

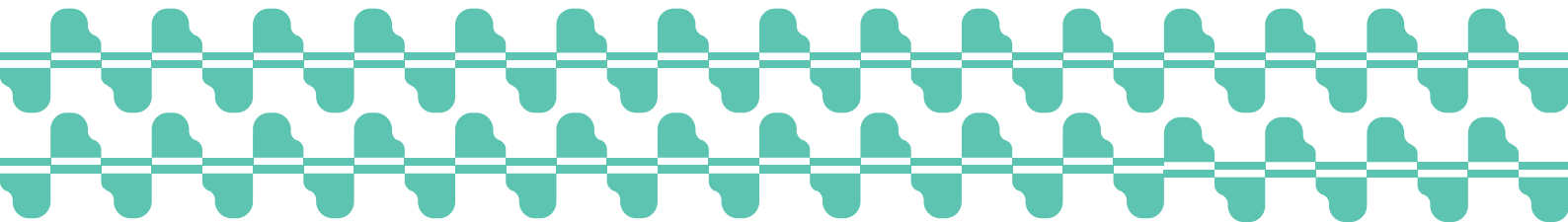
KAUPUNKIKEHITYKSEN PALVELUALUE TALOUSARVIOLUONNOS 2025 TALOUSOHJELMA 2025-2028

Kaupunkikehityslautakunta 19.9.2024

KJ esitys - KH 14.10.2024

KH esitys - KH 28.10.2024

Kaupunginvaltuusto 11.11.2024



SISÄLTÖ

<i>Kaupunkikehitys -palvelualue</i>	2
<i>Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset</i>	12
INVESTOINTIOSA	14
<i>Maanosto ja -myynti</i>	15
<i>Kunnallistekniikan rakentaminen</i>	15
<i>Osakkeet ja osuudet</i>	17
<i>ICT- ja irtaimistoinvestoinnit</i>	18
LIITTEET	19

Kaupunkikehitys -palvelualue

Keskeiset palvelut

Palvelualueen keskeiset palvelukokonaisuudet ovat yritys- ja elinkeinopalvelut, maanhankinta, -jalostus ja -myynti, yhdyskuntasuunnittelu-, ilmasto- ja ympäristö ja asumisen kehittämisen -palvelut, rakennusvalvonnan palvelut, sekä kaupunkitekniikan palvelut. Palvelualueella toimii hankejohto -toiminto, joka johtaa palvelut yhdistäviä kaupunkikehityshankkeita. Palvelualueen kaikkien palveluiden kanssa aktiivisessa yhteistyössä toimii myös Järvenpään Vesi -liikelaitos.

Kaupunkikehitys -palvelualueen johto

Palvelualueen johto vastaa palvelualueen strategisesta ja operatiivisesta johtamisesta sekä palvelualueen taloudellisista ja toiminnallisista tuloksista. Palvelualueen johtajaa tukee palvelualueen johtoryhmä, jossa toimii palvelualueen toimintojen vastuuhenkilöiden lisäksi konsernipalveluiden palvelualueelle nimeämät vastuuhenkilöt taloudesta, viestinnästä, tietohallinnosta ja HR-toiminnoista, sekä kaupungin yhteisistä asiakaspalveluista.

Yritys- ja elinkeinopalvelut

Yritys- ja elinkeinopalvelu -yksikkö edistää kaupungissa yritystoiminnan kasvua ja kansainvälistymistä, työpaikkojen syntymistä, yritysten sijoittumista kaupunkiin, toimitilojen ja tonttien saatavuutta, sekä yritysten kaupunkiin tuottamien palveluiden kehittymistä yhdessä laajan yhteistyöverkoston kanssa. Toimintaa ohjaa kaupungin strategiaan perustuva yritys- ja elinkeino-ohjelma, joka kokoaa yhteen linjaukset ja toimenpiteet näiden tavoitteiden saavuttamiseksi.

Yhdyskuntasuunnittelu, asumisen kehittäminen, ilmasto ja ympäristö

Kaavoitus ja liikenne

Kaavoituksen tehtävänä on yleis- ja asemakaavojen suunnittelun keinoin varmistaa toiminnallisesti hyvä yhdyskuntarakenne sekä laadultaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö. Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain kaavan sisältö- ja prosessivaatimukset sekä kaupungin strategia. Liikennesuunnittelun keskeisiä osa-alueita ovat liikennejärjestelyiden suunnittelu, joukkoliikenne- ja liikenneturvallisuusasiat sekä kävelyn ja pyöräilyn edistäminen.

Ympäristövastuu

Ympäristövastuun ja kestävä kehityksen edistämällä toteutetaan kaupunkistrategiaa ja erityisesti resurssiviisauden ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Toiminnalla pyritään kestävä kehityksen näkökulman huomioimiseen ja tavoitteiden edistämiseen kokonaisvaltaisesti kaupungin toiminnassa ja sidosryhmien parissa. Kaupungilla on ympäristövastuun edistämässä merkittävä rooli asenneympäristön muokkajana, mahdollistajana ja esimerkin näyttäjänä.

Asuminen

Asuntopalveluiden tavoitteena on asuntoosoiden kehittäminen ja ohjelmointi siten, että eri asunnon tarvisjaryhmien edut tulevat riittävästi huomioon otetuiksi. Tavoitteena on osaltaan edistää asuntojen ja asuntoalueiden laadukasta toteutusta ja MAL-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaista asumista. Asuntopalveluiden tehtävään kuuluu kunnan asuntoviranomaiselle asetetut viranomaistehtävät.

Kiinteistönmuodostus

Järvenpään kaupunki ylläpitää kiinteistörekisteriä alueellaan. Kiinteistörekisteri on yksi maamme perusrekistereistä, johon mm. pankkien vakuusjärjestelmä nojaa. Kiinteistörekisteriä ylläpidetään pääasiassa

kiinteistötoimitusten avulla, transaktioiden ja muiden maahan liittyvien sopimusten johdosta. Kiinteistötoimitusten ydin on muodostaa maa-alueista asemakaavan mukaisia, omistukseltaan yhtenäisiä, vaakuuskelpoisia ja rakentamisvalmiita omistuksen yksiköitä (tontteja).

Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta

Kaavoitusmonopolin turvin kaupunki määrittelee alueellaan, minne tuleva rakentaminen ja muu alueiden käyttöönotto sijoittuvat. Ennen pellon tai metsän jalostamista rakentamisvalmiiksi tonteiksi, tulee kaupungin hankkia maat itselleen – ja jalostustoiminnan päätteeksi – luopua niistä. Koska kaupunki omistaa suuren osan kaupungin rajojen sisäpuolella olevista maa-alueista, tulee kaupungin hallinnoitavaksi mittava määrä erilaisia käyttöoikeussopimuksia (esim. maanvuokrasopimukset, rasitesopimukset, osto- ja myyntikaupat).

Maasto- ja paikkatiedot

Kaupunki ylläpitää paikkatietojärjestelmää alueellaan. Kaupungista on tehty digitaalinen kaksonen, ns. kaupunkimalli. Paikkatietoina on Järvenpään alueelta kuvattu lukuisa määrä ympäristöä kuvaavia muuttujia, kuten kiinteistörajat, rakennukset ja niiden ulottuvuudet, kaupungin infraomaisuus sekä lukuisa määrä muuta paikkaan sidottua tietoa. Tämä edellyttää maastotietojen jatkuvaa keräämistä, jota tehdään moninaisin keruumenetelmin (esim. ilmakuvaukset, laserkeilaus, maastokartoitus, rakennetun infran tarketiedot). Kerättyä maastotietoa jatkojalostetaan ja siirretään digitaalisiin ympäristöihin ja tietojärjestelmiin muiden palveluiden tuottamiseksi ja tiedolla johtamisen tueksi.

