



# Maanmyyntien ja -ostojen investointiohjelma 2024-2033

# Maanmyynnin ja ostojen investointiohjelma 2024-2033

- Maata myydään yhteensä 90 M€ vuosien 2024-2033 välisenä aikana
- Tuloja noin 3,4 miljoonaa vähemmän kuin aiemmassa investointiohjelmassa
  - syyt: vuonna 2022 myytiin 2 miljoonalla vuonna 2024 myyntiin suunnitellut tontit; markkinatilanne alennukset (2 x 0,7 M€)
  - Bruttomyynnit keskimäärin 8-10 M€/vuosi
  - Ristinummen osuus 43 % (vv. 2024-2033)
- Investoinnit uusiin asuinalueisiin samana aikana noin 17 M€
- Maanostoja merkittävästi vähemmän kuin aiemmassa investointiohjelmassa
  - Maanostot edenneet prioriteettialueilla hyvin ja alueet saatu hankittua edullisesti (n. 3 €/m<sup>2</sup>)
  - Alueet tarkentuneet → Ennakoitua vähemmän lunastettavaa → ennakoitua vähemmän varattava rahaa aluelunastuksiin

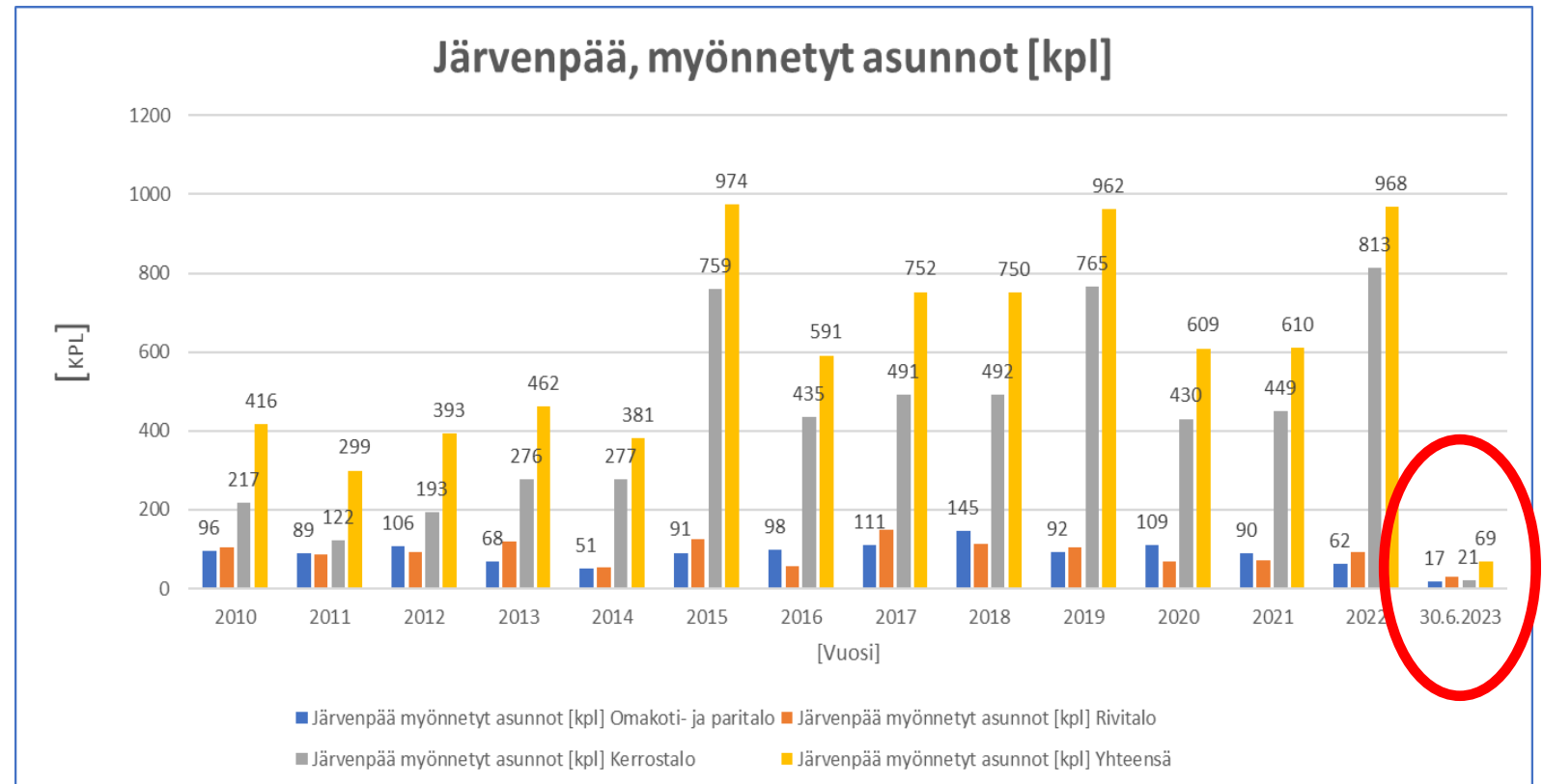
# Maanmyynnin ja maankäyttökorvausten toteuma vuonna 2023

