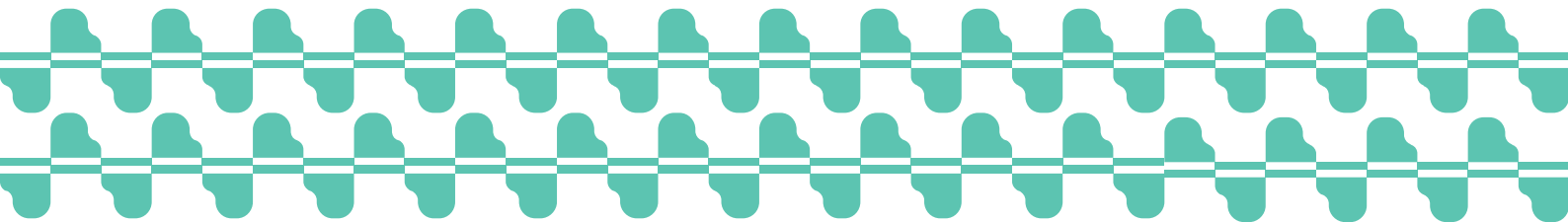


TOIMINTAKERTOMUS 2025

Kaupunkikehitys

Kaupunkikehityslautakunta 24.2.2026



SISÄLTÖ

<i>Kaupunkikehitys</i>	<i>3</i>
<i>Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset</i>	<i>19</i>
INVESTOINTIOSA.....	23
<i>Maanosto ja -myynti</i>	<i>23</i>
<i>Kunnallistekniikan rakentaminen</i>	<i>23</i>
<i>Osakkeet ja osuudet</i>	<i>25</i>
<i>Irtaimisto- ja ICT-investoinnit.....</i>	<i>25</i>

LIITE 1 KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI

LIITE 2 SISÄISEN VALVONNAN LOMAKE

Kaupunkikehitys

Tilivelvollinen toimielin: Kaupunkikehityslautakunta

Tilivelvollinen viranhaltija: kaupunkikehitysjohtaja, yritys- ja elinkeinopalvelujohtaja, kaavoitusjohtaja, kaupunkitekniikan johtaja, johtava rakennustarkastaja

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa

Kaupunkikehitys johto

Kaupunkikehityksen johtaminen toteutettiin vuoden 2024 aikana sijaisjärjestelyin viran tullessa avoimeen hakuun syksyllä 2024 edellisen kaupunkikehitysjohtajan siirryttyä toukokuussa 2024 toisen työnantajan palvelukseen. Virka täytettiin 1.2.2025.

Kaupunkikehityksessä suunniteltiin ja valmisteltiin toimintasäännön muutos ja toteutettiin organisaatiomuutos, josta kaupunkikehityslautakunta päätti vuoden 2025 lopussa. Organisaatiomuutoksessa lakkautettiin hankejohto- ja maanmyyntiyksikkö sekä yritys- ja elinkeinopalvelut -yksikkö. Näiden yksiköiden toiminta siirrettiin palvelualueen johdon alaisuuteen perustettuun elinvoimatiimiin, joka aloitti toimintansa 1.1.2026.

Kaupunkikehityksen johto osallistui aktiivisesti uusien yritysten sijoittautumisen tukemiseen osana kaupunkistrategiaa ja kuunnellen myös paikallisia yrittäjiä ja heidän tarpeitaan useissa eri yritystapaamisissa ja sijoittautumishankkeiden edistämisessä. Kaupungin kannalta merkittävimmät hankkeet ja niiden suunnittelu etenivät suunnitellusti.

Kaupunkikehityksen palvelualueen osalta vuoden 2025 yhteistoimintaneuvottelujen tuloksena toteutettiin tehtävävähennyksiä, jotka pääosin pystyttiin toteuttamaan jättämällä täyttämättömiä tehtäviä täyttämättä. Lisäksi kaupunkikehityksessä on edelleen avaintehtäviä täyttämättä, jotka toteutettiin sijaisjärjestelyin vuoden 2025 aikana, esimerkiksi teknisen johtajan tehtävän rekrytointi eteni päätöksentekoon vasta vuoden 2026 puolella. Taloudellisesti vuonna 2024 onnistuttiin myös rakentamiseen sidoksissa olleiden tulojen osalta erinomaisesti. Yhdessä menopuolten alitusten kanssa saavutettua tulosta voidaan edelleen kohdentaa seuraavien vuosien kaupunkikehityksen talouden tueksi.

Yritys- ja elinkeinopalvelut (Business Järvenpää)

Vt. yritys- ja elinkeinopalvelujohtajana toimi kaupunkikehitysjohtaja. Määräaikaisen ohjelmapäällikön tehtävänimikettä muutettiin yritys- ja elinkeinopäälliköksi ja määräaikaisuutta jatkettiin vuoden 2026 loppuun. Asiakkuus- ja yrityspalvelupäällikkö jatkoivat toimintaa normaalisti.

Business Järvenpään toiminta perustuu kaupungin strategiaan sidottuun Yritys- ja elinkeino-ohjelmaan (2023-2030), jonka tarkoituksena edistää Järvenpään yritys- ja elinkeinotoimintaa. Tavoitteena on edesauttaa yrityksiä kasvamaan ja kansainvälistymään, tätä kautta mm. työllistämään enemmän sekä tuottamaan yhteisöveroa kunnalle.

Yritys- ja elinkeinotoiminta mahdollistaa kaupungin strategian mukaisen kestävä kasvun ja vireän kaupunkielämän toteutumisen Järvenpäässä, metropolialueen pohjoisessa keskuksessa.

Ohjelmassa on kuusi tärkeää painopistettä / kärkitoimenpidettä, joilla edistetään yritystoimintaa pitkäjänteisesti: 1) viestimme yritysten onnistumisista ja mahdollisuuksista, 2) vahvistamme kasvua ja kansainvälistymistä, 3) panostamme työvoiman saatavuuteen ja osaamiseen, 4) kehitämme yritys ympäristöä, 5) tuemme kärkialojen kasvua ja 6) Keukelle on ulkoistettu yritysneuvontapalvelut koko yrityksen elinkaaren ajaksi. Näitä toimenpiteitä tehtiin koko toimintavuoden ajan.

Yksikkö teki läheistä yhteistyötä useiden ulkoisten sidosryhmien kanssa (mm. yrittäjäjärjestöt, Keuke, Keuda, Step-koulutus, Spesia, Uudenmaanliitto, Kuntaliitto, KUUMA-liikelaitos, Sykettä & Sinfoniaa,

Helsingin seudun kauppakamari sekä lähikunnat). Sen lisäksi yksikkö tarvitsee sisäisiä sidosryhmiä tuekseen, kuten kaavoitusta, infraa, rakennusvalvontaa, hanke-/projektiorganisaatiota, viestintää, osaamis- ja työllisyyspalveluita sekä työllisyysalueen palveluita. Yhdessä onnistuimme tehtävässämme.

Vuoden 2025 aikana jatkettiin sisäistä yritys- ja elinkeinopalveluiden sekä osaamis- ja työllisyyspalveluiden välisessä selvitystä. Tavoitteena on työn lopussa kirkastaa tapoja / toimenpiteitä, joilla voimme palvella yrityksiä nykyistä paremmin.

Yksikön Invest-in myynti- ja markkinointityö jatkui aktiivisena ja Järvenpää on edelleen hyvin kiinnostava kohde erikokoisten yritysten sijaintipaikkana. Invest in –toiminta tähtää pitkäjänteisesti yritystontti- ja toimitilatarjontaan, Järvenpään mahdollisuuksien ja tunnettavuuden lisäämiseen sekä edistämään sijoittumismarkkinointia erityisesti kärkialoille. Svengin yritysalueella rakentuu Postin merkittävä logistiikka- ja varastoliiketoiminnan kokonaisuus kolmessa vaiheessa, joista ensimmäinen on otettu käyttöön vuoden 2025 puolessa välissä.

Kaksi yritystonttia vuokrattiin, pienempi tontti Vähänummen yritysalueella sekä mittava datakeskus-hanke Emalikadulla. Emalikadun DC-hankkeen tontti on tarkoitus myydä lähivuosina hankkeen toimijalle. Lisäksi kaupunki osti yhden yritystontin takaisin Antoninkujalla. Vuoden lopussa oli käynnissä myös useampi yritystonttineuvottelu, joiden jatkotilanteet selviävät vuoden 2026 aikana.

Kaupunki oli omalta osaltaan myös edistämässä vuonna 2025 Valmetin ja Lujabetonin maiden myyntiprosessia ja uuden yrityksen sijoittumista, kun Järvenpäähän rakentuu lähivuosina mittava lääketeollisuuden jakelukeskus.

Tulevaisuuden yritysalue –tiekartan valmistelu ja suunnittelu eteni Mikonpellon teollisuusalueen kaavoituksen käynnistämisellä. Lisäksi Intron yritysalueella käynnistyi ns. Intro eteläisen asemakaavan edistäminen. Vuonna 2025 käynnistyi myös Pohjois-Wärtsilän osayleiskaavan valmistelu. Näillä hankkeilla turvataan tulevaisuuden toimintaedellytyksiä tonttitarjonnan osalta.

Yritys- ja elinkeinopalvelut lakkautettiin kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 31.12.2025 ja sen toiminnot siirrettiin osaksi kaupunkikehityksen johtoa elinvoimatiimiin.

Hankejohto ja maanmyynti -yksikön keskeisin toiminnallinen tavoite on johtaa useampia avainalueita ja toiminnallisia yksiköitä yhdistäviä asunto- ja elinkeinorakentamisen kärkihankkeita siten, että projektit toteutuvat ajallaan ja yhteisesti määriteltujen tavoitteiden puitteissa. Aktiivisia kärkihankkeita on ollut vuoden 2025 aikana kaikkiaan hieman yli kymmenen, keskeisimpänä mm. Anni-tädin kylän asuinrakentamishanke.

Yksikön tärkeä taloudellinen tavoite on tulouttaa yhteistyössä Yhdyskuntasuunnittelun maanmyyntitoimintojen kanssa maanmyyntituloja kaupungille kunakin vuonna investointiohjelmassa hyväksytty määrä.

Hankejohto ja maanmyyntiyksikön johtamista kaupungin kärkihankkeista 80 % eteni ajallaan ja sovitussa laajuudessa. Toimintatuottoja yksikkö tuloutti kaupungille 11,9 miljoonaa euroa, mikä ylitti talousarviossa olleen tavoitteen noin kaksikertaisesti.

Hankejohto ja maanmyyntiyksikkö lakkautettiin kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 31.12.2025 ja sen toiminnot siirrettiin osaksi kaupunkikehityksen johtoa.

Asumispalveluissa on edistetty osaltaan monipuolista asuntotuotantoa ja sosiaalista kestävyyttä sekä tehty seudullista MAL-työtä. Asumispalvelut osallistuivat seudun asuntoasioiden yhteiseen edunvalvontaan esimerkiksi lausuntojen muodossa sekä seurasi asumisen lainsäädännön muutoksia ja uuden hallitusohjelman vaikutuksia asumiseen. Ajankohtaisina muun muassa uusi asumisoikeuslaki sekä valtion tukemissa pitkänkorkotuen vuokra-asunnoissa vuoden 2025 alussa käyttöönotetut tulorajat asukasvalinnoissa. Asumispalveluissa on tehty tiivistä yhteistyötä erityisasumisen koordinoinnissa

Keusoten kanssa. Osallistuminen Tampereen yliopiston Tulevaisuuden senioriasumisen hankkeeseen tuki osaltaan ikääntyneiden asumisen kehittämistä.