Kaupunkitekniikan -palvelut

Kadunpito

Kadunpito sisältää yleisten alueiden (kadut, torit, puistot, aukiot ja kevyen liikenteen väylät) suunnittelun, rakentamisen ja ylläpito- ja huoltopalvelutuotannon. Palvelut tuotetaan ostopalveluina.

Kadunpidossa huomioidaan MRL:n mukaisesti, että yleiset alueet ovat käyttäjilleen (kevytliikenne, ajoneuvo- ja huoltoliikenne) turvallisia, toimivia sekä kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuvia.

Viranomaispalveluihin sisältyy jätehuollon ja romuajoneuvojen siirron palvelut sekä yleisten alueiden tilapäisen käytön lupapalvelut.

Rakennusvalvonnan -palvelut

Rakennusvalvonta on viranomaistoimintaa. Sen tehtävänä on osaltaan varmistaa, että rakentamisessa noudatetaan hyvää rakennustapaa ja rakennetusta ympäristöstä muodostuu terveellinen, turvallinen, kestävä, sopusuhtainen sekä kaunis kokonaisuus. Rakennusvalvonnan työssä yhdistyvät rakentamisen, kaupunkikulttuurin ja rakennuslainsäädännön tietotaidot.

Vuoden 2025 alussa asteittain voimaan tuleva rakentamislaki ja sen nojalla annetut säännökset sisältävät suurimman osan rakennusvalvonnalle säädetyistä viranomaistehtävistä. Rakennusvalvonnan tehtävistä keskeisin on valvoa kaavojen noudattamista sekä osaltaan ohjata ja valvoa, että rakentamisessa noudatetaan säännöksiä, määräyksiä ja hyvää rakennustapaa. Rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu myös luvattoman rakentamisen ja rakennetun ympäristön hoidon valvonta. Lisäksi se toimii kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa tarkoitettuna valvontaviranomaisena. Valvontaa suoritetaan yleisen edun näkökulmasta.

Hankejohto- ja maanmyynti

Maanmyynti ja hankekehitys -yksikön keskeisin tehtävä on johtaa projektiorganisaationa kaupungin maankäytön kärkihankkeita ja varmistaa, että ne toteutuvat tavoitteiden mukaisesti. Yksikön keskeisin toiminnallinen kehittämiskohde on ollut hankeohjausmallin luominen, jota on pilotoitu keväällä 2022 ja

joka on otettu käyttöön kaikkiin kaupungin asunto- ja elinkeinorakentamisen kärkihankkeisiin. Uusi hankeohjausmalli on otettu hyvin vastaan, ja se on edesauttanut hankkeiden tavoitteiden mukaista läpivientiä poikkeuksellisessa markkinatilanteessa.

Yksikön keskeisin toiminnallinen tavoite on johtaa rakentamishankkeita siten, että ne etenevät ajallaan ja yhteisesti määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti valmiiksi rakennuksiksi. Yksikön keskeisin taloudellinen tavoite on tulouttaa maanmyyntituloja kaupungille kunakin vuonna investointiohjelmassa hyväksytty määrä.

Muutokset toimintaympäristössä ja toiminnassa 2025–28

Kaupunkikehitys -palvelualueen toimintaa haastaa edelleen suunnittelukaudella voimakkaasti yleinen taloustilanne, ja kustannusten kasvu, sekä erityisesti Suomen poikkeuksellisen heikot rakentamismarkkinat, joilla uusien asuntorakentamiskohteiden käynnistykset ovat koko maassa käytännössä pysähtyneet. Järvenpäänkin rakentamistilanne on muuttunut nopeasti merkittävästi negatiivisempaan suuntaan johtuen rakentajien haastavasta taloustilanteesta ja vaikeuksista kohteiden rahoituksessa. Vaikka kaupunki on edelleen houkutteleva kohde asuin- ja liikerakentamiselle, niin markkinatilanteesta johtuen riskit maanmyyntitulojen pienenemiselle ja mahdollisesti myös kärkihankkeidemme hidastumiselle ja niiden sisältöjen muuttumiselle ovat nousseet. Riskitason ennakoidaan pysyvän ennallaan suunnittelukauden ensimmäisenä vuotena. Tämä vaikuttaa negatiivisesti myös kaupungin rakentamissidonnaisiin tuloihin kuten rakennuslupa- ja maankaatopaikkamaksuihin. Rakennuslupien määrä on laskenut edelleen vuonna 2023 ja lupamäärän ei ennakoida palaavan nopeasti markkinamuutosta edeltävälle tasolle, mutta lähtevän nousuun vuoden 2025 aikana.

Heikkoa rakentamisen kokonaistilannetta kompensoi jonkin verran Svengin alueelle sijoittuva varasto- ja logistiikkatoiminto -kokonaisuus, jonka on suunniteltu toteutuvan kolmessa vaiheessa useamman vuoden aikana suunnittelukaudella. Kyseessä on yksi suurimmista logistiikan investoinneista Suomessa, mutta sen kaupungille tuottamat tulot eivät riitä kompensoimaan yleistä rakentamisen hidastumista. Lisäksi Svengin alueen täytyessä kaupungin täytyy jatkossa investoida välittömästi vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta uusiin yritystontti -tiekarttamme mukaisiin yritysalueisiin, jotta tontteja on kaupungissa tarjolla yrityksille myös tulevaisuudessa. Lisäksi asuntorakentamisen tontteja on pystytty myymään, mikä ennakoi rakentamisen käynnistymistä keskustan ja Ainolan aluekeskuksen alueella.

Toistaiseksi kaupunkiin on perustettu yrityksiä, mutta Uudenmaan yrityksissä ja paikallisissakin yrityksissä on tapahtunut konkurssseja, ja henkilöstön lomautukset ovat lisääntyneet ennakoiden varautumista taloudellisesti tiukempiin aikoihin ainakin suunnittelukauden alkuvuosina. Suunnittelukaudella työstehtään aiempaan tapaan aktiivisesti uusien yritysten sijoittumisia kaupunkiin.

Palvelualueella valmistaudutaan kaupunkistrategian päivittämiseen, mikä vaikuttaa myös toimintaa ohjaavien ohjelmien kuten asunto-ohjelman ja resurssiviisauden tiekartan (ympäristöohjelma) päivitykseen tarkastelukauden ensimmäisenä vuotena. Yritys- ja elinkeino-ohjelma on hyväksytty valtuustossa 2022 ja sen toimenpiteitä viedään suunnittelukaudella eteenpäin. Suunnitelmia toteutetaan vuosina 2025–28.

Kaupungin joukkoliikennettä kehitetään vuoden 2023 aikana tehtävien päätösten pohjalta. Lisäksi palvelualue tekee yhteistyötä TE-alueen kanssa yritys- ja elinkeinopalveluiden osalta, yritysten työvoiman saannin edistämiseksi. Kaavoituksen osalta palvelualueen toimintaa ohjaa yhteisesti hyväksytty Järvenpään Yleiskaava 2040, joka luo suuntaviivat sille, minne ja miten kaupunki kasvaa. Yleiskaavaa toimeenpannaan investointiohjelmien ja kaavoitussuunnitelman kautta.

