



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 13.11.2023, klo 16:00 - 20:21

Paikka Järvenpää-talo, Juhani Aho -sali

Käsitellyt asiat

- § 66 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 67 **Pöytäkirjan tarkastaminen ja työjärjestyksen vahvistaminen**
- § 68 **Ilmoitusasiat**
- § 69 **Puheenvuorojen pituuden rajoittaminen**
- § 70 **Vastineet tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022**
- § 71 **Vuoden 2023 talousarvion muuttaminen**
- § 72 **Investointiohjelma 2024-33**
- § 73 **Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2027**
- § 74 **Veroperusteet 2024**
- § 75 **Varavaltuutettujen määrääminen valtuustokausi 2021-2025/Varavaltuutettujen järjestyksen muutos**
- § 76 **Tilintarkastuspalveluiden hankinta tilikausille 2024-2027**
- § 77 **Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-1-2464 (kortteli 7101), myyntipäätöksen muuttaminen**
- § 78 **Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-1-2464 (kortteli 797), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**
- § 79 **Tontin 186-6-634-14 myyminen, myyntipäätöksen muuttaminen**
- § 80 **Tontin 186-21-2135-4 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**
- § 81 **Tontin 186-21-2135-7 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**
- § 82 **Tontin 186-21-2135-2 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**
- § 83 **Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-403-1-360 (kortteli 2402), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**
- § 84 **Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-403-1-360 (kortteli 2401), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**
- § 85 **Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2139), myyntipäätöksen muuttaminen**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- § 86 Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2140/A7),
myyntipäätöksen muuttaminen**
- § 87 Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2134),
neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Petri Graeffe, puheenjohtaja

Jorma Piisinen, 1. varapuheenjohtaja

Willem van Schevikhoven, 2. varapuheenjohtaja

Ari Alapartanen, varajäsen Mikko Perkoila

Henry Berg, §:t 68-87, saapui 16:04

Tom Boman

Taru Deniz

Tarja Edry

Seppo Fahlström, varajäsen Satu Haaparanta, paikalla §:t 66-72 ja 75-87, poistui klo 16:

33, saapui 20:04

Raimo Finér

Hanna Graeffe

Satu Haaparanta, §:t 72-75, saapui 16:33, poistui 20:05

Peter Hagman

Seppo Heino

Timo Ijäs, varajäsen Lassi Markkanen

Riikka Juuma, §:t 68-87, saapui 16:04

Nea Karenius

Satu Karjalainen

Pirjo Komulainen

Rita Kostama, §:t 70-87, saapui 16:06

Riina Kurkinen

Tuija Kuusisto

Esko Lappalainen

Mimmi Launiala

Tiia Lintula

Pekka Luuk

Arto Luukkanen

Liisa Majanen

Jenni Marttinen

Sean McLoughlin

Ville Mustonen

Emmi Mäkinen

Vesa Müller

Reetta Nick

Ismo Nöjd

Petri Ovaska, varajäsen Hanna Partanen

Anne Partanen, varajäsen Peter Osipow, paikalla §:t 66-76, poistui 20:06

Tomi Passi

Eemeli Peltonen

Petri Pertta

Suvi Pohjonen

Anna Pulkkinen

Tero Rantanen

Katja Repo

Mia Rundgren



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Taru Salmivuori
Mikko Taavitsainen
Markku Tenhunen
Satu Tuominen
Erika Turunen
Laura Virkkunen
Tiia Östberg, varajäsen Henri Kontkin

Muut saapuvilla olleet

Laura Rainetoja, vt. hallintojohtaja, sihteeri
Aino-Kaisa Ahponen, tiedonhallinnan erityisasiantuntija, sihteeri
Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja, §:t 72-87, saapui 16:15
Heli Komulainen, viestintäjohtaja
Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja
Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja
Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja
Seppo Oksa, tietohallintojohtaja
Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja, §:t 69-87, saapui 16:05
Kirsi Rinne, talousjohtaja
Ville Sikström, nuorisovaltuuston puheenjohtaja, §:t 70-87, saapui 16:08
Kristiina Soots, palvelualuejohtaja
Ossi Vähäsarja

Poissa

Tuula Alkula, viestintäassistentti
Henri Kontkin
Katri Kuusikallio
Maria Lassila, Viestinnän asiantuntija
Lassi Markkanen
Ari Minadis, Viestinnän asiantuntija
Peter Osipow
Hanna Partanen
Mikko Perkoila

Allekirjoitukset

Petri Graeffe
Puheenjohtaja

Laura Rainetoja
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 66

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 67

Pöytäkirjan tarkastaminen ja työjärjestyksen vahvistaminen

Hallintosäännön 92 §:n mukaan valtuuston pöytäkirjan tarkastaa kaksi kulloinkin tähän tehtävään valittua henkilöä, jollei valtuusto jonkun asian kohdalla toisin päättä. Pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti.

Tarkastettu pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävillä kaupungin verkkosivuilla 21.11.2023 alkaen.

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi valtuutetut Raimo Finér ja Reetta Nick. Varalle valtuutetut Tom Boman ja Ville Mustonen.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa esityslistan kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 68

Ilmoitusasiat

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / Kokouskalenteri kevät 2024

Ilmoitusasiat

Valtuuston kevään 2024 kokousajat;

- ma 12.2.
- ma 18.3.
- ma 22.4.
- ma 27.5.
- ma 10.6.
- Kokoukset klo 17.00 ja mahdolliset valtuustoinfot klo 16.00 alkaen. Tarvittaessa valtuustoseminaarit pidetään arki-iltaisoin klo 17.00-19.45 ja niistä ilmoitetaan erikseen.

Ehdotus

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 69

Puheenvuorojen pituuden rajoittaminen

Valtuuston puheenjohtaja esittää puheenvuorojen pituuden rajoittamista esityslistan kaikissa pykälissä seuraavasti;

- ryhmäpuheenvuorot **enintään 6 minuuttia**

- KOK
- PS
- SDP
- VIHR
- Järvenpää PLUS
- KESK
- VAS
- KD
- Pienen ihmisen asialla
- Valtuustoryhmä Haaparanta

- yksittäiset puheenvuorot **enintään 4 minuuttia.**

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää puheenvuorojen pituuden rajoittamista esityslistan kaikissa pykälissä siten, että ryhmäpuheenvuorojen pituus on enintään 6 minuuttia ja yksittäisten puheenvuorojen pituus enintään 4 minuuttia.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tarkastuslautakunta, § 19,23.05.2023
Kaupunginvaltuusto, § 35,12.06.2023
Kaupunginhallitus, § 166,19.06.2023
Järvenpään Veden johtokunta, § 13,23.08.2023
Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 48,19.09.2023
Hyvinvointilautakunta, § 43,20.09.2023
Kaupunkikehityslautakunta, § 57,21.09.2023
Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 53,10.10.2023
Kaupunginhallitus, § 234,16.10.2023
Tarkastuslautakunta, § 29,24.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 70, 13.11.2023

§ 70

Vastineet tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022

JARDno-2023-142

Tarkastuslautakunta, 23.05.2023, § 19

Valmistelijat / lisätiedot:
Matias Vulli
matias.vulli@bdo.fi
Tarkastuslautakunnan sihteeri

Liitteet

1 Arviointikertomus 2022

Kuntalain 121 § mukaisesti tarkastuslautakunta laatii arviointisuunnitelman ja antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset. Arviointikertomus käsitellään valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä ja kunnanhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta.

Tarkastuslautakunta on valmistellut vuoden 2022 arviointikertomusta kokouksissaan sekä ryhminä kokousten ulkopuolella.

Lopullinen arviointikertomus tuodaan ja käsitellään kokouksessa. Jäsenillä on mahdollisuus tutustua valmisteluaineistoon lautakunnan teams-ryhmässä.

Ehdotus

Tarkastuslautakunta päättää

1. todeta arviointikertomukseen liittyvät esteellisyydet
2. hyväksyä vuoden 2022 arviointikertomuksen
3. esittää arviointikertomuksen valtuustolle tiedoksi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

4. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginhallitukselta pyydetään vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista

Päätös

Hyväksytään päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 12.06.2023, § 35

Valmistelijat / lisätiedot:
Matias Vulli
matias.vulli@bdo.fi
Tarkastuslautakunnan sihteeri

Liitteet

- 1 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2022 (KV120623)
- Tarkastuslautakunta 23.5.2023 § 19

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

1. merkitsee arviointikertomuksen 2022 tiedoksi.
2. pyytää kaupunginhallitukselta vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista.

Kokouskäsitely

Tarkastuslautakunnan puheenjohtaja Vesa Müller selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 19.06.2023, § 166

Valmistelijat / lisätiedot:
Riitta Murtokare
riitta.murtokare@jarvenpaa.fi
hallinnon asiantuntija

Liitteet

- 1 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2022 (KV120623)



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tarkastuslautakunta on antanut arviointikertomuksen valtuustolle, jota käsiteltiin valtuustossa 12.6.2023. Kaupunginvaltuusto on pyytänyt kaupunginhallitukselta vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista.

Tarkastuslautakunta suosittelee seuraavaa arviointikertomuksen käsittelyprosessia:

1. Arviointikertomuksen esittely valtuustolle 12.6.2023.
2. Arviointikertomuksen käsittely kaupunginhallituksessa viimeistään elokuussa 2023, jossa tarkastuslautakunnan toimenpidepyynnöt annetaan hallinnon aloille.
3. Selvitys- ja vastauspyyntöjä koskevien asioiden viranhaltija- tai lautakuntakäsittely
4. Selvitykset kaupunginhallitukselle viimeistään 16.10.2023 kokoukseen vastineiden käsittelyä varten. Vastineet tulee toimittaa tarkastuslautakunnalle tiedoksi.
5. Tarkastuslautakunta katselmoi vastaukset 18.10.2023 kokouksessaan.
6. Arviointikertomuksesta ja vastineista keskustellaan valtuuston syksyn seminaarissa 27.-28.10.2023 yhdessä talousarviokeskustelun kanssa.
7. Kaupunginhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aiheutta, 13.11.2023 kokoukseen.
8. Valtuusto käsittelee huomioiden arviointikertomuksen suositusten ja niihin annettujen vastineiden vaikutusta vuoden 2024 talousarvioon. Tilintarkastaja on antanut 25.4.2023 tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2022 ja tarkastuslautakunta yhtyy tilintarkastajan antamaan lausuntoon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2022.

Tarkastuslautakunnan esittämän aikataulun toteuttaminen edellyttää, että vastineet tulee käsitellä lautakunnissa syyskuussa. Talouspalvelut koostaa yhteisen raporttipohjan vastineille.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä liitteenä olevan arviointikertomuksen 2022 tiedoksi
2. pyytää lauta- ja johtokunnilta sekä palvelualueilta ja muilta toimintayksiköiltä vastineet arviointikertomuksessa esitettyihin havaintoihin ja suosituksiin siten, että kaupunginhallitus voi käsitellä vastineen kokouksessaan 16.10.2023 ja kaupunginvaltuusto kokouksessaan 13.11.2023

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Järvenpään Veden johtokunta, 23.08.2023, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:
Ari Kaunisto



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

ari.kaunisto@jarvenpaa.fi
toimitusjohtaja

Liitteet

1 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2022 (KV120623)

Valmistelija: Ari Kaunisto

Tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomus on ollut kaupunginvaltuuston käsittelyssä 12.6.2023 § 35. Lautakuntien ja palvelualueiden ja muiden yksiköiden tulee antaa vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista kaupunginhallitukselle (KH 19.6.2023 § 166).

Järvenpään Vedeltä pyydettiin seuraavaan kohtaan vastine/lisäselvitys:

Tarkastuslautakunnan esittämä suositus:

Korjausvelan raportointia selkiytetään esimerkiksi euromääräisillä arvioilla korjausvelasta ja sen kehityksestä eri vuosina. Myös vesimittareiden vaihtomäärää verrataan vaihtotavoitteeseen.

Järvenpään Veden vastine:

Vuoden 2022 aikana jäi tavoite mittarinvaihoista vajaaksi, johtuen uuden asiakastietojärjestelmän käyttöönotosta. Käyttöönoton aikana mittarinvaihtoja ei ollut mahdollista tehdä. Koronan takia viivästynyt vaihtomäärätavoite saavutetaan kuluvan vuoden 2023 aikana. Vaihtomäärätavoite tulee olemaan jatkossa n. 500 kpl / vuosi.

Korjausvelan määrää ja toteutumista tarkennetaan tulevilla tilinpäätöksissä.

Toimivalta mihin päätös perustuu: Hallintosääntö 23 § Vesiliikelaitoksen johtokunnan tehtävät ja toimivalta.

Ehdotus

Esittelijä: Ari Kaunisto, toimitusjohtaja

Järvenpään Veden johtokunta päättää antaa kaupunginhallitukselle selosteessa olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen 2022 suositukseen.

Kokouskäsittely

Toimistusjohtaja Ari Kaunisto esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Opetus- ja kasvatuslautakunta, 19.09.2023, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Virolainen
jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Taluspäällikkö

Liitteet

1 Opka_arviointikertomuksen vastine TP2022

Tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomus on ollut valtuuston käsittelyssä 12.6.2023 § 35. Lautakuntien ja palvelualueiden ja muiden yksiköiden tulee antaa vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista kaupunginhallitukselle.

Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueelta pyydettiin liitteenä oleviin kohtiin vastineet / lisäselvitykset.

Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatuslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022.

Käsittely

Palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola selosti asiaa.

Reetta Nick ehdotti Riitta Keinänen-Korpelan kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun vastineen tarkentamiseksi ja täydentämiseksi. Perustelut on toimitettu lautakunnan jäsenille ja virkamiehille sähköpostitse.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta valmisteluun, joten oli äänestettävä. Hyväksyttiin äänestystavaksi sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä, sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: esittelijän pohjaehdotus, Ei: muutosehdotus Nick

Äänestyksen jälkeen äänin 3 JAA-ääntä, 4 Ei-ääntä, 1 TYHJÄÄ, päätettiin Nickin muutosehdotuksen mukaisesti.

Äänestykset

Reetta Nick ehdotti Riitta Keinänen-Korpelan kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten vastineen tarkentamiseksi ja täydentämiseksi. Jaa: esittelijän pohjaehdotus Ei: Muutosehdotus Nick

Jaa

Elina Koivisto
Raimo Finér



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Jouni Takala

Ei

Erika Turunen

Reetta Nick

Ville Sihvo

Riitta Keinänen-Korpela

Tyhjä

Antti Taavila

Päätös

Puheenjohtaja totesi opetus- ja kasvatustalouden päätäneen palauttaa asian valmisteluun äänin 4-3.

Hyvinvointilautakunta, 20.09.2023, § 43

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarkko Virolainen

jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi

Taluspäällikkö

Liitteet

1 Liite / Hyvo arviointikertomuksen vastine 2022

Tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomus on ollut valtuuston käsittelyssä 12.6.2023 § 35. Lautakuntien ja palvelualueiden ja muiden yksiköiden tulee antaa vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista kaupunginhallitukselle.

Hyvinvoinnin palvelualueelta pyydettiin liitteenä oleviin kohtiin vastineet /lisäselvitykset.

KS

Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022.

Käsittely

Hyvinvoinnin palvelualuejohtaja Kristiina Soots selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, 21.09.2023, § 57

Valmistelijat / lisätiedot:
Timo Väisänen
timo.vaisanen@jarvenpaa.fi
talouspäällikkö

Liitteet

1 Kauke arviointikertomusten vastineet 2022.

Tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomus on ollut valtuuston käsittelyssä 19.6.2022 § 166. Lautakuntien ja palvelualueiden ja muiden yksiköiden tulee antaa vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista kaupunginhallitukselle.

Kaupunkikehityksen palvelualueelta pyydettiin liitteenä oleviin kohtiin vastineet /lisäselvitykset.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Opetus- ja kasvatustalautakunta, 10.10.2023, § 53

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Virolainen
jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi
Taluspäällikkö

Liitteet

1 Opka_arviointikertomuksen vastine TP2022 26.9.2023

Opetus- ja kasvatustalautakunta 20.9.2023 § 48

Opetus- ja kasvatustalautakunta palautti kokouksessaan asian valmisteluun.

Arviointikertomuksen vastinetta on tarkennettu lautakunnan antaman palautteen perusteella seuraavasti:

- Kohdassa 1 on tarkennettu edelleen talouden sopeuttamistoimenpiteiden vaikutusta palvelualueella, lisätty palvelualueen kustannusvertailu naapurikuntiin, tarkennettu lapsivaikutusten arvioinnin käyttöä päätöksenteon tukena sekä todettu, että tulevia säästöjä pyritään tekemään sillä tavalla, että ne eivät suoraan heikennä lasten oppimista ja hyvinvointia.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Kohdassa 2 on tarkennettu ennakkovaikutusten arvioinnin käyttöä päätöksenteon tukena. Lisäksi on edelleen tarkennettu hankkeiden osuutta palvelualueen palvelutuotannon kehittämisessä.
- Kohdassa 3 on tarkennettu toimenpiteitä seksuaalisen häirinnän ehkäisemiseksi kouluissa.

Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatustalautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022.

Käsittely

Palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 234

Valmistelijat / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Liitteet

- 1 Arviointikertomusten vastineet TP2022
- 2 Arviointikertomus 2022

Lautakunnat ovat käsitelleet arviokertomukseen annettavat vastineet kokouksissaan syksyn 2023 aikana seuraavasti:

- Kaupunkikehityslautakunta 21.9.2023 § 57
- Opetus- ja kasvatustalautakunta 10.10.2023 § 53
- Hyvinvointilautakunta 20.9.2023 § 43
- Järvenpään Veden johtokunta 23.8.2023 § 13.

Liitteenä on lautakuntien käsittelyistä koottu vastine tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomukseen.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus päättää

1. lähettää "Vastineet vuoden 2022 arviointikertomukseen" tiedoksi tarkastuslautakunnalle
2. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedoksi liitteenä olevan vastineen vuoden 2022 arviointikertomukseen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tarkastuslautakunta, 24.10.2023, § 29

Valmistelijat / lisätiedot:
Matias Vulli
matias.vulli@bdo.fi
Tarkastuslautakunnan sihteeri

Liitteet

- 1 Arviointikertomusten vastineet TP2022
- 2 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2022 (KV120623)

Kuntalain 121 § mukaisesti tarkastuslautakunta antaa valtuustolle kultakin vuodelta arviointikertomuksen, jossa esitetään arvioinnin tulokset. Arviointikertomus käsitellään valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä ja kunnanhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta. Kaupunginhallitukselta pyydetään vastineet arviointikertomuksessa esitettyihin havaintoihin, selvityspyyntöihin ja suosituksiin.

Tarkastuslautakunta käsittelee kokouksessa tilikauden 2022 arviointikertomusta koskevat saapuneet vastineet.

Ehdotus

Tarkastuslautakunta käsittelee arviointikertomukseen 2022 saadut vastineet. Merkitään saadut vastineet tiedoksi.

Päätös

Tarkastuslautakunta käsitteli arviointikertomukseen 2022 saadut vastineet ja merkitsi saadut vastineet tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 70

Valmistelija / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Controller

Liitteet

1 Arviointikertomusten vastineet TP2022

Oheismateriaali

1 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2022 (KV120623)

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 234

Tarkastuslautakunta 24.10.2023 § 29

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää merkitä tiedoksi liitteenä olevan vastineen vuoden 2022 arviointikertomukseen.

Kokouskäsitely

Puheenjohtaja myönsi ensin pyydetyt ryhmäpuheenvuorot.

Henkilöstöjohtaja ja tarkastuslautakunnan puheenjohtaja vastasivat esitettyihin kysymyksiin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

talouspalvelut, palvelualueiden johtoryhmät, tarkastuslautakunta



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 255,30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 71, 13.11.2023

§ 71

Vuoden 2023 talousarvion muuttaminen

JARDno-2023-666

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 255

Valmistelijat / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Liitteet

1 Liite 1, TA-muutos 11-2023

Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuoden 2023 talousarvion kokouksessaan 12.12.2022 § 100. Talousarviota muutettiin KV 29.5.2023 § 26 siirtomäärärahojen, varhaiskasvatuksen lakimuutoksen varauksen siirron, yhdistysten vuokrahintojen korjauksen, kotikuntakorvausten muutospäätöksen, valtionosuuksien lopullisen päätöksen ja lainakorkojen osalta. Kaupunginjohtaja 18.8.2023 § 20 siirsi määrärahoja opetuksen ja kasvatuksen palvelualueelta konseripalveluihin hallintohenkilöstön siirtyessä konsernipalveluihin. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.10.2023 § 64 talousarviomuutoksen palkankorotuksiin, työterveyden sisäiseen laskutukseen, sisäisten vuokrien budjetoinnin korjaukseen, opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen lisämäärärahan, hyvinvoinnin palvelualueen irtaimistoinvestointien korjaukseen ja Anttilan koulun siiven alaskirjauksen poistoon liittyen.

Nyt esitettävien vuoden 2023-26 talousarvio- ja taloussuunnitelmamuutosten yhteenveto on esitetty liitteessä 1 ensimmäisenä. Yhteenvedon jälkeen kukin muutostalonaisuus on esitetty erikseen esittelytekstissä olevassa järjestyksessä.

Käyttötalousosa

Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen lisämääräraha

Opetuksen erityisryhmät

Opetuksen erityisen tuen vaativuus on lisääntynyt, minkä takia Mankalan kouluun on 3 /2023 alkaen ja Koivusaaren kouluun 8/2023 alkaen perustettu uusi erityisopetuksen ryhmä, joihin on palkattu erityisopettajat. Yläkouluryhmä jatkaa toimintaansa 6/2026 asti ja alakouluryhmä koko taloussuunnitelmakauden. Lisäryhmät on huomioitu vuosien 2024-27 taloussuunnitelmaesityksessä. Muutos heikentää kaupungin toimintakatetta 61,5 t€ vuonna 2023.

Valmistava opetus

Lisääntyneen maahanmuuton seurauksena on marraskuussa 2023 jouduttu perustamaan yksi uusi valmistavan opetuksen ryhmä. Ryhmän toiminta jatkuu lokakuuhun 2024 asti. Ryhmän kustannus 2023 on 13,5 t€ sisältäen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

henkilöstökustannukset opettajasta ja koulunkäynninohjaajasta sekä materiaaleista ja vuonna 2024 60,5 t€. Lisäryhmä on huomioitu vuoden 2024 talousarvioesityksessä. Muutos heikentää kaupungin toimintakatetta 13,5 t€ vuonna 2023.

Kokonaisuudessaan opetuksen ja kasvatuksen palvelualueelle esitettävät muutokset heikentävät toimintakatetta 75 t€ vuonna 2023.

Investointiosa

Keskustan liikuntapuiston investointiaikataulun muutos

Kaupunginhallitus on käsitellyt keskustan liikuntapuistohankkeen etenemistä kokouksessaan 2.5.2023 ja 19.6.2023. Hanketta on päätetty edistää 300 t€ pienemmällä hankebudjetilla karsituin sisällöin. Uusi hankebudjetti on 10,6 Me. Hankkeelle on KV 29.5.2023 §26 siirretty aiheettomasti 2022 käyttämättä jäänyttä määrärahaa 455 t€ vuoden 2023 investointiohjelmaan, minkä lisäksi hankkeen toteutusaikataulu on muuttunut, joten budjetti tulee kohdentaa uudelleen. Muutos lisää investointeja vuonna 2023 1,1 M€ ja vähentää investointeja vuonna 2024 0,1 M€, 2025 0,4 M€ ja 2026 1,4 M€. Yhteensä investoinnit vähenee taloussuunnitelmakaudella 755 t€.

Kunnallistekniikan ja Järvenpään veden investointien siirrot

Kunnallistekniikan ja Järvenpään veden vuodelle 2023 varatuista määrärahoista jää ennusteiden mukaan käyttämättä yhteensä 4,5 M€, koska kolme hanketta on siirtynyt toteutettavaksi vasta vuonna 2024. Sibeliuksenväylän kaavavalitus käsiteltiin vasta kesällä 2023, ja kaava sai lainvoiman syksyllä, minkä jälkeen voitiin hyväksyä katusuunnitelmat. Myös katusuunnitelmasta on tehty oikaisuvaatimus kaupunkikehityslautakuntaan, joten hanke ei toteudu tänä vuonna. Anni-tädin kylän kaavoitus- ja suunnittelu on viivästynyt siten, että kilpailuttaminen on mahdollista vasta vuoden 24 puolella ja jalostettavien kiinteistöjen osalta Stenbackan kaavoitus on viivästynyt.

Hankkeiden siirto on huomioitu investointiohjelmaesityksessä vuodelle 2024, joten kuluvan vuoden investointimäärärahaa esitetään leikattavan siirtoja vastaavasti kunnallistekniikan uusista alueista 1,9 M€, kunnallistekniikan infran peruskorjauksesta 1,9 M€ ja Järvenpään Veden investoinneista 0,6 M€.

Allianssi-investointien siirrot

Allianssi-investointeihin vuodelle 2023 varatusta määrarahasta jää ennusteiden mukaan käyttämättä 3,7 M€ hankkeiden tarkemman arvioinnin, peruuntumisen ja siirtymisten seurauksena. Osa käyttämättä jäävästä määrarahasta on investointiohjelmaesityksessä siirretty vuodelle 2024, jotta akuutit korjaukset saadaan toteutettua tarkoituksenmukaisessa aikataulussa. Pällekkäisten varausten poistamiseksi kuluvan vuoden allianssi-investointibudjettia esitetään pienennettävän 3,7 M€.

Yhteenveto

Esitetyt muutokset heikentävät talousarviovuoden 2023 toimintakatetta, vuosikatetta ja tilikauden ylijäämää 75 t€. Muutetun talousarvion mukainen ylijäämä on 7,9 M€



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

vuonna 2023. Muutosten vaikutukset vuoteen 2024 on huomioitu talousarvioesityksessä.

Esitetyt muutokset vähentävät vuoden 2023 investointimenoja yhteensä 7,1 M€. Kokonaisuutena muutosten seurauksena vuonna 2023 lainanotto vähenee 7 M€ voimassa olevaan talousarvioon verrattuna.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy talousarviomuutokset vuosille 2023-2026 liitteen 1 mukaisesti

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 71

Valmistelija / lisätiedot:

Kimi Alifrosti

kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi

Controller

Liitteet

1 Liite 1, TA-muutos 11-2023

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 255

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviomuutokset vuosille 2023-2026 liitteen 1 mukaisesti.

Kokouskäsitely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Kaupungin johtoryhmä, talouspäälliköt, taloussuunnittelupäällikkö, laskentapäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 163, 19.06.2023
Opetus- ja kasvatuslautakunta, § 47, 19.09.2023
Järvenpään Veden johtokunta, § 20, 20.09.2023
Hyvinvointilautakunta, § 42, 20.09.2023
Kaupunkikehityslautakunta, § 55, 21.09.2023
Kaupunginhallitus, § 256, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 72, 13.11.2023

§ 72

Investointiohjelma 2024-33

JARDno-2023-883

Kaupunginhallitus, 19.06.2023, § 163

Valmistelijat / lisätiedot:

Mari Heinonen

mari.heinonen@jarvenpaa.fi

laskentasihteer

Liitteet

- 1 KH190623 - Alustava Kunnallistekniikan investoinnit 2024-33
- 2 KH190623 - Alustava Järvenpään Veden investoinnit 2024-33
- 3 KH190623 - Alustava Liikuntapaikkojen investoinnit 2024-33
- 4 KH190623 - Alustava Talonrakennus 2024-33
- 5 KH190623 - Alustava Maanmyynnit 2024-33
- 6 KH190623 - Alustava ICT- ja kehitysinvestoinnit 2024-33
- 7 KH190623 - Alustava Irtaimistoinvestoinnit 2024-33
- 8 KH190623 - Alustava Osakkeet 2024-33
- 9 KH190623 - Kooste investointiohjelmien muutoksista 2024-2033
- 10 KH19062023 - Alustava Investoinnit, talous ja prosessi

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali - Hyväksytty Investointiohjelma 2023-32
- 2 KH190623 - Oheismateriaali Infran investointien toteutus
- 3 KH190623 - Oheismateriaali Järvenpään Vesi investointeja
- 4 KH190623 - Oheismateriaali Liikuntapaikkainvestoinnit kesäkuu 2023
- 5 KH190623 - Oheismateriaali Maanmyynnin ja ostojen investointiohjelma 2024-2033
- 6 KH190623 - Oheismateriaali Talonrakennuksen investointiohjelma 2024-33
- 7 KH190623 - Oheismateriaali Järvenpään kaupungin rakentamisennuste
- 8 KH190623 - Oheismateriaali Järvenpään kaupungin väestönkehitys
- 9 KH190623 - Oheismateriaali Opetus ja varhaiskasvatus palvelutarpeet
- 10 KH190623 - Oheismateriaali Järvenpään osa-alueittainen väestösuunnite
- 11 KH190623 - Oheismateriaali OPKA palveluverkko diasetti

Ohjelman valmistelu

Investointien valmisteluryhmä on kevään aikana laatinut ehdotuksen vuosien 2024-33 investointiohjelmaksi. Investointiohjelman päivitys käynnistyi maaliskuussa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

taloustilanteen, toimintaympäristötietojen, maankäyttösuunnitelmien ja kaavoitusohjelman tarkastelulla ja edelleen rakentamis- ja väestösuunnitteiden ja palvelutarvearvioiden päivittämisellä.

Vuosien 2024-33 investointiohjelman virkamiesvalmistelussa on korostettu strategisten taloustavoitteiden saavuttamista, mikä on tarkoittanut investointiohjelman karsimista ja sopeuttamista taloussuunnitelmakehyksen mahdollistamaan käyttötalousraamiin. Investointitaso on pyritty mitoittamaan kaupungin oletetun kantokyvyn mukaiseksi siten, että strategiassa vuosille 2026 ja 2030 asetetut lainamäärä- ja taseen kertynyt ylijäämä -tavoitteet täyttyvät. Investointiohjelmien sopeuttamisessa on erityisesti kiinnitetty huomioita hankkeiden realistiseen aikataulutukseen ja hankelaajuuksiin.

Alueiden kehittämissuunnitelmien ja olevan infran kunnon pohjalta on laadittu kunnallistekniikan, Järvenpään veden ja liikuntapaikkarakentamisen investointiohjelmat sekä maanosto- ja myyntiohjelma. Edellä mainittujen kanssa yhteensovittaen on rakennuskannan kuntoon ja opetuksen ja kasvatuksen sekä hyvinvoinnin palvelualueiden palveluverkkosuunnitelmiin perustuen laadittu ehdotus talonrakennuksen alustavaksi investointiohjelmaksi. Eri investointiohjelmat on sovitettu aikataulullisesti toisiinsa.

Investointiohjelmaa on valmisteltu palvelualueiden yhteistyönä tiukassa aikataulussa. Työn tuloksena on syntynyt alustavat investointiohjelmat, joiden loppusumma on vuosien 2023-32 osalta 13,2 Me edellisvuotista ohjelmaa korkeampi, ja vuosien 2023-27 osalta 1,2 miljoonaa korkeampi. Ottaen huomioon vuodelta 2022 siirtyneet hankkeet, lähivuosien investointimäärärahoja on tosiasiallisesti karsittu aiempaan verrattuna. Koko 10-vuotiskauden investoinnit ovat 0,3 miljoonaa korkeammat kuin edellisellä 10-vuotiskaudella. Ohjelmaan on karsintojen lisäksi tullut myös muutama merkittävä lisäys. Talonrakennuksen ohjelmaan on palautettu Pirosen liikuntahallin korjaus ja lisätty Suvirannan korjaus sekä pysäköintihallin rakentaminen keskustaan. Kokonaisuutena alustavan investointiohjelman loppusumma vuosille 2024-33 on 341,1 Me.

Alustavat investointiohjelmat ja kooste ohjelmiin tehdyistä muutoksista on esitetty pykälän liitteinä. Oheismateriaaliksi on liitetty valtuuston joulukuussa 2022 hyväksymä investointiohjelma 2023-2032 ja investointiohjelmien esittelymateriaali sekä rakentamis- ja väestösuunnitteet ja varhaiskasvatuksen ja opetuksen palvelutarvelaskelma.

Käsittely

Investointiohjelma muodostaa pohjan syksyllä hyväksyttävälle vuosien 2024-27 talousohjelmalle ja se tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi marraskuun kokouksessa ennen taloussuunnitelman vahvistamista. Ennen lopullisen investointiohjelman laadintaa, lautakunnilta pyydetään lausuntoa alustavaan investointiohjelmaesitykseen omaa palvelualueitaan koskevalta tai palvelualueeseen vaikuttavilta osin syyskuun aikana.

Lautakuntia pyydetään arvioimaan erityisesti hankkeista, joiden toteuttamiseen voidaan vielä vaikuttaa ts. pääsääntöisesti ohjelmavuosien 2027-



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2033 hankkeita. Lausunnoissa tulisi huomioida myös investointien välilliset vaikutukset palvelualueiden käyttömenoihin ja arvioimaan investointien toteutettavuutta määrärahojen riittävyyden näkökulmasta. Kaupungin taloustilanne ei mahdollista lisämäärärahojen myöntämistä laajentuvien tilojen suoraan tai välillisesti aiheuttamiin mahdollisiin lisäkuluihin, vaan ne tulee kyetä kattamaan olevista raameista.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. pyytää lauta- ja johtokunnilta lausunnon alustavista investointiohjelmista omaa palvelualueuttaan koskien syyskuun aikana
2. valtuuttaa talousjohtajan antamaan tarkemmat ohjeet asiaan liittyen.

Kokouskäsittely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Käsittelyn kuluessa Laura Virkkunen teki Tuija Kuusiston kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

"Kaupunginhallitus päättää

1. pyytää lauta- ja johtokunnilta lausunnon alustavista investointiohjelmista omaa palvelualueuttaan koskien syyskuun aikana
2. pyytää lauta- ja johtokuntia osaltaan etsimään erityisesti investointiohjelman lähivuosille kohdistuvia merkittäviä karsintakohteita, joilla on mahdollista lisätä liikkumavaraa tulevien vuosien käyttötalouteen.
3. valtuuttaa talousjohtajan antamaan tarkemmat ohjeet asiaan liittyen.