Liikennesuunnittelussa sisäisen bussiliikenteen matkustajien määrä on laskenut v.2024 → 2025 n. 10%, eikä matkustajamäärätavoitetta saavutettu. Muutos matkustajamäärässä tapahtui vuoden 2025 ensimmäisellä puoliskolla, loppuvuoden matkustajamäärät olivat käytännössä vastaavat vuoden 2024 lukujen kanssa. Sisäisen bussiliikenteen järjestämisen kustannustasoon on vaikuttanut viime vuosina valtionavustusten suhteellisen tason lasku, mikä heijastuu linja-autoliikenteen kustannuksiin.

Vuonna 2025 valmistui Järvenpään, Keravan ja Tuusulan yhteinen liikenneturvallisuussuunnitelma, ja sen toimeenpano käynnistettiin loppuvuodesta. Kävelyn ja pyöräilyn infrastruktuurin edistämishankkeista v. 2025 merkittävin kokonaisuus oli Kinnarinpohjan poikittaispyörätien rakentaminen. Uutena avustuksena kaupungille myönnettiin rahoitusta turvallisemman pyöräpysäköinnin toteuttamiseen Järvenpään aseman tuntumaan.

Vuonna 2020 voimaan tulleen uuden tieliikennelain edellyttämä uusien liikennemerkkien käyttöönotto on edennyt hyvin, kaupungin kaikista liikennemerkeistä yli puolet on uuden tieliikennelain mukaisia, ja eri merkkityyppien siirtymäaikoja on pystytty pääsääntöisesti noudattamaan.

Asemakaavoituksessa valmisteltiin kaavahankkeita kaavoitusluonnoksen mukaisesti. Vuonna 2025 valmisteltiin hyväksyttäväksi seitsemän asemakaavaa tai asemakaavamuutosta (Mannilantie 32-34/OP, Kartanonseudun hulevesirakenteet I, Ohratie 14, Bulevardikortteli, Tempakanmäki, Kartanontie 7, Mannilantie 52). Pääpaino oli pientalotonttituotannossa, keskustan purkavan saneerauksen ja/tai täydennysrakentamisen hankkeissa sekä yritystonteissa. Lisäksi vuonna 2025 aloitettiin 11 asemakaavan tai asemakaavan muutoksen valmistelu (Terholan uusi asuinalue, Kaunismetsä, Urheilukadun pohjoispuoli/JYK, Mikonpelto II, Intron eteläpuoli, Laurilantie 37, Kartanonseudun hulevesirakenteet II, Laaksokatu 12-14, Kaunisniitty, Rantapuiston eteläosa ja Tervanokka, Kulmakatu 1) sekä tehtiin tarkasteluja muiden tulevien vuosien kaavamuutosten pohjaksi.

Yleiskaavoituksessa panostettiin keskustan kehittämisen visiotyöhön ja Pohjois-Wärtsilän osayleiskaavatyön käynnistämiseen. Pohjois-Wärtsilään suunnitellaan yritys- ja teollisuustoimintojen laajentumista.

Ilmasto- ja ympäristöyksikkö lakkautettiin osana kaupungin muutosneuvotteluja syksyllä 2025. Poikkihallinnollinen ympäristötiimi jatkaa toimintaansa ja sen tehtäviin kuuluu edelleen mm. ilmasto- ja ympäristöasioiden edistäminen kaupungissa sekä kaupungin resurssiviisaustyön koordinointi, kehittäminen ja seuranta. Tiimi työskenteli yhteistyössä kaupunkikehityksen muiden yksiköiden, kaupungin kaikkien palvelualueiden sekä Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen kanssa.

Maankäytön ja kiinteistönmuodostuksen tiimi vastaa kaupungin maapolitiikan toteuttamiseen, kiinteistönmuodostukseen sekä kaupungin maa- ja vesialueiden hallintaan liittyvistä tehtävistä. Tiimin työtehtäviin kuuluvat muun muassa maanhankinta, tonttien myynti ja vuokraus, peltojen ja muiden maa-alueiden vuokraus, maankäyttösopimukset, tonttien lohkomiset ja muut kiinteistötoimitukset, katualueiden haltuunotot, tonttijaot sekä kaupungin metsäomaisuuden hoito.

Raportointikauden aikana kiinteistönmuodostukseen, maanmyyntiin ja maanvuokraukseen liittyvät tavoitteet on saavutettu ja ylitetty. Kiinteistön luovutuksia on toteutunut selvästi ennakoitua enemmän, mikä on lisännyt maanmyynti- ja maanvuokraustuottoja ja vaikuttanut myönteisesti kaupungin talouteen. Toiminta on edennyt tavoitteisiin nähden erinomaisesti, vaikka markkinatilanne on ollut haastava.

Lisäksi tiimi on osallistunut maanhankinnan kehittämiseen sekä maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän jatkokehitykseen, mikä on tukenut tiedonhallinnan parantamista ja toimintatapojen yhdenmukaistamista.

Paikkatietojen parissa kaupunkimalliin pohjautuvan maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotosta siirryttiin ylläpitovaiheeseen strategian mukaisesti. Keskeistä vuodelle 2025 oli

organisoida järjestelmän kaupungin sisäinen ja yhteistyökuntien kanssa elinkaaren aikainen ylläpito- ja kehitysorganisaatio ja käynnistää yhteistyöhön perustuva jatkuva kehittäminen. Vuoden 2025 aikana eri moduulien kehitysryhmät saivatkin lukuisia pienkehitysprojekteja käynnistettyä. Vuoden 2025 aikana myös toteutettiin ympäristöministeriön avustamia Ryhti-hankkeita, minkä tuloksina kaupungin paikkatietojärjestelmä tukee uusia rakentamis- ja rytj-lakeja vuosien 2027 ja 2028 aikana. Lisäksi vuoden 2025 aikana on jatkettu taustatöitä mm. paikkatietoaineistojen perusparannuksien osalta. Maankäyttö ja karttapalveluiden toimintayksikössä kehitettiin ja otettiin käyttöön vuoden aikana uusia digitaalisia palveluita, mm. uusi intranet kartta- ja internet karttapalvelu, joiden kautta kuntalaiset ja kunnan työntekijät voivat helposti selailla ja tarkastella kaupungin eri paikkatietoaineistoja.

Mittaustiimi vastaa kaupungin mittauspalvelun tehtävistä. Tiimin työtehtäviin kuuluvat pohjakartan päivitysmittaukset, kaavan pohjakarttojen päivitys, rakennuslupakarttojen päivitys, suunnittelupalveluiden karttojen ja maastomallien tekeminen, rakentamisen aikaiset mittaukset (sijainnin merkinnät ja sijaintikatselmukset) sekä muut mittaukset (esim. Pohjaveden korkeuden mittaukset).

Lisäksi tiimi on osallistunut maaperätutkimuspisteiden parannusprojektiin ja maaperätutkimuspisteiden siirtämiseen GTK-palveluun. Sen lisäksi aloitimme maanpintarekisterin laatimisen sekä pääsimme kansallisen uuden pohjakartaohjeen ohjausryhmään.

Taantumana rakentaminen on ollut hiljaisempaa Järvenpäässä, joten tavoitteesta on tältä osin jääty, mutta muuten tavoitteet on jopa hiukan ylitetty.

Kaupunkitekniikan avainalueella yleisten alueiden ylläpitoa, suunnittelua ja rakentamista jatkettiin tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelu ja rakentaminen toteutui myös infran investointiohjelman mukaisesti. Merkittävimpiä hankkeita olivat Anni-tädin kylän, Ainolan alueen ja Kinnarinpolun hankkeet sekä Peruskorjaushankkeet Laurilassa sekä Satukalliossa.

Anni-Tädin kylässä toteutettiin uuden asemakaavan mukaiset kadut ja kunnallistekniset ratkaisut, mikä mahdollisti ensimmäisten tonttien myynnin alueella jo vuoden 2025 loppuun mennessä. Ainolan aseman ympäristön ja alikulun rakentamista jatkettiin yhteistyössä Väyläviraston kanssa. Useita vuosia kestävä Ainolan eri vaiheiden rakentaminen muodostaa keskeisen osan infrainvestointiohjelman kustannuksista, joten investointiohjelmaan varatun rahoituksen riittävyys tulee varmistaa tulevaisuudessa erityisesti alikulkurakenteiden osalta asemalla. Näiden rakenteiden toteutus on suunniteltu vuosille 2027–2028.

Ainolan aluekeskuksen toteuttamiseen liittyvät toteuttamissopimukset Väyläviraston kanssa muodostavat keskeisen osan hankkeen etenemistä. Näillä sopimuksilla määritellään ratahankkeen sekä kaupungin vastuulla olevien rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittaminen. Vuonna 2025 kaupunki osallistui Ainolan asemaan liittyvien alikulkurakenteiden, siltujen ja raittien rakentamiseen RU3-urakassa, jonka kilpailutuksesta vastasi Väylävirasto. Vuoden 2025 lopussa käynnistettiin lisäksi seuraavan vaiheen toteuttamissopimusneuvottelut, joiden mukaisesti kaupunki tulee osallistumaan myös Ainolan aseman viimeisten vaiheiden toteuttamiseen RU4-urakassa vuosina 2026–2028.

Kinnarinpolun hanke toteutettiin osana pyöräilyn kehittämisen hanketta, ja sen myötä parannettiin Kinnarin koulun ympäristön pyöräilyverkostoa. Hanke sai myös valtion pyöräilykehittämisen avustusta. Puistokohteista valmistui Marjakuusenpuisto. Uudelleenpäällystykset sekä valaistuksen saneerauskohteet toteutuivat myös suunnitelmien mukaisesti.

Vuoden 2025 hankinnoissa onnistuttiin tavoitteiden osalta hyvin. Investointihankkeiden hankinnoista ei tehty oikaisuvaatimuksia. Ylläpidon alueurakakka kilpailutettiin alkuvuodesta 2025. Alueurakan hankintapäätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus markkinaoikeuteen ja alueurakka jouduttiin järjestämään väliaikaisin järjestelyin markkinaoikeuden käsittelyn ajaksi. Markkinaoikeus antoi päätöksen asiassa vuoden 2025 lopulla, jossa markkinaoikeus hylkäsi kaikki valittajan esittämät vaatimukset ja pysytti Kaupunginhallituksen tekemän hankintapäätöksen.

Kustannusten nousu infran investointihankkeissa pysyi hyvin maltillisena. Pitkä kestoisten hankkeiden, kuten Ainolan aluekeskuksen ja Ainolan aseman rakentamisessa on kuitenkin syytä varautua tulevisia rakentamisvaiheissa suunnittelu ajankohtaan verrattuna kohonneisiin kustannuksiin. Lisäksi Ainolan aseman alikulun rakentamisen aika esiin tulneiden erittäin vaativien pohjaolosuhteitten takia hankkeeseen kohdistuu selkeää kustannusten nousua. Kohonneet kustannustarpeet tuodaan päätöksentekoon seuraavien vuosien investointiohjelmissa.

Suunnittelupalvelut toteuttivat vuoden 2025 aikana Satukallion ja Laurilan jatkovaiheiden kunnallistekniikan saneeraushankkeiden suunnittelun sekä Kartanon seudun ja Horsmatien suunnitelmat. Kartanon seudun hulevesien hallinnan toimenpiteille sekä Horsmatien jalankulun ja pyöräilyn yhteydelle haettiin ja saatiin valtion avustusta. Suunnittelupalveluissa aloitettiin uusien kaava-alueiden kunnallistekninen suunnittelu Terholan asuinalueella ja Mikonkorven teollisuusalueella. Rantapuistoon laadittiin pienten lasten leikkipaikan uudistava peruskorjaussuunnitelma. Suunnittelupalveluissa valmistui myös useita pienempiä suunnittelukohteita, jotka liittyivät liikenneturvallisuuteen ja muihin yleisten alueiden suunnitteluun. Yksikkö osallistui aktiivisesti eri työryhmien toimintaan sekä kaupungin, Väyläviraston ja ELY-keskuksen yhteishankkeisiin Ainolassa ja Vähänummentielle.

