

JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN YRITYSTONTTITARJONTA

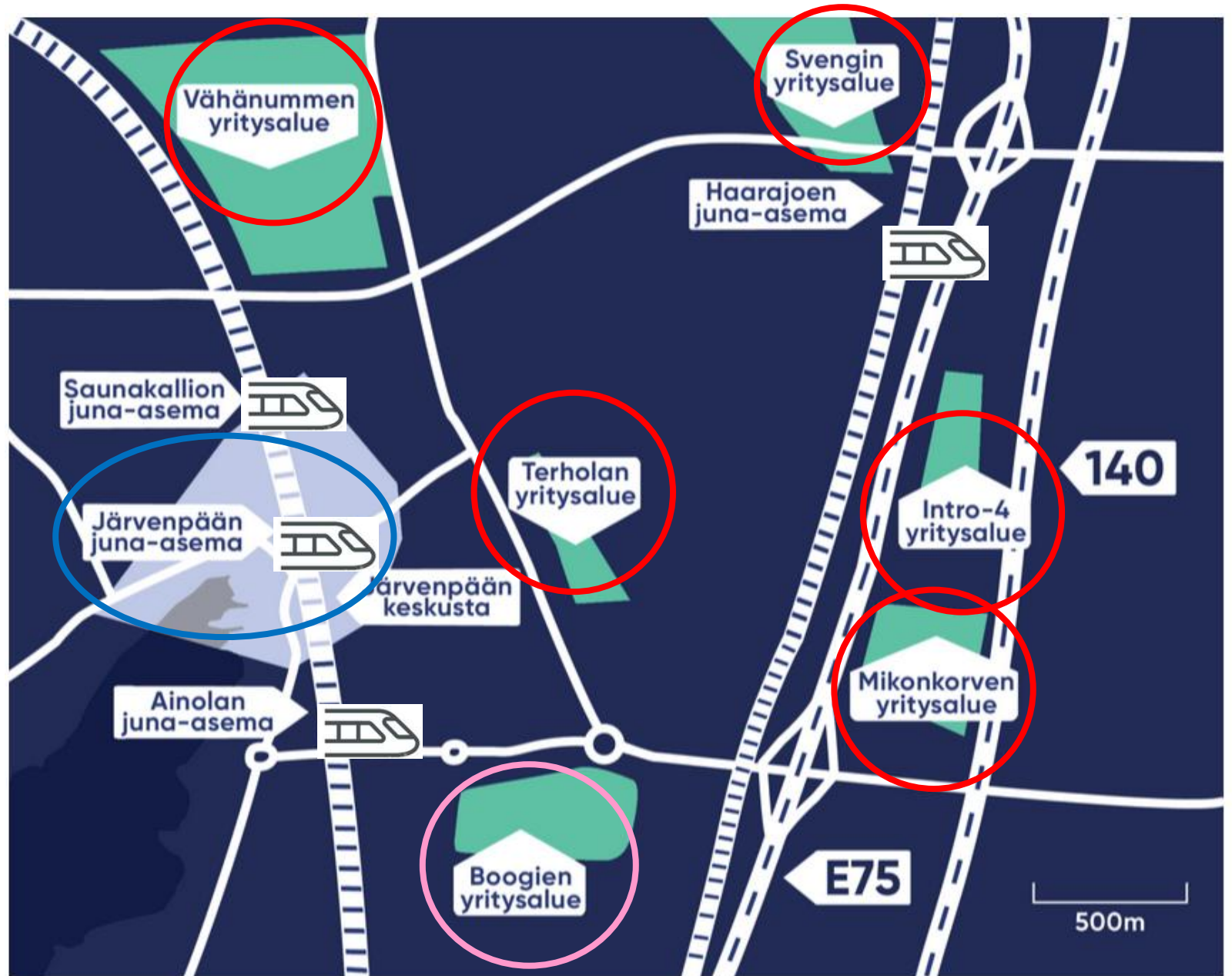
JÄRVENPÄÄ ON ERINOMAINEN MAHDOLLISUUS YRITYSTEN
SIJOITTUMISRATKAISUILLE

JÄRVENPÄÄSSÄ INVESTOIDAAN PITKÄJÄNTEISESTI YRITYSALUEISIIN - KUUSI YRITYS- JA TEOLLISUUSALUETTA SEKÄ KESKUSTAN ALUE

Svengin yritysalue on uusin, jonne Postin varastoliiketoiminnan mittava kokonaisuus rakentuu. 1. vaihe valmistunut 05/2025.