Esitän siis, että lisätään kohdaksi 2. "pyytää lauta- ja johtokuntia osaltaan etsimään erityisesti investointiohjelman lähivuosille kohdistuvia merkittäviä karsintakohteita, joilla on mahdollista lisätä liikkumavaraa tulevien vuosien käyttötalouteen."

Pidettiin kokoustauko klo 17.20-17.26.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti Laura Virkkusen muutosehdotuksen mukaisesti.

Opetus- ja kasvatuslautakunta, 19.09.2023, § 47

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Virolainen
jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi
Talouspäällikkö

Liitteet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1 Liite / Opka lausunto investointiohjelmasta 2024-2033_päivitetty

Valmistelijat: (Jarkko Virolainen)

Kaupunginhallitus lähetti alustavat investointiohjelmat lausuntokierrokselle lautakuntiin kesäkuussa (19.6.2023 § 163). Lautakuntien tulee antaa lausuntonsa ohjelmiin syyskuun aikana.

Lautakunnilta pyydetään lausuntoa investointiohjelman omaa palvelualueettaan koskeviin investointiohjelman osiin. Tavanomaisesti kommentit on pyydetty erityisesti hankkeista, joiden toteuttamiseen voidaan vielä vaikuttaa ts. pääsääntöisesti koskien ohjelmavuosien 2027-33 hankkeita.

Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatustalokunta päättää antaa lausuntoaan liitteenä olevan lausunnon investointiohjelmista.

Käsittely

Talusojohtaja Jarkko Virolainen selosti asiaa.

Esittelijä muutti esitystään siten, että Iso-Antin päiväkodin luopuminen palveluverkkosuunnitelmasta aiempaa aiemmin jo vuoden 2023 syksyn aikana päiväkodin kunnan takia poistetaan investointiläusunnosta.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän muuttaman päätösehdotuksen mukaisesti.

Järvenpään Veden johtokunta, 20.09.2023, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:
Ari Kaunisto
ari.kaunisto@jarvenpaa.fi
toimitusjohtaja

Liitteet

1 Lausunto Järvenpään Veden vesihuoltoinvestoinneista2024-33

Valmistelija: Ari Kaunisto

Kaupunginhallitus lähetti alustavat investointiohjelmat lausuntokierrokselle kesäkuussa (19.6.2023 § 163). Lausunnot tulee antaa ohjelmiin lokakuun aikana.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Lausuntoa pyydetään investointiohjelman omaa palvelualueitaan koskeviin investointiohjelman osiin.

Hankkeita pyydetään arvioimaan erityisesti niiltä osin, joiden toteuttamiseen voidaan vielä vaikuttaa ts. pääsääntöisesti ohjelmavuosien 2027-2033 hankkeita. Lausunnoissa tulisi huomioida myös investointien välilliset vaikutukset palvelualueiden käyttömenoihin ja arvioimaan investointien toteutettavuutta määrärahojen riittävyyden näkökulmasta.

Järvenpään Veden ja Järvenpään kaupungin kaupunkitekniikan lausunnot ovat liitteinä.

Toimivalta mihin päätös perustuu: Hallintosääntö 23 § Vesiliikelaitoksen johtokunnan tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Esittelijä: Ari Kaunisto, toimitusjohtaja

Johtokunta päättää antaa lausuntonaan liitteenä olevan Järvenpään Veden lausunnon investointiohjelmista.

Kokouskäsitely

Toimitusjohtaja Ari Kaunisto selosti asiaa.

Miska Laaksonen poistui klo 8.56.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Hyvinvointilautakunta, 20.09.2023, § 42

Valmistelijat / lisätiedot:
Kristiina Soots
kristiina.soots@jarvenpaa.fi
palvelualuejohtaja

Liitteet

1 Liite / Hyvo lausunto investointiohjelmasta 2024-2033

Kaupunginhallitus lähetti alustavat investointiohjelmat lausuntokierrokselle lautakuntiin kesäkuussa (19.6.2022 § 163). Lautakuntien tulee antaa lausuntonsa ohjelmiin syyskuun aikana.

Lautakunnilta pyydetään lausuntoa investointiohjelman omaa palvelualueitaan koskeviin investointiohjelman osiin. Tavanomaisesti kommentit on pyydetty erityisesti hankkeista, joiden toteuttamiseen voidaan vielä vaikuttaa ts. pääsääntöisesti koskien ohjelmavuosien 2027-33 hankkeita.

KS



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää antaa lausuntonaan liitteenä olevan lausunnon investointiohjelmista.

Käsittely

Hyvinvoinnin palvelualuejohtaja Kristiina Soots selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 21.09.2023, § 55

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Väisänen

timo.vaisanen@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Liitteet

- 1 Kunnallistekniikan investointiohjelma 2024-33
- 2 INFRAN INVESTOINTIEN TOTEUTUS 2024-2033
- 3 tulot menot takaisinmaksulaskelmia INFRA INVESTOINNIT 2024-2033
- 4 Kauke kalustoinvestoinnit 2024-2027
- 5 Kauke Lausunto inv.ohjelmasta_2024 (päivitetty)
- 6 Kooste investointiohjelmien muutoksista 2024-2033 (päivitetty)

Kaupunginhallitus lähetti alustavat investointiohjelmat lausuntokierrokselle lautakuntiin kesäkuussa (19.6.2023 § 163). Lautakuntien tulee antaa lausuntonsa ohjelmiin syyskuun aikana.

Lautakuntia pyydetään arvioimaan erityisesti hankkeita, joiden toteuttamiseen voidaan vielä vaikuttaa ts. pääsääntöisesti ohjelmavuosien 2027-2033 hankkeita. Lausunnoissa tulisi huomioida myös investointien välilliset vaikutukset palvelualueiden käyttömenoihin ja arvioimaan investointien toteutettavuutta määrärahojen riittävyyden näkökulmasta. Kaupungin taloustilanne ei mahdollista lisämäärärahojen myöntämistä laajentuvien tilojen suoraan tai välillisesti aiheuttamiin mahdollisiin lisäkuluihin, vaan ne tulee kyetä kattamaan olevista raameista.

Vuosien 2024–33 investointiohjelman virkamiesvalmistelussa on korostettu strategisten taloustavoitteiden saavuttamista, mikä on tarkoittanut investointiohjelman karsimista ja sopeuttamista taloussuunnitelmakehityksen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

mahdollistamaan käyttötalousraamiin. Investointitaso on pyritty mitoittamaan kaupungin oletetun kantokyvyn mukaiseksi siten, että strategiassa vuosille 2026 ja 2030 asetetut lainamäärä- ja taseen kertynyt ylijäämä -tavoitteet täyttyvät. Infran investointiohjelman sopeuttamisessa on kiinnitetty huomioita hankkeiden aikatauluihin ja hankelaajuuksiin nykytiedon pohjalta. Infran rakentamisen investointiohjelma on suunniteltu alueiden kehittämissuunnitelmien ja korjausrakentamistarpeen pohjalta yhteistyössä kunnallistekniikan, Järvenpään veden ja maanhankinnan ja hankekehityksen kanssa. Nyt esiteltävässä investointiohjelmassa ja sen lausunnossa on tehty kunnallistekniikan investointiohjelmaan lisäyksiä 6,210 Me:lla ja lisäksi 2,140 Me:n karsinnat.

Kesäkuisen Kaupunginhallituksen käsittelemän alustavan investointiohjelman jälkeen rakennusalan ehdinko on syventynyt, ja sen seurauksena suuria toimijoita on hakeutunut, tai hakeutumassa konkurssiin. On odotettavissa, että myös Järvenpäässä rakentamisen aloitukset painuvat oletettua alemmalle tasolle, josta johtuen myös maanmyyntitulojen, joita oli kehysvalmistelussa ajateltu toteutuvan 5,080 Me vuoden 2024 aikana, ja 5,692 Me vuonna 2025 eivät toteutuisikaan enää alustavan kehysten mukaan. Näin ollen nyt kehyksessä esitettyjä maanmyyntitulojen odotuksia tulisi arvion mukaan alentaa talousarviovalmistelun edetessä vuoden 2024 osalta -1,910 Me, ja vuoden 2025 osalta -2,130 Me.

Irtaimistoinvestointien osalta kehysvalmistelussa oli jäänyt huomioon ottamatta mittauskaluston päivitys 4G-verkkoa tukeviin laitteisiin. Laitteiden päivitykseen tarvittava summa on noin 58 t€, joka tulee ottaa huomioon talousarviovalmistelun edetessä.

Edellä esitellyt vielä kehyksessä huomioimatta jääneet eurot tulisi ottaa huomioon talousarviovalmistelun edetessä myöhemmässä vaiheessa. Mahdollisia lisäkarsintoja jouduttaneen tekemään investointeihin kattamaan tulojen vähennyksiä.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa lausuntonaan liitteenä olevan lausunnon investointiohjelmista. Lisäksi lautakunta vastuuttaa vastuuhenkilöt tekemään tarvittavat mahdolliset tekniset korjaukset lausuntoon.

Käsittely

Kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere selosti asiaa.

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

“Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa lausuntonaan liitteenä olevan lausunnon investointiohjelmista seuraavalla tarkennuksella:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Talousohjelman kehyksessä esitetyt maanmyyntitulojen odotuksia tulee arvion mukaan alentaa talousarviovalmistelun edetessä vuoden 2024 osalta -0.7 Me, ja vuoden 2025 osalta -0.7 M€

Talousohjelman kehukseen lisätään irtaimisto- ja kalustoinvestointeihin 58 t€ lisäys maankäyttö- ja karttapalveluiden kalustoinvestointeihin.”

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 256

Valmistelijat / lisätiedot:
Mari Heinonen
mari.heinonen@jarvenpaa.fi
laskentasihteer

Liitteet

1 Liite - KH301023 Investointiohjelma 2024-33

Oheismateriaali

- 1 Kauke Lausunto inv.ohjelmasta_2024 (päivitetty)
- 2 Liite / Opka lausunto investointiohjelmasta 2024-2033_päivitetty
- 3 Lausunto Järvenpään Veden vesihuoltoinvestoinneista2024-33
- 4 Liite / Hyvo lausunto investointiohjelmasta 2024-2033
- 5 KH301023 - Oheismateriaali Kooste investointiohjelmien muutoksista 2024-2033
- 6 KH301023 - Oheismateriaali Talonrakennusinvestoinnit_2024-2033
- 7 KH301023 - Oheismateriaali Liikuntapaikkainvestoinnit 2024-2033
- 8 KH301023 - Oheismateriaali Infran investointien toteutus 2024-2033
- 9 KH 30102023 Oheismateriaali / Maanmyyntien ja -ostojen investointiohjelma 2024-2033.pdf

Investointiohjelma 2024-33

Vuosien 2024-33 investointiohjelma on laadittu tilanteessa, jossa kaupungin talouden kantokyky on rajallinen ja näkymät tulevaisuuteen ovat haastavat.

Vuosittaiset nettoinvestoinnit vaihtelevat 24–52 miljoonan euron välillä. 10-vuotiskauden nettoinvestoinnit ovat yhteensä 349 miljoonaa euroa, mikä on 8,4 miljoonaa enemmän kuin edeltävässä 10-vuotishjelmassa. Investointiohjelma on mittava painottuen ohjelman alkuvuosille. Taloussuunnitelmakaudelle 2024–27 investoinneista ajoittuu 172 miljoonaa eli 49 %.

Yleisesti investointiohjelmia laadittaessa on pyritty siihen, että

- ei rakenneta ylikapasiteettia, mikä tarkoittaa investointien ajoittamista palvelutarpeen kasvun mukaisesti



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- olemassa oleva kapasiteetti hyödynnetään tehokkaasti, mikä vähentää investointitarvetta
- talonrakennuksen investoinnit suunnataan kaupungin oman palvelutoiminnan käytössä oleviin tiloihin
- kaupungin toimintaedellytykset säilytetään hyvinä
- investoimatta jättäminen tai investointien siirtäminen ei aiheuta lisäkustannuksia tai tulomenetyksiä tulevina vuosina
- korjausvelka pidetään kurissa
- ohjelmat synkronoidaan keskenään, jolloin menot toteutuvat mahdollisimman vähän ennen kertyviä tulovirtoja
- mahdollistetaan investoinnit, joilla parannetaan kaupungin palvelujen tuottavuutta tai tehostetaan tilankäyttöä, ja jotka siten pienentävät toiminnasta aiheutuvia käyttökuluja jatkossa.

Maanostot ja myynnit

Maanmyyntien arvio perustuu kaupunkikehityksen selvitykseen maanmyyntipotentialista, josta vuosittain on huomioitu 50-80 % toteutuvina myynteinä. Tontin myyntihinnasta keskimäärin 15% on kirjattu investointiosaan maa-alueiden tasearvoa vastaavasti, 800-1100te vuosittain. Loppuosa maanmyyntituloista kirjautuu maanmyyntivoitoksi kaupungin tulokseen. Maan myynnit ovat kytköksissä kunnallistekniikan uusien alueiden investointien kanssa. Alueiden myyntitulot ylittävät pääsääntöisesti kohteiden investointikustannukset.

Maanostoihin on varattu vuosittain 1,2 - 4,3 miljoonaa euroa. Määrärahaan sisältyy myös rakennusten purkukustannuksia.

Kunnallistekniikan investoinnit

Kunnallistekniikan rakentamisohjelma on jaettu infran ylläpitoinvestointeihin ja uusiin alueisiin. Infran ylläpitoinvestointeihin sisältyy olevien rakenteiden ylläpito ja perusparannukset ja uusiin alueisiin kaupungin vetovoiman lisäämiseen kohdistuvien uusien asunto- ja yritysalueiden ja muiden hankkeiden kunnallistekniikan rakentaminen. Uusien alueiden rakentamisella mahdollistetaan kaupungin kasvu ja elinvoiman lisääminen ja kohteet kytkeytyvät maan myyntiin.

Kunnallistekniikan rakentamiseen käytetään investointiohjelmakaudella 6-16 miljoonaa euroa vuodessa ja yhteensä 89,5 miljoonaa euroa. Uusiin alueisiin investoidaan ohjelmassa 47,3 miljoonaa euroa ja infran ylläpitoinvestointeihin 42,2 miljoonaa euroa.

Talonrakennus

Talonrakennuksen investointiohjelmaan käytetään ohjelmakaudella 6-31 miljoonaa euroa vuodessa ja yhteensä 146 miljoonaa euroa. Investointitarpeet ovat erityisen suuret vuosina 2024-2026 ja 2033. Suurimmat uudis- ja korjaushankkeet tarkastelujakson alkupuolella ovat uuden Jykin laajennus ja Kansakoulunkadun perusparannus, Mankalan koulun korjaus, Vihtakadun yksikön peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos, Kartanon koulun hanke sekä Järvenpäätalon korjausinvestoinnit. Suurimpia hankkeita ovat myös tarkastelujakson keskivaiheille ajoittuva Uimahalli-investointi ja loppupuolelle ajoittuvat Ainolan koulu ja päiväkotijärjestelmä.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

sekä ohjelmaan uutena lisätyt Pirosen hanke sekä keskustaan suunnitteilla oleva pysäköintirakennus.

Talonrakennuksen investointiohjelmasta osa hoidetaan ns. allianssi-investointeina, jotka kohdistuvat kaupungin omistaman rakennuskannan korjausvelan hallintaan ja tilamuutoksiin. Peruskorjaus-, sisäilmaparannus ja muutosinvestointien lähtökohtana on palveluverkon kunnossapito nykyisten ja muuttuvien palvelutarpeiden mukaisena. Rakennuskannan uudistuessa ja kohteiden määrän vähentyessä peruskorjausmääräraharahatarve on vähentynyt ja pudonnut vaihteittain. Allianssi-investointeihin on varattu ohjelmakaudella 41,8 miljoonaa euroa.

Talonrakennuksen investointiohjelma on linjassa opetuksen ja kasvatuksen että hyvinvoinnin palveluverkkosuunnitelmien kanssa.

Liikuntapaikkainvestoinnit

Liikuntapaikkarakentaminen sisältää kaikki liikuntapaikkoihin, -kenttiin ja -alueisiin sisältyvät kustannukset ml. rakennelmat ja liikuntahalleja ja -laitoksia kevyemmät rakennukset.

Liikuntapaikkarakentamisen merkittävin hanke on Keskustan liikuntapuiston rakentaminen vuosina 2023–24. Liikuntapaikkojen ylläpitoon liittyvät muut investoinnit kohdistuvat kuntoratojen ja reittien sekä lähiliikuntapaikkojen kehittämiseen. Liikuntapaikkarakentamiseen käytetään investointiohjelmakaudella 0,03 - 5,3 miljoonaa euroa vuodessa ja yhteensä 9,7 miljoonaa euroa.

Irtaimisto ja kehitysinvestoinnit

Irtaimistoinvestointeihin kuuluu investoinnit koneisiin, kalustoon ja laitteisiin sekä aineettomiin hyödykkeisiin kuten tietojärjestelmiin. Irtaimistoinvestointien painopiste on ICT-sidonnaisissa toiminnan kehitystehtävissä. Toiminnan kehittämisen yhteydessä kehitetään ja modernisoidaan ICT-ratkaisuja. Kehitystehtäviä edistetään kuuden hankekokonaisuuden alla, joita ovat arkkitehtuuri ja integraatiot, digitaalisten palvelujen kehittäminen, palvelujärjestelmien kehittäminen, perustietotekniikan kokonaisuuden vaihto, tiedonhallintajärjestelmien kehittäminen ja tietovarannot. Vastuu ICT investoinneista on konsernipalveluilla. Muut irtaimistoinvestoinnit ovat vähäisiä ja pääasiassa kalustohankintoja.

ICT- ja Irtaimistomääräraha vaihtelee lähivuosien noin 1 - 1,7 miljoonan euron ja loppuvuosien arvioidun 700 tuhannen euron välillä vuosittain.

Kehitysinvestointeihin on vuosittain varattu taloussuunnitelmavuosille 500te ja vuodesta 2027 alkaen 950te määräraha tuottavuus- ja vetovoimainvestointeihin. Kehitysinvestointien toteuttamisen edellytyksenä on kannattavuuslaskelma, jolla osoitetaan selkeästi, että investointi maksaa itsensä takaisin menosäästöinä tai tulolisäyksiä. Kaupunginjohtaja päättää yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon ja sen ylittävistä hankkeista päättää kaupunginhallitus.

Osakkeet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Osakkeiden investointiohjelma sisältää Ainolan pysäköintiyhtiön pääomittamisen ja Saunakallion Ostoskeskus Oy:n osakkeiden oston. Lisäksi Terveystalon vuosittain rahastoitavat rahoitusvastikkeet näkyvät menona osakkeissa.

Järvenpään veden investoinnit

Järvenpään Veden investointeihin kuuluvat vesihuoltoon liittyvien vesihuoltojärjestelmien, vesijohtojen, viemärien yms. toteutus. Järvenpään Veden hankkeet kytkeytyvät tiivisti kunnallistekniikan investointeihin. Ohjelmakauden merkittävimmät investointihankkeet ovat Ainolan aluekeskuksen jatkorakentaminen, johon hyvin läheisesti liittyy Pasila-Riihimäki radan 2. vaiheen lisäraide, Mikonkorven teollisuusalue ja Haarajoen asemanseutu. Järvenpään Veden omana hankkeena jatkuu Kaakkolan alueella tapahtuva vesihuollon uusiminen.

Järvenpään veden investoinnit kasvavat kaudella 5,5 miljoonasta eurosta 6 miljoonaan euron vuositason johtuen mm. Haarajoen asemanseudun kunnallistekniikan rakentamisesta. Tähän liittyy siirtopaineviemäriin rakentaminen Pellonkulmasta Ristinummelle. Veden investoinnit rahoitetaan veden asiakas- ja liittymismaksuilla.

Investointiohjelma ja kaupungin talous

Kaupungin tulorahoitus ei riitä rahoittamaan investointeja, mistä johtuen kaupungin nopea velkaantuminen jatkuu vuoteen 2027 asti. Velkamäärä on vuonna 2027 noin 325 miljoonaa euroa ja laskee 278 miljoonaan ohjelmakauden lopussa. Lainamäärän kasvaessa ja kaupungin rahoituspohjan kavennuttua hyvinvointialueuudistuksen seurauksena lainanhoitokulujen merkitys kaupungin talouden tasapainolle on kasvanut oleellisesti, erityisesti, koska korkotasot ovat nousseet merkittävästi aiemmasta.

Investointiohjelman päivittäminen ja seuranta

Investointiohjelma päivitetään vuosittain kaupungin kaikkien palvelualueiden ja Mestaritoiminta Oy:n yhteistyönä. Päivitys on tarpeen, jotta voidaan varmistaa ennakoitujen ja toteutuneiden toimintaympäristömuutosten ja suunnitelmien yhdenmukaisuus.

Investointien ohjelmointi ja kustannusten arviointi on sitä tarkempaa, mitä lähempänä investointivuosi on nykyhetkeä. Ohjelma on päivitystä silmällä pitäen jaettu ajallisesti kolmeen jaksoon: toteutus-/rakentamisvaiheeseen (vuodet 2024-26), kehitys-/yleissuunnitteluvaiheeseen (vuodet 2027-29) ja palveluverkko-/hankesuunnitteluvaiheeseen (vuodet 2030-33). Investointiohjelmaan tehtävät muutokset keskittyvät vuosittaisissa päivityksissä pääosin toteutusvaiheen jälkeisiin vuosiin ts. hankkeisiin, joista ei vielä ole päätöstä. Palvelualueet voivat tehdä esityksiä uusista kehitys- ja palveluverkkovaiheen investoinneista investointiohjelmaa päivitettäessä.

Alustava investointiohjelma laaditaan muuttuneiden tietojen ja tarpeiden mukaisesti ja lähetetään ennen lopullista päätöksentekoa lautakunnille kommentoitavaksi.

Investointiohjelman toteutumista seurataan osana talouden kuukausi- ja osavuosisraportointia talousarviovuodelle ajoittuvien hankkeiden osalta. Kehitys- ja palveluverkkovaiheen investointeja tarkastellaan vain investointiohjelmaa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

päivitetessä tarkentuneiden korjaus- ja palvelutarvearvioiden ja palveluverkkoselvitysten pohjalta.

Nyt hyväksyttävä investointiohjelma luo puitteet tulevien vuosien investointiohjelmille. Seuraavan päivityksen lähtökohtana on nyt hyväksyttävä ohjelma, jota täsmennetään edellä mainituin perustein vuoden kuluttua. Päivityksen painopiste on jatkossakin lähtökohtaisesti 4-10 vuoden päässä ohjelman hyväksymisajankohdasta. Hankkeiden keskeytyessä tai toimintakentän muuttuessa radikaalisti voi hanke poikkeuksellisesti palata toteutusvaiheesta kehitysvaiheeseen tai nousta toteutettavaksi normaalia päätösaikataulua nopeammin.

Lautakuntien lausunnot

Lauta- ja johtokunnat ovat antaneet lausuntonsa alustavaan investointiohjelmaan kaupunginhallituksen 19.6.2023 § 163 pyynnön mukaisesti syyskuun aikana. Lauta- ja johtokuntia pyydettiin osaltaan etsimään erityisesti investointiohjelman lähivuosille kohdistuvia merkittäviä karsintakohteita, joilla on mahdollista lisätä liikkumavaraa tulevien vuosien käyttötalouteen. Kaikki lautakuntien tekemät muutosesitykset on sisällytetty investointiohjelmaan.

Kooste voimassa olevaan investointiohjelmaan tehdyistä muutoksista on pykälän oheismateriaalina.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan vuosien 2024-33 investointiohjelman.

Käsittely

Kokoustaako pykälän käsittelyn aikana klo 18.08-18.29

Tuija Kuusisto teki Laura Virkkusen, Tomi Passin ja Tiia Östbergin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

“Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että investointiohjelmasta karsitaan vuosilta 2024 – 2027 yhteensä 40 miljoonaa euroa. Tätä koskeva muutos investointiohjelmaan tuodaan päätöksentekoon erikseen. Uusia sitoumuksia investointihankkeisiin ei tehdä ennen muutoksen käsittelyä kaupunginvaltuustossa.”

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, joten oli äänestettävä. Hyväksyttiin äänestystavaksi sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä, sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: esittelijän pohjaehdotus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ei: Kuusiston muutosehdotus

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 4 (JAA) - 7 (EI) - 0 (TYHJÄ) hyväksyneen Kuusiston muutosehdotuksen.

Äänestykset

JAA: esittelijän pohjaehdotus Ei: Kuusiston muutosehdotus

Jaa

Hanna Graeffe
Eemeli Peltonen
Ossi Vähäsarja
Pirjo Komulainen

Ei

Laura Virkkunen
Tom Boman
Tuija Kuusisto
Henry Berg
Tomi Passi
Ismo Nöjd
Tiia Östberg

Päätös

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen Kuusiston muutosehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle

1. että se hyväksyy liitteenä olevan vuosien 2024-33 investointiohjelman
2. että investointiohjelmasta karsitaan vuosilta 2024 – 2027 yhteensä 40 miljoonaa euroa. Tätä koskeva muutos investointiohjelman tuodaan päätöksentekoon erikseen. Uusia sitoumuksia investointihankkeisiin ei tehdä ennen muutoksen käsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 72

Valmistelija / lisätiedot:
Kirsi Rinne
kirsi.rinne@jarvenpaa.fi
talousjohtaja

Liitteet

1 Liite - KH301023 Investointiohjelma 2024-33

Oheismateriaali

1 Kauke Lausunto inv.ohjelmasta_2024 (päivitetty)
2 Liite / Opka lausunto investointiohjelmasta 2024-2033_päivitetty



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 3 Lausunto Järvenpään Veden vesihuoltoinvestoinneista2024-33
- 4 Liite / Hyvo lausunto investointiohjelmasta 2024-2033
- 5 KH301023 - Oheismateriaali Kooste investointiohjelmien muutoksista 2024-2033
- 6 KH301023 - Oheismateriaali Talonrakennusinvestoinnit_2024-2033
- 7 KH301023 - Oheismateriaali Liikuntapaikkainvestoinnit 2024-2033
- 8 KH301023 - Oheismateriaali Infran investointien toteutus 2024-2033
- 9 KH 30102023 Oheismateriaali / Maanmyyntien ja -ostojen investointiohjelma 2024-2033.pdf

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 256

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. että se hyväksyy liitteenä olevan vuosien 2024-33 investointiohjelman
2. että investointiohjelmasta karsitaan vuosilta 2024 – 2027 yhteensä 40 miljoonaa euroa. Tätä koskeva muutos investointiohjelmaan tuodaan päätöksentekoon erikseen. Uusia sitoumuksia investointihankkeisiin ei tehdä ennen muutoksen käsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Kokouskäsittely

Kaupunginjohtaja liris Laukkanen ja talousjohtaja Kirsi Rinne selostivat pykälää 72-74.

Puheenjohtaja myönsi ensin pyydetyt ryhmäpuheenvuorot.

Käsittelyn kuluessa Satu Tuominen teki Tiia Lintulan, Ari Alapartasen, Pirjo Komulaisen, Jenni Marttisen ja Katja Revon kannattamana muutosehdotuksen, joka kuului seuraavasti:

”Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää, että päätösehdotuksen kohta kaksi poistetaan. Tämä tarkoittaa käytännössä paluuta takaisin kaupunginjohtajan investointiohjelmaan.”

Ryhmäpuheenvuorojen jälkeen puheenjohtaja myönsi pyydetyt yksilöpuheenvuorot.

Kaupunginjohtaja liris Laukkanen vastasi esitettyihin kysymyksiin.

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: kaupunginhallituksen pohjaehdotus

EI: Tuomisen muutosehdotus

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston 30 (JAA) - 21 (EI) - 0 (TYHJÄ) hyväksyneen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Äänestykset

JAA = kaupunginhallituksen pohjaehdotus EI = Tuomisen muutosehdotus: " sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää, että päätösehdotuksen kohta kaksi poistetaan. Tämä tarkoittaa käytännössä paluuta takaisin kaupunginjohtajan investointiohjelmaan."

Jaa

Laura Virkkunen
Arto Luukkanen
Henry Berg
Petri Graeffe
Tomi Passi
Ismo Nöjd
Suvi Pohjonen
Tuija Kuusisto
Seppo Heino
Petri Ovaska
Mikko Taavitsainen
Willem van Schevikhoven
Mia Rundgren
Anna Pulkkinen
Peter Hagman
Jorma Piisinen
Satu Haaparanta
Esko Lappalainen
Vesa Müller
Sean McLoughlin
Petri Perta
Tero Rantanen
Riina Kurkinen
Tiia Östberg
Rita Kostama
Timo Ijäs
Tom Boman
Erika Turunen
Raimo Finér
Tarja Edry

Ei

Mimmi Launiala
Eemeli Peltonen
Satu Tuominen
Hanna Graeffe
Riikka Juuma
Nea Karenius
Katja Repo
Pekka Luuk
Liisa Majanen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Emmi Mäkinen
Jenni Marttinen
Tiia Lintula
Taru Salmivuori
Satu Karjalainen
Pirjo Komulainen
Taru Deniz
Ari Alapartanen
Markku Tenhunen
Anne Partanen
Ville Mustonen
Reetta Nick

Kokouskäsittely

Päätöksestä äänestämisen jälkeen Tiia Lintula teki toimenpidealoitteen (ent. toivomusponssi), joka kuului seuraavasti: "Investointeja suunniteltaessa etsitään kestävästi kustannustehokkaimmat ratkaisut".

Koska toimenpidealoite esitetyssä muodossa laajensi valtuuston päätöstä, puheenjohtaja ei ottanut aloitetta käsiteltäväksi.

Kokoustauko tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 18.07-18.25.

Päätös

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen mukaisesti äänin 30 (JAA) - 21 (EI) - 0 (TYHJÄ).

Eriävä mielipide

Tiia Lintula

Tiedoksi

Talousoalvelut, palvelualueiden johtoryhmät



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Talousjaosto, § 18, 14.06.2023
Kaupunginhallitus, § 164, 19.06.2023
Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 46, 19.09.2023
Järvenpään Veden johtokunta, § 21, 20.09.2023
Hyvinvointilautakunta, § 41, 20.09.2023
Kaupunkikehityslautakunta, § 54, 21.09.2023
Talousjaosto, § 25, 29.09.2023
Kaupunginhallitus, § 233, 16.10.2023
Kaupunginhallitus, § 257, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 73, 13.11.2023

§ 73

Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-2027

JARDno-2023-882

Talousjaosto, 14.06.2023, § 18

Valmistelijat / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Liitteet

1 Alustava taloussuunnitelmakehys 2024-27

Järvenpään kaupungin talous 2023

Kaupungin taseessa oli vuoden 2022 lopussa 10,4 miljoona euroa kertynyttä ylijäämää. Kuluvan vuoden alkuperäinen talousarvio laadittiin 14,7 miljoonaa euroa ylijäämäiseksi ja muutetussa talousarviossa ylijäämä on 8,6 miljoonaa euroa. Ylijäämä selittyy ensimmäiseen hyvinvointialueuudistuksen jälkeiseen vuoteen kohdistuvista verohännistä, joiden vuoksi hyvinvointialueuudistuksen mukainen verotulojen leikkaus ei vielä näy täysimääräisesti kuntien taloudessa. Kaupunki saa 2023 myös menoihinsa nähden liikaa valtionosuuksia, kun sote-menojen valtionosuusleikkausvaikutus oli huomioitu vuoden 2023 valtionosuuksissa liian pienenä.

Kaupungin tulos on viimeisimpien ennusteiden mukaan kuluvana vuonna 8,1 miljoonaa euroa ylijäämäinen. Ylijäämäpuskuria olisi näin ollen vuoden lopussa jäljellä 18,5 Me. Päivityllä investointien toteuma-arviolla ja tilinpäätösennusteella kuluvana vuonna otetaan lisää velkaa otetaan 14,5 miljoonaa euroa, jolloin sitä on vuoden lopussa 266 miljoonaa euroa.

Kehyksen laadintaperiaatteet ja rakenteelliset muutokset

Nyt käsiteltävä kehys laaditaan vuosiksi 2024-27. Edellisten talousohjelmien laadintaperiaatteiden mukaisesti sitovuustasojen määrärahat ovat nettositovia koko talousohjelmakauden osalta. Näin ollen, mikäli sitovuustasolla jää käyttämättä määrärahaa vuodelta 2024, voivat lautakunnat esittää vuoden 2024



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käyttämättä jääneiden määrärahojen siirtämistä tuleville vuosille. Vastaavasti mikäli määräraha ylittyy, tulee lautakunnan esittää viimeistään vuoden viimeiselle valtuustolle, miten ylitys tullaan kattamaan saman taloussuunnitelmakauden eli vuosien 2025-27 määrarahasta.

Uudeksi valtuuston sitovuustasoksi esitetään vuodesta 2024 alkaen Tarkastuslautakuntaa. Lisäksi Järvenpään veden sitovaksi määrarahaksi esitetään toimintakatteen asemasta Tilikauden tulosta. Muutoin sitovuustasoihin ei esitetä muutoksia.

Aikaisempien vuosien tapaan valtuustolle tehtävä laajempi talousarvioseuranta esitetään synkronoitavan kansalliseen taloustietojen raportointiin, jolloin osavuosikatsaus tehtäisiin 6 kuukauden tilanteesta. Lisäksi talousjaostolle ja kaupungin johdolle raportoidaan taloustilanteesta kuukausittain.

Talousarviokehys 2024-27

Vuosien 2024-27 taloussuunnitelman lähtökohtana on voimassa oleva muutettu taloussuunnitelma vuosille 2023-26 (KV 29.5.2023 § 26).

Kehykseen ei ole sisällytetty ehdotuksia veroperusteiden muutoksista muilta osin, kuin hyvinvointialueuudistuksen veroprosenttileikkauksen jälkeinen pyöritys lähimpään, alempaan kymmenykseen (7,6%). Verotulot on arvioitu Kuntaliiton huhtikuun veroennustekehikon pohjalta ja valtionosuudet valtiovarainministeriön julkaisemien ennakkollisten valtionosuuslaskelmien mukaisesti. Tiedot hyvinvointialueuudistuksen vaikutuksista kuntien verorahoitukseen vuodesta 2024 alkaen varmistuvat vasta vuoden 2023 lopulla, joten kehyslaskelmien valtionosuuksiin liittyy suurta epävarmuutta. Hallitusneuvottelujen keskeneräisyys hidastanee valtion budjetin laadintaa, joten taloussuunnitelmia tehtäessä ei ole käytettävissä ennakkollisia tietoja siitä, millaisia tehtävä- ja rahoitusmuutoksia kuntiin on kohdistumassa.

