

Lausunto investointiohjelmasta

Teknisen Infrastruktuurin rakentaminen toimii infran investointisuunnitelman pohjana. Infran investointiohjelma koostuu infran rakentamisen, infran suunnittelun sekä liikuntapaikkarakentamisen sitovuustasoista, jotka on jaoteltu edelleen tyypeittäin uudisrakentamiseen sekä peruskorjaukseen. Nämä kaupungin perusrakenteet mahdollistavat yhteiskunnan toiminnan ja monipuolisen hyvinvointia lisäävän kaupunkiympäristön. Kaupungin strategisissa tavoitteissa on käsitelty kasvuun, vetovoimaan, pitovoimaan ja toimivaan kaupunkiympäristöön liittyviä tavoitteita, joita toteutetaan infran investointiohjelman kautta. Rakentamalla teknisesti turvallisia, toimivia ja käytäjilleen viihtyisiä katuja, puisto- ja yleisiä alueita, sekä peruskorjaamalla olemassa olevia rakenteita veden, viemäroinnin, hulevesien hallinnan ja muiden tarpeellisten teknisten järjestelmien osalta. Kaupunkistrategian mukaisesti rakennetaan monipuolisia ja pitkän elinkaaren omaavia infrarakenteita, joita hoidetaan ja huolletaan elinkaaren vaatimukset huomioiden. Samalla ympäristöasioiden merkitys korostuu entistä enemmän rakennetun ympäristön materiaali- ja tehokuusvaatimuksissa.

Infran investointiohjelma rakennetaan seuraavalle vuodelle huomioiden myös tulevat suunnitelmakaudet, sillä tarkkuudella, kun ne ovat ohjelmaa laadittaessa tiedossa. Pidemmällä 10-vuotis tarkastelujaksolla suunnitelman muutokset ovat mahdollisia ja usein jopa todennäköisiäkin taloudellisten ja toiminnallisten seikkojen muuttuessa pidemmän aikavälin tarkastelussa. Osa hankkeista on myös vuosittaista tarkastelujaksoa laajempia useita vuosia kestäviä kokonaisuuksia, jolloin niiden toteutus ja taloudelliset vaikutukset ulottuvat myös seuraavaa suunnitelmavuotta pidemmälle ajanjaksolle. Tällaisia hankkeita ovat muun muassa keskustan kehittäminen Bulevardi-korttelin ympäristössä sekä Ainolan aluekeskuksen, Ristinummen ja Terholan alueiden rakentaminen.

Kasvustrategian toteuttaminen ja maanmyyntitulojen toteutuminen edellyttää uusien asuinalueiden infran rakentamista. Rakennetun ympäristön peruskorjauksilla mahdollistetaan turvallinen ja toiminnallinen lähiympäristö asukkaille, sekä pidempi elinkaari saneeratuille rakenteille. Peruskorjaus on myös pakollinen aikaan sidottu toimenpide elinkaarensa päähän tulleille vanhoille katu- ja puistorakenteille, sekä vesi- ja viemärijärjestelmien uusimiselle. Yhteistoiminta Järvenpään veden kanssa mahdollistaa samanaikaisen peruskorjaustarpeen toteuttamisen yhden urakan sisällä. Kaupungin tulee mahdollistaa riittävä investointitaso peruskorjaushankkeiden toteuttamiselle, muutoin peruskorjausvelka kääntyy kasvuun sekä kaupungin, että Järvenpään Veden osalta.

Infran investointiohjelman toteuttaminen on kolmivaiheinen:

1. vaiheessa hankkeen tarpeenmäärittelyn / päätöksenteon jälkeen hankkeen suunnittelu käynnistetään siten, että hanke voidaan toteuttaa sille kaavoitusohjelmassa, saneerausohjelmassa ja suunnitteluohjelmassa määritellyn aikataulun mukaisesti. Tähän prosessiin osallistuu kaavoituksen, infran suunnittelun, liikennesuunnittelun sekä Järvenpään veden henkilöstöä. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan erivaiheissa asukastilaisuuksissa, kuulemisten ja mahdollisten muistutusten myötä. Lisäksi suunnittelutyössä käytetään ulkoisia suunnittelijoita.

