

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 voimaan 2024. Yleiskaavalla osoitettiin lisää yritysalueita, joille laaditaan asemakaava ohjaamaan rakentamista.

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 useita kerros- ja rivitalotontteja. Keskustan ulkopuolella kerros- ja rivitalotonteille ei ole kysyntää. Asuntotonttien kysyntä on ollut heikkoa jo useita vuosia.

Yritysten sijoittumismahdollisuuksia koskevat isojen tonttien kyselyt vaihtuivat vuonna 2024 akkuklusterista lähinnä aurinkovoimaloihin ja yhden ison datakeskustontin varaukseen, joka luovutettiin asemakaavoituksen jälkeen toukokuussa 2026. Vuodesta 2025 alkaen on kysely useita kontteihin rakennettavien 5-30 MW akkuenergiavarastojen ja datakeskusten tontteja, mutta niiden sijoittumista on estänyt sähköverkon kapasiteetti, jota ei ole ollut lähellä kaupungin tontteja. Isojen 50-500 MW datakeskustonttien kyselyjä on tullut useita kesällä 2026, mutta niille ei ole voitu tarjota tonttia, koska niin suuria sähköliittymiä ei ole lähivuosina saatavissa.

Sievarin alueen edullisimmat pienteollisuustontit ovat loppumassa. Eurantien vieressä on tarjolla tontteja, joille on yleiskaavan perusteella mahdollista sijoittaa paljon tilaa vaativan tavarankauppaa. 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.

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 lähinnä rakennusten ja tiestön osalta. Asemakaavahankkeiden alueilta ja kunnallistekniikan suunnittelualueilta pohjakartan muitakin elementtejä päivitetään maastomittauksin. Kiinteistörajakartta pidetään kiinteistötoimitusten perusteella jatkuvasti ajantasaisena. Pohjakuvioiden osalta on tarve kaavan pohjakartan uudelleen piirtämiseen ilmakuvauksen pohjalta kasvaa ympäristön muuttuessa. Toisaalta ilmakuvakarttoja käytetään paljon pohjakartan sijasta ja paikkaamaan pohjakartan vanhentumista.

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 asemakaavoja on laadittu myös yleiskaava-alueen ulkopuolelle.

Syksyllä 2024 lainvoimaiseksi tulleen Yritysalueiden osayleiskaavan myötä asemakaavoissa ei ole enää suuria poikkeamia yleiskaavoista. Yritysalueiden osayleiskaava sujuvoittaa uusien yritysalueiden asemakaavojen laatimista ja myös Suurteollisuuspuiston asemakaavojen päivittämistä, kun ne voidaan laatia yleiskaavan mukaisesti.

Sievarin 72 ha datakeskustontin luovutuksen jälkeen saman kokoluokan tonttikyselyihin kaupungilla ei ole tarjottavissa tontteja. Suurin mahdollinen kaupungin omistama ja yleiskaavassa teollisuuskäyttöön osoitettu tontti voisi vuoden 2027 talousarviota laadittaessa olla n. 40 ha.

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, koska vero perustuu vuoden alussa valmiina tai osittainkin valmiina olleisiin rakennuksiin.

Uuden rakentamislain aiheuttamalla lupien määrän vähentymisellä on maksutuloja alentava vaikutus. Rakennusvalvonnan työmäärä ei kuitenkaan ole vähentynyt lisääntyneen neuvontatarpeen takia. Lisäksi lain muutoksen takia pienet rakennukset, jotka eivät vaadi lupaa, eivät ole myöskään kiinteistöveron kohteena ilman omistajan omaa ilmoitusta. Mahdollisten uusien isojen yrityshankkeiden johdosta lupamaksutulojen arvioidaan kuitenkin vuosina 2027–2029 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 kestävästä 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 2026 talousarvioon verrattuna 0,9 %. Toimintatuottojen arvioidaan nousevan 1,4 %.

Toiminnalliset tavoitteet

Kaupunkisuunnittelu edistää toiminnallaan kaupunkistrategiaa edistämällä yritystonttien kaavoitusta uusien yritysten houkuttelemiseksi ja elinvoiman vahvistamiseksi. Tämä tukee myös strategista tavoitetta kaupungin asukasluvun kasvattamisesta työpaikkojen luomisen kautta.

Pysyvästi seurattavana tavoitteena on asiakaspalvelun sujuvuus, jolla pyritään varmistamaan asiakkaille tärkeiden prosessien kestoajojen pysyminen kilpailukykyisenä.

TAVOITE	TOIMENPITEET	MITTARIT/TOTEUTUMA
Asiakaspalvelun sujuvuus	Seurataan asemakaavoituksen, kiinteistönmuodostuksen ja rakennusvalvonnan prosessien kestoajoja.	Prosessien kestoajat.

Tavoitteet 2027–2029

- 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 suoritukset.

Toiminto (kpl)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TA 2026	TA 2027
asuntotonttien myynti	4	4	1	0	0	0	5	5
asemakaavoja hyväksytty	1	4	3	1	4	3	3	2
kiinteistönmuodostus	13	11	11	10	7	5	10	10
rakennuspaikan merkinnät	14	10	9	15	4	6	10	10
ympäristötoimen luvat	91	84	97	75	59	67	70	70
ympäristöt. katselmukset	163	163	140	193	199	158	150	150

KAUPUNKIKEHITYKSEN LAUTAKUNTA
HENKILÖSTÖRESURSSIT TA2027 JA TS2028-2029

VAKINAINEN HENKILÖSTÖ

	31.12.2026		TA 2027		TS 2028	TS 2029
	Vakanssit	Htv	Vakanssit	Htv	Vakanssit	Vakanssit
Kaupunkikehityksen lautakunta yhteensä	7	5,2	7	5,2	7	7