

Lausunto investointiohjelmasta

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

Infran investointiohjelma rakennetaan seuraavalle vuodelle huomioiden myös tulevat suunnitelmakaudet, sillä tarkkuudella, kun ne ovat ohjelmaa laadittaessa tiedossa. Pidemmällä 10-vuotis tarkastelujaksolla suunnitelman muutokset ovat mahdollisia ja usein jopa todennäköisiäkin taloudellisten ja toiminnallisten seikkojen muuttuessa pidemmän aikavälin tarkastelussa. Osa hankkeista on myös vuosittaista tarkastelujaksoa laajempia useita vuosia kestäviä kokonaisuuksia, jolloin niiden toteutus ja taloudelliset vaikutukset ulottuvat myös seuraavaa suunnitelmavuotta pidemmälle ajanjaksolle. Tällaisia hankkeita ovat muun muassa keskustan kehittäminen Bulevardi-korttelin ympäristössä ja Ainolan aluekeskuksen rakentaminen. Myös Puistoalueiden, kuten rantapuiston ja Vanhankylänniemen kehittämisuunnitelmaan liittyvät rakentamistoimenpiteet ajoittuvat useamman vuoden ajalle. Tarvittaessa investointiohjelman säästökohteet tulee pääsääntöisesti löytää kehittämishankkeista, tai liikennetarkoituksia parantavista toimenpiteistä kokonaisuus huomioiden. Kasvustrategian toteuttaminen ja maanmyyntitulojen toteutuminen edellyttää uusien asuinalueiden infran rakentamista. Rakennetun ympäristön peruskorjauksilla mahdollistetaan turvallinen ja toiminnallinen lähiympäristö asukkaille, sekä pidempi elinkaari saneeratuille rakenteille. Peruskorjaus on myös pakollinen aikaansidottu toimeenpide elinkaarensa päähän tulleille vanhoille katu- ja puistorakenteille, sekä vesi- ja viemärijärjestelmien uusimiselle. Yhteistoiminta Järvenpään veden kanssa mahdollistaa samanaikaisen peruskorjaustarpeen toteuttamisen yhden urakan sisällä.

Infran investointiohjelman toteuttaminen on kolmivaiheinen:

1. vaiheessa hankkeen tarpeen määrittelyn/ päätöksenteon jälkeen hankkeen suunnittelu käynnistetään kaavoitusohjelman aikataulujen mukaisesti siten, että hanke voidaan kilpailuttaa ja toteuttaa suunnitellun aikataulun mukaisesti. Tähän prosessiin osallistuu kaavoituksen, infran suunnittelun ja liikennesuunnittelun henkilöstöä. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan erivaiheissa asukastilaisuuksissa, kuulemisten ja mahdollisten muistutusten myötä. Lisäksi suunnittelutyössä käytetään ulkoisia suunnittelijoita.

Kaupungin kärkihankkeissa hankkeen tarve määräytyy kasvustrategian ja maanmyyntitavoitteiden mukaisesti. Kärkihankkeisiin varataan investointiohjelmassa uudisrakentamisen puolella määrärahaa. Investointien valmistelu toteutetaan, kuten edellä kuvattu.



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

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

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

Uusien asuinalueiden rakentaminen ja täydennysrakentaminen 2024–2027

Ainolan aluekeskuksen itäisen puolen rakentaminen käynnistyi vuoden 2022 aikana ja saatiin rakentamiskelpoiseksi pohjoisten osien osalta vuoden 2023 kesällä. Suunnittelua jatketaan itäisellä puolella etelään päin ja eteläisempien alueiden katujen rakentaminen ja peruskorjaus on suunniteltu toteutettavaksi vuoden 2024 aikana. Alueen puistojen rakentamista toteutetaan rakentamishankkeiden puitteissa seuraavina vuosina. Muilta osin hankkeen etenemiseen vaikuttaa muun muassa Pasila-Riihimäki 2.vaiheen lisäraide (Ainolan seisakkeen siirto etelämpään, ja uusi ak), sekä alueen maanmyynnin kehittyminen. Väyläviraston kanssa laadittavilla toteuttamissopimuksilla mahdollistetaan kaupungintarpeet huomioiva yhteisrakentaminen rajapinnoilla ja radan alittavilla rakenteilla (Ainolan asema). Stålhanentien varren asuinalueen Annitädinkylän katusuunnitelmat valmistuvat vuoden 2023 aikana ja toteutus siirtyy kokonaisuudessaan vuodelle 2024. Sävelpuiston ympäristössä rakennetaan vuonna 2024 yhdessä Sibeliuksenväylän peruskorjauksen kanssa kevyenliikenteen väyliä. Kohteet vaikuttavat kaupungin kasvustrategiaan mahdollistamalla myös uusien asukkaiden muuttamisen kaupunkiin.