Talousohjelmakehysten mukainen kaupungin neljän vuoden yhteenlaskettu tulos on 4,4 miljoonaa euroa ylijäämäinen. Vuoden 2024 tulos on 1,7 Me alijäämäinen. Ylijäämä syntyy vuosina vuonna 2025-27. Talousohjelmakauden tuloskehitys edellyttää sopeutustoimenpiteiden jatkamista systemaattisesti ja uusien toimenpiteiden toteutumista sekä verotulojen suotuisaa kehitystä.

Talousohjelmavuosien taloutta ei ole tasapainotettu lisäämällä maanmyyntejä. Suhdannetilanteesta johtuen maanmyyntien määrää on vähennetty viimeisimpien arvioiden mukaisesti. Summa on edelleen merkittävä, vaihdellen 4,9-5,7 miljoonassa eurossa vuosittain. Käyttöomaisuuden myyntien kertaluontoisuudesta johtuen niiden varaan ei tule rakentaa pysyvien menojen rahoitusta, vaan tulot tulisi pystyä käyttämään investointien rahoitukseen tai lainojen takaisinmaksuun.

Kehysvalmistelussa on huomioitu alustava investointiohjelmaesitys ja sen mukaiset poistot sekä lainat ja lainojen rahoituskulut. Alustavassa investointiohjelmassa 10 vuoden nettoinvestointitaso on yhteensä 342 Me, ja talousohjelmakauden nettoinvestoinnit ovat 167 Me. Investointiohjelma täsmentyy syksyn aikana ja muutokset huomioidaan lopullisessa talousohjelmassa.

Käyttötalous



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Sitovuustasojen kehysten laadinta on kesken. Kehykseen sisältyy aikaisempien talousohjelmien yhteydessä hyväksytyt sopeutusvaatimukset. Vuodesta 2024 alkaen toimeenpantavan 3 miljoonan euron pysyvän toimintakatesopeutuksen jakautumista sitovuustasojen kesken on muutettu voimassa olevasta taloussuunnitelmasta. Aikaisemman palvelualuekohtaisen tasajaon asemesta sopeutus on kohdennettu vahvemmin toteutumisedellytysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden turvaamista tukien. Osa sopeutusvaateesta on kohdennettu aiemmasta poiketen myös tilaomistuksen määrärahoihin.

Kehyksen valmistelussa on huomioitu toimintakatemuutoksina sitovuustasoittain kunta-alan palkankorotukset 5.4.2023 palkkaratkaisun mukaisesti ja tunnistetut, välttämättömät menolisäykset ja muut varmistuneet, pääosin poikkeuksellisiin hinnankorotuksiin ja lakisääteisiin tehtävämuutoksiin perustuvat muutokset. Toistaiseksi huomioidut muutokset ovat:

- TE-palvelujen siirtoon valmistautuminen
- Vakan palveluverkkomuutosten toimeenpanon hidastuminen (tilakulut)
- Uusi museokohde, Villa Kokkonen
- Ateriapalvelujen 10% hinnankorotus
- Siivouspalvelujen 3,7% hinnankorotus
- Työterveshuollon 5% hinnankorotus
- Y-säätiön erillisosakkeet

Sisäiset erät on huomioitu kehyksessä voimassa olevan taloussuunnitelman mukaisina. Sisäiset erät ja mahdolliset palvelualueiden tehtävänjakoon liittyvät määrärahasiirrot tarkennetaan kaupunginjohtajan talousohjelmaesitykseen.

Toiminnan kustannuksiin kohdistuu merkittäviä menopaineita. Ilman käyttöomaisuuden myyntivoittoja toimintakatteen alijäämä pysyy kustannuspaineista huolimatta 1,2 prosentissa vuonna 2024 sopeutustoimien ansiosta.

Käyttöomaisuuden myyntivoittoja arvoidaan kertyvän vuosina 2024-27 20,7 miljoonaa euroa. Maanmyyntien aikataulua ja hankkeita on tarkennettu viimeisimpien myyntiarvioiden mukaan.

Verorahoitus

Verorahoitus perustuu kuntaliiton huhtikuussa julkaisemiin verotuloennusteisiin ja valtionvarainministeriön ennakkollisiin valtionosuuslaskelmiin.

Kuntaliiton verotuloennusteet ja valtionosuusratkaisut täsmentyvät syksyn aikana ja ne päivitetään viimeisimpien tietojen mukaisesti seuraavissa talousarvion- ja suunnitelman käsittelyvaiheissa.

Kehys ei sisällä veronkorotusesityksiä.

Rahoitus ja investoinnit

Alustavan investointiohjelman valmistelu on kesken. Investointeista on karsittu lähivuosilta, mutta menot ovat edelleen korkeat vaihdellen 31-54 miljoonassa eurossa vuosina 2024-27. Tulorahoitus ei riitä kattamaan investointien rahoitustarvetta 2024-26 ja uutta lainaa otetaan 29,9 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 23,8 miljoonaa euroa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2025-26. Vuonna 2027 lainamäärä vähenee alustavien laskelmien mukaan 2,4 miljoonalla. Investointien seurauksena poistot kasvavat ja lisäävät tulosvaikutteisia menoja vuoden 2023 tasosta 6 miljoonalla eurolla vuoteen 2027 mennessä. Lainaa ohjelmakauden päättyessä on yhteensä noin 322 miljoonaa euroa.

Korkotason on arvioitu olevan keskimäärin 3,2 % uusille nostettaville lainoille. Kaupungin lainamäärän ollessa korkea ja kasvaessa edelleen korkokulut kasvavat talousohjelmakaudella vuoden 2023 talousarvion tasosta 3,6 miljoonalla vuoteen 2027, jolloin korkokulut ovat noin 9,8 Me vuodessa.

Yhteenveto

Alustavan kehyslaskelman mukainen kaupungin tulos on 1,7 miljoonaa euroa alijäämäinen vuonna 2024 ja taseen kertynyt ylijäämä on vuoden 2024 lopussa noin 13 miljoonaa euroa vuoden 2023 toteutuessa muutetun talousarvion mukaisesti. Suunnitelmavuosina ylijäämä kasvaa 6,1 Me ollen 19,2 Me vuoden 2027 lopussa.

Prosessin eteneminen

Kaupunginhallitus antaa 19.6.2023 taloussuunnitelmakehyksen ja laadintaohjeet. Samassa kokouksessa käsitellään myös alustava investointiohjelma. Lautakunnat tekevät omat raamin mukaiset talousarvioesityksensä syyskuun aikana ja antavat lausuntonsa investointiohjelmaan.

Investointiohjelma, talousarvio ja -suunnitelma sekä veroperusteet tuodaan samanaikaisesti kaupunginhallituksen käsittelyyn lokakuussa ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi 13.11.2023.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto päättää merkitä vuosien 2024-27 alustavan taloussuunnitelmakehyksen tiedoksi.

Kokouskäsitely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 19.06.2023, § 164

Valmistelijat / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Liitteet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1 KH190623 - Liite 1 - Kehystaulukot TA 2024-27

Oheismateriaali

- 1 Talousohjelma 2024-27 kehys
- 2 Talousarvion tekninen laadintaohje TA2024

Järvenpään kaupungin talous 2023

Kaupungin taseessa oli vuoden 2022 lopussa 10,4 miljoona euroa kertynyttä ylijäämää. Kuluvan vuoden alkuperäinen talousarvio laadittiin 14,7 miljoonaa euroa ylijäämäiseksi ja muutetussa talousarviossa ylijäämä on 8,6 miljoonaa euroa. Ylijäämä selittyy ensimmäiseen hyvinvointialueuudistuksen jälkeiseen vuoteen kohdistuvista verohännistä, joiden vuoksi hyvinvointialueuudistuksen mukainen verotulojen leikkaus ei vielä näy täysimääräisesti kuntien taloudessa. Kaupunki saa 2023 myös menoihinsa nähden liikaa valtionosuuksia, kun sote-menojen valtionosuusleikkausvaikutus oli huomioitu vuoden 2023 valtionosuuksissa liian pienenä.

Kaupungin tulos on viimeisimpien ennusteiden mukaan kuluvana vuonna 8,1 miljoonaa euroa ylijäämäinen. Ylijäämäpuskuria olisi näin ollen vuoden lopussa jäljellä 18,5 Me. Päivitetyllä investointien toteuma-arviolla ja tilinpäätösennusteella kuluvana vuonna otetaan lisää velkaa otetaan 14,5 miljoonaa euroa, jolloin sitä on vuoden lopussa 266 miljoonaa euroa. Muutetun talousarvion KV 29.5 mukaisesti toteutuessaan kaupungin tulos on 8,6 Me ja ylijäämäpuskuria on vuoden lopussa 19 Me. Muutetun talousarvion mukaisesti otettaisiin 19,5 Me lisää velkaa, jolloin sitä olisi vuoden lopussa 270,9 Me.

Kehyksen laadintaperiaatteet ja rakenteelliset muutokset

Nyt käsiteltävä kehys laaditaan vuosiksi 2024-27. Edellisten talousohjelmien laadintaperiaatteiden mukaisesti sitovuustasojen määrärahat ovat nettositovia koko talousohjelmakauden osalta. Näin ollen, mikäli sitovuustasolla jää käyttämättä määrärahaa vuodelta 2024, voivat lautakunnat esittää vuoden 2024 tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käyttämättä jääneiden määrärahojen siirtämistä tuleville vuosille. Vastaavasti mikäli määräraha ylittyy, tulee lautakunnan esittää viimeistään vuoden viimeiselle valtuustolle, miten ylitys tullaan kattamaan saman taloussuunnitelmakauden eli vuosien 2025-27 määrarahasta.

Uudeksi valtuuston sitovuustasoksi esitetään vuodesta 2024 alkaen Tarkastuslautakuntaa. Lisäksi Järvenpään Veden sitovaksi määrarahaksi esitetään toimintakatteen asemasta tilikauden tulosta. Muutoin sitovuustasoihin ei esitetä muutoksia.

Aikaisempien vuosien tapaan valtuustolle tehtävä laajempi talousarvioseuranta esitetään synkronoitavan kansalliseen taloustietojen raportointiin, jolloin osavuosikatsaus tehtäisiin 6 kuukauden tilanteesta. Lisäksi talousjaostolle ja kaupungin johdolle raportoidaan taloustilanteesta kuukausittain.

Talousarviokehys 2024-27



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Vuosien 2024-27 taloussuunnitelman lähtökohtana on voimassa oleva muutettu taloussuunnitelma vuosille 2023-26 (KV 29.5.2023 § 26).

Kehykseen ei ole sisällytetty ehdotuksia veroperusteiden muutoksista muilta osin, kuin hyvinvointialueuudistuksen veroprosenttileikkauksen jälkeinen pyöritys lähimpään, alempaan kymmenykseen (7,6%). Verotulot on arvioitu Kuntaliiton huhtikuun veroennustekehikon pohjalta ja valtionosuudet valtiovarainministeriön julkaisemien ennakkollisten valtionosuuslaskelmien mukaisesti. Tiedot hyvinvointialueuudistuksen vaikutuksista kuntien verorahoitukseen vuodesta 2024 alkaen varmistuvat vasta vuoden 2023 lopulla, joten kehyslaskelmien valtionosuuksiin liittyy suurta epävarmuutta. Hallitusneuvottelujen keskeneräisyys hidastanee valtion budjetin laadintaa, joten taloussuunnitelmia tehtäessä ei ole käytettävissä ennakkollisia tietoja siitä, millaisia tehtävä- ja rahoitusmuutoksia kuntiin on kohdistumassa.

Taloussuunnitelmakehityksen mukainen kaupungin neljän vuoden yhteenlaskettu tulos on 1,4 miljoonaa euroa ylijäämäinen. Vuoden 2024 tulos on 2,7 Me alijäämäinen. Ylijäämä syntyy vuosina vuonna 2025-27. Taloussuunnitelmakauden tuloskehitys edellyttää sopeutustoimenpiteiden jatkamista systemaattisesti ja uusien toimenpiteiden toteutumista sekä verotulojen suotuisaa kehitystä.

Taloussuunnitelmavuosien taloutta ei ole tasapainotettu lisäämällä maanmyyntejä. Suhdannetilanteesta johtuen maanmyyntien määrää on vähennetty viimeisimpien arvioiden mukaisesti. Summa on edelleen merkittävä, vaihdellen 4,9-5,7 miljoonassa eurossa vuosittain. Käyttöomaisuuden myyntien kertaluontoisuudesta johtuen niiden varaan ei tule rakentaa pysyvien menojen rahoitusta, vaan tulot tulisi pystyä käyttämään investointien rahoitukseen tai lainojen takaisinmaksuun.

Kehysvalmistelussa on huomioitu alustava investointiohjelmaesitys ja sen mukaiset poistot sekä lainat ja lainojen rahoituskulut. Alustavassa investointiohjelmassa 10 vuoden nettoinvestointitaso on yhteensä 341 Me, ja taloussuunnitelmakauden nettoinvestoinnit ovat 167Me. Investointiohjelma täsmentyy syksyn aikana ja muutokset huomioidaan lopullisessa talousohjelmassa.

Käyttötalous

Kehykseen sisältyy aikaisempien talousohjelmien yhteydessä hyväksytyt sopeutusvaatimukset. Vuodesta 2024 alkaen toimeenpantavan 3 miljoonan euron pysyvän toimintakatesopeutuksen jakautumista sitovuustasojen kesken on muutettu voimassa olevasta taloussuunnitelmasta. Aikaisemman palvelualuekohtaisen tasajaon asemesta sopeutus on kohdennettu vahvemmin toteutumisedellytysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden turvaamista tukien. Osa sopeutusvaateesta on kohdennettu aiemmasta poiketen myös tilaomistuksen määrärahoihin.

Kehyksen valmistelussa on huomioitu toimintakatemuutoksina sitovuustasoittain kunta-alan palkankorotukset 5.4.2023 palkkaratkaisun mukaisesti ja tunnistetut, välttämättömät menolisäykset ja muut varmistuneet, pääosin poikkeuksellisiin hinnankorotuksiin ja lakisääteisiin tehtävämuutoksiin perustuvat muutokset. Toistaiseksi huomioidut kertaluonteiset muutokset ovat:

- TE-palvelujen siirtoon valmistautuminen
- Työmarkkinatuen kuntaosuuden kasvu vuonna 2024



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Vaalit
- Erytysluokanopettajan jatko yläkoulun ylimääräisessä ryhmässä
- Ukrainalaisten vaikutus perusopetukseen
- Vakan palveluverkkomuutosten toimeenpanon hidastuminen (tilakulut)
- Maankäyttökorvausten lasku

Pysyvinä muutostekijöinä on huomioitu:

- Yleinen lisäys hinnankorotuksiin
- Ateriapalvelujen 10% hinnankorotus
- Siivouspalvelujen 3,7% hinnankorotus
- Työterveshuollon 5% hinnankorotus
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen hinnankorotus 13%
- Varhaiskasvatuksen palvelusetelin indeksikorotus 1.8.2023 4,69%
- Vakan osallistumisasteen kasvu (lapsimäärän kasvu)
- Vakan lakisääteisen henkilöstön saatavuuden varmistaminen
- Perusopetuksen oppilasmäärän väheneminen
- Ruotsin opetuksen lisääminen
- Uusi museokohde, Villa Kokkonen
- Y-säätiön erillisosakkeista luopuminen

Sisäiset erät on huomioitu kehyksessä voimassa olevan taloussuunnitelman mukaisina. Sisäiset erät ja mahdolliset palvelualueiden tehtävänjakoon liittyvät määrärahasiirrot tarkennetaan kaupunginjohtajan taloussuunnitelmaesitykseen. Osa muutostekijöinä huomioiduista euroista perustuvat alustaviin laskelmiin ja hinnankorotusesityksiin. Neuvottelujen edetessä ja muutossummien täsmentyessä tarkentuneet tiedot huomioidaan kaupunginjohtajan taloussuunnitelmaesitykseen.

Toiminnan kustannuksiin kohdistuu merkittäviä menopaineita. Ilman käyttöomaisuuden myyntivoittoja toimintakatteen alijäämän kasvu pysyy kustannuspaineista huolimatta 2,3 prosentissa vuonna 2024 sopeutustoimien ansiosta.

Käyttöomaisuuden myyntivoittoja arvoidaan kertyvän vuosina 2024-27 20,7 miljoonaa euroa. Maanmyyntien aikataulua, hankkeita ja euroja on tarkennettu viimeisimpien myyntiarvioiden mukaan osana investointiohjelmavalmistelua.

Verorahoitus

Verorahoitus perustuu kuntaliiton huhtikuussa julkaisemiin verotuloennusteisiin ja valtionvarainministeriön ennakkollisiin valtionosuuslaskelmiin. Kuntaliiton verotuloennusteet ja valtionosuusratkaisut täsmentyvät syksyn aikana ja ne päivitetään viimeisimpien tietojen mukaisesti seuraavissa talousarvion- ja suunnitelman käsittelyvaiheissa.

Kehys ei sisällä veronkorotusesityksiä.

Rahoitus ja investoinnit

Kehyksessä on huomioitu alustavan investointiohjelman mukaiset investoinnit. Investointeista on karsittu lähivuosilta, mutta menot ovat edelleen korkeat vaihdellen 31-54 miljoonassa eurossa vuosina 2024-27. Tulorahoitus ei riitä kattamaan investointien rahoitustarvetta 2024-26. Uutta lainaa otetaan 31 miljoonaa euroja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

vuonna 2024 ja 26 miljoonaa euroa 2025-26. Vuonna 2027 lainamäärä vähenee alustavien laskelmien mukaan 1,4 miljoonalla. Investointien seurauksena poistot kasvavat ja lisäävät tulosvaikutteisia menoja vuoden 2023 tasosta 5,5 miljoonalla eurolla vuoteen 2027 mennessä. Lainaa ohjelmakauden päättyessä on yhteensä yli 326 miljoonaa euroa eli 6 549 euroa/asukas.

Korkotason on arvioitu olevan keskimäärin 3,2 % uusille nostettaville lainoille. Kaupungin lainamäärän ollessa korkea ja kasvaessa edelleen korkokulut kasvavat talousohjelmakaudella vuoden 2023 talousarviotasosta 3,6 miljoonalla vuoteen 2027, jolloin korkokulut ovat noin 9,8 Me vuodessa.

Yhteenveto

Kehyslaskelman mukainen kaupungin tulos on 2,7 miljoonaa euroa alijäämäinen vuonna 2024 ja taseen kertynyt ylijäämä on vuoden 2024 lopussa noin 16 miljoonaa euroa vuoden 2023 toteutuessa muutetun talousarvion mukaisesti. Suunnitelmavuosina ylijäämä kasvaa 4,1 Me ollen 20,4 Me vuoden 2027 lopussa.

Prosessin eteneminen

Kaupunginhallitus antaa 19.6.2023 taloussuunnitelmakehyksen ja laadintaohjeet. Lautakunnat tekevät omat, raamin mukaiset talousarvioesityksensä syyskuun aikana. Laskelmat täsmennetään viimeisimpien verorahoitus- ja muutostietojen mukaisesti syys-lokakuussa.

Investointiohjelma, talousarvio ja -suunnitelma sekä veroperusteet tuodaan samanaikaisesti kaupunginhallituksen käsittelyyn lokakuussa ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi 13.11.2023.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä nelivuotisen taloussuunnitelmakehyksen vuosille 2024-27 liitteessä 1 esitetyn mukaisesti.

Kokouskäsitely

Talusojohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Opetus- ja kasvatustalokunta, 19.09.2023, § 46

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Virolainen
jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi
Taluspäällikkö

Liitteet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 1 Opka_talousarvio 2024
- 2 Opka_riskikartoitus TA2024

Talousarvio- ja talousohjelmaluonnos 2024 - 2027 sisältää kuntalain 110 §:ssä tarkoitetun talousarvion vuodelle 2024 sekä talousohjelma vuosille 2024 - 2027.

Talousohjelmassa on tarkoitus antaa lautakunnille neljälle vuodelle kehys. Keskeisimpänä osana kehyksessä on se periaate, että ylitykset täytyy kattaa seuraavina vuosina ja vastaavasti budjetin alitukset saa käyttää tulevina vuosina. Menettelyn tarkoituksena on kannustaa taloudellisesti tehokkaaseen toimintaan lyhytnäköisten säästötoimien sijaan.

Talouskehityksen yhteydessä hyväksytään toiminnalliset tavoitteet vuosille 2024 - 2027. Tavoitteiden tulee tukea strategiakartan päämääriä ja parantaa niihin liittyvillä avainmittareilla mitattavia asioita.

Opetuksen ja kasvatuksen palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnos ja ehdotus vuosille 2024 - 2027 on rakennettu niin, että pohjaksi on otettu vuoden 2023 talousarvion luvut, joita on muutettu tiedossa olevilla tuleville vuosille kohdistuvilla muutostekijöillä sekä sopeuttamistoimenpiteillä. Lautakunnan esityksessä on huomioitu ateria- ja siivous- ja puhtaanapitopalveluiden sopimusperusteiset hinnankorotukset. Talousarvioraamissa on huomioitu seuraavat muutostekijät vuodelle 2024:

- Varhaiskasvatuksen palvelusetelin indeksikorotus 4,69% 117t€
- Varhaiskasvatuksen osallistumisasteen kasvu 308t€
- Varhaiskasvatuksen lakisääteisen henkilöstön saatavuuden varmistaminen 60t€
- Erityisluokanopettajan jatko yläkoulun ylimääräisessä ryhmässä 88t€
- Ukrainalaisten vaikutus perusopetukseen 60t€
- Ruotsin opetuksen lisääminen 23t€
- Ateriapalvelujen 10% hinnankorotus 503t€
- Siivouspalvelujen 3,7% hinnankorotus 42t€
- Oppilasmäärän väheneminen -238t€

Talousarvioraamissa ei ole huomioitu vuoden 2023 aikana palvelualueella tapahtuneita palvelutarpeen muutoksia, joita ovat:

- Kahden erityisopetuksen lisäryhmän perustaminen
- Oppilasmäärän kasvu kevästä 2023 kaikkiaan 77 oppilaalla

Talousarvio- ja talousohjelmaluonnos ehdotus vuosille 2023 - 2026 on kaupunginhallituksen antaman alustavan kehityksen mukainen. Kehykseen sisältyy palvelualueen osuus koko kaupungin sopeutusvelvoitteesta, joka on 1 289t€ sekä vuoden 2022 talousarvioylityksestä vuodelle 2024 kohdennettu sopeutusvelvoite 200t€

Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Opetus- ja kasvatustalouden lautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

1. liitteenä olevan esityksen palvelualueitaan koskevaan osioon talousohjelmaluonnoksesta 2024 - 2027
2. liitteenä olevan riskienhallintatoimenpiteiden tarkistuksen ja täydennyksen.

Käsittely

Talusojohtaja Jarkko Virolainen selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Järvenpään Veden johtokunta, 20.09.2023, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Marketta Niemi, Ari Kaunisto

marketta.niemi@jarvenpaa.fi, ari.kaunisto@jarvenpaa.fi

talousasiantuntija, toimitusjohtaja

Liitteet

1 Jvesi Talousarvio ja -suunnitelma 2024-2027

Valmistelijat: Marketta Niemi ja Ari Kaunisto

Järvenpään Veden talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024 - 2027

Hallintosäännön 23 §:n Vesiliikelaitoksen johtokunnan tehtävien ja toimivallan mukaan johtokunta laatii ja esittää kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle taloussuunnitelman ja talousarvion, joka sisältää:

- kuntalain 14 §:n tarkoittamat liikelaitoksen toiminnan ja talouden tavoitteet
- liikelaitosta koskevat käyttötalousmäärärahat ja tuloarviot sekä
- investointiohjelman ja rahoitussuunnitelman

Talousarvion toimintasuunnitelman hyväksyy Järvenpään Veden johtokunta. Toimintasuunnitelmassa johtokunta asettaa laitokselle muut kuin kuntalain tarkoittamat sitovat toimintatavoitteet.

Järvenpään Veden talousarvioehdotuksen sisältö

- talousarviotekstin ja toimintasuunnitelman 2024, jossa on johtokuntaan nähden sitovat tavoitteet
- vesiliikelaitoksen tuloslaskelman v. 2024 - 2027
- vesiliikelaitoksen rahoituslaskelman v. 2024 - 2027
- investointiosan v. 2024 - 2027

Johtokunta päättää Järvenpään Veden talousarviosta ja toimintasuunnitelmasta lopullisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on käsitellyt kaupungin talousarvion ja -suunnitelman vuodelle 2024 - 2027.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.6.2023 § 164 antanut valmisteluohjeet vuosien 2024 - 2027 talousarvion ja -suunnitelman valmistelua varten ja samalla on annettu neljävuotinen talousohjelmakehys.

Kaupunginvaltuuston talousohjelmakehysten perusteella Järvenpään Veden ehdotus vesiliikelaitoksen tilikauden tulokseksi (1 000 €) taloussuunnitelmakaudelle on kehysten mukainen:

| 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Yhteensä |
|------|------|------|------|----------|
| 521 | 761 | 561 | 247 | 2 091 |

Talousarviovuoden 2024 keskeisiä talouden tunnuslukuja (1 000 €), vertailulukuna vuoden 2024 talousarvion tarkistettu käyttösuunnitelma, jossa on mukana siirtomäärärahat vuodelta 2022 (käyttötalous 211 te ja investoinnit 2,17 Me).

| | KTA 2023 | TA 2024 | Muutos % |
|---------------------------------|----------|---------|----------|
| Liikevaihto | 10 692 | 10 924 | 2,1 |
| Toimintakulut | 5 324 | 5 325 | 0,0 |
| Toimintakate | 5 580 | 5 816 | 4,2 |
| Sumu-poistot | 3 200 | 3 888 | 21,5 |
| Vuosikate poistoista | 130 | 113 | -13,1 |
| Liikelyijäämä | 2 380 | 1 928 | -19,0 |
| Ylijäämä (Tilikauden tulos) | 973 | 521 | -46,4 |
| Investoinnit | 7 670 | 5 500 | -28,3 |
| Lainanotto | 0 | 0 | 0 |
| Investointien tulorahoitusosuus | 54 % | 80 % | |

Talousarvion valmistelun lähtökohtia käsiteltiin johtokunnan kokouksessa 7.6.2023 § 9.

Järvenpään Veden talousarvioon 2024 vaikuttavia asioita:

Kulutuslaskutuksen vesimäärien muutokset

Talousveden osalla laskutettavaa vettä on arvioitu olevan n. 2 435 000 m³.

Jäteveden osalla laskutettavaa jätevettä arvioitu olevan n. 2 430 000 m³.

Vesimäärissä ei ole arvioitu kasvua vuodelle 2024, koska veden myynti on alentunut vuoden 2023 aikana.

Käyttömenot

Keski- Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä (KUVES) on antanut yksikköhinnat heidän perimille käyttö- ja vuosimaksuille. Laskutettava yksikköhinta on ollut 1.6.2023 alkaen yhteensä 32,7 snt/m³. Vuonna 2024 Kuvesin käyttö- ja vuosimaksujen yksikköhinta on yhteensä 35,3 snt/m³.

Keski- Uudenmaan vesiliikelaitoskuntayhtymältä (KUVESI) laskuttama talousveden yksikköhinta vuonna 2024 on 43 snt/m³. Vuoden 2023 hinta on 39 snt/m³.

Käyttö-, perus- ja liittymismaksutulot



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asiakkailta perittäviin veden ja jäteveden käyttömaksuihin ei esitetä korotuksia.

Perusmaksuihin esitetään 6 %:n korotusta 1.4.2024 alkaen. Perusteena korotuksille on veden myyntimäärän kasvun pienentyminen. Perusmaksuilla katetaan kiinteitä kuluja, joita on katettu vain murto-osa perusmaksutuloilla. Korotusten jälkeenkään perusmaksuilla ei kateta riittävästi kiinteitä kuluja.

Liittymismaksuihin esitetään 10 %:n korotusta 1.4.2024 alkaen. Perusteena korotukselle on rakennusalan voimakas taantuma, jolla on vaikutusta liittymismaksutulojen kertymään.

Pankkitilin limiitti

Järvenpään Vedellä on pankkitili, jossa käytettävää limiittiä on 2 Me.

Investoinnit

Talousohjelmavuosien 2024 - 2027 vesihuollon investointeihin on määrärahaa (1 000 €) varattu tämän hetkisen arvion mukaan seuraavasti:

| 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | Yhteensä |
|-------|-------|-------|-------|----------|
| 5 500 | 5 500 | 6 000 | 6 000 | 23 000 |

Talouteen vaikuttavina vesihuollon uudisrakentamisen investointikohteina vuonna 2024 ovat muun muassa Pietilän Yritysalue (Swengi) ja Annitädinpiha. Katujen peruskorjauksiin on varattu 0,9 Me, kohteet tarkentuvat suunnittelun myötä.

Järvenpään Veden omissa investointikohteissa kohteena on suurimpana Kaakkolan vesihuollon uusimisen jatkaminen.

Korvaus peruspääomasta kaupungille

Järvenpään Veden kaupungin sijoittamalle pääomalle maksaman koron suuruudeksi on valtuusto päättänyt 6 % peruspääomasta.

Liitteet: Talousarvioesitys on mukana esittelyaineistossa sisältäen oheismateriaaleina olevat riskienarvioinnin, vesilaitosten hintavertailun ja taksankorotusvaikutukset.

Toimivalta mihin päätös perustuu: Hallintosääntö 23 § vesiliikelaitoksen johtokunnan tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Esittelijä: Ari Kaunisto, toimitusjohtaja

Järvenpään Veden johtokunta päättää hyväksyä

1. Järvenpään Veden talousarvioesityksen vuodelle 2024 ja taloussuunnitelmaesityksen vuosille 2024–2027 liitteen mukaisesti
2. Järvenpään Veden riskienhallintatoimenpiteet liitteen mukaisena

Kokouskäsitely



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Toimitusjohtaja Ari Kaunisto selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Hyvinvointilautakunta, 20.09.2023, § 41

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarkko Virolainen

jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi

Talospäällikkö

Liitteet

1 Hyvo_talousarvio 2024

2 Hyvo_riskikartoitus TA2024

Talousarvio- ja talousohjelmaluonnos 2024 - 2027 sisältää kuntalain 110 §:ssä tarkoitetun talousarvion vuodelle 2024 sekä talousohjelma vuosille 2025 - 2027.

Talousohjelmassa on tarkoitus antaa lautakunnille neljälle vuodelle kehys. Keskeisimpänä osana kehyksessä on se periaate, että ylitykset täytyy kattaa seuraavina vuosina ja vastaavasti budjetin alitukset saa käyttää tulevina vuosina. Menettelyn tarkoituksena on kannustaa taloudellisesti tehokkaaseen toimintaan lyhytnäköisten säästötoimien sijaan.

Talouskehityksen yhteydessä hyväksytään toiminnalliset tavoitteet vuosille 2024 - 2027. Tavoitteiden tulee tukea strategiakartan päämääriä ja parantaa niihin liittyvillä avainmittareilla mitattavia asioita.

Hyvinvoinnin palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnos ja ehdotus vuosille 2024 - 2027 on rakennettu niin, että pohjaksi on otettu vuoden 2023 talousarvion luvut, joita on muutettu tiedossa olevilla tuleville vuosille kohdistuvilla muutostekijöillä sekä sopeuttamistoimenpiteillä. Lautakunnan esityksessä on huomioitu siivous- ja puhtaanapalveluiden sopimusohjaisat hinnankorotukset.

Lautakunnan esityksessä muutostekijöinä vuodelle 2024:

- TE-palveluiden siirtoon varautuminen 268 000 €
- Uusi museokohde Villa Kokkonen 50 000 €
- Työmarkkinatuen kuntaosuus 300 000 €

Hyvinvoinnin palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnoksen 2024-2027 toimintakate on kaupunginhallituksen 19.6.2023 päättämän raamin mukainen.

Talousarvion täytäntöönpano raamin mukaisena edellyttää palveluiden sopeuttamista, jota tarkastellaan käyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Sopeuttamisvelvoitteeseen sisältyvät palvelualueen osuus kaupungin kokonaissäätötavoitteesta, joka on 316 000 sekä vuoden 2022 talousarvion ylityksestä vuodelle 2024 osoitettu säästötavoite 60 000€. Sopeuttaminen tulee tehdä kokonaisarviona, huomioiden toimintakulujen lisäksi toimenpiteiden mahdolliset vaikutukset palvelualueen tulokertymään.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

KS

Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

1. liitteenä olevan esityksen palvelualueitaan koskevaan osioon talousohjelmaluonnoksesta 2024 - 2027
2. liitteenä olevan riskienhallintatoimenpiteiden tarkistuksen ja täydennyksen.

Käsittely

Hyvinvoinnin palvelualuejohtaja Kristiina Soots ja talouspäällikkö Jarkko Virolainen selostivat asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta, 21.09.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Väisänen

timo.vaisanen@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

Liitteet

- 1 Kauke riskikartoitus TA2024
- 2 Kauke säästötoimenpiteet 2024-2025
- 3 Kauke talousarvio 2024 luonnos(päivitetty)

Talousarvio- ja talousohjelmaluonnos 2024 - 2027 sisältää kuntalain 110 §:ssä talousarvion vuodelle 2024 sekä talousohjelma vuosille 2025 - 2027. Talousohjelmassa on tarkoitus antaa lautakunnille neljälle vuodelle kehys. Keskeisimpänä osana kehyksessä on se periaate, että ylitykset täytyy kattaa seuraavina vuosina ja vastaavasti budjetin alitukset saa käyttää tulevana vuosina. Menettelyn tarkoituksena on kannustaa taloudellisesti tehokkaaseen toimintaan lyhytnäköisten säästötoimien sijaan. Vuosien 2024-27 taloussuunnitelman lähtökohtana on voimassa oleva muutettu taloussuunnitelma vuosille 2023-26 (KV 29.5.2023 § 26).

