



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 16.10.2023, klo 15:02 - 19:06

Paikka Järvenpää talo, Juhani Aho -sali

### Käsitellyt asiat

- § 230 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen
- § 231 Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano
- § 232 Ilmoitusasiat
- § 233 Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-27 / kaupunginjohtajan ehdotus
- § 234 Vastineet tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022
- § 235 Tietohallintojohtajan viran täyttäminen
- § 236 Y-Säätiön välivuokrasopimussuhteen päättäminen
- § 237 Kiertokapula Oy:n osakassopimuksen hyväksyminen
- § 238 Vaalit 2024, ennakko-, laitos- ja vaalipäivän äänestyspaikat
- § 239 Syyskokouskutsu 19.10.2023 / Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys ry
- § 240 Yhtymäkokouskutsu 21.11.2023 / Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- § 241 Jäsenten valinta Kivipuiston Palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon 2024-2025
- § 242 Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-1-2464 (kortteli 7101), myyntipäätöksen muuttaminen
- § 243 Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-1-2464 (kortteli 797), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi
- § 244 Tontin 186-6-634-14 myyminen, myyntipäätöksen muuttaminen
- § 245 Tontin 186-21-2135-4 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi
- § 246 Tontin 186-21-2135-7 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi
- § 247 Tontin 186-21-2135-2 myyminen, neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi
- § 248 Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-403-1-360 (kortteli 2402), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi
- § 249 Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-403-1-360 (kortteli 2401), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi
- Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2139),



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Saapuvilla olleet jäsenet

Eemeli Peltonen, puheenjohtaja  
Laura Virkkunen, 1. varapuheenjohtaja  
Tuija Kuusisto, 2. varapuheenjohtaja  
Henry Berg  
Tom Boman  
Tarja Edry  
Pirjo Komulainen  
Katri Kuusikallio, varajäsen Hanna Graeffe  
Ismo Nöjd, esteellinen § 237, poissa 17.55-18.02  
Ossi Vähäsarja  
Tiia Östberg

### Muut saapuvilla olleet

Henna Koskelainen, hallinnon erityisasiantuntija, sihteeri  
Antti Ali-Sisto, paikalla § 237, Lakimies, saapui 17:55, poistui 18:02  
Petri Graeffe, valtuuston puheenjohtaja  
Juhana Hiironen, paikalla § 242, Maankäyttöjohtaja, saapui 18:13, poistui 19:00  
Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja  
Topi Luostarinen, paikalla § 230-232, Hallintopalvelupäällikkö, poistui 15:48  
Harri Palviainen, paikalla § 242, Kaupunkikehitysjohtaja, saapui 18:13, poistui 19:00  
Jorma Piisinen, valtuuston 1. varapuheenjohtaja  
Kirsi Rinne, paikalla § 233, talousjohtaja, saapui 16:12, poistui 17:40  
Leena Sjöblom, paikalla § 230-232, Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen johtaja, poistui 15:16  
Willem van Schevikhoven, valtuuston 2. varapuheenjohtaja

### Poissa

Hanna Graeffe  
Heli Komulainen, viestintäjohtaja  
Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja  
Henri Nordenswan, Henkilöstöjohtaja  
Seppo Oksa, vt. tietohallintojohtaja  
Laura Rainetoja, vt. hallintojohtaja  
Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

### Allekirjoitukset

Eemeli Peltonen  
Puheenjohtaja

Henna Koskelainen  
Sihteeri



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 230

#### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 17.10.2023 alkaen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 231

#### Kaupunginvaltuuston päätösten täytäntöönpano

Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa 9.10.2023 käsiteltiin asiat § 58 - 65. Pöytäkirja on nähtävillä 19.10.2023 alkaen Järvenpään kaupungin julkisessa tietoverkossa.

Kuntalain 39 §:n 1 momentin mukaan kunnanhallitus vastaa valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. Täytäntöönpanoon kuuluu olennaisena osana päätösten laillisuuden valvonta. Valvonta antaa mahdollisuuden korjata laillisuusvirheet, jotka muutoin voivat johtaa valituksiin. Käytännössä hallitus päättää asiasta valtuuston kokouksen jälkeisessä kokouksessaan.

Valvonnan kohteena ovat kaikki valtuuston päätökset ja valvonta kohdistuu mahdollisiin menettelyvirheisiin, toimivallan ylityksiin ja muihin laillisuusvirheisiin. Sen sijaan hallitus ei voi kieltäytyä täytäntöönpanemasta päätöstä sillä perusteella, että se on epätarkoituksenmukainen. Jos hallitus katsoo, että päätös on lainvastainen, sillä on velvollisuus olla panematta päätöstä täytäntöön ja saatettava asia viipymättä valtuuston käsiteltäväksi.

Kuntalain 96 §:n mukaan kunnanhallituksen on jätettävä päätös täytäntöön panematta, jos kunnanhallitus katsoo, että valtuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, valtuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus toteaa, että

1. kaupunginvaltuuston 9.10.2023 pidetyssä kokouksessa tehdyt päätökset eivät ole syntyneet virheellisessä järjestyksessä,
2. valtuusto ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muuten lainvastainen ja
3. päättää panna päätökset täytäntöön.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 232

#### Ilmoitusasiat

##### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / RAFO Rahoitus- ja johtamisfoorumi 2024  
Verkkojulkisuus rajoitettu,
- 2 Oheismateriaali / Kirje Vuoden 2024 äitienpäiväkunniamerkkien haku
- 3 KK-raportti 8-2023 korjattu
- 4 Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vastuullisuusohjelmasta saatekirje
- 5 Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vastuullisuusohjelmaluonnos 2023-2030
- 6 Keski-Uudenmaan vastuullisuusohjelmaluonnoksen tavoitteet
- 7 Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen TKIO-ohjelman luonnosversio
- 8 Iltakoulu / Pysäköinninvalvonta, Järvenpää kh iltakoulu 16.10.2023 julkinen

#### Iltakoulu

klo 15-15.20 Pysäköinninvalvonnan keskittäminen Keski-Uudenmaan Ympäristökeskukseen, katsaus valmistelutilanteeseen, hallintopalvelupäällikkö Topi Luostarinen ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen johtaja Leena Sjöblom (oheismateriaali)

#### Tiedoksi

1. Rahoitus- ja johtamisfoorumi 2024 (Oheismateriaali / <https://koulutus.fcg.fi/rafo>)
2. Uudenmaan maakuntavaltuuston 12.9.2023 pöytäkirja: <https://uml10fi.oncloudos.com/kokous/2023139.PDF>
3. Uudenmaan maakuntahallituksen 18.9.2023 pöytäkirja: <https://uml10fi.oncloudos.com/kokous/2023144.PDF>
4. Vuoden 2024 äitienpäiväkunniamerkkien haku (oheismateriaali)
5. Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen yhtymänhallituksen 26.9.2023 pöytäkirja: [https://keusote.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Yhtymaumlhallitus/Kokous\\_2692023](https://keusote.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Yhtymaumlhallitus/Kokous_2692023)
6. Talouden kuukausiraportti 8/2023 (oheismateriaali)
7. Uudenmaan maakuntahallituksen esityslista 9.10.2023: <https://uml10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetings&id=3>
8. Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen vastuullisuusohjelmasta (oheismateriaali)
9. Lausuntopyyntö Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen TKIO-ohjelmasta (oheismateriaali)
10. Kaupunginjohtajan ajankohtaiskatsaus (ei oheismateriaalia)
11. Järvenpään edustajan nimeäminen perinteisen Pyhäinpäivän hartaustilaisuuden 4.11.2023 klo 9.00 Karjalaan jääneiden vainajien muistomerkillä Järvenpään hautausmaalla
12. Lausuntopyyntö / Suositus tietoturvallisuuden vähimmäisvaatimuksista: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=b610b6f8-f118-405f-bbaf-d4dd88aca8cf>
13. Etelä-Suomen aluehallintoviraston toimialueen raportti kuntien ehkäisevän päihdetyön rakenteista ja suositukset tulevaan: <https://avi.fi/documents>



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

/25266232/147850625/Julkaisu-177\_EPT+kunnissa\_ESAVIn+kunnissa\_2023.pdf  
/bd2f7193-738d-e811-ac03-1f2cbeda5e56/Julkaisu-  
177\_EPT+kunnissa\_ESAVIn+kunnissa\_2023.pdf?t=1696307900014

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.

### Käsittely

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen johtaja Leena Sjöblom ja hallintopalvelupäällikkö Topi Luostarinen selostivat valmistelutilannetta koskien pysäköinninvalvonnan keskittämistä Keski-Uudenmaan Ympäristökeskukseen.

Järvenpään kaupungin edustajaksi Pyhäinpäivän hartaustilaisuuteen 4.11.2023 nimettiin kaupunginhallituksen puheenjohtaja Eemeli Peltonen ja valtuuston 1. varapuheenjohtaja Jorma Piisinen.

Rahoitus- ja johtamisfoorumin 7-9.2.2024 osallistujiksi nimettiin Tuija Kuusisto (varalle Tiia Lintula), Laura Virkkunen, Tom Boman ja Henry Berg. Lisäksi Ismo Nöjd nimettiin osallistumaan 7.2.2024 satamaosuuteen.

Kaupunginjohtaja antoi tilannekatsauksen ajankohtaisista asioista.

Kokoustauko pykälän käsittelyn jälkeen klo 16-16.12

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### § 233

#### **Talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024-27 / kaupunginjohtajan ehdotus**

JARDno-2023-882

#### **Talousjaosto, 14.06.2023, § 18**

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

#### Liitteet

1 Alustava taloussuunnitelmakehys 2024-27

#### **Järvenpään kaupungin talous 2023**

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

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

#### **Kehyksen laadintaperiaatteet ja rakenteelliset muutokset**

Nyt käsiteltävä kehys laaditaan vuosiksi 2024-27. Edellisten talousohjelmien laadintaperiaatteiden mukaisesti sitovuustasojen määrärahat ovat nettositovia koko talousohjelmakauden osalta. Näin ollen, mikäli sitovuustasolla jää käyttämättä määrärahaa vuodelta 2024, voivat lautakunnat esittää vuoden 2024 tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä käyttämättä jääneiden määrärahojen siirtämistä tuleville vuosille. Vastaavasti mikäli määräraha ylittyy, tulee lautakunnan esittää





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

viimeistään vuoden viimeiselle valtuustolle, miten ylitys tullaan kattamaan saman taloussuunnitelmakauden eli vuosien 2025-27 määrärahasta.

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

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

### **Talousarviokehys 2024-27**

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

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

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

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

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

### **Käyttötalous**

Sitovuustasojen kehysten laadinta on kesken. Kehykseen sisältyy aikaisempien talousohjelmien yhteydessä hyväksytyt sopeutusvaatimukset. Vuodesta 2024 alkaen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toimeenpantavan 3 miljoonan euron pysyvän toimintakatesopeutuksen jakautumista sitovuustasojen kesken on muutettu voimassa olevasta taloussuunnitelmasta. Aikaisemman palvelualuekohtaisen tasajaon asemesta sopeutus on kohdennettu vahvemmin toteutumisedellytysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden turvaamista tukien. Osa sopeutusvaateesta on kohdennettu aiemmasta poiketen myös tilaomistuksen määrärahoihin.

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

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

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

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

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

### **Verorahoitus**

Verorahoitus perustuu kuntaliiton huhtikuussa julkaisemiin verotuloennusteisiin ja valtionvarainministeriön ennakkollisiin valtionosuuslaskelmiin.

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

Kehys ei sisällä veronkorotusesityksiä.

### **Rahoitus ja investoinnit**

Alustavan investointiohjelman valmistelu on kesken. Investointeista on karsittu lähivuosilta, mutta menot ovat edelleen korkeat vaihdellen 31-54 miljoonassa eurossa vuosina 2024-27. Tulorahoitus ei riitä kattamaan investointien rahoitustarvetta 2024-26 ja uutta lainaa otetaan 29,9 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 23,8 miljoonaa euroa 2025-26. Vuonna 2027 lainamäärä vähenee alustavien laskelmien mukaan 2,4 miljoonalla. Investointien seurauksena poistot kasvavat ja lisäävät tulosvaikutteisia



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

menoja vuoden 2023 tasosta 6 miljoonalla eurolla vuoteen 2027 mennessä. Lainaa ohjelmakauden päättyessä on yhteensä noin 322 miljoonaa euroa.

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

### Yhteenveto

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

### Prosessin eteneminen

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

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

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Talousjaosto päättää merkitä vuosien 2024-27 alustavan taloussuunnitelmakehyksen tiedoksi.

### Kokouskäsitely

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 19.06.2023, § 164

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

### Liitteet

1 KH190623 - Liite 1 - Kehystaulukot TA 2024-27



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oheismateriaali

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

### Järvenpään kaupungin talous 2023

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

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

### Kehyksen laadintaperiaatteet ja rakenteelliset muutokset

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

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

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

### Talousarviokehys 2024-27

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

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

### Käyttötalous

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

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

- TE-palvelujen siirtoon valmistautuminen
- Työmarkkinatuen kuntaosuuden kasvu vuonna 2024
- Vaalit
- Erityisluokanopettajan jatko yläkoulun ylimääräisessä ryhmässä



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- Ukrainalaisten vaikutus perusopetukseen
- Vakan palveluverkkomuutosten toimeenpanon hidastuminen (tilakulut)
- Maankäyttökorvausten lasku

Pysyvinä muutostekijöinä on huomioitu:

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

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

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

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

### Verorahoitus

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

Kehys ei sisällä veronkorotusesityksiä.

### Rahoitus ja investoinnit

Kehyksessä on huomioitu alustavan investointiohjelman mukaiset investoinnit. Investointeista on karsittu lähivuosilta, mutta menot ovat edelleen korkeat vaihdellen 31-54 miljoonassa eurossa vuosina 2024-27. Tulorahoitus ei riitä kattamaan investointien rahoitustarvetta 2024-26. Uutta lainaa otetaan 31 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 26 miljoonaa euroa 2025-26. Vuonna 2027 lainamäärä vähenee alustavien laskelmien mukaan 1,4 miljoonalla. Investointien seurauksena poistot



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

kasvat ja lisäävät tulosvaikutteisia menoja vuoden 2023 tasosta 5,5 miljoonalla eurolla vuoteen 2027 mennessä. Lainaa ohjelmakauden päättyessä on yhteensä yli 326 miljoonaa euroa eli 6 549 euroa/asukas.

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

### **Yhteenveto**

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

### **Prosessin eteneminen**

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

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

KR

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

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

### **Kokouskäsitely**

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

## **Opetus- ja kasvatustaloutakunta, 19.09.2023, § 46**

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

### Liitteet

1 Opka\_talousarvio 2024  
2 Opka\_riskikartoitus TA2024





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatustalouksella päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

### Käsittely

Talusojohtaja Jarkko Virolainen selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Järvenpään Veden johtokunta, 20.09.2023, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Marketta Niemi, Ari Kaunisto  
marketta.niemi@jarvenpaa.fi, ari.kaunisto@jarvenpaa.fi  
talousasiantuntija, toimitusjohtaja

#### Liitteet

1 JVesi Talousarvio ja -suunnitelma 2024-2027

Valmistelijat: Marketta Niemi ja Ari Kaunisto

Järvenpään Veden talousarvio 2024 ja taloussuunnitelma 2024 - 2027

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

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

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

Järvenpään Veden talousarvioehdotuksen sisältö

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

2024	2025	2026	2027	Yhteensä
521	761	561	247	2 091

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

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

Talousarvion valmistelun lähtökohtia käsiteltiin johtokunnan kokouksessa 7.6.2023 § 9.

