

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 tuli lainvoimaiseksi 5.11.2024. 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.

Asuntotonttitarjonta on määrällisesti riittävä. 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

Keskustaajaman osayleiskaavasta on jouduttu asemakaavoituksessa usein poikkeamaan yhdyskunnan kehityksestä johtuen ja uusia asemakaavoja on laadittu myös yleiskaava-alueen ulkopuolelle. Lainvoimaiseksi tullut Yritysalueiden osayleiskaava sujuvoittaa uusien yritysalueiden asemakaavojen laatimista, kun niitä voidaan laatia yleiskaavan mukaisesti.

Business Finland lähetti vuosina 2022-2024 useita kyselyjä akkuklusterin yritysten sijoittumismahdollisuuksista. Tuolloin yhdyskuntasuunnittelu laati vastauksia kyselyihin ja 2023 alettiin hankkia maata tähän tarkoitukseen. Vuonna 2024 tonttikyselyt vaihtuivat lähinnä datakeskustoimintaan. Fortum Power and Heat Oy:n varaama datakeskustonttia varten hankittiin lisää maata loppuvuonna 2024 ja sille tehtiin 80 ha suunnitteluvaraus. Datakeskushanketta varten laadittavan asemakaavan on tarkoitus valmistua 2026 alussa. Hanke on edellyttänyt kunnallistekniikan suunnittelua nopealla aikataululla. Muihin saman kokoluokan tonttikyselyihin kaupungilla ei ole tarjottavissa tontteja. Raakamaan hankintaa on tarpeen jatkaa tulevia suurehkoja tonttitarpeita varten.

Kaupungin talous ei ole tasapainossa, mutta kaupunkikehitys voi edistää tasapainottamista harjoittamalla aktiivista maanhankintaa ja uusien yritystonttien kaavoitusta, jotta voidaan saada uusia yrityksiä sijoittumaan Harjavaltaan ja tuomaan lisää työpaikkoja sekä yhteisö- ja kiinteistöverotuloja. Kaupungille tulevia yhteisöverotuloja voidaan odottaa muutaman vuoden kuluessa uuden yrityksen sijoittumisesta. Kiinteistöverotulojen lisäys etenee nopeammin, aina sitä mukaa kuin vuoden alussa on uusia rakennuksia valmiina tai osittain valmiina.

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. Rekisterivertailujen perusteella Harjavallassa ei kiinteistöverotuksesta kuitenkaan 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 aiheutti ohjelmistojen muutostarpeita, joista aiheutui kehittämiskustannuksia. Uusi laki on aiheuttanut koulutustarvetta ja muutostarpeen tuoreeseen rakennusjärjestyksen. Lain negatiivisena vaikutuksena on, että pienet rakennukset, jotka eivät vaadi lupaa, eivät jatkossa ole myöskään kiinteistöveron kohteena ilman omistajan omaa ilmoitusta. Lupien määrän vähentymisellä on myös maksutuloja alentava vaikutus. Mahdollisten uusien isojen yrityshankkeiden johdosta lupamaksutulojen arvioidaan kuitenkin vuosina 2026–2028 kohoavan viime vuosia suuremmaksi.

Tulevina vuosina tärkeä kehittämishanke on rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (Ryhti) käyttöön siirtyminen, jonka tavoitteita ovat:

- Tiedot toimitetaan järjestelmään yhteisesti määritellyssä koneluettavassa muodossa.
- Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä jakaa kuntien ja maakuntien tuottamat tiedot muille tarvitseville viranomaisille – kunnat toimittavat tiedot valtiolle vain kerran.
- Yhteinen järjestelmä ja tapa toimia keventävät ja selkeyttävät tiedonhallintaa. Laadukkaampi tieto auttaa kestävän elinympäristön suunnittelussa ja päätöksenteossa.
- Sisältää avointa, julkista, salaista ja henkilötietoa.

Ryhtiä tulevat käyttämään kunnat, maakuntaliitot, Lupa- ja valvontavirasto, Digi- ja väestötietovirasto, Verohallinto, Maanmittauslaitos, Tilastokeskus, Museovirasto ja muut viranomaiset. Hanke aiheuttaa lähivuosina kunnissa lisätyötä ja ohjelmistokustannuksia.

Taloudelliset tavoitteet

Toimintamenot nousevat vuoden 2025 talousarvioon verrattuna 0,8 %. Toimintatuottojen arviota nostetaan 21,7 %, koska rakennuslupien maksutulojen odotetaan olevan normaalia korkeammat. Kaupunkikehityksen lautakunnan negatiivinen toimintakate pienenee 4,0 %.

Toiminnalliset tavoitteet vuonna 2026

Tavoite	Asiakaspalvelun sujuvuus.
Toimenpide	Palveluja tuotetaan riittävän nopeasti, asiakkaan tarpeet huomioon ottaen.
Arviointikriteeri/mittari	Palvelusuoritteen 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 2026–2028

- Tehdään rakennetun ympäristön tietojärjestelmään (Ryhti) siirtymisen edellyttämiä toimia
- Uusien yritystonttien asemakaavoitus.
- Kaupungin talouden tasapainotusta 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	2024	TA 2025	TA 2026
asuntotonttien myynti	4	4	1	0	0	5	5
asemakaavoja hyväksytty	1	4	3	1	4	2	3
kiinteistönmuodostus	13	11	11	10	7	10	10
rakennuspaikan merkinnät	14	10	9	15	4	10	10
ympäristötoimen luvat	91	84	97	75	59	70	70
ympäristöt. katselmukset	163	163	140	193	199	150	150

KAUPUNKIKEHITYKSEN LAUTAKUNTA

HENKILÖSTÖRESURSSIT TA2026 JA TS2027-2028

VAKINAINEN HENKILÖSTÖ

	31.12.2025		TA 2026		TS 2027	TS 2028
	Vakanssit	Htv	Vakanssit	Htv	Vakanssit	Vakanssit
Kaupunkikehityksen lautakunta yhteensä	7	5,2	7	5,2	7	7