Kaupungin kärkihankkeet tunnistetaan ja määritellään kasvustrategian ja maanmyyntitavoitteiden mukaisesti ja niiden eteneminen varmistetaan hankeohjausmallin toimintatavoilla. Kärkihankkeisiin varataan investointiohjelmassa määräraha ja investointien valmistelu toteutetaan, kuten edellä kuvattu.



2. vaiheessa hanke kilpailutetaan Kaupunkitekniikan ja/tai kaupungin hankintapalveluiden toimesta. Kilpailutuksen pohjalta tehdään hankintapäätös ja päätöksen saatua lainvoiman hanke käynnistetään ja toteutetaan.

3. vaiheessa valmiit kohteet luovutetaan päätöksentekoprosessin mukaisesti kunnossapitoon ja kuntalaisten käyttöön.

Yleisten alueiden monipuoliset käyttömahdollisuudet mahdollistavat kaupungissa liikkuville, asuville ja työskenteleville turvallisen ja toimivan lähiympäristön, jossa voidaan tarjota palveluita ja liikkumisen eri muotoja. Lähiympäristön monimuotoisuus tukee yrittämistä, palvelutoimintaa ja lisää elinvoimaisuutta monikäyttöisillä alueilla.

Uusien asuinalueiden rakentaminen ja täydennysrakentaminen 2026–2029

Ainolan aluekeskuksen itäisen puolen rakentaminen käynnistyi vuonna 2022, jonka jälkeen rakentamista on jatkettu vaiheittain vuosittain. Alueen infrarakentaminen on toteutettu ensimmäisissä vaiheissa kunnallistekniikan osalta vain sellaiseen valmiuteen, joka mahdollistaa alueen muun rakentamisen. Viimeistelyt kuten päällysteet ja viheralueet toteutetaan seuraavissa vaiheissa alueen kiinteistöjen rakennuttua riittävään valmiuteen. Vuonna 2025 aloitettiin Ainolan aseman ympäristössä ensimmäinen vaihe alueen viimeistelyjen toteutuksessa. Alueen puistojen rakentamista tullaan toteuttamaan myös seuraavien vaiheiden yhteydessä tulevana vuosina. Hankkeen etene- miseen vaikuttaa myös Pasila-Riihimäki 2.vaiheen lisäraiteen rakentaminen, johon kuuluu myös Ainolan seisakkeen siirto, sekä alueen maanmyynnin kehittyminen alueella.

Väyläviraston kanssa laadittavilla toteuttamissopimuksilla mahdollistetaan kaupungin tarpeet huomioiva yhteisrakentaminen radan alittavilla rakenteilla ja rata-alueen rajapinnoilla. Näitä ovat mm. Ainolan aseman alikulku ja siihen liittyvät kevyenliikenteenväylät siltoineen. Ainolan aseman seisakkeiden ja alikulun toteuttaminen on suunniteltu siten, että alueet valmistuisivat kokonaisuudessaan vuoden 2028 loppuun mennessä. Ainolan aluekeskuksen ja Ainolan aseman alikulun sekä Ristinummen alueen rakentaminen edellyttävät vielä kaupungilta päätöksiä sekä investointeja, joista päätetään vuoden 2026 aikana.

Ainolan aseman alikulun rakentamisen toteuttamissopimukset ja valmistelut yhteishankkeena Väyläviraston kanssa aloitetaan heti vuoden 2026 alussa.

Vuonna 2026 uudisrakentaminen keskittyy Ainolan itäisen puolen ja sen eteläisen osan Kaunis- metsän uusien alueiden rakentamiseen sekä Mikonkorven teollisuusalueen vaatiman kunnallistek- niikan rakentamiseen. Kohteet vaikuttavat kaupungin kasvustrategiaan mahdollistamalla myös uusien asukkaiden muuttamisen kaupunkiin. Uutena kohteena investointiohjelmaan on lisätty Kansakoulunkadun alue keskustassa, jonka rakentaminen mahdollistaa asemakaavamuutosten mukaisen täydennysrakentamisen. Kansakoulunkadun hankkeen toteutus ajoittuu vuoteen 2028.

Peruskorjaushankkeista vuodelle 2026 ajoittuu Satukallion alueen katujen peruskorjauksen vaihe 3 sekä Laurilan alueen saneerauksen toteutus. Peruskorjausten tavoitteena on vähentää infran korjausvelkaa, turvata nykyisille asukkaille ja täydennysrakentamiselle turvallinen, teknisesti toi- miva lähiympäristö. Peruskorjauksia toteutetaan peruskorjaussuunnitelman ja kiireellisyyden mu- kaan.

