

Vaikutusten ennakoarviointi Järvenpään kaupungin päätöksenteossa

Päätösten vaikutuksia tulee ennakoida, sillä kaupungin tekemät päätökset vaikuttavat suoraan tai välillisesti ihmisiin, ympäristöön, talouteen ja yrityksiin. Ennakoarviointi onnistuu parhaiten, kun se liitetään osaksi valmistelu- ja päätöksentekokäytäntöjä.

Merkkien selitys: V0 = Nykytila, ei tehdä muutoksia V1 = Ensimmäinen muutosvaihtoehto V2 = Toinen muutosvaihtoehto

Vaihtoehdot: Uudisrakentamisen hankkeita edistetään Uudisrakentamisen hankkeita siirretään

Päätöksen vaikutus

Päätös: _____

Arvioinnin tekijä(t): [Kaupunkikehitys/ Mikko Autere](#) 9.1.2024

Strategiavaikutukset			
Merkittävien päätösten osalta tehdään arviointi siitä, miten asia/päätös vaikuttaa Järvenpään strategian toteutumiseen. Vaikutuksia arvioidaan pitkällä aikavälillä. Järvenpään strategia: https://www.jarvenpaa.fi/kaupunki-ja-paatokseteko/jarvenpaastrategia-2030			
Strateginen päämäärä	Vaihtoehdot	Tukee + / ei tue - / ei vaikutusta 0	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti
<i>J1 Kukoistava kaupunki</i>	V0:	++	Järvenpään kaupungissa on päätetty kasvustrategiasta, jonka tavoitteiden mukaan kaupungin väkimäärä kasvaa vuosittain seuraavan vuosikymmenen aikana. Kasvustrategiaa toteutetaan pääosin kerrostalorakentamisen, mutta varsinkin lähivuosina myös pientalo- ja rivitalovaltaisten asuinalueiden rakentamisella. Kaupunki on kaavoittanut ja kaavoittaa uusia asuinalueita, joihin tarvitaan infran rakentamista. Kun kaava on saanut lainvoiman ja myytävät tontit ovat rakentamiskelpoisia, voidaan tonteista tehdä lopulliset kaupat. Infran rakentaminen tulee aloittaa etupainotteisesti ja vaatii

		<p>kokonaisen aluekokonaisuuden rakentamista, jossa joudutaan huomioimaan monta osatekijää, ennen kuin tonteille voidaan rakentaa. Hankkeisiin voi liittyä maanmyyntitulojen lisäksi myös muita tuloja, kuten valtion ARA-avustuksia (mm. Ainolaan saatu 2,06 M€:n ehdollinen päätös). Menojen lisäksi hankkeeseen liittyvät tulot on budjetoitu infran investointiohjelmaan. Maanmyynneistä saatavat tulot ovat kaupungilla käyttöomaisuuden tuloja ja niiden vaikutus kaupungin käyttötalouteen on suuri, noin 4-5 M€ vuositasolla. Uudisrakentamisen hankkeiden valmisteluprosessi aloituksesta myyntiin vie hankkeesta riippuen noin 1-3 vuotta riippuen kohteen valmiudesta. Hankkeiden siirtäminen pidemmälle tulevaisuuteen vaikuttaa väistämättä vuosittaisiin saataviin myyntituloihin. Lisäksi hidastettu prosessi voi vaikuttaa kiinnostukseen tontin ostoon ja rakentamiseen. Muita hankkeiden etenemisen aikatauluihin vaikuttavia tekijöitä voivat olla vallitseva markkinatilanne, taikka hankkeisiin tai hankintoihin liittyvät valitukset, joiden käsittelyaika vaikuttaa negatiivisesti kaikkien hankkeiden etenemiseen.</p>
V1:		<p>Infran uudisrakentamisen investointiohjelman tulevat hankkeet liittyvät pääosin uusien asuinalueiden tai täydennysrakentamisen infran rakentamiseen kuten Ainolan aluekeskuksen itäisten osien, Anni-tädin kylän, Svengin yritysalueen, Mannilantien (Senaatti, Poliisin tilat) ja Seutulan alueen rakentaminen. Näiden kohteiden rakentamisen viivästyttämisellä on seurauksia myös toiminnallisesti. Investointiohjelmaan on kuitenkin tehty siirtoja infran rakentamisen kustannusten osalta seuraaville vuosille. Kaunismetsän (Ainolan aluekeskuksen itäiset Ristinummen alueet) asuinalueen rakentamisen aloitusta on siirretty vuodelta 2025 vuodelle 2026. Siirrolla ei ole vaikutusta maanmyyntien suunniteltuun toteutumiseen. Lisäksi (5.1.2024) on siirretty Anni-tädin kylän rakentamisen aloittamista vuodelta 2023 vuodelle 2025 luonnollista syistä (kaavavalitus on keskeyttänyt hankkeen). Uudisrakentamiseen liittyvien muiden hankkeiden osalta on lisäksi siirretty investointiohjelmassa Haarajoen asemaseudun rakentamisen aloitusta 2027 vuodelta 2028 vuodelle, Ristinummen länsipuolelle suunnitellun Asemakylän asuinalueen rakentamista vuodelta 2027 vuodelle 2027 ja Mikonkorven yritysalueiden rakentamisen aloitusta vuodelta 2025 vuodelle 2026. Terholan</p>