Kaupungin infrastruktuurin korjausvelka pysyi samalla tasolla kuin edellisvuonna, eikä sitä saatu pienennettyä nykyisellä korjausrakentamisen investointitasolla. Korjausvelalla tarkoitetaan kadun tai rakenteen nykyisen kuntotason ja sille valitun optimitason välistä erotusta euroissa mitattuna. Vuonna 2017 valmistuneessa katuverkon korjausvelan selvityksessä on laskennallisesti arvioitu, että korjausvelkaa syntyy vuosittain Järvenpäässä noin 0,9 miljoonaa euroa. (1,2M€ vuodelle 2024 indeksillä korjattuna). Korjausvelan määrää tarkastetaan vuosittain kustannusindeksin muutoksella korjattuna. Indeksien vertailuajankohtana on vuoden 2016 kustannustilanne.

Katujen peruskorjaukseen oli taloussuunnitelman investointiosassa 2025 varattu noin 1,2 miljoonaa euroa kaupungille ja Järvenpään vedelle 0,9 miljoonaa euroa.

Kaupungin korjausvelan määrä oli vuoden 2024 lopussa arviolta 18,5 miljoonaa euroa ja sitä saatiin lyhennettyä vain saman verran mitä velka laskennallisesti vuosittain kasvaa. Vuoden 2025 lopussa korjausvelkaa oli yhä noin 18,5 miljoonaa euroa.

Korjausvelan määrän tavoitteeksi Resurssiviisas Järvenpää -tiekartan toimenpiteissä on esitetty, että kaupungin infrastruktuurin korjausvelka laskisi 18 miljoonaan euroon vuoteen 2030 mennessä. Investointiohjelmaan tehtyjen säästötoimenpiteiden takia kaupungin korjausvelkaa ei saada pienennettyä vuosien 2025 ja 2026 aikana, mutta vuodesta 2027 eteenpäin on infran investointiohjelmassa esitettynä peruskorjauksiin rahaa siten, että korjausvelkaa saataisiin pienennettyä vuoteen 2030 mennessä yhteensä noin 2,4 miljoonaa euroa nykyisellä kustannustasolla tarkasteltuna.

Lopullinen tavoite tulee kuitenkin olla, ettei korjausvelkaa juurikaan ole, koska laskennallisesti uutta korjausvelkaa syntyy noin 1,2M€ joka vuosi, tavoitteeseen päästessäkin korjausrakentamiseen liittyvää talousvarausta voidaan mahdollisesti pienentää, mutta korjausrakentamisen investointeihin tulisi olla varattuna korjausvelan kasvua vastaava määräraha. Oletusarvona uusille korjatuille rakenteille on, että niiden käyttöikä ilman kuluvien pintarakenteiden säännöllistä korjausta olisi 50–100 vuotta, mikäli suojaavat pintarakenteet uusitaan säännöllisesti kulumisen mukaan. Korjausvelan määrä ei myöskään vähene vuositason arvioituna tasaisesti, hankkeet ovat eri laajuisia ja niiden kesto on eripituinen.

Taulukko: Korjausvelan määrän kehittyminen 2019–2021 (perustuu Ramboll tekemään-selvitykseen vuodelta 2016, lisätty vuodet 2022–2026)

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026(arvio)
24,1M€	23,1M€	22,1 M€	21,5 M€	20,3M€	18,5M€	18,5M€	18,5M€

Rakentamispalveluissa suurin osa hankkeista rakennutettiin käyttämällä yksityisiä urakoitsijoita. Osa hankkeista toteutettiin myös kaupungin omajohtoisena rakentamisena VOK-kohteina (VOK=valmistus omaan käyttöön). Merkittävimmät rakennushankkeet investointiohjelmassa vuonna 2025 olivat: Anni-tädin kylän, Ainolan aseman ja sitä ympäröivien alueiden, Kinnarinpölyn rakentamishankkeet sekä peruskorjaushankkeet Laurilassa sekä Satukalliossa. Svengin teollisuusalueella toteutettiin myös katujen ja hulevesirakenteiden viimeistelytyötä. Svengin yritysalueen kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu myös vuonna 2026 viimeisen hulevesialtaan rakentamisella.

Hankkeita ja investointien toteutumia infran rakentamisen osalta on kuvattu myös myöhemmin kohdassa investoinnit. Rakentamispalveluissa toteutettiin myös useita pienempiä puisto- ja valaistushankkeita.

Infran ylläpito- ja huoltopalvelut valvoi Järvenpään ylläpidon alueurakan 2019–2025 sopimuksen mukaisuuden toteutumista sekä maastokierroksilla että sähköisen seurantajärjestelmän avulla. Merkittäviä sopimukseen liittyviä puutteita ei havaittu, ja mahdollisiin laatupoikkeamiin reagoitiin sopimuksen mukaisilla toimenpiteillä. Alueurakka päättyi 1.10.2025.

Uusi alueurakka kilpailutettiin alkuvuodesta 2025 kilpailutuksen perusteella valittiin edullisimman tarjouksen jättänyt uusi toimija. Edellinen urakoitsija valitti hankintapäätöksestä markkinaoikeuteen, mikä edellytti yleisten alueiden ylläpidon järjestämistä väliaikaisella sopimuksella. Väliaikainen sopimus tehtiin uuden urakoitsijan kanssa, koska tämän arvioitiin todennäköisesti jatkavan ylläpitoa myös markkinaoikeuden käsittelyn jälkeen. Markkinaoikeus antoi päätöksensä vuoden 2025 lopulla ja hylkäsi siinä kaikki valittajan vaatimukset, pysyttäen kaupunginhallituksen tekemän hankintapäätöksen. Väliaikainen sopimus siirtyy kilpailutetuksi sopimukseksi vuoden 2026 alkupuolella, urakoitsijan pysyessä samana.

Järvenpäässä otettiin käyttöön uusi valaistuksenohjausjärjestelmä C2 SmartLight. Järjestelmän avulla valaistusta voidaan tulevaisuudessa ohjata entistä älykkäämmin valaisinkohtaisella ohjauksella ja valojen himmennyksellä. Tämä tukee kaupungin tavoitteita vähentää energiankulutusta ja hiilijalanjälkeä sekä tuo säästöjä rahallisesti.

Omajohtoisessa puistometsien hoidossa keskityttiin lähinnä kuolleiden kuusien poistoon. Syynä tähän oli runsas tuholaiten esiintyminen (Kirjanpaina). Vuonna 2025 metsitystaimia istutettiin Haarajoella Haapapuistossa, Nummenkylässä Kiillepuistossa sekä Lepolassa Kettumetsässä yhdessä asukkaiden kanssa talkootyönä.

Vieraslajeja torjuttiin eri puolilla kaupunkia talkoovoimin mm. hyödyntämällä Crowdsora mobiilipeliä lupiin torjunnassa. Mobiilipeliin osallistui yli 70 henkilöä. Kurtturuusua ja viitapihlaja-angervoa poistettiin koneellisesti Annankulmassa, Tahvolassa ja Saunakalliossa.

Vuonna 2025 kaupunkitekniikassa käsiteltiin noin 150 sijoittamissopimusta. Katulupia sekä yleisten alueiden käyttöalupia käsiteltiin yhteensä yli 400 kappaletta.

Rakennusvalvonnan toimintaan vaikutti keskeisesti uuden rakentamislain voimaantulo 1.1.2025 lukien. Lain tavoitteena on sujuvoittaa rakentamisprosessia, edistää kestävä kehitystä, vähentää hallinnollista taakkaa ja tukea digitalisaatiota. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulivat voimaan 1.1.2026 alkaen.

Ensimmäisessä vaiheessa rakentamislaki yhdisti aiemmat rakennusluvut, toimenpideluvat ja toimenpideilmoitukset yhdeksi rakentamisluvaksi. Tältä osin pyrkimyksenä on lupaprosessin yksinkertaistaminen ja päällekkäisyyksien vähentäminen. Konkreettisenä muutoksena on mm. tietyin edellytyksin vapauttaa alle 30 m² piharakennukset ja alle 50 m² kokoiset katokset luvanvaraisuudesta. Alkuvaiheessa asiakkaiden ohjaaminen uuden lainlainsäädännön mukaiseen toimintamalliin on vaatinut rakennusvalvonnalta oman perehtymisen lisäksi runsaasti asiakkaiden ohjausta ja neuvontaa.

Rakentamiseen liittyvien lupahakemusten keskimääräisessä käsittelyajassa saavutettiin tavoitteeksi asetettu enintään kahden kuukauden käsittelyaika 69 %:ssa hakemuksista. Keskimääräinen käsittelyaika oli 35 työpäivää vaihteluvälin ollessa 1–238 työpäivää. Edellisen vuoden tarkasteluun nähden käsittelyaika on lyhentynyt kolmella työpäivällä. Käsittelyaikoihin on osaltaan vaikuttanut rakentamisen hiipuminen ja tulevaisuuden epävarmuus. Odottavalla kannalla olevat rakennuttajat eivät osaltaan ole edistäneet lupakäsittelyssä olevien hankkeiden läpiviemistä.

Luvan saaneiden asuntojen määrä on hienoisessa kasvussa, mutta valmistuneiden asuntojen määrä jäi vähäiseksi. Seurantajakson aikana asuntoja luvitettiin yhteensä 335 kpl ja niitä valmistui 177 kpl. Vastaavat luvut vuonna 2024 olivat 319 kpl ja 340 kpl. Ennen rakennusalan taantumien alkamista Järvenpäässä myönnettiin keskimäärin lupa noin 700 asunnolle ja niitä valmistui noin 680 kpl vuodessa.

Uuden rakentamislain edellyttämä rakennusjärjestys valmisteltiin yhteistyössä Hyvinkään rakennusvalvonnan kanssa. Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen kokouksessaan 13.11.2025 § 98.

Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonnan yhteistyölle tuli toukokuussa täyteen kymmenen vuotta. Kaupunginhallituksen päätöksellä 19.5.2025 (§ 154) yhteistyösopimusta päivitettiin vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita. Yhteistyöllä pyritään keskittämään ja jakamaan rakennusvalvontaan liittyvät tehtävät tarkoituksenmukaisemmin sopijakaupunkien rakennusvalvontahenkilökunnan kesken ja samalla turvaamaan nykyisen ja tulevan lainsäädännön edellyttämä riittävä asiantuntemus rakennusvalvonnassa. Yhteistyön tarkoitus on lisäksi varmistaa sopijakaupunkien paremmat mahdollisuudet valmistautua ja vastata valmisteilla olevaan hallitusohjelman mukaiseen rakennusvalvonnan kokonaisuudistukseen. Päivitetyn sopimuksen piirissä on koko rakennusvalvonnan henkilöstö Järvenpäässä ja Hyvinkäällä.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet 2025–26 ja niiden toteuma

Valtuustoon nähden sitovat strategiset tavoitteet 2025-26	Lautakuntaan nähden sitovat toimenpiteet 2025	Toteumaennuste	Toteutetut toimenpiteet ja perustelut poikkeamille	Päämäärä
Keskustan ja ranta-alueiden kaupalliset palvelut parantuvat	1) Teetämme ja jalostamme liikumistutkimuksen ydinkeskustan ja ranta-alueiden elinvoiman kehittämiseen. 2) Tuotamme kaupallisille palveluille soveltuvia tiloja kaavoituksessa ja hankekehityksessä (jatkamme KasvuHub-/ coworking-pilotin edistämistä ja lisäämme vuorovaikutusta yrittäjien kanssa) sekä tuemme torialueen palveluiden organisointia (Sykettä & Sinfoniaa toimintaa) 3) Tuemme nuorten yrittämistä ja työllistymistä Kesätori 2025 -hankkeessa keskustan alueella 4) Toteutamme keväällä 2025 valmistuvan keskustan kehittämisen loppuraportin kehittämistoimenpiteitä	2	1) Toteutettu, data otettu käyttöön vaikuttamaan mm. sisäiseen päätöksentekoon sekä keskustan yritysten kanssa 2) Pyrimme lisäämään kaupallisille palveluille soveltuvia tiloja mahdollisuuksien mukaan, Kasvuhub-coworking-toimintaa on edistetty useiden toimijoiden kesken, mutta markkinat eivät ole vielä olleet valmiit toiminnalle. Saimme sopimuksen uusittua Sykettä & Sinfoniaa kanssa tulevaksi kolmeksi vuodeksi (2026-2028) ja vahvistimme yhteistyötämme. 3) Toteutettu yhteistyössä yritysaktiivien sekä Järvenpään Yrittäjien kanssa - jatkuu vuonna 2026 4) Toteutettu, mm. kameravalvonnan ja turvallisuuden lisääminen sekä uuden torin ja kävelykatu Jannen palvelusopimuksen uusiminen elinvoimaisella kulmalla.	J1
Kasvatamme perheasuntojen määrää vuosittain	1) Suunnittelemme ja toteutamme kaavoitettaville pientaloalueille infrastruktuurit oikea-aikaisesti. 2) Pilotoimme asuntopohjien monipuolisuutta, asumisen konsepteja ja muuntojoustavuutta tontinluovutuskilpailuissa.	1	1) Toteutettu: - Vuonna 2025 on rakentamis- tai suunnitteluvaiheessa ollut mm. seuraavat pientaloalueet: Anni-tädin kylä, Kaunismetsän ja -niityn pientaloalue sekä Terholan pientaloalue. 2) Toteutettu: - 26.8.2025 kaupunkikehityslautakunnassa hyväksyttiin JYK:in alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. - Kilpailussa yhtenä arvioitavana asiana oli asumisen ratkaisut, missä arvioitiin	J2

			asuntopohjien monipuolisuutta, asumisen konsepteja ja muuntojoustavuutta.	
Houkuttelemme kaupunkiin työpaikkoja synnyttäviä yrityksiä	1) Teemme ennakoivaa Invest-in -markkinointia ja myyntikampanjoita yrityksille ja rakentajille sekä sijoittautumispalveluita erityisesti kärkialoille yritys- ja elinkeino-ohjelman tavoitteita tukevasti. 2) Kaavoitamme ja suunnittelemme uusia yritysalueita Mikonkorven alueelle. 3) Varmistamme tulevaisuuden yritysten sijoittumisedellytykset aloittamalla Pohjois-Wärtsilän osayleiskaavan valmistelut.	1	1) Toteutettu 2) Mikonkorven asemakaavoitus käynnissä 3) Pohjois-Wärtsilän osayleiskaava käynnistettiin ja hankeelle varattiin rahoitusta investioiohjelman tuleville vuosille	J2
Pienennämme kaupunki-infran korjausvelkaa	1) Suunnittelemme ja optimoimme investointimäärärahojen kohdentamisen. 2) Huomioimme korjausvelkaohjelman mahdollisuuksien mukaan myös uudisrakentamisen hankkeissa.	1	1) Toteutuu suunnitellusti ja tarpeen ja määrän määrittää investointiohjelman mahdolliset karsinnat. 2) Toteutuu suunnitellusti sen mahdollistamissa hankkeissa.	J2
Edistämme ympäristöystävällisen teknologian ja energian hyödyntämistä	1) Jatkamme valaistuksen ja sen ohjauksen kehittämistä. Työ etenee vuosittain laadittavan suunnitelman mukaan. 2) Huomioimme sähköautojen latauksen mahdollistamisen rakentamisen ohjaamisessa.	2	1) Toteutuu hieman suunniteltua pidemmällä aikavälillä investointiohjelman tehtyjen säätötoimenpiteiden johdosta. 2) Toteutuu suunnitellusti yleisten pysäköintialueiden yhteydessä.	T1

Edistämme vähäpäästöistä rakentamista ja liikkumista elinkaari huomioiden	1) Edistämme vähäpäästöistä rakentamista ja liikkumista koko suunnitteluprosessissa. 2) Kehitämme kumppanuushakuprosessia teemalla "Pääomamarkkinoiden vähähiilisyysvaatimukset vs. Järvenpään kaupungin kumppanuushakujen vähähiilisyyskriteerit" 3) Selvitämme sähköpotkulautojen pysäköinnin järjestämistä sekä runkolukittavien pyöräpaikkojen tarvetta keskustan alueella.	1	1) Toteutuu suunnitellusti 2) Vähähiilistä ja -päästöistä rakentamista on pilotoitu kumppanuuskaavoissa koskien mm. Mannilantie 52 entisen Loutin päiväkodin tontille rakentuvia kerrostaloja. Kumppaninhakuprosessia kehitettiin kyseisestä hankkeesta saatujen kokemusten pohjalta. Lisäksi vähähiilisyysvaatimukset sisällytetty JYK:in alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun. 3) Kartoitusta tehty pyöräpysäköinnin osalta. Sähköpotkulautojen käyttöön ja pysäköintiin liittyvät mikroliikenteen lupaehdot laadittiin ja hyväksyttiin	T1
Resurssiviisauden tiekartan mukaiset toimenpiteet etenevät	1) Valmistelemme resurssiviisauden tavoitteet osaksi hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaa 2) Laadimme operatiiviset toimenpidekokonaisuudet resurssiviisaudesta palvelualueiden kanssa.	2	1) toteutunut suunnitellusti 2) Pystytty toteuttamaan vain yksittäisiä toimenpiteitä resurssien niukkuudesta johtuen	T1

Sitovat taloudelliset tavoitteet

Valtuustoon nähden sitova						
Kaupunkikehitys 1000 €	Alkuperäinen TA 2025	TA-muutokset 2025	Muutettu TA 2025	TP 2025	Poikkeama TP 2025-MTA	Toteuma-% MTA 2025
Toimintatuotot	2 832	0	2 832	3 787	955	133,7 %
Valmistus omaan käyttöön	1 119	0	1 119	1 117	-2	99,8 %
Toimintakulut	-14 835	-306	-15 141	-14 248	893	94,1 %
Toimintakate	-10 884	-306	-11 190	-9 344	1 847	83,5 %

Perustelut vuoden 2025 poikkeamille

Kaupunkikehityksen vuoden 2025 alkuperäinen toimintakate oli -10,9 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuuston (KV 11.11.2024 § 75) hyväksymät toimintatuotot 2,8 miljoonaa, valmistus omaan käyttöön 1,1 miljoonaa, sekä toimintakulut -14,8 miljoonaa euroa. Alkuperäinen käyttösuunnitelma oli kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttävänä 30.1.2025 § 11.

Vuoden 2025 aikana talousarvioon tehtiin 3 muutosta. Ensimmäinen muutos (KV 10.2.2025 § 8) koski palkansivukuluja, sillä vuoden 2025 palkkojen sivukulut olivat 0,21 %-yksikköä suuremmat, kuin alkuperäisessä talousarviossa vuodelle 2025. Muutoksesta kohdistui kaupunkikehitykseen 8 t€ lisäen toimintakuluja samalla summalla. Toinen muutos (KV 26.5.2025 § 42) koski vuodelta 2024 käyttämättä jääneitä määrärahoja. Vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan kaupunkikehityksen palvelualueen käyttötalouden määrärahoista säästy yhteensä 1,25 miljoonaa euroa. Määrärahoista ohjattiin vuodelle 2025 noin 329 t€ erilaisiin perusteltuihin käyttökohteisiin. Muutos lisäsi samalla summalla toimintamenoja. Kolmas muutos (KV 15.9.2025 § 75) koski datacenter hankkeen konsulttipalkkiota, joka oli reilut 31 t€. Määräraha säästy ja liittyi vuodelta 2024 säästyneisiin määrärahoihin, mutta se osoitettiin virheellisesti kaupunkikehityksen sitovuustasolle. Tehdyllä muutoksella määräraha siirrettiin käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustasolle, jonne se olisi alun perin pitänyt osoittaa. Tehty muutos pienensi kaupunkikehityksen toimintakatetta samalla summalla. Vuonna 2025 tehtyjen talousarviomuutosten toimintakatevaikutus oli yhteensä 306 tuhatta euroa.

Tilinpäätöksen mukaan Kaupunkikehityksen toimintakate oli -9,3 miljoonaa euroa alittaen korjatun talousarvion noin 1,8 miljoonalla eurolla. Toimintakateen alitus selittyy budjetoitua (2,8 M€) suuremmalla tuottokertymällä, joka ylittyi reilut 950 tuhatta euroa. Toimintatuottoja kertyi yhteensä hieman vajaalla 3,8 miljoonalla eurolla. Valmistus omaan käyttöön alitti budjetoidun (1,1 M€) noin 2 tuhannella eurolla.

Toimintatuottojen ylitys johtui myyntituottojen, maksutuottojen sekä muiden toimintatuottojen ylityksistä, sekä saaduista avustuksista. Myyntituottojen ylitys muodostui muun muassa katuluvista, sijoitussopimuksista, katualueen vuokrista ja metsänmyyntituotoista, joita kertyi poikkeuksellisen paljon vuonna 2025. Kokonaisylitys myyntituotoissa oli reilut 620 tuhatta euroa. Maksutuotot ylittyivät reilut 120 tuhatta euroa budjetoituun (648 t€) nähden johtuen suurimmilta osin rakennuslupa- ja tarkastusmaksujen ylityksistä.

Tukia ja avustuksia kertyi reilulla 420 tuhannella eurolla. Tuet ja avustukset alittivat budjetoidun (450 t€) noin 26 tuhannella eurolla. Joukkoliikenteen valtionapua kirjattiin 249 tuhatta euroa, joka on 201 tuhatta euroa budjetoitua vähemmän johtuen subvention pienennyksestä. Tämän lisäksi vuodelle 2025 saatiin kaupungille aiheutuneista keräys- ja siivouskustannuksista, jotka liittyvät kertakäyttöisiin muovituotteisiin korvauksia yhteensä 171 tuhatta euroa. Muihin käyttötalouden hankkeisiin liittyviä valtion tukia kirjattiin noin 4 tuhannella eurolla.

Muissa toimintatuotoissa ylitystä syntyi noin 288 tuhatta euroa budjetoituun (989 t€) nähden. Mitysyntyi pitkälti maa- ja vesialueiden vuokrien ylityksistä johtuen sopimusten siirroista ja yhdestä uudesta isommasta vuokrauksesta.

Toimintakuluja toteutui tilinpäätöksen mukaan -14,25 miljoonaa euroa. Kulut alittivat budjetoidun (-15,1 M€) 895 tuhannella eurolla.

Henkilöstökulut alittivat budjetoidun (-4,9 M€) noin 430 tuhannella eurolla. Alitus syntyi koska monella avainalueella oli toimia ja virkoja täyttämättä eläköitymisten, tai irtisanoutumisten takia ja niitä täytettiin vasta kesken vuotta tai jätettiin kokonaan täyttämättä.