Järvenpään Veden talousarvioon 2024 vaikuttavia asioita:

### *Kulutuslaskutuksen vesimäärien muutokset*

Talousveden osalla laskutettavaa vettä on arvioitu olevan n. 2 435 000 m<sup>3</sup>.

Jäteveden osalla laskutettavaa jätevettä arvioitu olevan n. 2 430 000 m<sup>3</sup>.

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

### *Käyttömenot*

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

Keski- Uudenmaan vesiliikelaitoskuntayhtymältä (KUVESI) laskuttama talousveden yksikköhinta vuonna 2024 on 43 snt/m<sup>3</sup>. Vuoden 2023 hinta on 39 snt/m<sup>3</sup>.

### *Käyttö-, perus- ja liittymismaksutulot*



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asiakkailta perittäviin veden ja jäteveden käyttömaksuihin ei esitetä korotuksia.

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

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

### Pankkitilin limiitti

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

### Investoinnit

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

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

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

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

### Korvaus peruspääomasta kaupungille

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

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

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

### **Ehdotus**

Esittelijä: Ari Kaunisto, toimitusjohtaja

Järvenpään Veden johtokunta päättää hyväksyä

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

### **Kokouskäsitely**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Toimitusjohtaja Ari Kaunisto selosti asiaa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Hyvinvointilautakunta, 20.09.2023, § 41**

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

#### Liitteet

- 1 Hyvo\_talousarvio 2024
- 2 Hyvo\_riskikartoitus TA2024

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

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

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

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

Lautakunnan esityksessä muutostekijöinä vuodelle 2024:

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

Hyvinvoinnin palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnoksen 2024-2027 toimintakate on kaupunginhallituksen 19.6.2023 päättämän raamin mukainen. Talousarvion täytäntöönpano raamin mukaisena edellyttää palveluiden sopeuttamista, jota tarkastellaan käyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä. Sopeuttamisvelvoitteeseen sisältyvät palvelualueen osuus kaupungin kokonaissäästötavoitteesta, joka on 316 000 sekä vuoden 2022 talousarvion ylityksestä vuodelle 2024 osoitettu säästötavoite 60 000€. Sopeuttaminen tulee tehdä kokonaisarviona, huomioiden toimintakulujen lisäksi toimenpiteiden mahdolliset vaikutukset palvelualueen tulokertymään.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

KS

### Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

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

### Käsittely

Hyvinvoinnin palvelualuejohtaja Kristiina Soots ja talouspäällikkö Jarkko Virolainen selostivat asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

## Kaupunkikehityslautakunta, 21.09.2023, § 54

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Väisänen

timo.vaisanen@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

### Liitteet

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

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

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

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

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

### Käsittely

Kaupunkikehitysjohtaja Harri Palviainen ja taluspäällikkö Timo Väisänen selostivat asiaa.

Pidettiin kokoustauko pykälän käsittelyn aikana klo 20.15-20.40

Esittelijä täydensi päätösehdotustaan seuraavasti:

"Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle lausuntonaan

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

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

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

3. liitteenä olevan riskienhallintatoimenpiteiden tarkistuksen ja täydennyksen."

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyt päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Talousjaosto, 29.09.2023, § 25

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

### Liitteet

1 2024 TA - Konserniyhteisöjen tavoitteet 2024-27



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

Muiden yhteisöjen osalta tavoitteet on asetettu yhteisöryhmille yksittäisten yhteisöjen asemasta.

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

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

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

### **Kokouskäsittely**

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

Willem van Schevikhoven saapui klo 7.58.

Käsittelyn kuluessa esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti:

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

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

### **Päätös**

Hyväksyttiin yksimielisesti esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 233

Valmistelija / lisätiedot:

Kimi Alifrosti

kimi.alifrosti@jarvenpaa.fi

Controller

#### Liitteet

1 Oheismateriaali / Talousarvio 2024 Kaupunginjohtajan esitys liitteillä

#### Taustaa

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

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

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

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

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

#### Taloussuunnitelmaesityksen perustelut

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

- Kevan tasausmaksun korotus



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

Lisäksi on tehty tarkennuksia muutostekijöihin arvioiden tarkennuttua

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

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

### **Taloussuunnitelmaesityksessä on huomioitu**

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Taloussuunnitelma

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

#### Käyttötalous

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

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

#### Verorahoitus

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

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

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

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

#### Investoinnit

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### **Lainat ja tulorahoitus**

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

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

### **Yhteistoimintamenettely**

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

### **Talousarvion sitovuusmääräykset**

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

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

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

### **Muutosvaltuudet**

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

### Päivittyneet tiedot

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

KR

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Käsittely**

Talousjohtaja Kirsi Rinne selosti asiaa.

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

Kokoustauko pykälän käsittelyn jälkeen klo 17.40-17.50

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

KV



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Tarkastuslautakunta, § 19,23.05.2023**  
**Järvenpään Veden johtokunta, § 13,23.08.2023**  
**Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 48,19.09.2023**  
**Hyvinvointilautakunta, § 43,20.09.2023**  
**Kaupunkikehityslautakunta, § 57,21.09.2023**  
**Opetus- ja kasvatustalautakunta, § 53,10.10.2023**  
**Kaupunginhallitus, § 234, 16.10.2023**

### § 234

#### **Vastineet tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022**

JARDno-2023-142

#### **Tarkastuslautakunta, 23.05.2023, § 19**

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

#### Liitteet

1 Arviointikertomus 2022

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

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

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

#### **Ehdotus**

Tarkastuslautakunta päättää

1. todeta arviointikertomukseen liittyvät esteellisyydet
2. hyväksyä vuoden 2022 arviointikertomuksen
3. esittää arviointikertomuksen valtuustolle tiedoksi
4. esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginhallitukselta pyydetään vastineet arviointikertomuksessa esitetyistä havainnoista, selvityspyynnöistä ja suosituksista

#### **Päätös**

Hyväksytään päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Järvenpään Veden johtokunta, 23.08.2023, § 13

Valmistelijat / lisätiedot:

Ari Kaunisto  
ari.kaunisto@jarvenpaa.fi  
toimitusjohtaja

#### Liitteet

1 Tarkastuslautakunnan arviointikertomus 2022 (KV120623)

Valmistelija: Ari Kaunisto

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

Järvenpään Vedeltä pyydettiin seuraavaan kohtaan vastine/lisäselvitys:

#### **Tarkastuslautakunnan esittämä suositus:**

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

#### **Järvenpään Veden vastine:**

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

Korjausvelan määrää ja toteutumista tarkennetaan tulevilla tilinpäätöksissä.

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

#### **Ehdotus**

Esittelijä: Ari Kaunisto, toimitusjohtaja

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

#### **Kokouskäsitely**

Toimistusjohtaja Ari Kaunisto esitteli asiaa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Opetus- ja kasvatustalautakunta, 19.09.2023, § 48

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

#### Liitteet

1 Opka\_arviointikertomuksen vastine TP2022

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

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

#### Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

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

#### Käsittely

Palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola selosti asiaa.

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

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

JAA: esittelijän pohjaehdotus, EI: muutosehdotus Nick

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

#### Äänestykset



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

### Jaa

Elina Koivisto  
Raimo Finér  
Jouni Takala

### Ei

Erika Turunen  
Reetta Nick  
Ville Sihvo  
Riitta Keinänen-Korpela

### Tyhjä

Antti Taavila

### Päätös

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

---

## Hyvinvointilautakunta, 20.09.2023, § 43

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

### Liitteet

1 Liite / Hyvo arviointikertomuksen vastine 2022

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

Hyvinvoinnin palvelualueelta pyydettiin liitteenä oleviin kohtiin vastineet /lisäselvitykset.

KS

### Ehdotus

Esittelijä: Kristiina Soots, palvelualuejohtaja

Hyvinvointilautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Käsittely**

Hyvinvoinnin palvelualuejohtaja Kristiina Soots selosti asiaa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### **Kaupunkikehityslautakunta, 21.09.2023, § 57**

Valmistelijat / lisätiedot:

Timo Väisänen

timo.vaisanen@jarvenpaa.fi

talouspäällikkö

#### Liitteet

1 Kauke arviointikertomusten vastineet 2022.

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

Kaupunkikehityksen palvelualueelta pyydettiin liitteenä oleviin kohtiin vastineet /lisäselvitykset.

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen 2022.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### **Opetus- ja kasvatustalautakunta, 10.10.2023, § 53**

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarkko Virolainen

jarkko.virolainen@jarvenpaa.fi

Taluspäällikkö

#### Liitteet

1 Opka\_arviointikertomuksen vastine TP2022 26.9.2023

Opetus- ja kasvatustalautakunta 20.9.2023 § 48

Opetus- ja kasvatustalautakunta palautti kokouksessaan asian valmisteluun.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Arviointikertomuksen vastinetta on tarkennettu lautakunnan antaman palautteen perusteella seuraavasti:

- Kohdassa 1 on tarkennettu edelleen talouden sopeuttamistoimenpiteiden vaikutusta palvelualueella, lisätty palvelualueen kustannusvertailu naapurikuntiin, tarkennettu lapsivaikutusten arvioinnin käyttöä päätöksenteon tukena sekä todettu, että tulevia säästöjä pyritään tekemään sillä tavalla, että ne eivät suoraan heikennä lasten oppimista ja hyvinvointia.
- Kohdassa 2 on tarkennettu ennakkovaikutusten arvioinnin käyttöä päätöksenteon tukena. Lisäksi on edelleen tarkennettu hankkeiden osuutta palvelualueen palvelutuotannon kehittämisessä.
- Kohdassa 3 on tarkennettu toimenpiteitä seksuaalisen häirinnän ehkäisemiseksi kouluissa.

### Ehdotus

Esittelijä: Merja Narvo-Akkola, palvelualuejohtaja

Opetus- ja kasvatustalokunta päättää antaa kaupunginhallitukselle liitteenä olevan vastineen tarkastustalokunnan arviointikertomukseen 2022.

### Käsittely

Palvelualuejohtaja Merja Narvo-Akkola selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 234

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

### Liitteet

- 1 Arviointikertomusten vastineet TP2022
- 2 Arviointikertomus 2022

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

- Kaupunkikehityslautakunta 21.9.2023 § 57
- Opetus- ja kasvatustalokunta 10.10.2023 § 53
- Hyvinvointilautakunta 20.9.2023 § 43



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

- Järvenpään Veden johtokunta 23.8.2023 § 13.

Liitteenä on lautakuntien käsittelyistä koottu vastine tarkastuslautakunnan vuoden 2022 arviointikertomukseen.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

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

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

talouspalvelut, palvelualueiden johtoryhmät



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Henkilöstöasiainjaosto, § 22,21.04.2023**

**Henkilöstöasiainjaosto, § 39,08.09.2023**

**Henkilöstöasiainjaosto, § 44,15.09.2023**

**Henkilöstöasiainjaosto, § 47,18.09.2023**

**Henkilöstöasiainjaosto, § 55,06.10.2023**

**Kaupunginhallitus, § 235, 16.10.2023**

**§ 235**

**Tietohallintojohtajan viran täyttäminen**

JARDno-2023-688

**Henkilöstöasiainjaosto, 21.04.2023, § 22**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mika Lindgren  
mika.lindgren@jarvenpaa.fi  
palvelussuhdepäällikkö

Liitteet

- 1 Tietohallintojohtaja hakukuulutus
- 2 Tietohallintojohtajan osaamisprofiili

Järvenpään kaupungin tietohallintojohtajan virkaa hoidetaan tällä hetkellä määräaikaisesti vt. tietohallintojohtaja järjestelyllä.

Hallintosäännön 6 luvun 49 §:n mukaan viran julistaa haettavaksi se, jonka tehtävänä on valita viranhaltija avoinna olevaan virkaan. Viran, johon kaupunginhallitus valitsee viranhaltijan, julistaa kuitenkin haettavaksi kaupunginhallituksen henkilöstöasiainjaosto. Kaupunginhallitus valitsee tietohallintojohtajan, ja näin ollen tietohallintojohtajan viran rekrytointi käynnistyy henkilöstöasiainjaoston päätöksellä.

Tietohallintojohtajan viran kelpoisuusehtona on ylempi korkeakoulututkinto tai korkeakoulututkinto tietotekniikan alalta.

Rekrytointiaikatauluksi on alustavasti suunniteltu:

- haku aika 1.8.-22.8.2023 klo 15
- hakemusten perusteella haastatteluun kutsuttavat 8.9.2023
- haastattelut 15.9.2023
- henkilöarvioinnit vko 38-39
- ehdotus valinnasta (henkilöstöasiainjaosto) 6.10.2023
- päätös valinnasta (kaupunginhallitus) 16.10.2023

Henkilöstöasiainjaosto hyväksyy myös tietohallintojohtajan viran hakukuulutuksen ja osaamisprofiilin, jotka ovat liitteenä.

**Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto päättää



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

1. että tietohallintojohtajan virka julistetaan julkisesti haettavaksi ajalle 1.8.-22.8.2023 klo 15.00
2. että tietohallintojohtajan viran kelpoisuusehtona on ylempi korkeakoulututkinto tai korkeakoulututkinto tietotekniikan alalta.
3. hyväksyä liitteenä olevat viran hakukuulutuksen sekä osaamisprofiilin.

### Käsittely:

Käsittelyn kuluessa esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että viran kelpoisuusehtona on ylempi korkeakoulututkinto tai tietotekniikan alan korkeakoulututkinto.

### Päätös

Henkilöstöasiainjaosto päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti

1. että tietohallintojohtajan virka julistetaan julkisesti haettavaksi ajalle 1.8.-22.8.2023 klo 15.00.
  2. että tietohallintojohtajan viran kelpoisuusehtona on ylempi korkeakoulututkinto tai tietotekniikan alan korkeakoulututkinto.
  3. hyväksyä liitteenä olevat viran hakukuulutuksen sekä osaamisprofiilin.
- 

### Henkilöstöasiainjaosto, 08.09.2023, § 39

Valmistelijat / lisätiedot:

Henriikka Louhelainen, Henri Nordenswan

henriikka.louhelainen@jarvenpaa.fi, henri.nordenswan@jarvenpaa.fi

Rekrytoinnin erityisasiantuntija, Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto on päättänyt kokouksessaan käynnistää tietohallintojohtajan rekrytoinnin. Viran hakuaja oli 1.8.- 22.8.2023 klo 15.00. Hakuajan päättymiseen mennessä virkaa haki 53 henkilöä, joista 46 täytti kelpoisuusvaatimukset. Henkilöstöasiainjaosto käsittelee hakijoiden ansiovertailun ja valitsee haastatteluihin kutsuttavat henkilöt kaupunginjohtajan esittelystä. Haastattelut järjestetään 15.9.2023. Päätösehdotus haastatteluihin kutsuttavista henkilöistä esitetään kokouksessa.

HN

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto päättää

1. haastatteluihin kutsuttavat henkilöt virkaa hakeneista henkilöistä
2. haastatella hakijat henkilöstöasiainjaoston kokouksessa 15.9.2023.

### Kokouskäsittely



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Käsittelyn kuluessa esittelijä teki päätösehdotuksen, että hakemusten ja kokonaisarviointin perusteella haastatteluun kutsutaan liitteessä mainitut yhdeksän hakijaa. Henkilöstöasiainjaosto oli esityksen kannalla.

Hakijoiden suunniteltu haastattelupäivä on 15.9. ja toiseksi haastattelupäiväksi esitettiin 18.9. klo 10–14.