Kehittämiskohteiden osalta lähivuosien investointiohjelmaan on kirjattu muun muassa pyöräilyn kehittämistä. Pyöräilykehittämisen määrärahasta on esitetty myös tuleville vuosille karisintoja, mutta kaupungin omarahoitusosuutta on pidetty hankkeilla, joihin valtio on myöntänyt pyöräilyn



kehittämisen avustusta. Kehittämiskohteisiin kuten Rantapuiston etelä -osaan ja Vanhankylänniemen kehittämiseen liittyviä kehittämistoimia on edellisten investointiohjelmien yhteydessä käsitelty ja niitä on esitetty takaisin investointeihin 2030 –luvulle. Kehittämiskohteet ovat tärkeä osa kaupungin veto- ja pitovoimaa, mutta taloudellisista syistä myös ainoita säästökohteita, muiden hankkeiden toteutus on riippuvaista myynti- ja verotulojen kehityksestä.

Yritysalueiden osalta Svengin alueen (Haarajoki) osalta tonttikauppa on ollut suotuisaa. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen kaupunkiin ja parantaa kaupungin työvoimaomavaraisuutta. Yritystonttitarjonnan mahdollistamiseksi investointiojelmaan on esitetty kahdelle seuraavalle vuodelle Mikonkorven teollisuusalueiden rakentamista. Yritysalueisiin on lisätty uusi investointikohde Pohjois-Wärtsilän yritysalue, joka ajoittuu vuodesta 2030 eteenpäin. Uudella investointikohteella varaudutaan Pohjois-Wärtsilän alueen kehittämiseen tärkeänä yritysalueena tulevaisuudessa.

Infrarakentamisen yleinen hintakehitys on ollut maltillista, maailmantilanteen epävakauksesta huolimatta. Hankkeiden valmisteluvaiheessa kustannusarvioihin on sisällytetty vain rajallisia varauksia kustannusten nousun osalta. Tarvittaessa kustannusvaikutusta tasataan investointiohjelman sisällä siirtämällä hankkeita tai jättämällä niitä osittain toteuttamatta. Oletusarvoisesti hankkeet pyritään kuitenkin toteuttamaan suunnitellun mukaisesti.

Maanmyyntitulojen osalta Infran investointiohjelma noudattelee kaavoitus suunnitelmaa ja on osittain sidonnainen myös maanmyyntitulojen toteutumiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että investointiohjelman toteutus tulee ajoittaa kohdekohtaisesti siten, että suunniteltu rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman ja edelleen, tonttien myynti heti kunnallistekniikan valmistuttua. Täten sekä infran- että maanmyynnin investointiohjelman toteutumisen kannalta kriittistä on, että kaavoitus etenee kaavoitusohjelman mukaisessa aikataulussa ja laajuudessa. Muita riskejä esiintyy kustannusten hallinnassa. Investointihankinta tulee myös vuositasolla ajoittaa tiettyyn ajanjaksoon kustannusarvion kestävän hankinnan aikaansaamiseksi.

Maanmyyntituloilla pystytään rahoittamaan myytävien kaavoitettavien tonttien ympäristön ja yleisten alueiden infrarakenteita. Välittömien maanmyyntitulojen ohella tärkeitä on, että alueet rakentuvat suunnitellussa aikataulussa, jotta alueen synnyttämät verotulot (kiinteistön-, kunnallisen ja yhteisöveron) rahoittavat rakennettavien alueiden huoltoa ja peruskorjauksia.

Ainolan aluekeskuksen infrarakentamiseen on myönnetty ARA-avustus, joka on esitetty investointiohjelmassa ulkoisena tulona Ainolan aluekeskuksen hankkeella vuosille 2025–2027. Investointiohjelman hankkeet toteutetaan yhteistyössä Järvenpään veden kanssa. Järvenpään Vesi maksaa vesi, viemäri- ja hulevesiverkoston rakentamisen omalta osuudeltaan. Järvenpään veden tulot näkyvät investointiohjelmassa sisäisinä tuloina kaupungille.