Kaupunkikehityksen palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnos ja ehdotus vuosille 2024 - 2027 on rakennettu niin, että pohjaksi on otettu vuoden 2023 talousarvion luvut, joita on muutettu tiedossa olevilla tuleville vuosille kohdistuvilla muutostekijöillä sekä sopeuttamistoimenpiteillä, joiden taso on muuttunut edelliseen vuoteen nähden (430 te / v). Nyt asetettu tavoite on vuodesta 2024 eteenpäin 563 te /v, johon ei tulla täysin pääsemään vuoden 2024 aikana. Vuoden 2024 osalta päästäneen maksimissaan noin 470 te:n säästöihin / toimintatuottojen lisäykseen, koska toimenpiteiden toimeenpaneminen tulee viemään osan vuodesta, ja näin ollen niitä ei saada täysin käyntiin vuoden 2024 aikana. Vuodesta 2025 alkaen tultaneen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

pääsemään lähelle asetettuun 563 te:n säästötavoitteeseen. Aikaisemman palvelualuekohtaisen tasajaon asemesta sopeutus on kohdennettu vahvemmin toteutumisedellytysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden turvaamista tukien. Lautakunnan esityksessä on huomioitu kunta-alan palkankorotukset 5.4.2023 palkkaratkaisun mukaisesti ja tunnistetut, välttämättömät menolisäykset ja muut varmistuneet, pääosin poikkeuksellisiin hinnankorotuksiin ja lakisääteisiin tehtävämuutoksiin perustuvat muutokset.

Pysyvänä muutoksena kehysvalmistelussa on jo otettu huomioon Y-säätiön erillisosakkeista luopuminen (tulot -540 t€, menot 540 t€), ja käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustasolla maankäyttö sopimuskorvausten kertaluontoinen lasku vuosina 2024-2026 (800 t€ 2024, 600 t€ 2025, 400 t€ 2026), sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen hinnankorotus noin 99 t€, joka on kuitenkin kesän aikana kohtuullistunut reiluun 67 t€:n, mutta pienempää summaa ei ole pystytty vielä kehyksessä ottamaan huomioon.

Kaupunginhallituksen kesäkuisessa kokouksessaan käsittelemässä alustavassa kehyksessä ei oltu huomioitu maankaatopaikkatulojen pysyvää alenemista arviolta 100 t€ vuosittain. Yhteensä siis 400 t€. Tulotavoite on nykyvalossa liian optimistinen, ja asetetusta tavoitteesta on jääty monena vuonna. Toimenpiteitä maankaatopaikkatulojen lisäämiseksi tullaan kuteinkin kartoittamaan talousarviovalmistelun edetessä syksyn aikana. Lisäksi rakennusvalvonnan osalta kehyksessä ja kevään budjettivalmisteluiden yhteydessä ei oltu osattu huomioida rakentamisen nopeaa supistumista kesän aikana, joka johtuu kohonneista rakentamiskustannuksista, kiihtyvistä inflaatiosta, korkeista koroista ja kuluttajien heikosta luottamuksesta talouteen. Edellä mainitut syyt ovat vetäneet voimakkaasti alas etenkin asuntorakentamista. Tämän tiedon valossa arviona on, että rakennusvalvonnan lupatuotoissa tultaneen jäämään ensi vuoden 2024 osalta jopa 400 t€ budjetoitua (750 t€) pienempiin lupatuottoihin.

Edellä mainitut rakennusvalvonnan lupatuotot kytkeytyvät pitkälti myös maanmyynteihin, joita oli kehysvalmistelussa ajateltu toteutuvan 5,080 Me vuoden 2024 aikana, ja 5,692 Me vuoden 2025 aikana. Koska tilanne on olennaisesti muuttunut kesän jälkeen, on varauduttava siihen, että maanmyynneistä käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustasolla jäänee toteutumatta vuoden 2024 aikana 1,910 Me, ja vuoden 2025 aikana 2,130 Me. Näin ollen kehyksen mukaisiin lukuihin ei näillä näkymin päästä. Alkuperäiset kehyksessä esitellyt luvut tulevat täsmentymään niiltä osin, kuin on mahdollista ottaa huomioon nyt puuttuneilla ja huomioitavilla euroilla talousarviovalmistelun edetessä myöhemmässä vaiheessa. Lisäksi lisäkarsintoja jouduttaneen tekemään käyttötalouteen, sekä investointeihin kattamaan tulojen vähennyksiä.

Pykälälle täydennetään listan julkaisun jälkeen vielä talousarvioliite. Tästä tiedotetaan lautakuntaa erikseen.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

1. liitteenä olevan esityksen palvelualueitaan koskevaan osioon talousohjelmaluonnoksesta 2024 - 2027.
2. liitteenä olevan esityksen menoleikkauksista vuosille 2024-2025.
3. liitteenä olevan riskienhallintatoimenpiteiden tarkistuksen ja täydennyksen.

Lisäksi kaupunkikehityslautakunta valtuuttaa vastuuhenkilöt tekemään tarvittavat tekniset korjaukset ja päivitykset liitteisiin.

Käsittely

Kaupunkikehitysjohtaja Harri Palviainen ja taluspäällikkö Timo Väisänen selostivat asiaa.

Pidettiin kokoustauko pykälän käsittelyn aikana klo 20.15-20.40

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

"Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

1. liitteenä olevan esityksen palvelualueitaan koskevaan osioon talousohjelmaluonnoksesta 2024 – 2027 seuraavilla tarkennuksilla:

Talousohjelman kehyksestä poiketen maanmyynneistä käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustasolla jää toteutumatta vuoden 2024 aikana 0,7 Me, ja vuoden 2025 aikana 0,7 Me. Nämä sekä seuraavat kuvaustekstissä mainitut summat: maankaatopaikkatulojen pysyvä aleneminen 100 t€ vuosittain (yhteensä 400 t€), rakennusvalvonnan lupatuottojen aleneminen 400 t€ vuonna 2024, tullaan esittämään muutostekijöinä talousarvion päätösprosessissa.

2. liitteenä olevan esityksen menoleikkauksista vuosille 2024-2025. josta vuoden 2024 menoleikkaukset 470 t€ tullaan esittämään muutostekijänä talousarvion päätösprosessissa.

3. liitteenä olevan riskienhallintatoimenpiteiden tarkistuksen ja täydennyksen."

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyt päätösehdotuksen mukaisesti.

Talousjaosto, 29.09.2023, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjut Torniainen
marjut.torniainen@jarvenpaa.fi
Laskentapäällikkö

Liitteet

1 2024 TA - Konserniyhteisöjen tavoitteet 2024-27



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Konserniyhteisöjen tavoiteasetanta on vuodesta 2020 alkaen kytketty osaksi kaupungin talousarviokäsittelyä ja tavoitteiden toteutumista seurataan osavuosikatsausten yhteydessä.

Konserniin kuuluville, olennaisille tytäryhteisöille asetetaan talousarvion laadinnan yhteydessä strategisten päämäärien toteuttamista tukevat valtuustoon nähden sitovat tavoitteet. Vuosille 2024-27 yhteisökohtaiset tavoitteet on asetettu Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle, Mestaritoiminta Oy:lle, Kiinteistö Oy Järvenpään Terveystalolle, Järvenpään Pysäköinti Oy:lle ja Kiinteistö Oy Ainolan Pysäköinnille. Toimintaympäristömuutosten seurauksena myös yhtiöiden omistuksen tarkoitusta on arvioitu uudestaan ja kirjausta on muutettu tarvittaessa.

Tytäryhtiöitä on tavoitteiden lisäksi pyydetty kuvaamaan talousarvioon liitettävään materiaaliin arviot vuoden 2024 toiminnasta ja tulevasta kehityksestä, liikevaihdon ja tuloksen kehityksestä, investoinnista ja suunnitelluista rakenne- ja rahoitusjärjestelyistä. Lisäksi osana riskienhallintaa on pyydetty arvio toiminnan merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä. Sanallisten osioiden lisäksi yhtiöiltä on pyydetty talousohjelmakauden tuloslaskelma, tase ja taloudelliset tunnusluvut, joiden pohjalta yhtiöiden tilaa voidaan arvioida ja seurata emon organisaatiossa. Yhtiöiden talousarvion laadinta on vielä kesken, joten luvut eivät ole lopullisia.

Muiden yhteisöjen osalta tavoitteet on asetettu yhteisöryhmille yksittäisten yhteisöjen asemasta.

Tavoitteet ja muu raportointi on esitetty pykälän liitteessä. Asiakirja liitetään kaupunginhallituksen talousohjelmaesitykseen.

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto päättää merkitä liitteen mukaiset konserniyhtiöiden tavoitteet tiedoksi ja lähettää asiakirjan liitettäväksi osaksi kaupunginhallituksen talousarvioesitystä.

Kokouskäsittely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Willem van Schevikhoven saapui klo 7.58.

Käsittelyn kuluessa esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

Sivulta 5 poistetaan lause: "Tavoitteena on rakentaa noin 50 uutta asuntoa vuodessa."

Sivulle 9 lisätään lause: "Mestaritoiminta Oy kehittää kiinteistökohtaista tietoa (kustannus, palvelu) päätöksenteon tueksi yhteistyössä kaupungin kanssa ja osoittaa kilpailukykyisyytensä tällä laskennalla."

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 233

Valmistelijat / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Liitteet

1 Oheismateriaali / Talousarvio 2024 Kaupunginjohtajan esitys liitteillä

Taustaa

Talousarviossa ja -suunnitelmassa hyväksytään kaupungin toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi. Talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Talousarvioon otetaan toiminnallisten tavoitteiden edellyttämät määrärahat ja tuloarviot sekä osoitetaan, miten rahoitustarve katetaan. Taloussuunnitelman on oltava tasapainossa tai ylijäämäinen. Tasapainon arvioinnissa huomioidaan tarvittaessa taseeseen edellisiltä tilikausilta muodostuneet ylijäämät.

Vuonna 2022 hyväksytty kaupungin strategia ohjaa taloussuunnitelman valmistelua. Järvenpäästrategian yhtenä kolmesta painopisteestä on kestävä ja hallittu kasvu, jota tukevien strategisten päämäärien mukaisesti kaupungin talous on tasapainossa ja toimintamme on hyvinvoinnin ja ympäristön näkökulmasta kestävä ja vaikuttavaa.

Verotulojen, valtionosuuksien ja toimintatuottojen kehitys määrittää kaupungin toiminnan kasvuvaran. Tavoitteena on ollut pitää kaupungin vuosikate ja tulorahoitus tasolla, joka mahdollistaa strategisten päämäärien mukaisesti taseeseen kertyneiden ylijäämäpuskurin kartuttamisen ja lainamäärän kasvun hillitsemisen. Kaupungin talouden tasapainottamiseksi taloussuunnitelmassa on käytetty menosopeutusta, veronkorotuksia ja investointien karsintaa keinoina tavoitteisiin pääsemiseksi.

Taloussuunnitelmakaudella on luvassa monia uudistuksia. TE-palvelujen uudistus vuonna 2025, kuntien rahoitus- ja valtionosuusjärjestelmän uudistus vuonna 2026 ja kiinteistöverouudistus. Uudistusten talousvaikutuksia ei ole otettu huomioon talousohjelmassa laskelmien ja uudistusten keskeneräisyyden takia. Ainoastaan TE-palvelu-uudistukseen valmistautumiseen on varauduttu vuoden 2024 talousarviossa.

Poikkeuksellisen maailmantalouden tilanteen ja kehityksen seurauksena talousohjelmaan on jouduttu tekemään oleellisia menolisäyksiä mm. hinnankorotusten ja korkokustannusten nousun seurauksena.

Taloussuunnitelmaesityksen perustelut

Taloussuunnitelmaesityksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen 19.6.2023 § 164 hyväksymä taloussuunnitelmakehys. Kehyksen hyväksymisen jälkeen taloussuunnitelmaan on toimintakatevaikutteisesti huomioitu

- Kevan tasausmaksun korotus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Kotikuntakorvausten lisäys
- Maakauppasopimusten siirtomaksut
- Maanmyyntituottojen alenema
- Maankaatopaikkatulojen pudotus
- Opetuksen erityisen tuen vaativuuden lisääntyminen
- Osallistuvan budjetoinnin toteuttaminen joka toinen vuosi
- Rakennuslupatuottojen pudotus
- Työnantajan vakuutusmaksun alentuminen vuonna 2024
- Verotuskustannusten korotus valtion budjettiesityksen mukaisesti

Lisäksi on tehty tarkennuksia muutostekijöihin arvioiden tarkennuttua

- Varhaiskasvatuksen palveluverkkomuutosten toimeenpanon hidastumisen tilakulut
- Työmarkkinatuen kuntaosuuden kasvu
- Siivouspalveluiden 3,52% korotus
- Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen hinnankorotus 9%

Toimintakatevaikutteisten muutosten lisäksi kehykseen on tehty sitovuus- ja palvelualueiden välisiä siirtoja palkankorotusvarauksen ja eläkemaksujen tasausmaksun kohdentamiseksi, sisäisiin laskutuksiin ja muihin sisäisten erien muutoksiin liittyen.

Taloussuunnitelmaesityksessä on huomioitu

- aiemmin päätetty 3 miljoonan euron toimintakatesopeutus vuodesta 2024 alkaen
- hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset valtionosuusrahoitukseen 9.10. kuntatalousohjelman valtionvarainministeriön laskelmien mukaisesti
- 0,19 %-yksikön korotus kunnallisveroprosenttiin 1.1.2024 alkaen. Veroperusteista päätetään erikseen vuosittain talousarvion käsittelyn yhteydessä.
- Kaupunkikehityksen maanmyyntipotentialiarvioon perustuvat myyntivoitot varovaisuusarvioiden mukaisesti. Vuosien 2024-25 maanmyyntituottoina on huomioitu 50% ja vuodesta 2026 alkaen 80% myyntipotentialista. Myyntivoittoa kertyy vuosittain 4,4 - 5,1 miljoonaa euroa, joten varovaisesta arviosta huolimatta kaupungin tuloskehitys on edelleen riippuvainen maanmyyntivoitoista.
- investointiohjelmaesityksen mukaiset investoinnit, ja niiden aiheuttamat poistot ja lainarahoitustarve. Vuosien 2024-2033 Investointiohjelmasta päätetään erikseen talousarviokäsittelyn yhteydessä. Investointiohjelman 4 ensimmäistä vuotta siirtyvät suoraan talousohjelmaan. Investointitaso on taloussuunnitelmakaudella huomattavan suuri.

Taloussuunnitelmaan sisältyy jo vuoden 2022-25 taloussuunnitelmassa hyväksytty 3 miljoonan euron pysyvä lisäsopeutustavoite vuodesta 2024 alkaen. Sopeutuksen kohdentuminen sitovuustasoinnoin on arvioitu uudelleen ja huomioitu taloussuunnitelmassa kehyksessä käytetyn jaon mukaisesti. Lautakunnat päättävät sopeutuksen kohdentamisesta avainalueille ja toimenpiteistä, joilla toiminnan kustannus saadaan sopeutettua käytettävissä oleviin määrärahoihin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Taloussuunnitelma

Elokuun tilinpäätösennusteen mukaan kaupungin tulos vuonna 2023 on 6,2 Me ylijäämäinen. Ylijäämä perustuu sote-uudistusta edeltävien suurempien veroprosenttien ja jako-osuuksien mukaan kertyneisiin verotuloihin. Ennusteen toteutuessa kumulatiivinen ylijäämä on vuoden lopussa 16,6 Me. Vuoden 2024 talousarvio näyttää 1,6 Me alijäämäiseltä esitetystä 0,19%-yksikön tuloveronkorotuksesta huolimatta. Suunnitelmavuodet 2025-27 nousevat esitetyn veronkorotuksen ansiosta vuosittain 1,8-2,4 Me ylijäämäisiksi. Ilman veronkorotusta myös suunnitelmavuodet olisivat alijäämäisiä.

Käyttötalous

Sopeutustoimenpiteiden ansiosta palvelualueiden toimintakatteet kehittyvät taloussuunnitelmakaudella maltillisesti, vaikka palkan- ja hinnankorotukset aiheuttavat merkittäviä menolisäyksiä. Toimintakatteen kasvu ilman käyttöomaisuuden myyntivoittoja on taloussuunnitelmakaudella keskimäärin 1,0%.

Käyttöomaisuuden myyntivoitot huomioiden toimintakatteen alijäämä kasvaa vuosina 2024-27 keskimäärin 1,1 % vuodessa.

Verorahoitus

Taloussuunnitelmaan on esitetty vuodelle 2024 0,19 %-yksikön korotus kunnallisveroon. Veronkorotuksella saatavilla lisätuloilla katetaan leikkaantuvien valtionosuuksien aiheuttamaa rahoitusvajetta.

Kaupungin verotulot pienenevät edelleen hyvinvointialueuudistuksen seurauksena 2,5 prosenttia kuluvan vuoden 120 miljoonasta eurosta 117 miljoonaan euroon vuonna 2024. Vuosina 2025-27 verotulot kasvavat keskimäärin 4,1% osin esitetyn veronkorotuksen ansiosta ja nousevat lähes 132 miljoonaan euroon vuonna 2027. Ilman veronkorotusta verotulot laskisivat 4,2 prosenttia vuonna 2024.

Talousohjelman valtionosuusarvio pohjautuu 9.10. julkaistuun Valtionvarainministeriön kuntatalousohjelman painelaskurin tietoihin. Hyvinvointiuudistuksen aiheuttamat leikkaukset valtionosuuksiin perustuvat toteutuneisiin 2021-22 menoihin, mutta sote-siirtolaskelmiin päivitetään vielä marraskuussa vuoden 2022 verotuksen maksuunpanotiedot. Lopulliset valtionosuuspäätökset vuodelle 2024 tehdään joulukuussa taloussuunnitelman hyväksymisen jälkeen.

Valtionosuudet ovat vuonna 2024 11,9 miljoonaa euroa. Vuonna 2025 valtionosuuksien ennakoidaan kasvavan 5,8 % 12,5 miljoonaan euroon ja vuonna 2026 14,0 miljoonaan euroon ja vuonna 2027 14,4 miljoonaan euroon. Valtionosuusarvioista on eliminoitu laskennallinen arvio Te-palvelujen järjestämiseen ja kasvaviin työttömyyskorvaus vastuisiin liittyvät valtionosuudet, koska vastuista vastaavista menoista ei toistaisesti ole käytettävissä luotettavaa arviota. Laskelmissa ei myöskään ole mukana käynnistyneen valtionosuusuudistuksen mahdollisesti aiheuttamia muutoksia valtionosuuksiin.

Investoinnit

Taloussuunnitelman investointiosa pohjautuu erikseen hyväksyttävään vuosien 2024-2033 investointiohjelmakesitykseen. Nettoinvestointien määrä vaihtelee



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

taloussuunnitelmavuosina 27 ja 47 miljoonan euron välillä. Investointitaso on taloussuunnitelmavuosina korkea erityisesti talonrakennuksen ja kunnallistekniikan rakentamisen vuoksi. Investointien seurauksena vuosittainen poistotaso kasvaa vuoden 2023 tilanteesta vuosittain noin 1,3 miljoonalla eurolla muodostaen oleellisen lisähaasteen tasapainoisen talouden ylläpidolle.

Lainat ja tulorahoitus

Kaupungin tulorahoituksen taso jää suhteellisen matalaksi vuonna 2024. Vuosikate on 2024 26,5 miljoonaa euroa, mutta nousee suunnitelmavuosina noin 31,7 miljoonaan. Vuosikatteella pystytään kattamaan noin 64 % koko kauden 175,9 miljoonan euron nettoinvestoinneista. Tästä johtuen lainamäärä kasvaa nopeasti vuoden 2023 tilinpäätösnusteen mukaisesta 266 miljoonasta lähes 325 miljoonaan euroon. Asukaskohtainen lainamäärä kasvaa samana aikana reilusta 5700 eurosta yli 6500 euroon per asukas.

Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-27 on esitetty listan liitteenä.

Yhteistoimintamenettely

Työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnissa annetun lain 4 §:n mukainen yhteistoimintamenettely käydään 23.10.2023.

Talousarvion sitovuusmääräykset

Nyt käsiteltävä talousarvio laaditaan vuosiksi 2024-27. Edellisten talousohjelmien laadintaperiaatteiden mukaisesti sitovuustasojen määrärahat ovat nettositovia koko talousohjelmakauden osalta. Näin ollen, mikäli sitovuustasolla jää käyttämättä määrärahaa vuodelta 2024, voivat lautakunnat esittää vuoden 2024 tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käyttämättä jääneiden määrärahojen siirtämistä tuleville vuosille. Vastaavasti mikäli määräraha ylittyy, tulee lautakunnan esittää viimeistään vuoden viimeiselle valtuustolle, miten ylitys tullaan kattamaan saman taloussuunnitelmakauden eli vuosien 2025-27 määrärahasta.

Uudeksi valtuuston sitovuustasoksi esitetään vuodesta 2024 alkaen Tarkastuslautakuntaa. Lisäksi Järvenpään Veden sitovaksi määrärahaksi esitetään toimintakatteen asemasta tilikauden tulosta. Muutoin sitovuustasoihin ei esitetä muutoksia.

Aikaisempien vuosien tapaan valtuustolle tehtävä laajempi talousarvioseuranta esitetään synkronoitavan kansalliseen taloustietojen raportointiin, jolloin osavuosikatsaus tehtäisiin 6 kuukauden tilanteesta. Lisäksi talousjaostolle ja kaupungin johdolle raportoidaan taloustilanteesta kuukausittain.

Muutosvaltuudet

Voimassa olevan taloussuunnitelman mukaisesti konsernin kaikkia hallintotehtäviä koskevan sopeutusohjelman palvelualueille kohdentumaton osuus on sisällytetty talousarviossa konsernipalvelujen määrärahaan. Sopeutuksen toteuttaminen tulee edelleen edellyttämään tehtäväjärjestelyjä ja pieniä määrärahasiirtoja eri kehysten välillä prosesseja kehitettäessä. Tämän vuoksi esitetään, että kaupunginjohtajalla on myös vuonna 2024 oikeus siirtää näitä määrärahoja, jotta ohjelma saadaan pantua toimeen.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Talousarviossa on edelleen mukana kaupungin toimintojen käytössä olevien tilojen tehostaminen. Osana tehostamistavoitetta ollaan subventoitujen tilojen osalta testattu mallia, jossa vuokralainen maksaa tiloista markkinavuokraa ja Hyvinvoinnin palvelualue myöntää yhteisölle hakemuksen perusteella vuokra-avusta. Muutoksen toimeenpanemiseksi esitetään, että kaupunginjohtajalla on oikeus päättää määrärahamuutoksista, joilla ei ole toimintakatevaikutusta, palvelualueiden ja tilaomistuksen välillä.

Kehitysinvestoinneissa on varattuna määräraha tuottavuus- ja vetovoimainvestointeihin. Kehitysinvestointien toteuttamisen edellytyksenä on kannattavuuslaskelma, jolla osoitetaan, että investointi maksaa itsensä takaisin menosäästöinä tai tulolisäyksinä. Kehitysinvestointien osalta esitetään, että kaupunginjohtajalla on oikeus päättää yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon asti ja sen ylittävistä hankkeista päättää kaupunginhallitus.

Päivittyneet tiedot

Taloussuunnitelmamateriaali materiaali perustuu 9.10. käytössä olleisiin veroennusteisiin ja samana päivänä julkaistuihin valtionosuuslaskelmiin. Valtionvarainministeriö päivitti ennakoimattomasti valtionosuuslaskelmat uudelleen 10.10. ja myös Kuntaliitto julkaisi viikolla 41 uudet veroennusteet. Muutokset lisäävät valtionosuuksia ja vähentävät verotuloja kaupunginjohtajan taloussuunnitelmaesitykseen verrattuna. Uusimmat valtionosuus- ja verotiedot päivitetään kaupunginhallituksen 30.10. esitykseen.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy talousarvion investointiosan vuosille 2024-27 aiemmin hyväksymänsä 10 vuoden investointiohjelman mukaisena
2. hyväksyy liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan tekemään tarvittavat teknislouontoiset korjaukset laskelmiin ja talousarviokirjaan, jos tarvetta käsittelyssä tehtyjen päätösten jälkeen ilmenee
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään hallinnon sopeutusohjelman toteuttamiseen liittyvien työnjaon muutosten edellyttämistä määrärahasiirroista tarvittaessa
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhteisötilojen markkinaehtoinen vuokraus-avustus -malliin siirtymisen edellyttämistä, ei toimintakatevaikutteisista määrärahamuutoksista.
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon asti ja kaupunginhallituksen sen ylittävistä hankkeista.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Käsittely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Puheenjohtaja tiedusteli, voiko kaupunginhallitus yksimielisesti jättää asian pöydälle. Tämä sopi kaupunginhallitukselle.

Kokoustauko pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.40-17.50

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 257

Valmistelijat / lisätiedot:

Kimi Alifrosti

kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi

Controller

Liitteet

1 Liite / Talousarvio 2024 KH esitys liitteillä

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / Yhteistyötoimikunnan kannanotto TA-2024

2 Oheismateriaali / Talousarvio 2024 Kaupunginjohtajan esitys liitteillä

3 Oheismateriaali / Muutokset TA2024 kirjaan KH esitys

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 233

Kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen:

Taloussuunnitelmaesitystä on tarkennettu kokousten välillä saatujen uusien tietojen mukaisesti.

- Verotulot on päivitetty Kuntaliiton 10.10.2023 veroennustekehikon mukaisesti.
- Valtionosuudet on päivitetty valtiovarainministeriön 10.10.2023 päivittämien valtionosuuslaskelmien mukaisesti.
- Konsernipalvelujen määrärahaan on lisätty vuodelle 2024 kertaluontoinen menovaraus mahdollisiin aiemmilta vuosilta syntyviin sotemenohäntiin
- Konsernipalvelujen ja Järvenpään Veden määrärahoista on kaikilta taloussuunnitelmavuosilta vähennetty Kevan tasausmaksuvarausta Kevan 16.10.2023 budjetointiohjeen mukaisesti.
- Tilaomistuksen määrärahaan on tehty kertaluonteinen lisäys Terveystalon ja Järvenpään pysäköinnin pääomavastikkeiden nousuun
- Opetuksen ja kasvatuksen määrärahaa on lisätty varaus yhteen valmistavan opetuksen lisäryhmään.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Kaikkien sitovuustasojen vuoden 2024 henkilöstön sivukulujen sairausvakuutusmaksun määrärahavarausta on pienennetty VMn taloudellisen katsauksen mukaisesti.
- Lisäksi on korjattu maakauppasopimusten siirtomaksut ja tehtäväjärjestelyt käyttöomaisuuden nettomyynti ja sopimuskorvaukset sitovuustasolta kaupunkikehityksen sitovuustasolle.

Muutosten seurauksena kaikki laskelmat ja tarvittaessa myös tekstit on päivitetty vastaamaan päivittyneitä tietoja. Kooste muutoksista ja korjattu taloussuunnitelmaesitys on pykälän oheismateriaalina.

Yhteistyötoimikunta on käsitellyt kaupunginjohtajan talousarvioesityksen kokouksessaan 23.10.2023. Ote kokouksen pöytäkirjasta ja JUKOn ja OAJ:n jättämä kannanotto on liitetty pykälän oheismateriaaliin.

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy talousarvion investointiosan vuosille 2024-27 aiemmin hyväksymänsä 10 vuoden investointiohjelman mukaisena
2. hyväksyy liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan tekemään tarvittavat teknisluntoiset korjaukset laskelmiin ja talousarviokirjaan, jos tarvetta käsittelyssä tehtyjen päätösten jälkeen ilmenee
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään hallinnon sopeutusohjelman toteuttamiseen liittyvien työnjaon muutosten edellyttämistä määrärahasiirroista tarvittaessa
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhteisötilojen markkinaehtoinen vuokraus-avustus -malliin siirtymisen edellyttämistä, ei toimintakatevaikutteisista määrärahamuutoksista.
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon asti ja kaupunginhallituksen sen ylittävistä hankkeista.

Käsittely

Laura Virkkunen teki Tom Bomanin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

”Talousarvioon vuodesta 2024 alkaen tehdään 300.000 euron sopeutus toimintakatteeseen ja suunnitelmavuosista 2025 ja 2026 alkaen tehdään 250.000 euron lisäsopeutukset kohdentuen muuhun kuin OPKAN työhön. Talousarviomuutos tuodaan valtuuston päivitetyn investointisuunnitelman yhteydessä.” Keskustelun kuluessa Virkkunen veti tämän muutosehdotuksen pois käsittelystä.

Kokoustauko pykälän käsittelyn aikana klo 19.04-19.40



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Laura Virkkunen teki Tuija Kuusiston ja Tomi Passin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen:

"Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy talousarvion investointiosan vuosille 2024-27 aiemmin hyväksymänsä 10 vuoden investointiohjelman mukaisena
2. hyväksyy liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin, siten että vuodesta 2025 alkaen toimintakatteeseen kohdistetaan 200.000 euron vuotuinen säästö, joka kohdennetaan toimintakatteiden suhteessa muihin sitovuustasoihin kuin opetukseen ja kasvatukseen, kotikuntakorvauksiin ja työmarkkinatuen kuntaosuuteen, käyttöomaisuuden nettomyynti
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan tekemään tarvittavat teknisluontoiset korjaukset laskelmiin ja talousarviokirjaan, jos tarvetta käsittelyssä tehtyjen päätösten jälkeen ilmenee
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään hallinnon sopeutusohjelman toteuttamiseen liittyvien työnjaon muutosten edellyttämistä määrärahasiirroista tarvittaessa
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhteisötilojen markkinaehtoinen vuokraus-avustus -malliin siirtymisen edellyttämistä, ei toimintakatevaikutteisista määrärahamuutoksista.
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon asti ja kaupunginhallituksen sen ylittävistä hankkeista. "

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, joten oli äänestettävä. Hyväksyttiin äänestystavaksi sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä, sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: esittelijän pohjaehdotus

EI: Virkkusen muutosehdotus

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 4 (JAA) - 7 (EI) - 0 (TYHJÄ) hyväksyneen Virkkusen muutosehdotuksen.

Äänestykset

JAA: esittelijän pohjaehdotus EI: Virkkusen muutosehdotus

Jaa

Eemeli Peltonen
Hanna Graeffe
Ossi Vähäsarja
Pirjo Komulainen

Ei

Laura Virkkunen
Tuija Kuusisto
Ismo Nöjd



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tomi Passi
Henry Berg
Tom Boman
Tiia Östberg

Päätös

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen päätösehdotuksen mukaisesti Virkkusen muutosehdotuksella täydennettynä.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy talousarvion investointiosan vuosille 2024-27 aiemmin hyväksymänsä 10 vuoden investointiohjelman mukaisena
2. hyväksyy liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin, siten että vuodesta 2025 alkaen toimintakatteeseen kohdistetaan 200.000 euron vuotuinen säästö, joka kohdennetaan toimintakatteiden suhteessa muihin sitovuustasoihin kuin opetukseen ja kasvatukseen, kotikuntakorvauksiin ja työmarkkinatuen kuntaosuuteen, käyttöomaisuuden nettomyynti
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan tekemään tarvittavat teknisluntoiset korjaukset laskelmiin ja talousarviokirjaan, jos tarvetta käsittelyssä tehtyjen päätösten jälkeen ilmenee
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään hallinnon sopeutusohjelman toteuttamiseen liittyvien työnjaon muutosten edellyttämistä määrärahasiirroista tarvittaessa
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhteisötilojen markkinaehtoinen vuokraus-avustus -malliin siirtymisen edellyttämistä, ei toimintakatevaikutteisista määrärahamuutoksista.
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon asti ja kaupunginhallituksen sen ylittävistä hankkeista.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 73

Valmistelija / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Liitteet

1 Liite / KV13112023 PK_Talousarvio 2024 liitteillä

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / KV13112023 Talousohjelma 2024-27
- 2 Oheismateriaali / Yhteistyötoimikunnan kannanotto TA-2024
- 3 Oheismateriaali / KV 13112023 PK_Muutokset TA2024 kirjaan

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 257



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä talousarvion investointiosan vuosille 2024-27 aiemmin hyväksymänsä 10 vuoden investointiohjelman mukaisena
2. hyväksyä liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin, siten että vuodesta 2025 alkaen toimintakatteeseen kohdistetaan 200.000 euron vuotuinen säästö, joka kohdennetaan toimintakatteiden suhteessa muihin sitovuustasoihin kuin opetukseen ja kasvatukseen, kotikuntakorvauksiin ja työmarkkinatuen kuntaosuuteen, käyttöomaisuuden nettomyyntiin.
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan tekemään tarvittavat teknisluontoiset korjaukset laskelmiin ja talousarviokirjaan, jos tarvetta käsittelyssä tehtyjen päätösten jälkeen ilmenee
4. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään hallinnon sopeutusohjelman toteuttamiseen liittyvien työnjaon muutosten edellyttämistä määrärahasiirroista tarvittaessa
5. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhteisötilojen markkinaehtoinen vuokraus-avustus -malliin siirtymisen edellyttämistä, ei toimintakatevaikutteisista määrärahamuutoksista.
6. valtuuttaa kaupunginjohtajan päättämään yksittäisten kehitysinvestointien käynnistämisestä 100 000 euroon asti ja kaupunginhallituksen sen ylittävistä hankkeista.

Kokouskäsittely

Puheenjohtaja myönsi ensin pyydetyt ryhmäpuheenvuorot.

Käsittelyn kuluessa Nea Karenius teki Hanna Graeffen, Jenni Marttisen kannattamana muutosehdotuksen, joka kuului seuraavasti:

”Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää, että päätösehdotuksen kohta 2. muutetaan muotoon: ”hyväksyy liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin”. Talousarvioon ja -suunnitelmaan tehdään muutoksen edellyttämät korjaukset virkatyönä.”

Ryhmäpuheenvuorojen jälkeen puheenjohtaja myönsi pyydetyt yksilöpuheenvuorot.