Boogien yritysalueen kokonaisuus myytiin nopeasti (mm. Lidl jakelukeskus, Motonet, Rusta, Gigantti, Saka, Puuilo).

Uusi Mikonpelto II yritysalue on parhaillaan kaavoituksessa (Vanhan Lahdentien varrella).



8. Kärkitoimenpiteet

– Yritysten kasvua, sijoittumista ja Järvenpään yritysystävällisyyttä konkreettisella tekemisellä ja viestinnällä



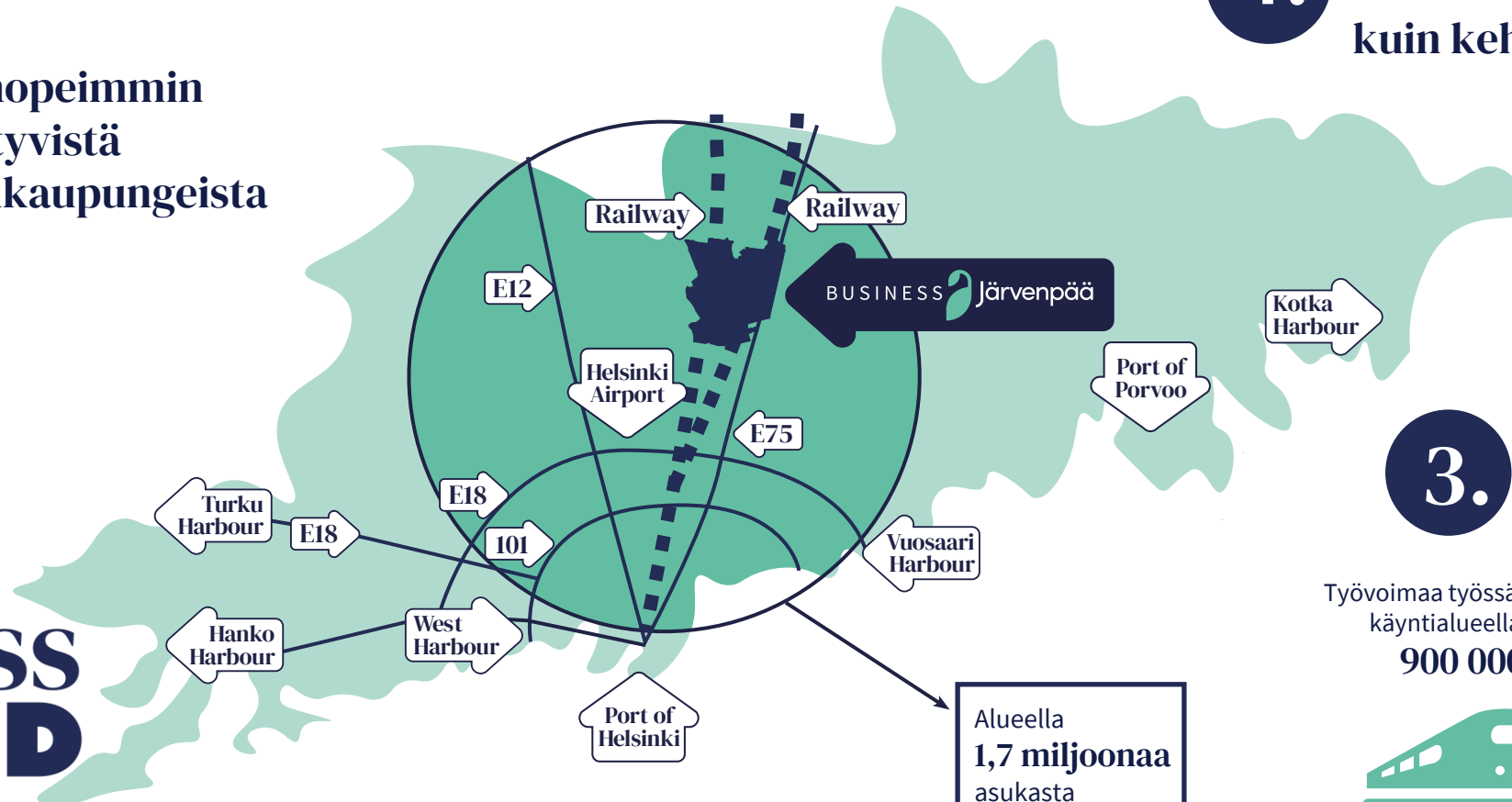
Järvenpäässä toimii jo noin 3 000 yritystä.
Asukkaita on noin 47 000.