Kuluva vuosi (KOM nettomyynti kustannuspaikka)	Tavoite	Tilanne	Ennuste
Maanmyyntivoitto	4,66	4,19	5,15
Maankäyttösopimukset	1,30	0,33	0,33
Yhteensä (sitovuustaso)	5,96	4,52	5,48
			<b>-0,48 M€</b>

- KOM nettomyynti KP: Toimintakate toteutuu maanmyynnin ja maankäyttösopimusten osalta vuonna 2023 noin 0,5 miljoonaa euroa suunniteltua huonompana.
  - Huom. Löytynyt "kyläkaatopaikka" alentaa kokonaistulosta
- Maanmyynnit ylittävät ennusteen hieman
- Maankäyttökorvauksissa jäädään selvästi tavoitteista
  - Välskärinkatu (tavoiteltujen kerrosneliömetrien merkittävä vähentäminen) (-500 t€)
  - Myllytie 24-26 (kaavavalitus) (-330 t€)
  - Kivipuisto (riita kumppanuussopimuksesta) (-450 t€)
  - CityMarket (kaava viivästynyt, kaavoitusohjelman mukaan valmistuminen 5/2023) (-500 t€)

# Järvenpään asuntorakentaminen on jarruttanut vuoden 2023 aikana nopeasti

- Eteenpäin katsoen rakennuslupien määrän voimakas laskeminen (-85%) ennakoi uusien kohteiden aloitusten voimakasta siirtymistä
- Asuntokaupan volyymit Järvenpäässä noin 1-5 asuntokauppaa/kuukausi
  - Kohteet eivät saa rahoitusta, joten kauppvoja ei voida saattaa loppuun
  - Vaihtoehtona neuvotella aikataulu uudelleen tai kaataa hanke sopimussakkoa vastaan