Tärkeimpiä kehittämistoimenpiteitä suunnittelukaudella tulevat edelleen olemaan toiminnan digitalisointi ICT-järjestelmien avulla, tiedolla johtamisen kehittäminen, sekä toiminnan tehokkuuden optimointi palvelualueen sisällä ja päätöksentekoprosessien osalta.

Edellä kuvattujen asioiden lisäksi palvelualueen toimintaympäristöön vaikuttaa Maankäyttö- ja rakennuslain muutokset, mahdolliset lunastuslain muutokset, sekä näihin muutoksiin liittyvät lupaprosessien

ja maanhankinnan toiminnalliset muutokset. Lainsäädännössä on tulossa velvoitteita kaupunkidatan avoimuuteen ja digitaalisiin palveluihin, johon kaupungissa on investoitu pitkäjänteisesti jo aiemmin. Myös ilmastolaki tuo kunnille uusia velvoitteita.

Epävarma toimintaympäristö haastaa pitkäjänteistä talouden suunnittelua. Palvelualueena kaupunkikehitys tarjoaa monentyyppisiä lakisääteisiä tai kaupunkistrategiaan sidottuja palveluja, joiden rahoitus joudutaan suunnittelemaan lyhytjänteisemmin käyttötalouden supistuessa. Suunnittelukaudelle on talousarvioon sisällytetty edelleen noin 560 t€/vuosi uusia sopeutuksia vuosille 2025–2027, joihin päästään pääosin vuoden 2025 aikana. Nopeasti muuttunut toimintaympäristö on vaikuttanut merkittävästi palvelualueen tuloihin. Alustava arvio on, että käyttötalouteen tulee rakentamiseen sidonnaisiin tuloihin vähennystä n. 500 t€/vuosi ja maanmyyntituloihin n. 2 M€/vuosi talousarvion kehykseen nähden.

Aiempien sopeutustoimenpiteiden ja erityisesti edellä mainittujen suuruudeltaan ennakoimattomien tulovähennyksen vuoksi palvelualueella ja koko kaupunkiorganisaatiossa tehdään huolellisia toiminnan ja investointien priorisointeja. Valinnat tulee tehdä siten, että toiminta ja kaupungin kehittäminen on edelleen pitkäjänteistä ja priorisoinnit vaikuttavat mahdollisimman vähän negatiivisesti kaupungin talouteen tulevaisuudessa.

Yritys- ja elinkeinopalvelut

Yritys- ja elinkeino-ohjelman mukaisia toimenpiteitä edistetään systemaattisesti. Elinkeinotoiminnan kehittämisessä jatketaan sijoittumismarkkinointia kärkialoillemme. Yritystonttitarjontaa pyrimme kehittämään pitkäjänteisesti yhdessä mm. kaavoituksen ja maankäytön kanssa. Palvelutarjontaa monipuolistamme etenkin keskusta- ja ranta-alueilla mahdollisuuksien mukaan. Yritysten kasvu- ja kv-ohjauksen keskitämme Keukelle ja omat resurssit allokoimme muihin yritystoimintaa edistäviin toimiin.

Työvoiman kohtaanto yritysten kanssa tulee varmistaa niin, että oikeat henkilöt löytävät oikeat työpaiikat. Viestinnällisesti jatkamme Juuret Järvenpäässä -yritysviestintää. Yleinen taloustilanteen odotetaan parantuvan, joka edistää yritysten kasvu- ja kansainvälistymismahdollisuuksia. Tämä edesauttaa myös tavoitteisiin pääsyä.

Lisäämme matkailunedistämistä tavoitteellisesti vuodesta 2025 lähtien. Tavoitteena on kirkastaa toimenpiteitä, kehittää palvelutarjontaa ja lisätä Järvenpään kulutettuja matkailueuroja.

Toiminnan keskiössä tarkastelemme säännöllisesti tulovirtoja kaupungille. Yhteisö- ja kiinteistöverovaiikutukset ovat merkittäviä ja niiden eteen teemme jatkuvasti töitä. Kunnallisveron merkitys korostuu työllistymisen kautta. Mitä paremmin saamme asukkaita työllistettyä, sitä enemmän verokertymää on mahdollista saada. Sama vaikutus korkeapalkkaisissa työtehtävissä.

Yhdyskuntasuunnittelu-, ympäristö ja asumisen kehittäminen

Kaavoitus

Keskeisiä läpileikkaavia muutostekijöitä kaupunkialueen suunnittelussa ovat uuden maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän käyttö ja jatkokehittäminen, uuden rakentamislain voimaantulo ja ympäristöasioiden korostuminen. Epävarmuutta aiheuttavana muutostekijänä on rakentamisen määrä seuraavien vuosien aikana.

Toimintaympäristössä jatkuu selkeästi asemakaavoituksen painottuminen olemassa olevan kaupunkiympäristön tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen tähtäviin maankäytön muutoksiin. Täydennysrakentamisen maankäytön muutoksessa on paikoin ristiriitaisiakin tavoitteita, jotka vaativat monitahtoista yhteistyötä, laajaa osallistamista eri viranomaisten, maanomistajien, kaupunkilaisten ja yritysten kesken. Asemakaavojen valitukset ovat lisääntyneet olemassa olevan jo rakennetussa ympäristössä tapahtuvien muutosten vuoksi, jotka vaikuttavat laajempaan osallisjoukkoon ja ovat muutoksina merkittävämpiä kuin rakentamattomassa ympäristössä tapahtuvat muutokset.

Liikenne

Liikennesuunnittelun osalta vuosina 2025–2028 tullaan laatimaan koko kaupunkia koskevia liikenteen ohjausta sekä liikenneväylien mitoituksia koskevia periaatelinjauksia. Tähän liittyy myös mm. vuonna 2025 valmistuvan liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpiteiden toimeenpano. Kaupungin sisäisen bussiliikenteen nykyinen liikennöintisopimus jatkettiin optiolla, ja se päättyy 8/2027, joten liikennöinti pitää kilpailuttaa, mikäli kaupunki säilyy liikennettä järjestävänä tahona. Valtion joukkoliikenneavustusten odotetaan vähentyvän, mikä tulee haastamaan kaupungin sisäisen bussiliikenteen järjestämistä.

Kaupungin pyöräilyn kehittämissuunnitelman toimeenpano näkyy katukuvassa, ja infrastruktuurin päivittäminen jatkuu kaupungin investointiohjelman mahdollistamalla tahdilla. Hankkeisiin haetaan mahdollisuuksien mukaan valtionavustuksia. Vuonna 2020 voimaan tulleen uuden tieliikennelain mukanaan tuomien muutostöiden osalta kaupunki on siirtymäsäännösten mukaisessa aikataulussa, mutta työtä on vielä jäljellä.

Ympäristövastuu

Keskeisen muutoksen toimintaympäristöön tuo EU:n ennallistamisasetus, jonka yksityiskohtaiset vaikutukset kuntiin vasta tarkentuvat lähiaikoina. Myös uusi luonnonsuojelulaki laajentaa kunnan roolia luonnon monimuotoisuuden edistämässä aiempaan verrattuna. Myös kaupunkivihreän painoarvo korostuu kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä niin viihtyisyyden, hulevesien hallinnan kuin pienilmastonkin kannalta tärkeänä elementtinä. Kaupunkivihreää tarkastellaankin tärkeänä painopisteenä muun muassa kehittyvän keskustan visiotyössä.

