupungin internetsivujen karttapalvelussa on laaja valikoima karttoja eri teemoista sekä myytävät tontit. Ajantasa-asemakaavasta ja yleiskaavayhdistelmästä saa karttaa osoittamalla esille alueen kaavamääräykset. Kartan mobiiliversiosta näkee myös sijaintinsa ja mm. paikallisia palveluja ja liikuntapaikkoja kartalla.

Kaupungin kartasto on osittain ajantasainen ja osittain vanhentunut. Virastokartta 1:5000 on melko hyvin ajan tasalla. Virastokarttaa sekä kaavan pohjakarttaa 1:500 pidetään maastomittauksilla ajantasaisena rakennusten ja tiestön osalta. Asemakaavahankkeiden alueilta ja kunnallistekniikan suunnittelualueilta pohjakartan muitakin elementtejä päivitetään maastomittauksin. Kiinteistörajakartta pidetään kiinteistötoimitusten perusteella jatkuvasti ajantasaisena. Pohjakuvioiden osalta tarve kaavan pohjakartan uudelleen piirtämiseen ilmakuvausten pohjalta kasvaa ympäristön muuttuessa.

Tonttitarjonta on määrän puolesta riittävä, mutta kaikille ei löydy sijainniltaan tai laadultaan sopivaa tonttia. Kaupungilla on myynnissä noin 50 omakotitonttia, joiden tarjonta on monipuolista, valittavana on pelto- ja metsätontteja, myös omarantaisia tontteja Kokemäenjoen rannassa. Keskustan palvelujen lähellä on tarjolla muutamia kerros- ja rivitalotontteja. Keskustan ulkopuolella niille ei ole kysyntää, paitsi joen rannassa oleville tonteille.

Sievarin alueen edullisimmat pienteollisuustontit ovat loppumassa. Eurantien vieressä on tarjolla hieman kalliimpia pienteollisuustontteja, joille on mahdollista sijoittaa myös paljon tilaa vaativan tavaran kauppaa. Tulevaa tonttitarjontaa varten on hankittu ja on edelleen tarpeen hankkia raakamaata, jotta jatkossakin voidaan kaavoittaa tontteja kaupungin omistamalle maalle. Myös raakamaan hankintaan tarvittavia vaihtomaita on oltava reservissä, jotta voidaan nopeammin hankkia lisää tonttimaata mahdollisten suurtenkin hankkeiden toteuttamiseen.

Yhteistyösopimuksen perusteella kaupungingeodeetti huolehtii Kokemäen kaupungin kiinteistöinsinöörin tehtävistä toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella.

Ympäristötoimi

Kaupunkikehityksen lautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena ja ympäristönsuojelulain mukaisena ympäristönsuojeluviranomaisena. Lautakunta myöntää ympäristöluvat, maa-ainesluvat ja rakentamisen poikkeusluvat ja päättää tarvittaessa pakkokeinojen käyttämisestä.

Rakennusvalvonnan tehtävänä on huolehtia rakentamista koskevien lupien käsittelystä ja valvonnasta, antaa rakentamisen neuvontaa ja valvoa kaavojen noudattamista sekä rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa.

Rakennusvalvonnassa on käytössä Lupapiste -palvelu, jossa lupa-asiat voi hoitaa digitaalisesti. Lupapisteessä hakemukset, kysymykset ja piirustukset voi lähettää ja jakaa hankkeen osapuolten kesken sähköisesti. Rakennusvalvonnassa on jo käytössä sähköinen arkistointi.

Ympäristönsuojelun tehtäviin kuuluvat ympäristö- ja maa-aineslupa-asioiden käsittely ja valvonta, ilmansuojelu, vesiensuojelu, jätehuollon valvonta sekä meluntorjuntaan ja luonnon virkistyskäyttöön liittyviä tehtäviä. Ympäristötarkastajan palvelut ostetaan Porin kaupungilta.

Toimintaympäristön muutos

Yhdyskunnan kehityksestä johtuvien muutosten takia keskustaajaman osayleiskaavasta on ollut usein tarvetta poiketa asemakaavoituksessa ja uusia asemakaavoja on laadittu myös yleiskaava-alueen ulkopuolelle. Yritysalueiden osayleiskaava tukee ja sujuvoittaa uusien yritysalueiden asemakaavojen laatimista lainvoimaiseksi tultuaan.

Business Finland lähettää akkuklusterin yhteistyömahdollisuuksia omaaville kunnille kyselyjä yritysten sijoittumismahdollisuuksista. Yhdyskuntasuunnittelu on laatinut vastauksia näihin kyselyihin, jotka koskevat mm. tarkoitukseen sopivien tonttien kaavoitusta ja paikallisia yhteistyökumppaneita. Fortum Power and Heat Oy:lle datakeskustonttia varten tehdyn kaksivuotisen suunnitteluvarauksen johdosta akkuklusterin suuriin (yli 10 ha) tonttikyselyihin ei ole tarjottavissa tontteja. Datakeskushankkeen mahdollinen käynnistyminen edellyttää alueen asemakaavoitusta ja kunnallistekniikan suunnittelua nopealla aikataululla.