Kaupunginjohtaja Iiris Laukkanen, palvelualuejohtajat Harri Palviainen ja Kristiina Soots sekä henkilöstöjohtaja Henri Nordenswan vastasivat esitettyihin kysymyksiin.

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: kaupunginhallituksen pohjaehdotus

EI: Kareniuksen muutosehdotus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston 27 (JAA) - 24 (EI) - 0 (TYHJÄ) hyväksyneen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen.

Äänestykset

JAA = kaupunginhallituksen pohjaehdotus EI = Kareniuksen muutosehdotus: " Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää, että päätösehdotuksen kohta 2. muutetaan muotoon: "hyväksyy liitteenä olevan talousarvion ja talousohjelman muilta osin". Talousarvioon ja -suunnitelmaan tehdään muutoksen edellyttämät korjaukset virkatyönä."

Jaa

Petri Perta
Arto Luukkanen
Riina Kurkinen
Seppo Heino
Laura Virkkunen
Esko Lappalainen
Satu Haaparanta
Jorma Piisinen
Tomi Passi
Suvi Pohjonen
Petri Graeffe
Sean McLoughlin
Peter Hagman
Anna Pulkkinen
Petri Ovaska
Raimo Finér
Ismo Nöjd
Willem van Schevikhoven
Tiia Östberg
Mia Rundgren
Vesa Müller
Tero Rantanen
Tuija Kuusisto
Tom Boman
Mikko Taavitsainen
Rita Kostama
Tarja Edry

Ei

Eemeli Peltonen
Henry Berg
Katja Repo
Jenni Marttinen
Riikka Juuma
Liisa Majanen
Markku Tenhunen
Mimmi Launiala
Nea Karenius



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Timo Ijäs
Pirjo Komulainen
Satu Tuominen
Pekka Luuk
Tiia Lintula
Ari Alapartanen
Hanna Graeffe
Taru Deniz
Satu Karjalainen
Anne Partanen
Emmi Mäkinen
Reetta Nick
Taru Salmivuori
Ville Mustonen
Erika Turunen

Päätös

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen mukaisesti äänin 27 (JAA) - 24 (EI) - 0 (TYHJÄ).

Tiedoksi

talouspalvelut, palvelualueiden johtoryhmät



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 258, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 74, 13.11.2023

§ 74

Veroperusteet 2024

JARDno-2023-1697

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 258

Valmistelijat / lisätiedot:
Kimi Alifrosti
kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi
Controller

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / KH30102023_Verotulot

Taustaa

Kuntalain 66 §:n mukaan valtuuston on viimeistään talousarvion hyväksymisen yhteydessä päätettävä kunnan tuloveroprosentista, kiinteistöveroprosenteista sekä muiden verojen perusteista.

Vuoden 2024 tuloveroprosentti ja kiinteistöveroprosentit tulee ilmoittaa Verohallinnolle viimeistään perjantaina 17. marraskuuta 2023. Verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995) 91 a §:n mukaan kunnan tulee ilmoittaa verohallitukselle viimeistään verovuotta edeltävän vuoden marraskuun 17. päivänä tuloveroprosentin suuruus. Jos marraskuun 17. päivä on muu kuin arkipäivä, niin ilmoitus tulee tehdä viimeistään sitä seuraavana ensimmäisenä arkipäivänä (Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta 150/1930 5 §). Tuloveroprosentti ilmoitetaan prosenttiyksikön kymmenyksen tarkkuudella, kun ennen hyvinvointialueuudistusta tuloveroprosentti ilmoitettiin 0,25 %-yksikön tarkkuudella.

Kiinteistöverolain 11 §:n mukaan valtuuston on määrättävä kunnan kiinteistöveroprosenttien suuruus vuosittain sadasosan tarkkuudella etukäteen samalla, kun se vahvistaa varainhoitovuoden tuloveroprosentin.

Verolainsäädäntö vuodelle 2024

Aiemmasta poiketen yleinen kiinteistövero on esitetty erikseen maapohjan ja rakennusten osalta Orpon hallituksen tekemän kiinteistöverolain muutosesityksen mukaisesti. Verolain muuttuessa maapohjan yleisen kiinteistöveron vaihteluvälin alarajaksi asetettaisiin 1,3 %-yksikköä. Rakennusten yleisen kiinteistöveron alaraja pysyisi sen sijaan ennallaan 0,93 %-yksikössä. Voimassa olevan lain ja Orpon hallituksen esityksen mukaan kiinteistöveroprosentit määrätään seuraavissa rajoissa:

- Yleinen kiinteistövero maapohja 1,30 - 2,00
- Yleinen kiinteistövero rakennukset 0,93 - 2,00
- Vakituinen asuinrakennus 0,41 - 1,00



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Muu asuinrakennus 0,93 - 2,00
- Rakentamaton rakennuspaikka 2,00 - 6,00
- Yleishyödyllinen yhteisö 0,00 - 2,00

Yleisen kiinteistöveroprosentin maapohjan osuutta sovelletaan kaikkeen maapohjaan ja vesialueisiin. Yleisen kiinteistöveroprosentin rakennusten osuutta sovelletaan sellaiseen rakennukseen ja rakennelmaan, joita varten ei ole määrätty erikseen muuta veroprosenttia. Vakituisten asuinrakennusten veroprosenttia sovelletaan silloin, kun rakennusta katsotaan käytettävän pääasiassa vakituiseen asumiseen eli jos sen huoneistojen pinta-alasta vähintään puolta käytetään tähän tarkoitukseen. Muiden asuinrakennusten veroprosenttia sovelletaan rakennuksiin, joiden huoneistojen pinta-alasta yli puolta käytetään pääasiassa muuhun kuin vakituiseen asumiseen.

Tuloverolain 22 §:ssä tarkoitetun yleishyödyllisen yhteisön omistaman rakennuksen ja sen maapohjan kiinteistöveroprosentti voidaan kiinteistöverolain 13 a §:n mukaan määrätä yleisen veroprosentin alarajaa alhaisemmaksi, jos kiinteistöllä sijaitseva rakennus on pääasiassa yleisessä tai yleishyödyllisessä käytössä. Tällöin veroprosentiksi voidaan määrätä myös 0,00 %.

Kiinteistöverolain 12 a §:n mukaan valtuusto voi määrätä erikseen koko kunnan aluetta koskevan rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin, joka on vähintään 2,00 % ja enintään 6,00 %. Valtuusto on voinut määrätä rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentin ensimmäisen kerran vuodelle 2001. Korotettu kiinteistövero rakentamatta oleville rakennuskelpoisille tonteille on ollut voimassa vuodesta 2006 alkaen Helsingin seudulla. Korotettu kiinteistövero koskee Helsinkiä, Espoota, Vantaata, Kauniaista, Kirkkonummea, Nurmijärveä, Vihtiä, Mäntsälää, Pornaista, Tuusulaa, Järvenpäättä, Keravaa, Hyvinkäätä ja Sipoota. Korotetulla kiinteistöverolla tarkoitetaan vähintään yleistä kiinteistöveroa lisättynä kolmella prosenttiyksiköllä. Vero voi kuitenkin olla enintään 6,00 %.

Kiinteistövero suoritetaan kiinteistöveroprosentin mukaisena osuutena kiinteistön arvosta. Kunnille tilitetään kiinteistöveron maksuunpanosuhteiden mukainen osuus koko maassa kertyneestä kiinteistöverosta.

Verotulojen kehitys Järvenpään kaupungissa

Verotuloja kertyi vuonna vuonna 2021 218,4 Me (+8,4%) ja vuonna 2022 231 Me (+5,8%). Vuoden 2021 verotulojen kasvua selittää 0,5 %-yksikön kunnallisveroprosentin ja 0,1 %-yksikön yleisen kiinteistöveron ja 0,1 %-yksikön vakituisen asuinrakennuksen veroprosenttien nosto. Vuonna 2023 verotuloja arvioidaan kertyvän 119,8 Me eli verotulot laskevat -48,1 % vuodesta 2022. Pudotus johtuu hyvinvointialueuudistuksen aiheuttamasta 12,64 %-yksikön tuloveroprosenttien leikkauksesta ja yhteisöveron kuntaosuuden leikkauksesta kolmanneksella.

Talousarvion 2024 verotuloarviot sisältävät 0,19 %-yksikön tuloveroprosentin korotuksen.

Vuonna 2024 verotuloja ennustetaan kertyvän 116,9 Me (-2,5%). Verotulojen lasku vuosina 2023 ja 2024 johtuu hyvinvointialueuudistusta edeltävän ajan verotilityksistä, jotka näkyvät viiveellä erityisesti vuoden 2023, mutta myös 2024 kunnallisverotilityksissä. Vuosina 2025-27 verotulojen ennustetaan kasvavan 3,5-5%



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

vuosittain. Verotuloarvio on laadittu Kuntaliiton 10/2023 ennustekehikkoa hyödyntäen. Verotulokehitykseen vaikuttaa yleinen talouden kehitys, veroperusteiden muutokset, kuten hyväksyttävät verovähennykset, koko maan yritysten tuloskehitys, kaupungin väestönkasvu, järvenpääläisten palkkakehitys ja rakentaminen kaupungissa.

Kaupungin tulos on vuonna 2024 suunnitelmien mukaan alijäämäinen. Vuodesta 2025 alkaen tulos kääntyy ylijäämäiseksi esitetyn veronkorotuksen ansiosta. Ilman veronkorotusta kaikki taloussuunnitelmavuodet jäisivät alijäämäisiksi vuotta 2025 lukuun ottamatta, jolloin ylijäämäennuste olisi 7te.

Kunnallisveron veroperusteet vuodelle 2024

- Kunnallisveroprosentiksi vuodelle 2024 esitetään 7,8 % (7,61 % vuonna 2023, 2024 veroprosentti olisi ilman korotusta 7,6 %).

Kiinteistöveron veroperusteet vuodelle 2024

- Yleiseksi kiinteistöveroksi maapohjalle vuodelle 2024 esitetään 1,45 % (1,45 % vuonna 2023)
- Yleiseksi kiinteistöveroksi rakennuksille vuodelle 2024 esitetään 1,45 % (1,45 % vuonna 2023)
- Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroksi vuodelle 2024 esitetään 0,65 % (0,65 % vuonna 2023)
- Muiden asuinrakennusten kiinteistöveroksi vuodelle 2024 esitetään 1,15 % (1,15 % vuonna 2023)
- Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroksi vuodelle 2024 esitetään 6,00 % (6,00 % vuonna 2023)
- Yleishyödyllisten yhteisöjen kiinteistöveroksi vuodelle 2024 esitetään 0,50 % (0,50 % vuonna 2023)

KR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää määrätä veroperusteet vuodelle 2024 seuraavasti

- | | |
|--|--------|
| • kunnallisveroprosentti | 7,8 % |
| • kiinteistöveroprosentit | |
| • yleinen kiinteistövero maapohjalle | 1,45 % |
| • yleinen kiinteistövero rakennuksille | 1,45 % |
| • vakituinen asuinrakennus | 0,65 % |
| • muu asuinrakennus | 1,15 % |
| • rakentamaton rakennuspaikka | 6,00 % |
| • yleishyödyllinen yhteisö | 0,50 % |



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Käsittely

Tämä pykälä avattiin ennen § 256-257 ja keskustelun jälkeen pykälä suljettiin ja siihen palattiin uudelleen § 257 käsittelyn jälkeen.

Tuija Kuusisto teki Tiia Östbergin ja Tomi Passin kannattamana seuraavan muutosehdotuksen: "vuoden 2024 kunnallisveroprosentti on 7,6 %"

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, joten oli äänestettävä. Hyväksyttiin äänestystavaksi sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä, sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: esittelijän pohjaehdotus

EI: Kuusiston muutosehdotus

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 4 (JAA) - 7 (EI) - 0 (TYHJÄ) hyväksyneen Kuusiston muutosehdotuksen.

Korjataan teknisenä muutoksena talousarvioon.

Äänestykset

JAA: esittelijän pohjaehdotus EI: Kuusiston muutosehdotus

Jaa

Pirjo Komulainen
Hanna Graeffe
Ossi Vähäsarja
Eemeli Peltonen

Ei

Laura Virkkunen
Tomi Passi
Henry Berg
Tuija Kuusisto
Tiia Östberg
Tom Boman
Ismo Nöjd

Päätös

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen päätösehdotuksen mukaisesti huomioiden Kuusiston muutosehdotus.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää määrätä veroperusteet vuodelle 2024 seuraavasti

- kunnallisveroprosentti 7,6 %
- kiinteistöveroprosentit
 - yleinen kiinteistövero maapohjalle 1,45 %
 - yleinen kiinteistövero rakennuksille 1,45 %



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

| | |
|-------------------------------|--------|
| • vakituinen asuinrakennus | 0,65 % |
| • muu asuinrakennus | 1,15 % |
| • rakentamaton rakennuspaikka | 6,00 % |
| • yleishyödyllinen yhteisö | 0,50 % |

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 74

Valmistelija / lisätiedot:

Kimi Alifrosti

kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi

Controller

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / KV13112023 Verotulot

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 258

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää määrätä veroperusteet vuodelle 2024 seuraavasti

| | |
|--|--------|
| • kunnallisveroprosentti | 7,6 % |
| • kiinteistöveroprosentit | |
| • yleinen kiinteistövero maapohjalle | 1,45 % |
| • yleinen kiinteistövero rakennuksille | 1,45 % |
| • vakituinen asuinrakennus | 0,65 % |
| • muu asuinrakennus | 1,15 % |
| • rakentamaton rakennuspaikka | 6,00 % |
| • yleishyödyllinen yhteisö | 0,50 % |

Kokouskäsitely

Puheenjohtaja myönsi ensin pyydetty ryhmäpuheenvuorot.

Käsittelyn kuluessa Pirjo Komulainen teki Taru Denizin kannattamana muutosehdotuksen, joka kuului seuraavasti:

"Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä tekee seuraavan muutosesityksen päätösehdotukseen:

Kohta

• kunnallisveroprosentti 7,6 %

muutetaan muotoon

• kunnallisveroprosentti 7,8 %"

Ryhmäpuheenvuorojen jälkeen puheenjohtaja myönsi pyydetty yksilöpuheenvuorot.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtaja totesi, että koska käsittelyn kuluessa oli tehty kannatettu muutosehdotus, asiasta oli äänestettävä. Äänestystavaksi valittiin sähköinen äänestys, jota täydennetään tarvittaessa nimenhuutoäänestyksellä sekä äänestysjärjestykseksi seuraava:

JAA: kaupunginhallituksen pohjaehdotus

EI: Komulaisen muutosehdotus

Puheenjohtaja totesi kaupunginvaltuuston 29 (JAA) - 22 (EI) - 0 (TYHJÄ) hyväksyneen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen.

Äänestykset

JAA = kaupunginhallituksen pohjaehdotus EI = Komulaisen muutosehdotus: ”

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä tekee seuraavan muutosesityksen päätösehdotukseen: Kohta • kunnallisveroprosentti 7,6 % muutetaan muotoon • kunnallisveroprosentti 7,8 %”

Jaa

Anna Pulkkinen

Arto Luukkanen

Willem van Schevikhoven

Henry Berg

Vesa Müller

Laura Virkkunen

Petri Perta

Jorma Piisinen

Tero Rantanen

Petri Graeffe

Tom Boman

Sean McLoughlin

Mikko Taavitsainen

Ismo Nöjd

Seppo Heino

Satu Haaparanta

Esko Lappalainen

Raimo Finér

Mia Rundgren

Riina Kurkinen

Tuija Kuusisto

Tomi Passi

Tiia Östberg

Rita Kostama

Erika Turunen

Petri Ovaska

Suvi Pohjonen

Peter Hagman

Tarja Edry

Ei



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Mimmi Launiala
Pirjo Komulainen
Nea Karenius
Ari Alapartanen
Riikka Juuma
Eemeli Peltonen
Hanna Graeffe
Markku Tenhunen
Pekka Luuk
Liisa Majanen
Satu Karjalainen
Emmi Mäkinen
Taru Deniz
Jenni Marttinen
Tiia Lintula
Ville Mustonen
Katja Repo
Reetta Nick
Taru Salmivuori
Anne Partanen
Satu Tuominen
Timo Ijäs

Päätös

Hyväksyttiin äänestyksen jälkeen kaupunginhallituksen pohjaehdotuksen mukaisesti äänin 29 (JAA) - 22 (EI) - 0 (TYHJÄ).

Tiedoksi

Talousspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Keskusvaalilautakunta, § 36, 12.10.2023

Kaupunginhallitus, § 277, 30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 75, 13.11.2023

§ 75

Varavaltuutettujen määrääminen valtuustokausi 2021-2025/Varavaltuutettujen järjestyksen muutos

JARDno-2022-723

Keskusvaalilautakunta, 12.10.2023, § 36

Valmistelijat / lisätiedot:

Eveliina Taipale, Riitta Murtokare

eveliina.taipale@jarvenpaa.fi, riitta.murtokare@jarvenpaa.fi

lakimies, hallinnon asiantuntija

Oheismateriaali

1 Oheismateriaali/KT26 Kuntavaalit21 Valitut ja varamiehet vertausluvuittain

2 Oheismateriaali/KT23 Kuntavaalit21 Ehdokkaat vertausluvuittain

Keskusvaalilautakunta on määrännyt uusia varavaltuutettuja viimeksi päätöksellään 4.10.2022 § 24.

Vaalilain (714/1998) 93 §:n mukaan varavaltuutettujen valitsemisesta säädetään kuntalain 17 §:ssä. Jos valtuuston toimikauden aikana varavaltuutettujen määrä jää vajaaksi, kunnan keskusvaalilautakunnan on valtuuston puheenjohtajan pyynnöstä määrättävä uusia varavaltuutettuja kuntalain 17 §:n mukaisesti. Jollei kaikkia varavaltuutetun toimia saada täytetyiksi tässä pykälässä olevien säännösten nojalla, varavaltuutettujen määrä jää vajaaksi.

Kuntalain (410/2015) 17 §:n mukaan:

Valtuutetuille valitaan varavaltuutettuja jokaisen kuntavaaleissa esiintyneen vaaliliiton, puolueen ja yhteislistan ensimmäisistä valitsematta jääneistä ehdokkaista sama määrä kuin valtuutettuja, kuitenkin vähintään kaksi. Yhteislistan ulkopuolella olleen valitsijayhdistyksen ehdokkaana valitulla valtuutetulla ei ole varavaltuutettua.

Jos valtuutetun on todettu menettäneen vaalikelpoisuutensa, hänet on vapautettu toimestaan tai hän on kuollut, valtuuston puheenjohtaja kutsuu hänen sijaansa jäljellä olevaksi toimikaudeksi asianomaisen vaaliliiton, puolueen tai yhteislistan järjestyksessä ensimmäisen varavaltuutetun.

Jos valtuustoa ei saada päätösvaltaiseksi valtuutettujen ja varavaltuutettujen esteellisyden vuoksi, kunnan keskusvaalilautakunnan on vaalilain 93 §:n 2 momenttia noudattaen valtuuston puheenjohtajan pyynnöstä määrättävä tämän pykälän 1 momentin mukaisesti uusia varavaltuutettuja. Näin määrätyt varavaltuutetut osallistuvat valtuuston kokoukseen niissä asioissa, joissa valtuutetut ja varavaltuutetut ovat esteellisiä.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Keskusvaalilautakunta on päätöksellään 16.6.2021 § 69 vahvistanut vuoden 2021 kuntavaalien tuloksen. Tiedot ehdokkaista vertausluvuittain sekä valituista ja varajäsenistä ovat pykälän liitteenä.

Eronneet sekä vaalikelpoisuuden menettäneet valtuutetut

Kaupunginvaltuuston päätöksessä 11.9.2023 § 52 on todettu Lotta Vainiolan luottamustoimen Järvenpään kaupunginvaltuuston varajäsenenä päättyneen vaalikelpoisuuden menettämisen johdosta. Samassa päätöksessä kutsuttiin viimeksi järjestettyjen kunnallisvaalien tuloksen perusteella Järvenpään kaupunginvaltuuston varajäseneksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Edellä esitetyn muutoksen jälkeen varavaltuutettujen järjestys ehdokkaiden kuntavaalituloksen 2021 mukaan on seuraava:

Vasemmistoliitto

1. Lotta Vainiola
2. Ari Alapartanen

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja on 21.9.2023 lähettämällään sähköpostiviestillä pyytänyt keskusvaalilautakuntaa määräämään uusia varavaltuutettuja vaalilain 93 §:n ja kuntalain 17 §:n mukaisesti.

Varavaltuutettujen täydentäminen

Varavaltuutettujen täydentäminen tapahtuu siten, että kustakin puolueesta uusiksi varavaltuutetuiksi määrätään järjestyksessä ne henkilöt, jotka seuraavat varalle valittuja henkilöitä äänimäärän mukaisessa järjestyksessä keskusvaalilautakunnan päätöksen 16.6.2021 § 69 mukaisesti. Varavaltuutettujen täydentämistä koskeva päätös toimitetaan kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Lotta Vainiolan tilalle nousee viimeksi toimitettujen kuntavaalien tuloksen perusteella 2. sijalla ollut Ari Alapartanen ja sijalle 2. äänimäärän mukaisessa järjestyksessä varavaltuutetuksi määrätään uusi kutsuttava varajäsen;

Vasemmistoliitto

1. **Ari Alapartanen**
2. **uusi kutsuttava**

Ehdotus

Keskusvaalilautakunta päättää:

1. määrätä Järvenpään kaupunginvaltuustoon uudeksi varavaltuutetuiksi jäljellä olevaksi vaalikaudeksi 2023 - 2025 keskusvaalilautakunnan päätöksellään 16.6.2021 § 69 vahvistama vaalituloksen huomioiden seuraava henkilö;
 - Vasemmistoliitto (1 lisää);
 - **varasijalle 2. Heini Liimatainen**; Äänimäärä 76; Vertausluku 192,800



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. todeta, että varavaltuutettujen järjestys ehdokkaiden kuntavaalituloksen 2021 mukaan on seuraava:
 - Vasemmistoliitto
 - 1. Ari Alapartanen
 - 2. *Heini Liimainen*
3. esittää kaupunginhallitukselle,
 - että kaupunginhallitus päättää merkitä uusien varavaltuutettujen määräämisen ja varavaltuutettujen järjestyksen tiedoksi.
 - että kaupunginvaltuusto päättää merkitä uusien varavaltuutettujen määräämisen ja varavaltuutettujen järjestyksen tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 277

Valmistelijat / lisätiedot:
Eveliina Taipale
eveliina.taipale@jarvenpaa.fi
lakimies

Keskusvaalilautakunta 12.10.2023 § 36

LR

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- merkitä uusien varavaltuutettujen määräämisen ja varavaltuutettujen järjestyksen tiedoksi.
- esittää, että kaupunginvaltuusto merkitsee uusien varavaltuutettujen määräämisen ja varavaltuutettujen järjestyksen tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 75

Valmistelija / lisätiedot:
Eveliina Taipale
eveliina.taipale@jarvenpaa.fi
lakimies

Keskusvaalilautakunta 12.10.2023 § 36



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 277

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto merkitsee uusien varavaltuutettujen määräämisen ja varavaltuutettujen järjestyksen tiedoksi.

Kokouskäsitely

Kokoustauko tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.52-20.05.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

listatiimi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tarkastuslautakunta, § 34, 31.10.2023 Kaupunginvaltuusto, § 76, 13.11.2023

§ 76

Tilintarkastuspalveluiden hankinta tilikausille 2024-2027

JARDno-2023-685

Tarkastuslautakunta, 31.10.2023, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:
Petra Pantsar
petra.pantsar@jarvenpaa.fi
hankintapäällikkö

Liitteet

1 Vertailutaulukko_444986_julkinen

Järvenpään kaupunki on kilpailuttanut kaupungin kuntalain mukaisten tilintarkastuspalvelujen hankinnan.

Hankinnan kohteena on kuntalain 122 § mukainen Järvenpään kaupungin sekä kaupunkikonsernin tytäryhteisöjen tilintarkastuspalvelujen hankinta. Tilintarkastus koskee koko Järvenpään kaupungin konsernia neljän (4) vuoden sopimuskaudelle, joka käsittää tilikausien 2024 – 2027 tarkastukset. Lisäpalveluina sopimuksella voidaan hankkia:

1. Tarkastuslautakunnan valmistelijan/sihteeripalvelut.
2. Muut tuntityönä tehtävät tilintarkastukseen ja tarkastuslautakunnan toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen liittyvät konsultointi- ja valmennuspalvelut

Hankinnan kohteen sisältö on kuvattu tarjouspyynnössä.

Kaupunki ei sitoudu kiinteisiin hankintamääriin sopimuskauden aikana.

Sopimus allekirjoitetaan vasta odotusajan jälkeen ja kun tarjoajilla on esittää henkilöstöä koskevat tiedot ja tiedot täyttävät tarjouspyynnössä vaaditut kriteerit. Sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Hankintamenettely

Kyseessä on EU- kynnysarvon ylittävä palveluhankinta, joka toteutettiin avointa hankintamenettelyä käyttäen. Hankinnasta julkaistiin hankintailmoitus 10.09.2023 Hilma- julkaisujärjestelmässä (ilmoituksen numero **2023-136243**, Ilmoituksen TED-numero **2023/S 176-552361**) ja Tarjouspalvelu.fi-toimittajaportalissa.

Tarjouspyyntöasiakirjat liitteineen ovat päätöksen liitteenä.

Määräaikaan 17.10.2023 12:00 mennessä kirjallisen tarjouksensa jättivät:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

BDO Audiator Oy (0904285-6)

KPMG Oy Ab (FI18054859)

TALVEA Julkishallinnon Palvelut Oy (0998761-4)

Tarjouspyynnössä oli ilmoitettu, että tarjousten käsittelyn vaiheet ovat seuraavat:

1. Tarjousten avaaminen
2. Tarjoajan soveltuvuuden tarkistaminen
3. Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen
4. Tarjousten vertailu
5. Hankintapäätöksen teko ja päätöksestä ilmoittaminen
6. Voittaneen tarjoajan pakollisten poissulkuperusteiden tarkastaminen
7. Hankintasopimuksen solmiminen. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella

Tarjoajan soveltuvuuden tarkistaminen

Tarjouspyynnössä oli edellytetty tarjoajan soveltuvuuden toteamiseksi, että voittaneen tarjoajan on toimitettava tarjouspyynnössä luetellut soveltuvuutta osoittavat asiakirjat ja selvitykset ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuus

Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuustarkistus tehtiin sekä tarjouspyynnön muotoseikkojen että tarjouspyynnössä edellytettyjen vaatimusten täyttymisen osalta. Tarjoukset hyväksyttiin tarjouspyynnön mukaisiksi.

Tarjousten vertailu, hankinnan ratkaisuperuste ja ratkaisu

Hankinnan ratkaisuperusteeksi oli tarjouspyynnössä ilmoitettu kokonaistaloudellinen edullisuus. Hinnan painoarvo on 90 % ja laadun 10 %

Tarjoustenvertailussa annetut pisteet:

| Tarjoaja | Hinta | Laatu | Yhteensä |
|------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| BDO Audiator Oy | 90 | 8,846 | 98,846 |
| KPMG Oy Ab | 72,5668 | 10 | 82,5668 |
| TALVEA Julkishallinnon Palvelut Oy | 73,42873 | 10 | 83,42873 |

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

Taloudelliset vaikutukset

Hankinnan arvo sopimuskaudella (tilikaudet 2024 - 2027) on noin 300.000 €.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Toimivalta

Kuntalaissa valtuuston tehtäväluettelon ja 14 §:n 2 momentin 12- kohdan mukaan valtuusto päättää tilintarkastajien valitsemisesta.

Ehdotus

Tarkastuslautakunta päättää ehdottaa, että kaupunginvaltuusto päättää:

- valita tilintarkastuspalvelujen palveluntuottajaksi BDO Audiator Oy:n
- että kaupunki ei sitoudu kiinteisiin hankintamääriin sopimuskauden aikana
- että hankinnasta tehdään sopimukset ajalle 1.6.2024 - 1.5.2028 (tilikaudet 2024 - 2027).
- että sopimuskauden aikana lisähankintana voidaan hankkia tarkastuslautakunnan valmistelijan / sihteeripalvelu sekä muita tuntityönä tehtäviä tilintarkastukseen ja tarkastuslautakunnan toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen liittyviä konsultointi- ja valmennuspalveluita.
- että sopimus allekirjoitetaan vasta, kun odotusaika on päättynyt ja kun valittu palveluntuottaja on esittänyt todistukset, ettei sitä rasita hankintalain mukaiset pakolliset poissulkuperusteet.
- että sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun molemmat osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet.

Päätös

Päätettiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 76

Valmistelija / lisätiedot:
Petra Pantsar
petra.pantsar@jarvenpaa.fi
hankintapäällikkö

Liitteet

1 Vertailutaulukko_444986_salassapidettävä
Salassa pidettävä, JulkL 24.1 § 20 kohta
2 Vertailutaulukko_444986_julkinen

Tarkastuslautakunta 31.10.2023 § 34

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää:

- valita tilintarkastuspalvelujen palveluntuottajaksi BDO Audiator Oy:n



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- että kaupunki ei sitoudu kiinteisiin hankintamääriin sopimuskauden aikana
- että hankinnasta tehdään sopimukset ajalle 1.6.2024 - 1.5.2028 (tilikaudet 2024 - 2027).
- että sopimuskauden aikana lisähankintana voidaan hankkia tarkastuslautakunnan valmistelijan / sihteeripalvelu sekä muita tuntityönä tehtäviä tilintarkastukseen ja tarkastuslautakunnan toiminnan tukemiseen ja kehittämiseen liittyviä konsultointi- ja valmennuspalveluita.
- että sopimus allekirjoitetaan vasta, kun odotusaika on päättynyt ja kun valittu palveluntuottaja on esittänyt todistukset, ettei sitä rasita hankintalain mukaiset pakolliset poissulkuperusteet.
- että sopimus sitoo kaupunkia vasta, kun molemmat osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Hankintapalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 103, 18.11.2021

Kaupunginhallitus, § 312, 29.11.2021

Kaupunginvaltuusto, § 122, 13.12.2021

Kaupunginhallitus, § 243, 16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 242, 16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 261, 30.10.2023

Kaupunginhallitus, § 262, 30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 77, 13.11.2023

§ 77

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-1-2464 (kortteli 7101), myyntipäätöksen muuttaminen

JARDno-2021-2230

Kaupunkikehityslautakunta, 18.11.2021, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 Määräalat kartalla

2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Jussi Hyvärilä

Alueen yleiskuvaus

Pajalanpihan alue on ollut useita vuosikymmeniä kaavoitusohjelmassa pian vireille tulevana hankkeena. Alueen kaavoitus käynnistettiin jo 90-luvun alussa, mutta vireillä olevat hankkeet ovat keskeytyneet kerta toisensa jälkeen erinäisistä syistä johtuen. Alueelle on tutkittu aikaisemmin mm. kerrostalo- ja rivitalorakentamista (ns. Pajalan-nauha), mutta hankkeet eivät ole edenneet. Alueen vieressä olevan vanhan kaatopaikan kunnostus ja uuden alueen liikenneyhteyksien selvittäminen ovat myös viivästyttäneet asemakaavatyön aloittamista useaan otteeseen.

Alueen edellinen asemakaava hyväksyttiin vuonna 2011, mutta aluetta ei ole saatu toteutettua sen mukaisesti. Pohjoisväylän liikennemelu, maaperän laatu ja kantavuus, alueen korkeussuhteet ja asemakaavan yksityiskohtainen toteutus suunnitelma ovat tuoneet erityiset haasteensa alueen toteutukselle. Nykyisellään alue on pusikoitunutta, alavaa ja vetistä savimaata, joka korkeussuhteiltaan sijaitsee pääosin kuopassa.

Pajalanpihan kaavatilanne

Pajalanpihan aluetta on kehitetty yli 30 vuoden ajan, mutta alue ei ole toteutunut. Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, joka ei ole toteutunut.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus totesivat vuoden 2020 kaavoituskatsauksessaan asemakaavan vanhentuneeksi, mistä johtuen alueen kaavoitus on päätetty käynnistää uudelleen.

Alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää vuonna 2021 hyväksytyt kaavoitusohjelman mukaisesti välittömästi sen jälkeen, kun alueen toteuttamiseen on valittu kumppanit. Tavoitteena on, että asemakaava aloitetaan tammikuussa 2022 ja saadaan valmiiksi vuoden 2022 loppuun mennessä. Tavoitteena on, että rakentaminen alueella alkaa keväällä 2023.

Alueen asemakaavoitusta on päätetty edistää kumppanuuskaavoituksena, jotta voidaan varmistua asemakaavoituksen toteutuskelpoisuudesta.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään sykliisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot perinteisessä mallissa toteutuneeseen maankäyttöön nähden usein ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt Järvenpäässä Pajalanpihan alueella.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta.

Kumppanuuskaavoituksen etuna on myös toteutuksen markkinaehtoisuus. Se, että tontit menevät kaupaksi varmistetaan jo kaavaprosessin alkumetreillä. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Neuvottelumenettely

Pajalanpihan osalta tontinmyynti päätettiin perustaa neuvottelumenettelyyn, missä tontin käyttöä suunniteltiin yhdessä potentiaalisten rakennuttajien ja kaupungin kesken. Neuvottelumenettelyssä etuna on molemminpuolinen avoimuus ja se, että kaikki hankkeen toteutettavuuteen seikat tulevat käytyä perusteellisesti lävitse ennen kuin kumpikaan osapuoli sitoutuu hankkeeseen. Vastaavanlaista menettelyä on käytetty mm. Perhelän ja Ainolan aluekeskuksen hankkeistamisessa. Syksyllä 2021 järjestetyssä neuvottelumenettelyssä kartoitettiin mahdolliset rakentajakumppanit. Menettelyssä lähestyttiin useita kymmeniä potentiaalisia rakentajia ja tarkemmat neuvottelut käytiin kuuden eri toimijan kanssa.