Palvelujen ostot alittuivat budjetoituun nähden (-9,085 M€) 579 tuhannella eurolla. Merkittävimpana syynä alitukseen ovat alueurakan toteutuminen noin 200 tuhatta euroa pienempänä budjetoituun nähden. Alueurakka maksoi kaupungille vuoden 2025 osalta 3,965 miljoonaa euroa. Urakkaan oli varattuna yhteensä 4,162 miljoonaa euroa. Lisäksi valaistusurakan osalta tuli säästöä reilut 127 tuhatta euroa. Säästö syntyi ja saatiin aikaan siitä syystä, että kaupungin alueella on saatu suuri osa katuvalaistuksesta saneerattua (suurpainenaatriumlamput) ja vaihdettua LED lamppuihin. Tämä mahdollistaa myös jatkossa merkittävät energia säästöt ja pidentää huoltovälejä.

Kuljetuspalveluissa saatiin aikaan säästöjä noin 360 tuhatta euroa. Kaupungin kannalta toissijaisten ylikunnallisten linjojen kustannuksiin osallistumista vähennettiin, josta johtuen kulut toteutuivat hieman pienempinä.

Aineissa, tarvikkeissa ja tavaroissa ylitystä syntyi noin 59 tuhannella euroa, johtuen sähkö- ja lämmityskustannuksista. Avustuksiin budjetoidusta ja varatusta 45 tuhannen euron ns. osallistamisrahasta jäi käyttämättä koko summa.

Muissa toimintakuluissa ylitystä syntyi 12 tuhannella eurolla. Ylitys johtui myyntisaamisten luottotappioista ja maksetuista vahingonkorvauksista (mm. liukastumiset ja kaatumiset kaupungin yleisillä alueilla).

Palvelualueeseen kohdistui myös säästötoimenpiteitä vuodelle 2025, joiden yhteismäärä oli noin 600 tuhatta euroa. Kyseinen summa oli otettu huomioon ja leikattu pois palvelualueen toimintakatteesta budjettien valmisteluvaiheessa vuonna 2024. Vuoden 2025 tilinpäätöksen mukaan säästötoimenpiteisiin päästiin täysin vuoden 2025 osalta, ja samalla saatiin myös säästettyä määrärahoja vuodelta 2025.

Määrärahojen käyttäminen ja alitusten ja ylitysten kattaminen 2026–28

Nelivuotinen nettositovuus tarkoittaa, että yksittäisen vuoden talousarviomäärärahan ylittyminen tulee kattaa seuraavien vuosien määrärahasta ja vastaavasti yksittäisen vuoden talousarviomäärärahan alittuminen voidaan käyttää seuraavina vuosina. Määrärahojen käytön alittuessa kehyksestä vastaavan toimielimen tulee tehdä esitys menneen talousarviovuoden määrärahan siirrosta kyseisen vuoden tilinpäätöksen valmistuttua, viimeistään huhtikuun loppuun mennessä, jos se haluaa määrärahan käyttöönsä ohjelmakauden seuraaville vuosille. Vastaavasti tilanteessa, jossa vastuutoimielin havaitsee tilivuoden määrärahansa riittämättömäksi, sen tulee tehdä esitys siitä, kuinka ylitys katetaan pienentämällä tulevien vuosien määrärahoja. Esitys tehdään osavuositiedon yhteydessä, viimeistään vuoden viimeiseen valtuuston kokoukseen.

Kaupunkikehityksen palvelualueen talousarvio alittui noin 1,8 miljoonaa euroa vuonna 2025. Toimintakatteen alitus johtui pitkälti odottamattomista toimintatuotoista, joita olivat muun muassa sijoitus ja kaivulupatulot, sekä vuokratulot, jotka johtuivat jo sovittujen kauppohen siirroista. Myös kaupungille aiheutuneista keräys- ja siivouskustannuksista, jotka liittyivät kertakäyttöisiin muovituotteisiin saatiin korvauksia vuodelle 2025. Luvan saaneiden asuntojen määrä oli myös hienoisessa kasvussa, joka johti budjetoitua parempaan lupatuotto kertymään. Palvelualueella viivästyttiin lisäksi useita rekrytointeja ja palveluiden ostoissa käytettiin harkintaa kaupungin talouden tilaan peilaten. Vuoden 2025 toimintakatteen alituksesta ja sen huomioon ottamisesta tulevina vuosina tullaan tekemään esitys kevään 2026 aikana heti tilinpäätöksen valmistuttua. Esityksessä tullaan kiinnittämään huomiota niihin menotulo kohtiin, joissa on ollut havaittavissa ali- tai yli budjetointia, jotta ylijääneet määrarahat saadaan kohdistettua oikein palvelualueen tulevia toimia ajatellen.

Investoinnit

Kaupunkikehityksen palvelualueella ei ollut varattuna vuodelle 2025 määrärahoja irtaimistoinvestointeihin.

Yhteisöraportointi

Kaupunkikehityksen palvelualue vastaa Kiertokapula Oy:n ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen sekä muiden kaupunkikehityksen palveluihin liittyvien yhteisöjen valvonnasta, ohjauksesta ja raportoinnista.

Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskuksella (Keuke) oli asiakkaita vuonna 2025 yhteensä 2055, joista järvenpääläisiä yrityksiä oli 374 (edellisenä vuonna asiakkaita oli 2113, joista järvenpääläisiä 407). Käytetyimmät palvelut olivat perustamisneuvonta, markkinointi- ja myyntineuvonta, liiketoiminnan arviointi sekä rahoitusneuvonta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus raportoi kuluneen vuoden toiminnasta toiminta- ja tilinpäätöskertomuksessaan Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnalle. Yhteistyö Järvenpään kaupungin ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen välillä on sujunut hyvin. Vuoropuhelu maankäytön suunnittelussa on painottunut aiempaa paremmin yhteistyöhön varhaisemmassa vaiheessa suunnittelua. Eläinlääkärien yhteisvastaanotto toimi Tuusulassa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa valmisteltiin uusi yhteistoimintasopimus vuoden 2025 aikana ja se etenee päätöksentekoon vuonna 2026.

Arvio tulevasta kehityksestä

Järvenpään kaupunki jatkaa strategian mukaisesti hallittua ja kestävää kasvua, joka ohjaa kaupunkikehityksen palvelualueen toimintaa ja taloutta. Saman aikaisesti pitkittynyt maailmantalouden epävarma tilanne, kansainväliset konfliktit ja rakentamisen hidas käynnistyminen heijastuvat myös Järvenpäähän. Positiivisia merkkejä tuli vuoden 2025 aikana. Raaka-aineiden hintojen ja korkojen nousu sekä inflaatio ovat pysähtyneet tai hiljentyneet. Yritysten investointihalukkuus on alustavissa keskusteluissa näyttäytynyt positiivisena useamman sijoittautumista tai investointia suunnittelevan yrityksen osalta. Asuntorakentamisen hankkeissa rakentajat ovat siirtäneet rakentamisen aloituksia, mikä on osaltaan vaikuttanut siihen, että pääosin asuinrakentamisen kerrostalohankkeet ovat olleet vuokratalokohteita. Pientalotonttien myynti on piristynyt ja tontteja myytiin useita jo vuoden 2025 aikana. Yritystonttikaupassa ei saatu myyntituloja. Inflaation tasaantuminen ja korkojen nousun tasaantuminen ja pienoinen laskusuhdanne ovat kuitenkin positiivisia merkkejä, ja markkinoilla on odotuksia asuntokaupan vilkastumisesta.

Infrarakentamisen osalta saadut urakkatarjoukset ja tarjoajien määrän lisääntyminen ovat pysyneet hyvällä tasolla. Urakoiden kustannustaso rakentamisen huippuvuosiin verrattuna on laskenut. Rakentaminen ja peruskorjaaminen ovat tästä näkökulmasta järkeviä investointeja kaupungin taloudelliset realiteetit huomioiden.

Maankäytön strategisia tavoitteita ja toimintaa ohjaa monelta osin yhteisesti hyväksytty Järvenpään Yleiskaava 2040, joka luo pitkäjänteiset suuntaviivat sille, minne ja miten kaupunki kasvaa.

Elinkeinoiminnan kehittämisessä pyritään jatkossa tehostamaan sijoittumismarkkinointia kärkealoillemme, tukemaan yritysten kasvua ja kansainvälistymistä, kehittämään pitkäjänteisesti yritystonttitarjontaa ja toimitiloja asiantuntijayrityksille, varmistamaan työvoiman saanti, sekä tekemään positiivista Juuret Järvenpäässä -yritysviestintää. Uusia yrityksiä perustettiin kaupunkiin 299 kpl:ta. Yritys- ja elinkeinoasioita liitetään tehokkaammin osaksi projektimaista työskentelytapaa vuoden 2026 alusta kaupunkikehityksen johdossa aloittavan elinvoimatiimin osana.

Ilmasto- ja ympäristöasioiden osalta jatkettiin koko kaupunkia koskevan Järvenpään Resurssiviisaus-tiekartan toimenpiteiden toteuttamista osana vuonna 2025 hyväksyttyä hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaa. EU- ja valtakunnallisten lainsäädännöllisten tavoitteiden asettelu tulee tehdä

myös Järvenpään osalta. Tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaupungin toimien lisäksi yritysten, yhteisöjen ja kaupunkilaisten toimia energian, päästöttömyyden ja jätteiden käsittelyn osalta.

Keskeisimpiä toimintaympäristöön laajemmin liittyviä asioita ovat kaupungin Metropolialueen pohjoinen keskus -visioon ja kaupungin saavutettavuuteen liittyvät joukkoliikenneasiat. HSL-liittymisasian osalta päätöksenteko siirtyi 2024 loppuvuoteen, jolloin valtuusto käytännössä päätti, ettei kaupunki toistaiseksi hae HSL kuntayhtymän jäsenyyttä. Kaupungin ja HSL:n välinen lippuyhteistyösopimus päättyi vuoden 2024 loppuun. TE-palveluiden uudistamisen osalta kaupunkikehitys on mukana elinkeinopalveluosuudessa TE-palveluiden muutosprosesseissa. Lisäksi vuoden 2025 Traficom käynnisti keskusteluja lähijunaliikenteen avaamisesta kilpailulle 2030 –luvulla. Järvenpää on tässä selvityksessä mukana ja asiaa edistetään vuoden 2026 aikana.

Rakentamislain säädöksistä tulevat vuoden 2026 alussa voimaan rakentamisluvan hakeminen tietomallina tai muussa koneluettavassa muodossa, hiilijalanjälkilaskenta ja käsittelyaikatakuu. Uusilla säädöksillä on isoja vaikutuksia rakennusvalvonnan lupa- ja valvontaprosesseihin. Laki asettaa uusia velvoitteita rakennusvalvonnan toiminnalle, voimavaroille ja henkilöstön osaamiselle.

Tietomallipohjaista (3D) rakentamislupamenettelyä on Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonnassa otettu haltuun jo usean vuoden ajan, mutta sen täysimääräisen käyttöönoton esteenä on valtakunnallisen määrittelytyön keskeneräisyys. Toimiessaan tietomallipohjainen rakennusvalvontaprosessi edistää huomattavasti valtakunnallista pyrkimystä päästä yhdenmukaisempaan säädöstulkintaan ja sujuvampaan rakentamislupakäsittelyyn. Lisäksi 3D-suunnitelmat lisäävät suunnitelmien ymmärrettävyyttä esimerkiksi naapureille rakentamislupamenettelyyn liittyvän kuulemisen yhteydessä. Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonta on tarvittaessa osaltaan edistämässä tarvittavaa määrittelytyötä.