			asuinalueen rakentamisen aloitusta on myös siirretty vuodelta 2025 vuodelle 2026. Esitetyt muutokset eivät merkittävästi vaikuta suunniteltuihin maanmyynnin tavoitteisiin.
	V2:		Laajempi infran uudisrakentamisen karsinta vaikuttaa olennaisesti kaupungin kasvustrategiaan ja maanmyyntituottojen tavoitteisiin.
<i>J2 Kasvun paikka ihmisille ja yrityksille</i>	V0:	++	Uudet asuinalueet houkuttelevat väestöä ja luovat myös uusia yrityksiä ja työpaikkoja. Uudisrakentamisen hankkeet ovat olennainen osa kaupungin kasvustrategiaa.
	V1:	--	Hankkeiden karsimisella on suora vaikutus kaupungin talouteen. Hankkeiden toteutuminen edellyttää infran rakentamista tiettyyn pisteeseen, jotta voidaan päästä kasvutavoitteisiin.
	V2:		
<i>J3 Yksilöllinen huomioiminen</i>	V0:	++	Elävä kaupunkiympäristö ja uudet asuinalueet mahdollistavat myös yksilötasolla vivahteikkaan ja monipuolisen kaupunkiympäristön.
	V1:	--	Hankkeista karsiminen aiheuttaa myös maanmyyntituloista karsimista. Kaupungin tulee varautua myös suhdanteiden vaihteluihin. Rakennettu ympäristö mahdollistaa myös heikoimpien suhdanteiden jälkeisen tarjonnan.
	V2:		
<i>H1 Onnistumisia ja iloa mahdollistava työyhteisö</i>	V0:		Työyhteisön prosesseissa huomioitava muutokset->suunnittelu aloitettu jo useissa kohteissa jo aiemmin, selvitykset ja ohjelmat rakennettu toteutettavuuden mukaan ja jo seuraavaa vuotta silmällä pitäen. Tehty sitovia sopimuksia tontinostajien kanssa, joten tätäkin kautta henkilöstö on onnistunut työssään hyvin.
	V1:		Jatketaan edelleen hankkeiden edistämistä nykyisen investointiohjelman puitteissa em. siirrot huomioiden.