### **Päätös**

Henkilöstöasiainjaosto päätti esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti

1. kutsua liitteen mukaisesti yhdeksän hakijaa haastatteluun.
2. haastatella hakijat henkilöstöasiainjaoston kokouksessa 15.9.2023 sekä jatkokokouksessa 18.9.2023.

---

### **Henkilöstöasiainjaosto, 15.09.2023, § 44**

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Nordenswan, Henriikka Louhelainen

henri.nordenswan@jarvenpaa.fi, henriikka.louhelainen@jarvenpaa.fi

Henkilöstöjohtaja, Rekrytoinnin erityisasiantuntija

Henkilöstöasiainjaosto on 8.9.2023 päättänyt, että tietohallintojohtajan virkaa hakeneista haastatteluun kutsutaan yhdeksän hakijaa. Henkilöstöasiainjaosto haastattelee kutsutut henkilöt ja päättää rekrytoinnin valmistelun jatkotoimenpiteistä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto

1. haastattelee tietohallintojohtajan virkaa hakeneita.
2. päättää jatkaa haastatteluja 18.9. ja päättää silloin rekrytoinnin valmistelun jatkamisesta.

### **Kokouskäsitely**

Henkilöstöasiainjaosto haastatteli yhdeksästä haastatteluun valituista hakijoista kuusi hakijaa. Kolme haastattelua siirrettiin pidettäväksi henkilöstöasiainjaoston jatkokokoukseen 18.9.2023.

Kokoustauko 11.02 - 12.00.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Henkilöstöasiainjaosto, 18.09.2023, § 47

Valmistelijat / lisätiedot:

Henri Nordenswan

henri.nordenswan@jarvenpaa.fi

Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto on kokouksessaan 8.9.2023 valinnut tietohallintojohtajan haastatteluihin yhdeksän henkilöä. Henkilöstöasiainjaosto haastatteli kokouksessaan 15.9. kuusi hakijaa ja kolme haastattelua siirrettiin pidettäväksi henkilöstöasiainjaoston jatkokokoukseen 18.9.2023. Henkilöstöasiainjaosto haastattelee kutsutut henkilöt ja päättää rekrytoinnin valmistelun jatkotoimenpiteistä.

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto

1. haastattelee tietohallintojohtajan virkaa hakeneita.
2. päättää rekrytoinnin valmistelun jatkamisesta.

### Kokouskäsitely

Henkilöstöasiainjaosto on haastatellut kuusi hakijaa 15.9. ja kolme hakijaa tässä 18.9. jatkokokouksessa. Yksi hakija haastateltiin etäyhteyksin.

Kokoustaumat klo 9.50.–9.56. ja klo 11.00.–11.28.

Käydyn keskustelun pohjalta esittelijä teki esityksen, että hakemusten ja haastattelujen sekä kokonaisarvioinnin perusteella soveltuvuusarviointiin lähetetään liitteen mukaisesti (aakkosjärjestyksessä) kolme hakijaa.

Henkilöstöasiainjaosto oli yksimielisesti esityksen kannalla.

### Päätös

Henkilöstöasiainjasto

1. suoritti jatkokokoukseen siirretyn kolmen hakijan haastattelun.
2. päätti hakemusten ja haastattelujen sekä kokonaisarvioinnin perusteella lähettää soveltuvuusarviointiin liitteen mukaisesti (aakkosjärjestyksessä) kolme hakijaa.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Henkilöstöasiainjaosto, 06.10.2023, § 55

Valmistelijat / lisätiedot:  
Henri Nordenswan  
henri.nordenswan@jarvenpaa.fi  
Henkilöstöjohtaja

Tietohallintojohtajan virka on ollut haettavana 1.8.-22.8.2023. Määräaikaan mennessä virkaan haki 53 henkilöä. Henkilöstöasiainjaosto on kokouksessaan 8.9.2023 § 39 valinnut tietohallintojohtajan haastatteluihin yhdeksän henkilöä.

Henkilöstöasiainjaosto haastatteli hakijoista 15.9. kuusi hakijaa ja jatkokokouksessa 18.9. kolme hakijaa. Hakemusten, haastattelujen sekä kokonaisarvioinnin perusteella valittiin soveltuvuusarviointiin lähetettäväksi kolme hakijaa.

Tietohallintojohtajan rekrytointi on edennyt henkilöstöasiainjaoston valintaesityksen tekemiseen kaupunginhallitukselle kokoukseen 16.10.2023. Henkilöstöasiainjaosto kuulee kokouksessaan henkilöarvointien tulokset ja päättää esittää kaupunginhallitukselle tietohallintojohtajaksi valittavan henkilön.

Kaupunginhallituksen jäsenille sekä valtuuston puheenjohtajistolle varataan läsnäolo- ja puheoikeus tässä asiakohdassa.

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

1. tietohallintojohtajan virkaan valittavan henkilön.
2. viran hoidon aloitus 1.12.2023 tai sopimuksen mukaan.
3. että päätös on ehdollinen siihen saakka, kunnes valittava henkilö on esittänyt hyväksyttävän lääkärintodistuksen terveydentilastaan.
4. tietohallintojohtajan virkaan valitun koeajaksi kuusi kuukautta.

#### Käsittely:

Konsultti Veronika Solovian/MPS esitteli soveltuvuusarviointien tuloksia etäyhteyksin klo 8.00–8.33.

Kaupunginhallituksen jäsenet ja valtuuston puheenjohtajisto osallistuivat kuulemaan arvioinnin tuloksia etäyhteyksin klo 8.00–8.33. He poistuivat kokouksesta tulosten esittelyn jälkeen.

Käsittelyn kuluessa esittelijä teki päätösehdotuksen, että virkaan valitaan (Henkilötiedot poistettu, Kuntalaki § 140). Lisäksi esittelijä täydensi päätösehdotusta siten, että tietohallintojohtajan viran kokonaispalkka on 6970,00 € sekä puhelinetu. Muut palvelussuhteen ehdot määräytyvät KVTES:n mukaan.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Päätös

Henkilöstöasiainjaosto päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

1. valita tietohallintojohtajan virkaan (Henkilötiedot poistettu, Kuntalaki § 140)
2. viran hoidon aloitus 1.12.2023 tai sopimuksen mukaan.
3. että, päätös on ehdollinen siihen saakka, kunnes valittava henkilö on esittänyt hyväksyttävän lääkärintodistuksen terveydentilastaan.
4. tietohallintojohtajan virkaan valitun koeajaksi kuusi kuukautta.

Lisäksi henkilöstöasiainjaosto päätti, että tietohallintojohtajan viran kokonaispalkka 6970,00 € sekä puhelinetu. Muut palvelussuhteen ehdot määräytyvät KVTES:n mukaan.

---

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 235

Valmistelija / lisätiedot:  
Henri Nordenswan  
henri.nordenswan@jarvenpaa.fi  
Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöasiainjaosto 6.10.2023 § 55

Henkilöstöasiainjaoston käsittelyn jälkeen päätösehdotuksen kohtaa 4 on täydennetty täsmentämällä koeajan määrittelyä.

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää että,

1. tietohallintojohtajan virkaan valitaan henkilötiedot piilotettu (Kuntalaki § 140)
2. viran hoidon aloitus 1.12.2023 tai sopimuksen mukaan.
3. päätös on ehdollinen siihen saakka, kunnes valittu henkilö on esittänyt hyväksyttävän lääkärintodistuksen terveydentilastaan.
4. tietohallintojohtajan virkaan valitun viran koeaika on kuusi (6) kuukautta, josta vähennetään aika, jona henkilö on hoitanut samaa virkaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Tiedoksi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

valittu, muut hakijat, HR-palvelut, HR/rekrytoinnin erityisasiantuntija



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 236

#### Y-Säätiön välivuokrasopimussuhteen päättäminen

JARDno-2022-1583

Valmistelija / lisätiedot:

Mari Karsio

mari.karsio@jarvenpaa.fi

johdon erityisasiantuntija

Järvenpään kaupungilla on ollut vuodesta 1987 alkaen välivuokrauksessa Y-Säätiön omistamaa asuntokantaa. Asuntoja on yhteensä 97 kappaletta, joista 73 asuntoa on kovan rahan asuntoa ja 24 ara-rahoitteista asuntoa. Asunnot sijaitsevat yksittäisissä asunto-osakeyhtiöissä. Jokaisesta asunnosta on tehty erillinen vuokrasopimus.

Järvenpään kaupungin johdon erityisasiantuntijan viranhaltijapäätöksen (21.12.2022 § 7) mukaisesti kaupunki luopuu tyhjentyneistä asunnoista ja ne palautuvat Y-Säätiölle. Tällä hetkellä välivuokrauksessa on yhteensä 83 asuntoa, joista 21 asuntoa on ara-rahoitteisia.

Järvenpään Mestariasunnot Oy hoitaa kaupungin ja Mestariasunnot Oy:n välisellä ostopalvelusopimuksella asukasvalintaa, vuokraeskontraa sekä isännöintiä ja asumisaikaisia tehtäviä ja katselmuksia. Järvenpään kaupunki budjetoii vuosittain asunnoista aiheutuvat tulot ja menot kaupunkikehityksen palvelualueen asutopalveluiden budjettiin ja seuraa niistä saatavia tuloja ja menoja kuukausittain sekä raportoi niistä yhteydessä (osavuosiraportti, kuukausiraportti ja tilinpäätös). Järvenpään kaupunki kantaa käyttötaloudessaan taloudellisen riskin mahdollisissa häiriötilanteissa, kuten asukkaan huoneistolle aiheuttamissa muissa kuin normaaleissa kulumisessa aiheutuissa vaurioissa sekä mahdollisesta tyhjäkäytöstä sekä mahdollisista luottotappioista. Budjetti, jolla katetaan edellä mainituista syistä aiheutuneet kustannukset on hyvin rajallinen ja sitä on pienennetty 60 000 eurosta 10 000 euroon viimeisen neljän vuoden aikana.

Toimintaympäristö on muuttunut. Järvenpään kaupunki luopui lopusta omasta erillisosakekannastaan vuonna 2020 eikä kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista ylläpitää pientä huoneistomäärää, vaan vapauttaa työaikaa ydintekemiseen. Järvenpään kaupunki huolehtii kohtuuhintaisesta uudiskannasta MAL-sopimuksen mukaisesti.

Välivuokrauksen päättämisestä on neuvoteltu Y-Säätiön kanssa on hyvässä yhteistyössä kaupungin aloitteesta ja lähtökohtana on, että nykyiset vuokralaiset jatkavat asunnoissaan Y-Säätiön vuokralaisina uusin ehdoin. Välivuokrauksen päättäminen toteutetaan siten, että Y-Säätiöllä on kohtuullinen aika valmistella puoleltaan muuttuvaa tilannetta. Järvenpään kaupungin ja Y-Säätiön välinen välivuokraustoiminta päättyy 29.2.2024. Järvenpään kaupunki ei irtisano asukkaiden kanssa tehtyjä vuokrasopimuksia, vaan asukkaat ilmoittaessaan jatkavat vuokrasuhdetta AHVL 76 § mukaisesti. Y-Säätiöllä on AHVL 77.2 §:n mukainen oikeus vastustaa vuokrasuhteen jatkamista kuukauden kuluessa siitä, kun jälleen vuokralainen on saanut tiedon ensivuokrasuhteen päättymisperusteesta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Vastustamisen peruste on saatettava tuomioistuimen tutkittavaksi ja vuokrasuhde jatkuu oikeudenkäynnin ajan ensivuokrasuhteen mukaisin ehdoin.

Välivuokraustoiminnan päättymisen jälkeen 29.2.2024, on Y-Säätiö vapaa neuvottelemaan asukkaan kanssa muutoksista vuokrasopimukseen.

Välivuokrauskannan osalta on budjetoitu toimintatuottoja yhteensä 550 000 euroa vuositasolla. Tuotot koostuvat asukkaiden maksamista vuokrista, joita on budjetoitu vuosittain 540 000 euroa, ja perintämaksutuotoista 10 000 euroa. Toimintakuluja on välivuokrausprosessiin liittyen budjetoitu 548 000 euroa (sisältää Y-Säätiölle maksettavat vastikkeet 492 000 €, luottotappiot 12 000 €), sekä korjausraha 10 000 euroa ja Mestariasunnoille maksettava ostopalvelusopimusmaksu noin 34 000 euroa (sisältää asukasvalinnat, vuokrasopimukset, reskontra ja katselmukset). Näiden kulujen lisäksi asuntopalveluiden kustannuspaikalle on budjetoitu myös henkilöstökuluja ja muita asiantuntijapalveluista aiheutuvia kuluja, jotka eivät suoraan liity Y-Säätiön välivuokraukseen.

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää Y-Säätiön ja kaupungin välisen välivuokrauksen kuvaustekstissä kuvatuin perustein.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

Y-Säätiö



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 134, 22.05.2023**

**Kaupunginhallitus, § 237, 16.10.2023**

**§ 237**

**Kiertokapula Oy:n osakassopimuksen hyväksyminen**

JARDno-2023-664

**Kaupunginhallitus, 22.05.2023, § 134**

Valmistelijat / lisätiedot:

Aija Schukov

aija.schukov@jarvenpaa.fi

ylläpidon rakennuttajapäällikkö

Valmistelijat: ylläpidon rakennuttajapäällikkö Aija Schukov, lakimies Antti Ali-Sisto ja kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere

### **Perustelut ja taustaa**

Hallintosäännön § 12 mukaan kaupunginhallitus vastaa omistajaohjauksesta sekä valvoo kaupungin yleistä etua.

Kiertokapula Oy:n 27.5.2022 pidetyssä yhtiökokouksessa todettiin osakkeenomistajien keskuudessa heränneen kysymyksen yhtiön osakassopimuksen päivittämistarpeesta. Hämeenlinna, suurimpana osakkeenomistajana, perusti työryhmän osakassopimuksen päivittämiseksi.

Päivitetty sopimus tuodaan myöhemmin kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kiertokapula Oy on 14 kunnan omistama osakeyhtiö, jonka tehtävänä on huolehtia jätelain mukaan näiden osakaskuntien vastuulle kuuluvista jätehuollon palvelutehtävistä. Yhtiön neljä suurinta omistajaa ovat: Hämeenlinna (17,54 %), Hyvinkää (12,04 %), Järvenpää (10,99 %) ja Nurmijärvi (10,99 %), muiden osakaskuntien osuudet jäävät alle 10 %:n.

Kiertokapula Oy:n nykyinen osakassopimus on vuodelta 2018. Yhtiö on itse pitänyt sopimuksen päivittämistä tarpeellisenä lainsäädäntöuudistusten ja sopimuksen sisällön muutostarpeista johtuen. Uusiutuva jätehuoltolainsäädäntö ja yhtiön jätteidenkäsittelylaitoksiin suunnitteilla olevat merkittävät investoinnit ovat osana muutostarpeita. Lisäksi osakassopimus sisältää vanhentuneen maininnan aiemmasta hallintoneuvostosta, toisaalta siitä taas puuttuu maininta osakkaiden 8.10.2021 perustamasta nimitysvaliokunnasta ja tuon valiokunnan tehtävästä yhtiön hallituksen kokoonpanon muodostamisessa. Koska osakassopimus nykyisellään sisältää varsin yksityiskohtaiset määräykset hallituksen nimeämisestä, kyseistä kohtaa tulee päivittää, jotta nimitysvaliokunta voisi jatkossa suorittaa sille tarkoitetun tehtävän.