Uudenmaan hiilineutraaliustavoite vuoteen 2030 mennessä edellyttää seudun kunnilta aiempaa selvästi nopeampaa tahtia päästövähennyksissä erityisesti liikenteen ja energian sektoreilla. Myös rakentamisen ja maankäytön päästöjen hillitseminen korostuu kasvun jatkuessa ja uuden rakentamislain tuomien velvoitteiden myötä. Muutokset heijastuvat resurssitarpeisiin ja osaamisen kehittämiseen.

Asuminen

Muutokset valtakunnallisessa asuntopolitiikassa vaikuttavat toimintaympäristöön. Keskeisiä valtion asuntopoliittisia muutoksia ovat muun muassa asumisoikeusudistuotannon korkotukilainojen myöntämisen lopettaminen, asumistuen kokonaisuudistus sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tulorajojen käyttöönotto. Asumisen kehitystiimi tekee tiivistä yhteistyötä Järvenpään Mestariasuntojen ja muiden ara-toimijoiden kanssa, jotta varmistetaan tarpeiden mukainen ja tasapainoinen ara-uudiskannan kehitys ja ohjelmointi osana muuta asuntotuotantoa huomioiden olemassa olevana ara-kanta. Viime vuonna hyväksytty (kh 6.11.2023 § 284) MAL 2023 -suunnitelma toimii raamina ja seudun näkökulmana asumisen kehittämiseen sekä seudun yhteisessä edunvalvonnassa.

Hyvinvointialueella hyväksytty Palvelujen verkostosuunnitelma luo strategista pohjaa ikääntyneiden asumisen suunnittelulle. Yhteistä suunnittelutyötä tehdään Hyvinvointialueen ja seudun kuntien kanssa, jotta saadaan laaja kokonaisnäkemys ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisen suunnittelusta. Ara-erityisryhmien asukasvalintojen valvonta siirtyy kunnilta Hyvinvointialueille 1.9.2023 ja tämä vaatii yhteistyötä.

Kiinteistönmuodostus

Kiinteistömuodostustoiminnan keskeiset muutostekijät liittyvät prosessin asiakaslähtöisyyden parantamiseen ja digitalisointiin. Tärkeimpänä ajurina muutokselle on palveluprosessimainen ajattelu, missä kaupungin sisäiset prosessit erotetaan asiakkaalle tarjottavasta palveluprosessista. Palveluprosessimainen toiminta edellyttää sisäisten prosessien digitalisointia, läpikäyntiä, virtaviivaistamista sekä prosessimallien ja -käytännön kehittämistä.

Kiinteistönmuodostuksen prosessin siirtäminen uuteen Tiera City toimintaympäristöön mahdollistaa asiakkaille tarjottavan palveluprosessin sekä sisäisten prosessien kehittämisen, edellyttäen kuitenkin

kiinteistönmuodostusprosessin kehittämistä uudessa digitaalisessa toimintaympäristössä sekä aineistojen digitoimisen jatkamista ja siirtämistä uudessa järjestelmässä käytettävissä olevaan muotoon.

Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta

Maanhankintatoimenpiteet jatkuvat niillä kaupungin kasvualueilla, joissa kaupungilla ei ole yhtenäistä maanomistusta. Maanhankintaohjelman läpivienti tulee edellyttämään pakkotoimien käyttöönottoa tulevalla kaudella.

Maanmyyntiä on turvannut kaupungin laaja sopimusportfolio, joka on mahdollistanut myyntien läpivienin erittäin haastavassa taloustilanteessa. Laaja sopimusportfolio pienentää yksittäisiin toimijoihin ja hankkeisiin liittyvää riskiä kokonaistuloksen näkökulmasta. Asuntomarkkinoiden pohjakosketus lienee saavutettu, mikä tulee edesauttamaan sitä, että hankkeissa päästäneen vuosien 2025–2026 aikana etenemään lähestulkoon suunnitellusti.

Maa-alueiden myynnin osalta haasteita on ollut enemmänkin yritystonttien myynnissä kuin asuntotonttien myynnissä. Vuoden 2024 aikana ei ole myyty yhtään yritystonttia. Sen sijaan, useita yritystonttien maanvuokrasopimuksia on jouduttu purkamaan, minkä takia kaupungilla on aikaisempaa enemmän myytävää yritystonttimaata.

Maasto- ja paikkatiedot

Paikkatietojärjestelmän kokonaisuudistus, eli uusi maankäytön toiminnanohjausjärjestelmä, toteutetaan suunnitelmakaudella. Keskeisin muutostekijä on kaupunkimalliin pohjautuvan yhtenäisen ja eheän tietojärjestelmän käyttöönotto. Tietojärjestelmän keskeisimpiä vaatimuksia ovat ohjelmien yhteensopiavuus ja yhteiset tietokannat sekä kuntarajat ylittävät avoimet rajapinnat. Tavoite on, että kiinteistönmuodostus, kaavoitus, infraomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, arkistointi, ym. keskeiset palvelut ja niihin liittyvät ohjelmat ovat kiinteästi kytköksissä toisiinsa ns. kaupunkimallin avulla.

Kaupunkitekniikan -palvelut

Kadunpito

Kadunpidon edellyttämät tehtävät suoritetaan kaupungin strategian, talousarvion ja investointiohjelman mukaisessa laajuudessa. Infran rakentamisen osalta yhteistyötä jatketaan Järvenpään Veden kanssa osallistumalla myös oman rakentamisen osalta Järvenpään Veden 100 % hankkeisiin. Elohoepalamppujen vaihtoa suoritetaan vuosittain erikseen sekä valaistuksen peruskorjauksen yhteydessä. Vuonna 2025–28 vaihdetaan myös suurpainenatriumlamppuja ja valaisimia korvaten valot led- valoilla. Energiatehokkuuden parantuessa selvitetään vaihtoehtoja älykkäämmille valaistusverkoille, jotka reagoivat käyttöön ja kulloinkin tarvittaviin olosuhteisiin energiaa säästäen ja tarjoten käyttäjille kulloinkin tarvittavaa valaistusta.

Resurssiviisauden tiekartan toimenpiteitä selvitetään ja toteutetaan osana infran rakentamisen suunnittelua, hankintaa, rakentamista ja ylläpitoa suunnitelmakaudella. Infrarakentamisen elinkaariajattelua ja toimenpiteitä ympäristötekijöiden huomioimisessa tuodaan mukaan päätöksentekoon talousarvioiden laadinnan yhteydessä.

Rakennusvalvonnan -palvelut

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain. Uusi laki tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Lain tarkoituksena on sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja parantaa rakentamisen laatua. Rakentamislakiin on valmistelu korjaussarjaa, joka on tarkoitus viedä eduskuntakäsittelyyn syksyn 2024 aikana. Uuteen lakiin liittyy lukuisia asetuksia, jotka voidaan antaa vasta lain tultua voimaan. Käytännön reagointiaika tuleviin muutoksiin tulee jättämään hyvin lyhyeksi. Rakentamislaki tulee asteittain voimaan 1.1.2025 lukien.

Suurin muutos nykyiseen maankäyttö- ja rakentamislakiin on ilmastonmuutoksen hillinnän tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki ohjaa rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt. Käytännössä tämä tapahtuu uuden lain nojalla vielä valmistelussa olevilla asetuksilla. Asetukset rakennuksen ilmastaselvityksestä, materiaaliselosteesta ja hiilijalanjäljen raja-arvoista tulevat osaksi Suomen rakentamismääräyskokoelmaa.