Investointiohjelmassa on varauduttu ELY-keskuksen tuleviin tiehankkeisiin Vähänummentien alueella vuodesta 2027 eteenpäin. Väyläviraston ratahankkeen vaihe 2. kaupungin rakentamisvastuulla olevien kohteiden toteutukset on huomioitu myös investointiohjelmassa, lisäksi investointiohjelman selkeyttämiseksi ratahankkeen yhteydessä toteutettaville rakenteille on investointiohjelman sisällä siirretty rahoitusta Psl-Rki lisäraide investointihankkeelle. ELY:n ja Väyläviraston kanssa yhteistyössä toteutettavat kohteet lisäävät resurssiviisautta kaupungissa mahdollistaen hyvät kulkuyhteydet, sekä ympäristöystävällisellä, että logistisella tavalla.

Osin investoinnit jakautuvat usean toimijan kesken, kuten Väyläviraston, ELY-keskuksen ja kaupungin välillä. Lisäksi Järvenpää kuuluu MAL-sopimuksen piiriin, jossa on mahdollisuus saada



lisärahoitusta mm. MAL- ja KUHA-hankkeiden kautta (Valtion maankäytön ja liikenteen edistämisen hankkeiden tukimuotoja). Valtio on tosin leikannut näiden rahoitusta, joka luo epävarmuutta Keski-Uudenmaan hankkeiden toteuttamiselle. Suunnittelua kuitenkin jatketaan määrärahojen puitteissa yhteistyössä seudun ja valtion kanssa.

Kehitys-/yleissuunnitteluvaihe 2030–32

Investointiohjelman kehitys- ja yleissuunnitteluvaiheeseen on lisätty uutena investointikohteena Pohjois-Wärtsilän yritysalue. Yritysalueen yleissuunnittelua sekä kaavoitusta tullaan vaiheistamaan alueen kysynnän ja kehittymisen mukaisesti. Lisäksi Laurilantien varteen sijoittuvan uuden pientalovaltaisen asuinalueen ”Laurilantien varsi/pohjoispuoli” ajoitusta on aikaistettu investointiohjelmassa, alueen maanomistuksen tultua kokonaisuudessaan kaupungin omistukseen. Korjausrakentamisen osalta korjausvelan vähentyminen saavuttaa kaupungin valtuuston 2019 asettaman tavoitteen (18 Me) vuoteen 2030 mennessä, mikäli investointiohjelmaan ei korjausrakentamisen osalta tehdä muutoksia. Käyttötalouteen kaikilla uudisrakentamisen kohteilla on niiden luonteen mukaisesti vaikutusta kustannuksia kasvattavasti. Näitä menoja kompensoivat saatavat maanmyyntitulot ja uusien alueiden kiinteistöverokertymät.

Palveluverkko/-hankesuunnitteluvaihe 2032–35

Hankesuunnitteluvaiheen kehittyessä yleissuunnitteluvaiheeksi viimeisten vuosien aikana suunnitellut investoinnit tulevat todennäköisesti lisääntymään ja niihin tulee varautua tulevilla investointiohjelmissa tarkennuksin. Keskeisiä hankkeita on siirretty investointiohjelmasta palveluverkko ja hankesuunnitteluvaiheeseen. Tällaisia ovat muun muassa Kaupungintalon alueen, kävelykadun jatkeen ja torin peruskorjaus.

Tärkeimpänä kehitys- ja yleissuunnitteluvaiheen uudisrakentamisen kohteena tulee olemaan Haarajoen asemanseudun alue edellyttäen, että kaupunki pystyy hankkimaan asemanseudun maa-alueet omistukseensa ja alueen rakentamistarve on siten olemassa.

Tälle kaudelle on ajoitettu vetovoima ja pitovoima kohteita mm. Vanhankyläniemen virkistätymisalueen kehittämisohjelman mukaiset toimenpiteet on tuotu takaisin investointiohjelmaan (2033–). Nämä kohteet kytkeytyvät liikkumisen lisäämiseen ja hyvinvointiin kohteiden ollessa sekä Järvenpääläisten että kaupungissa asioivien aktiivisessa käytössä.