Osakassopimuksessa muita selvennystä vaativia asioita ovat osakkeiden suhteellista omistusta, osakkeiden luovutusta ja hankkimista koskevat toimenpiteet osakkeenomistajan irtautuessa yhtiöstä. Nykyisessä osakassopimuksessa ei ole kuvattu selkeästi, miten omistajamuutostilanteessa osakkeet jaetaan tai mitkä tahot tällaisessa tilanteessa ovat velvoitettuja hankkimaan osakkeita, mikäli yhtiön varat



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

eivät hankintaan riitä. Jo edenneessä päivityksessä tätä sopimusasiaa on selkeytetty työryhmän toimesta.

Osakassopimuksen uutta versiota ryhdyttiin muotoilemaan seuraavin perusoletuksin:

### **Osakassopimuksen päivittämisen lähtökohdat**

- Yhtiö toimii jatkossakin osakkaidensa in-house -yhtiönä,
- Yhtiön suhteellisen omistuksen ei ole välttämätöntä vastaa osakaskuntien asukaslukujen suhdetta, ts. omistusosuus voi jatkossa myös poiketa suhteellisesta asukasluvusta,
- Yhtiöön voi liittyä uusia, ja siitä voi irrota osakkaita,
- Uuden osakkaan liittyminen yhtiöön tapahtuu uusannilla, irtautuvan osakkaan osakkeet hankkii ensisijaisesti yhtiö, toissijaisesti muut osakkaat yhdessä,
- Irtautumistilanteessa yhtiön toiminta halutaan taloudellisessa mielessä varmistaa, yhtiöstä irtautumista halutaan jarruttaa,
- Osakkaat eivät ole velvoitettuja rahoittamaan yhtiötä,
- Nimitysvaliokunnalla on rooli hallituksen kokoonpanon muodostamisessa,

Lisäksi osakassopimuksesta pyrittiin poistamaan sellaiset maininnat, jotka liittyivät vain yhtiön operatiiviseen toimintaan tai ovat osakeyhtiölaissa taikka yhtiöjärjestyksessä selvästi määriteltyjä.

### **Osakassopimuksessa todetaan sen tarkoituksena olevan sopia yhteisestä menettelystä:**

- merkittäviin investointeihin osallistumisessa
- yhtiön pääomittamisessa tai lainojen takaamisessa
- yhtiöstä irtautumisessa / omistuksesta luopumisessa
- yhtiön koko liiketoiminnasta tai osakekannasta luopumisessa
- hallinnon järjestämisestä, tiedonsaantioikeudesta ja voitonjaosta

### **Päivitetyn osakassopimuksen tavoitteet**

Osakassopimuksen näin tehdyllä päivityksellä konsernijohto odottaa seuraavien tavoitteiden täyttymistä:

- yhtiön in-house -toiminta varmistetaan,
- toiminta on pitkäjänteisestä, omistukseen liittyviin muutoksiin on aikaa reagoida,
- taloudellinen hyöty ohjautuu palveluja käyttävälle kuntalaiselle, omistajia ei ohjaa omistuksesta saatava tuotto,
- yhtiöstä irtautuminen on sallittua, mutta irtautumista ei ohjaa taloudellinen hyöty,
- yhtiön koko toiminnan päättyminen on ennakoitu, vaikka se ei olisikaan todennäköistä





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Osakassopimuksen rakenne

Osakassopimus on pyritty muotoilemaan loogiseen järjestykseen, seuraavalla tavoin: 1) sopimuksen osapuolet 2) toimintaympäristö ja -periaate 3) sopimuksen tarkoitus 4) investointeihin osallistuminen 5) pääomittaminen ja lainojen takaaminen 6) yhtiöstä irtautuminen / omistuksesta luopuminen 7) liiketoiminnasta tai koko osakekannasta luopuminen 8) hallinto ja päätöksenteko 9) tiedottaminen 10) voitonjako 11) sanktiot rikkomuksista 12) muut asiat (muutokset, voimassaolo, salassapito, riidanratkaisu)

Työryhmä kokoontui kolmesti vuoden 2022 ja kerran vuoden 2023 puolella. Kulloinkin luonnosvaiheessa ollut päivitettyä sopimusta on esitelty kaikkien osakaskuntien edustajille kahdesti, 15.12.2022 ja 2.2.2023.

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi valmistelutilanteen.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### **Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 237**

Valmistelija / lisätiedot:

Aija Schukov

[ajja.schukov@jarvenpaa.fi](mailto:ajja.schukov@jarvenpaa.fi)

ylläpidon rakennuttajapäällikkö

#### Liitteet

1 Liite 1/Kiertokapula Oy Osakassopimusluonnos 1.9.2023

Valmistelijat: ylläpidon rakennuttajapäällikkö Aija Schukov, lakimies Antti Ali-Sisto ja kaupunkitekniikan johtaja Mikko Autere

### Perustelut ja taustaa

Hallintosäännön 12 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa omistajaohjauksesta sekä valvoo kaupungin yleistä etua.

Kiertokapula Oy:n 27.5.2022 pidetyssä yhtiökokouksessa todettiin osakkeenomistajien keskuudessa heränneen kysymyksen yhtiön osakassopimuksen päivittämistarpeesta. Hämeenlinna, suurimpana osakkeenomistajana, perusti työryhmän osakassopimuksen päivittämiseksi.

Kiertokapula Oy:n osakassopimuksen päivittämisen lähtökohdat ja tavoitteet on tuotu tiedoksi kaupunginhallitukselle 22.5.2023 (§ 134 Kiertokapula Oy:n osakassopimuksen päivittäminen). Osakassopimuksen päivittämistä varten Järvenpään edustaja osallistui



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kahteen osakassopimuksen päivittämisen työryhmäkokoukseen 8.6.2023 ja 25.8.2023, joissa sopimusluonnosta valmisteltiin kuntien päätöksentekoa varten.

### **Kiertokapula Oy:n osakassopimusluonnoksen rakenne**

1) sopimuksen osapuolet 2) toimintaympäristö ja -periaate 3) osakassopimuksen tarkoitus 4) yhtiön pääomittaminen ja lainojen takaaminen 5) yhtiöstä irtautuminen / omistuksesta luopuminen kokonaan 6) yhtiön liiketoiminnan tai koko osakekannan myyntiä koskeva päätöksenteko 7) yhtiön hallinto ja päätöksenteko 8) tiedottaminen ja tiedonsaantioikeus 9) voitonjako 10) sopimussakko sopimusta rikottaessa 11) sopimuksen muutokset 12) sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys 13) sopimuksen voimassaolo 14) salassapito 15) erimielisyyksien ratkaisu 16) allekirjoitukset

Osakassopimus tulee voimaan, kun kaikki osakkaat ovat hyväksyneet sopimuksen. Osakaskuntien tulee tehdä asiassa päätös 30.10.2023 mennessä.

Kiertokapula Oy:n voimassa oleva osakassopimus on esitetty pykälän oheismateriaalina ja uusi osakassopimusluonnos 1.9.2023 liitteenä.

Päivitetty Kiertokapula Oy:n osakassopimusluonnos 1.9.2023 tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi.

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää:

1. hyväksyä liitteenä olevan Kiertokapula Oy:n osakassopimuksen.
2. valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan Kiertokapula Oy:n osakassopimuksen.
3. valtuuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tekniset korjaukset ja päivitykset osakassopimukseen.

### **Käsittely**

Ismo Nöjd poistui esteellisenä kokouksesta pykälän käsittelyn ajaksi klo 17.55-18.02 Esteellisyyden peruste hallintolain 28 § 1 momentin kohta 5 (yhteisöjäävi).

Lakimies Antti Ali-Sisto selosti asiaa.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

Kiertokapula Oy, ylläpidon rakennuttajapäällikkö, kaupunkitekniikan johtaja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 238

#### **Vaalit 2024, ennako-, laitos- ja vaalipäivän äänestyspaikat**

JARDno-2023-1482

Valmistelija / lisätiedot:

Eveliina Taipale

eveliina.taipale@jarvenpaa.fi

lakimies

Presidentinvaalit toimitetaan sunnuntaina 28.1.2024. Ennakoäänestyksen ajanjakso kotimaassa on 17.-23.1.2024. Mahdollisen toisen vaalin vaalipäivä on sunnuntai 11.2.2024 ja ennakoäänestyksen ajanjakso kotimaassa on 31.1.-6.2.2024.

Europarlamenttivaalit toimitetaan sunnuntaina 9.6.2024. Ennakoäänestysajanjakso kotimaassa on 29.5.-4.6.2024.

#### **Kaupunginhallituksen päätösvalta**

Kunnassa keskeisenä toimijana vaaleihin liittyvissä asioissa on keskusvaalilautakunta. Vaalilain mukaan kunnanhallituksen on kuitenkin hyvissä ajoin päätettävä:

1. kunnassa olevista yleisistä ennakoäänestyspaikoista,
2. ennakoäänestyspaikkoina olevista sosiaalihuollon toimintayksiköistä (ns. laitosäänestyksestä) sekä
3. vaalipäivän äänestyspaikoista.

#### **Yleiset ennakoäänestyspaikat**

Vaalilain 9.1 § 1-kohdan mukaan kunnassa olevien yleisten ennakoäänestyspaikkojen lukumäärän ja sijainnin päättää kunnanhallitus. Ennakoäänestyspaikkoja on oltava jokaisessa kunnassa vähintään yksi.

Aiempina vuosina ennakoäänestyspaikkoina ovat Järvenpäässä vakiintuneesti toimineet Järvenpää-talo ja Prisma-keskus. Kuntavaaleihin 2021 ennakoäänestyspaikkojen määrä kaksinkertaistettiin koronapandemian vuoksi, ja Järvenpää-talon sekä Prisma-keskuksen lisäksi ennakoäänestyspaikoiksi valittiin uimahalli ja Koivusaaren koulu. Myös muita mahdollisia ennakoäänestyspaikkoja selvitettiin tuolloin laajasti. Vaikka ennakoäänestyspaikkojen määrä kaksinkertaistettiin, ei tällä ollut näkyvää äänestysprosenttia nostavaa vaikutusta. Kuntavaaleissa 2017 äänestysprosentti Järvenpäässä oli 56,2 ja 2021 kuntavaaleissa 51,9. Aluevaaleihin 2022 ja eduskuntavaaleihin 2023 ennakoäänestyspaikoiksi valittiin Järvenpää-talo, Prisma-keskus sekä Koivusaaren koulu.

Eduskuntavaaleissa 2023 ennakoäänestysmäärät äänestyspaikoittain olivat seuraavat: Prisma-keskus 7 778 ääntä, Järvenpää-talo 4 916 ääntä ja Koivusaaren koulu 562 ääntä, yhteensä 13 256 ääntä. Koivusaaren koulun osuus annetuista ennakoäänistä oli 4,2 %. Henkilöstökuluihin peilaten hinta per ääni oli Koivusaarella



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kolminkertainen muihin Järvenpään ennakoäänestyspaikkoihin verrattuna. Valmistelun perusteella ehdotetaan, että kaupunginhallitus valitsee vuoden 2024 vaaleihin ennakoäänestyspaikoiksi Järvenpää-talon ja Prisma-keskuksen. Kuntavaaleista 2021, aluevaaleista 2022 ja eduskuntavaaleista 2023 saatujen kokemusten perusteella ei pidetä perusteltuna, että ennakoäänestyspaikkoja valittaisiin useampia. Koivusaaren koulun sijaan resurssit ehdotetaan kohdennettavaksi ennakolta vilkkaiksi tiedettyihin ennakoäänestyspaikkoihin Järvenpää-taloon ja Prisma-keskukseen. Ennakoäänestyspaikkojen aukioloaikojen ehdotetaan säilyvän yhtä laajoina kuin eduskuntavaaleissa 2023, jotta äänestäjien määrä jakautuisi tasaisemmin koko aukioloajalle sekä äänestyspaikkojen välillä. Vaalilain mukaiset enimmäisaukioloajat ovat arkisin klo 8-20 ja viikonloppuisin klo 9-18.

### Laitosäänestyspaikat

Vaalilain 9.1 § 3-kohdan mukaan ennakoäänestys on toimitettava sairaaloissa, ympärivuorokautista hoitoa antavissa sekä muissa kunnanhallituksen päätöksellä määrätyissä sosiaalihuollon toimintayksiköissä sekä rangaistuslaitoksissa. Lain mukaisia laitoksia, joissa ennakoäänestys tulee suorittaa, ovat Järvenpäässä seuraavat:

1. Järvenpään päihdesairaala
2. Kivipuiston Monipalvelukeskus
3. Palvelutalo Kirkkopiha
4. Järvenpään uusi sosiaali- ja terveystieteiden sairaala JUST
5. Pihlavistokoti
6. Lehmustokoti
7. Vaahterakoti
8. Hoivakoti Milja
9. Hoivakoti Elna-Maria
10. Hoivakoti Villa Kivi
11. Esperi Oy, Narikan hoitokotiyksikkö
12. Esperi Oy, Hoitokoti Pähkinä
13. Hoivakoti Mylly

### Vaalipäivän äänestyspaikat

Vaalipäivän äänestyspaikkojen osalta ehdotetaan, että paikoiksi valikoituisivat pääosin samat paikat kuin eduskuntavaaleissa 2023. Aiemmin äänestysalueen 003 äänestyspaikkana toimineen Juholan koulun sijaan ehdotetaan äänestyspaikaksi Järvenpään Yhteiskoulun uudisrakennusta. Kyrölän koulun remontin vuoksi äänestysalueen 007 äänestyspaikaksi ehdotetaan vuonna 2024 toimitettavissa vaaleissa Päiväkoti Pesäpuun tiloja, joissa Kyrölän päiväkoti toimii tällä hetkellä. Muilta osin vaalipäivän äänestyspaikkoihin ei esitetä muutoksia.