Rakentamislaki luo säädöspohjan rakentamiseen liittyvän tiedon digitalisaatiolle. Lain mukaan rakentamislupaa haetaan jatkossa tietomallimuotoisella suunnitelmalla (3D) tai muutoin koneluettavassa muodossa. Muutos tulee olemaan merkittävä nykyiseen toimintamalliin verrattuna ja se vaatii uusien toimintamallien oppimista ja omaksumista rakentamisen kaikilta osapuolilta. Rakennusvalvonnan rooli uuden toimintamallin jalkauttamisessa tulee olla merkittävä. Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonnan etuna on se, että olemme jo vuosien ajan olleet aktiivisesti kehittämässä tietomallipohjaista rakennusvalvontaprosessia. Edelleen on kuitenkin paljon tekemistä ja uuden oppimista on meilläkin.

Rakentamislain korjaussarjan laadinnan yhteydessä erityisesti kunnat toivoivat lausunnoissaan lisää aikaa muutoksiin valmistautumiseen. Rakentamisluvan kolmen kuukauden käsittelyaikatakuun, rakennuksen hiilijalanjälkilaskennan sekä tietomallimuotoisen rakentamisluvan voimaantulo siirtyvät vuodelle eteenpäin siten, että niitä vaaditaan 1.1.2026 alkaen.

Rakentamislupiiin liittyvät päätökset laaditaan jatkossa sähköiseen ja valtakunnallisesti yhteen toimivaan muotoon ja toimitetaan valmisteilla olevaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Tällä toivotaan olevan myönteinen vaikutus kuntien välisen yhteistyön kehittämiseen ja laajentamiseen rakennusvalvontatyössä.

Uuden lain myötä nykyiset rakennuslupa ja toimenpidelupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamislupalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostetaan siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät. Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta.

Uuden rakentamislain myötä tulee uusittavaksi myös kaupungin rakennusjärjestys ja rakennusvalvontataksa.

Kaikkiaan uudet säädökset tuovat merkittäviä muutoksia rakennusvalvonnan käytännön työhön. Uusien säädösten omaksuminen ja niiden vieminen käytäntöön edellyttää henkilöstön laajaa kouluttamista.

Ympäristöministeriö on asettamassa pääministeri Orpon hallitusohjelmaan perustuvan rakennusvalvontauudistuksen työryhmän aikavälille 1.10.2024– 31.12.2026. Hallitusohjelman mukaan ”Käynnistetään rakennusvalvontauudistus, jonka tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoimessa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnot”. Työryhmän tehtävänä on analysoida erilaisia vaihtoehtoja rakennusvalvonnan järjestämiseksi ja tukea siten rakennusvalvonnan järjestämisestä annettavan hallituksen esityksen virkavalmistelua. Työryhmään on kutsuttu mukaan rakennustarkastusyhdistys RTY:n edustaja. Järvenpään ja Hyvinkään johtava rakennustarkastaja kuuluu RTY:n johtokuntaan, joten pääsemme läheltä seuraamaan työn edistymistä ja samalla vaikuttamaan työryhmän työskentelyyn.

Lupatulojen toteutumisen riskinä on edelleen rakentamisen voimakas hiljentyminen maailmanpoliittisen tilanteen takia.

Hankejohto- ja maanmyynti

Yksikkö on ottanut tavoitteekseen toiminnan jatkuvan kehittämisen. Toimintaa on kehitetty paitsi koulutautumisen avulla myös vertaisoppimisen keinoin. Yksikkö on vuoden aikana tutustunut useiden kaupunkien hyviksi todettuihin toimintatapoihin. Lisäksi yksikkö on käynyt aktiivista palautekeskustelua ja markkinavuoropuhelua markkinoilla toimivien yritysten kanssa. Yksikkö pyytää palautetta omasta toiminnastaan jatkuvasti myös oman organisaation sisältä.

Yksikkö seuraa jatkuvasti markkinatilannetta ja reagoi tarvittaessa markkinassa tapahtuviin muutoksiin. Poikkeuksellinen markkinatilanne haastaa asuntorakentamista laajalti ja vaikeuttaa tavoitteiden saavuttamista. Maanmyynnin osalta suurimmat haasteet ovat yritystonttien myynnissä.

Vaikutuksista Hankejohto ja maanmyynti -yksikön toimintaan on kuvattu kattavammin kohdassa "Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset".

Sitovat toiminnalliset tavoitteet 2023–26

Tavoite vuosi	Sitova tavoite	Strategia
2023-26	Keskustan ja ranta-alueiden kaupalliset palvelut parantuvat.	J1
	Kasvatamme perheasuntojen määrää vuosittain.	J2
	Pienennämme kaupunki-infran korjausvelkaa.	J2
	Houkuttelemme kaupunkiin työpaikkoja synnyttäviä yrityksiä.	J2
	Edistämme vähäpäästöistä rakentamista ja liikkumista elinkaari huomioiden.	T1
	Edistämme ympäristöystävällisen teknologian ja energian hyödyntämistä.	T1
	Resurssiviisauden tiekartan mukaiset toimenpiteet etenevät.	T1

Sitovat taloustavoitteet

Valtuustoon nähden sitova							
KAUPUNKIKEHITYS 1000 €	TP 2023	TPE 2024	TA 2025	2026	2027	2028	Yht. 25-28
Toimintatuotot	3 591	2 520	2 832	3 073	3 073	3 073	12 050
Valmistus omaan käyttöön	1 085	1 119	1 119	1 119	1 119	1 119	4 476
Toimintakulut	-15 446	-14 338	-14 885	-15 007	-15 583	-15 872	-61 347
<i>Toimintakate</i>	<i>-10 770</i>	<i>-10 699</i>	<i>-10 935</i>	<i>-10 815</i>	<i>-11 392</i>	<i>-11 680</i>	<i>-44 821</i>
<i>muutos-%</i>		<i>-0,7%</i>	<i>2,2%</i>	<i>-1,1%</i>	<i>5,3%</i>	<i>2,5%</i>	

*Luvut tarkentuvat talousarviokäsittelyn edetessä

Kaupunkikehitys - palvelualueen tuotot muodostuvat erilaisista valvonta- ja lupamaksuista, kiinteistönmuodostuksista, sekä joukkoliikennemaksuista. Merkittävä osa palvelualueen tuottamista maanmyynti- ja -käyttökorvauksista (maa-alueiden ostot ja myynnit) kirjataan teknisesti kaupunkikonsernin Käyttöomaisuuden myyntivoittoihin ja maankäyttökorvauksiin ja on esitetty myöhemmin tässä dokumentissa omassa kappaleessaan.