Rakennusoikeuden yksikköhinnat arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (Catella Property Oy, Fincap) toimesta (Liite 2, Liite 3, salassa pidettävä, JulkL 24 § 20). Toisessa arviossa arvioitiin omakotitontin hintaa ja toisessa rivitalotontin hintaa. Arviokirjojen perusteella asuinrakennusoikeuden hinta on alueella noin 342-440 €/k-m². Koska arviokirjoissa ei otettu kantaa siihen, että nyt käsillä on rakennettavuudeltaan tavallista heikompi alue, on arvioitu että asuinrakennusoikeuden käypähinta on alueella noin 350 - 400 €/k-m². Neuvotteluissa kaupungin näkökulmasta hintaa määräävämpi tekijä oli kokonaisuuden toteuttamiskelpoisuus, aikatauluun sitoutuminen ja asuinrakentamisen laatu.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena hankkeen toteuttajiksi esitetään YIT Suomi Oy: tä ja Sievi asunnot Oy:tä, joiden suunnitelmat vastasivat parhaiten alueelle asetettuja kehittämistavoitteita. Molemmat toimijat ovat myös sitoutuneet tekemään alueiden ostamisesta ja rakentamisesta kiinteistökaupan sitovat esisopimukset heti nyt käsillä olevan päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, ja edelleen, ostamaan alueet asemakaavan lainvoimaistuttua. YIT Suomi Oy:n ja Sievi asunnot Oy:n suunnitelmat muodostivat eheän kokonaisuuden, joka sisältää monipuolista pientaloasumista ja paljon erikokoisia perheasuntoja. Suunnitelma on kokonaistehokkuudeltaan tiivis, taloudellisesti kannattava, teknisesti laadukas, ja toteuttamiskelpoinen. Kokonaisratkaisussa on aikaansaatu tehokasta ja maankäyttöltään monipuolista pientalorakennetta. Tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty Liitteessä 4.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona. YIT sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 370 €/ k-m². Sievi asunnot Oy sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 412 €/ k-m². Alue, josta YIT tarjosi, on rakennettavuudeltaan merkittävästi huonompi kuin alue, mikä selittää eron yksikköhinnoissa. Molemmat sitovat hintatarjoukset vastaavat alueen markkinahintaa.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Pajalanpihan alueen myyntihinta on kokonaisuudessaan noin 3,7 miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, Johtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy: lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

5. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 29.11.2021, § 312

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Määräalat kartalla
- 2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha
- 3 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 ja 797 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot
- 4 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 5 Esisopimus korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 6 Esisopimus kortteleiden 797 ja 755 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot

Kaupunkikehityslautakunta 18.11.2021 §103

OKT

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. että kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

6. että päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös **Käsittely**

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.12.2021, § 122

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Määräalat kartalla
- 2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha
- 3 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 ja 797 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot
- 4 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 5 Esisopimus korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 6 Esisopimus kortteleiden 797 ja 755 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 312

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyä liitteessä 1 esitetyn määräälan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyä liitteessä 1 esitettyjen määräälojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

4. että kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. että päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 243

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä osan korttelista 797 Sieville kauppahinnalla 350.200,00 euroa päätöksessään 13.12.2021 § 122 Pajalanpihan pientaloalueen kumppanin valinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan ensimmäisestä tontista viimeistään yhden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja toisesta tontista viimeistään 18 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Ensimmäinen tonttikauppa on toteutunut sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen mukaan toinen tonttikauppa olisi tehtävä viimeistään 19.7.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarauksen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajan antamisesta korttelinosan 797 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelinosan 797 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 242

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä osan korttelista 7101 YIT:lle kauppahinnalla 2.789.800,00 euroa päätöksessään 13.12.2021 § 122 Pajalanpihan pientaloalueen kumppanin valinta ja myyntipäätös. Vielä muodostamattomat tontit korttelista 7101 YIT:lle ovat vielä myymättä. Ensimmäinen tontti tulisi ostaa 30.11.2023.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myymiselle on tarkoituksenmukaista antaa lisäaikaa, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä osan korttelista 7101 YIT:lle. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa vielä ostamattomien ja myöhemmin muodostettavien tonttien ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy osan korttelista 7101 YIT:lle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti § 242-252.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 261

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 242



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy osan korttelista 7101 YIT:lle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 262

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 243

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajan antamisesta korttelinosan 797 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelinosan 797 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 77

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 2 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus
- 3 Liite 3 / Allekirjoitettu esisopimus (sisältää henkilötietoja)
Ei vielä julkinen, Ei julkaista verkossa

Oheismateriaali

- 1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 261

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy osan korttelista 7101 YIT:lle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti pykälää 77-87.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäytösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut, hallintopalvelut, YIT



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 103, 18.11.2021

Kaupunginhallitus, § 312, 29.11.2021

Kaupunginvaltuusto, § 122, 13.12.2021

Kaupunginhallitus, § 243, 16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 242, 16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 261, 30.10.2023

Kaupunginhallitus, § 262, 30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 78, 13.11.2023

§ 78

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-1-2464 (kortteli 797), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2021-2230

Kaupunkikehityslautakunta, 18.11.2021, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 Määräalat kartalla

2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Jussi Hyvärilä

Alueen yleiskuvaus

Pajalanpihan alue on ollut useita vuosikymmeniä kaavoitusohjelmassa pian vireille tulevana hankkeena. Alueen kaavoitus käynnistettiin jo 90-luvun alussa, mutta vireillä olevat hankkeet ovat keskeytyneet kerta toisensa jälkeen erinäisistä syistä johtuen. Alueelle on tutkittu aikaisemmin mm. kerrostalo- ja rivitalorakentamista (ns. Pajalan-nauha), mutta hankkeet eivät ole edenneet. Alueen vieressä olevan vanhan kaatopaikan kunnostus ja uuden alueen liikenneyhteyksien selvittäminen ovat myös viivästyttäneet asemakaavatyön aloittamista useaan otteeseen.

Alueen edellinen asemakaava hyväksyttiin vuonna 2011, mutta aluetta ei ole saatu toteutettua sen mukaisesti. Pohjoisväylän liikennemelu, maaperän laatu ja kantavuus, alueen korkeussuhteet ja asemakaavan yksityiskohtainen toteutus suunnitelma ovat tuoneet erityiset haasteensa alueen toteutukselle. Nykyisellään alue on pusikoitunutta, alavaa ja vetistä savimaata, joka korkeussuhteiltaan sijaitsee pääosin kuopassa.

Pajalanpihan kaavatilanne

Pajalanpihan aluetta on kehitetty yli 30 vuoden ajan, mutta alue ei ole toteutunut. Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, joka ei ole toteutunut.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus totesivat vuoden 2020 kaavoituskatsauksessaan asemakaavan vanhentuneeksi, mistä johtuen alueen kaavoitus on päätetty käynnistää uudelleen.

Alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää vuonna 2021 hyväksytyn kaavoitusohjelman mukaisesti välittömästi sen jälkeen, kun alueen toteuttamiseen on valittu kumppanit. Tavoitteena on, että asemakaava aloitetaan tammikuussa 2022 ja saadaan valmiiksi vuoden 2022 loppuun mennessä. Tavoitteena on, että rakentaminen alueella alkaa keväällä 2023.

Alueen asemakaavoitusta on päätetty edistää kumppanuuskaavoituksena, jotta voidaan varmistua asemakaavoituksen toteutuskelpoisuudesta.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot perinteisessä mallissa toteutuneeseen maankäyttöön nähden usein ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt Järvenpäässä Pajalanpihan alueella.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta.

Kumppanuuskaavoituksen etuna on myös toteutuksen markkinaehtoisuus. Se, että tontit menevät kaupaksi varmistetaan jo kaavaprosessin alkumetreillä. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Neuvottelumenettely

Pajalanpihan osalta tontinmyynti päätettiin perustaa neuvottelumenettelyyn, missä tontin käyttöä suunniteltiin yhdessä potentiaalisten rakennuttajien ja kaupungin kesken. Neuvottelumenettelyssä etuna on molemminpuolinen avoimuus ja se, että kaikki hankkeen toteutettavuuteen seikat tulevat käytyä perusteellisesti lävitse ennen kuin kumpikaan osapuoli sitoutuu hankkeeseen. Vastaavanlaista menettelyä on käytetty mm. Perhelän ja Ainolan aluekeskuksen hankkeistamisessa. Syksyllä 2021 järjestetyssä neuvottelumenettelyssä kartoitettiin mahdolliset rakentajakumppanit. Menettelyssä lähestyttiin useita kymmeniä potentiaalisia rakentajia ja tarkemmat neuvottelut käytiin kuuden eri toimijan kanssa.

Rakennusoikeuden yksikköhinnat arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (Catella Property Oy, Fincap) toimesta (Liite 2, Liite 3, salassa pidettävä, JulkL 24 § 20). Toisessa arviossa arvioitiin omakotitontin hintaa ja toisessa rivitalotontin hintaa. Arviokirjojen perusteella asuinrakennusoikeuden hinta on alueella noin 342-440 €/k-m². Koska arviokirjoissa ei otettu kantaa siihen, että nyt käsillä on rakennettavuudeltaan tavallista heikompi alue, on arvioitu että asuinrakennusoikeuden käypähinta on alueella noin 350 - 400 €/k-m². Neuvotteluissa kaupungin näkökulmasta hintaa määräävämpi tekijä oli kokonaisuuden toteuttamiskelpoisuus, aikatauluun sitoutuminen ja asuinrakentamisen laatu.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena hankkeen toteuttajiksi esitetään YIT Suomi Oy: tä ja Sievi asunnot Oy:tä, joiden suunnitelmat vastasivat parhaiten alueelle asetettuja kehittämistavoitteita. Molemmat toimijat ovat myös sitoutuneet tekemään alueiden ostamisesta ja rakentamisesta kiinteistökaupan sitovat esisopimukset heti nyt käsillä olevan päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, ja edelleen, ostamaan alueet asemakaavan lainvoimaistuttua. YIT Suomi Oy:n ja Sievi asunnot Oy:n suunnitelmat muodostivat eheän kokonaisuuden, joka sisältää monipuolista pientaloasumista ja paljon erikokoisia perheasuntoja. Suunnitelma on kokonaistehokkuudeltaan tiivis, taloudellisesti kannattava, teknisesti laadukas, ja toteuttamiskelpoinen. Kokonaisratkaisussa on aikaansaatu tehokasta ja maankäyttöltään monipuolista pientalorakennetta. Tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty Liitteessä 4.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona. YIT sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 370 €/ k-m². Sievi asunnot Oy sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 412 €/ k-m². Alue, josta YIT tarjosi, on rakennettavuudeltaan merkittävästi huonompi kuin alue, mikä selittää eron yksikköhinnoissa. Molemmat sitovat hintatarjoukset vastaavat alueen markkinahintaa.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Pajalanpihan alueen myyntihinta on kokonaisuudessaan noin 3,7 miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, Johtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy: lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskuoppina.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

5. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 29.11.2021, § 312

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Määräalat kartalla
- 2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha
- 3 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 ja 797 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot
- 4 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 5 Esisopimus korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 6 Esisopimus kortteleiden 797 ja 755 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot

Kaupunkikehityslautakunta 18.11.2021 §103

OKT

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. että kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

6. että päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös **Käsittely**

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.12.2021, § 122

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Määräalat kartalla
- 2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha
- 3 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 ja 797 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot
- 4 Kauppakirjaluonnos korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 5 Esisopimus korttelin 755 tonttien myyminen Pajalanpiha YIT
- 6 Esisopimus kortteleiden 797 ja 755 tonttien myyminen Pajalanpiha Sievitalot

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 312

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyä liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyä liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

4. että kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. että päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 243

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä osan korttelista 797 Sieville kauppahinnalla 350.200,00 euroa päätöksessään 13.12.2021 § 122 Pajalanpihan pientaloalueen kumppanin valinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan ensimmäisestä tontista viimeistään yhden kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja toisesta tontista viimeistään 18 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Ensimmäinen tonttikauppa on toteutunut sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen mukaan toinen tonttikauppa olisi tehtävä viimeistään 19.7.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajan antamisesta korttelinosan 797 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelinosan 797 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 242

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä osan korttelista 7101 YIT:lle kauppahinnalla 2.789.800,00 euroa päätöksessään 13.12.2021 § 122 Pajalanpihan pientaloalueen kumppanin valinta ja myyntipäätös. Vielä muodostamattomat tontit korttelista 7101 YIT:lle ovat vielä myymättä. Ensimmäinen tontti tulisi ostaa 30.11.2023.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myymiselle on tarkoituksenmukaista antaa lisäaikaa, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä osan korttelista 7101 YIT:lle. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa vielä ostamattomien ja myöhemmin muodostettavien tonttien ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy osan korttelista 7101 YIT:lle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti § 242-252.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 261

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 242



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy osan korttelista 7101 YIT:lle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 262

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 243

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajan antamisesta korttelinosan 797 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelinosan 797 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 78

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 262

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää valtuuttaa

1. maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajan antamisesta korttelinosan 797 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa.
2. maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelinosan 797 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 280,25.10.2021
Kaupunginvaltuusto, § 115,15.11.2021
Kaupunginhallitus, § 244,16.10.2023
Kaupunginhallitus, § 263,30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 79, 13.11.2023

§ 79

Tontin 186-6-634-14 myyminen, myyntipäätöksen muuttaminen

JARDno-2021-1956

Kaupunginhallitus, 25.10.2021, § 280

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavaote 186-6-634-13 ja 186-6-634-14 Myllytie 1-3
- 2 Esisopimus tontin 186-6-634-13 myyminen Myllytie 1
- 3 Kauppakirja tontin 186-6-634-13 myyminen Myllytie 1
- 4 Esisopimus tontin 186-6-634-14 myyminen Myllytie 3
- 5 Kauppakirja tontin 186- 6-634-14 myyminen Myllytie 3

Järvenpään kaupunki järjesti toukokuussa 2020 kumppanuushaun. Kumppanuushaussa haettiin yhteistyökumppania Myllytie-Valtuustonkatu-korttelin kehittämishankkeen yhteissuunnitteluun ja siinä laadittavan konseptin toteuttajaksi. Toimija valittiin laatukriteereihin perustuen vertaamalla esitetyn toteutusehdotuksen ratkaisuja suhteessa asetettuihin laatuavoitteisiin ja toteutuksen reunaehtoihin. Rakennusoikeuden markkinahinnasta pyydettiin arviot Catella Property Oy:ltä ja FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:ltä, markkinahinta-arvio oli 380-450 €/k-m². Myyntihintaa ei kilpailutettu kumppanuushaussa, vaan käytettiin kiinteää rakennusoikeuden hintaa 380 €/k-m². Kiinteällä myyntihinnalla tavoiteltiin hakijoiden panostusta rakentamisen laatuun tällä keskeisellä sijainnilla olevalla ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla.

Kortteliin tavoiteltiin monipuolista, ympäristöön soveltuvaa asuntorakentamista. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden, monipuolisten ja laadukkaiden asumisratkaisujen ohella keskeisessä asemassa laatukilpailussa oli se, miten toteutusehdotus edistää kaupungin resurssiviisaustavoitteita. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä arvioi annettujen reunaehtojen ja tavoitteiden toteutumista kilpailuun jätettyjen korttelisuunnitelmien osalta. Yhteensä kilpailuehdotuksia saatiin kolme.

Kilpailun voittajaksi arvioinnin jälkeen valittiin Lehto Groupin ja LUO Arkkitehtien ehdotus Trä-Trio. Voittaja Trä-Trio -ehdotus muodostuu kolmesta Myllytien varteen rakentuvasta puukerrostalosta (7krs). Korttelin yhteissuunnittelu ja kumppanuuskaavoitus käynnistyi lokakuussa 2020 yhteistyössä Lehdon ja LUO Arkkitehtien kanssa. Osana yhteissuunnittelua, valmisteltiin korttelin



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

asemakaavamuutos. Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2021 § 52 korttelin 634 asemakaavamuutoksen.

Suunnittelualue koostui korttelin 634 tonteista 8, 11 ja 12. Tontilla 8 sijaitseva kumitehtaan johtajan talo on suojeltava rakennus ja se oli mahdollista jättää kilpailuehdotuksen ulkopuolelle. Lehto Groupin kilpailuehdotus käsitti tontit 11 ja 12 sekä osan tontista 8, joista muodostetaan kortteliin 634 tontit 13 ja 14. Tontin 12 omistaa on Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3. Kaupunki on hankkinut kyseisen yhtiön kaikki osakkeet omistukseensa. Yhtiön purkaminen ja yhtiön omaisuuden siirtäminen kaupungin omistukseen on vireillä.

Kaupunginvaltuuston 21.6.2021 hyväksymässä asemakaavamuutoksessa on muodostettavalle tontille 186-6-634-13 osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m² ja tontille 186-6-634-14 2400 k-m². Tontin 13 kauppahinta on 1.900.000 € ja tontin 14 kauppahinta 912.000 €. Esisopimusten mukaisesti tonttien kauppakirjat allekirjoitetaan sen jälkeen, kun Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3 yhtiö on purettu ja yhtiön omaisuus on siirtynyt kaupungille. Tontin 13 kiinteistökauppa tehdään viimeistään 31.12.2022 ja tontin 14 kiinteistökauppa viimeistään 31.12.2023.

SP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä olevat esisopimukset ja kauppakirjat, joilla Järvenpään kaupunki myy tontit 186-6-634-13 ja 186-6-634-14 Lehto Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämälleen taholle 2.812.000 euron kauppahinnalla liitteenä olevien esisopimusten ja kauppakirjojen mukaisilla ehdoilla.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 15.11.2021, § 115

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavaote 186-6-634-13 ja 186-6-634-14 Myllytie 1-3
- 2 Esisopimus tontin 186-6-634-13 myyminen Myllytie 1
- 3 Kauppakirja tontin 186-6-634-13 myyminen Myllytie 1
- 4 Esisopimus tontin 186-6-634-14 myyminen Myllytie 3
- 5 Kauppakirja tontin 186- 6-634-14 myyminen Myllytie 3
- 6 Sijantikartta korttelin 634 myyminen Myllytie 1-3

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 280



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevat esisopimukset ja kauppakirjat, joilla Järvenpään kaupunki myy tontit 186-6-634-13 ja 186-6-634-14 Lehto Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämälleen taholle 2.812.000 euron kauppahinnalla liitteenä olevien esisopimusten ja kauppakirjojen mukaisilla ehdoilla.

Käsittely:

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 244

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 3 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 2 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 634 Rakennusliike Lehdolle kauppahinnalla 2.812.000,00 euroa päätöksessään 15.11.2021 § 115 Myllytien kortteli 634 myyminen. Korttelista on sittemmin muodostettu kaksi tonttia, joista ensimmäinen on myyty määräaikaisten puitteissa. Toinen tontti 186-6-634-14 on vielä myymättä.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myymiselle on tarkoituksenmukaista antaa lisäaikaa, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarauksen. Kaupunki voisi lisääjän myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena, mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä tontin 186-6-634-14 kauppahinnalla 912.000,00 euroa päätöksessään 15.11.2021 § 115 Myllytien kortteli 634 myyminen. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa viimeisen tontin ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy tontin 186-6-634-14 Lehto Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämälleen taholle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 263

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 3 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 2 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 16.10.2023 §244

HP

Ehdotus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy tontin 186-6-634-14 Lehto Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämälleen taholle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 79

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 2 Liite 2 / Allekirjoitettu esisopimus (sisältää henkilötietoja)
Ei vielä julkinen, Ei julkaista verkossa
- 3 Liite 3 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

- 1 Liite 2 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 263

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy tontin 186-6-634-14 Lehto Asunnot Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai määräämälleen taholle,
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttösihteeri, Lehto Asunnot Oy, tonttipäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 310, 28.11.2022
Kaupunginvaltuusto, § 103, 12.12.2022
Kaupunginhallitus, § 245, 16.10.2023
Kaupunginhallitus, § 264, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 80, 13.11.2023

§ 80

Tontin 186-21-2135-4 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2022-1944

Kaupunginhallitus, 28.11.2022, § 310

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Kortteli 2135 tontti 4 myytävä määräala
- 2 Liite 2 Esisopimus 2135 TONTTI 4
- 3 Liite 3 Kauppakirja 2135 TONTTI 4

Ainolan aluekeskuksen asemakaava-alueen korttelin 2135 tontti 4 (nykyisellään liitteen 1 mukainen määräala kiinteistöstä 186-401-47-1) sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella Sinfonia-aukiolla. Myytävän määräalan pinta-ala on noin 2350 m².

Korttelin 2135 tonttien 2, 3, 4, 5 ja 6 myymiseksi järjestettiin tarjouskilpailu huhtitoukokuussa vuonna 2021. Kilpailuun saatiin yhteensä viisi tarjousta, joissa rakennusoikeuden keskihinta oli 317 €/k-m². Nyt käsillä olevasta määräalasta ei saatu kilpailussa yhtään ostotarjousta. Tontit 2 ja 3 päätettiin myydä 313 €/k-m² hinnalla Hartelalle (Kaupunginvaltuusto 21.6.2021, § 50). Tarjouskilpailun jälkeen myytiin myös tontti 6 neuvottelumenettelyn jälkeen Marvealle hintaan 345 €/k-m² (Kaupunginvaltuusto, kokous 14.2.2022, § 6). Kilpailutuksen jälkeen tonteille 4 ja 5 on pyritty löytämään ostajaa neuvotteluteitse reilun vuoden ajan. Neuvottelut ovat edistyneet PROY Oy:n kanssa siihen pisteeseen, että em. rakennusliike on tehnyt ostotarjouksen tontista 4 hintaan 315 €/k-m², minkä lisäksi ostaja sitoutuu maksamaan 1 % kauppahinnasta (3,15 €/k-m²) julkisen taiteen rahoittamiseksi. Toteutus on kokonaisuudessaan hyväksytyin asemakaavan mukainen ja vastaa siten kaikilta osiltaan kaupungin asettamia tavoitteita.

Newsecin tekemässä kehyskuntaselvityksessä (2021) selvitettiin erityyppisten tonttien toteutuneita myyntihintoja ja alueelliset markkinahinnat kehyskuntien alueella vuosien 2017 ja 2021 välisenä aikana. Tehdyn markkinahintaselvityksen mukaan vuosien 2020-2021 aikana Järvenpäässä tehtyjen kerrrostalotonttikauppojen keskihinta oli 308 €/k-m², mikä vastaa hyvin tarjouskilpailussa saatuja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

tarjouksia. Tarjottua hintaa (315 €/k-m²) voidaan pitää alueen markkinahintana, koska se vastaa kohteesta tarjouskilpailussa muodostunutta hintatasoa ja ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä alueen markkinahinnasta.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön Liite 1 -Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuustolla on toimivalta päättää maa- ja vesialueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta silloin kun kauppahinta on yli 1.000.000 euroa. Nyt käsillä olevan määräalan myyntihinta on noin 2.500.000,00 euroa.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää, että:

1. Järvenpään kaupunki myy liitteen 1 mukaisen määräalan kiinteistöstä 186-401-47-1 PROY Oy:lle liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisin ehdoin
2. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan täydentämään kauppakirjoja, kuitenkin siten, ettei kaupungin asema sopimuskumppanina heikkene.

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 12.12.2022, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Kortteli 2135 tontti 4 myytävä määräala
- 2 Liite 2 Esisopimus 2135 TONTTI 4
- 3 Liite 3 Kauppakirja 2135 TONTTI 4

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 310

HP

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että:

1. Järvenpään kaupunki myy liitteen 1 mukaisen määräalan kiinteistöstä 186-401-47-1 PROY Oy:lle liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisin ehdoin



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan täydentämään kauppakirjoja, kuitenkin siten, ettei kaupungin asema sopimuskumppanina heikkene.

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 245

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä kaavatontin 186-21-2135-4 PROY oy:lle kauppahinnalla 315 €/k-m² (asuinrakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (liikerakennusoikeus) päätöksessään 12.12.2022 § 103 Ainolan korttelin 2135 tontin 4 myyntipäätös. Kaavatontti on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupat kortteliin 2135 muodostettavista asuintalojen tonteista sen jälkeen, kun kohteelle on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.12.2023 ja viimeinen tonttikauppa viimeistään 31.12.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntijankkohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä kaavatontin 186-21-2135-4 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan kaavatontin 186-21-2135-4 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 264

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 245

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä kaavatontin 186-21-2135-4 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan kaavatontin 186-21-2135-4 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 80

Valmistelija / lisätiedot:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 264

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä kaavatontin 186-21-2135-4 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan kaavatontin 186-21-2135-4 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 26, 24.01.2022
Kaupunginvaltuusto, § 6, 14.02.2022
Kaupunginhallitus, § 246, 16.10.2023
Kaupunginhallitus, § 265, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 81, 13.11.2023

§ 81

Tontin 186-21-2135-7 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2022-12

Kaupunginhallitus, 24.01.2022, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Liitteet

- 1 Esisopimus korttelista 2135_Luonnos_Marvea Oy
- 2 Kauppakirja 2135-x_Luonnos_Marvea Oy
- 3 Marvea Oy Tontinkäyttösuunnitelma keskuskorttelin osa-alueesta I
- 4 Kilpailuohjelma korttelista 2135
- 5 Marvea Oy Tarjous keskuskorttelin osa-alueesta I

Eteläinen Järvenpää on yksi Järvenpään 2020-luvun kehittämisen painopistealueista. Eteläinen Järvenpää tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin ja pääradan parantuvat junayhteydet vahvistavat Ainolan aluekeskuksen vetovoimaa. Ainolan aluekeskuksesta tulee muodostumaan merkittävä asumisen ja palveluiden keskittymä, joka täydentää Järvenpään keskustan palvelutarjontaa.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen profiloitumisen ja identiteetin.

Alueelle rakentuu yhteensä noin 100 000 kerrosneliötä asuin-, liike- ja toimistotilaa. Radan läheisyydessä asuminen tulee olemaan kerrostalovaltaista. Alueen kaakkoisosassa rakentaminen muuttuu matalammaksi ja Vesipisaroidenpuiston läheisyydessä kaupunkikuvaa hallitsevat pientalokorttelit. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kunnan laatima valmis kaava asettaa ennalta määritellyt rajat rakennusliikkeiden työlle sekä kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle, ei kaavoituksessa tai toteuttamisvaiheessa ole enää yhteissuunnittelulle tarvetta tai mahdollisuutta.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä, mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan ja tietyssä aikataulussa, ovat investointitasot toteutuneeseen maankäyttöön nähden ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta.

Perinteistä kaavoitusprosessia, jossa rakennusliikkeet tai rakennuttajat ovat osallisia vasta asemakaavan valmistuttua, on kritisoitu syystäkin hitaaksi, tehottomaksi ja joustamattomaksi. Kaavoitus on reagoinut hitaasti muutoksiin kysynnässä, ja tontit ovat vapautuneet rakentamiselle hitaaseen tahtiin. Tämä on nähty ongelmaksi etenkin kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotannon lisäämiselle on kovat paineet.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä maanomistajien ja rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi päämääräksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista enemmän kumppanuuksiin ja asiakaslähtöisyyteen perustuvaksi, ketteräksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennusliikkeiden ja/tai rakennuttajien kanssa läpi suunnitteluprosessin. Rakennusliikkeet laativat alueelle suunnitelman, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan yhteensovittaen kaavan rakennusliikkeen ehdotuksen kanssa. Kumppanuudella, heti prosessin alkuvaiheesta alkaen, parannetaan kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, on kumppanuuskaavoitusmallissa kumppanin valinnan aika. Valinta voidaan tehdä esimerkiksi suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla, neuvottelumenettelyllä tai tarjouskilpailuun perustuen.

Kumppanin valinnan jälkeen käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja tätä edeltävän suunnitteluprosessin pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on tässä mallissa jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoituksen ja sitä seuraavan rakentamisen myötä.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään Yleiskaava2040, missä Ainolan aluekeskuksen keskuskortteli 2135 on varattu kerrostalorakentamiseen (AK). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tällöin ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla.

Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Tämän jälkeen kaavavalmistelussa jouduttiin ottamaan aikalisä. Kaavaluonnoksen eteenpäin vieminen odotti pääratihankkeen ja sen rakentamisaikataulun varmistumista, sillä Ainolan aluekeskus tulee rakentumaan uuden Ainolan junaseisakkeen ympärille. Kun junaseisakkeen siirron aikataulu varmistui, lähdettiin kaavoitusprosessia viemään eteenpäin.

Kaavaehdotuksen työstöä jatkettiin syksyllä 2020. Osana hankkeistamista käynnistettiin kumppanihakua alueen ensimmäisiin kortteleihin. Loppuvuodesta 2020 alettiin valmistella suunnittelu- ja toteutuskilpailua korttelista 2135 sekä käynnistettiin kaupallisen toimijan haku ja neuvottelumenettely korttelin 2134 asumisen kokonaisuudesta. Kaupunginvaltuusto valitsi ensimmäiset alueen toteutuskumppanit kesäkuussa 2021 (KV 21.6.2021 § 49 ja § 50). Valintapäätöksen jälkeen aloitettiin kumppanuuskaavoitusprosessin mukainen yhteissuunnittelu laadittujen tontinkäyttösuunnitelmien jalostamiseksi osaksi asemakaavaehdotusta. Syksyn 2021 aikana valmisteltiin kaavaehdotus.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ovat olleet nähtävillä 17.11. – 16.12.2021 (MRL 65 § ja MRA 27 §). Tammikuun aikana tullaan laatimaan vastineet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

saatuun kaavapalautteeseen. Kumppanuuskaavoituksen rinnalla on jatkettu kumppanihakua ja kartoitettu kiinnostuneita toimijoita kahteen muuhun aluekeskuksen kokonaisuuteen neuvottelumenettelyprosessilla.

Tarkoitus on, että kaavan hyväksymiskäsittely alkaa kaupunkikehityslautakunnassa helmikuussa ja kaava on lainvoimainen loppukevästä 2022.

Neuvottelumenettely korttelin 2135 osa-alueesta I - Marvea

Keskuskorttelin 2135 osa-alueista I-IV järjestettiin avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu maaliskoukokuussa 2021. Kilpailuun saatiin yhteensä viisi toteutusehdotusta osa-alueelle IV (kaavaehdotuksessa ohjeelliset tontit 2 ja 3) ja yksi toteutusehdotus osa-alueelle I (kaavaehdotuksessa ohjeellinen tontti 6). Kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen päätettiin toimijan valinnasta keskuskorttelin osa-alueelle IV (KV 21.6.2021 § 49 ja § 50). Samassa yhteydessä kaupunki varasi itsellään oikeuden olla valitsematta muille keskuskorttelin osa-alueille toimijoita.

Keskuskorttelin osa-alue I sijoittuu radan varteen. Radan läheisyydestä ja sen aiheuttamasta melusta ja tärinästä johtuen kyseinen rakentamispaikka on haastava. Samalla osa-alue on kuitenkin muun alueen meluntorjunnan näkökulmasta keskeinen, mikä puoltaa osa-alueen etupainotteista rakentamista. Osa-alueen haastava sijainti selittää sitä, että alueelle saatiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa vain yksi tarjous. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhteydessä osa-alueelle ei valittu toimijaa ja näin ollen syksyllä 2021 kumppania alettiin etsiä neuvottelumenettelyn kautta, jotta osa-alueen erityispiirteet pystyttäisiin paremmin huomioimaan kumppanin valinnassa ja hankkeen suunnittelussa. Neuvottelumenettelyprosessin aikana tutkittiin osa-alueen vaihtoehtoisia toteuttamistapoja.

Syksyn aikana neuvotteluja hankkeesta käytiin YIT:n kanssa, joka oli sivunnut ko osa-alueetta suunnittelukilpailun tarjouksessaan, jonka he olivat jättäneet osa-alueesta IV. Loppusyksystä kuitenkin jouduttiin toteamaan, että jatkosuunnittelun edellytyksiä YIT:n kanssa ei ole useista suunnittelun iterointikierröksistä ja keskusteluista huolimatta.

Päätöksen jälkeen jatkettiin toimijoiden ja kiinnostuksen kartoittamista. Lokakuussa 2021 käynnistettiin neuvottelut Marvea Oy:n kanssa. Syksyn aikana on työstetty eteenpäin Marvean tarjousehdotusta, jonka Marvea jätti jo suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun yhteydessä. Neuvottelumenettelyn lopputuloksena korttelin 2135 osa-alueen I toteuttajaksi esitetään Marvea Oy:tä.

Yhteissuunnitteluprosessin edetessä Marvean alkuperäinen ehdotus on saatu vastaamaan kaupungin osa-alueelle asettamia tavoitteita. Marvean ehdotus on kaupunkikuvaltaan laadukas ja istuu aluekeskuksen ilmeeseen tiukoista meluntorjunnan vaatimuksista huolimatta. Loppuvuodesta on tutkittu ehdotuksen yhteensovittamista kaavaehdotukseen. Samalla on varmistettu se, että ehdotus on alueelle laaditun rakentamistapaohjeen mukainen. Ehdotuksen mukaan osa-alueelle rakentuu monipuolista asuntotarjontaa kaupunkilaisten eri tarpeisiin. Tarjouksessaan Marvea on sitoutunut kaupungin hankkeelle asettamiin reunaehtoihin kuten esitettyyn Ainolan pysäköintiratkaisuun, asuntokokojen säätelyyn, resurssiviisaustavoitteisiin sekä taiteen prosenttiperaatteen käyttöön alueella.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tontteja tarjouskilpailuun tai ulkopuolisen arvioitsijan markkina-arvioon perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten tai ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviokirjan perusteella. Marvean tarjoushinta (345 €/k-m²) on markkinatason mukainen huomioiden sekä suunnittelukilpailussa jätetyt tarjoukset että alueesta teetetyt arviolausunnot. Täten tarjottu hinta täyttää valtioneuvoston vaatimukset. Hinta myös ylittää kaupungin asettaman tavoitetason. Kokonaisuuden arvoa nostaa erityisesti osa-alueen haastava sijainti. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, kun myytävän kohteen arvo on yli 1 M€. Nyt käsillä olevan kokonaisuuden arvo on noin 3 M€.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää, että kaupunginvaltuusto:

1. Valitsee Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alue I toteuttajatahoksi Marvea Oy:n.
2. Päättää luovuttaa korttelissa 2135 osa-alueella I olevat kiinteistöt 345 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Marvealle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen ja siihen liittyvään esisopimukseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. Valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajataholle, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan siten, että kaupunginvaltuustolle toimitetaan oheismateriaalina maankäyttöjohtajan kaupunginhallituksessa esittämä selostus sekä aluetta koskeva karttaliite.