Kaupungin talousarviossa 2025 painopisteenä on mm. kaupungin talous. Tätä tavoitetta edistää maanhankinta ja uusien yritystonttien kaavoitus, joilla voidaan saada uusia yrityksiä sijoittumaan Harjavaltaan ja tuomaan lisää työpaikkoja, yhteisö- ja kiinteistöverotuloja. Kaupungille tulevia taloudellisia vaikutuksia voidaan odottaa muutaman vuoden kuluessa.

Kiinteistöverotuksen rakennuskannan tarkastuksella voidaan saada verotuksen piiriin rakennuksia, jotka eri syistä puuttuvat verotuksessa käytetystä aineistosta. Tarkastukseen on hankittu ohjelma, jolla voidaan verrata kiinteistöverotuksen rakennuskantaa rakennus- ja huoneistorekisterin rakennuskantaan sekä verrata rekisterin rakennuskantaa ilmakehuun ja kaavan pohjakarttaan. Alustavien rekisterivertailujen perusteella Harjavallassa ei kiinteistöverotuksesta puutu suuria määriä rakennusmassoja, joten eräissä kunnissa saatuja suuria lisätuloja ei ole odotettavissa. Rekisterivertailuja ja maastotarkastuksia pyritään tekemään omana työnä rakennusvalvonnan ja yhdyskuntasuunnittelun toimesta.

Uuden rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 aiheuttaa vuonna 2025 ohjelmistojen muutostarpeita, joista aiheutuu kuntien maksettavia kehittämiskustannuksia. Näihin haetaan valtiolta avustuksia. Rakentamislain takia myös rakennusjärjestys on uudistettava.

Taloudelliset tavoitteet

Toimintamenot vähenevät vuoden 2024 talousarvioon verrattuna 2,8 %. Vähentyminen johtuu osin osa-aikaisen työntekijän eläköitymisestä ja osin yleiskaavan valmistumisesta. Toimintatuottojen arviota alennetaan 8,0 %, koska ei ole tiedossa isoja hankkeita, joista tulisi merkittäviä lisätuloja vielä vuonna 2025. Mikäli datakeskushanke etenisi, se lisäisi rakennusvalvonnan maksutuloja merkittävästi lähivuosina, mutta varovaisuusperiaatteella epävarmoja tuloja ei kuitenkaan ole lisätty tuloarvioon. Kaupunkikehityksen lautakunnan negatiivinen toimintakate pienenee 1,5 %.

Toiminnalliset tavoitteet vuonna 2025

Tavoite	Asiakaspalvelun sujuvuus.
Toimenpide	Palveluja tuotetaan riittävän nopeasti, asiakkaan tarpeet huomioon ottaen.
Arviointikriteeri/mittari	Palvelusuorituksen tuottamiseen kulunut aika.
Tavoitetaso	Tavoitetasona on valtakunnan keskitasoa nopeampi palvelu asemakaavoituksessa (alle 10 kk) ja tonttien lohkomisessa (alle 10 viikkoa). Rakennusluvut käsitellään keskimäärin alle 3 viikon kuluessa hakemuksesta.

Tavoitteet 2025–2027

- Rakennusjärjestyksen uudistaminen.
- Uusien yritystonttien asemakaavoitus.
- Kaupungin talousarvion 2025 painopisteenä on mm. kaupungin talous, jota edistetään huolehtimalla yritysten tonttitarpeista maapolitiikan ja kaavoituksen keinoin.

KAUPUNKIKEHITYKSEN TUNNUSLUKUJA

Ympäristötoimen luvat ja katselmukset käsittävät rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun suoritteet.

Toiminto (kpl)	2020	2021	2022	2023	TA 2024	TA 2025	TS 2026	TS 2027
asuntotonttien myynti	4	4	1	0	5	5	5	5
asemakaavoja hyväksytyt	1	4	3	1	2	2	2	2
kiinteistönmuodostus	13	11	11	10	15	10	10	10
rakennuspaikan merkinnät	14	10	9	15	15	10	10	10
ympäristötoimen luvat	91	84	97	75	80	70	70	70
ympäristöt. katselmukset	163	163	140	193	150	150	150	150

**KAUPUNKIKEHITYKSEN LAUTAKUNTA
HENKILÖSTÖRESURSSIT TA2025 JA TS2026-2027**

VAKINAINEN HENKILÖSTÖ

	31.12.2024		TA 2025		TS 2026	TS 2027
	Vakanssit	Htv	Vakanssit	Htv	Vakanssit	Vakanssit
Kaupunkikehityksen lautakunta yhteensä	7	6	7	6	7	6