Kaupunkikehityksen palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnos ja ehdotus vuosille 2025–2028 on rakennettu niin, että pohjaksi on otettu vuoden 2024 talousarvion luvut, joita on muutettu tiedossa olevilla tuleville vuosille kohdistuvilla muutostekijöillä sekä sopeuttamistoimenpiteillä, joiden taso on vuodesta 2024 eteenpäin 563 t€ /v. Aikaisemman palvelualuekohtaisen tasajaon asemesta sopeutus on kohdennettu vahvemmin toteutumisedellytysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden turvaamista tukevien. Jo asetetun vuodelle 2025 kohdistuvan sopeutustavoitteen lisäksi vuodelle 2025 kohdistuu 41 te:n lisäsopeutus (KV 13.11.2023 § 73). Päätettyjen sopeutustoimien toimeenpanossa ei käytetä lomautuksia eikä irtisanomisia tilanteessa, jossa palvelukysyntä pysyy ennallaan. Myöskään toimintaa kohdistuvia uusia toimenpiteitä ei lisätä. Lautakunnan esityksessä on huomioitu kunta-alan palkankorotukset 5.4.2023 palkkaratkaisun mukaisesti, mutta on hyvä huomioida, että nykyinen sopimuskausi päättyy 30.4.2025, joten vuodelle 2025 voi tulla jo tiedossa olevien sopimuskorotusten lisäksi muita sopimusko-

rotuksia. Niiden suuruus ja ajankohta selviävät keväällä 2025 käytävissä kunta-alan neuvotteluissa. Huomioon on otettu myös tunnistetut, välttämättömät menolisäykset ja muut varmistuneet, pääosin poikkeuksellisiin hinnankorotuksiin ja lakisääteisiin tehtävämuutoksiin perustuvat muutokset.

Pysyvänä muutoksena kehysvalmistelussa on otettu huomioon graafisen suunnittelijan toimen vakinaistaminen vuodelle 2025 konsernipalveluihin -8 t€, Puhelinhankintojen siirto leasinglaitteiksi - 2 t€.

Lisäksi kehyksessä on huomioitu sivukuluprosenttien muutos -21 t€ kohdistuen vuoteen 2025. Palkat korottuvat reilut 160 t€ vuodelle 2025.

Rakennusvalvonnan osalta on edelleen odotettavissa, että lupatuotot eivät tule saavuttamaan vuodelle 2025 budjetoitua lupatuotto vaatimusta (750 t€). Vuoden 2024 lupatuottojen kehitys on ollut heikkoa, ja oletuksena on, että kehitys jatkuu samankaltaisena vielä vuoden 2025 osalta. Tuottotavoitetta on esityksessä alennettu 350 t€ vuodelle 2025.

Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Oy:n kuntaosuuden nousu vuoden 2025 alusta 5,80 eurosta 6,20 euroon / asukas. Tämä tarkoittaa vuositasolla noin 18 t€:n korotusta entiseen nähden. Korotus on saatu tietoon kesäkuun lopulla ja sitä ei ollut pystytty ottamaan huomioon alustavassa kehysvalmistelussa.

Palvelualueen talousarvioesityksen toimintakate on kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 169 päättämän raamin mukainen. Edellä mainittu huomioimatta jäänyt täsmennys ja muutostekijä tullaan ottamaan huomioon ja täsmentämään mahdollisuuksien mukaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Mahdolliset muut täsmennykset ja päivitykset otetaan huomioon talousarviovalmistelun edetessä.

Investoinnit

	TPE 24	INV 25	INV 26	INV 27	INV 28	Summa 25–28
Irtaimistoinvestoinnit	56				55	55

Keskeiset suoritteet ja tunnusluvut

Kaavoitus	2023 TP	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Asemakaavat hyväksytyt (kpl)	8	10	8	8	8	8
Toimintatuotot						
Toimintakulut	585 774	589 995	600 969	629 480	-640 001	651 381
Toimintakate	-585 774	-589 995	-600 969	-629 480	640 001	-651 381
Hinta (kulut / suoritteet)	- 73 221,75 €	-58 999,50 €	-75 121,13 €	-78 685,00 €	80 000,13 €	-81 422,63 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 73 221,75 €	-58 999,50 €	-75 121,13 €	-78 685,00 €	80 000,13 €	-81 422,63 €

Joukkoliikenne	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Sisäiset matkat (kpl)	133 753	140 000	142 000	144 000	147 000	150 000
Toimintatuotot	428 685	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Toimintakulut	1 308 417	1 457 017	1 484 209	1 484 245	1 485 043	1 485 905
Toimintakate	-879 732	-1 007 017	-1 034 209	-1 034 245	-1 035 043	-1 035 905
Hinta (kulut / suoritteet)	- 9,78 €	- 10,41 €	- 10,45 €	- 10,31 €	- 10,10 €	- 9,91 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 6,58 €	- 7,19 €	- 7,28 €	- 7,18 €	- 7,04 €	- 6,91 €

Kiinteistömuodostus	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Kiinteistötoimitukset (kpl)	47	70	70	70	70	70
Toimintatuotot	29 847	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Toimintakulut	96 229	134 158	58 977	59 966	61 084	62 294
Toimintakate	-66 382	-44 158	31 023	30 034	28 916	27 706
Hinta (kulut / suoritteet)	- 2 047,43 €	- 1 916,54 €	842,53 €	856,66 €	872,63 €	889,91 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 1 412,38 €	- 630,83 €	443,19 €	429,06 €	413,09 €	395,80 €

Maa- alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Maa-alueiden osto ja myynti (kpl)	50	45	45	45	45	45
Toimintatuotot	862 399	1 005 000	999 000	890 000	890 000	890 000
Toimintakulut	198 314	204 051	142 996	145 250	147 797	150 553
Toimintakate	664 085	800 949	856 004	744 750	742 203	739 447
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 966,28 €	- 4 534,47 €	- 3 177,69 €	- 3 227,78 €	- 3 284,38 €	- 3 345,62 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	13 281,70 €	17 798,87 €	19 022,31 €	16 550,00 €	16 493,40 €	16 432,16 €

Kadunpito (Talvikunnossapito)	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Kadunpito (km)	409	409	409	409	409	410
Toimintatuotot	50 156	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Toimintakulut	1 517 059	1 634 016	1 572 734	1 522 734	1 572 734	1 572 734
Toimintakate	-1 466 903	-1 584 016	-1 522 734	-1 472 734	-1 522 734	-1 522 734
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 709,19 €	- 3 995,15 €	- 3 845,32 €	- 3 723,07 €	- 3 845,32 €	- 3 835,94 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 3 586,56 €	- 3 872,90 €	- 3 723,07 €	- 3 600,82 €	- 3 723,07 €	- 3 713,99 €

Kadunpito (Katualueiden muu kunnossapito)	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Kadunpito (km)	409	409	409	409	409	410
Toimintatuotot						
Toimintakulut	902 942	750 440	744 990	694 990	744 990	744 990
Toimintakate	-902 942	-750 440	-744 990	-694 990	-744 990	-744 990
Hinta (kulut / suoritteet)	- 2 207,68 €	- 1 834,82 €	- 1 821,49 €	- 1 699,24 €	- 1 821,49 €	- 1 817,05 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 2 207,68 €	- 1 834,82 €	- 1 821,49 €	- 1 699,24 €	- 1 821,49 €	- 1 817,05 €

Viheralueiden hoito	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Viheralueet (m2)	1 841 335	1 841 335	1 841 335	1 841 335	1 841 335	1 841 335
Toimintatuotot						
Toimintakulut	1 977 906	1 971 641	1 936 861	1 826 861	1 936 861	1 936 861
Toimintakate	-1 977 906	-1 971 641	-1 936 861	-1 826 861	-1 936 861	-1 936 861
Hinta (kulut / suoritteet)	-1,07	-1,07	-1,05	-0,99	-1,05	-1,05
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-1,07	-1,07	-1,05	-0,99	-1,05	-1,05

Rakennusvalvonta	TP 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028
Rakennuslupa (kpl)	219	250	150	170	170	170
Toimintatuotot	738 022	461 000	511 000	861 000	861 000	861 000
Toimintakulut	773 052	666 867	630 970	643 352	654 465	666 485
Toimintakate	-35 030	-205 867	-119 970	217 648	206 535	194 515
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 529,92 €	- 2 667,47 €	- 4 206,47 €	- 3 784,42 €	- 3 849,79 €	- 3 920,50 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 159,95 €	- 823,47 €	- 799,80 €	1 280,28 €	1 214,91 €	1 144,21 €

*Luvut tarkentuvat talousarviokäsittelyn edetessä

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset

Keskeiset palvelut

Käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustason muodostavat kaupungin omaisuuden (maa-alueet, rakennukset, osakkeet, muu taseeseen kirjattu omaisuus) myynnistä saatavat voitot tai tappiot, maankäytösopimukseen liittyvät korvaukset sekä maanmyynti ja hankekehitys.