Hankkeiden priorisointi ja kannustinmekanismi mahdollisia lisäsäästötoimenpiteitä varten

Kaupunkikehityksen palvelualueen esittämät lisäsäästötoimenpiteet kannustavan talousohjauksen periaatteiden mukaisille mekanismeille, joka on otettu käyttöön Mikonkorven teollisuusalueen investointivarauksessa osittain. Nykytilanteessa maanmyynnin tavoitetaso ylittämisen johtaa siihen, että tulevina vuosina tavoitteisiin on aikaisempaa vaikeampaa päästä, sillä maanmyynnin ylityksen synnyttäneet tontit on jo myyty, ja myyntivoitto niistä kirjattu kaupungin tulokseen. Maanmyyntitavoitteiden ylittyminen kertoo luonnollisesti siitä, että tonteille on ennakoitua suurempi kysyntä ja siitä, että alueet lähtevät rakentumaan keskimäärin suunniteltua nopeammin. Mekanismin käyttöönoton myötä on kaupunkikehityksen palvelualueen mahdollista ohjata jo syntyneitä ylimääristä tulosta strategian mukaisiin kasvuhankkeisiin (esim. uusien yritysalueiden rakentaminen, pientaloalueiden rakentaminen) ilman että alueille tarvittaisiin uutta ja ylimääristä infan rakentamisrahaa. Svengin alueen maanmyynti on kehittynyt suunnitelmien mukaan ja tavoit-



teena on edelleen ohjata tontinmyynneistä saatuja tuloja uusien yritys- ja asuinalueiden rakentamiseen.

Kaupunkikehityksen palvelualue voi omaa toimintaa tehostamalla tulouttaa budjetin ylittävät tuotot uusiin kasvuhankkeisiin. Kasvuhankkeet, mihin ylitys kohdistetaan, valitaan siten, että ne tulevat kaupunkistrategian ja edelleen elinkeino-ohjelman mukaisia hankkeita. Esimerkkejä tällaisista uusista hankkeista ovat uudet pientaloalueet ja yritysalueet. Svengin yritysalueen toteutuneiden maanmyyntitulojen osalta investointiohjelmaan on aiemmin esitetty vuosien 2026–28 ajalle investointeja Mikonkorven yritysalueen rakentamiseen tämän kannustinmekanismin pohjalta. Ainolan aluekeskuksen rakentamisen, Ainolan läntisten alueiden, Terholan pientaloalueen sekä länsiristinummen osalta kannustinmekanismeja ehdotetaan käytettäväksi alueiden rakentamiseen. Kustannusvaikutuksia tästä tulisi vuosille 2027–2033.

Irtaimisto

Irtaimisto ja kalustoinvestointien osalta vuoden 2027 aikana on tarpeellista uusia maastomittauskalusto (Keilaintakymetri ja siihen vaadittavat toimistosovellukset 55 t€) rakentamislain vaatimusten mukaisiksi vuodelle 2027. Edellisessä hyväksytyssä talousarviossa hankinta oli tarkoitus toteuttaa vuoden 2028 aikana, mutta hankintaa on tarpeen aikaistaa vuodelle 2027, jotta kaikki kaupungin mittauksen laitteet olisivat yhdenmukaisia. Uusina investointeina irtaimisto hankintoihin ehdotetaan infrarakentamisen siirrettävän taukotilan uusimista vuodelle 2026, sillä edellinen taukotila on tullut käyttöikänsä päähän ja tilassa on havaittu sisäilmaongelmaa. Tilan hankintakustannus on arviolta 30 t€. Varautumiseen liittyvät nestesäiliöt vuodelle 2026 liittyvät yleiseen varautumiseen joko kriisitilanteissa, tai suurhäiriötilanteissa. Näitä mahdollisia tilanteita varten on tarpeen hankkia polttoainetta varten 5 000 litran säiliö ja 500 litran säiliö lisäaineiden säilömistä varten. Kustannus säiliöiden hankkimiseen 10 t€. Syväkeräyssäiliöiden uusiminen puistoihin (Rantapuisto, Vanhankylänniemi jne.) vuosittain 8 t€. Syväkeräyssäiliöt on tarkoitus uusida vuosien 2026–2029 välisenä aikana. Vanhankylänniemeen on tarve uusida esteetön käymälä, sillä nykyisin käytössä oleva bajamaja ei täytä esteettömyyden vaatimuksia, eikä ole myös muilta osin riittävä yleiseen käyttöön. Hankintakustannus käymälälle on 20 t€ vuodelle 2026.