Kunnan on vuoden 2026 alusta alkaen ratkaistava rakentamislupahakemus kolmen kuukauden kuluttua siitä, kun rakennusvalvonta on ottanut vastaan hakemuksen liitteineen. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan ja poikkeuksellisen tai erityisen vaativan suunnittelutehtävän rakentamishankkeen rakentamisluvan käsittelyaikatakuu on kuusi kuukautta. Jos käsittely viivästyy, kunnan on palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyneeltä kuukaudelta, ellei viivästys ole aiheutunut hakijasta. Lupapisteeseen on kuntayhteistyötä tehty käsittelyaikalaskuri.

Samalla tulee huomioida, että myös kunnossapidon lainsäädäntöä ollaan uudistamassa.

Tärkeimpiä kehittämistoimenpiteitä olivat toiminnan digitalisointi ja kehittäminen, sekä Tiera City -toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönoton kehittäminen kaupunkikehityksen prosesseissa.

Talouden osalta kaupunkikehityksen palvelualueeseen kohdistuvat kaupungin säätötoimenpiteet näkyivät palvelualueella voimakkaasti muun muassa tehtävien vähentämisellä, mikä tekee kaupunkikehittämisestä ja painopisteiden priorisoinnista entistä haastavampaa tulevana vuosina.

Keskeiset suoritteet ja tunnusluvut

	2023 TP	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Asemakaavat hyväksytty (kpl)	8	4	8	7
Toimintatuotot				
Toimintakulut	585 774	573 398	702 275	676 496
Toimintakate	-585 774	-573 398	-702 275	-676 496
Hinta (kulut / suoritteet)	-73 221,75 €	-143 349,50 €	-87 784,38 €	-96 642,29 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-73 221,75 €	-143 349,50 €	-87 784,38 €	-96 642,29 €

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Joukkoliikenne				
Sisäiset matkat (kpl)	133 753	139 849	142 000	128 641
Toimintatuotot	428 685	234 245	450 000	248 872
Toimintakulut	1 308 417	1 123 002	1 508 542	1 083 607
Toimintakate	-879 732	-888 757	-1 058 542	-834 735
Hinta (kulut / suoritteet)	-9,78 €	-8,03 €	-10,62 €	-8,42 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-6,58 €	-6,36 €	-7,45 €	-6,49 €

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Kiinteistömuodostus				
Kiinteistötoimitukset (kpl)	47	37	70	77
Toimintatuotot	29 847	38 357	90 000	93 439
Toimintakulut	96 229	65 299	64 293	76 576
Toimintakate	-66 382	-26 942	25 707	16 863
Hinta (kulut / suoritteet)	-2 047,43 €	-1 764,84 €	-918,47 €	-994,49 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-1 412,38 €	-728,16 €	367,24 €	219,00 €

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Maa- aluiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta				
Maa-alueiden osto ja myynti (kpl)	50	82	45	62
Toimintatuotot	862 399	1 168 096	999 000	1 287 519
Toimintakulut	198 314	155 368	162 563	169 732
Toimintakate	664 085	1 012 728	836 437	1 117 787
Hinta (kulut / suoritteet)	-3 966,28 €	-1 894,73 €	-3 612,51 €	-2 737,61 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	13 281,70 €	12 350,34 €	18 587,49 €	18 028,82 €

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Kadunpito (Talvikunnossapito)				
Kadunpito (km)	409	411	409	413
Toimintatuotot	50 156	46 158	50 000	922
Toimintakulut	1 517 059	1 697 787	1 572 734	1 850 988
Toimintakate	-1 466 903	-1 651 629	-1 522 734	-1 850 066
Hinta (kulut / suoritteet)	-3 709,19 €	-4 130,87 €	-3 845,32 €	-4 481,81 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-3 586,56 €	-4 018,56 €	-3 723,07 €	-4 479,58 €

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Kadunpito (Katualueiden muu kunnossapito)				
Kadunpito (km)	409	411	409	413
Toimintatuotot		109 274		103 942
Toimintakulut	902 942	635 248	744 990	493 884
Toimintakate	-902 942	-525 974	-744 990	-389 942
Hinta (kulut / suoritteet)	-2 207,68 €	-1 545,62 €	-1 821,49 €	-1 195,85 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-2 207,68 €	-1 279,74 €	-1 821,49 €	-944,17 €

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Viheralueiden hoito				
Viheralueet (m2)	1 841 335	1 848 340	1 841 335	1 841 335
Toimintatuotot		40 532		48 590
Toimintakulut	1 977 906	1 923 619	1 936 861	1 683 127
Toimintakate	-1 977 906	-1 883 087	-1 936 861	-1 634 537
Hinta (kulut / suoritteet)	-1,07	-1,04	-1,05	-0,91
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-1,07	-1,02	-1,05	-0,89

	TP 2023	TP 2024	TA 2025	TP 2025
Rakennusvalvonta				
Rakennuslupa (kpl)	219	181	150	155
Toimintatuotot	738 022	480 317	511 000	624 223
Toimintakulut	773 052	645 992	802 524	728 050
Toimintakate	-35 030	-165 675	-291 524	-103 827
Hinta (kulut / suoritteet)	-3 529,92 €	-3 569,02 €	-5 350,16 €	-4 697,10 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-159,95 €	-915,33 €	-1 943,49 €	-669,85 €

Selvitys ostetuista konsulttipalveluista 2025

Toimittaja	€, alv 0 %	Selite
Terranor Oy	141 272	Ylläpitourakka, projektinjohto
Hyvinkään kaupunki	48 891	Järvenpää-Hyvinkää rakennusvalvonta yhteistyö
AFRY Finland Oy	25 484	Suljettujen kaatopaikkojen tarkkailu
SITOWISE OY	18 122	Järvenpään keskustan pohjavesien suojelusuunnitelma
Taratest Oy	14 157	Intron eteläpuolen rakennettavuus selvitys
Oy Nortecon Ab	13 400	Keskustan elävyysindeksi raportti 2023 ja 2024
FCG Rakennettu Ympäristö Oy	12 688	Järvenpää Intron eteläpuolen hulevesiselvitys ja luontovaikutusten arviointi
Ilmatieteen Laitos	10 000	Osallistuminen ILMOS-hankeeseen
Geounion Oy	9 419	Terholan uusi asuinalue, pohjatutkimukset
Cloudpermit Oy	9 156	Yleisten alueiden päätöksenteko ja laskunmuodostus, Lupapiste laskutus, yleisten alueiden arkistomaksu
Johtotieto Oy	7 814	Järvenpään katuvaloverkon johtotietojen ylläpito
MPS Career Oy	6 767	Soveltuvuus arvioinnit tekninen johtaja rekry
RAMBOLL FINLAND OY	6 582	Mikonpelto II, hulevesiselvitys
SITOWISE OY	6 406	Tempaanmäen asemakaavan muutos, meluselvitys
ATA-Henkilöstöpalvelut Oy	6 000	Kesätori nuorille 2025 yhteistyö
RAMBOLL FINLAND OY	5 728	Liikenneturvallisuuksuunnitelman laadinta, Liikenneturvallisuuksukoordinaattorityö
MAANMITTAUSLAITOS	5 697	Useat maanmittauslaitoksen palvelut / lohkomiset, lainhuudot, kirjaukset, otteet yms.
Lundén Architecture Oy	5 000	Tuusulanjärven kehittämisvisio (yhteistyö Tuusulan kunnan kanssa)
Lundén Architecture Oy	5 000	Tuusulanjärven kehittämisvisio (yhteistyö Tuusulan kunnan kanssa)
Coventures Oy	4 901	Järvenpään ketosukkulakoi selvitys
Intrum Oy	4 108	Laskujen perintäkuluja
Marjetas Academy Oy	4 080	ylläpitolasku katunäkymäkuvien katselupalvelusta viistoilmakuvien orientoinnin konsulttimaksu
Tripodi Finland Oy	3 850	(kertakustannus)
Newsec Advisory Finland Oy	3 800	Kiinteistöjen arviokirjat
Tietojärjestelmäpalvelu Salokorpi Oy	3 710	Keskustan elävyyslaskenta
Caverion Suomi Oy	3 395	Katuvalaistuksen ohjaus
FCG Finnish Consulting Group Oy	3 250	Järvenpään väestöennusteen päivitys 2025
Finnora Oy	3 000	Mobiilipeli asukkaille vieraslajien torjuntaan

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset

Tilivelvollinen toimielin: Kaupunkikehityslautakunta

Tilivelvollinen viranhaltija: kaupunkikehitysjohdaja

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset tulos (bruttomyynti miinus myytyjen kiinteistöjen tasearvo) oli 11,9 M€, mikä ylitti valtuuston alkuperäisen talousarviossa hyväksymän tavoitteen yli kaksinkertaisesti, yhteensä noin 6,3 M€:lla. Asuntotonttien kysyntä oli vuoden aikana voimakasta, kohdistuen ennen kaikkea kerrostalo- ja omakotitontteihin. Yritystonttien kysyntä oli heikohkoa, samoin yhtiömuotoisten pientalotonttien.

Vuonna 2025 vuokrattiin yhteensä kaksi yritystonttia, pienempi tontti Vähänummen yritysalueella ja Wärtsilän kaupunginosassa Emalikalulta iso tontti Datakeskus-hanketta varten (n. 12 ha). Datakeskus-hankkeen tontti on arvoltaan 3 038 040 €, ja nyt maksettava vuosivuokra on 151 902 €. DC-tontti on tarkoitus myydä toimijalle, kun rakentaminen on alkanut arviolta vuosina 2027–2028.

Svingin yritysalueella Postin, kooltaan 36 000 m², varastoliiketoiminnan ensimmäinen vaihe valmistui aikataulun mukaisesti, ja sen toiminta käynnistyi alkukesällä 2025. Posti maksoi kaupungille vuonna 2023 ostamansa tontin laajennusosien loppukauppahinnan Svingissä.

Svingissä yksi yritystonttikohde ei edennyt kauppaan asti, mutta peruuntuneesta sopimuksesta kaupunki sai sopimussakon, joka tuloutui alkuvuodesta 2025. Yhden yritystontin kaupunki osti takaisin Antoninkuja-osoitteessa ja takaisinoston myötä tontti tullaan uudelleen kaavoittamaan asumiselle. Lisäksi Alhotiellä Kiint. Oy Alhotien Liiketalo käytti maanvuokrasopimukseen perustuvaa lunastusoikeuttaan ja lunasti vuokratonttinsa kaupungilta noin 400.000 euron kauppahinnalla.

Asuntomarkkinoiden vuonna 2022 alkanut laskusuhdanne on pitkittynyt. Vaikka asuntohankkeita on lähtenyt liikkeelle Järvenpäässä, on asuntomarkkinatilanne Suomessa edelleen erittäin heikko. Kaikista heikoin tilanne on omistusasuntotuotannossa.

Vuoden 2025 lopussa kaupungilla on luovutettavissa enää vain yksi rakentamisvalmis kerrostalotontti. Muutoin kerrostalotonttien saatavuus on riippuvainen valmisteilla olevista asemakaavoista. Kerrostalotonttien tarjonta on siten erittäin niukkaa, käytännössä olematonta. Omakotitontteja on myynissä Haarajoen Lehmustiellä ja Anni-tädin kylässä. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on tarjolla Ainolassa ja Anni-tädin kylässä. Lisää yhtiömuotoisia pientalotontteja tulee myyntiin vuonna 2026 mm. Kyrölästä (Tempakan alue, Stenbacka ja Tanhumäen polku).