	V2:		Jatketaan edelleen hankkeiden suunnittelua nykyisen investointiohjelman puitteissa em. siirrot huomioiden. Mikäli maanmyynneistä saatavia tuloja ei ole kohteen osalta ennakoitavissa suunnitellulle vuodelle, päätetään kohteen rakentamisen edistämisestä reaaliaikaisesti investointiohjelman toteutusvaiheessa. Tällä vaihtoehdolla on vaikutusta suunniteltujen maanmyyntitulojen toteutumiseen, koska hankkeiden viivästyessä ei saada myöskään maanmyyntituloja suunnitellusti.
<i>T1 Vastuullisuus ratkaisuisissa</i>	V0:	++	Hankeportfolio perustuu kaupunkistrategiaan ja sillä on taloudellista merkitystä
	V1:	--	Uudisrakentamisen hankkeita toteutetaan kaupunkistrategian ja ohjelmien mukaisesti.
	V2:		
<i>P1 Viisas ja oikea-aikainen toiminta</i>	V0:	++	Uudisrakentamisen investointien ajoitus toteutetaan nykyisin siten, että rakentamisen valmistelut aloitetaan heti kaavan lainvoimaisuuden jälkeen. Tämä mahdollistaa ensimmäisten maanmyyntitulojen realisoitumisen kaupungin tilille heti kun tontit ovat rakentamiskelpoisia (=tarvittava infra on rakennettu).
	V1:	--	Toiminta investointiohjelmien suunnitelmien mukaisesti mahdollistaa asumisen tavoitteiden lisäksi maanmyyntitulot. Suhdannevaihtelut mahdollistavat jonkin asteista tonttivarantoa, joka purkautuu nopeasti markkinatilanteen muututtua. Tonttivarannon puute taas aiheuttaa useamman vuoden työn ennen uuden tuotannon alkamista ja suuremman loven maanmyyntituloihin kuin suunniteltujen hankkeiden keskeyttäminen.
	V2:		

Johtopäätös ja perustelut:

V1-vaihtoehdon vaikutukset vaikuttavat suoraan kaupungilla liikkumiseen, mutta eivät estä sitä. V1 vaihtoehto kuitenkin lisää riskiä katurakenteiden osalta siihen, että peruskorjaamattomat ja puutteellisesti korjatut rakenteet alkavat rapistumaan nopeammin ja peruskorjaustarve kasvaakin odotettua nopeammin.

Katuvalaistuksen osalta valaistusverkoston pistemäinen tai osittainen hiipuminen aiheuttaa myös turvallisuusriskejä lamppujen käyttöiän tullessa täyteen. Yllättävät rikkoutumiset voivat aiheuttaa muita välillisiä kustannuksia tai keskeytyksiä veden, sähkön tai muun infran jakelussa katualueilla. Hetkellinen säästö ei pienennä korjausvelkaa, vaan siirtyy ainoastaan eteenpäin.

V0: Katu- ja yleisten alueiden verkoston tekninen toimivuus on tärkeää kaikelle kaupungin toiminnalle ja liikkumiselle. Lisäksi veden ja jäteveden, sekä hulevesien hallinnan osalta toimintoihin liittyy sen kaltaisia turvallisuus- ja terveellisyysvaatimuksia, joita ei voida ohittaa. Nykyisillä investointiohjelmassa olevilla varauksilla peruskorjausvelkaa voidaan lyhentää 0,3-0,5M€ vuodessa ja lisäksi pitää pintakerrokset ja tekniset katualueita palvelevat laitteistot tyydyttävässä kunnossa. Peruskorjausohjelma on tähdännyt siihen, että peruskorjaustarpeessa olevat kadut ja puistot pystyttäisiin korjaamaan suunnitelmallisesti ja kustannukset jakautuisivat pienempiin vuosittaisiin osiin.

Merkkien selitykset

++ Merkittävä ja pitkäaikainen myönteinen vaikutus

- Lyhytaikainen kielteinen vaikutus

+ Lyhytaikainen myönteinen vaikutus

-- Merkittävä ja pitkäaikainen kielteinen vaikutus

0 Neutraali vaikutus

Vaikutukset ihmisiin (Päätösten vaikutukset eri ihmisryhmiin, esimerkiksi sukupuolen, iän, asuinpaikan, kielen, kulttuuritaustan, tulojen, koulutuksen, ammatti- ja työmarkkina-aseman tai erityisryhmän tms. mukaan.)