Vuodelle 2025 ajoittuu Satukallion alueen katujen peruskorjauksen vaihe 2 toteutus, Sahankaaren alueen kadun peruskorjaus ja muut peruskorjausohjelman ja tarpeen mukaiset peruskorjauskohdeet. Katuvalaistuksen peruskorjauksen lisäksi suurpainenaatrium lamppujen vaihtotyö kuormittaa investointiohjelmaa seuraavina vuosina noin 200 t€ per vuosi. Peruskorjausten tavoitteena on vähentää korjausvelkaa, turvata nykyisille asukkaille ja täydennysrakentamiselle turvallinen, teknisesti toimiva lähiympäristö. Peruskorjauksia toteutetaan peruskorjaussuunnitelman ja kiireellisyden mukaan.

Kehittämiskohteiden osalta lähivuosien investointiohjelmaan on kirjattu muun muassa pyöräilyn kehittämiseen, ympäristön turvallisuuteen ja virkistysalueiden kehittämiseen varattavaa määrärahaa, esimerkiksi Rantapuiston eteläosien rakentamista. Vanhankylänniemen kehittämishojelman mukaisille toimille on esitetty investointiohjelmassa uusi varaus vuodesta 2023 alkaen. Kehittämiskohteet ovat tärkeä osa kaupungin veto- ja pitovoimaa, mutta taloudellisista syistä myös ai-noita säästökohteita, muiden hankkeiden toteutus on riippuvaista myynti- ja verotulojen kehityksestä.

Yritysalueiden osalta Svengin alueen (Haarajoki) tonttien myyntitilanteen kehittyessä puuttuvia katu- ja hulevesirakenteita suunnitellaan vuoden 2023 aikana, ja rakentaminen alueella puutteellisin osin toteutetaan vuonna 2024. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen kaupunkiin ja parantaa kaupungin työvoima omavaraisuutta. Yritystonttitarjonnan mah-



dollistamiseksi investointiohjelmaan on esitetty uutena kohteena Mikonkorven teollisuusalueiden rakentamista vuosina 2025–2027.

Geopoliittisen tilanteen kehittymisen vaikutukset energian ja komponenttien hintoihin ovat olleet maltilliset infran rakentamisen osalta. Valmisteluvaiheessa kustannusarvioihin on kuitenkin sisällytetty + 10 % varaus kustannusten nousun osalta. Tarvittaessa kustannusvaikutusta tasataan investointiohjelman sisällä siirtämällä hankkeita tai jättämällä niitä osittain toteuttamatta (esim. pyöräilyn kehittämisohjelman mukaiset toimet). Oletusarvoisesti hankkeet pyritään kuitenkin toteuttamaan suunnitelmien mukaisesti.

Maanmyyntitulojen osalta Infran investointiohjelma noudattelee hankeportfoliota, kaavoitussuunnitelmaa ja on osittain sidonnainen myös maanmyyntitulojen toteutumiseen. Riskinä voidaan edelleenkin todeta investointiohjelman etupainotteisuus suhteessa kaavoituksen ja maanmyynnin toteutumiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että investointiohjelman toteutus tulee ajoittaa kohdekohtaisesti siten, että suunniteltu rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Muita riskejä esiintyy kustannusten hallinnassa. Investointihankinta tulee myös vuositasolla ajoittaa tiettyyn ajanjaksoon kustannusarvion kestävän hankinnan aikaansaamiseksi.

Maanmyyntituloilla pystytään rahoittamaan myytävien kaavoitettavien tonttien ympäristön ja yleisten alueiden infrarakenteita. Maanmyyntituloa tärkeämpänä ovat verotulojen kasvut, joilla pystytään rahoittamaan rakennettavien alueiden huoltoa ja peruskorjauksia. Maanmyyntitulojen lisäksi kohteiden rakentamiseen voidaan hakea ARA-Infra-avustuksia, jotka voivat olla maksimissaan 30 % hankkeen infrarakentamisen kustannuksista. Ainolan aluekeskuksen infrarakentamiseen on myönnetty ARA-avustusta. Avustuksen saamisen ehtona on alueen rakentuminen suunnitelmien ja aikataulujen mukaisesti, sekä ARA asuntojen rakentamisen toteutuminen alueilla. Infrarakentamisen kustannuksia pystytään tehokkaasti kattamaan mainittujen tulonlähteiden kautta. Järvenpään Vesi maksaa myös vesi, viemäri- ja hulevesiverkoston rakentamisesta oman osuutensa, joka näkyy investointiohjelman sisäisinä tuloina kaupungille.