# Maanmyynti vuosina 2024-2025

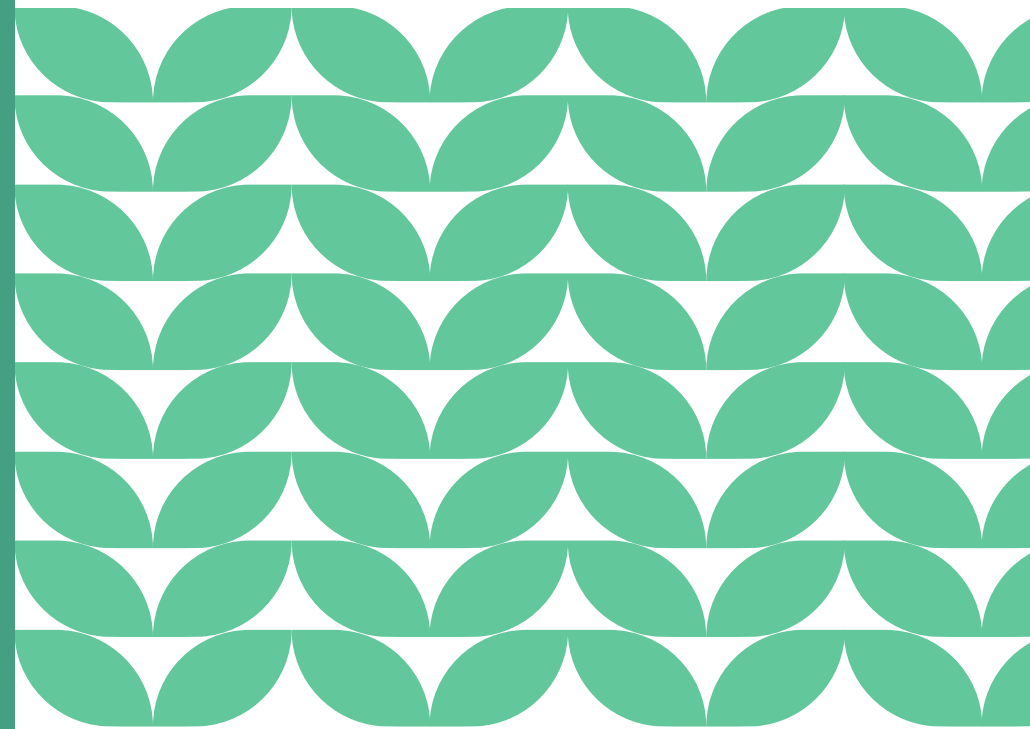
- Asuntorakentamisen markkinakriisi tulee hidastamaan rakentamista merkittävästi myös Järvenpäässä
- Tonttikauppoja on siirrettävä vuodelta 2023 vuosille 2024 ja 2025, minkä johdosta myytävien tonttien määrä on aikaisempaa ennustetta suurempi vuosina 2024-2025
- Markkinaepävarmuus on tällä hetkellä niin suuri, että on tarkoituksenmukaista kasvattaa varovaisuusperiaatteen mukaista leikkausta maanmyynnin ennusteesta (80 % → 50 %)
  - Ts. puolet valmistuvista tonteista saadaan myytyä aikaisemman 80 prosentin sijaan
- Esitetään, että maanmyynnin investointiohjelma-luonnoksesta leikataan maanmyyntiä 0,7 miljoonaa euroa vuosilta 2024 ja 2025

	2024	2025
YIT (Pajalanpiha, Ainola)	1,50	1,50
NCC (Sävelpuisto, Ainola)	1,20	1,50
Sievitalot (Pajalanpiha)	0,30	0,30
Marvea (Ainola)	0,75	0,75
PROY (Ainola)	0,75	0,00
A-Kruunu (Ainola)	0,50	0,00
Asuntosäätiö (Ainola)	0,00	0,75
Lehto (Myllytie)	0,00	0,80
Lapti (Stanbacka)	0,00	0,60
Hyvä Kodit (Anni-tädin kylä)	0,60	0,60
Rakennusliike Lehmonen (Ainola)	0,60	0,60
VRP Etelä-Suomi (Anni-tädin kylä)	0,60	0,60
T2H (Lepola IV)	0,70	0,70
Yksityiset	0,70	1,00
Yritystontit	0,20	0,20
<b>Myyntiputki</b>	<b>8,40</b>	<b>9,90</b>
Myynti, varovaisuusperiaate 50%	4,20	4,95
Maankäyttösopimusputki	0,45	0,33
Tuloennuste, M€	4,65	5,28
Ero investointiohjelmaluonnokseen, M€	-0,65	-0,82