Keskeiset palvelut ovat maan myynti ja osto, muu käyttöomaisuuden myynti, maankäytösopimukset ja niihin perustuvat korvaukset, sekä hankekehitys.

Kaupunkikehitys –palvelualueella näiden tulojen tuottamisesta suoraan vastaavia palveluita ovat hankekehitys- ja maanmyynti, maa-alueiden osto- ja myynti, kiinteistönmuodostus sekä yritys- ja elinkeinopalvelut. Lisäksi maanmyyntivoittojen ja maankäyttökorvauksien toteutumiseen vaikuttaa keskeisesti kaavoituksen palvelut.

Muutokset toimintaympäristössä ja toiminnassa 2025–28

Rakentaminen on kriisissä, johtuen ennen kaikkea asuntomarkkinoiden romahtamisesta. Järvenpäässä rakentamisaloitukset romahtivat vuoden 2023 aikana noin 80 % edellisten vuosien tasosta. Asuntojen kysyntää ovat vähentäneet inflaatio ja lainakorkojen nousu. Vuoden 2024 loppupuolella näkymä on alkanut parantua, joskin uusien omistusasuntojen kauppa on edelleen pysähtynyt käytännössä koko Suomessa. Asuntosijoittajat ovat osittain palanneet markkinoille. Kriisiytynyt tilanne tulee helpottumaan vuoden 2025 loppupuoliskolla.

Markkinatilanne on lisännyt vuokra-asuntojen ja vähentänyt omistusasuntojen kysyntää. Lisääntynyt vuokra-asuntojen kysyntä ei ole kuitenkaan toistaiseksi merkittävästi lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa, koska pääomakustannukset ovat nousseet nopeammin kuin vuokrat.

Kaupungin laaja sopimusportfolio asuntorakentamishankkeissa tulee edesauttamaan maanmyyntivoitotavoitteiden saavuttamista myös tulevina vuosina. Koska maanmyyntitavoitteet muodostuvat sekä asuntotonttien että yritystonttien myynnistä, on tavoitteiden toteutumisen kannalta haastavampaa ollut nimenomaan yritystonttien myynnissä. Näköpiirissä ei ole, että yritystonttien myynti olisi piristymässä, toisin kuin asuntotonttien kohdalla näyttää tapahtuvan.

Suurimmat riskit asuntotonttien myynnille ja maanmyyntitavoitteiden toteutumiselle eivät ole niinkään markkinassa, vaan siinä, onnistuuko kaupunki tuottamaan myytäviä tontteja sovitussa aikataulussa ja tavoitteen mukaisessa laajuudessa.

Toimitila ja liiketilarakentamisen heikko trendi jatkuu edelleen koko Suomessa. Toimi- ja liiketilaa on pääkaupunkiseudulla erittäin runsaasti saatavilla johtuen paitsi etätyöstä myös kulutustottumusten muutoksesta ja kaupan murroksesta. Jos toimitilarakentaminen elpyy, käynnistyy se ensiksi parhailta paikoilta ja lopuksi sekundäärisiltä markkinoilta kuten Järvenpäästä. Tästä johtuen voidaan ennakoida, ettei merkittävää toimitilarakentamista ole tulossa Järvenpään pitkiin aikoihin.

Kaupunkikehitys on tehnyt arvionsa maanmyyntipotentialista, jonka toteutumiseen liittyy riskejä erityisesti kaavoituksen etenemiseen ja yritystonttimyynnin osalta

Sitovat taloustavoitteet

Maanmyynnin ja maankäyttökorvausten kokonaistavoite kaudelle on reilut 21 miljoonaa euroa budjetoitujen kuluja jälkeen, johon sisältyy sopimus- ja maankäyttökorvausten osuus. Keskimäärin maanmyyntivoittotavoite on siten 5 miljoonaa euroa kaudella 2025–2028.

Alemmassa taulukossa on pelkästään maanmyynnit ja ylemmässä taulukossa maankäyttökorvaukset ja maanmyynnit sekä hankekehitys -yksikön toimintakulut. Muut maanmyyntitulojen ja -käyttökorvausten tuottamisen kulut ovat kaupunkikehitys -palvelualueella edellä mainittujen palveluiden kuluissa.

Valtuustoon nähden sitova							
KÄYTTÖOMAISUUDEN NETTOMYYNTI JA MAANKÄYTTÖKORVAUKSET 1000 €	TP 2023	TPE 2024	TA 2025	2026	2027	2028	Yht. 25-28
Toimintatuotot	5 105	4 436	5 553	5 560	5 829	4 770	21 711
Toimintakulut	-1 965	-543	-475	-491	-502	-512	-1 979
<i>Toimintakate</i>	<i>3 141</i>	<i>3 893</i>	<i>5 078</i>	<i>5 069</i>	<i>5 327</i>	<i>4 258</i>	<i>19 732</i>
<i>muutos-%</i>		<i>24,0%</i>	<i>30,4%</i>	<i>-0,2%</i>	<i>5,1%</i>	<i>-20,1%</i>	

KÄYTTÖOMAISUUDEN NETTOMYYNTI 1000 €	TP 2023	TPE 2024	TA 2025	2026	2027	2028	Yht. 25-28
Toimintatuotot	4 387	3 606	5 153	4 960	4 829	3 770	18 711
Toimintakulut	0	0	0	0	0	0	0
<i>Toimintakate</i>	<i>4 387</i>	<i>3 606</i>	<i>5 153</i>	<i>4 960</i>	<i>4 829</i>	<i>3 770</i>	<i>18 711</i>
<i>muutos-%</i>		<i>-17,8%</i>	<i>42,9%</i>	<i>-3,7%</i>	<i>-2,6%</i>	<i>-21,9%</i>	

INVESTOINTIOSA

Investointiosassa esitetään investointeja koskevat tavoitteet, hankkeiden kustannusarviot ja niiden jaksottuminen investointimenoina suunnitelmavuosille sekä investointeihin saatavat rahoitusosuudet ja muut tulot. Investointiosa perustuu 10-vuotiseen investointiohjelmaan, joka käsitellään talousarviokäsittelyn yhteydessä erillisenä asiana.

Maanosto ja -myynti

Maanmyynteihin ja ostoihin ohjelmoidaan suunnitellut tonttien myynnit sekä alueiden lunastukset. Ostoihin budjetoidaan myös mahdolliset kaupungin omistamien rakennusten purut, mikäli purku nostaa tontin myyntikelpoisuutta.