Investointihankkeiden resursointi

Investointiohjelman mukaisten hankkeiden viranomasitehtävät sekä hankkeiden suunnittelutaminen ja rakennuttaminen pystytään toteuttamaan Kaupunkikehityksen nykyisillä henkilöresursseilla. Hankkeiden suunnittelu, valvonta ja rakentaminen toteutetaan pääosin ostopalveluina, jotka kustannetaan hankkeelta. Osa investointihankkeista toteutetaan myös omajohtoisena rakentamisena. Näissä hankkeissa on kaupungin oma työnjohto ja toteutushenkilöstö, erikoisrakentaminen, konekalusto ja sen kuljettajat hankitaan omajohtoisessa rakentamisessakin ostopalveluna.



Investointiohjelmaan tehdyt karsinnat ja niiden vaikutukset investointiohjelmaan vuosille 2026–2035

Kaupunginhallitus on 16.6.2025 toimintaohjeessaan lautakunnille antanut ohjeeksi, että:

Lautakuntia pyydetään arvioimaan hankkeiden laatua, laajuutta ja toteuttamisaikaa kriittisesti ja esittämään keinoja investointiohjelmien karsimiseksi. Lausunnoissa tulee myös huomioida investointien välilliset vaikutukset palvelualueiden käyttömenoihin. Lausunnossa tulee ottaa kantaa siihen millaisia määrärahatarpeita investoinnit aiheuttavat käyttötalouteen ja miten määrärahatarpeet katetaan. Mikäli investointi aiheuttaa lisämäärärahatarpeita, tulee lautakunnan esittää perustelut sille, miksi investointi on tästä huolimatta toteutettava esityksen mukaisesti. Kaupungin taloustilanne ei mahdollista lisämäärärahojen myöntämistä laajentuvien tilojen, liikuntapaikkojen tai kunnossapidettävien alueiden suoraan tai välillisesti aiheuttamiin mahdollisiin lisäkuluihin, vaan ne tulee lähtökohtaisesti kyetä kattamaan olevista määrärahoista. KH 16.6.2025 § 206

Kuten aiempien vuosien osalta, niin vuosien 2026–35 investointiohjelman virkamiesvalmistelussa on korostettu myös strategisten taloustavoitteiden saavuttamista, mikä on tarkoittanut investointiohjelman karsimista ja sopeuttamista taloussuunnitelmakehyksen mahdollistamaan käyttötaloustraamiin. 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.

Vuosien 2026 – 2035 investointeihin esitetyt lisäykset kohdistuvat uusien alueiden kehittämiseen ja pyrkivät takaamaan maanmyyntiohjelman mukaiset tuotot sekä alueiden kehittämisen suunnitellusti uusilla infrarakentamista vaativilla alueilla. On selvää, että uusien alueiden rakentaminen lisää kaupungin käyttömenoja ylläpidettävien alueiden lisääntymisen myötä. Käyttömenojen kasvua on pyritty minimoimaan uusien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa valitsemalla pidempi-ikäisiä materiaaleja sekä suunnittelemalla alueiden käyttöä paremmin ylläpitoa tukeviksi.

Aiempi vuonna 2024 tehty investointiohjelman karsinta kohdistui suurimmalta osin vuosille 2024 - 2027 ja vaikuttaa vielä nyt päätettävänä oleville vuosille. Investointiohjelmasta on pyritty karsimaan kaikki hankkeet, joiden vaikutukset ovat vähäisempiä strategian toteutumisen näkökulmasta. Aiempien karsintojen lisäksi vuosille 2026 – 2030 esitettyjä karsintakohteita ovat nyt Pyöräilyn kehittäminen, Puisto sekä Valaistuksen saneeraus hankkeet, joista investointiohjelmassa esitetään noin kahden miljoonan euron karsintoja. Näissä kohteissa on aiemmilta vuosilta sitouduttu valtionavustuksissa ja urakkasopimuksissa tiettyihin hankintoihin, joiden rahoitus hankkeelle on kuitenkin varattu karsinnoista huolimatta.

Vuonna 2024 tehdyssä investointiohjelman karsinnassa investoinneista vähennettiin ja siirrettiin myöhemmille vuosille toteutettavaksi investointirahaa yhteensä yli kuudella miljoonalla eurolla.