# Hankkeiden tilannekatsaus

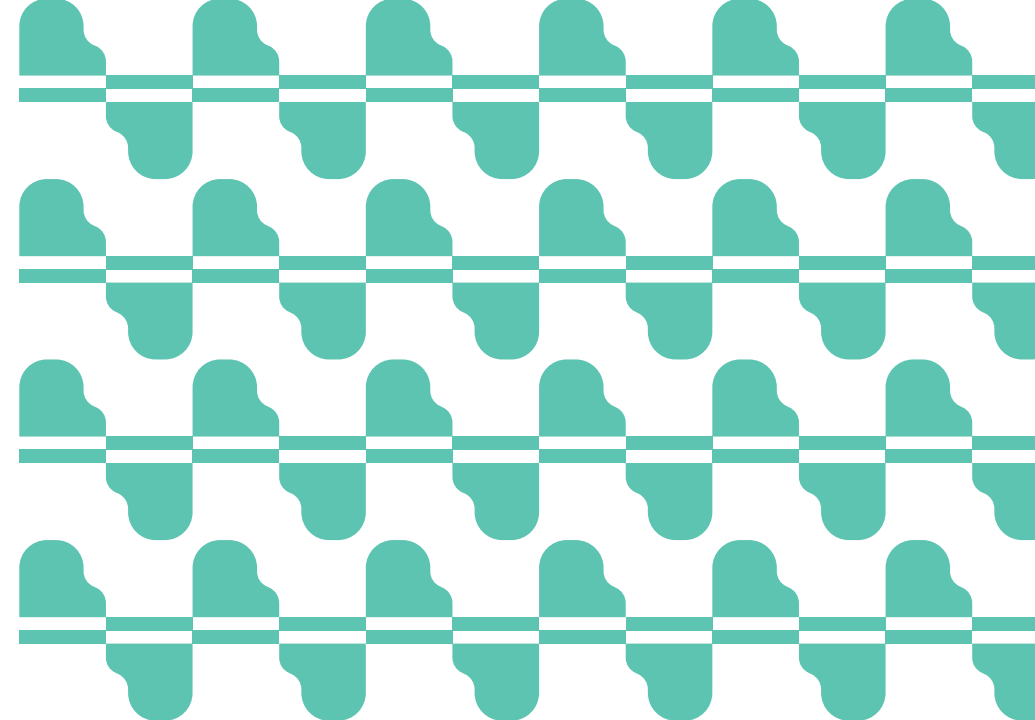


Järvenpää



# Hankejohto ja maanmyynti osana kaupunkiorganisaatiota

- Hankejohdon ja maanmyynnin yksikkö vastaa kaupungin maanmyyntitulojen toteutumisesta tavoitteiden mukaisesti.
- Kyseessä on poikkihallinnollinen, projektinjohtoyksikkö, jonka tehtävänä on yhteensovittaa eri palvelu- ja avainalueiden toiminnot.
- Tehtävänä kaupunkikehitysprojektien johtaminen ja hankeportfolion hallinta sekä kumppanipalvelut.
  - Hankeprosessin kehittäminen käynnistynyt KAUKKE:ssa keväällä 2022.
  - Toimintamalli vakiintuneena toimintatapana syksystä 2022 lähtien.
  - Hankeprosessin jatkuva kehittäminen ja parantaminen.
- Yksikön vastuulla on myös monipuolisen ja riittävän asuntotuotannon varmistaminen väestösuunnitteen mukaisesti sekä asumisen konseptien kehittäminen yhdessä kumppanien ja sidosryhmien kanssa.



# Kärkihankkeet tilannepäivitys

## **Ainolan aluekeskus (Useita rakennuttajia)**

- Uusi aluekeskus, yli 2000 asukasta
- Kaksi ensimmäistä asuntorakentamishanketta ja pysäköinti-laitoksen rakentaminen käynnistynyt, rakentaminen jatkuu 2030-l. asti

## **Bulevardikortteli (YIT)**

- Hybridikortteli, 300 asuntoa ja liiketilaa
- Vaihe I valmistunut 2022, vaihe II valmistuu marraskuussa 2023, vaihe III käynnistyy 2024, valmis 2026 loppuun mennessä

## **Sävelpuisto (NCC)**

- Monipuolista asumista ja kivijalkakauppa, 166 asuntoa
- Asemakaava lainvoimainen, infrarakentaminen käynnistyy 4/2024, asuntorakentaminen arviolta 2024

## **Pajalanpiha (YIT & Sievi)**

- Pientaloasumista, 125 asuntoa
- Asemakaava lainvoimainen, rakentaminen käynnistyy 2024

## **Myllytie-Valtuustonkatu-kortteli (Lehto)**

- Puukerrostalohanke, 130 asuntoa ja liiketilaa kivijalassa
- Asemakaava lainvoimainen, Lehdon tilanne kysymysmerkki

## **Anni-tädin kylä (Suomen Hyvä Koti & VRP)**

- Laadukasta pientaloasumista, 400-500 asukasta
- Asemakaava odottaa lainvoimaistumista
- Asunto-ohjelman pientalojen lisäämisen kannalta keskeinen kaavahanke

## **Osuuspankin kortteli (KUOP & YIT)**

- Hybridikortteli, 450 asuntoa ja liiketilaa kivijalassa
- Asemakaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2023, rakentaminen käynnistyy 2026

## **Mannilantie 26-28 Virastotalo (Senaatti)**

- Virastotalon peruskorjaus, uusi poliisiasema ja noin 115 asuntoa
- Hyväksymiskäsittely alkuvuodesta 2024, rakentaminen käynnistyy arviolta 2024-2025

## **Käynnistyvät asemakaavoitushankkeet loppuvuodesta 2023**

- Seutulan varikonalue, Mannilantie 52 (Loutin päiväkodin tontti), Kyrölän pientalotontit, Jampan ostoskeskus (?)