Lisäksi investointiohjelmassa on varauduttu ELY-keskuksen tuleviin tiehankkeisiin Vähänummentien alueella, sekä Väyläviraston ratahankkeen vaihe 2. kaupungin rakentamisvastuulla olevien kohteiden toteutuksia. Nämä kohteet lisäävät suoraan resurssiviisautta kaupungissa mahdollistaen hyvät kulkuyhteydet, sekä ympäristöystävällisesti, että logistisella tavalla. Taloudelliset investoinnit jakautuvat usean toimijan kesken Väylävirasto, ELY-keskus ja kaupunki. Lisäksi Järvenpää kuuluu MAL-sopimuksen piiriin, jossa on mahdollisuus saada lisärahoitusta mm. MAL- ja KUHA-hankkeiden kautta (Valtion kaavoituksen, rakentamisen ja liikenteen edistämisen hankkeiden tukimuotoja).

Kehitys-/yleissuunnitteluvaihe 2028–30

Tärkeimpänä kehitys- ja yleissuunnitteluvaiheen uudisrakentamisen kohteena tulee olemaan Haa-rajoen asemanseudun alue edellyttäen, että kaupunki pystyy hankkimaan asemanseudun maa-alueet omistukseensa ja alueen rakentamistarve on olemassa. Alueelle on suunnitteilla myös Järvenpään Veden hankkeena uutta siirtoviemäri ja vesijohtolinjausta, jonka pohjalle myös tulevien alueiden vesihuolto perustuu. Tämän lisäksi vaiheen aikana on suunniteltu toteutettavaksi olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamista ja Ristinummen läntisen puolen asuinalueiden infran rakentamista. Korjausrakentamisen osalta korjausvelan vähentyminen saavuttaa kaupungin valtuuston 2019 asettaman tavoitteen (-18 Me) vuoteen 2030 mennessä, mikäli investointiohjelmaan ei korjausrakentamisen osalta tehdä muutoksia. Käyttötalouteen kaikilla uudisraken-



tamisen kohteilla on niiden luonteen mukaisesti vaikutusta kustannuksia kasvattavasti. Näitä menoja kompensoivat saatavat maanmyyntitulot ja uusien alueiden kiinteistöverokertymät.

Palveluverkko/-hankesuunnitteluvaihe 2031–33

Hankesuunnitteluvaiheen kehittyessä yleissuunnitteluvaiheeksi viimeisten vuosien aikana suunnitellut investoinnit tulevat todennäköisesti lisääntymään ja niihin tulee varautua tulevissa investointiohjelmissa tarkennuksin. Keskeisiä hankkeita on siirretty investointiohjelma- ja hankesuunnitteluvaiheeseen. Tällaisia ovat muun muassa Kaupungintalon alueen (The Rock), kävelykadun jatkeen ja torin peruskorjaus.

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

Hankkeiden priorisointi ja kannustinmekanismi mahdollisia lisäsäästötoimenpiteitä varten

Kaupunkikehityksen palvelualue esittää lisäsäästötoimenpiteenä kannustavan talousohjauksen periaatteen mukaista mekanismia, jolla jo kaupungille tuloutuneet maanmyynnin tavoitetason ylittäneet maanmyyntituotot voitaisiin ohjata tuleviin kasvuhankkeisiin. Nykytilanteessa maanmyynnin tavoitetason ylittäminen johtaa siihen, että tulevina vuosina tavoitteisiin on aikaisempaa vaikeampaa päästä, sillä maanmyynnin ylityksen synnyttäneet tontit on jo myyty, ja myyntivoitto niistä kirjattu kaupungin tulokseen. Mekanismin käyttöönoton myötä on kaupunkikehityksen palvelualueen mahdollista ohjata jo syntyneitä ylimääräisiä tulosta strategian mukaisesti kasvuhankkeisiin (esim. uusien yritysalueiden rakentaminen, pientaloalueiden rakentaminen) ilman että alueille tarvittaisiin uutta ja ylimääräistä infran rakentamisrahaa.