Nyt hyväksyttävänä olevalla suunnittelukaudella 2026 – 2029 on investointiohjelmassa tehty lisäyksiä strategian toteutumisen kannalta tärkeille hankkeille. Sekä esitetty karsinnat ja siirrot, joilla on pyritty hallitsemaan investointien kokonaistasoa nykyiseen taloustilanteeseen nähden. Investointiohjelmaan esitetyt lisäykset suunnitelmakaudella on 1 930 000 euroa ja KH:n 16.6.2025 §206 antaman ohjeen mukaan tehdyt lisäkarsinnat ovat 2 080 000 euroa. Investointiohjelmassa esitetään nettona (lisäykset – lisäkarsinnat) 150 000 euroa säästöä vuosille 2026 – 2029, verrattuna aiempaan vuonna 2024 hyväksytyyn investointiohjelmaan.

Maan myynnit ja ostot

Maanmyyntitulot johdetaan väestösuunnitteen pohjalla olevasta rakentamisennusteesta. Rakentamisennusteessa on listattuna kaupungin tulevat asemakaavahankkeet ja niiden laajuudet ja ajankohdat. Rakentamisennuste (=lista tulevista asemakaavoista) toimii myös pohjana kaupungin väestösuunnitteeseen. Lyhyen aikavälin rakentamissuunnitelma hyväksytään kunnakin vuonna erikseen kaupunginhallituksen toimesta kaupunkikehityslautakunnan esityksestä. Tätä lyhyen aikavälin rakentamissuunnitelmaa kutsutaan kaavoitusohjelmaksi. Kaavoitusohjelmassa on listattu tehtävät asemakaavat ja niiden aikataulu.

Maanmyyntien ennusteissa oletetaan, että kaavoitusohjelma valmistuu suunnitellun aikataulun mukaisesti. Maanmyyntien ennusteissa oletetaan, että kaikki uusien asemakaavojen myötä syntyvät tontit menevät kaupaksi. Mikäli asemakaava tehdään kaupungin maalle, ennusteissa oletetaan syntyvän maanmyyntituloa. Mikäli asemakaava tehdään yksityisen maanomistajan maalle, ennusteissa oletetaan syntyvän maankäyttökorvaustuloa.

Vuosien 2026-2035 aikana bruttomaanmyynti (kauppahintojen summa) voi suunnitelmien mukaan olla enintään 76 miljoonaa euroa. Maanmyynnistä kirjattava voitto syntyy, kun kauppahinnoista vähennetään kiinteistöjen tasearvoihin aktivoidut kulut (mm. maan ostohinta, myytävät maa-alueen sisäiset jalostamiskulut, mahdolliset rakennusten purkukulut). Vuosien 2026-2035 aikana maan myynnistä syntyvä voitto voi olla enintään 56 miljoonaa euroa. Koska kaavoitusohjelma ei aina etene suunnitellusti, on maanmyynnin investointiohjelmassa käytetty ns. 80 prosentin varovaisuusperiaatetta. Tämä tarkoittaa sitä, että investointiohjelmassa oletetaan, että vähintään 80 % suunnitelluista asemakaavoista etenee suunnitellussa aikataulussa ja laajuudessa. Varovaisuusperiaatteesta johtuen maanmyynnin nettotuloksi ennustetaan vuosille 2026-2035 yhteensä 45 miljoonaa euroa.

Muutoksena aikaisempaan maanmyynnin investointiohjelmaan on lisätty rivi "sekalaiset". Kullekin riville on vuodesta 2027 alkaen lisätty tuloennuste 500.000 euroa. Tämä rivi pitää sisällään asemakaavamuutoksia jo rakennetussa ympäristössä ja kohteissa, joiden toteuttaminen ei edellytä kunnallistekniikan investointeja. Muutoksen toteuttaminen edellyttää yhden asemakaavahankkeen lisäystä vuosittain. Tällä ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta muuhun toimintaan. Kaupungissa tämä näkyy siten, että kaupungissa on meneillään yksi täydennysrakentamishanke enemmän kuin muutoin olisi. Ottaen huomioon laskennan taustalla