Järvenpää

1. Yksi nopeimmin kehittyvistä kasvukaupungeista

Business
BEYOND
the Usual

2. Erinomainen sijainti ja saavutettavuus



4. Toimitilojen ja tonttien hinnat kilpailukykyisemmät kuin kehäteiden sisäpuolella

3. Työvoiman hyvä saatavuus ja liikkuvuus

Työvoimaa työssä-käyntialueella
900 000



Järvenpäässä työvoimaa
24 000



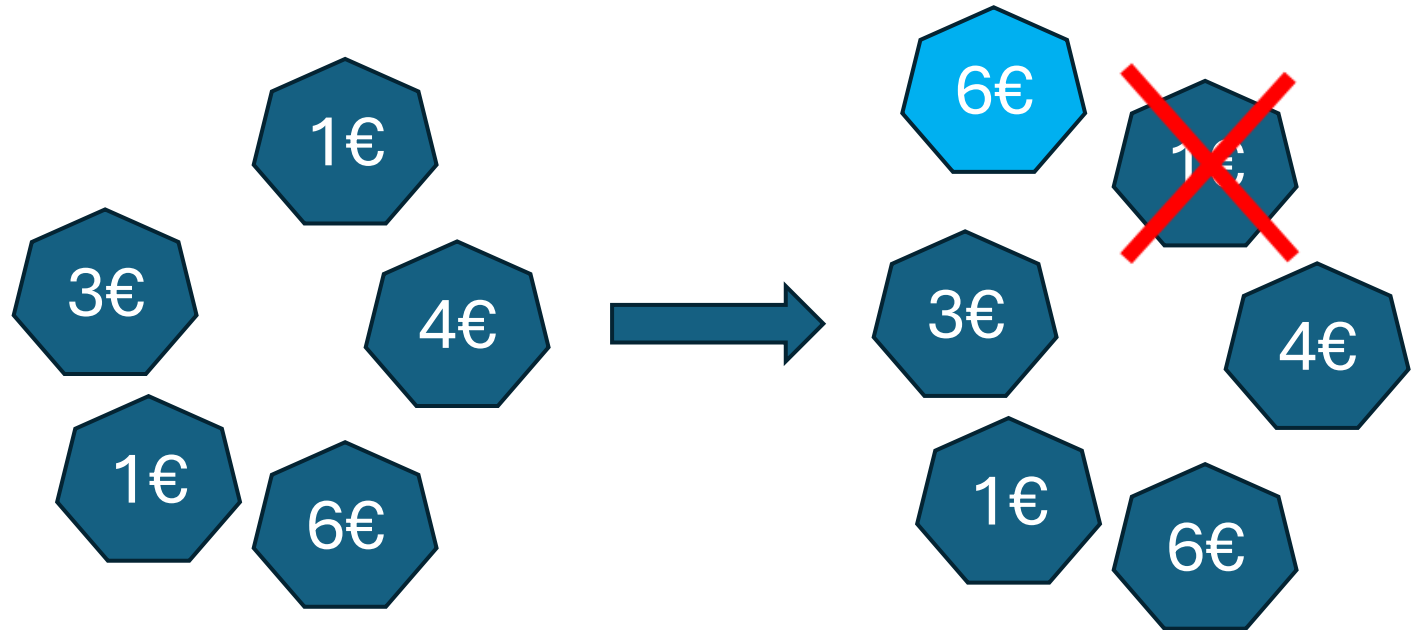
15 000
pendelöi kaupunkiin tai kaupungista päivittäin

Alueella
1,7 miljoonaa
asukasta



Yritystonttien myynnin ennustaminen

- Yritystonttien myyntiennuste perustuu siihen, että kunakin vuonna lasketaan markkina-arvojen summa kaikista vapaina olevista yritystonteista.
- Tämä summa jaetaan viidellä, jolloin saadaan ennuste investointiohjelman vuosille 1-5. Oletuksena, että kaikki tontit myydään tasaisesti viiden vuoden kuluessa.
- Valmisteilla olevien asemakaavojen synnyttämien tulevien yritystonttien myyntiennuste lasketaan samalla tavalla, mutta tuloennuste sijoitetaan vuosille 6-10.



Jos yritystontteja on kaikkiaan myytävänä 15 euron edestä, syötetään vuosien 1-5 tuloennusteeksi 3 euroa.

Mikäli vuoden aikana esimerkiksi myydään yksi tontti (1€) ja myyntiin tulee yksi uusi tontti (6€), on tonttien myyntihintojen summa 20 euroa ja seuraavaan investointiohjelman vuosille 1-5 syötetään tuloennusteeksi 4 euroa.

