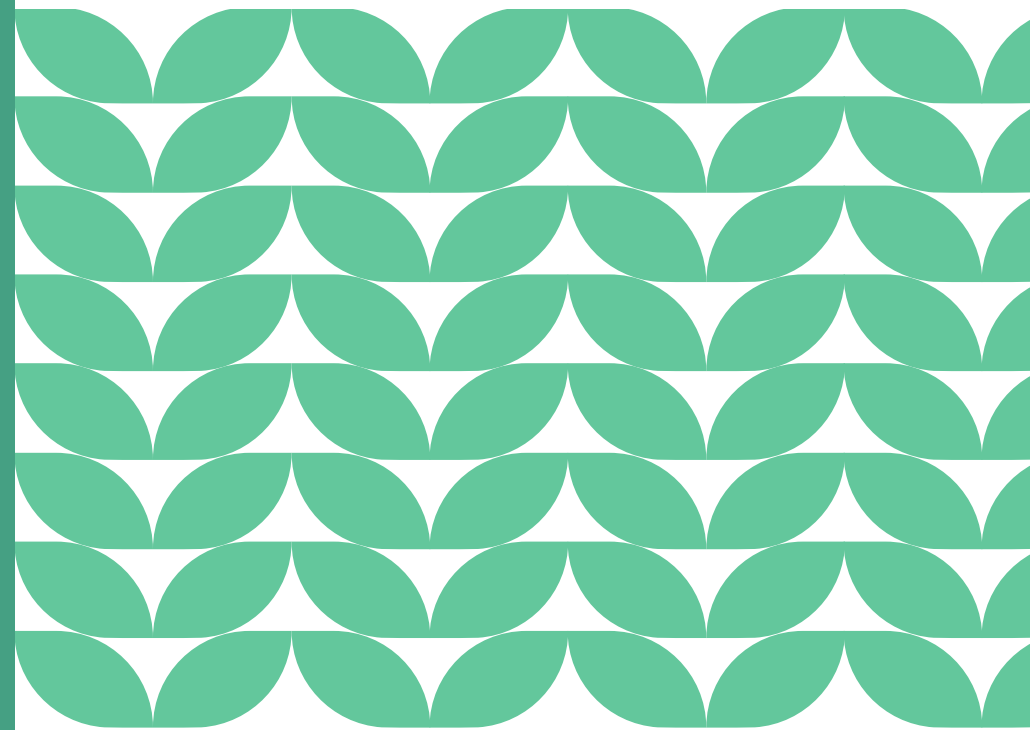


Kaupunginhallitus - iltakoulu

Tilannekatsaus Jampan
ostoskeskusalueen kehittämisestä

14.12.2023

Juhana Hiironen
Maankäyttöjohtaja, Järvenpään kaupunki



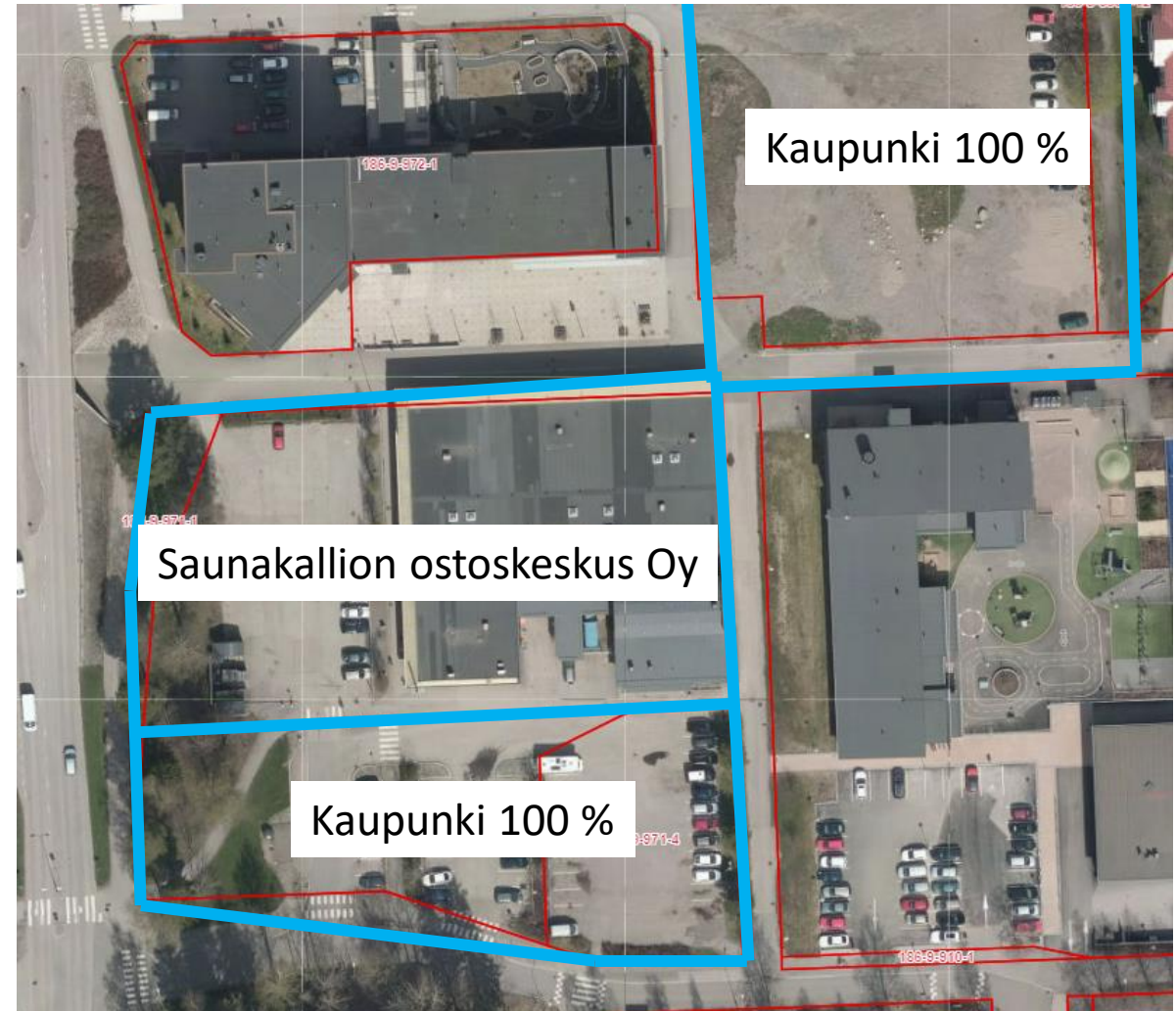
Missä mennään tällä hetkellä?