Päätös

Hyväksyttiin täydennetyin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto, 14.02.2022, § 6

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Liitteet

- 1 Esisopimus korttelista 2135_Luonnos_Marvea Oy
- 2 Kauppakirja 2135-x_Luonnos_Marvea Oy
- 3 Marvea Oy Tontinkäyttösuunnitelma keskuskorttelin osa-alueesta I
- 4 Kilpailuohjelma korttelista 2135
- 5 Marvea Oy Tarjous keskuskorttelin osa-alueesta I

Oheismateriaali

- 1 KH24012022_yleisesittely_myyntipäätökset
- 2 Karttaliite_Marvea

Kaupunginhallitus 24.1.2022 § 26

Oheismateriaaliin on lisätty maankäyttöjohtajan kaupunginhallituksessa esittämä selostus sekä aluetta koskeva karttaliite.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginvaltuusto

1. valitsee Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alue I toteuttajatahoksi Marvea Oy:n.
2. päättää luovuttaa korttelissa 2135 osa-alueella I olevat kiinteistöt 345 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Marvealle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen ja siihen liittyvään esisopimukseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajataholle, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 246

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä tontin 186-21-2135-7 Marvealle kauppahinnalla 345 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 14.2.2022 § 6 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 kumppanin valinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupat kortteliin 2135 muodostettavista asuinkerrostalojen tonteista siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kolmen kuukauden kuluttua em. korttelia koskevan asemakaavan voimaantulosta ja jälkimmäinen tonttikauppa viimeistään 12 kuukauden kuluttua em. korttelia koskevan asemakaavan voimaantulosta. Ensimmäinen tonttikauppa on toteutunut sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen mukaan toinen tonttikauppa olisi tehtävä viimeistään 16.2.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisääjän myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä tontin 186-21-2135-7 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan tontin 186-21-2135-7 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 265

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 246

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä tontin 186-21-2135-7 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan tontin 186-21-2135-7 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 81

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 265

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä tontin 186-21-2135-7 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan tontin 186-21-2135-7 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 61, 20.05.2021

Kaupunginhallitus, § 152, 31.05.2021

Kaupunginhallitus, § 161, 07.06.2021

Kaupunginhallitus, § 178, 21.06.2021

Kaupunginvaltuusto, § 50, 21.06.2021

Kaupunginhallitus, § 247, 16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 266, 30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 82, 13.11.2023

§ 82

Tontin 186-21-2135-2 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2021-1076

Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 61

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

Liitteet

1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Tarja Kariniemi

Alueen yleiskuvaus

Eteläinen Järvenpää on tulevien vuosien keskeinen kehittämisen painopistealue. Eteläinen Järvenpää tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin. Ainolan aseman ympärille syntyy vahva lähipalveluita tarjoava Ainolan aluekeskus Järvenpään keskustan rinnalle.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen mahdollistaa alueelle myös täysin uudenlaisen profiloitumisen ja identiteetin.

Asuminen on kerrostalovaltaista, mutta myös matalammilla kaupunkitaloilla ja yhtiömuotoisella omakotitaloasumisella on paikkansa. Alueelle rakentuu yhteensä yli 100 000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa.

Pääradan parantuvat junayhteydet etelään ja pohjoiseen vahvistavat Ainolan aluekeskuksen vetovoimaa. Hyvät ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet asemille sekä julkisen liikenteen kehittäminen erityisesti keskustan ja Ainolan välillä turvaavat kestävätkä liikenneratkaisut.

Kumppanuuskaavoitus prosessina



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään sykliisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja toteutuu alue vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot toteutuneeseen maankäyttöön nähden ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt myös Järvenpäässä esimerkiksi Pajalanpihan alueella.

Perinteistä kaavoitusprosessia, jossa rakennusliikkeet tai rakennuttajat ovat osallisia vasta asemakaavan valmistuttua, on kritisoitu syystäkin hitaaksi, tehottomaksi ja joustamattomaksi. Kaavoitus on reagoinut hitaasti muutoksiin kysynnässä, ja tontit ovat vapautuneet rakentamiselle hitaaseen tahtiin. Tämä on nähty ongelmaksi etenkin kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotannon lisäämiselle on kovat paineet.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä maanomistajien ja rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennusliikkeiden ja/tai rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja suunnittelukilpailun pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään yleiskaavan, missä Ainolan aluekeskuksen kortteli 2135 alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan tällöin tehokkaalle kerrostalorakentamiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle.

Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Kaavaluonnoksen eteenpäin vieminen on odottanut pääradan rakentamisaikataulun varmistumista, sillä Ainolan aluekeskuksen rakentamisen keskeisenä piirteenä on se, että alueesta rakentuu uuden Ainolan junaseisakkeen asemanseutu. Koska junaseisakkeen ja pääradan rakentamisaikataulu on ollut epäselvä, ei kaavaluonnosta olla voitu edistää nopeampaan tahtiin. Mm. MAL-sopimuksen myötä junaradan rahoituksen varmistuttua rakentamisaikatauluun on saatu varmuus, minkä pohjalta kaavaehdotuksen työstö voi alkaa. Kaavaehdotuksen työstö on aloitettu syksyllä 2020, minkä pohjalta on käynnistetty suunnittelu- ja toteutuskilpailu korttelin 2135 osalta ja neuvottelumenettely korttelin 2134 osalta. Nämä kaksi korttelia ovat aluekeskuksen ensimmäiset rakentumaan lähtevät korttelit.

Tarjouskilpailu korttelista 2135

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin korttelin 2135 osalta avoimena kilpailuna. Kilpailuun osallistuakseen toimijan tuli jättää hintatarjous sekä laatia



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteutusehdotus yhdestä tai useammasta kilpailuohjelman osa-alueesta. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajat ja tekee voittajasta esityksensä toimivaltaisille toimielimille. Arvioinnissa hinnan painoarvo oli 50 % ja laadun 50 %. Tarjoukset ja toteutusehdotukset tuli jättää 14.5.2021 mennessä. Kilpailuohjelma on päätöksen liitteenä (liite 3).

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan tarjouskilpailuun perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten perusteella. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

Koska suunnittelukilpailun päättymispäivä on 14.5.2021, tullaan kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja esittelemään, ja päätösesitys antamaan kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 20.5.2021 asian käsittelyn yhteydessä.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Korttelin 2135 myyntihinta on noin 10 miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

- koska suunnittelukilpailun päättymispäivä on 14.5.2021, tullaan kilpailuehdotukset ja arviointipöytäkirja esittelemään, ja päätösesitys antamaan vasta kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 20.5.2021 asian käsittelyn yhteydessä.*
- kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voitavissa tarjouksissa esitetyt yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
- kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
- maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
- päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa, kilpailuehdotuksia ja arviointipöytäkirjaa.

Willem van Schevikhoven poistui 17.56.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Tuija Kuusisto poistui 17.59.

Esittelijä teki kokouksessa päätösehdotuksen kohtaan 1 seuraavan päätösehdotuksen:

”Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alueen IV toteuttajatahoksi valitaan Hartela ehdotuksella ”Salainen puutarha”. Muihin osa-alueisiin ei esitetä kilpailun perusteella toteuttajaa.”

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti esittelijän kokouksessa tekemällä päätösehdotuksella täydennettynä.

Kaupunginhallitus, 31.05.2021, § 152

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi
tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi
tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135
- 2 Liite Arviointipöytäkirja Ainolan aluekeskuksen keskuskortteli 2135

Kaupunkikehityslautakunta 20.5.2021 § 61

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voittavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja
2. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Mikko Taavitsainen ehdotti asian pöydällepanoa. Hallitus hyväksyi pöydällepanon yksimielisesti.

Päätös

Asia pantiin pöydälle.

Kaupunginhallitus, 07.06.2021, § 161

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Kariniemi
tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi
tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135
- 2 Liite Arviointipöytäkirja Ainolan aluekeskuksen keskuskortteli 2135

Kaupunginhallitus 31.5.2021 § 152, asia jätettiin pöydälle.

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voittavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja
2. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Tämä asia käsiteltiin § 155 jälkeen.

Pekka Heikkilä ehdotti Mikko Taavitsaisen kannattamana, että päätösehdotuksen kohta 3 muutetaan kuulumaan seuraavasti:

oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan tarvittavat lisäykset, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Kaupunginhallitus hyväksyi Heikkilän ehdotuksen yksimielisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. päättää valita Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi NCC ja HOK-Elanto.
 2. hyväksyy korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m² (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m² (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
 3. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan tarvittavat lisäykset, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
 4. valtuuttaa maankäyttöjohtaja luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
-

Kaupunginhallitus, 21.06.2021, § 178

Valmistelijat / lisätiedot:
Iiris Laukkanen
iiris.laukkanen@jarvenpaa.fi
kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus on käsitellyt asian kokouksessaan 7.6.2021 § 161.

Tekstinkäsittelyvirheen vuoksi pöytäkirjamerkintä ei vastaa kokouskäsitteilyä eikä hyväksyttyä päätösehdotusta, vaan vastaa kaupunginhallituksen päätöksen 31.5.2021 § 153 päätösehdotusta. Pöytäkirjamerkintää on korjattava vastaamaan kokouksen kulkua.

Päätösehdotus on ollut seuraava:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voitavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja
2. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Pekka Heikkilä on Mikko Taavitsaisen kannattamana ehdottanut, että päätösehdotuksen kohta 3 muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan tarvittavat lisäykset, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina."

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Heikkilän ehdotuksen yksimielisesti.

Päätöksen olisi siten tullut kuulua seuraavasti:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voittavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja
2. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Kaupunkikehityslautakunta on lisäksi kokouksessaan päättänyt ehdottaa kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että päätösehdotusta täydennetään seuraavasti: "Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alueen IV toteuttajatahoksi valitaan Hartela ehdotuksella "Salainen puutarha". Muihin osa-alueisiin ei esitetä kilpailun perusteella toteuttajaa." Tämä täsmennetään päätöskohdaksi 1. Lisäksi täsmennetään viimeisessä päätöskohdassa oleva viittaus päätöksen esittelytekstiin viittaukseksi voittaviin tarjouksiin.

Kaupunginhallituksen päätösehdotusta on siten myös täsmennettävä vastaavasti.

IL

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää täsmentää esitystään kaupunginvaltuustolle asiassa 21.6.2021 § 50 kuulumaan seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. päättää, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alueen IV toteuttajatahoksi valitaan Hartela ehdotuksella "Salainen puutarha"



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voitavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja
3. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
4. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt voitavissa tarjouksissa ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Tiia Lintula saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 21.06.2021, § 50

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Kariniemi
tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi
tonttipäällikkö

Liitteet

- 1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135
- 2 Liite Arviointipöytäkirja Ainolan aluekeskuksen keskuskortteli 2135

Kaupunginhallitus 21.6.2021 § 178

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

1. päättää, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alueen IV toteuttajatahoksi valitaan Hartela ehdotuksella "Salainen puutarha"
2. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voitavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja
3. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
4. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt voitavissa tarjouksissa ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 247

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä tontin 186-21-2135-2 Hartelalle kauppahinnalla 1.010.051,00 euroa päätöksessään 21.6.2021 § 50 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus. Ostaja on sitoutunut tekemään ensimmäisen kiinteistökaupan kortteliin 2135 muodostettavasta tontista 3 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja toisen kiinteistökaupan kortteliin 2035 muodostettavasta tontista 9 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä tontin 186-21-2135-2 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan tontin 186-21-2135-2 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 266

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 247

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä tontin 186-21-2135-2 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan tontin 186-21-2135-2 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 82

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 266

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä tontin 186-21-2135-2 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan tontin 186-21-2135-2 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteerin, tonttipäällikön, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 7,26.01.2023

Kaupunginhallitus, § 34,30.01.2023

Kaupunginvaltuusto, § 6,13.02.2023

Kaupunginhallitus, § 248,16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 249,16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 267,30.10.2023

Kaupunginhallitus, § 268,30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 83, 13.11.2023

§ 83

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-403-1-360 (kortteli 2402), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2022-2268

Kaupunkikehityslautakunta, 26.01.2023, § 7

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Kilpailuohjelma. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Anni-tädin kylä, Järvenpään kaupunki

2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401

3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402

4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt

5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti

6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä

7 Liite 7 Esisopimus

8 Liite 8 Kauppakirja

Alueen yleiskuvaus

Vanhankylänniemen kehittämistä ohjaa Järvenpään uusi yleiskaava 2040 sekä kaupunkistrategia. Yleiskaava 2040 osoittaa Vanhankylänniemeeseen alueita laadukkaaseen pientaloasumiseen, matkailun ja virkistystyksen käyttöön sekä luonnonsuojeluun. Vanhankylänniemen asemakaava on tarkoitus laatia kahdessa osassa. Ensin laaditaan asemakaava Anni-tädin kylän uudelle asuinalueelle.

Anni-tädin kylä sijoittuu Stålhanentien varteen, entisen terveyskeskuksen alueelle ja peltoalueille Stålhanentien koillispuolella. Alue on suureksi osaksi rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Suuri osa peltoalueesta jää myös uuden asemakaavan myötä avoimeksi virkistysalueeksi. Perinteikäs kulttuuriympäristö ja maiseman erityisarvot, kestävä elämäntapa sekä ympäristöön soveltuva rakentaminen ovat tärkeimpiä lähtökohtia, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista.

Anni-tädin kylän kaavatilanne



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään uusi yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Yleiskaavassa Stålnanentien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Stålnanentien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Anni-tädin kylän asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön soveltuvaan, resurssiviisaaseen asuinrakentamiseen sekä arvokkaan maiseman ja luonnonympäristön säilyttämiseen virkistyskäytössä ja luonnonsuojelualueena. Alueelle tulee asumista noin 20.000 k-m², mikä tarkoittaa noin 200 asuntoa ja 420 asukasta.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 18.2.2022 Anni-tädin kylän kaavarungon alueen jatkosuunnittelun pohjaksi (§ 13 Vanhankylänniemi, Anni-tädin kylän asemakaava). Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.3.2022. Asemakaavaluonnoksen valmistelu on käynnistynyt keväällä ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.11.-1.12.2022. Alkuvuodesta 2023 käynnistyy asemakaavaehdotuksen työstäminen kumppanuuskaavoituksena. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus on hyväksymiskäsittelyssä loppukevästä 2023 ja asemakaava saa lainvoiman kesän 2023 aikana. Anni-tädin kylän rakentaminen tulee käynnistymään suunnittelu- ja tontinluovutus kilpailun kohteena olevista tonteista (kortteli 2401 ja kortteli 2402).

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot perinteisessä mallissa toteutuneeseen maankäyttöön nähden usein ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä rakentajien kanssa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupungin edellisen valtuustokauden strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta.

Kumppanuuskaavoituksen etuna on myös toteutuksen markkinaehtoisuus. Se, että tontit menevät kaupaksi varmistetaan jo kaavaprosessin alkumetreillä. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa nopeasti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla, neuvottelumenettelyllä tai tarjouskilpailuun perustuen. Järvenpään kaupunki järjesti Anni-tädin kylän alueesta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.11.2022-10.1.2023. Kilpailussa kaupunki haki rakennuttajia alueen yhteissuunnitteluun ja kumppanikaavoitukseen.

Kilpailu toteutettiin kaikille avoimena suunnittelukilpailuna (Liite 1_Kilpailuohjelma). Kilpailualue koostui kahdesta kilpailukohteesta (kilpailukohde 1, kilpailukohde 2). Kiinnostuneiden toimijoiden tuli laatia kilpailuehdotus ja antaa hintatarjous kilpailukohteesta.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kilpailussa haettiin laadukasta toteutusta, Järvenpään mittakaavassa poikkeukselliseen paikkaan. Alueen kohderyhmänä tulevat olemaan pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestäväää elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä. Näin ollen kilpailuarvioinnissa laadun painoarvo oli 60 % ja hinnan 40 %. Laatuarvioinnissa painottui seuraavat kriteerit kilpailuehdotuksen toiminnallisuus (20%), ympäristö- ja resurssiviisaus (20%) sekä kaupunkikuva (20%)

Yhteensä kaupunki sai kolme kilpailuehdotusta. Kaksi ehdotuksista oli laadittu kilpailukohteeseen 2 (kortteliin 2402) ja yksi kilpailukohteeseen 1 (kortteliin 2401). Kaupungin sisäinen arviointiryhmä on arvioinut ehdotukset kilpailuohjelmassa määriteltyjen kriteerien mukaan. Arviointiryhmän kaupunkikehityslautakunnalle esittämät, valittavat kilpailuehdotukset on arvioitu erittäin laadukkaiksi toteutuksiksi, jotka vastaavat kaupungin kaupunkikuvalle, toiminnallisuudelle ja resurssiviisaudelle asettamiin tavoitteisiin. Kilpailuehdotukset ovat päätöksen liitteinä (Liite 4_Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy ja Liite 5_Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy).

Molemmissa, valittavaksi esitettävissä, kilpailuehdotuksissa korostuu laadukas, tilava ja eri elämänvaiheisiin sopiva asuminen. Ehdotukset vastaavat uuden asuntopoliittisen ohjelman mukaisiin tavoitteisiin ja niissä on kiinnitetty erityishuomiota asumisen laatua nostaviin tekijöihin kuten asuntojen suuntauksiin, piha-alueisiin, yhteisöllisiin tiloihin, hirren käyttöön materiaalivalintana. Piha-alueet ovat toiminnoiltaan monipuolisia, viihtyisiä, vehreitä ja aktivoivat yhteisöllisyyteen. Kokonaisratkaisut ovat toimivia ja ehdotuksissa on huomioitu eri toimintojen yhteensovittaminen.

Valittavaksi esitettävät suunnitelmat ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Ehdotukset ovat tasapainoisia, hillittyjä ja istuvat alueen miljööseen sekä huomioivat maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Julkisviuissa tullaan käyttämään laadukkaita, ympäristöön soveltuvia materiaaleja.

Lisäksi suunnittelukilpailussa haettiin kestäväää, energiatehokasta ja resurssiviisasta ratkaisua. Vanhankylänniemen suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu myös puurakentamisen edistäminen. Korttelin 2401 rakenneratkaisuna on massiivihirsi. Korttelin 2402 kantava runko tehdään vähähiilisestä betonista ja ulkoseinät lamellihirrestä. Nämä ovat pitkäikäisiä ja kestäviä ratkaisuja. Valittavaksi esitettävien ehdotusten energiatehokkuus ja kaupungin resurssiviisaustavoitteita edistävät ratkaisut (mm. aurinkopaneelit, materiaalivalinnat, energia- ja lämmitysratkaisut) ylittivät kaupungin kilpailuohjelmassa asettamat tavoitteet.

Arviointiryhmän laatima arviointipöytäkirja on päätöksen liitteenä (Liite 6 Arviointipöytäkirja). Arviointipöytäkirjassa on kattavasti kuvattu tarjoukset ja arvioitu kilpailuohjelman mukaisten laatuksiteereiden täyttymistä.

Markkinaehtoisuuden varmistaminen

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Kiinteistöjä voidaan luovuttaa vain markkinaehtoisesti. Markkinaehtoisuus varmistetaan joko järjestämällä tarjouskilpailu tai arvioimalla kohteen markkinahinta (=mikä hinta olisi ollut, jos olisi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

järjestetty tarjouskilpailu). Nyt käsillä olevassa myyntipäätöksessä markkinaehtoisuus on varmistettu tarjouskilpailulla.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Kortteleissa 2401 ja 2402 sijaitsevien määräalojen myyntihinta on yhteensä noin 3,2 miljoonaa euroa. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että;

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt
2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti
3. Liitteessä 2 esitetty määräala (kortteli 2401) myydään 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Suomen Hyvä Koti Oy:lle ja liitteessä 3 esitetty määräala (kortteli 2402) 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen VRP Etelä-Suomi Oy:lle liitteenä olevan kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan ja liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnoksiin voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Edellä mainitusta päätöskohdasta 4 poiketen voidaan kuitenkin sopia sopimusmuutoksesta, joka koskee korttelin 2401 perustamistapaa. Korttelin 2401 perustaminen on arvioitu alustavissa maaperäselvityksissä toteutettavaksi maanvaraisesti. Jos perustaminen vaatii myöhemmin tehtävän perustamistapalausannon mukaan paalutuksen, huomioidaan tämä tontin myyntihinnassa maksimissaan 5% kompensationsa Suomen Hyvä Koti Oy:n tarjouksen yksikköhintaan.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, 30.01.2023, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 / Kilpailuohjelma. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Anni-tädin kylä, Järvenpään kaupunki
- 2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401
- 3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402
- 4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt
- 5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti
- 6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä
- 7 Liite 7 Esisopimus
- 8 Liite 8 Kauppakirja

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunkikehityslautakunta 26.1.2023 § 7

Asiaesittely täydentyy kaupunkikehityslautakunnan 26.1.2023 kokouksen jälkeen.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että;

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt
2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti
3. Liitteessä 2 esitetty määräala (kortteli 2401) myydään 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Suomen Hyvä Koti Oy:lle ja liitteessä 3 esitetty määräala (kortteli 2402) 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen VRP Etelä-Suomi Oy:lle liitteenä olevan kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan ja liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnoksiin voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Edellä mainitusta päätöskohdasta 4 poiketen voidaan kuitenkin sopia sopimusmuutoksesta, joka koskee korttelin 2401 perustamistapaa. Korttelin 2401 perustaminen on arvioitu alustavissa maaperäselvityksissä toteutettavaksi maanvaraisesti. Jos perustaminen vaatii myöhemmin tehtävän perustamistapalausannon mukaan paalutuksen, huomioidaan tämä tontin myyntihinnassa maksimissaan 5% kompensaatina Suomen Hyvä Koti Oy:n tarjouksen yksikköhintaan.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Kaupunginhallitus piti neuvottelutauon klo 17.37–17.49.

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti: "Pykälän oheismateriaaliksi täydennetään kolmas kilpailuehdotussuunnitelma. "

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.02.2023, § 6

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 / Kilpailuohjelma. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Anni-tädin kylä, Järvenpään kaupunki
- 2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401
- 3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402
- 4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt
- 5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti
- 6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä
- 7 Liite 7 Esisopimus
- 8 Liite 8 Kauppakirja

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 34

Pykälän oheismateriaaliksi on täydennetty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kolmas kilpailuehdotussuunnitelma.

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä, että

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti.
3. liitteessä 2 esitetty määräala (kortteli 2401) myydään 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Suomen Hyvä Koti Oy:lle ja liitteessä 3 esitetty määräala (kortteli 2402) 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen VRP Etelä-Suomi Oy:lle liitteenä olevan kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan ja liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.
4. kauppakirjaluonnoksiin voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. edellä mainitusta päätöskohdasta 4 poiketen voidaan kuitenkin sopia sopimusmuutoksesta, joka koskee korttelin 2401 perustamistapaa. Korttelin 2401 perustaminen on arvioitu alustavissa maaperäselvityksissä toteutettavaksi maanvaraisesti. Jos perustaminen vaatii myöhemmin tehtävän perustamistapalausannon mukaan paalutuksen, huomioidaan tämä tontin myyntihinnassa maksimissaan 5% kompensaatina Suomen Hyvä Koti Oy:n tarjouksen yksikköhintaan.
6. päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Puheenjohtaja myönsi ensin pyydetty ryhmäpuheenvuorot ryhmien suuruusjärjestyksessä ja sen jälkeen pyydetty yksilöpuheenvuorot.

Käsittelyn kuluessa Satu Haaparanta ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen vastasi esitettyihin kysymyksiin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 248

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2402 VRP Etelä-Suomi Oy:lle 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 13.2.2023 § 6 Anni-tädin kylän kumppaninvalinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.5.2024.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtäläillä kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2402 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2402 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 249

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2401 Suomen Hyvä Koti Oy:lle 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 13.2.2023 § 6 Anni-tädin kylän kumppanivalinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.5.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2401 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2401 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 267

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 248

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2402 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2402 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 268

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 249

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2401 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2401 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 83

Valmistelija / lisätiedot:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 267

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää valtuuttaa

1. maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2402 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa.
2. maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2402 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 7,26.01.2023

Kaupunginhallitus, § 34,30.01.2023

Kaupunginvaltuusto, § 6,13.02.2023

Kaupunginhallitus, § 248,16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 249,16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 267,30.10.2023

Kaupunginhallitus, § 268,30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 84, 13.11.2023

§ 84

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-403-1-360 (kortteli 2401), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2022-2268

Kaupunkikehityslautakunta, 26.01.2023, § 7

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Kilpailuohjelma. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Anni-tädin kylä, Järvenpään kaupunki

2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401

3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402

4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt

5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti

6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä

7 Liite 7 Esisopimus

8 Liite 8 Kauppakirja

Alueen yleiskuvaus

Vanhankylänniemen kehittämistä ohjaa Järvenpään uusi yleiskaava 2040 sekä kaupunkistrategia. Yleiskaava 2040 osoittaa Vanhankylänniemeeseen alueita laadukkaaseen pientaloasumiseen, matkailun ja virkistystyksen käyttöön sekä luonnonsuojeluun. Vanhankylänniemen asemakaava on tarkoitus laatia kahdessa osassa. Ensin laaditaan asemakaava Anni-tädin kylän uudelle asuinalueelle.

Anni-tädin kylä sijoittuu Stålhanentien varteen, entisen terveyskeskuksen alueelle ja peltoalueille Stålhanentien koillispuolella. Alue on suureksi osaksi rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen ja Kaakkolan omakotialueeseen. Suuri osa peltoalueesta jää myös uuden asemakaavan myötä avoimeksi virkistysalueeksi. Perinteikäs kulttuuriympäristö ja maiseman erityisarvot, kestävä elämäntapa sekä ympäristöön soveltuva rakentaminen ovat tärkeimpiä lähtökohtia, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista.

Anni-tädin kylän kaavatilanne



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään uusi yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Yleiskaavassa Stålnhentien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Stålnhentien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Anni-tädin kylän asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön soveltuvaan, resurssiviisaaseen asuinrakentamiseen sekä arvokkaan maiseman ja luonnonympäristön säilyttämiseen virkistyskäytössä ja luonnonsuojelualueena. Alueelle tulee asumista noin 20.000 k-m², mikä tarkoittaa noin 200 asuntoa ja 420 asukasta.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kokouksessaan 18.2.2022 Anni-tädin kylän kaavarungon alueen jatkosuunnittelun pohjaksi (§ 13 Vanhankylänniemi, Anni-tädin kylän asemakaava). Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.3.2022. Asemakaavaluonnoksen valmistelu on käynnistynyt keväällä ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.11.-1.12.2022. Alkuvuodesta 2023 käynnistyy asemakaavaehdotuksen työstäminen kumppanuuskaavoituksena. Tavoitteena on, että asemakaavaehdotus on hyväksymiskäsittelyssä loppukevästä 2023 ja asemakaava saa lainvoiman kesän 2023 aikana. Anni-tädin kylän rakentaminen tulee käynnistymään suunnittelu- ja tontinluovutus kilpailun kohteena olevista tonteista (kortteli 2401 ja kortteli 2402).

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot perinteisessä mallissa toteutuneeseen maankäyttöön nähden usein ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä rakentajien kanssa.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpään kaupungin edellisen valtuustokauden strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta.

Kumppanuuskaavoituksen etuna on myös toteutuksen markkinaehtoisuus. Se, että tontit menevät kaupaksi varmistetaan jo kaavaprosessin alkumetreillä. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa nopeasti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla, neuvottelumenettelyllä tai tarjouskilpailuun perustuen. Järvenpään kaupunki järjesti Anni-tädin kylän alueesta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 15.11.2022-10.1.2023. Kilpailussa kaupunki haki rakennuttajia alueen yhteissuunnitteluun ja kumppanikaavoitukseen.

Kilpailu toteutettiin kaikille avoimena suunnittelukilpailuna (Liite 1_Kilpailuohjelma). Kilpailualue koostui kahdesta kilpailukohteesta (kilpailukohde 1, kilpailukohde 2). Kiinnostuneiden toimijoiden tuli laatia kilpailuehdotus ja antaa hintatarjous kilpailukohteesta.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kilpailussa haettiin laadukasta toteutusta, Järvenpään mittakaavassa poikkeukselliseen paikkaan. Alueen kohderyhmänä tulevat olemaan pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestäväää elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä. Näin ollen kilpailuarvioinnissa laadun painoarvo oli 60 % ja hinnan 40 %. Laatuarvioinnissa painottui seuraavat kriteerit kilpailuehdotuksen toiminnallisuus (20%), ympäristö- ja resurssiviisaus (20%) sekä kaupunkikuva (20%)

Yhteensä kaupunki sai kolme kilpailuehdotusta. Kaksi ehdotuksista oli laadittu kilpailukohteeseen 2 (kortteliin 2402) ja yksi kilpailukohteeseen 1 (kortteliin 2401). Kaupungin sisäinen arviointiryhmä on arvioinut ehdotukset kilpailuohjelmassa määriteltyjen kriteerien mukaan. Arviointiryhmän kaupunkikehityslautakunnalle esittämät, valittavat kilpailuehdotukset on arvioitu erittäin laadukkaiksi toteutuksiksi, jotka vastaavat kaupungin kaupunkikuvalle, toiminnallisuudelle ja resurssiviisaudelle asettamiin tavoitteisiin. Kilpailuehdotukset ovat päätöksen liitteinä (Liite 4_Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy ja Liite 5_Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy).

Molemmassa, valittavaksi esitettävissä, kilpailuehdotuksissa korostuu laadukas, tilava ja eri elämänvaiheisiin sopiva asuminen. Ehdotukset vastaavat uuden asuntopoliittisen ohjelman mukaisiin tavoitteisiin ja niissä on kiinnitetty erityishuomiota asumisen laatua nostaviin tekijöihin kuten asuntojen suuntauksiin, piha-alueisiin, yhteisöllisiin tiloihin, hirren käyttöön materiaalivalintana. Piha-alueet ovat toiminnoiltaan monipuolisia, viihtyisiä, vehreitä ja aktivoivat yhteisöllisyyteen. Kokonaisratkaisut ovat toimivia ja ehdotuksissa on huomioitu eri toimintojen yhteensovittaminen.

Valittavaksi esitettävät suunnitelmat ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Ehdotukset ovat tasapainoisia, hillittyjä ja istuvat alueen miljööseen sekä huomioivat maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Julkisviuissa tullaan käyttämään laadukkaita, ympäristöön soveltuvia materiaaleja.

Lisäksi suunnittelukilpailussa haettiin kestäväää, energiatehokasta ja resurssiviisasta ratkaisua. Vanhankylänniemen suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu myös puurakentamisen edistäminen. Korttelin 2401 rakenneratkaisuna on massiivihirsi. Korttelin 2402 kantava runko tehdään vähähiilisestä betonista ja ulkoseinät lamellihirrestä. Nämä ovat pitkäikäisiä ja kestäviä ratkaisuja. Valittavaksi esitettävien ehdotusten energiatehokkuus ja kaupungin resurssiviisaustavoitteita edistävät ratkaisut (mm. aurinkopaneelit, materiaalivalinnat, energia- ja lämmitysratkaisut) ylittivät kaupungin kilpailuohjelmassa asettamat tavoitteet.

Arviointiryhmän laatima arviointipöytäkirja on päätöksen liitteenä (Liite 6 Arviointipöytäkirja). Arviointipöytäkirjassa on kattavasti kuvattu tarjoukset ja arvioitu kilpailuohjelman mukaisten laatuksiteereiden täyttymistä.

Markkinaehtoisuuden varmistaminen

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Kiinteistöjä voidaan luovuttaa vain markkinaehtoisesti. Markkinaehtoisuus varmistetaan joko järjestämällä tarjouskilpailu tai arvioimalla kohteen markkinahinta (=mikä hinta olisi ollut, jos olisi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

järjestetty tarjouskilpailu). Nyt käsillä olevassa myyntipäätöksessä markkinaehtoisuus on varmistettu tarjouskilpailulla.

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Kortteleissa 2401 ja 2402 sijaitsevien määräalojen myyntihinta on yhteensä noin 3,2 miljoonaa euroa. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että;

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt
2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti
3. Liitteessä 2 esitetty määräala (kortteli 2401) myydään 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Suomen Hyvä Koti Oy:lle ja liitteessä 3 esitetty määräala (kortteli 2402) 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen VRP Etelä-Suomi Oy:lle liitteenä olevan kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan ja liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnoksiin voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Edellä mainitusta päätöskohdasta 4 poiketen voidaan kuitenkin sopia sopimusmuutoksesta, joka koskee korttelin 2401 perustamista. Korttelin 2401 perustaminen on arvioitu alustavissa maaperäselvityksissä toteutettavaksi maanvaraisesti. Jos perustaminen vaatii myöhemmin tehtävän perustamistapalausannon mukaan paalutuksen, huomioidaan tämä tontin myyntihinnassa maksimissaan 5% kompensationsa Suomen Hyvä Koti Oy:n tarjouksen yksikköhintaan.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, 30.01.2023, § 34

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 / Kilpailuohjelma. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Anni-tädin kylä, Järvenpään kaupunki
- 2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401
- 3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402
- 4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt
- 5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti
- 6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä
- 7 Liite 7 Esisopimus
- 8 Liite 8 Kauppakirja

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunkikehityslautakunta 26.1.2023 § 7

Asiaesittely täydentyy kaupunkikehityslautakunnan 26.1.2023 kokouksen jälkeen.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että;

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt
2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti
3. Liitteessä 2 esitetty määräala (kortteli 2401) myydään 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Suomen Hyvä Koti Oy:lle ja liitteessä 3 esitetty määräala (kortteli 2402) 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen VRP Etelä-Suomi Oy:lle liitteenä olevan kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan ja liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnoksiin voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Edellä mainitusta päätöskohdasta 4 poiketen voidaan kuitenkin sopia sopimusmuutoksesta, joka koskee korttelin 2401 perustamistapaa. Korttelin 2401 perustaminen on arvioitu alustavissa maaperäselvityksissä toteutettavaksi maanvaraisesti. Jos perustaminen vaatii myöhemmin tehtävän perustamistapalausannon mukaan paalutuksen, huomioidaan tämä tontin myyntihinnassa maksimissaan 5% kompensaatina Suomen Hyvä Koti Oy:n tarjouksen yksikköhintaan.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Kaupunginhallitus piti neuvottelutauon klo 17.37–17.49.