Yritystonttien myyntiennuste vuosille 2027-2036

- Yritystontteja on myymättä 31.3.3026 yhteensä 3,5 miljoonan euron edestä (12 erillistä tonttia)
 - Täten vuosiennusteeksi vuosille 2027-2031 tulee 0,7 miljoonaa euroa
- Lisäksi myymättä on datakeskus –tontti, jonka arvo on 3,0 miljoonaa euroa.
 - Kyseinen tontti on luovutettu lunastusoikeudellisella maanvuokrasopimuksella toimijalle, mikä oikeuttaa toimijan ostamaan tontin vuonna 2028. Toimijalla ei ole velvollisuutta ostaa tonttia.
 - Koska suuriin hankkeisiin liittyy epävarmuuksia, joilla on tapana heijastua aikatauluihin, on datakeskus –tontin myynnin ennustettu sijoittuvan vuodelle 2029.
- Valmisteilla on kaksi asemakaavaa (Mikonpelto II ja Intro Eteläinen) sekä Wärtsilän alueen osa-yleiskaava. Näistä kaavoista on ennakoitu tuloja vuosille 2032-2036 yhteensä 2,5 miljoonaa euroa eli 0,5 miljoonaa euroa per vuosi.

Maanmyynnit ja -ostot

Maanmyynnit M€	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Yhteensä 26-35
Yritystontit	0,7	0,7	3,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	8,8

Oriolan sijoittuminen Järvenpään Wärtsilässä (Valmentin ja Lujabetonin ennen omistamille maille)

- Oriolan sijoittumispäätös ja maakaupat tehty alkuvuodesta 2026. Rakentaminen on vuosina 2026-2027.
- Investointi on 110–120 miljoonaa euroa, työpaikkoja tulee n. 180
- Rakennuslupatuotot: arvio 240 000 €.
- Muut tuotot:
 - Kiinteistövero ja yhteisövero
 - Muut välilliset tuotot?
- Noin 30 000 m² skaalautuvaa logistiikkakapasiteettia, optimoitu pohjaratkaisu ja pitkälle automatisoidut prosessit parantavat tehokkuutta
- 30 prosenttia enemmän kokonaiskapasiteettia, mukaan lukien 80 prosenttia lisäkapasiteettia kylmätuotteiden käsittelyyn
- Rakennus suunnitellaan BREEAM Excellent -tasolle, mikä tekee siitä 50 prosenttia energiatehokkaamman ja vähentää Oriolan Scope 1- ja 2 -hiilidioksidipäästöjä Suomessa.



Kaavoitusohjelmaan 2029 ->
Infran investointiohjelmaan 2030 ->
Pinta-ala arvio: 79 000 m²
Rakennusoikeus arvio: 11 850 kem

Koivutie "soiro"

50-100 työpaikkaa

100 työpaikkaa

Vähänummentien TP/y

50 työpaikkaa

Lieksantie TP

30-50 työpaikkaa

Intro pohjoinen TP/y

50 työpaikkaa

Intro eteläinen TP

50-100 työpaikkaa

Vanhan Lahdentien
työpaikka-alue

50-100 työpaikkaa

Sipoontie TP

Mikonpelto, Mäyrätie

100 työpaikkaa

Pohjavesialue, hyvä sijainti ja kiinnostava kohde.

Kaavoitusohjelmaan 2026-2028
Infran investointiohjelmaan 202x
Pinta-ala arvio: 88 200 m²
Rakennusoikeus arvio: 17 640 kem

Maanhankinta.

Kaavoitus- ja infran investointiohjelmaan
2030-luvun taitteessa/-luvulla.
Pinta-ala arvio: 41 500 m²
Rakennusoikeus arvio: 10 375 kem

Pohjavesialue.

Kaavoitusohjelmaan 2029 ->
Infran investointiohjelmaan 2030 ->
Pinta-ala arvio: 40 500 m²
Rakennusoikeus arvio: 8 100 kem

Asemakaava 2026?

-> hyväksyttynä 2026?

Kohde hetkellisesti jäissä tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia varten.

Kaavoitusohjelmaan 2029 ->
Infran investointiohjelmaan 2030 ->
Pinta-ala arvio: 41 000 m²
Rakennusoikeus arvio: 10 250 kem

Maanhankinta.

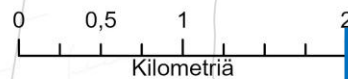
Kaavoitus- ja infran investointiohjelmaan
2030-luvulla.
Pinta-ala arvio: 60 200 m²
Rakennusoikeus arvio: 15 050 kem

Asemakaavan aloitus 2025

-> hyväksyttynä 2026

Kohde tarkemmin esiteltynä seuraavaksi.