- Jampan ostari tuhoutui tulipalossa 25.3.2022
- Palopaikka raivattiin keväällä 2022
- Kaupungin tavoitteet palon jälkeen:
 1. Turvata tärkeimmät väliaikaiset palvelut alueella
 2. Käynnistää projekti pysyvien palveluiden turvaamiseksi
- 11/2022 Alepa avasi ovensa Jampassa, muutoin alueen kehittäminen ei ole edistynyt
- Kaupunkikehityksen huolena alueen kehittämisprojektin pitkittyminen
 - Mikäli kaavoitus tulisi vireille tänään, voisivat pysyvät palvelut avata ovensa syksyllä 2027.



Omistusosuudet ja ehdotetut transaktiot kehittämisen edistämiseksi

- Saunakallion ostoskeskus Oy:n nykyiset omistusosuudet:
 - Järvenpään kaupunki 24%
 - Järvenpään seurakunta 16%
 - Cibus 56%
 - Porin Laiva- ja satamapalvelut 4%
- Vakuutusyhtiön korvausesitys 3,256 M€.
 - Ostoskeskus Oy hyväksynyt korvauksen



Suunniteltu kaavoitus- ja rakentamisprosessi



Viranhaltijapäätöksen sisältö

- Järvenpään Jampassa sijaitseva Saunakallion Ostoskeskus Oy:n kiinteistö tuhoutui tulipalossa maaliskuussa 2022. Tulipalon jälkeen Järvenpään kaupunki on pyrkinyt turvaamaan alueen tärkeimmät peruspalvelut (mm. päivittäistavarakauppa) ja toisaalta edistämään alueen uudelleen rakentumista. Jampan palvelutarjonta on tukeutunut vahvasti ostoskeskukseen ja tulipalon myötä nämä lähipalvelut puuttuvat alueelta. Jampan uudelleen rakentamishankkeen tavoitteena on monipuolisten palveluiden turvaaminen alueella, lähellä asukkaita. Tuleva uudisrakentaminen päivittää ympäristön yleisilmettä ja nostaa alueen profiilia. Tavoitteena on monipuolinen hybridikortteli, jossa on asumista, kaupallisia palveluita, apteekki ja seurakunnan tilat ym. Hankkeen edistämiseksi Järvenpään kaupunki on neuvotellut Saunakallion Ostoskeskus Oy:n osakkeiden hankkimisesta muiden yhtiön osakkaiden kanssa. Omistajina osakeyhtiössä ovat Järvenpään kaupungin (omistusosuus 24 %) lisäksi Temple Holding Oy (omistusosuus 56 %), Järvenpään seurakunta (omistusosuus 16 %) ja Porin laiva- ja satamapalvelut (omistusosuus 4 %).
- Kaikille osakkaille on tehty vastaavanlainen ostotarjous, jossa kaupunki on tarjonnut yhtiön maapohjasta kauppahintaa 240 €/k-m², millä perusteella Järvenpään seurakunnan tonttiosuuden kauppahinta on yhteensä 80.000 euroa, ja Porin laiva ja satamapalveluiden tonttiosuuden kauppahinta 20.000 euroa.
- Vakuutusyhtiö on maksanut Saunakallion ostoskeskus Oy:lle 3.256.000 euron suuruisen vakuutuskorvauksen. Vakuutuskorvaus jaetaan osakkaiden kesken omistusosuuksien suhteessa ja maksetaan osakkaille ennen kuin nyt käsillä olevan kaupan voi toimeenpanna.
- Täten tämän ostokaupan toteutuminen on ehdollinen sille, että Saunakallion ostoskeskus Oy tilittää vakuutuskorvauksen osakkaille em. tavalla.
- Koska kaupungin talousarviossa ei ole varattu määrärahaa osakkeiden oston, on kauppa ehdollinen sille, että kaupunginvaltuusto hyväksyy talousarviomuutoksella kauppahintaa vastaavan siirron investointiosan maanostoista osakkeiden oston.
- Järvenpään kaupungin hallintosäännön, liitteen 1: Taloudellinen toimivalta, kohta 3 mukaan: palvelualuejohtaja päättää irtaimen omaisuuden hankinnasta silloin kun hankinnan arvo on enintään 85.000,00 euroa. Täten ostokauppa kuuluu kaupunkikehitysjohtajan toimivaltaan.