# Hankekatsaus

10/26/2023

 **lärvenpää**  
Esityksen nimen voi littää tänne



# Ainolan aluekeskus

- **Monipuolista asumista, työpaikkoja, palveluita, liiketilaa, päivittäistavarakauppa sekä rakenteellinen pysäköinti ja liityntäpysäköinti**
- Asemakaava lainvoimainen elokuussa 2022.
- Rakentaminen käynnistynyt keskuskorttelista 2135 loppuvuodesta 2022.
  - Pysäköintilaitos valmistuu marraskuussa 2023
  - S-Marketin rakentaminen käynnistyy loppuvuodesta 2023
  - Ensimmäisten pientalokorttelien rakentaminen käynnistyy s2024
- Uusi malli pysäköintiin, rakenteellinen pysäköinti sis. liipy.
- Vuosien 2023-2040 uusista asukkaista noin 30% sijoittuu eteläiseen Järvenpään.
- Helsinki-Riihimäki ratahankeen 2.vaihe ja lisäraiteen rakentaminen.
  - Uudet laiturit käytössä vaiheistaen, itäinen loppuvuodesta 2024 ja läntinen 2026
- Kehittyminen jatkuu Ristinummelle, Kaurismetsän asemakaava KV2025







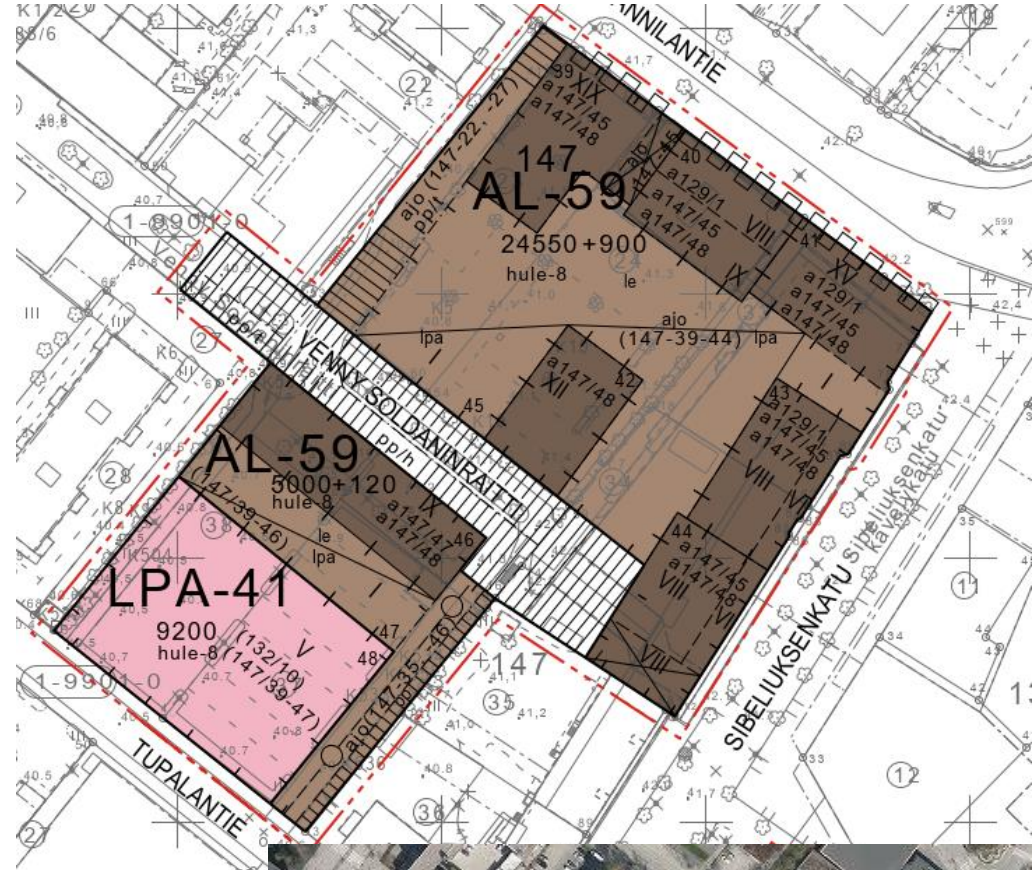


# Osuuspankin kortteli

## + 450 asuntoa

- **Hybridikortteli, jossa pääpaino asumisessa ja kivijalassa liiketilaa**
- **Vastinpari Bulevardikorttelille**

- Hanke toteutetaan yksityisen maalle. Kiinteistön omistaa Uudenmaan Osuuspankki ja hankkeen toteuttaa UOP:n valitsemana YIT.
- Hanke jatkaa Järvenpään keskustan kehittämistä.
- Asemakaavaehdotus ollut nähtävillä 31.5.-30.6.2023.
- Asemakaava hyväksymiskäsittelyyn loppuvuodesta 2023.
- Nykyisen kiinteistön purkaminen arviolta vuonna 2025.
- Rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2026. Aloitus Sibeliuksenkadun puolelta, jonka jälkeen siirtyään Mannilantielle.