Kaupunkikehityksen palvelualue voi omaa toimintaa tehostamalla tulouttaa budjetin ylittävät tuotot uusiin kasvuhankkeisiin. Kasvuhankkeet, mihin ylitys kohdistetaan, valitaan siten, että ne tukevat kaupunkistrategian ja edelleen asunto- ja elinkeino-ohjelman mukaisia hankkeita. Esimerkkejä tällaisista uusista hankkeista ovat uudet pientaloalueet ja yritysalueet. Svengin yritysalueen toteutuneiden maanmyyntitulojen osalta investointiohjelmaan esitetään vuosien 2025–27 ajalle investointeja Mikonkorven yritysalueen rakentamiseen tämän kannustinmekanismin pohjalta.

Irtaimisto

ICT-investointien ja muiden pitkävaikutteisten investointien osalta seurantavastuu on siirtynyt konsernipalveluille vuoden 2023 alusta, jonka takia niitä ei esitetä tässä lausunnossa.

Irtaimisto ja kalustoinvestointien osalta kevään valmistelussa oli jäänyt huomioimatta, sekä kehiksestä pois mittauskaluston päivitys 4G-verkkoa tukeviin laitteisiin. Laitteiden päivitys uusiin on perusteltua, koska päivitettävät laitteet ovat tulleet käyttöikänsä päähän ja ne eivät tue 4G, tai sitä suurempaa nopeutta tarjoavaa 5G verkkoa. Suomen 3G verkko tullaan myös ajamaan alas ja sulkemaan vuoden 2023 aikana, jolloin vanhojen laitteiden käyttö vaikeutuu, tai estyy kokonaan.

Tarvittavien laitteet ja laitteisiin liittyvien palveluiden hinnat ovat seuraavat:



Tarvittavien laitteiden ja laitteisiin liittyvien palveluiden hinnat ovat seuraavat:

Mittauslaite GNSS RTK-vastaanotin (2 kpl) ja Mittauslaitteen maastotietokone (2 kpl) 55.500 euroa, laitteiden ylläpitosopimus (4 vuotta) 1 950 euroa/vuosi, VRS Pro ja ADV sekä GT-tukiasemapalvelu vastaanottimelle ja maastotietokoneelle 3 880 euroa/vuosi.

Vuoden 2024 Kaupunkikehityksen kalustoinvestointeihin tulisi näin ollen varata 58 000 euroa.

Investointihankkeiden resursointi

Investointiohjelman mukaiset toimet pystytään toteuttamaan Kaupunkikehityksen nykyisillä henkilöstöresurseilla. Hankkeissa voidaan tarvita lisäksi projektihenkilöitä, jotka kustannetaan hankkeelta.

Investointiohjelmaan tehdyt karsinnat

Vuosien 2024–33 investointiohjelman virkamiesvalmistelussa on korostettu strategisten taloustavoitteiden saavuttamista, mikä on tarkoittanut investointiohjelman karsimista ja sopeuttamista taloussuunnitelmakehityksen mahdollistamaan käyttötalousraamiin. Investointitaso on pyritty mitoittamaan kaupungin oletetun kantokyvyn mukaiseksi siten, että strategiassa vuosille 2026 ja 2030 asetetut lainamäärä- ja taseen kertynyt ylijäämä -tavoitteet täyttyvät. Infran investointiohjelman sopeuttamisessa on kiinnitetty huomioita hankkeiden aikatauluihin ja hankelaajuuksiin nykytiedon pohjalta. Infran rakentamisen investointiohjelma on suunniteltu alueiden kehittämissuunnitelmien ja korjausrakentamistarpeen pohjalta yhteistyössä kunnallistekniikan, Järvenpään veden ja maanhankinnan ja hankekehityksen kanssa.

Maanmyynnit

Maanmyyntien osalta tilanne on oleellisesti muuttunut kesän jälkeen ja nyt kehysvalmistelussa mukana olleet maanmyyntien nettototeumat eivät arvion mukaan toteutuisi. Kehyksessä maanmyyntejä oli ajateltu toteutuvan 5,080 Me vuoden 2024 aikana, ja 5,692 Me vuonna 2025.

Parhaimman arvion mukaan maanmyynneistä käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustasolla jäisi toteutumatta vuoden 2024 aikana 700 Te, ja vuoden 2025 aikana 700 Te. Näin ollen kehysten mukaisiin lukuihin ei näillä näkymin päästä. Alkuperäisiä kehyksessä esiteltyjä maanmyyntien tuottoja tulisi täsmentää alaspäin edellä esitetyillä euroilla talousarviovalmistelun edetessä myöhemmässä vaiheessa, ja lisäksi lisäkarsintoja jouduttaneen tekemään käyttötalouteen, sekä investointeihin kattamaan tulojen vähennyksiä.