	Vaihtoehdot	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti
	V0:	++	Uudisrakentaminen mahdollistaa korkealaatuista eri ikäryhmille suunnattua asumista. Alueen kehittymisen myötä tarvitaan myös lisää palveluja, joista osa palveluista sijoittuu uusiin tiloihin ja rakennuksiin. Alueen yrityksille

<i>Palvelujen saatavuuteen ja laatuun</i>			monipuolinen asuntokanta mahdollistaa asumisen työpaikan lähellä tai hyvät kulkuyhteydet joka suuntaan.
	V1:	--	Asuntotuotannon hidastaminen tai yritystonttien tarjonnan väheneminen ei mahdollista sijoittumista Järvenpäähän. Samalla kaupungilta jää jalostamatta/ saamatta rahoitusta tonttimaan myynneistä.
	V2:		
<i>Terveyteen ja hyvinvointiin</i>	V0:	++	Hyvä asuminen ja palvelut vaikuttavat terveyteen ja hyvinvointiin. Alueiden mahdollisimman nopea rakentuminen mahdollistaa alueen toimijoille, asukkaille ja liikkujille hyvän ja turvallisen ympäristön.
	V1:	--	Hankkeiden siirtäminen tai keskeyttäminen jättää keskeneräisen leiman. Suora vaikutus myös maanmyyntitulojen kehittymiseen prosessien keskeytyessä.
	V2:		
<i>Osallistumiseen (osallistuminen päätöksiin ja vaikuttaminen, tiedonsaanti jne.)</i>	V0:	++	Ei vaikutusta
	V1:	--	Ei vaikutusta
	V2:		
<i>Väestöryhmien toimeentulo (työllisyys, talous, varallisuus jne.)</i>	V0:	++	Rakentaminen työllistää useita satoja henkilöitä ja sillä on suuri alueellinen merkitys. Lähialueiden yritykset hyötyvät rakentamisen mukanaan tuomista tarpeista. Maanmyyntien edetessä alueiden valmiusaste vaikuttaa yritysten kiinnostukseen rakentamisen aloittamisesta.
	V1:	--	Yritysten rakentamiseen käyttämästä rahasta ei saada paikallista hyötyä. Kaupunki ei saa maanmyyntituloja.
	V2:		

<i>Vaikutukset lapsiin ja nuoriin</i>	V0:	++	Uusiin rakennuksiin muuttaa paljon nuoria aikuisia, jotka ovat tärkeitä kaupungin tulevaisuudelle. Alueiden sijainti houkuttelee käyttämään myös julkisia liikkumisvälineitä.
	V1:	--	Lapset ja nuoret suuntaavat kiinnostuksensa toisiin kaupunkeihin, joista löytävät sopivan asumismuodon itselleen.
	V2:		
<i>Vaikutukset muihin ikäryhmiin (työikäiset, vanhukset)</i>	V0:	++	Työikäisille on mahdollisuus tarjota myös omakotiasumista, josta on ollut pulaa Järvenpäässä. Myös lisääntyvä vanhusasumisen tarve on mahdollista toteuttaa uudisrakentamisen yhteydessä.
	V1:	--	Järvenpäässä palvelutarjonta aikuisten ja ikäihmisten asumisen turvaamiseen tai hyvinvoinnin hyväksi vähenee.
	V2:		

Johtopäätös ja perustelut:

V1-vaihtoehdon vaikutukset eri ihmisryhmiin ovat samankaltaisia. Hankkeiden toteutumatta jättäminen vaikuttaa sekä työllisyyteen, että kaupungin saatavissa oleviin myyntituloihin. Eri ikäryhmille ei ole tarjota riittävästi oikeantyyppistä asumista, mikä aiheuttaa siirtymää toisiin kaupunkeihin.

V0: Kaupunkistrategiassa kasvatavoite on toteutunut jo useamman vuosikymmenen aikana. Järvenpää on kasvanut monia lähialueiden kaupunkeja nopeammin pohjoisen Metropolialueen keskukseksi. Nyt uudisrakentamiseen tehtävät infran investoinnit ovat suurimpia ja kaupunkia taloudellisesti rasittavia, mutta mahdollistavat täysin uusien asuinalueiden Ainolan, Lepolan ja seuraavien vuosikymmenten aikana kehittyvien Ristinummen alueiden kehittymisen ja monipuoliset kestävät liikkumisjärjestelyt. Samalla nyt tehtävillä investointipäätöksillä mahdollistetaan uusien asuinalueiden lisäksi uusien yritysalueiden ja työpaikkojen luomista.

Vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon (Vaikutukset, jotka aiheutuvat luonnonvarojen ja energian käytöstä ja niihin liittyvistä päästöjen ja jätteen määrästä, kulutuskäyttötymisen muutoksesta tai toimintojen sijoittumisesta ja niihin liittyvistä liikkumis- ja liikennetkaisuista.)

	Vaihtoehdot	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti
--	-------------	--------	-----------------------------

<i>Elinympäristöön ja viihtyvyyteen (työ- ja asumisolot, liikenne- ja liikkumismahdollisuudet, esimerkiksi melu, ilman epäpuhtaus, onnettomuusriski jne.)</i>	V0:	++	Uudisrakentaminen mahdollistaa monipuolisen asumisen lisäksi uudet ja toimivat ympäristöt lähitulevaisuudessa. Hankkeiden yhteydessä toteutettavat kävelyn ja pyöräilyn ratkaisut tukevat kaupunkistrategiaa ja ympäristötavoitteita.
	V1:	--	Keskeneräisyydellä on vaikutusta turvallisuuteen ja terveyteen.
	V2:		
<i>Maaperään, luonnon monimuotoisuuden ja ilmastoon</i>	V0:	++	Uudisrakentamisessa on huomioitu luonnon monimuotoisuus ja ilmastotekijöitä. Samalla luodaan erilaisia alueita ja tiloja, jotka vaikuttavat myös elinympäristöön ja viihtyisyyteen.
	V1:	--	
	V2:		
<i>Maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön</i>	V0:	++	Osa alueista (Ainola, Lepola, Ristinummi) ovat osa kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueiden rakentamisessa on huomioitu kaupunkikuvallisia ja kulttuuriperintöön liittyviä tekijöitä. Alueella asuvat ja liikkuvat pääsevät nauttimaan ja liikkumaan alueen kulttuuriperintökohteissa ja myös maisemissa. Järvenpään on myös helppo tulla ja liikkua jalan tai pyörällä ja vieraila näissä kulttuuriperintökohteissa.
	V1:	--	Hankkeiden loppuunsaattaminen on merkittävä kulttuuriperintöön vaikuttava tekijä. Mikäli alueet jätetään keskeneräisiksi on sillä huomattava maisemaan ja kaupunkikuvaan vaikuttava tekijä.
	V2:		

Johtopäätös ja perustelut:

V1-vaihtoehdon vaikutukset ympäristöön ja ilmastoon ovat kielteisiä. Rakennusten huollon ja korjausten laiminlyöminen johtaa korjausvelan kasvuun, mikä kasvattaa tulevaisuudessa investointien kustannuksia. Huonokuntoisen rakennuksen arvo laskee ja riskit onnettomuuksille ja ilkeille kasvavat. Koska Suviranta ja sen puutarha on suojeltu asemakaavalla valtakunnallisesti merkittävänä suojelualueena, lain velvoite on ylläpitää suojelualueita ja sen

arvoa. Suviranta puutarhoineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen joukkoon (RKY) osana Tuusulanjärven taiteilijayhteisöä, ja se vähitellen tuhoutuu ilman korjaustoimenpiteitä.

VO: Suvirannan museotoiminnan käynnistäminen ennaltaehkäisee korjausvelan kasvua. Järvenpää huolehtii lakisääteisestä tehtävästään ylläpitää valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) Suvirantaa osana Tuusulanjärven taiteilijayhteisöä.