Toimitilojen käyttöasteet ovat pääkaupunkiseudulla erittäin alhaiset, mikä vaikuttaa myös Järvenpään toimitilojen kysyntään. Liiketilöiden kysynnässä ainoastaan päivittäistavarakaupan tilanne näyttää Järvenpään väkiluvun kasvusta johtuen tulevaisuudessa kohtuulliselta. Päivittäistavarakaupan kasvun perustuessa väkimäärän kasvuun odotukset liiketilöiden kysynnän osalta ovat kuitenkin maltilliset. Liike-, teollisuus- ja varastotonttien kysyntää on Uudellamaalla. Yritystonttien osalta Järvenpäällä on tarjolla erilaisia tontteja ja kaavoitushankkeita, joskin tontit ovat pääosin liian pieniä kysyntään nähden. Kysyntä kohdistuu ennen kaikkea suuriin tontteihin, joista on niukkuutta pääkaupunkiseudulla. Järvenpään on pienestä pinta-alastaan johtuen haastavaa vastata kysyntään, mistä johtuen mm. Wärtsilän osayleiskaavan ja Vähänummentien asemakaavojen sujuva eteneminen on välttämätöntä yritystonttien tarjonnan lisäämisen näkökulmasta.

Sitovat taloudelliset tavoitteet

Valtuustoon nähden sitova						
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset 1000 €	Alkuperäinen TA 2025	TA-muutokset 2025	Muutettu TA 2025	TP 2025	Poikkeama TP 2025-MTA	Toteuma-% MTA 2025
Toimintatuotot	5553	6 171	11 724	11 862	138	101,2 %
Toimintakulut	-483	-441	-924	-947	-23	102,5 %
Toimintakate	5 070	5 730	10 800	10 915	115	203,7 %

Perustelut vuoden 2025 poikkeamille

Käyttöomaisuuden myyntivoittojen ja maankäyttökorvausten tavoitteet ylittyivät vuoden 2025 aikana 6,3 miljoonalla eurolla alkuperäiseen talousarvioon nähden. Yitystä selittää kerrostalotonttien ennakoitua suurempi myyntivolyymi, maankäyttökorvausten ennakoitua suurempi tulo ja Postin ennakoitua aikaisemmin maksama loppukauppasumma.

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustason talousarviota muutettiin vuoden aikana 3 kertaa. Ensimmäinen muutos (KV 10.2.2025 § 8) liittyi palkansivukulujen korjaukseen, jolla sitovuustasolle lisättiin 1 t€ määrärahoja. Toinen muutos (KV 15.9.2025 § 75) koski Datacenter konsulttipalkkion siirtoa 31 t€ käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustasolle kaupunkikehityksen palvelualueelta, jonne raha oli siirretty alun perin väärin aiemmin keväällä tehdyllä talousarviomuutoksella. Kolmas talousarvioon liittyvä muutos tehtiin vuoden lopulla, jossa alkuperäistä talousarviota (KV 8.12.2025 § 112) korjattiin vastaamaan vuoden aikana muuttunutta tilannetta maanmyynneissä, maankäyttökorvauksissa, sekä toimintakuluissa. Tehdyllä muutoksella lisättiin muihin toimintatuottoihin reilulla 4,4 M€:lla tuottotavoitetta liittyen nettomaanmyyntivoittoihin, sekä 1,7 M€ maankäyttökorvauksiin ja toimintakuluihin 408 t€.

Vuoden aikana tehdyt toimintatuottomuutokset olivat yhteensä hieman vajaa 6,2 M€ ja toimintakulumuutokset noin 441 t€.

Nettomaanmyyntivoittoja (bruttomyyntihinta-tasearvo) kirjattiin vuoden 2025 tilinpäätökseen yhteensä reilulla 9,1 M€:lla. Muita toimintatuottoja, kuten sakkoja rakentamisvelvoitteista ja velvoitepaikoista kirjattiin reilulla 570 t€:lla. Maankäyttösopimuskorvauksia saatiin reilulla 2,1 M€:lla. Toimintatuottojen toteuma oli yhteensä noin 11,9 M€, ja ylitti korjatun talousarvion reilulla 138 t€:lla.

Toimintakuluja toteutui 947 t€, joka ylitti korjatun talousarvion reilulla 20 t€:lla.

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset toimintakate toteutui 115 t€ budjetoitua parempana.

Määrärahojen käyttäminen ja alitusten ja ylitysten kattaminen 2026–2028

Syntynyttä tavoitteen ylitystä ei esitetä siirrettäväksi vuosille 2026–2028.

Arvio tulevasta kehityksestä

Asuntomarkkinoiden taantumien ennakoita pitkätyyvä. Taantuma koskee ennen kaikkea omistusasuntotuotantoa. Vanhojen omistusasuntojen hinnat eivät ole lähteneet nousu-uralle, mikä on omiaan pitkittämään uudisasuntotuotannon taantumaa. Ennusteissa povataan, että asuntorakentaminen piristyy vasta vuonna 2027. Sen sijaan vuokra-asuntosijoittajat (erityisesti institutionaaliset) ovat jo palanneet markkinoille. Asuntotonttimarkkina on myös selkeästi piristynyt erityisesti kerrostalotonttien osalta, mikä onkin luonnollista, sillä tonttimarkkinat pyrkivät ennustamaan asuntomarkkinoiden tulevaa kehitystä.

Vuonna 2025 voimaan tulleista asemakaavoista syntyi kaupungin maalle uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 4000 k-m2, mikä vastaa noin 1,2 miljoonan euron tontin myyntituloja tuleville vuosille. Tonttivaranto supistui siten liki kymmenkertaista vauhtia tonttituotantoon nähden. Tulevia tontinmyyntiodotuksia varjostaakin siten enemmän haasteet tonttituotannossa kuin tonttimyynnissä.

Tällä hetkellä kaupunki pystyy tonttivarantonsa turvin vastaamaan markkinoiden kysyntään ainoastaan omakotitonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien osalta.

Vuoden 2026 maanmyyntitavoitteen toteutumisen osalta tilanne näyttää kokonaisuutena hyvältä. Ennusteen pohjautuminen kytkeytyy voimakkaaseen asuntotonttien kysyntään ja kaupungin laajaan sopimusportfolioon kerrostalotonteissa. Sen sijaan yritystonttien myynnin heikko volyyymi ja maankäyttökorvausten matala taso jatkunee. Maankäyttökorvausten matalasuhdannetta selittää asemakaavojen vähyys, sillä maankäyttökorvauksia maksetaan yksityisten maalle tehdyistä asemakaavoista, ja jos niitä ei tule, ei synny maankäyttökorvaustulojakaan. Yritystonttien osalta kaupungilla ei ole tehtynä sellaisia sopimuksia, jotka toisivat merkittävää yritystonttien myyntituloa vuodelle 2026. Mikäli uusia sopimuksia saadaan vuoden 2026 aikana tehtyä, näkyy niiden tulovirta todennäköisesti aikaisintaan vuosina 2027-2028. Mikäli uusia kerrostalotontteja ei asemakaavoituksen kautta synny myytäväksi, tulee myös maanmyynnin kokonaistulos alenemaan vuodesta 2027 alkaen, sillä kerrostalotonttien myynti muodostaa valtaosan maanmyynnin kokonaistuloksesta.

Yritystonttien myynnissä on paljon kasvun varaa ja potentiaalia. Potentiaali pohjautuu kuitenkin tuleviin asemakaavahankkeisiin. Kaupungilla on tarjolla tällä hetkellä vain pienehköjä ja haastavia yritystontteja eri puolilta kaupunkia. Tonttitarjonnan lisäämiseksi valmisteilla on Wärtsilä osayleiskaava ja Mikonpellon asemakaava. Kaupungin parhaan yritystonttialueen, Vähänummentien varren, kehittäminen on riippuvainen maanhankintaan liittyvistä päätöksistä – käytännössä lunastustoimenpiteiden aloittamisesta. Tältä osin erityisen tärkeää yritystonttimyynnin näkökulmasta on, että em. alueiden kehittäminen etenee suunnitellussa aikataulussa ja laajuudessa.

Selvitys ostetuista konsulttipalveluista 2025

Toimittaja	€, alv 0 %	Selite
Mestarihoiminta Oy	57 204	Seppälän talon tonttijohtojen siirto
EU:n jäsenvaltiot (DCIN)	31 250	DataCenter tonttimyynnin konsulttipalkkio
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy	30 379	Lakiasiainpalveluja: NCC ja PROY riita-asioiden käsittely
Sral Oy	22 792	Kiinteistövälityspalveluja: realisointilistalla olevien kiinteistöjen myyntipalkkiot
Asianajotoimisto Sivenius, Suvanto & Co Oy	15 645	Lakiasiainpalveluja: Oubestaa liittyvien jatkotoimenpiteiden arviointi
Insinööritoimisto Lepistö Oy	12 585	PIMA työmaiden valvontatyöt
Newsec Advisory Finland Oy	11 200	Puitesopimusosto: Kiinteistöjen arviokirjoja
Catella Property Oy	9 900	Puitesopimusosto: Kiinteistöjen arviokirjoja
Lieke Asianajotoimisto Oy	6 975	Lakiasiainpalveluja: JUST ym. sote kiinteistöjen kauppakirjapohjat
RTA Tarkastus Rauno Peltola	6 800	Lippumäen kuntotutkimus
RAMBOLL FINLAND OY	5 556	JUST:in kuntotutkimus

INVESTOINTIOSA

Maanosto ja -myynti

Valtuustoon nähden sitova						
MAA- JA VESIALUEET 1000 €	Alkuperäinen TA 2025	TA-muutokset	Muutettu TA 2025	TP 2025	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Maanmyynti	385	1 115	1 500	1 376	124	92 %
Maanosto	1 232	-800	432	601	-169	139 %
Netto	-1 398	315	1 068	775	293	73 %

Perustelut poikkeamalle

Myytyjen tonttien tasearvot olivat yhteensä noin 1,38 miljoonaa euroa. Maata ostettiin 0,51 miljoonalla eurolla. Rakennusten purkukuluja aktivoitiin taseeseen vuoden aikana noin 0,10 miljoonalla eurolla.

Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Maa- ja vesialueisiin tehtiin yksi talousarviomuutos vuoden 2025 aikana (KV 8.12.2025 § 112) Muutoksella maanmyyntien investointiohjelman tasearvojen muutoksiin lisättiin reilut 1,1 M€ ja maanostojen tasearvojen muutoksiin esitettiin 0,8 M€:n vähennystä, sillä maanostot ja purkukulut näyttivät toteutuvan tehdyn muutoksen verran pienempinä. Kokonaisuutena sekä maanmyynnit että -ostot onnistuivat erittäin hyvin vuoden 2025 aikana. Maanmyyntejä on kuvattu tarkemmin tämän raportin käyttötalousosiossa.

Kunnallistekniikan rakentaminen

Valtuustoon nähden sitova						
KUNNALLISTEKNIikka 1000 €	Alkuperäinen TA 2025	TA-muutokset	Muutettu TA 2025	TP 2025	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Tulot	1 190	0	1 190	1 045	-145	
Menot	11 257	2 883	14 140	11 600	-2 540	82,0 %
Netto	-10 067	2 883	-12 950	-10 555	2 395	81,5 %
Uudet alueet	-7 517	-2 465	-9 982	-7 551	-2 431	75,6 %
infran kunnossapito	-2 550	-418	-2 968	-3 004	36	101,2 %

Perustelut poikkeamalle

Investointiohjelman keskeisimpiä rakennushankkeita olivat Anni-tädin kylän, Ainolan alueen aseman ympäristön viimeistelyt sekä Kinnarinpohjan toteutus. Lisäksi Laurilan ja Satukallion peruskorjaushankkeet etenivät suunnitellusti investointi määrärahojen puitteissa. Svengin yritysalueella suoritettiin katualueiden viimeistelytyöt, mikä mahdollisti yritystonttien paremman toiminnan alueella. Svengin alueen viimeisen hulevesialtaan rakentaminen siirrettiin toteutettavaksi vuodelle 2026.