Valtuustoon nähden sitova

1000 euroa	TPE 24	INV 25	INV 26	INV 27	INV 28	Summa 25-28
Maanmyynti	-557	-385	-2 182	-852	-665	-4 084
Maanosto	1 825	1 000	1 200	1 000	1 900	5 100
Netto	1 268	616	-982	148	1 235	1 016

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunnallistekniikan investointiohjelma on jaettu olemassa olevan kunnallisteknisen infrastruktuurin kuten katujen, puistojen ja yleisten alueiden korjausinvestointeihin ja uusien alueiden investointeihin, jotka koostuvat pääosin maanmyyntituloihin sidotuista hankkeista. Määrärahat on esitetty alueittain/hankkeittain. Uusien alueiden rakentamiseen liittyy maanmyyntituloja alueiden valmistumisen edetessä.

Valtuustoon nähden sitova

Sitovuustaso/hankkeet netto 1000 euroa	TPE 24	INV 25	INV 26	INV 27	INV 28	Summa 25-28
Kunnallistekniikka	13 991	9 067	9 735	9 275	10 680	38 757
Uudet alueet	8 483	6 517	5 775	6 125	7 105	25 522
Asuminen	3 160	3 305	3 100	1 900	2 310	10 615
Alhotien alue						
Anni-tädin kylä	500	2 760				2 760
Lepola III + Maamiehenkadun alue						
Lepola IV						
Pajalanpiha	700		100			100
Rousun alue						
Seutulan alue			500	650		1 150
Terholan pientaloalue			500			500
Lehmustien pientalotontit						
Isokydön pientalotontit						
Ainolan aluekeskus	1 560	545	500	700		1 745
Ainolan läntiset alueet Asemakylä					500	500
Ainolan aluekeskus eteläisemmät osat (Kaunismetsä)			1 200	250	500	1 950
Lallan puutarha						
Idänpääntien alue (Isonkydön asuinalue)						
Länsi-Ristinummi, Aseman seutu (alikulun liittymät)			300	300	1 310	1 910
Länsi-Ristinummi, Kulttuuripelto						
Haarajoen asemanseutu						
Jalostettavat kiinteistöt (Tempakka)	400					
Yritysalueet	1 375	550	1 050	1 000	750	3 350
Jampan keskus, Mahlapolku		50	50			100
Pietilän Yritysalue	1 375	500				500
Mikonkorven teollisuusalueet			1 000	1 000	750	2 750
Liikenne	1 794	1 000	300	1 900	2 500	5 700
Eriknnäsintien Mt 1421 JK-tie						
Laurilantien varsi/pohjoispuoli						
Psi-Rki lisäraide	1 794	1 000	300	1 600	1 700	4 600
Väylän ja Elyn yhteiset hankkeet 2024-2032				300	800	1 100
Puistot					20	20
Rantapuisto					20	20
Ympäristö	1 729	1 237	900	900	1 100	4 137
Haarajoen pato, kalaportaat	64	287				287
Maankaatopaikan laajennus, uusi allas (sis. lumenkaatopaikka)		50	50	50		150
Yleisten alueiden viimeistely	300	300	300	300	300	1 200
Hulevesirakenteet	585	150	150	150	200	650
Kunnallistekniikan jakamaton määräraha	439	200	200	200	300	900
Pilaantuneet maa-alueet, yleiset alueet	291	200	200	200	300	900
Haarajoen silta (Kuusitie, jalankulku joen yli, tu	50	50				50
Suunnittelu	425	425	425	425	425	1 700
Kunnallistekniikan suunnittelu	425	425	425	425	425	1 700
Infran peruskorjaus	5 508	2 550	3 960	3 150	3 575	13 235
Asuminen						
Hyvinvointikampus						
Yhteiskoulun alue, Juholankatu (St 1)						
Kaupungintalon alue (Rock)						
Sävelpuisto						
Yritysalueet						
Wärtsilän teollisuusalue						
Kadunpito	3 407	1 180	2 290	1 480	1 780	6 730
Ammattikoulunkadun jatke						
Helsingintie väli Kartanontie- Lääkärinkuja						
Pajalantie väli Myllytie-Kaskitie						
Välskärinkadun hanke						
Yhteiskoulun alue (JYK) + Sipoontien ak						
Keskustan kehittäminen	102		1 100			1 100
Kinnarin koulun alue						
Katujen peruskorjaus	900	900	900	1 220	1 260	4 280
Asfalttipäällysteiden uusiminen	250	280	290	260	520	1 350
Sahankaari	215					
Sibeliuksenväylä	1 940					
Liikenne	890	330	530	630	630	2 120
Vt4-Mt145 itäisen ramppiliittymän parantaminen						
Pyöräilyn kehittäminen	700	200	400	500	500	1 600
Liikenneturvallisuus	112	70	70	70	70	280
Liikennevalojen uusiminen	48	30	30	30	30	120
Viitoituksen uusiminen	30	30	30	30	30	120
Valaistus	86					
Katuvalojärjestelmän uusiminen	86					
Puistot	210	210	210	210	210	840
Puistot	210	210	210	210	210	840
Vanhankylänniemi (KEHITTÄMISOHJELMA)						
Ympäristö	490	530	630	530	530	2 220
YM kärkihanke, Loutinoja						
Katuvalaistus, elohopealamppujen vaihto ja vala	460	500	600	500	500	2 100
Keskusta-alueen viheralueiden ja kaupunkiymp	30	30	30	30	30	120
Solmupisteen siirto, kunnallistekniikka						
Venelaitureiden korjaus (Vanhankylänniemi, Tervanokka)						
Suunnittelu	425	300	300	300	425	1 325
Kunnallistekniikan suunnittelu	425	300	300	300	425	1 325
Kunnallistekniikka kohdentamaton netto						

Osakkeet ja osuudet

Osakkeet ja osuudet koostuvat suunnitelluista osakkeiden ja osuuksien merkitsemisestä tai kaupungin omistamien osakkeiden myynneistä. Osakemenoksi kirjataan myös esimerkiksi Koy Järvenpään Terveystalon lainanlyhennysten rahastoitava osuus.

Valtuustoon nähden sitova

Kohteet netto 1000 euroa	TPE 24	INV 25	INV 26	INV 27	INV 28	Ohjelma 25-28
Koy Järvenpään Terveystalo	1585	1 585	1 585	1 585	1 585	6340
Koy Ainolan pysäköinti	304	374	404	452	487	1717
Saunakallion ostoskeskuksen osakkeiden osto	340					
Kaikki yhteensä	2229	1 959	1 989	2037	2072	8057

ICT- ja irtaimistoinvestoinnit

Irtaimistoinvestointeihin kuuluu investoinnit koneisiin, kalustoon ja laitteisiin sekä aineettomat investoinnit kuten järjestelmät. Irtaimistoinvestointeja seurataan palvelualueittain. ICT-investoinneissa seuranta vastuu konsernipalveluilla.

Irtaimistoinvestoinnit hankkeittain

Valtuustoon nähden sitova								
Palve	Hanke netto 1000 €	Summa / TPE 2024	INV 25	INV 26	INV 27	INV 28	Summa /	Summa 25-28
	Levysepänkatu ylläpito- ja kunnossapitoyksikön varaston hyllyt							0
	Mittauskaluston päivitys 4G-verkkoa tukeviin laitteisiin	58						0
	Maastomittauskaluston uusiminen rakentamislain vaatimusten mukaisiksi					55		55
Kauke	Summa	58				55		55
Kaikki	yhteensä	58				55		55

LIITTEET

1. Kooste riskikartoituksista