Vaikutukset kunnan henkilöstöön ja talouteen

	Vaihtoehdot	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti
<i>Kunnan henkilöstöön (asema, määrä, osallistuminen, työllistyminen)</i>	V0:	++	Kaupungin strategiset tavoitteet ovat ohjanneet työtä. Työn vähenemisellä on merkitystä ostopalveluiden vähenemisessä ja tätä kautta alueen työllisyyteen.
	V1:	--	Järvenpään kaupungin vetovoima työnantajana heikkenee.
	V2:		
<i>Kunnan talouteen (menoihin, tuloihin, investointeihin, velkaantumiseen jne.)</i>	V0:	++	Maanmyyntitulot muodostavat merkittävän osan kaupungin käyttötaloudesta. Asuinalueille muuttavat ihmiset lisäävät palveluiden tarvetta ja verotuloja. Kaupungin velkaantumisen juurisyy ei ole uusien alueiden rakentamisessa, koska alueiden myyntitulot ovat ylittäneet hankinta ja investointikustannukset monikertaisesti.
	V1:	--	Hankkeiden siirtäminen vaikuttaa suoraan saataviin tai saatavissa oleviin maanmyyntituloihin. Mikäli jalostettuja tontteja ei saada myytyä suunnitellusti, siirtyvät ne kuitenkin omaisuudeksi.
		+	

	V2:		
<i>Tuloksellisuuden ja tuottavuuden</i>	V0:	++	Maan hankinta, jalostaminen ja myynti on pitkäjänteistä työtä, jossa tulokset näkyvät vasta useamman vuoden työn jälkeen. Noususuhdanteen alkaessa valmiiksi tehty työ mahdollistaa kaupankäynnin ja jatkuvuuden strategisten tavoitteiden (kasvu ja hyvä paikka elää ja yrittää) saavuttamiseen.
	V1:	--	Henkilökunta tekee kaupungin strategiaan sidottua tuloksellista, tuottavaa ja tavoitteellista työtä. Tuottavuutta ei voida saavuttaa yhdessä yössä, mutta se voidaan menettää, mikäli ei uskota omaan tekemiseen tai toiset eivät siihen usko. Henkilökunta hakeutuu toisaalle töihin.
	V2:		

Johtopäätös ja perustelut:

V1-vaihtoehdon vaikutukset kaupungin henkilöstöön ja talouteen ovat kielteisiä. Kunnan saamat maanmyyntitulot jäävät saamatta. Henkilökunnan kokemus oman työn merkityksellisyydestä vähenee. Sitoutuneisuus omaan työhön vähenee ja henkilöstö hakeutuu toisaalle töihin.

V0: Henkilökuntaa on saatu sitoutettua yhteisten tavoitteiden toteuttamiseen. Taloudelliset realiteetit tiedostetaan ja niiden pohjalta toimitaan strategian mukaisin periaattein tuloksellisesti, tuottavasti ja tavoitteellisesti. Tuottavuuden tarkastelua tehdään pidemmällä aikajänteellä.

Vaikutukset yrityksiin (Vaikutukset, jotka aiheutuvat esimerkiksi julkisista hankinnoista, asunto- ja kaavoituspolitiikasta, liikennetkaisuista tai kunnan talouspolitiikasta.)

	Vaihtoehdot	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti
<i>Yritystoiminnan edellytyksiin (yritysten toiminta,</i>	V0:	++	Uudisrakentamisella mahdollistetaan myös uusien yritysten sijoittuminen hyvälle työpaikka- ja asumisalueelle. Uusien alueiden rakentuessa myös yritysten palveluiden tarve kasvaa. Lisäksi yleisten alueiden osalta kaupunki

niiden välinen kilpailu ja kansainvälinen kilpailukyky, markkinoiden toimivuus sekä julkiset hankinnat)			ostaa suuren osan palveluista urakoina, suunnittelutoimeksiantoina ja muina ulkopuolisten tuottamina palveluina. Tällä on suuri taloudellinen merkitys.
	V1:	--	Hankintamäärät vähenevät->vaikuttaa yritysten työllistämiseen, kun vähemmän urakoita. Kasvu tyrehtyy->yritysten palvelun tarve kääntyy laskuun.
	V2:		
Työllisyysvaikutukset (työpaikkojen muodostuminen ja työvoiman saatavuus)	V0:	++	Rakentaminen tuo kaupunkiin välittömiä ja välillisiä tuloja. Työllisyysvaikutukset ulottuvat niin ravitsemus- kuin tekniikkapalveluihin. Osa yritysten palveluksessa työskentelevistä asuu Järvenpäässä.
	V1:	--	Mikäli hankkeita ei toteuteta, on ratkaisulla suora vaikutus talouteen ja työllisyyteen. Paikallista vaikutusta ei tiedetä.
	V2:		

Johtopäätös ja perustelut:

V1-vaihtoehdon vaikutukset yrityksiin ovat kielteisiä. Alueen yritysten saama tulo supistuu. Myös työllisyysvaikutukset näyttävät kielteisesti.