- Sidottu Bulevardikorttelin rakennustöiden aikatauluun
- Kortteli valmistuu kokonaisuudessaan 2030-luvun alussa.









# Mannilantie 26-28 (virastotalo)

+ noin 114 asuntoa (yht noin 6900 kem2)

- **Poliisin toiminnan varmistaminen Järvenpäässä**
  - **Julkisten palveluiden tiloja ja asumista**
- Molemmat kiinteistöt ovat Senaatti-kiinteistöjen omistamia.
  - Hankekokonaisuus sisältää nykyisen virastotalon laajamittaisen peruskorjauksen ja rakennuksen suojelemisen sekä uudisrakennuksen toteuttamisen nykyisen poliisiaseman tilalle.
  - Lisäksi suunnittelualueeseen liitetään vajaakäytöllä oleva pysäköintikenttä, johon rakentuu asumista.
  - Asemakaavaluonnos ollut nähtävillä alkuvuodesta 2023. Asemakaavaehdotus laaditaan loppuvuoden 2023 aikana. Hyväksymiskäsittely alkuvuodesta 2024.
  - Rakentaminen käynnistyy vuosina 2024–2025.
  - Nykyisen virastotalon julkisivu tullaan suojelemaan.





# Bulevardikortteli

+ 300 asuntoa

- **Hybridikortteli, joka yhdistää laadukkaan asumisen, palvelut ja työpaikat**
- Vaihe I: valmistunut loppuvuodesta 2022. Sisältää toimistotalon, pysäköintihallin ja asuintalo Basson (yht. 104 asuntoa).
- Vaihe II: valmistuu marraskuussa 2023. Sisältää liikekeskuksen ja asuintalo Balanssin (yht. 72 asuntoa).
  - Pihakansi: ensimmäinen osa valmistuu vuoden 2023 aikana. Loppuosa valmistuu vaiheen III yhteydessä.
- Vaihe III: rakentaminen käynnistyy arvion mukaan vuonna 2024. Sisältää korttelin keskiosan ja Mannilantien kulman liiketilat sekä asuintalot.
- Infrarakentamisen urakka kävelykadulla saatu päätökseen.