edellisessä kappaleessa olevat oletukset, lisäyksen nettovaikutus on kaudella 2026-2035 yhteensä noin 2,8 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on 16.6.2025 toimintaohjeessaan lautakunnille antanut ohjeeksi erikseen maan ostojen osalta arvioimaan myyntien oikeaa tasoa ja mahdollisuutta karsia ostoista huomioiden vaikutukset myynteihin ja kunnallistekniikan rakentamiseen. Tältä osin maa-alueiden hankinta on esitetty fokuoitavaksi prioriteettialueille niihin alueisiin, joiden rakentamisen voi olettaa käynnistyvän seuraavan 10 vuoden kuluessa. Tällaisia prioriteetti alueita ovat erityisesti Haarajoen asemanseutu ja Laurilantien ja Vähänummen tien välinen alue (1), Iso-kydön pellot (2) ja Wärtsilän laajentuva teollisuusalue (3). Lisäksi varaudutaan yritys- ja elinkeinotonttien takaisin ostoon (4), mikäli jo luovutetut tontin eivät lähde rakentumaan suunnitellusti. Maan ostoihin on esitetty vuositasolla vähennyksiä seuraavasti: vuonna 2026 vähennys 500.000 euroa ja vuosina 2027-2035 vähennys vuositasolla 750.000 euroa. Muutosten yhteenlaskettu summa on 7.250.000 euroa. Muutos vaikuttaa ennen kaikkea vähentyneeseen velan ottotarpeeseen. Muutoksella ei ole välitöntä vaikutusta kaupunkikehityksen toimintaan. Pidemmällä ajanjaksolla muutos luonnollisesti vähentää kaupungin maaomaisuutta ja sitä kautta kaupungin kehittämismahdollisuuksia. Kiinteistöjen ostot tulevat yleensä mahdolliseksi tiettyinä ajanhetkinä, jolloin myyjäosapuolella ilmenee tarve realisoida kiinteistö. Tyypillisesti tällainen tilanne johtuu kuolemantapauksesta ja sitä seuraavasta perinnönjaoista ja edelleen tarpeesta realisoida omaisuus. Mikäli kunta ei näissä tilanteissa ole halukas ostamaan kiinteistöjä, voivat tarkoituksenmukaisetkin kaupat mennä sivu suun.



Kunnallistekniikka
KAIKKI YHTEENSÄ

Investointiohjelma	Hanke	Hankeosa	Käynnistys	VAIHE	Vaihe kuvaus	Muutospotentiaali	Muutoksen välilliset vaikutukset toimintaan, muihin hankkeisiin	Taloudelliset vaikutukset	Taloudelliset vaikutukset, 1000 € (- nettokust. vähenee, + nettokust. kasvaa)
Käyttöomaisuuden nettomyynti KOM	Maan ostot					Maa-alueiden hankinta fokusoidaan prioriteettialueille niihin alueisiin, joiden rakentamisen voi olettaa käynnistyvän seuraavan 10 vuoden kuluessa.	Ei välitöntä vaikutusta. Pidemmällä ajanjaksolla vähentää kaupungin maanomaisuutta ja sitä kautta kaupungin kehittämismahdollisuuksia. Kiinteistöjen ostot tulevat yleensä mahdolliseksi tiettyinä ajanhetkinä, jolloin myyjäosapuolella ilmenee tarve realisoida kiinteistö. Tyypillisesti tämä tilanne johtuu kuolemantapauksesta ja sitä seuraavasta perinnönjaosta. Mikäli kunta ei näissä tilanteissa ole halukas ostamaan kiinteistöjä, voivat tarkoituksenmukaisetkin kaupat mennä sivuun. Muutoksen toteuttaminen edellyttää yhtä asemakaavahankkeen lisäystä vuosittain. Tällä ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta muuhun toimintaan. Kaupungissa tämä näkyy siten, että kaupungissa on meneillään yksi täydennysrakentamishanke enemmän kuin muutoin olisi.	Vuonna 2026: - 500.000 €/vuosi Vuosina 2027-2035: - 750.000 €/vuosi Yhteensä: 7.250.000 €	7250
Käyttöomaisuuden nettomyynti KOM	Maan myynnit					Paikalliset kiinteistökehityshankkeet. Lisätty maan myyntien investointiohjelmaan rivi: sekalaiset. Kullekin riville on vuodesta 2027 alkaen lisätty tulo 500.000 euroa. Tämä rivi pitää sisällään asemakaavamuutoksia jo rakennetussa ympäristössä ja kohteissa, joiden toteuttaminen ei edellytä kunnallistekniikan investointeja.		Vuodet 2027-2035: 500.000 euroa/vuosi	4500
KAIKKI YHTEENSÄ									
									11 750