### ÄÄNESTYSALUE, vaalipäivän äänestyspaikka ja osoite

- **001 KAAKKOLA-VANHAKYLÄ-LOUTTI**, Harjulan kampus, Verkkotie 12



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

- **002 KESKUSTA**, Järvenpää-talo, Hallintokatu 4
- **003 LEPOLA-TERIOJA**, Järvenpään Yhteiskoulu (uudisrakennus), Kansakoulunkatu 3
- **004 SORTO-PAJALA**, Järvenpään lukio, Lukionkatu 1
- **005 WÄRTSILÄ-JAMPPA**, Saunakallion koulu, Pihkapolku 4
- **006 KINNARI**, Kinnarin koulu, Koulukuja 3
- **007 TERHOLA-SATUMETSÄ-MIKONKORPI-KYRÖLÄ-RISTINUMMI**, Päiväkoti Pesäpuu, Kulmakatu 1
- **008 NUMMENKYLÄ-PELTOLA-ISOKYTÖ**, Anttilan koulu, Vanha valtatie 40
- **009 HAARAJOKI-PIETILÄ-MYLLY**, Haarajoen koulu, Haarajoenkatu 2

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että vuoden 2024 presidentinvaaleissa (aikavälillä 17.-23.1.2024 sekä mahdollisen toisen vaalin osalta aikavälillä 31.1.–6.2.2024) ja europarlamenttivaaleissa (aikavälillä 29.5.–4.6.2024) yleisiä ennakoäänestyspaikkoja Järvenpään kaupungissa ovat: \*) päivämääräkorjaus presidentinvaalien mahdollisen toisen vaalin ennakoäänestyksen loppumisajankohtaan / korjattu teknisenä virheenä 25.10.2023 HK

#### 1. Järvenpää-talo

- Hallintokatu 4, 04400 Järvenpää
- Aukioloajat:
  - arkisin klo 9-20
  - lauantaina ja sunnuntaina klo 10-16

#### 2. Prisma-keskus

- Rantakatu 5, 04400 Järvenpää
- Aukioloajat:
  - arkisin klo 9-20
  - lauantaina ja sunnuntaina klo 10-16

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että vuonna 2024 toimitettavissa presidentinvaalissa ja europarlamenttivaalissa ennakoäänestys laitoksissa toimitetaan vaalilain 9 §:n 3-kohdan perusteella seuraavissa laitoksissa:

1. **Järvenpään päihdesairaala**, Kuusitie 36, Haarajoki
2. **Kivipuiston palvelukeskus**, Sorronrinne 9, Järvenpää
3. **Palvelutalo Kirkkopiha**, Yhteiskouluntie 8, Järvenpää
4. **Järvenpään Sosiaali- ja terveyskeskussairaala JUST**, Lääkärikuja 1, Järvenpää
5. **Pihlavistokoti**, Jampankaari 4 E, Järvenpää
6. **Lehmustokoti**, Jampankaari 4 C, Järvenpää
7. **Vaahterakoti**, Jampankaari 1, Järvenpää
8. **Hoivakoti Milja**, Tuomonpolku 3 B, Ristinummi
9. **Elna-Marian hoivakoti**, Lallankatu 2, Järvenpää
10. **Hoivakoti Villa Kivi**, Kiviojantie 12, Järvenpää
11. **Esperi Oy**, Narikan hoitokotiyksikkö, Yrittäjänkatu 37-39, 04460 Järvenpää



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

12. **Esperi Oy**, Hoitokoti Pähkinä, Purjopolku 1, 04410 Järvenpää
13. **Hoivakoti Mylly**, Myllytie 17, 04410 Järvenpää

Kaupunginhallitus päättää lisäksi, että vuoden 2024 presidentinvaalissa (sunnuntai 28.1.2024 ja mahdollisen toisen vaalin osalta sunnuntai 11.2.2024) ja europarlamenttivaalissa (sunnuntai 9.6.2024) varsinaisten vaalipäivien äänestyspaikat ovat seuraavat:

### ÄÄNESTYSALUE, vaalipäivän äänestyspaikka ja osoite

- **001 KAAKKOLA-VANHAKYLÄ-LOUTTI**, Harjulan kampus, Verkkotie 12
- **002 KESKUSTA**, Järvenpää-talo, Hallintokatu 4
- **003 LEPOLA-TERIOJA**, Järvenpään Yhteiskoulu (uudisrakennus), Kansakoulunkatu 3
- **004 SORTO-PAJALA**, Järvenpään lukio, Lukionkatu 1
- **005 WÄRTSILÄ-JAMPPA**, Saunakallion koulu, Pihkapolku 4
- **006 KINNARI**, Kinnarin koulu, Koulukuja 3
- **007 TERHOLA-SATUMETSÄ-MIKONKORPI-KYRÖLÄ-RISTINUMMI**, Päiväkotipesäpuu, Kulmakatu 1
- **008 NUMMENKYLÄ-PELTOLA-ISOKYTÖ**, Anttilan koulu, Vanha valtatie 40
- **009 HAARAJOKI-PIETILÄ-MYLLY**, Haarajoen koulu, Haarajoenkatu 2

### **Kokouskäsittely**

Eemeli Peltonen teki Laura Virkkusen ja Pirjo Komulaisen kannattamana seuraavan muutosesityksen: "Kolmanneksi ennakoäänestyspaikaksi valitaan Saunakallion koulu".

Esittelijä muutti päätösehdotustaan täydentämällä sitä seuraavasti:

"Kolmanneksi ennakoäänestyspaikaksi valitaan Saunakallion koulu

### **Saunakallion koulu**

Pihkapolku 4, 04440 Järvenpää

Aukioloajat:

- arkisin klo 16-19
- lauantaina ja sunnuntaina klo 12–16"

### **Päätös**

Hyväksyttiin esittelijän muutetun päätösehdotuksen mukaisesti.

### **Tiedoksi**

Prisma-keskus, Järvenpää-talo, äänestyspaikkoina toimivat laitokset ja koulut, keskusvaalilautakunta



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 239

#### Syyskokouskutsu 19.10.2023 / Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys ry

JARDno-2022-339

Valmistelija / lisätiedot:

Riitta Murtokare  
riitta.murtokare@jarvenpaa.fi  
hallinnon asiantuntija

#### Liitteet

- 1 Toimintasuunnitelma vuodelle 2024
- 2 Kopio\_Talousarvio\_2024
- 3 Syyskokouskutsu 19.10.2023, Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys ry

Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys ry:ltä on saapunut kokouskutsu 19.10.2023 järjestettävään syyskokoukseen. Syyskokouksessa käsitellään yhdistyksen sääntöjen 11 § määräämät syyskokousasiat vahvistetaan mm. seuraavan kalenterivuoden (2024) toiminta- ja taloussuunnitelmat, päätetään hallituksen jäsenmäärästä, valitaan hallituksen jäsenet erovuorossa olevien tilalle ja valitaan hallituksen puheenjohtaja seuraavaksi kolmeksi kalenterivuodeksi sekä todetaan yhdistyksen edustajat, jotka yhdistyksen hallitus on valinnut järjestöihin, joihin yhdistys kuuluu jäsenenä.

Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys ry:n vastuuhenkilö on turvallisuus- ja valmiuspäällikkö Jussi Jokivaara. Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty.

IL

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä kaupungin edustajaksi Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys ry:n syyskokoukseen turvallisuus- ja valmiuspäällikkö Jussi Jokivaaran
2. nimetä varaedustajaksi liikuntapäällikkö Tony Konkolan turvallisuus- ja valmiuspäällikön ollessa estynyt.

#### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

#### Tiedoksi

turvallisuus- ja valmiuspäällikkö, liikuntapäällikkö, Keski-Uudenmaan pelastusyhdistys



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### § 240

### Yhtymäkokouskutsu 21.11.2023 / Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä

JARDno-2022-389

Valmistelija / lisätiedot:  
Henna Koskelainen  
henna.koskelainen@jarvenpaa.fi  
hallinnon erityisasiantuntija

#### Oheismateriaali

- 1 Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun Syysyhtymäkokouskutsu 21.11.2023
- 2 Taloussuunnitelma 2024-2026 ja talousarvio Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- 3 Pöytäkirjan ote-Järvenpään Veden johtokunta - 20.09.2023, klo 08:00

Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymältä on saapunut kokouskutsu 21.11.2023 järjestettävään syysyhtymäkokoukseen. Yhtymäkokouksessa käsitellään taloussuunnitelma vuosille 2024-2026 ja talousarvio vuodelle 2024.

Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän vastuuhenkilö on Järvenpään Veden toimitusjohtaja ja varavastuuhenkilö verkostopäällikkö (jäve). Vastuuhenkilö huolehtii yhteisön seurannasta ja raportoi siitä tarvittaessa kaupunginjohtajalle. Vastuuhenkilö antaa lausunnon yhtiökokousedustajalle annettavista toimiohjeista ja toimii yhtiökokousedustajana ellei muuta ole määrätty. Vastuuhenkilöllä ei ole huomauttamista kokouskutsussa esitetyn johdosta. Järvenpään Veden johtokunta on 20.9.2023 § 18 lausunut Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän talousarviosta 2024 ja taloussuunnitelmasta 2024-2026.

IL

#### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. nimetä Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymän yhtiökokousedustajaksi Järvenpään veden verkostopäällikkö Hannu Veidin
2. oikeuttaa kaupunginjohtajan päättämään yhtiökokousedustajasta mikäli edellinen on estynyt

#### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

#### Tiedoksi

Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä, nimetty





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 228, 25.09.2023**

**Kaupunginhallitus, § 241, 16.10.2023**

**§ 241**

**Jäsenten valinta Kivipuiston Palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon 2024-2025**

JARDno-2023-1527

**Kaupunginhallitus, 25.09.2023, § 228**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Henna Koskelainen  
henna.koskelainen@jarvenpaa.fi  
hallinnon erityisasiantuntija

Kivipuiston Palvelukotisäätiö sr on lähettänyt 15.9.2023 pyynnön nimetä jäsenet Kivipuiston Palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon.

Säätiön tarkoituksena on edistää ja kehittää vanhusten, vammaisten ja muiden erityispalveluja tarvitsevien erityisryhmien asumispalveluja sekä elinolosuhteita ja hyvinvointia tukevia palveluja. Säätiön hallinnosta huolehtii hallitus ja toimitusjohtaja. Hallintoneuvosto valvoo hallituksen ja toimitusjohtajan vastuulla olevaa säätiön hallintoa. Hallintoneuvosto valitsee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan kalenterivuodeksi kerrallaan.

Säätiön hallintoneuvostoon kuuluu kahdeksan (8) jäsentä ja kullekin jäsenelle henkilökohtainen varajäsen. Jäsenten ja varajäsenten toimikausi on kaksi kalenterivuotta. Hallintoneuvoston jäsenten ja varajäsenten valitsemiseen oikeutetun yhteisön on ilmoitettava uudelle toimikaudelle valitsemiensa jäsenten ja varajäsenten nimet säätiölle ennen marraskuuta. Mikäli tämä laiminlyödään, täydentää hallintoneuvosto itse itsensä henkilöllä, jolla voidaan katsoa olevan niiden asioiden tuntemusta, joihin jäsenen ja varajäsenen valitsemiseen oikeutettu yhteisö sääntöjensä mukaan pyrkii vaikuttamaan.

Hallintoneuvoston varsinaisessa viimeistään marraskuussa pidettävässä kokouksessa valitaan joka toinen vuosi viisi (5) jäsentä hallitukseen.

Kivipuiston Palvelukotisäätiön 26.3.2019 vahvistettujen sääntöjen mukaan yhtenä perustajajäsenistä Järvenpään kaupungin tulee nimetä kaksi (2) jäsentä ja kaksi (2) varajäsentä hallintoneuvostoon toimikaudeksi 2024-2025 ja ilmoittaa valitut Kivipuiston Palvelukotisäätiö sr toimitusjohtajalle joko sähköpostitse tai postitse 8.11.2023 mennessä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää nimetä Kivipuiston palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon vuosille 2024-2025 kaksi varsinaista jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Päätös

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle ja käsitellä asia seuraavassa kokouksessa.

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 241

Valmistelija / lisätiedot:

Henna Koskelainen, Riitta Murtokare

henna.koskelainen@jarvenpaa.fi, riitta.murtokare@jarvenpaa.fi

hallinnon erityisasiantuntija, hallinnon asiantuntija

### Liitteet

1 Pyyntö nimetä jäsenet Kivipuiston Palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon 2024 - 2025  
Verkkojulkisuus rajoitettu

Kaupunginhallitus 25.9.2023 § 228

Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle ja asian käsittely siirrettiin tähän kokoukseen.

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää nimetä Kivipuiston palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon vuosille 2024-2025 kaksi varsinaista jäsentä ja heille henkilökohtaiset varajäsenet.

### Kokouskäsitely

Puheenjohtaja totesi ryhmien neuvottelutuloksena seuraavat nimiehdotukset:

varsinaiseksi jäseneksi Ulla Ryhänen (KD) ja varajäseneksi Jouni Pajunen (KD) sekä

varsinaiseksi jäseneksi Riina Kurkinen (PS) ja varajäseneksi Lutfija Immonen (PS).

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti nimetä Kivipuiston palvelukotisäätiön hallintoneuvostoon 2024-2025

1. varsinaiseksi jäseneksi Ulla Ryhänen ja varajäseneksi Jouni Pajunen sekä
2. varsinaiseksi jäseneksi Riina Kurkinen ja varajäseneksi Lutfija Immonen.

### Tiedoksi

Nimetyt, Kivipuiston palvelukotisäätiö, listatiimi



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 103, 18.11.2021**

**Kaupunginhallitus, § 312, 29.11.2021**

**Kaupunginvaltuusto, § 122, 13.12.2021**

**Kaupunginhallitus, § 242, 16.10.2023**

### § 242

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

JARDno-2021-2230

#### **Kaupunkikehityslautakunta, 18.11.2021, § 103**

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

#### Liitteet

1 Liite 1 Määräalat kartalla

2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Jussi Hyvärilä

#### **Alueen yleiskuvaus**

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

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

#### **Pajalanpihan kaavatilanne**

Pajalanpihan aluetta on kehitetty yli 30 vuoden ajan, mutta alue ei ole toteutunut. Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, joka ei ole toteutunut. Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus totesivat vuoden 2020 kaavoituskatsauksessaan asemakaavan vanhentuneeksi, mistä johtuen alueen kaavoitus on päätetty käynnistää uudelleen.

Alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää vuonna 2021 hyväksytyn kaavoitusohjelman mukaisesti välittömästi sen jälkeen, kun alueen toteuttamiseen on



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

valittu kumppanit. Tavoitteena on, että asemakaava aloitetaan tammikuussa 2022 ja saadaan valmiiksi vuoden 2022 loppuun mennessä. Tavoitteena on, että rakentaminen alueella alkaa keväällä 2023.

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

### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

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

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

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

### Neuvottelumenettely

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

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

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena hankkeen toteuttajiksi esitetään YIT Suomi Oy:tä ja Sievi asunnot Oy:tä, joiden suunnitelmat vastasivat parhaiten alueelle asetettuja kehittämistavoitteita. Molemmat toimijat ovat myös sitoutuneet tekemään alueiden ostamisesta ja rakentamisesta kiinteistökaupan sitovat esisopimukset heti nyt käsillä olevan päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, ja edelleen, ostamaan alueet



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

asemakaavan lainvoimaistuttua. YIT Suomi Oy:n ja Sievi asunnot Oy:n suunnitelmat muodostivat eheän kokonaisuuden, joka sisältää monipuolista pientaloasumista ja paljon erikokoisia perheasuntoja. Suunnitelma on kokonaistehokkuudeltaan tiivis, taloudellisesti kannattava, teknisesti laadukas, ja toteuttamiskelpoinen. Kokonaisratkaisussa on aikaansaatu tehokasta ja maankäytöltään monipuolista pientalorakennetta. Tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty Liitteessä 4.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona. YIT sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 370 €/ k-m<sup>2</sup>. Sievi asunnot Oy sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 412 €/ k-m<sup>2</sup>. Alue, josta YIT tarjosi, on rakennettavuudeltaan merkittävästi huonompi kuin alue, mikä selittää eron yksikköhinnoissa. Molemmat sitovat hintatarjoukset vastaavat alueen markkinahintaa.

### Toimivalta

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

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, Johtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

### Päätös



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 29.11.2021, § 312

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

#### Liitteet

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

Kaupunkikehityslautakunta 18.11.2021 §103

OKT

#### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kaupparjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kaupparjapohjan mukaisin ehdoin.
4. että kaupparjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetty kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kaupparjat.
6. että päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määrääjat samassa suhteessa.

**Päätös**  
**Käsittely**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginvaltuusto, 13.12.2021, § 122

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

### Liitteet

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

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 312

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

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





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 242

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

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

### **Käsittely**

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti § 242-252.