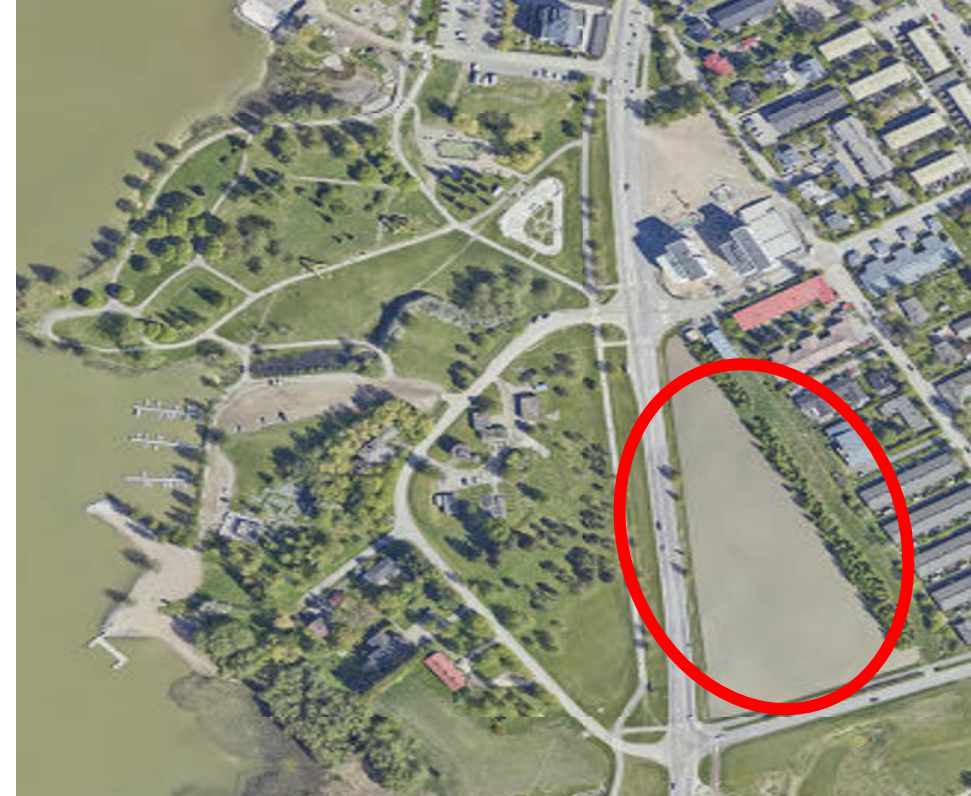


# Sävelpuisto

**+ 165 asuntoa ja 200-230 asukasta (noin 10 000k-m<sup>2</sup>)**

- **Laadukasta rivitalo- ja kerrostaloasumista**
- **Kivijalkakauppa**

- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valittu NCC hankekumppaniksi v. 2021.
- Valitukset koskien kaavaa ja myyntipäätöstä hylätty keväällä 2023.
- Asemakaava kuulutettu voimaan elokuussa 2023.
- Kunnallistekniikan suunnitelmien hyväksyminen syksyllä 2023 ja rakentaminen 2024.
  - Pyöräilijät tehneet oikaisuvaatimuksen, vaikutus aikatauluun ja tuloihin?
- Tonttien myynti ja asuntorakentaminen alkaa arviolta s2024.





# Pajalanpiha

+ noin 125 asuntoa ja noin 350 uutta asukasta

• Laadukasta pientalorakentamista useassa eri vaiheessa

• Kaksi toimijaa Sievi & YIT

- Tavoitteena toteutumattomien AO-tonttien muuttaminen monipuoliseen yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen.
- Erilaisia asuntoja ja tilavat asuntokoot.
- Olemassa olevan ympäristön ilmeen kohentaminen ja katuinfran kunnostaminen.
- Kumppaneiden valinta ja myyntipäätökset tehty vuonna 2021.
- Asemakaava lainvoimainen elokuussa 2023.
- Infrarakentaminen loppusuoralla, asuntorakentaminen käynnistyy s2024.





# Mannilantie 52 (vähähiilinen hanke)

+ noin 70 asuntoa, noin 4000-5000 k-m<sup>2</sup>

- **Hankkeessa pilotoidaan vähähiilistä kerrostalorakentamista hyödyntäen uusia innovaatioita rakentamisessa sekä asumisessa. Rakennusmateriaalia ei rajata.**
- **Tavoitellaan laadukasta omistusasumista keskusta-alueelle.**
- Sijaitsee entisen päiväkodin tontilla Loutin kaupunginosassa.
- Rakennushankkeen hiilijalanjälkilaskenta pisteytetään ympäristöministeriön arviointimenetelmän mukaisesti.
- Korttelin tulee parantaa kaupunkikuvallisesti alueen identiteettiä ja liittyä luontevasti etelänpuoleiseen Juhani Ahon puistoon.
- Arvioidaan aloitus marras-joulukuussa 2023.
- OAS:n jälkeen kumppanihakua.