Väyläviraston kanssa tehdyssä toteuttamissopimuksessa on huomioitu kaupungin rakentamistarpeet Ainolan aseman ympäristön rakentamisen urakoissa. Väylävirasto toteutti yhteishankintana kaupungin kassa RU3 -nimisessä urakassa kaupungin silta- ja katurakenteita, jotka mahdollistavat uuden Ainolan aseman käyttöönoton radan itäpuolella. RU3-urakassa toteutettiin myös tulevan alikulun vaatimia radan alapuoleisia rakenteita. Väylävirasto ja kaupunki valmistelee tulevien yhteisrakentamista edellyttävien rakenteiden osalta toteuttamissopimukseen päivityksiä, jotka viedään päätöksen tekoon vuoden 2026 alussa. Seuraavat vaiheet Ainolan alueella on suunniteltu vuosien 2026–2028 aikana.

Valaistuksen saneerauksessa keskityttiin suurpainenatrium -lamppuilla varustettujen valaisimien vaihtamiseen energiatehokkaammiksi led-valaisimiksi sekä älykkäämmän valaistuksen ohjauksen toteuttamiseen.

Merkittävin poikkeama investointiohjelmassa oli uusien alueiden sitovuustasolla Pasila–Riihimäki-lisäraidehankkeen rakentamisessa. Väyläviraston kanssa yhteishankintana toteutetussa urakassa kaupungin vastuulle kuuluvien osuuksien toteutus eteni suunniteltua nopeammin, mikä johti kustannusten painottumiseen vuodelle 2025. Hankkeeseen tehtiin määrärahasiirto talousarviomuutoksella, jolla siirrettiin 300 000 euroa vuodelle 2025, vuodelle 2026 sidotusta investointimäärärahasta.

Peruskorjauksen sitovuustasolla syntyi poikkeamia varattuihin investointimäärärahoihin seuraavissa hankkeissa: Kinnarinpölkky, jossa louhintamäärän kasvu aiheutti urakkaan lisäkustannuksia, Katujen peruskorjaus, jossa Ainolan alueen vanhojen tonttikatujen saneerausurakan jälkityöt siirtyivät osittain vuodelle 2025 sekä Liikenneturvallisuushankkeessa Alhotie-Kytötie liittymäalueen parantaminen, jonka kustannukset ylittivät alkuperäisen suunnitelman kustannusarvion. Varattujen hankekohtaisten määrärahojen ylitykset katettiin pääosin sitovuustason sisällä toisista hankkeista.

Kokonaisuudessaan investointiohjelma toteutui tavoitteiden mukaisesti.

Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Kunnallistekniikan investoinnit kokonaisuutena toteutuivat noin 82-prosenttisesti. Uudiskohteiden osalta toteuma oli 76 % ja korjausrakentamisen osalta investointiohjelma ylitettiin hieman, toteuman ollessa 101 %.

Investointihankkeita toteutettiin sekä omana palvelutuotantona että kilpailutuksen kautta hankittuna ostopalveluna.

Vuoden aikana kunnallistekniikan investointeihin tehtiin 3 TA-muutosta. 1.muutos (KV 31.3.2025 § 20) Muutos koski teknillisten ja toiminnallisten investointien siirtoja. Talonrakennuksen teknillisistä ja toiminnallisista investoinneista siirrettiin 8 t€ kunnallistekniikan peruskorjausinvestointeihin Sibeliussaukion pihavalaistuksen uusimiseen. 2. muutos (KV 26.5.2025 § 42) koski vuodelta 2024 siirtyviä siirtomäärärahoja, joita jäi vuodelta 2024 käyttämättä reilut 2,5 M€. Käyttämättömästä määrärahasta siirrettiin infran kunnossapitoon 0,41 t€ ja uusien alueiden hankkeisiin 2,165 M€ eli yhteensä hieman vajaa 2,6 M€ vuodelle 2025 jatkuviin ja toteutuviin hankkeisiin. 3. ja viimeinen muutos koski Väyläviraston ja kaupungin yhteishankintaa ja PSL-RKI hankkeen toteutuksen painottumista ennakoitua enemmän vuodelle 2025. Muutoksella siirrettiin hankkeen sisällä rahoitusta 300 t€ vuodelta 2026 vuodelle 2025.

Osakkeet ja osuudet

Valtuustoon nähden sitova

OSAKKEET JA OSUUDET 1000 €	Alkuperäinen TA 2025	TA-muutokset	Muutettu TA 2025	TP 2025	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Tulot	0	0	0	309	309	
Menot	2 059	-103	2 162	184	1 978	8,5 %
Netto	-2 059	-103	-2 162	125	2 287	-5,8 %
Koy Järvenpään terveystalo	-1585		-1585	0	-1585	0,0 %
Koy Ainolan pysäköinti	-374		-374	0	-374	0,0 %
Saunakallion ostoskeskus	-100		-100	209	-309	-208,5 %
Koy Järvenpään pysäköintitalo	0	-63	-63	0	-63	0,0 %
Kiinteistö Oy Järvenpään harjoitushalli	0	-40	-40	-20	-20	50,0 %

Perustelu poikkeamalle

Koy Järvenpään Terveystalon hyvitti kaupungille vuoden 2025 rahoitusvastikkeet kokonaisuudessaan eikä rahastointia toteuteta vuoden 2025 osalta.

Koy Ainolan pysäköinnin pääomitus ei toteudu 2025, yhtiö on esittänyt vuoden 2025 pääomituksen siirtämistä vuodelle 2026.

Saunakallion osakkeiden osto 100t€ on toteutunut suunnitellusti. Osakkeet on myyty Keskolle marraskuun alussa. Osakkeiden tasearvo on ollut ostettujen osakkeiden kanssa yht. reilut 308 t€, ja osakkeiden kaupasta on saatu 220 t€, joten tappiota syntyi reilut 88 t€.

Koy Järvenpään Pysäköintitalon pääomituksena peritty maankäyttömaksu on toteutunut suunnitellusti.

Kaupunki osti vuoden lopussa Harjoitushallin osakkeet Kehäkarhulta. Muut kaupat eivät ehtineet vuodelle 2025.

Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Osakkeisiin ja osuuksiin tehtiin vuoden aikana kaksi TA-muutosta (KV 10.2.2025 § 8 ja KV 8.12.2025 § 112)

Ensimmäinen muutos liittyi maankäyttösopimukseen kaupungin osittain omistaman Kiinteistö Oy Järvenpään pysäköintitalon kanssa. Yhtiö oli päättänyt periä maankäyttömaksua vastaavat kustannukset omistajilta pääomasijoituksena, jonka takia maksu 63 t€ kirjattiin investointiosan osakkeisiin ja osuuksiin. Osakeinvestoinneissa ei ollut varausta kyseiseen pääomitukseen.

Toinen muutos liittyi harjoitushallin osakkeiden oston. Järvenpään Kehäkarhut ry oli tarjonnut kaupungille ostettavaksi omistamansa KOy Järvenpään Harjoitushallin osakkeet (20 kpl). Kaupunki oli aiemmin tavoitellut määräävää omistusosuutta yhtiössä, mihin kauppa johti. Myös muut omistajat olivat esittäneet kiinnostuksensa osakkeiden myyntiin, joten talousarviomuutoksessa varauduttiin myös näihin. Osakkeiden hankintaa varten osakkeisiin ja osuuksiin lisättiin 40 t€:n määräraha osakkeiden oston. Ostosta toteutui ainoastaan edellä mainittu Järvenpään Kehäkarhujen kanssa tehty kauppa 20 t€.

Irtaimisto- ja ICT-investoinnit

Perustelut poikkeamalle

Kaupunkikehityksellä ei ollut irtaimistoinvestointeja vuonna 2025.

LIITTEET

LIITE 1	KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI
LIITE 2	SISÄISEN VALVONNAN LOMAKE 2025

LIITE 1 KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI

Järvenpään kaupunkikonsernin Riskienhallinnan yleisohjeen (KV 10.11.2014) ja sen toteuttamisen avulla pyritään varmistamaan kaupungin strategian mukainen toiminta ja tavoitteiden hallittu saavuttaminen muuttuvassa toimintaympäristössä erilaiset riskit huomioiden.

Palvelualueet ja muut toimintakokonaisuudet toimeenpaneavat riskienhallintaa niille laaditun lomakkeen mukaisesti kaupungin johtoryhmän painotuksia noudattaen.

Raportoinnin tulee sisältää

- kokonaisarvio merkittäviksi arvioiduista riskeistä ja niiden hallinnan toimenpiteistä sekä toimenpiteiden tuloksellisuudesta.

Kaupunginhallitukselle raportoidaan riskienhallintatoimenpiteiden toteumasta ja tuloksellisuudesta vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä osana toimintakertomuksen valmistelua ja laadintaa. Valtuustolle hallitus raportoi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä hallituksen selonteolla.

Riskien arviointi suoritetaan laadittuja arviointiasiakirjoja hyödyntäen. Riskien hallinnan arvioimiseksi ja hallinnan menettelyiden määrittelemiseksi ja kirjaamiseksi on laadittu ohjeistus sekä arviointi- ja dokumentointilomake. Lisäksi on laadittu työkalut riskien seurauksen ja todennäköisyyden analysoimiseksi sekä hallinnan ja valvonnan menettelyiden dokumentoimiseksi. Kaikkien riskien pienentäminen tai poistaminen toisi kaupungille kohtuuttomia kustannuksia tai se ei ole ehkä lainkaan mahdollista. Tämän vuoksi riskit joudutaan priorisoimaan. Priorisoinnin tavoitteena on:

- kohdistaa toimenpiteet merkittävimpiin osa-alueisiin / toimintoihin ja niistä kiireellisimmän ja suurimman riskin poistamiseen tai pienentämiseen
- kohdistaa organisaation niukat resurssit oikein edellisen kohdan mukaisesti
- antaa kokonaiskuva merkittävien riskien seurauksista ja niiden hallinnasta.

Riskin suuruuden arviointi perustuu riskin todennäköisyyden ja seurausten arviointiin. Arviointia varten on laadittu asteikko, jonka perusteella riskin suuruus määräytyy.

Riskienhallinnan toimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että ne rajoittavat tai hallitsevat riskit hyväksyttävälle riskitasolle. Tasojen määrittely perustuu todennäköisyyden (1 – 4) ja seurauksen (1 – 4) perusteella laskettaviin riskipisteisiin (1 – 16). Hyväksyttävän riskitason määrittelyssä on riskitasoa arvioitaessa erityisesti kiinnitettävä huomiota riskin seuraukseen. Erityisesti riskipisteisiin 6 – 16 tulee reagoida ja niille määritellä toimenpiteitä, mikäli riskin seuraus on arvioitu merkittäväksi.

- Mitätön riski: taso 1
- Vähäinen riski: taso 2
- Tavanomainen riski: taso 3
- Kohtalainen riski: taso 4
- Tuntuva riski: tasot 6 ja 8
- Merkittävä riski: tasot 9 ja 12
- Sietämätön riski: taso 16

Tässä raportissa on esitetty palvelualueittain arviot vuoden 2024 talousarvion laadinnan yhteydessä priorisoitujen riskien hallintatoimenpiteiden toteutumisesta ja perustelut toimenpiteen toteutumatta jäämiselle tai keskeneräisyydelle sekä arviot riskienhallinnan toimenpiteiden vaikutuksista.