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut, hallintopalvelut, YIT



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 103, 18.11.2021**

**Kaupunginhallitus, § 312, 29.11.2021**

**Kaupunginvaltuusto, § 122, 13.12.2021**

**Kaupunginhallitus, § 243, 16.10.2023**

### § 243

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

JARDno-2021-2230

**Kaupunkikehityslautakunta, 18.11.2021, § 103**

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

1 Liite 1 Määräalat kartalla

2 Liite 4 Tontinkäyttösuunnitelmat Pajalanpiha

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Jussi Hyvärilä

### Alueen yleiskuvaus

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

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

### Pajalanpihan kaavatilanne

Pajalanpihan aluetta on kehitetty yli 30 vuoden ajan, mutta alue ei ole toteutunut. Alueella on voimassa vuonna 2011 hyväksytty asemakaava, joka ei ole toteutunut. Kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus totesivat vuoden 2020 kaavoituskatsauksessaan asemakaavan vanhentuneeksi, mistä johtuen alueen kaavoitus on päätetty käynnistää uudelleen.

Alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää vuonna 2021 hyväksytyn kaavoitusohjelman mukaisesti välittömästi sen jälkeen, kun alueen toteuttamiseen on



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

valittu kumppanit. Tavoitteena on, että asemakaava aloitetaan tammikuussa 2022 ja saadaan valmiiksi vuoden 2022 loppuun mennessä. Tavoitteena on, että rakentaminen alueella alkaa keväällä 2023.

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

### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

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

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

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

### Neuvottelumenettely

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

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

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena hankkeen toteuttajiksi esitetään YIT Suomi Oy:tä ja Sievi asunnot Oy:tä, joiden suunnitelmat vastasivat parhaiten alueelle asetettuja kehittämistavoitteita. Molemmat toimijat ovat myös sitoutuneet tekemään alueiden ostamisesta ja rakentamisesta kiinteistökaupan sitovat esisopimukset heti nyt käsillä olevan päätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, ja edelleen, ostamaan alueet



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

asemakaavan lainvoimaistuttua. YIT Suomi Oy:n ja Sievi asunnot Oy:n suunnitelmat muodostivat eheän kokonaisuuden, joka sisältää monipuolista pientaloasumista ja paljon erikokoisia perheasuntoja. Suunnitelma on kokonaistehokkuudeltaan tiivis, taloudellisesti kannattava, teknisesti laadukas, ja toteuttamiskelpoinen. Kokonaisratkaisussa on aikaansaatua tehokasta ja maankäytöltään monipuolista pientalorakennetta. Tontinkäyttösuunnitelmat on esitetty Liitteessä 4.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona. YIT sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 370 €/ k-m<sup>2</sup>. Sievi asunnot Oy sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta 412 €/ k-m<sup>2</sup>. Alue, josta YIT tarjosi, on rakennettavuudeltaan merkittävästi huonompi kuin alue, mikä selittää eron yksikköhinnoissa. Molemmat sitovat hintatarjoukset vastaavat alueen markkinahintaa.

### Toimivalta

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

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Keto-Tokoi, Johtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.
6. Päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

### Päätös



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 29.11.2021, § 312

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

#### Liitteet

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

Kaupunkikehityslautakunta 18.11.2021 §103

OKT

#### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kaupparjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyttäväksi Liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kaupparjapohjan mukaisin ehdoin.
4. että kaupparjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetty kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kaupparjat.
6. että päätös sitoo kaupunkia 12 kuukautta asemakaavan lainvoimaistumisen jälkeen. Mikäli asemakaavaan kohdistuu valitus, joka siirtää asemakaavan lainvoimaistumista, siirtyvät muut määräajat samassa suhteessa.

**Päätös**  
**Käsittely**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginvaltuusto, 13.12.2021, § 122

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

#### Liitteet

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

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 312

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. että Pajalanpihan alueen toteuttajatahoiksi valitaan YIT Suomi Oy ja Sievi asunnot Oy.
2. hyväksyä liitteessä 1 esitetyn määräalan 1 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 370 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen YIT:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kaupakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. hyväksyä liitteessä 1 esitettyjen määräalojen 2 ja 3 alueelta muodostettavien kiinteistöjen luovuttamisen 412 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen Sievi asunnot Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kaupakirjapohjan mukaisin ehdoin.
4. että kaupakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuslupana.
5. että maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan Liitteessä 1 esitetyt kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kaupakirjat.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 243

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

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

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 280, 25.10.2021**  
**Kaupunginvaltuusto, § 115, 15.11.2021**  
**Kaupunginhallitus, § 244, 16.10.2023**

### § 244

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

JARDno-2021-1956

#### **Kaupunginhallitus, 25.10.2021, § 280**

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

#### Liitteet

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

Järvenpään kaupunki järjesti toukokuussa 2020 kumppanuushaun. Kumppanuushaussa haettiin yhteistyökumppania Myllytie-Valtuustonkatu-korttelin kehittämishankkeen yhteissuunnitteluun ja siinä laadittavan konseptin toteuttajaksi. Toimija valittiin laatukriteereihin perustuen vertaamalla esitetyn toteutusehdotuksen ratkaisuja suhteessa asetettuihin laatutavoitteisiin ja toteutuksen reunaehtoihin. Rakennusoikeuden markkinahinnasta pyydettiin arviot Catella Property Oy:ltä ja FinCap Kiinteistövarainhoito Oy:ltä, markkinahinta-arvio oli 380-450 €/k-m<sup>2</sup>. Myyntihintaa ei kilpailutettu kumppanuushaussa, vaan käytettiin kiinteää rakennusoikeuden hintaa 380 €/k-m<sup>2</sup>. Kiinteällä myyntihinnalla tavoiteltiin hakijoiden panostusta rakentamisen laatuun tällä keskeisellä sijainnilla olevalla ja kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla.

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

Kilpailun voittajaksi arvioinnin jälkeen valittiin Lehto Groupin ja LUO Arkkitehtien ehdotus Trä-Trio. Voittaja Trä-Trio -ehdotus muodostuu kolmesta Myllytien varteen rakentuvasta puukerrostalosta (7krs). Korttelin yhteissuunnittelu ja kumppanuuskaavoitus käynnistyi lokakuussa 2020 yhteistyössä Lehdon ja LUO Arkkitehtien kanssa. Osana yhteissuunnittelua, valmisteltiin korttelin asemakaavamuutos. Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.6.2021 § 52 korttelin 634 asemakaavamuutoksen.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

Kaupunginvaltuuston 21.6.2021 hyväksymässä asemakaavamuutoksessa on muodostettavalle tontille 186-6-634-13 osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m<sup>2</sup> ja tontille 186-6-634-14 2400 k-m<sup>2</sup>. Tontin 13 kauppahinta on 1.900.000 € ja tontin 14 kauppahinta 912.000 €. Esisopimusten mukaisesti tonttien kauppakirjat allekirjoitetaan sen jälkeen, kun Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3 yhtiö on purettu ja yhtiön omaisuus on siirtynyt kaupungille. Tontin 13 kiinteistökauppa tehdään viimeistään 31.12.2022 ja tontin 14 kiinteistökauppa viimeistään 31.12.2023.

SP

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

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

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

## Kaupunginvaltuusto, 15.11.2021, § 115

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

### Liitteet

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

Kaupunginhallitus 25.10.2021 § 280



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Ehdotus

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

### Käsittely:

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 244

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen  
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 1 Liite 2 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

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

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

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

### Päätös

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

### Tiedoksi

Maankäyttösihteeri, Lehto Asunnot Oy, tonttipäällikkö



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 310, 28.11.2022**  
**Kaupunginvaltuusto, § 103, 12.12.2022**  
**Kaupunginhallitus, § 245, 16.10.2023**

### § 245

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

JARDno-2022-1944

#### **Kaupunginhallitus, 28.11.2022, § 310**

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

#### Liitteet

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

Ainolan aluekeskuksen asemakaava-alueen korttelin 2135 tontti 4 (nykyisellään liitteen 1 mukainen määräala kiinteistöstä 186-401-47-1) sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella Sinfonia-aukiolla. Myytävän määräalan pinta-ala on noin 2350 m<sup>2</sup>.

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

Newsecin tekemässä kehyskuntaselvityksessä (2021) selvitettiin erityyppisten tonttien toteutuneita myyntihintoja ja alueelliset markkinahinnat kehyskuntien alueella vuosien 2017 ja 2021 välisenä aikana. Tehdyn markkinahintaselvityksen mukaan vuosien 2020-2021 aikana Järvenpäässä tehtyjen kerrrostalotonttikauppojen keskihinta oli 308 €/k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa hyvin tarjouskilpailussa saatuja tarjouksia. Tarjottua hintaa (315 €/k-m<sup>2</sup>) voidaan pitää alueen markkinahintana, koska se vastaa kohteesta tarjouskilpailussa muodostunutta hintatasoa ja ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä alueen markkinahinnasta.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää, että:

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

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginvaltuusto, 12.12.2022, § 103

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen  
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
Maankäyttöjohtaja

#### Liitteet

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

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 310

HP

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että:

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

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 245

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä kaavatontin 186-21-2135-4 PROY oy:lle kauppahinnalla 315 €/k-m<sup>2</sup> (asuinrakennusoikeus) ja 200 €/k-m<sup>2</sup> (liikerakennusoikeus) päätöksessään 12.12.2022 § 103 Ainolan korttelin 2135 tontin 4 myyntipäätös. Kaavatontti on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupat kortteliin 2135 muodostettavista asuintalojen tonteista sen jälkeen, kun kohteelle on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.12.2023 ja viimeinen tonttikauppa viimeistään 31.12.2024.

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

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

HP



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

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

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 26, 24.01.2022**  
**Kaupunginvaltuusto, § 6, 14.02.2022**  
**Kaupunginhallitus, § 246, 16.10.2023**

### § 246

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

JARDno-2022-12

#### **Kaupunginhallitus, 24.01.2022, § 26**

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

#### Liitteet

- 1 Esisopimus korttelista 2135\_Luonnos\_Marvea Oy
- 2 Kauppakirja 2135-x\_Luonnos\_Marvea Oy
- 3 Marvea Oy Tontinkäyttösuunnitelma keskuskorttelin osa-alueesta I
- 4 Kilpailuohjelma korttelista 2135
- 5 Marvea Oy Tarjous keskuskorttelin osa-alueesta I

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

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

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

#### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

Perinteisesti uutta aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa kunta laatii kaavat, joiden mukaan rakentajat toteuttavat rakentamisen. Kaavoitus ja kaavan toteuttaminen, eli rakentaminen, ovat toisistaan erillisiä, toisiaan seuraavia prosesseja. Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kunnan laatima valmis kaava asettaa ennalta määritellyt rajat rakennusliikkeiden työlle sekä kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle, ei kaavoituksessa tai toteuttamisvaiheessa ole enää yhteissuunnittelulle tarvetta tai mahdollisuutta.

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

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

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

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, on kumppanuuskaavoitusmallissa kumppanin valinnan aika. Valinta voidaan tehdä esimerkiksi suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailulla, neuvottelumenettelyllä tai tarjouskilpailuun perustuen.

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

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

### **Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne**

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

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

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

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ovat olleet nähtävillä 17.11. – 16.12.2021 (MRL 65 § ja MRA 27 §). Tammikuun aikana tullaan laatimaan vastineet saatuun kaavapalautteeseen. Kumppanuuskaavoituksen rinnalla on jatkettu kumppanihakua ja kartoitettu kiinnostuneita toimijoita kahteen muuhun aluekeskuksen kokonaisuuteen neuvottelumenettelyprosessilla.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### **Neuvottelumenettely korttelin 2135 osa-alueesta I - Marvea**

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

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

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

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

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

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tontteja tarjouskilpailuun tai ulkopuolisen arvioitsijan markkina-arvioon perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten tai



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviokirjan perusteella. Marvean tarjoushinta (345 € /k-m<sup>2</sup>) on markkinatason mukainen huomioiden sekä suunnittelukilpailussa jätetyt tarjoukset että alueesta teetetyt arviolausunnot. Täten tarjottu hinta täyttää valtiontukisäännösten vaatimukset. Hinta myös ylittää kaupungin asettaman tavoitetaso. Kokonaisuuden arvoa nostaa erityisesti osa-alueen haastava sijainti. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona.

### Toimivalta

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

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää, että kaupunginvaltuusto:

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

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

### Käsittely

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

### Päätös

Hyväksyttiin täydennetyin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Salla Niemelä  
salla.niemela@jarvenpaa.fi  
hankekehityspäällikkö

### Liitteet

- 1 Esisopimus korttelista 2135\_Luonnos\_Marvea Oy
- 2 Kauppakirja 2135-x\_Luonnos\_Marvea Oy
- 3 Marvea Oy Tontinkäyttösuunnitelma keskuskorttelin osa-alueesta I
- 4 Kilpailuohjelma korttelista 2135
- 5 Marvea Oy Tarjous keskuskorttelin osa-alueesta I

### Oheismateriaali

- 1 KH24012022\_yleisesittely\_myyntipäätökset
- 2 Karttaliite\_Marvea

Kaupunginhallitus 24.1.2022 § 26

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

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

### Kaupunginvaltuusto

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

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

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 246

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

#### Liitteet

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

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä tontin 186-21-2135-7 Marvealle kauppahinnalla 345 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 14.2.2022 § 6 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 kumppanin valinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupat kortteliin 2135 muodostettavista asuinkerrostalojen tonteista siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään kolmen kuukauden kuluttua em. korttelia koskevan asemakaavan voimaantulosta ja jälkimmäinen tonttikauppa viimeistään 12 kuukauden kuluttua em. korttelia koskevan asemakaavan voimaantulosta. Ensimmäinen tonttikauppa on toteutunut sopimuksen mukaisesti. Sopimuksen mukaan toinen tonttikauppa olisi tehtävä viimeistään 16.2.2024.

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

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

HP



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

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

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 61, 20.05.2021**

**Kaupunginhallitus, § 152, 31.05.2021**

**Kaupunginhallitus, § 161, 07.06.2021**

**Kaupunginhallitus, § 178, 21.06.2021**

**Kaupunginvaltuusto, § 50, 21.06.2021**

**Kaupunginhallitus, § 247, 16.10.2023**

**§ 247**

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

JARDno-2021-1076

**Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 61**

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

Liitteet

1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Tarja Kariniemi

### **Alueen yleiskuvaus**

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

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

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

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

### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Perinteisessä mallissa kunta suunnittelee kaavoitusprosessin ja rakentajat asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

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

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

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

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

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

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

### **Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne**

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

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

### **Tarjouskilpailu korttelista 2135**

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin korttelin 2135 osalta avoimena kilpailuna. Kilpailuun osallistuakseen toimijan tuli jättää hintatarjous sekä laatia toteutusehdotus yhdestä tai useammasta kilpailuohjelman osa-alueesta. Kaupungin sisäinen arviointiryhmä valitsee kilpailun voittajat ja tekee voittajasta esityksensä



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

toimivaltaisille toimielimille. Arvioinnissa hinnan painoarvo oli 50 % ja laadun 50 %. Tarjoukset ja toteutusehdotukset tuli jättää 14.5.2021 mennessä. Kilpailuohjelma on päätöksen liitteenä (liite 3).

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan tarjouskilpailuun perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten perusteella. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona.

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

### Toimivalta

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

### Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa, kilpailuehdotuksia ja arviointipöytäkirjaa.

Willem van Schevikhoven poistui 17.56.

Tuija Kuusisto poistui 17.59.

Esittelijä teki kokouksessa päätösehdotuksen kohtaan 1 seuraavan päätösehdotuksen:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti esittelijän kokouksessa tekemällä päätösehdotuksella täydennettynä.

### Kaupunginhallitus, 31.05.2021, § 152

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

### Liitteet

1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135

2 Liite Arviointipöytäkirja Ainolan aluekeskuksen keskuskortteli 2135

Kaupunkikehityslautakunta 20.5.2021 § 61

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Mikko Taavitsainen ehdotti asian pöydällepanoa. Hallitus hyväksyi pöydällepanon yksimielisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Päätös

Asia pantiin pöydälle.