V0: Järvenpään teitä ja katuja käyttävät 46 000 asukkaan lisäksi täällä vierailevat tai asioivat henkilöt. Kaupungissa on yrityksiä, jotka ovat kaupungin sopimus Kumppaneita tai menestyvät infrarakentamisen urakkakilpailuissa. Vaikka paikallisuus ei ole valintaperusteena hankinnoissa, paikalliset yritykset tarjoavat palveluja ja ovat myös saaneet urakoita hoitaakseen. Järvenpäässä myös asuu ja työskentelee yritysten palveluksessa olevia henkilöitä, joiden työllistymiseen kaupungin teettämällä töillä on välillinen tai välitön vaikutus. Rakennusliikkeille rakentaminen on elinehto. Kansallisesti yksittäisilläkin rakennushankkeilla on työllistävä ja alueen elinvoimaa lisäävä vaikutus.

Vaikutukset kiinteistöjen katujen ja yleisten alueiden teknisiin asioihin ja -riskeihin (vaikutukset, jotka aiheutuvat investointien siirrosta)

	Vaihtoehdot	Merkki	Vaikutuksen kuvaus lyhyesti
<i>Vaikutukset teknisiin ominaisuuksiin</i>	V0:	++	Asuntorakentamisen hankkeiden käynnistäminen edellyttää tietoa siitä, että alue saadaan rakentamiskelpoiseksi rakennuttajan kanssa sovitussa ajassa. Teknisesti kumppanien haun, kaavoituksen ja muun suunnittelun aikajänne on noin 1-3 vuotta. Maanmyyntitulojen tuloutus sovitetaan tähän aikajänteeseen ja myös rakentaja sitoutuu hankkeen alkuvaiheessa maanostoon sopimuksella.
	V1:	--	Hankkeiden aikataulumuutokset vaikuttavat välittömästi arvioituihin maanmyyntituloihin. Myös muilla tekijöillä, kuten suunnittelun viivästymisellä, mahdollisen valituksen käsittelyajalla tai rakentajan vetäytymisellä hankkeesta on vaikutus hankkeiden etenemiseen.
	V2:		
<i>Minkälaisia teknisiä riskejä eri vaihtoehtoihin sisältyy</i>	V0:	0	Hanke ei etene sovitusti, tulee viivästyksiä aikatauluihin. Viivästykset vaikuttavat investointiohjelman toteuttamiseen ja maanmyyntitulojen siirtymiseen.
	V1:	0	Saamatta jääneet tai siirtyneet maanmyyntitulot vaikuttavat suoraan kaupungin käyttötalouteen merkittävällä tavalla.
	V2:		

Johtopäätös ja perustelut:

Investointiohjelmassa uudisrakentamiselle varattu rahoitus seuraa maanmyyntitavoitteita tai yritysten sijoittautumisen aikatauluja.

- *vuosien 2024-2027 aikana on välttämätöntä toteuttaa uudisrakentamista, mikäli halutaan maanmyyntituloja. Maanmyyntiä toteutetaan kaupungin asunto-ohjelman ja strategian mukaisesti.*

Poistamalla tai siirtämällä investointiohjelmasta uudisrakentamisenkohteita ei saavuteta todellisia säästöjä. Poistettujen investointikustannusten osalta siirrot voivat joko suoraan tai välillisesti vaikuttaa kustannusten nousuun seuraavissa investointiohjelmissa ja maata ei voida myydä, elleivät myytävät alueet ole rakentamiskelpoisia. Rakennettujen ja jalostettujen alueiden taloudellinen kannattavuus näkyy lyhytaikaisesti myyntituloina ja pitkällä

aikavälillä tarkasteltuna verotulojen kasvuna ja lähipalveluiden tarpeena. Tähän tavoitteeseen pääsy edellyttää pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä prosessin kaikissa vaiheissa.