- Kohteen edistämistä voidaan priorisoida tarvittaessa (jos asiakas).
- Tulevaisuuden **yrittöskenttien hinnat** arvioidaan ja määritetään kaavoituksen myötä.
- Tonttien tarkat pinta-alat ja rakennusoikeudet tarkentuvat kaavassa ja tontin lopullisen tehokkuuden (e) myötä.
- Toiminnot kohteesta riippuen ovat **tuotantoa ja/tai pienteollisuutta**.
- Yleiskaava ei juurikaan mahdollista kaupallisuutta.



Mikonpelto II uusi yritysalue

- Erinomainen sijainti Vanhan Lahdentien varrella, lähellä Järvenpään E75 eteläistä liittymää
- **Toimijat:** voivat olla teollisuutta, tuotantoa/pientuotantoa
- Kyseessä on toimitilarakennusten korttelialue (KTY-9), jonka pinta-ala on 4 ha ja rakennusoikeutta yhteensä 17 000 k-m².
- **Tonttien hinnoittelu voidaan tehdä asemakaavan valmistumisen jälkeen (ulkopuolinen hinta-arvioitsija)**
- **Infran aikataulu:** 2026-2036, **investointiarvio:** 4 050 M€
- **Aikataulu**
 - Kaavaluonnos 2025
 - Kaavaehdotus kevät 2026 -> **hyväksyminen n. syksy 2026**
 - Kaavan voimaantulo 2 kk ilman kaavavalitusta
 - **Yritystontteja pääsee toimijat rakentamaan arviolta 2028**

100
työpaikkaa
(arvio)



Kaavasunnittelualue ilmakuussa 2024.