### Kaupunginhallitus, 07.06.2021, § 161

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

### Liitteet

1 Liite 3 Kilpailuohjelma kortteli 2135

2 Liite Arviointipöytäkirja Ainolan aluekeskuksen keskuskortteli 2135

Kaupunginhallitus 31.5.2021 § 152, asia jätettiin pöydälle.

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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

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

### Käsittely

Tämä asia käsiteltiin § 155 jälkeen.

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

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

Kaupunginhallitus hyväksyi Heikkilän ehdotuksen yksimielisesti.

### Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Kaupunginhallitus, 21.06.2021, § 178

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

Kaupunginhallitus on käsitellyt asian kokouksessaan 7.6.2021 § 161. Tekstinkäsittelyvirheen vuoksi pöytäkirjamerkintä ei vastaa kokouksen käsittelyä eikä hyväksyttyä päätösehdotusta, vaan vastaa kaupunginhallituksen päätöksen 31.5.2021 § 153 päätösehdotusta. Pöytäkirjamerkintää on korjattava vastaamaan kokouksen kulkua.

Päätösehdotus on ollut seuraava:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Heikkilän ehdotuksen yksimielisesti.

Päätöksen olisi siten tullut kuulua seuraavasti:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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

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

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

Kaupunginhallituksen päätösehdotusta on siten myös täsmennettävä vastaavasti.

IL

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

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

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

1. päättää, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2135 osa-alueen IV toteuttajatahoksi valitaan Hartela ehdotuksella "Salainen puutarha"
2. hyväksyy korttelissa 2135 olevien kiinteistöjen luovuttamisen voittavissa tarjouksissa esitettyjä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin ja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

3. oikeuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjapohjaan täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina
4. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2135 sijaitsevat kiinteistöt voittavissa tarjouksissa ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

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

### Käsittely

Tiia Lintula saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn jälkeen.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginvaltuusto, 21.06.2021, § 50

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

### Liitteet

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

Kaupunginhallitus 21.6.2021 § 178

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 247

Valmistelija / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipäällikkö

### Liitteet

1 Liite 1 / Neuvotteluvaltuutus kaupan ajankohdan siirtämiseksi

Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

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

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 7,26.01.2023**

**Kaupunginhallitus, § 34,30.01.2023**

**Kaupunginvaltuusto, § 6,13.02.2023**

**Kaupunginhallitus, § 248, 16.10.2023**

### § 248

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

JARDno-2022-2268

**Kaupunkikehityslautakunta, 26.01.2023, § 7**

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

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

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401

3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402

4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt

5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti

6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä

7 Liite 7 Esisopimus

8 Liite 8 Kauppakirja

### Alueen yleiskuvaus

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

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

### Anni-tädin kylän kaavatilanne

Järvenpään uusi yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Yleiskaavassa Stålhanentien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Stålhanentien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Anni-tädin kylän



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön soveltuvaan, resurssiviisaaseen asuinrakentamiseen sekä arvokkaan maiseman ja luonnonympäristön säilyttämiseen virkistyskäytössä ja luonnonsuojelualueena. Alueelle tulee asumista noin 20.000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 200 asuntoa ja 420 asukasta.

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

### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

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

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

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

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

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

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

### **Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu**

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

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

Kilpailussa haettiin laadukasta toteutusta, Järvenpään mittakaavassa poikkeukselliseen paikkaan. Alueen kohderyhmänä tulevat olemaan pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestävää elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä. Näin ollen kilpailuarvioinnissa laadun painoarvo oli 60 % ja hinnan 40 %. Laatuarvioinnissa painottui seuraavat kriteerit kilpailuehdotuksen toiminnallisuus (20%), ympäristö- ja resurssiviisaus (20%) sekä kaupunkikuva (20%)

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

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

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

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

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

### **Markkinaehtoisuuden varmistaminen**

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Kiinteistöjä voidaan luovuttaa vain markkinaehtoisesti. Markkinaehtoisuus varmistetaan joko järjestämällä tarjouskilpailu tai arvioimalla kohteen markkinahinta (=mikä hinta olisi ollut, jos olisi järjestetty tarjouskilpailu). Nyt käsillä olevassa myyntipäätöksessä markkinaehtoisuus on varmistettu tarjouskilpailulla.

### **Toimivalta**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

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

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Salla Niemelä, Juhana Hiironen  
salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunkikehityslautakunta 26.1.2023 § 7

Asiaesittely täydentyy kaupunkikehityslautakunnan 26.1.2023 kokouksen jälkeen.

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että;

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Kaupunginhallitus piti neuvottelutauon klo 17.37–17.49.

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

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginvaltuusto, 13.02.2023, § 6

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

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

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401

3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402

4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt

5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti

6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä

7 Liite 7 Esisopimus

8 Liite 8 Kauppakirja

### Oheismateriaali

1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 34

Pykälän oheismateriaaliksi on täydennetty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kolmas kilpailuehdotussuunnitelma.

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä, että

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt.
2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

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

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

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen vastasi esitettyihin kysymyksiin.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 248

Valmistelija / lisätiedot:

Salla Niemelä

salla.niemela@jarvenpaa.fi

hankekehityspäällikkö

### Liitteet

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

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2402 VRP Etelä-Suomi Oy:lle 327 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 13.2.2023 § 6 Anni-tädin kylän kumppaninvalinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.5.2024.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

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

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 7,26.01.2023**

**Kaupunginhallitus, § 34,30.01.2023**

**Kaupunginvaltuusto, § 6,13.02.2023**

**Kaupunginhallitus, § 249, 16.10.2023**

### § 249

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

JARDno-2022-2268

**Kaupunkikehityslautakunta, 26.01.2023, § 7**

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

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

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

2 Liite 2 / Kilpailukohde 1 Kortteli 2401

3 Liite 3 / Kilpailukohde 2 Kortteli 2402

4 Liite 4 / Kilpailuehdotus Suomen Hyvä Koti Oy Vanhiksen Lyhdyt

5 Liite 5 / Kilpailuehdotus VRP Etelä-Suomi Oy Pihakvartetti

6 Liite 6 / Arviointipöytäkirja: Anni-tädin kylä

7 Liite 7 Esisopimus

8 Liite 8 Kauppakirja

### Alueen yleiskuvaus

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

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

### Anni-tädin kylän kaavatilanne

Järvenpään uusi yleiskaava 2040 on tullut voimaan 22.6.2021. Yleiskaavassa Stålhanentien varteen on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Stålhanentien päähän on osoitettu palvelujen ja asumisen aluetta (P/A). Anni-tädin kylän





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

asemakaavan tavoitteena on luoda mahdollisuudet ympäristöön soveltuvaan, resurssiviisaaseen asuinrakentamiseen sekä arvokkaan maiseman ja luonnonympäristön säilyttämiseen virkistyskäytössä ja luonnonsuojelualueena. Alueelle tulee asumista noin 20.000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 200 asuntoa ja 420 asukasta.

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

### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

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

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

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

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





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

perinteisestä kaupunkisuunnitteluprosessista kumppanuuksiin perustuvaksi prosessiksi.

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

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

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

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

### **Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu**

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

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

Kilpailussa haettiin laadukasta toteutusta, Järvenpään mittakaavassa poikkeukselliseen paikkaan. Alueen kohderyhmänä tulevat olemaan pientaloasujat, jotka arvostavat tilaa, kestävästä elämäntapaa, yhteisöllisyyttä ja asumista



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

monipuolisten ulkoilumahdollisuuksien äärellä. Näin ollen kilpailuarvioinnissa laadun painoarvo oli 60 % ja hinnan 40 %. Laatuarvioinnissa painottui seuraavat kriteerit kilpailuehdotuksen toiminnallisuus (20%), ympäristö- ja resurssiviisaus (20%) sekä kaupunkikuva (20%)

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

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

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

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

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

### **Markkinaehtoisuuden varmistaminen**

Kuntalain 130 §:ssä säädetään kunnan omistaman kiinteistön luovutuksesta tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Kiinteistöjä voidaan luovuttaa vain markkinaehtoisesti. Markkinaehtoisuus varmistetaan joko järjestämällä tarjouskilpailu tai arvioimalla kohteen markkinahinta (=mikä hinta olisi ollut, jos olisi järjestetty tarjouskilpailu). Nyt käsillä olevassa myyntipäätöksessä markkinaehtoisuus on varmistettu tarjouskilpailulla.

### **Toimivalta**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Harri Palviainen, Kaupunkikehitysjohtaja

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

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Salla Niemelä, Juhana Hiironen  
salla.niemela@jarvenpaa.fi, juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunkikehityslautakunta 26.1.2023 § 7

Asiaesittely täydentyy kaupunkikehityslautakunnan 26.1.2023 kokouksen jälkeen.

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että;

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

Kaupunginhallitus piti neuvottelutauon klo 17.37–17.49.

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

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginvaltuusto, 13.02.2023, § 6

Valmistelijat / lisätiedot:

Salla Niemelä, Juhana Hiironen

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

hankekehityspäällikkö, Maankäyttöjohtaja

#### Liitteet

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

#### Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali / Kilpailuehdotus 3, Kaarle-sedän kartano

Kaupunginhallitus 30.1.2023 § 34

Pykälän oheismateriaaliksi on täydennetty kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kolmas kilpailuehdotussuunnitelma.

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä, että

1. Anni-tädin kylän korttelin 2401 toteuttajaksi valitaan Suomen Hyvä Koti Oy ehdotuksella Vanhiksen Lyhdyt.
2. Anni-tädin kylän korttelin 2402 toteuttajaksi valitaan VRP Etelä-Suomi Oy ehdotuksella Pihakvartetti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Kokouskäsitely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiaa.

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

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

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen vastasi esitettyihin kysymyksiin.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 249

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

#### Liitteet

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

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2401 Suomen Hyvä Koti Oy:lle 425 €/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaa käyttäen päätöksessään 13.2.2023 § 6 Anni-tädin kylän kumppaninvalinta ja myyntipäätös. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupan siten, että ensimmäinen tonttikauppa tehdään viimeistään 31.5.2024.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto valtuuttaa:

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

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 25, 24.01.2022**  
**Kaupunginvaltuusto, § 5, 14.02.2022**  
**Kaupunginhallitus, § 250, 16.10.2023**

### § 250

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

JARDno-2021-2280

#### **Kaupunginhallitus, 24.01.2022, § 25**

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

#### Liitteet

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

#### **Alueen yleiskuvaus**

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

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

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

#### **Kumppanuuskaavoitus prosessina**

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





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

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

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

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

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

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

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätökseen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

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

### **Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne**

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään Yleiskaava2040, missä Ainolan aluekeskuksen asuinrakennustenkorttelialue 2139 on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tällöin ensisijaisesti monimuotoista pientalovaltaista asumista varten.

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

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

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

### **Neuvottelumenettely korttelista 2139 - YIT**

Suunnittelu- ja tontinluovutus korttelin 2139 osalta järjestettiin neuvottelumenettelynä syksyn 2021 aikana. Ensivaiheessa kartoitettiin markkinakartoituksella kiinnostuneita toimijoita Ainolan aluekeskuksen asuinrakennustenkorttelialueiden 2139 ja 2140 kumppanuuskaavoitukseen, jonka jälkeen prosessia jatkettiin neuvottelumenettelynä.

Osana neuvottelumenettelyä kiinnostuneiden toimijoiden tuli jättää alueesta sekä hintatarjous että alustava toteutusehdotus kaupungin tavoitteet ja hankkeen reunaehdot huomioiden. Neuvottelumenettelyn pohjalta kaupunki sai hyvän kuvan alueen hintatasosta, toteutettavuudesta sekä rakennusliikkeiden kiinnostuksesta aluetta kohtaan.

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena korttelin 2139 toteuttajaksi esitetään YIT Suomi OY:tä. YIT:n ratkaisuehdotusta on työstetty syksyn aikana eteenpäin ensimmäisestä luonnosvaiheesta vastaamaan kaupungin korttelille asettamia tavoitteita. Korttelin pohjoisosassa on nelikerroksista, korkeampaa rakentamista, joka madaltuu etelään kuljettaessa alueen ilmeeseen sopien. Kokonaisuus luo yhtenäistä ja eheää kaupunkikuvaa, mutta on samalla maankäytöllisesti riittävän tehokas ratkaisu. Korttelin pysäköinnistä on laadittu eri ratkaisumalleja ja valittu korttelia rytmittävä, rakeinen toteutus. Asuntoratkaisuiltaan kokonaisuus on monipuolinen. Kerrostalomassaan tulee sijoittumaan monipuolisesti eri asuntotyyppijä. Korttelin eteläinen osa on varattu rivitaloasumiselle, mikä tyydyttää ko asuntotyypin kovaa kysyntää Järvenpään asuntomarkkinassa. Lisäksi YIT on sitoutunut kaupungin hankkeelle asettamiin reunaehtoihin kuten esitettyyn Ainolan pysäköintiratkaisuun, asuntokokojen säätelyyn, resurssiviisaustavoitteisiin sekä taiteen prosenttiperaatteen käyttöön alueella.

Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi luovuttaa tonttejaan tarjouskilpailuun tai ulkopuolisen arvioitsijan tekemään markkina-arvioon perustuen. Myytävien kohteiden markkinahinta määräytyy tällöin saatujen tarjousten tai ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviokirjan perusteella. YIT:n tarjoushinta (AK-tontin osalta 330 €/k-m<sup>2</sup> ja A-tontin osalta 480 €/k-m<sup>2</sup>) on markkinatason mukainen ja on neuvottelumenettelyn tarjouksiin verrattaessa korkein. Täten kauppahinta täyttää valtiontukisäännösten vaatimukset. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja tarjouksessa esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona.

### **Toimivalta**

Kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, kun myytävän kohteen arvo on yli 1 M€. Nyt käsillä olevan kokonaisuuden arvo on noin 1,7 M€.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto:

1. Hyväksyy, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2139 toteuttajatahoksi valitaan YIT Suomi Oy.
2. Päättää luovuttaa korttelissa 2139 olevat kiinteistöt AK-tontin osalta yksikköhintaa 330 €/k-m<sup>2</sup> ja A-tontin osalta yksikköhintaa 480 €/k-m<sup>2</sup> käyttäen YIT Suomi Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen ja siihen liittyvään esisopimukseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. Valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2139 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajataholle, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiakohtia § 25 ja 26.

Kokoustauko 17.44 - 18.00.

Mikko Taavitsainen ehdotti Ismo Nöjdin ja Tomi Passin kannattamana, että kaupunginvaltuustolle toimitetaan oheismateriaalina maankäyttöjohtajan kaupunginhallituksessa esittämä selostus sekä aluetta koskeva karttaliite.