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti: "Pykälän oheismateriaaliksi täydennetään kolmas kilpailuehdotussuunnitelma. "

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyt päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.02.2023, § 6

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 / Kilpailuohjelma. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Anni-tädin kylä, Järvenpään kaupunki
- 2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401
- 3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402
- 4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt
- 5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti
- 6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä
- 7 Liite 7 Esisopimus
- 8 Liite 8 Kauppakirja

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 34

Pykälän oheismateriaaliksi on täydennetty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kolmas kilpailuehdotussuunnitelma.

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä, että

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti.
3. liitteessä 2 esitetty määräala (kortteli 2401) myydään 425 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen Suomen Hyvä Koti Oy:lle ja liitteessä 3 esitetty määräala (kortteli 2402) 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen VRP Etelä-Suomi Oy:lle liitteenä olevan kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan ja liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.
4. kauppakirjaluonnoksiin voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. edellä mainitusta päätöskohdasta 4 poiketen voidaan kuitenkin sopia sopimusmuutoksesta, joka koskee korttelin 2401 perustamistapaa. Korttelin 2401 perustaminen on arvioitu alustavissa maaperäselvityksissä toteutettavaksi maanvaraisesti. Jos perustaminen vaatii myöhemmin tehtävän perustamistapalausannon mukaan paalutuksen, huomioidaan tämä tontin myyntihinnassa maksimissaan 5% kompensaatina Suomen Hyvä Koti Oy:n tarjouksen yksikköhintaan.
6. päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Puheenjohtaja myönsi ensin pyydetty ryhmäpuheenvuorot ryhmien suuruusjärjestyksessä ja sen jälkeen pyydetty yksilöpuheenvuorot.

Käsittelyn kuluessa Satu Haaparanta ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen vastasi esitettyihin kysymyksiin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 248

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2402 VRP Etelä-Suomi Oy:lle 327 €/k-m² yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 13.2.2023 § 6 Anni-tädin kylän kumppaninvalinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.5.2024.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtäläillä kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2402 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2402 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 249

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2401 Suomen Hyvä Koti Oy:lle 425 € /k-m² yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 13.2.2023 § 6 Anni-tädin kylän kumppanivalinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.5.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2401 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2401 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 267

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 248

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2402 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2402 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 268

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 249

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

1. Maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2401 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. Maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2401 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 84

Valmistelija / lisätiedot:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 268

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää valtuuttaa

1. maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisesta lisäajasta korttelin 2401 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa.
2. maankäyttöjohtajan luovuttamaan muodostettavat tontit korttelista 2401 uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäytösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 25, 24.01.2022
Kaupunginvaltuusto, § 5, 14.02.2022
Kaupunginhallitus, § 250, 16.10.2023
Kaupunginhallitus, § 269, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 85, 13.11.2023

§ 85

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2139), myyntipäätöksen muuttaminen

JARDno-2021-2280

Kaupunginhallitus, 24.01.2022, § 25

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Liitteet

- 1 YIT Tontinkäyttösuunnitelma korttelista 2139
- 2 Esisopimusluonnos kortteli 2139 Ainolan aluekeskus YIT
- 3 Kaupunkirjaluonnos kortteli 2139 Ainolan aluekeskus YIT
- 4 YIT Tontinostotarjous korttelista 2139

Alueen yleiskuvaus

Eteläinen Järvenpää on yksi Järvenpään 2020-luvun kehittämisen painopistealueista. Eteläinen Järvenpää tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin ja pääradan parantuvat junayhteydet vahvistavat Ainolan aluekeskuksen vetovoimaa. Ainolan aluekeskuksesta tulee muodostumaan merkittävä asumisen ja palveluiden keskittymä, joka täydentää Järvenpään keskustan palvelutarjontaa.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen mahdollistaa alueelle täysin uudenlaisen profiloitumisen ja identiteetin.

Alueelle rakentuu yhteensä noin 100 000 kerrosneliötä asuin-, liike- ja toimistotilaa. Radan läheisyydessä asuminen tulee olemaan kerrostalovaltaista. Alueen kaakkoisosassa rakentaminen muuttuu matalammaksi ja Vesipisaroidenpuiston läheisyydessä kaupunkikuvaa hallitsevat pientalokorttelit. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

rakentaminen, ovat toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kunnan laatima valmis kaava asettaa ennalta määritellyt rajat rakennusliikkeiden työlle sekä kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle, ei kaavoituksessa tai toteuttamisvaiheessa ole enää yhteissuunnittelulle tarvetta tai mahdollisuutta.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä, mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan ja tietyssä aikataulussa, ovat investointitasot toteutuneeseen maankäyttöön nähden ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta.

Perinteistä kaavoitusprosessia, jossa rakennusliikkeet tai rakennuttajat ovat osallisia vasta asemakaavan valmistuttua, on kritisoitu syystäkin hitaaksi, tehottomaksi ja joustamattomaksi. Kaavoitus on reagoinut hitaasti muutoksiin kysynnässä, ja tontit ovat vapautuneet rakentamiselle hitaaseen tahtiin. Tämä on nähty ongelmaksi etenkin kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotannon lisäämiselle on kovat paineet.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä maanomistajien ja rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi päämääräksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista enemmän kumppanuuksiin ja asiakaslähtöisyyteen perustuvaksi, ketteräksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennusliikkeiden ja/tai rakennuttajien kanssa läpi suunnitteluprosessin. Rakennusliikkeet laativat alueelle suunnitelman, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan yhteensovittaen kaavan rakennusliikkeen ehdotuksen kanssa. Kumppanuudella, heti prosessin alkuvaiheesta alkaen, parannetaan kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, on kumppanuuskaavoitusmallissa kumppanin valinnan aika. Valinta voidaan tehdä esimerkiksi suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla, neuvottelumenettelyllä tai tarjouskilpailuun perustuen.

Kumppanin valinnan jälkeen käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja tätä edeltävän suunnitteluprosessin pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on tässä mallissa jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoituksen ja sitä seuraavan rakentamisen myötä.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään Yleiskaava2040, missä Ainolan aluekeskuksen asuinrakennustenkorttelialue 2139 on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tällöin ensisijaisesti monimuotoista pientalovaltaista asumista varten.

Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Tämän jälkeen kaavavalmistelussa jouduttiin ottamaan aikalisä. Kaavaluonnoksen eteenpäin vieminen odotti pääratihankkeen ja sen rakentamisaikataulun varmistumista, sillä Ainolan aluekeskus tulee rakentumaan uuden Ainolan junaseisakkeen ympärille. Kun junaseisakkeen siirron aikataulu varmistui, lähdettiin kaavoitusprosessia viemään eteenpäin.

Kaavaehdotuksen työstöä jatkettiin syksyllä 2020. Osana hankkeistamista käynnistettiin kumppanihakua alueen ensimmäisiin kortteleihin. Loppuvuodesta 2020 alettiin valmistella suunnittelu- ja toteutuskilpailua korttelista 2135 sekä käynnistettiin kaupallisen toimijan haku ja neuvottelumenettely korttelin 2134 asumisen kokonaisuudesta. Kaupunginvaltuusto valitsi ensimmäiset alueen toteutuskumppanit kesäkuussa 2021 (KV 21.6.2021 § 49 ja § 50). Valintapäätöksen jälkeen aloitettiin kumppanuuskaavoitusprosessin mukainen yhteissuunnittelu laadittujen tontinkäyttösuunnitelmien jalostamiseksi osaksi asemakaavaehdotusta. Syksyn 2021 aikana valmisteltiin kaavaehdotus.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ovat olleet nähtävillä 17.11. – 16.12.2021 (MRL 65 § ja MRA 27 §). Tammikuun aikana tullaan laatimaan vastineet



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

saatuun kaavapalautteeseen. Kumppanuuskaavoituksen rinnalla on jatkettu kumppanihakua ja kartoitettu kiinnostuneita toimijoita kahteen muuhun aluekeskuksen kokonaisuuteen neuvottelumenettelyprosessilla.

Tarkoitus on, että kaavan hyväksymiskäsittely alkaa kaupunkikehityslautakunnassa helmikuussa ja kaava on lainvoimainen loppukevästä 2022.

Neuvottelumenettely korttelista 2139 - YIT

Suunnittelu- ja tontinluovutus korttelin 2139 osalta järjestettiin neuvottelumenettelynä syksyn 2021 aikana. Ensivaiheessa kartoitettiin markkinakartoituksella kiinnostuneita toimijoita Ainolan aluekeskuksen asuinrakennustenkorttelialueiden 2139 ja 2140 kumppanuuskaavoitukseen, jonka jälkeen prosessia jatkettiin neuvottelumenettelynä.

Osana neuvottelumenettelyä kiinnostuneiden toimijoiden tuli jättää alueesta sekä hintatarjous että alustava toteutusehdotus kaupungin tavoitteet ja hankkeen reunaehdot huomioiden. Neuvottelumenettelyn pohjalta kaupunki sai hyvän kuvan alueen hintatasosta, toteutettavuudesta sekä rakennusliikkeiden kiinnostuksesta aluetta kohtaan.

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena korttelin 2139 toteuttajaksi esitetään YIT Suomi OY:tä. YIT:n ratkaisuehdotusta on työstetty syksyn aikana eteenpäin ensimmäisestä luonnosvaiheesta vastaamaan kaupungin korttelille asettamia tavoitteita. Korttelin pohjoisosassa on nelikerroksista, korkeampaa rakentamista, joka madaltuu etelään kuljettaessa alueen ilmeeseen sopien. Kokonaisuus luo yhtenäistä ja eheää kaupunkikuvaa, mutta on samalla maankäytöllisesti riittävän tehokas ratkaisu. Korttelin pysäköinnistä on laadittu eri ratkaisumalleja ja valittu korttelia rytmittävä, rakeinen toteutus. Asuntoratkaisuiltaan kokonaisuus on monipuolinen. Kerrostalomassaan tulee sijoittumaan monipuolisesti eri asuntotyyppejä. Korttelin eteläinen osa on varattu rivitaloasumiselle, mikä tyydyttää ko asuntotyypin kovaa kysyntää Järvenpään asuntomarkkinassa. Lisäksi YIT on sitoutunut kaupungin hankkeelle asettamiin reunaehtoihin kuten esitettyyn Ainolan pysäköintiratkaisuun, asuntokokojen säätelyyn, resurssiviisaustavoitteisiin sekä taiteen prosenttiperaatteen käyttöön alueella.

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan tarjouskilpailuun tai ulkopuolisen arvioitsijan tekemään markkina-arvioon perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten tai ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviokirjan perusteella. YIT:n tarjoushinta (AK-tontin osalta 330 €/k-m² ja A-tontin osalta 480 €/k-m²) on markkinatason mukainen ja on neuvottelumenettelyn tarjouksiin verrattaessa korkein. Täten kauppahinta täyttää valtioneuvoston vaatimukset. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona.

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, kun myytävän kohteen arvo on yli 1 M€. Nyt käsillä olevan kokonaisuuden arvo on noin 1,7 M€.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

HP

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto:

1. Hyväksyy, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2139 toteuttajatahoksi valitaan YIT Suomi Oy.
2. Päättää luovuttaa korttelissa 2139 olevat kiinteistöt AK-tontin osalta yksikköhintaa 330 €/k-m² ja A-tontin osalta yksikköhintaa 480 €/k-m² käyttäen YIT Suomi Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen ja siihen liittyvään esisopimukseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. Valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2139 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajataholle, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiakohtia § 25 ja 26.

Kokoustauko 17.44 - 18.00.

Mikko Taavitsainen ehdotti Ismo Nöjdin ja Tomi Passin kannattamana, että kaupunginvaltuustolle toimitetaan oheismateriaalina maankäyttöjohtajan kaupunginhallituksessa esittämä selostus sekä aluetta koskeva karttaliite.

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan siten, että kaupunginvaltuustolle toimitetaan oheismateriaalina maankäyttöjohtajan kaupunginhallituksessa esittämä selostus sekä aluetta koskeva karttaliite.

Päätös

Hyväksyttiin täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 14.02.2022, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 YIT Tontinkäyttösuunnitelma korttelista 2139
- 2 Esisopimusluonnos kortteli 2139 Ainolan aluekeskus YIT
- 3 Kauppakirjaluonnos kortteli 2139 Ainolan aluekeskus YIT
- 4 YIT Tontinostotarjous korttelista 2139

Oheismateriaali

- 1 KH24012022_yleisesittely_myyntipäätökset
- 2 Karttaliite_YIT

Kaupunginhallitus 24.1.2022 § 25

Oheismateriaaliin on lisätty maankäyttöjohtajan kaupunginhallituksessa esittämä selostus sekä aluetta koskeva karttaliite.

HP

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2139 toteuttajatahoksi valitaan YIT Suomi Oy.
2. päättää luovuttaa korttelissa 2139 olevat kiinteistöt AK-tontin osalta yksikköhintaa 330 €/k-m² ja A-tontin osalta yksikköhintaa 480 €/k-m² käyttäen YIT Suomi Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen ja siihen liittyvään esisopimukseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2139 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajataholle, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiakohtia § 5 ja 6.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Valmistelijat / lisätiedot:
Salla Niemelä
salla.niemela@jarvenpaa.fi
hankekehityspäällikkö

Liitteet

1 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2139 kiinteistöt AK-tontin osalta yksikköhintaa 330 €/k-m² ja A-tontin osalta yksikköhintaa 480 €/k-m² käyttäen YIT Suomi Oy:lle päätöksessään 14.2.2022 § 5 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2139 kumppanin valinta ja myyntipäätös. Vielä muodostamattomat tontit korttelista 2139 YIT:lle ovat vielä myymättä. Ensimmäinen tontti tulisi ostaa 30.11.2023.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myymiselle on tarkoituksenmukaista antaa lisäaikaa, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähde rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtäläillä kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2139 YIT:lle. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa vielä ostamattomien ja myöhemmin muodostettavien tonttien ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2139 YIT:lle



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 269

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Oheismateriaali

1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 250

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2139 YIT:lle
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 85

Valmistelija / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- 2 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus
- 3 Liite 3 / Allekirjoitettu esisopimus (sisältää henkilötietoja)
- Ei vielä julkinen, Ei julkaista verkossa

Oheismateriaali

- 1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 269

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2139 YIT:lle
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut, hallintopalvelut, YIT



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 309, 28.11.2022
Kaupunginvaltuusto, § 102, 12.12.2022
Kaupunginhallitus, § 251, 16.10.2023
Kaupunginhallitus, § 270, 30.10.2023
Kaupunginvaltuusto, § 86, 13.11.2023

§ 86

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2140/A7), myyntipäätöksen muuttaminen

JARDno-2022-1882

Kaupunginhallitus, 28.11.2022, § 309

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Kortteli 2140 myytävä määräala
- 2 Liite 2 Esisopimus 2140
- 3 Liite 3 Kauppakirja 2140

Ainolan aluekeskuksen kortteli 2140/A-7 (Liite 1 Myytävä määräala) oleva määräala kiinteistöstä 186-401-47-1 sijaitsee asemakaavan mukaisella asuintalojen korttelialueella (A-7) Viulukonsertonkadun ja Kevätlaulukuja risteyksessä. Määräalan pinta-ala on noin 7300 m².

Määräalan myymiseksi järjestettiin tarjouskilpailu 1.8.2021 - 9.9.2021 välisenä aikana. Määräalasta tuli 5 tarjousta, joissa hinnat vaihtelivat välillä 280-420 €/k-m² (hintojen keskiarvo oli 364 €/k-m²). Kaupunkikehityksen arviointiryhmä ei puoltanut minkään tarjouksen hyväksymistä, koska ne eivät vastanneet hinnalta ja toteutukseltaan riittävästi kaupungin asettamia tavoitteita.

Kilpailutuksen jälkeen määräalalle on pyritty löytämään neuvotteluteitse noin vuoden ajan. Neuvottelut ovat edistyneet Rakennusliike P. Lehmosen kanssa siihen pisteeseen, että em. rakennusliike on tehnyt ostotarjouksen määräalasta hinnalla 460 €/k-m², mikä lisäksi ostaja sitoutuu maksamaan 1 % kauppahinnasta (4,60 €/k-m²) julkisen taiteen rahoittamiseksi.

Toteutus on kokonaisuudessaan hyväksytyin asemakaavan mukainen ja vastaa siten kaikilta osiltaan kaupungin asettamia tavoitteita. Määräalalle tulee rivitaloja, joissa kaikki asunnot ovat suurehkoja perheasuntoja siten, että asuntojen keskikoko on vähintään 75 m².

Newsecin tekemässä kehyskuntaselvityksessä (2021) selvitettiin erityyppisten tonttien toteutuneita myyntihintoja ja alueelliset hinnat kehyskuntien alueella vuosien 2017 ja 2021 välisenä aikana. Vuosien 2020-2021 aikana Järvenpäässä tehtiin 17 rivitalotonttikauppaa. Kauppojen keskihinta oli 362 €/k-m², mikä vastaa hyvin



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

tarjouskilpailussa saatuja tarjouksia. Tarjottua hintaa (460 €/k-m²) voidaan pitää alueen markkinahintana, koska se vastaa ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä kohteen markkina-arvosta (Liite 4 Arviokirja, markkina-arvo 460 €/k-m²) ja ylittää kohteesta tarjouskilpailussa muodostuneen hintatason.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön Liite 1 -Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuustolla on toimivalta päättää maa- ja vesialueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta silloin kun kauppahinta on yli 1.000.000 euroa. Nyt käsillä olevan määräalan myyntihinta on 1.380.000,00 euroa.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää, että:

1. Järvenpään kaupunki myy liitteen 1 mukaisen määräalan kiinteistöstä 186-401-47-1 Rakennusliike P. Lehmoselle liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisin ehdoin.
2. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan täydentämään kauppakirjoja, kuitenkin siten, ettei kaupungin asema sopimuskumppanina heikkene.

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 12.12.2022, § 102

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

- 1 Liite 1 Kortteli 2140 myytävä määräala
- 2 Liite 2 Esisopimus 2140
- 3 Liite 3 Kauppakirja 2140

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 309

HP

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että:

1. Järvenpään kaupunki myy liitteen 1 mukaisen määräalan kiinteistöstä 186-401-47-1 Rakennusliike P. Lehmoselle liitteenä olevien kauppakirjojen mukaisin ehdoin.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan täydentämään kauppakirjoja, kuitenkin siten, ettei kaupungin asema sopimuskumppanina heikkene.

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti § 102 ja § 103.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 251

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Esisopimus

2 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2140/A7 kiinteistöt Rakennusliike P Lehmonen Oy:lle yksikköhintaa 460 €/k-m² käyttäen päätöksessään 28.11.2022 § 309 Ainolan korttelin 2140/A-7 myyntipäätös. Vielä muodostamattomat tontit korttelista 2140 ovat vielä myymättä. Ensimmäinen tontti tulisi ostaa 30.6.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi viereisen korttelin myyntiä YIT:lle esitetään siirrettäväksi, mistä johtuen nyt käsillä olevan korttelin myynnille on tarkoituksenmukaista antaa lisää aikaa korvauksetta, sillä ennen kuin korttelia 2140 voidaan alkaa kunnolla rakentamaan, tulisi korttelin 2139 rakentamisen olla jo hyvässä vauhdissa.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2140 Rakennusliike P Lehmoselle. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa vielä ostamattomien ja myöhemmin muodostettavien tonttien ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2140 Rakennusliike P Lehmoselle.

Päätös



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 270

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Esisopimus
2 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 251

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2140 Rakennusliike P Lehmöselle.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 86

Valmistelija / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Esisopimus
2 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 270

Ehdotus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2140 Rakennusliike P Lehmoselle.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut, hallintopalvelut, Rakennusliike P Lehmonen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 62, 20.05.2021

Kaupunginhallitus, § 153, 31.05.2021

Kaupunginvaltuusto, § 49, 21.06.2021

Kaupunginhallitus, § 252, 16.10.2023

Kaupunginhallitus, § 271, 30.10.2023

Kaupunginvaltuusto, § 87, 13.11.2023

§ 87

Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2134), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi

JARDno-2021-1052

Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 62

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Tarja Kariniemi

Alueen yleiskuvaus

Eteläinen Järvenpää on tulevien vuosien keskeinen kehittämisen painopistealue. Eteläinen Järvenpää tulee tukeutumaan vahvasti junaradan tarjoamiin hyviin liikenneyhteyksiin. Ainolan aseman ympärille syntyy vahva lähipalveluita tarjoava Ainolan aluekeskus Järvenpään keskustan rinnalle.

Ainolan aluekeskuksesta rakentuu kaupunkikuvaltaan ja julkisilta tiloiltaan laadukas keskittymä, jossa yhdistyvät monipuolinen asuminen, työpaikat, lähipalvelut, helppo liikkuminen sekä uuden Ainolan aseman liityntäpysäköinti. Laadukkaisiin ratkaisuihin ja ympäröivään kulttuurimiljööseen istuva rakentaminen mahdollistaa alueelle myös täysin uudenlaisen profiloitumisen ja identiteetin.

Asuminen on kerrostalovaltaista, mutta myös matalammilla kaupunkitaloilla ja yhtiömuotoisella omakotitaloasumisella on paikkansa. Alueelle rakentuu yhteensä yli 100 000 kerrosneliötä asuin- ja liiketilaa. Suunnittelualueella hyödynnetään musiikkiteemaa sekä pyritään tuomaan tapahtumat ja taide osaksi kaupunkikuvaa.

Pääradan parantuvat junayhteydet etelään ja pohjoiseen vahvistavat Ainolan aluekeskuksen vetovoimaa. Hyvät ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet asemille sekä julkisen liikenteen kehittäminen erityisesti keskustan ja Ainolan välillä turvaavat kestävät liikenneratkaisut.

Kumppanuuskaavoitus prosessina

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

rakentaminen, ovat tällöin toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

Perinteistä kaavoitusmallia seuraa monesti se, etteivät tontit mene kaupaksi, sillä kunta ei ole paras taho ennustamaan markkinoiden sijoituspreferenssejä useamman vuoden päähän. Kiinteistömarkkinoiden ennustaminen on ylipäättänsä hankalaa, sillä kiinteistömarkkinat ovat kysynnältään syklisiä mutta tarjonnaltaan joustamattomia (tarjontaa on vaikea lisätä nopeasti). Kun ennustukset eivät pidä, tontit eivät mene kaupaksi ja alue toteutuu vain osittain. Koska sekä kunnallistekninen infrastruktuuri että palveluverkko on suunniteltu sen mukaan, että alue toteutuu kokonaisuudessaan, ovat investointitasot toteutuneeseen maankäyttöön nähden ylisuuret. Mitä pidempään tontit ovat myymättä, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kaava vanhenee kokonaisuudessaan, jolloin koko prosessi on aloitettava alusta. Näin on käynyt myös Järvenpäässä esimerkiksi Pajalanpihan alueella.

Perinteistä kaavoitusprosessia, jossa rakennusliikkeet tai rakennuttajat ovat osallisia vasta asemakaavan valmistuttua, on kritisoitu syystäkin hitaaksi, tehottomaksi ja joustamattomaksi. Kaavoitus on reagoinut hitaasti muutoksiin kysynnässä, ja tontit ovat vapautuneet rakentamiselle hitaaseen tahtiin. Tämä on nähty ongelmaksi etenkin kasvukeskuksissa, joissa asuntotuotannon lisäämiselle on kovat paineet.

Maankäyttö ja rakennuslaki antaa kunnille suuren vapauden järjestää kaavoitusprosessi parhaaksi katsomallaan tavalla. Vastuu kaavoituksesta on kunnalla, mutta erilaisten järjestelyjen avulla kunta voi poiketa perinteisestä kaavoitusprosessista ja toimia tiiviimmässä yhteistyössä maanomistajien ja rakentajien kanssa.

Järvenpään kaupungin strategiassa Kaupunkikehityksen palvelualueen strategiseksi hankkeeksi nimettiin kumppanuusmallien kehittäminen kaavoituksessa. Niinpä Kaupunkikehitys on aktiivisesti kehittänyt omaa prosessiaan perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

Kumppanuuskaavoitus on julkisen ja yksityisen sektorin kumppanuus, jossa sopimuksen mukaisesti kunta tekee yhteistyötä rakennusliikkeiden ja/tai rakennuttajien kanssa suunnitteluprosessin alusta lähtien. Rakennusliikkeet laativat alueelle omat suunnitelmansa, ja kunnan kaavoittajat suunnittelevat lopullisen kaavan näiden ehdotusten pohjalta. Kumppanuuden perustamisella kehittämisprosessin alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavoituksen laatua ja tehokkuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanien markkinatietoutta, ideoita ja resursseja.

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Tontinluovutuskilpailun pohjalta käynnistyy tonttien myyntiprosessi ja suunnittelukilpailun pohjalta työstetään kaavaluonnoksesta kaavaehdotus, jonka markkinaehtoisuus – eli se, että tontit menevät kaupaksi – on jo kaavaprosessin alkumetreillä testattu ja varmistettu. Kun rakennushankkeen toteutussuunnitelmat tulevat osaksi kaavaprosessia, on kaavaprosessin osallisilla realistinen kuva siitä, millaiseksi ympäristö muuttuu kaavoitus- ja sitä seuraavan rakentamisprosessin seurauksena.

Koska kumppanit työstävät rakennussuunnitelmiaan jo kaavaprosessin aikana, on rakentaminen mahdollista aloittaa heti kaavan valmistuttua. Esimerkiksi Lepola IV alueella rakentaminen alkoi noin kuukausi asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Kumppanuuskaavoituksen etuna on erityisesti se, että rakennetun ympäristön toteutusprosessi on perinteistä mallia varmemmalla pohjalla. Toteutusaikataulu on kumppanuuskaavoituksessa merkittävästi lyhyempi, mikä tarkoittaa sitä, että investointien takaisinmaksuaika lyhenee, ja hankkeet tulevat kannattavammiksi.

Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään yleiskaavan, missä Ainolan aluekeskuksen kortteli 2134 alue on varattu kerrostalorakentamiseen (AK). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tällöin ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle.

Ainolan aluekeskuksen kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2018. Kaavaluonnoksen eteenpäin vieminen on odottanut pääradan rakentamisaikataulun varmistumista, sillä Ainolan aluekeskuksen rakentamisen keskeisenä piirteenä on se, että alueesta rakentuu uuden Ainolan junaseisakkeen asemanseutu. Koska junaseisakkeen ja pääradan rakentamisaikataulu on ollut epäselvä, ei kaavaluonnosta olla voitu edistää nopeampaan tahtiin. Mm. MAL-sopimuksen myötä junaradan rahoituksen varmistuttua rakentamisaikatauluun on saatu varmuus, minkä pohjalta kaavaehdotuksen työstö voi alkaa. Kaavaehdotuksen työstö on aloitettu syksyllä 2020, minkä pohjalta on käynnistetty suunnittelu- ja toteutuskilpailu korttelin 2135 osalta ja neuvottelumenettely korttelin 2134 osalta. Nämä kaksi korttelia ovat aluekeskuksen ensimmäiset rakentumaan lähtevät korttelit.

Tarjouskilpailu kortteleista 2134

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin korttelin 2134 osalta neuvottelumenettelynä vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi Perhelän korttelin osalta. Neuvottelumenettelyn kautta haettiin toimijaa, tai toimijoita, Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 kumppanuuskaavoitukseen ja alueen toteutukseen.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Neuvottelumenettelyssä kartoitettiin mahdolliset kaupan toimijat sekä asuinrakentajakumppanit.

Neuvottelumenettelyssä hinta oli sovittu kiinteäksi (asuinrakennusoikeus 380€/ k-m², päivittäistavarakaupan rakennusoikeus 230 €/ k-m², liikunta- ja muiden rakennusten rakennusoikeus 200 €/ k-m²), jolloin kumppanin/toteuttajan valinta pohjautui kokonaisuudessaan laatukriteereihin. Rakennusoikeuden yksikköhinnat arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (Catella Property Oy) toimesta (liite 1, liite 2, salassa pidettävä, JulKL 24 § 20).

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena kaupan toimijaksi esitetään HOK-Elantoa suunnitelmallaan S-Market Ainola. Neuvottelumenettelyn lopputuloksena asuinkerrostalokokonaisuuden toteuttajaksi esitetään NCC:tä. HOK-Elannon ja NCC:n suunnitelma vastasi parhaiten korttelille asetettuja kehittämistavoitteita. Ratkaisu muodosti eheän kokonaisuuden, joka sisälsi runsaasti erilaisia palvelu- ja liiketiloja. Ratkaisussa oli aikaansaatu tehokasta ja maankäytöltään sekoittunutta kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tontinkäyttösuunnitelma on esitetty liitteessä 3.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m²) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m²) tulona. NCC sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta pyydetyn hinnan sijaan 400 €/ k-m², minkä lisäksi he sitoutuvat maksamaan taiderahaa julkisen taiteen rahoittamiseksi Ainolan alueella 5 €/ k-m².

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Korttelin 2134 myyntihinta on liki neljä miljoonaa euroa.

Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi valitaan NCC ja HOK-Elanto.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m² (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m² (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

4. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
5. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 31.05.2021, § 153

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Kariniemi
tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi
tonttipäällikkö

Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134

Kaupunkikehityslautakunta 20.5.2021 § 62

Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. päättää valita Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi NCC ja HOK-Elanto.
2. hyväksyy korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m² (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m² (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyin kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. oikeuttaa maankäyttökohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. valtuuttaa maankäyttöjohtaja luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Pekka Heikkilä ehdotti Mikko Taavitsaisen kannattamana, että päätösehdotuksen kohta 3 muutetaan kuulumaan seuraavasti:

oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan tarvittavat lisäykset, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kokoustauko 18.23 - 18.30.

Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. päättää valita Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi NCC ja HOK-Elanto.
2. hyväksyy korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m² (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m² (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan tarvittavat lisäykset, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
4. valtuuttaa maankäyttöjohtaja luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Kaupunginvaltuusto, 21.06.2021, § 49

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Kariniemi
tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi
tonttipäällikkö

Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus 31.5.2021 § 153

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

1. päättää valita Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi NCC ja HOK-Elanto.
2. hyväksyy korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m² (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m² (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m² (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan tarvittavat lisäykset, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
4. valtuuttaa maankäyttöjohtaja luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiakohtia § 49 - 50.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 252

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi
tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi
tonttipäällikkö

Valmistelijat: Juhana Hiironen (maankäyttöjohtaja), Ville Paatsola (tonttipäällikkö)

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä myöhemmin muodostettavat tontit 186-21-2134-X NCC:lle kauppahinnalla 3.200.000,00 euroa päätöksessään 21.6.2021 § 49 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus. Kortteli on tarkoitus jakaa kahdeksi tai kolmeksi erilliseksi tontiksi. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupat korttelin 2134 ensimmäisestä tontista viimeistään 30.11.2023.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi tontin myyntiajankohtaa on syytä tarkastella uudelleen, sillä asuntomarkkinatilanne on sellainen, ettei ole realistista ajatella, että rakennushankkeet voisivat saada rahoitusta ja lähteä rakentumaan. Kohteet eivät lähdä rakentumaan, koska kohteiden aloituspäätös vaatii 70 prosentin ennakkovarausasteen. Kaupunki voisi lisäajan myöntämisen sijaan katsoa, että kyseessä on sopimusrikkomus, ja lähteä vaatimaan sopimusrikkomukseen pohjautuen korvausta siitä, ettei esisopimusta ole noudatettu. Tämä ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista, sillä kaupungin intressissä on se, että asemakaavat toteutuvat suunnitellusti. Näköpiirissä ei ole, että kyseiselle alueelle löydettäisiin jokin toinen rakentaja, sillä rakennusmarkkinoiden kriisi koskee yhtälailla kaikkia asuntorakentajia. Kohteen uudelleenhankeistamisen voi olettaa vievän hyvässäkin markkinatilanteessa yli kaksi vuotta, mistä johtuen maanmyyntitulot tuloutuvat kaupungille nopeiten ja varmimmin nykyisen sopimuskumppanin kanssa. Samalla sopimuksen mahdollinen siirtäminen luo parhaat edellytykset sille, että kohde toteutuu asemakaavan mukaisesti sisällöltään suunnitellun kaltaisena mutta ainoastaan hieman suunniteltua myöhemmin.

Koska tässä päätöksessä annetaan neuvottelu- ja päätösvaltuutus muuttaa kaupunginvaltuuston aikaisempaa päätöstä, on päätösvalta asiassa kaupunginvaltuustolla.

HP

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä korttelin 2134 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2134 olevat tontit uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle ja siirtää asian seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 271

Valmistelijat / lisätiedot:
Juhana Hiironen
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi
Maankäyttöjohtaja

Kaupunginhallitus 16.10.2023 § 252



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä korttelin 2134 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2134 olevat tontit uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2023, § 87

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi (salassa pidettävä)
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Kaupunginhallitus 30.10.2023 § 271

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä korttelin 2134 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa.
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2134 olevat tontit uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§71, §72, §73, §74, §77, §78, §79, §80, §81, §82, §83, §84, §85, §86, §87

Kunnallisvalitusohje

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisella on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämä yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Pöytäkirja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§67, §69, §70, §75

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§76

Oikaisuvaatimusohje

HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä *hankintalaki*) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä *hankintaoikaisu*). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä *asianosainen*). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle:
Järvenpään kaupunki
Hankintapalvelut
Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi
Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.

Järvenpää-info on avoinna ma–ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaika. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määrääjän viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

1. yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2. sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3. sitä, että 93 §:ssä tarkoitettun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Tiedoksianto sähköisesti

Hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti. Asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Muutoksenhakuaja

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeuden osoite:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puh. 029 56 43300
fax 029 56 43314
[markkinaoikeus\(at\)oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus(at)oikeus.fi)