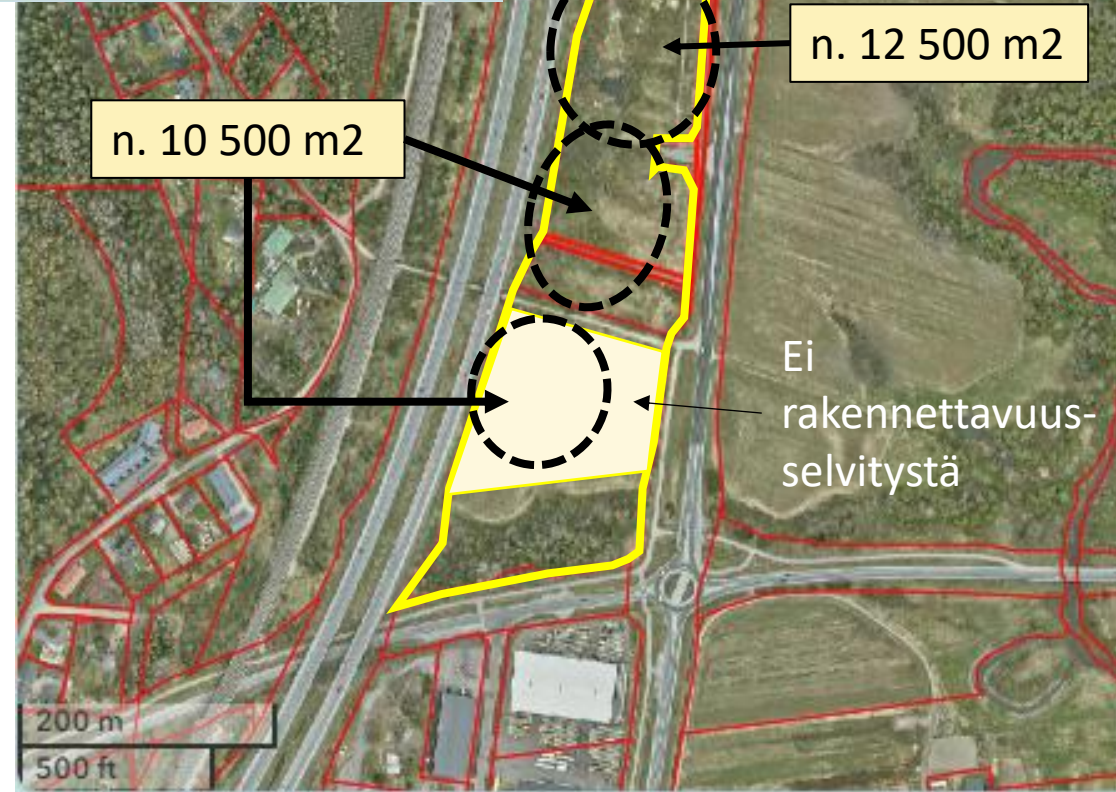
Alustavat havainnekuvat



Intron eteläpuoli

- Intron yritysalueen laajennus etelän suuntaan, alueella jo valmiiksi myynnissä Tahti 1 –yritystontti
- Erinomainen sijainti Vanhan Lahdentien varrella, näkymä myös Lahden moottoritille
- **Toimijat:** Alue voisi olla teollisuutta, tuotantoa/pientuotantoa
- Tontin vieressä menee kaasuputket
- Nykyisen Tahti 1-tontin keskellä 'lätäkkö'
 - -> tontin parantaminen myyntikuntoon?
- Aikataulu:
 - Luonnos 2026?
 - Ehdotus 2026 tai 2027?
 - Kohde hetkellisesti "jäissä" tarkempia suunnitelmia ja tontin käyttötarkoitussuunnitelmia varten -> kohde edistyy arviolta 2026-2027, jonka jälkeen voidaan edistää infran suunnitelmia.
 - Kaavan voimaantulon jälkeen voidaan hyväksyä kunnallistekniset suunnitelmat ja aloittaa rakentamisurakan kilpailutus

50
työpaikka
(arvio)



Pohjois-Wärtsilän osayleiskaavasta

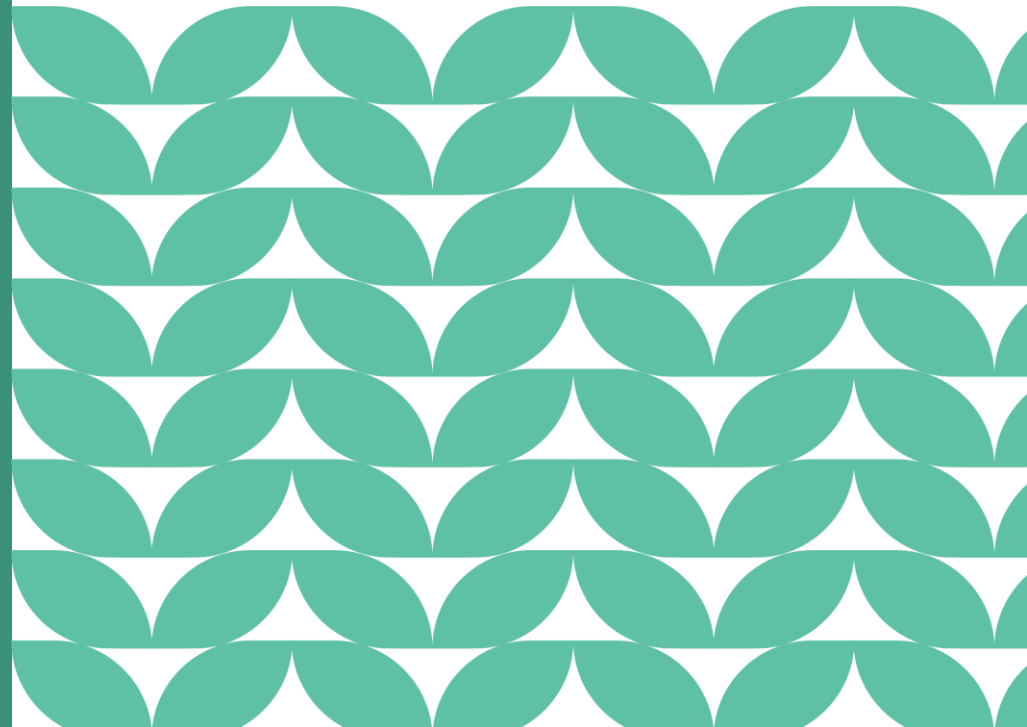
Investoinnit:

aikataulu: 2030-2036

investointiarvio: 6M€



Järvenpää



TARKASTELUALUEET JA YLEISKAAVA 2040

Arvio: 400 työpaikkaa
n. 20 ha

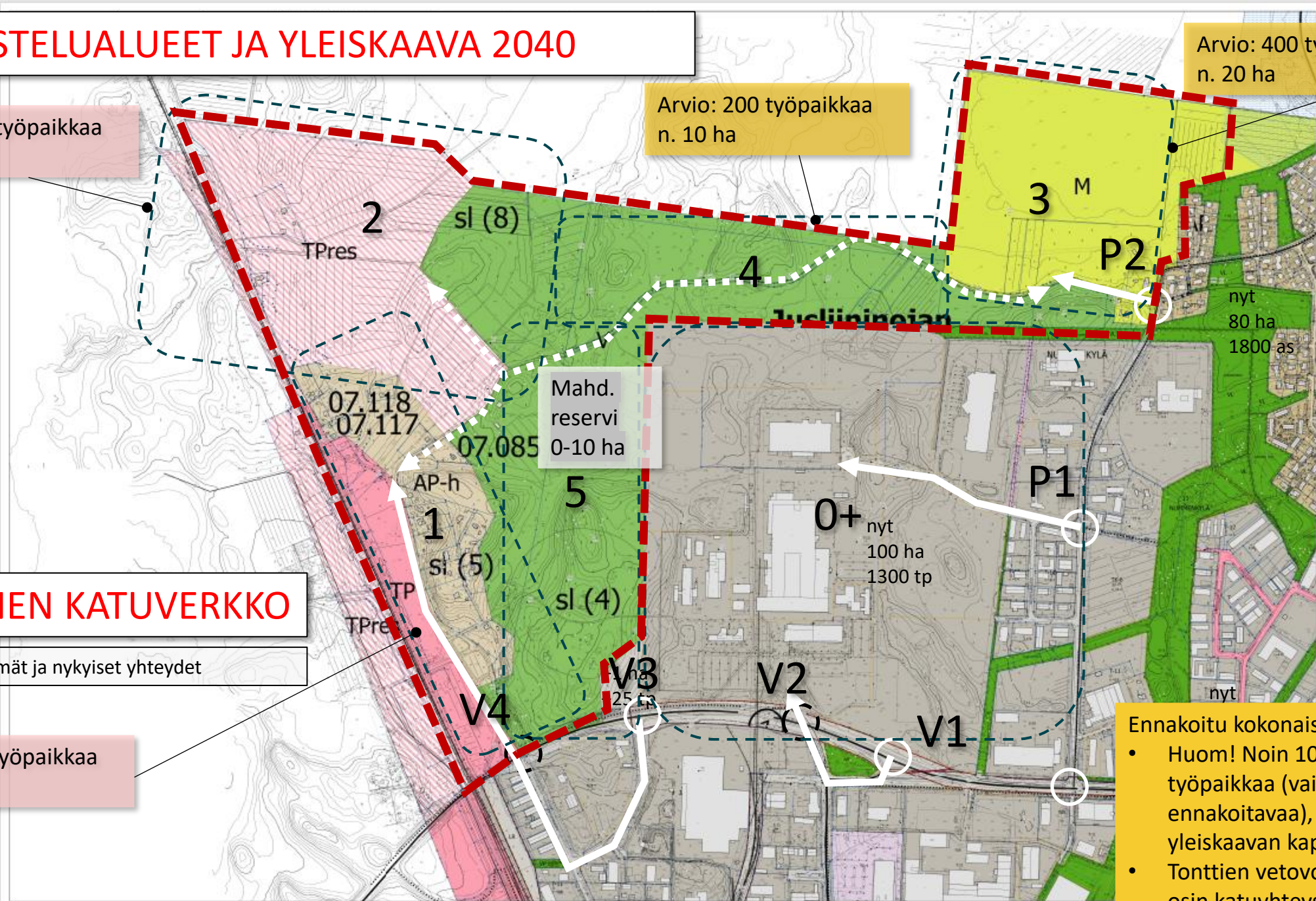
Arvio: 200 työpaikkaa
n. 10 ha

Arvio: 400 työpaikkaa
n. 20 ha

NYKYINEN KATUVERKKO

Nykyiset liittymät ja nykyiset yhteydet

Arvio: 200 työpaikkaa
n. 8 ha




Ennakoitu kokonaistyöpaikkamäärä:

- Huom! Noin 1000 – 3000 työpaikkaa (vaikeasti ennakoitavaa), josta puolet nyky-yleiskaavan kapasiteettia
- Tonttien vetovoima riippuvaista osin katuyhteysjärjestelyistä.

POHJOIS-WÄRTSILÄN OSAYLEISKAAVAN ALUERAJAUS YLEISKAAVA 2040 -POHJALLA

Osayleiskaavan
suunnittelualue
n. 140 ha (1,4km²)

 = Mahdollista jo nyt
asemakaavoittaa

Osayleiskaavan jälkeen laaditaan
asemakaava 2020-luvun lopulla.