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

### Päätös

Hyväksyttiin täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginvaltuusto, 14.02.2022, § 5

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 1 KH24012022\_yleisesittely\_myyntipäätökset
- 2 Karttaliite\_YIT

Kaupunginhallitus 24.1.2022 § 25

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

HP

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto

1. hyväksyy, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2139 toteuttajatahoksi valitaan YIT Suomi Oy.
2. päättää luovuttaa korttelissa 2139 olevat kiinteistöt AK-tontin osalta yksikköhintaa 330 €/k-m<sup>2</sup> ja A-tontin osalta yksikköhintaa 480 €/k-m<sup>2</sup> käyttäen YIT Suomi Oy:lle, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. valtuuttaa maankäyttöjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen ja siihen liittyvään esisopimukseen täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2139 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajataholle, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiakohtia § 5 ja 6.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Liitteet

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

### Oheismateriaali

- 1 Liite 3 / Esisopimus (allekirjoitukset poistettu)

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2139 kiinteistöt AK-tontin osalta yksikköhintaa 330 €/k-m<sup>2</sup> ja A-tontin osalta yksikköhintaa 480 €/k-m<sup>2</sup> käyttäen YIT Suomi Oy:lle päätöksessään 14.2.2022 § 5 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2139 kumppanin valinta ja myyntipäätös. Vielä muodostamattomat tontit korttelista 2139 YIT:lle ovat vielä myymättä. Ensimmäinen tontti tulisi ostaa 30.11.2023.

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2139 YIT:lle. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa vielä ostamattomien ja myöhemmin muodostettavien tonttien ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2139 YIT:lle
2. antaa maankäyttöjohtajalle liitteenä olevan neuvotteluvaltuutuksen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen sopimiseksi,
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut, hallintopalvelut, YIT



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunginhallitus, § 309, 28.11.2022**

**Kaupunginvaltuusto, § 102, 12.12.2022**

**Kaupunginhallitus, § 251, 16.10.2023**

### § 251

#### **Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2140/A7), myyntipäätöksen muuttaminen**

JARDno-2022-1882

#### **Kaupunginhallitus, 28.11.2022, § 309**

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi

Maankäyttöjohtaja

#### Liitteet

1 Liite 1 Kortteli 2140 myytävä määräala

2 Liite 2 Esisopimus 2140

3 Liite 3 Kauppakirja 2140

Ainolan aluekeskuksen kortteli 2140/A-7 (Liite 1 Myytävä määräala) oleva määräala kiinteistöstä 186-401-47-1 sijaitsee asemakaavan mukaisella asuintalojen korttelialueella (A-7) Viulukonsertonkadun ja Kevätlaulukuja risteyksessä. Määräalan pinta-ala on noin 7300 m<sup>2</sup>.

Määräalan myymiseksi järjestettiin tarjouskilpailu 1.8.2021 - 9.9.2021 välisenä aikana. Määräalasta tuli 5 tarjousta, joissa hinnat vaihtelivat välillä 280-420 €/k-m<sup>2</sup> (hintojen keskiarvo oli 364 €/k-m<sup>2</sup>). Kaupunkikehityksen arviointiryhmä ei puoltanut minkään tarjouksen hyväksymistä, koska ne eivät vastanneet hinnalta ja toteutukseltaan riittävästi kaupungin asettamia tavoitteita.

Kilpailutuksen jälkeen määräalalle on pyritty löytämään neuvotteluteitse noin vuoden ajan. Neuvottelut ovat edistyneet Rakennusliike P. Lehmosen kanssa siihen pisteeseen, että em. rakennusliike on tehnyt ostotarjouksen määräalasta hinnalla 460 €/k-m<sup>2</sup>, mikä lisäksi ostaja sitoutuu maksamaan 1 % kauppahinnasta (4,60 €/k-m<sup>2</sup>) julkisen taiteen rahoittamiseksi.

Toteutus on kokonaisuudessaan hyväksytyn asemakaavan mukainen ja vastaa siten kaikilta osiltaan kaupungin asettamia tavoitteita. Määräalalle tulee rivitaloja, joissa kaikki asunnot ovat suurehkoja perheasuntoja siten, että asuntojen keskikoko on vähintään 75 m<sup>2</sup>.

Newsecin tekemässä kehyskuntaselvityksessä (2021) selvitettiin erityyppisten tonttien toteutuneita myyntihintoja ja alueelliset hinnat kehyskuntien alueella vuosien 2017 ja 2021 välisenä aikana. Vuosien 2020-2021 aikana Järvenpäässä tehtiin 17 rivitalotonttikauppaa. Kauppojen keskihinta oli 362 €/k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa hyvin tarjouskilpailussa saatuja tarjouksia. Tarjottua hintaa (460 €/k-m<sup>2</sup>) voidaan pitää alueen markkinahintana, koska se vastaa ulkopuolisen arvioitsijan näkemystä kohteen





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

markkina-arvosta (Liite 4 Arviokirja, markkina-arvo 460 €/k-m<sup>2</sup>) ja ylittää kohteesta tarjouskilpailussa muodostuneen hintatason.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön Liite 1 -Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuustolla on toimivalta päättää maa- ja vesialueiden ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta silloin kun kauppahinta on yli 1.000.000 euroa. Nyt käsillä olevan määräalan myyntihinta on 1.380.000,00 euroa.

HP

### Ehdotus

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää, että:

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

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

## Kaupunginvaltuusto, 12.12.2022, § 102

Valmistelijat / lisätiedot:

Juhana Hiironen  
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
Maankäyttöjohtaja

### Liitteet

- 1 Liite 1 Kortteli 2140 myytävä määräala
- 2 Liite 2 Esisopimus 2140
- 3 Liite 3 Kauppakirja 2140

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 309

HP

### Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että:

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Päätös sitoo kaupunkia 28.2.2023 saakka.

### **Kokouskäsitely**

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti § 102 ja § 103.

### **Päätös**

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### **Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 251**

Valmistelija / lisätiedot:

Juhana Hiironen  
juhana.hiironen@jarvenpaa.fi  
Maankäyttöjohtaja

#### Liitteet

- 1 Liite 1 / Esisopimus
- 2 Liite 2 / Esisopimuksen korjaus

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2140/A7 kiinteistöt Rakennusliike P Lehmonen Oy:lle yksikköhintaa 460 €/k-m<sup>2</sup> käyttäen päätöksessään 28.11.2022 § 309 Ainolan korttelin 2140/A-7 myyntipäätös. Vielä muodostamattomat tontit korttelista 2140 ovat vielä myymättä. Ensimmäinen tontti tulisi ostaa 30.6.2024.

Rakennusmarkkinoiden kriisin vuoksi viereisen korttelin myyntiä YIT:lle esitetään siirrettäväksi, mistä johtuen nyt käsillä olevan korttelin myynnille on tarkoituksenmukaista antaa lisäaikaa korvauksetta, sillä ennen kuin korttelia 2140 voidaan alkaa kunnolla rakentamaan, tulisi korttelin 2139 rakentamisen olla jo hyvässä vauhdissa.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä korttelin 2140 Rakennusliike P Lehmoselle. Tässä päätöksessä muutetaan sopimuksen sitovuusaikaa ja määräaikaa vielä ostamattomien ja myöhemmin muodostettavien tonttien ostamisen osalta. Näin ollen päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla.

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn esisopimuksen, jolla Järvenpään kaupunki myy korttelin 2140 Rakennusliike P Lehmoselle.

### **Päätös**

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, talouspalvelut, hallintopalvelut, Rakennusliike P Lehmonen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

**Kaupunkikehityslautakunta, § 62, 20.05.2021**

**Kaupunginhallitus, § 153, 31.05.2021**

**Kaupunginvaltuusto, § 49, 21.06.2021**

**Kaupunginhallitus, § 252, 16.10.2023**

### § 252

**Määräalan myyminen kiinteistöstä 186-401-47-1 (kortteli 2134), neuvotteluvaltuutus myyntipäätöksen muuttamiseksi**

JARDno-2021-1052

**Kaupunkikehityslautakunta, 20.05.2021, § 62**

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Kariniemi

tarja.kariniemi@jarvenpaa.fi

tonttipaällikkö

### Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134

Valmistelijat: Juhana Hiironen, Salla Niemelä ja Tarja Kariniemi

### Alueen yleiskuvaus

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

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

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

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

### Kumppanuuskaavoitus prosessina

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



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

asemakaavan mukaisen rakentamisprosessin. Tällöin kaavoitus ja toteutuksen suunnittelu ovat ajallisesti erillään; vasta kun kunnan laatima kaava on valmis, aloittavat rakentajat oman suunnittelutyönsä. Kun nämä kaksi vaihetta alueen toteutumisessa ovat peräkkäisiä ja kaavat asettavat rajat rakennusliikkeiden työlle, kunnan ja rakennusliikkeiden väliselle yhteistyölle niin kaavoituksessa kuin toteuttamisvaiheessakaan ei ole sen enempää tarvetta kuin tilaisuuksiakaan.

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

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

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

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

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

Kuten kaikessa kaavoituksessa, myös kumppanuuskaavoituksessa kunta asettaa asemakaavoitukselle tavoitteet. Kaavoituksen käynnistäminen pohjautuu kaupunginhallituksen päätöksen kaavoitusohjelmasta ja sen sisällöstä. Asemakaavan laatimista ohjaa valtuuston hyväksymä yleiskaava. Asemakaavalla itsellään on kolmivaiheinen päätöksentekoprosessi, kaavaluonnos (1), kaavaehdotus (2), ja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

hyväksyttävä asemakaava (3). Kaavan tavoitteet juontuvat niin yleiskaavasta kuin kaavoitusohjelmasta mutta ne täsmentyvät luonnosvaiheen palautteen ja kaavaselvitysten pohjalta. Kun kunnan omat tavoitteet kaavan suhteen ovat kirkastuneet, järjestetään kumppanuuskaavoitusmallissa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

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

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

### **Ainolan aluekeskuksen kaavatilanne**

Järvenpään kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.12.2020 Järvenpään yleiskaavan, missä Ainolan aluekeskuksen kortteli 2134 alue on varattu kerrostalorakentamiseen (AK). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tällöin ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle.

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

### **Tarjouskilpailu kortteleista 2134**

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin korttelin 2134 osalta neuvottelumenettelynä vastaavalla tavalla kuin esimerkiksi Perhelän korttelin osalta. Neuvottelumenettelyn kautta haettiin toimijaa, tai toimijoita, Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 kumppanuuskaavoitukseen ja alueen toteutukseen. Neuvottelumenettelyssä kartoitettiin mahdolliset kaupan toimijat sekä asuinrakentajakumppanit.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Neuvottelumenettelyssä hinta oli sovittu kiinteäksi (asuinrakennusoikeus 380€/ k-m<sup>2</sup>, päivittäistavarakaupan rakennusoikeus 230 €/ k-m<sup>2</sup>, liikunta- ja muiden rakennusten rakennusoikeus 200 €/ k-m<sup>2</sup>), jolloin kumppanin/toteuttajan valinta pohjautui kokonaisuudessaan laatukriteereihin. Rakennusoikeuden yksikköhinnat arvioitiin auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (Catella Property Oy) toimesta (liite 1, liite 2, salassa pidettävä, JulKL 24 § 20).

Neuvottelumenettelyn lopputuloksena kaupan toimijaksi esitetään HOK-Elantoa suunnitelmallaan S-Market Ainola. Neuvottelumenettelyn lopputuloksena asuinkerrostalokokonaisuuden toteuttajaksi esitetään NCC:tä. HOK-Elannon ja NCC:n suunnitelma vastasi parhaiten korttelille asetettuja kehittämistavoitteita. Ratkaisu muodosti eheän kokonaisuuden, joka sisälsi runsaasti erilaisia palvelu- ja liiketiloja. Ratkaisussa oli aikaansaatu tehokasta ja maankäytöltään sekoittunutta kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tontinkäyttösuunnitelma on esitetty liitteessä 3.

Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee määräytymään kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona. NCC sitoutui tarjouksessa maksamaan asuinrakentamisoikeudesta pyydetyn hinnan sijaan 400 €/ k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi he sitoutuvat maksamaan taiderahaa julkisen taiteen rahoittamiseksi Ainolan alueella 5 €/ k-m<sup>2</sup>.

### Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli miljoonan euron omaisuudesta. Korttelin 2134 myyntihinta on liki neljä miljoonaa euroa.

### Ehdotus

Esittelijä: Juhana Hiironen, Maankäyttöjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

1. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajatahoiksi valitaan NCC ja HOK-Elanto.
2. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi korttelissa 2134 olevien kiinteistöjen luovuttamisen 400 €/k-m<sup>2</sup> (asuinrakennusoikeus), 230 €/k-m<sup>2</sup> (päivittäistavarakaupan rakennusoikeus) ja 200 €/k-m<sup>2</sup> (muiden liiketilojen rakennusoikeus) yksikköhintaa käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille kaupunginvaltuustossa 25.3.2019 § 10 hyväksytyyn kauppakirjapohjan mukaisin ehdoin.
3. Kauppakirjaluonnokseen voidaan tehdä täsmennyksiä, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopimuskumppanina.
4. Maankäyttöjohtaja valtuutetaan luovuttamaan korttelissa 2134 sijaitsevat kiinteistöt päätöksen esittelytekstissä ilmeneviä yksikköhintoja käyttäen toteuttajatahoille, tai heidän määräämilleen tahoille, sekä allekirjoittamaan luovutukseen liittyvät kauppakirjat.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen esitteli asiaa.

### Päätös

Hyväksyttiin esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

## Kaupunginhallitus, 31.05.2021, § 153

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

### Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134

Kaupunkikehityslautakunta 20.5.2021 § 62

### Ehdotus

Esittelijä: Olli Naukkarinen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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

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

### Käsittely





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

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

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

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kokoustauko 18.23 - 18.30.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto

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

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

---

### **Kaupunginvaltuusto, 21.06.2021, § 49**

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

#### Liitteet

1 Liite 3 NCC HOK tontinkäyttöluonnos kortteliin 2134

Kaupunginhallitus 31.5.2021 § 153

### **Ehdotus**

Kaupunginvaltuusto



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

### Käsittely

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen selosti asiakohtia § 49 - 50.

### Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

---

### Kaupunginhallitus, 16.10.2023, § 252

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

### Liitteet

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

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

Kaupunginvaltuusto on päättänyt myydä myöhemmin muodostettavat tontit 186-21-2134-X NCC:lle kauppahinnalla 3.200.000,00 euroa päätöksessään 21.6.2021 § 49 Ainolan aluekeskuksen korttelin 2134 toteuttajien valinta, hinnoittelupäätös ja myyntivaltuutus. Kortteli on tarkoitus jakaa kahdeksi tai kolmeksi erilliseksi tontiksi. Ostaja on sitoutunut tekemään kiinteistökaupat korttelin 2134 ensimmäisestä tontista viimeistään 30.11.2023.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

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

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

HP

### **Ehdotus**

Esittelijä: Iiris Laukkanen, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättää:

1. valtuuttaa maankäyttöjohtajan neuvottelemaan mahdollisen lisäajan myöntämisestä korttelin 2134 ostolle liitteen 1 mukaisissa rajoissa
2. valtuuttaa maankäyttöjohtajan luovuttamaan korttelissa 2134 olevat tontit uudelleen, kuitenkin siten, että vain liitteessä 1 olevia kaupan ehtoja voidaan muuttaa.
3. että tämä päätös pannaan täytäntöön sen lainvoimaisuutta odottamatta.

### **Päätös**

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

### **Tiedoksi**

Maankäyttösihteeri, tonttipäällikkö, hallintopalvelut, talouspalvelut



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Kunnallisvalitus

§242, §243, §244, §245, §246, §247, §248, §249

### Kunnallisvalitusohje

#### Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

#### Valitusaika

Kunnallisvalitus tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

#### Valitusviranomainen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämä yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

### Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

### Pöytäkirja



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää  
Sähköposti: [kirjaamo@jarvenpaa.fi](mailto:kirjaamo@jarvenpaa.fi)

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§230, §233, §234, §238, §250, §251, §252

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oikaisuvaatimus

§235, §236, §237, §239, §240, §241

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupungin hallitukselle**.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivänä kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunginhallitus

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.