Investoinnit:

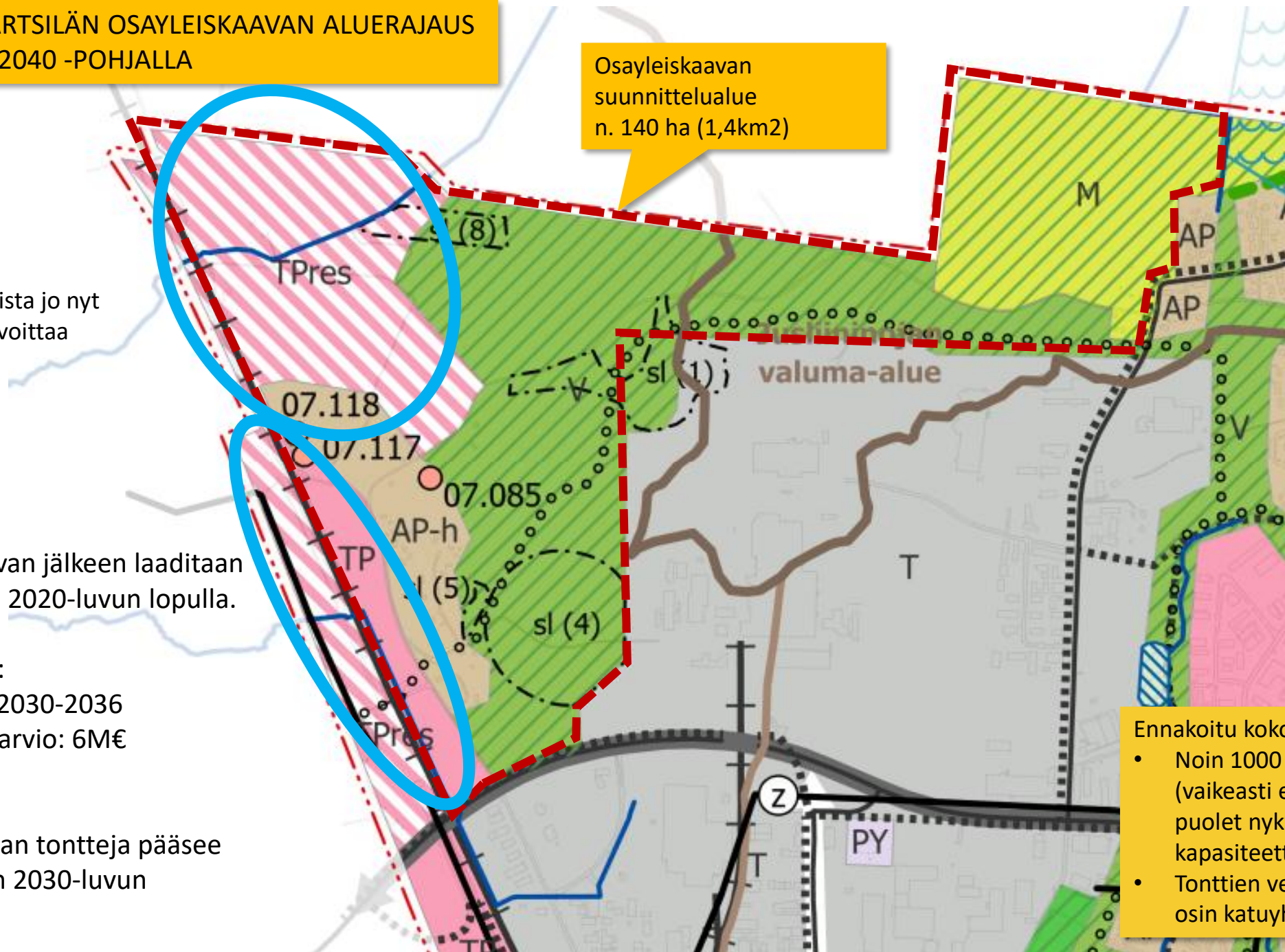
- aikataulu: 2030-2036
- investointiarvio: 6M€

Yritykset:

- rakentamaan tontteja pääsee
arviolta noin 2030-luvun
alkupuolella

Ennakoitu kokonaistyöpaikkamäärä:

- Noin 1000 – 3000 työpaikkaa
(vaikeasti ennakoitavaa), josta
puolet nyky-yleiskaavan
kapasiteettia
- Tonttien vetovoima riippuvaista
osin katuyhteysjärjestelyistä.



Kaavatyön eteneminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (osayleiskaavan laatiminen)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Osayleiskaavatyö käynnistyi syksyllä 2025

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

Täydentävät luontoselvitykset 2026

Luonnos nähtävillä keväällä 2027

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

Ehdotus nähtävillä loppuvuodesta 2028

4. Osayleiskaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

Hyväksymiskäsittelyyn kevään 2028 aikana