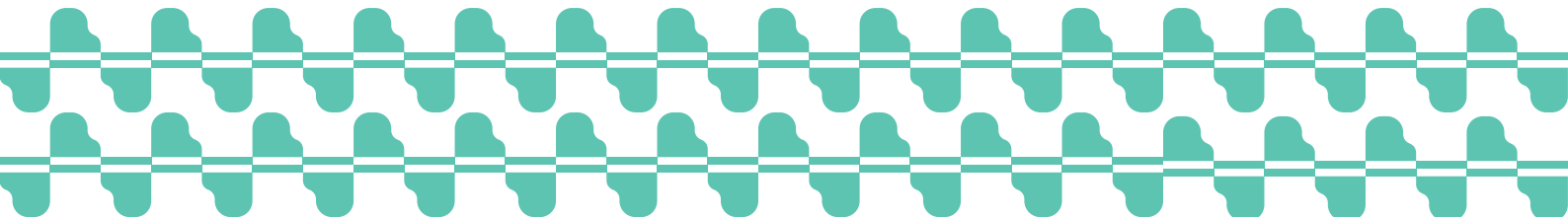


# Tilaomaisuuden kehittämisperiaatteet 2022 - 2031

Talousjaosto 28.10.2021

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto



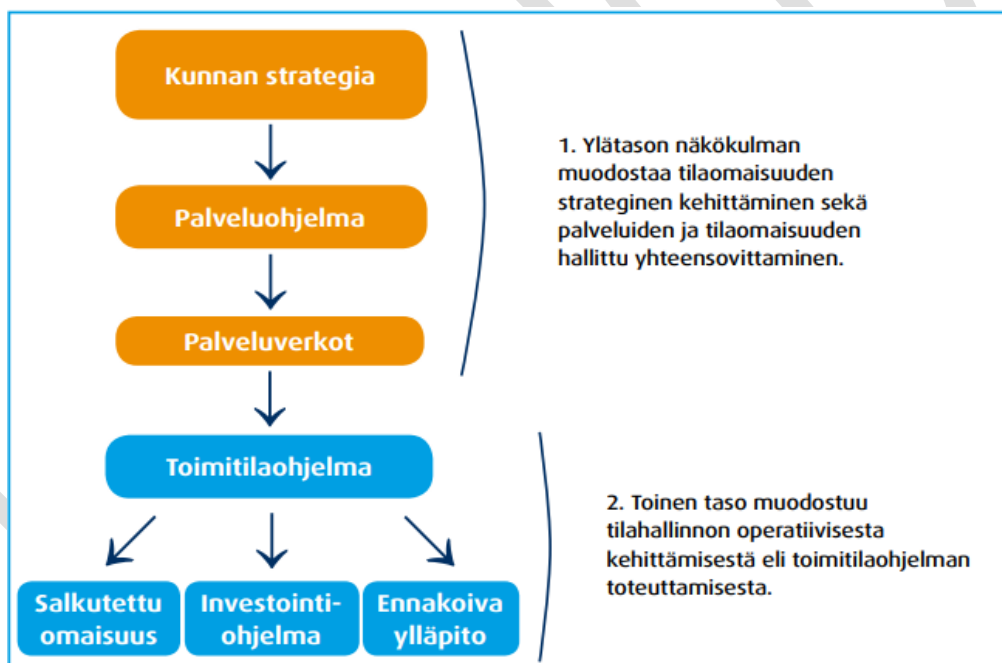
## SISÄLTÖ

JOHDANTO .....	2
TILAOMAISUUDEN KEHITTÄMISPERIAATTEET VUOSILLE 2022–2031.....	3
<i>Palveluohjelma – mitä palveluja kaupunki järjestää ja kuinka ne tuotetaan</i> .....	3
<i>Palveluverkot</i> .....	4
Palveluverkon yleiset kehittämisperiaatteet .....	4
<i>Toimitilaohjelma</i> .....	6
Järvenpään kaupungin toimitilaohjelman kehittäminen.....	6
Toimitilaohjelman ohjauskeinot.....	7
Kulttuurihistoriallisten arvokiinteistöjen ylläpitosuunnitelma .....	8
Kiinteistöjen jalostaminen .....	9
Hankkeiden ohjaus ja päätöksenteko .....	10
YLEISET LÄHTÖKOHDAT TILAOMAISUUDEN KEHITTÄMISELLE JA PALVELUIDEN SISOITTUMISELLE .....	13
<i>Kaupunkistrategia</i> .....	13
Palveluverkon muutostekijät.....	13
Palvelujärjestelyihin vaikuttavat muutokset toimintaympäristössä vuoden 2020 jälkeen .....	14
<i>Talous</i> .....	14
<i>Yleiskaava ja maankäytön toteutusohjelma</i> .....	15
<i>Väestösuunnite</i> .....	16
LIITTEET .....	18
<i>Liite 1 Investointien vaiheet ja päätöksenteko</i> .....	18
<i>Liite 2 Kiinteistöjen jalostamisprosessi</i> .....	19
<i>Liite 3 Väestösuunnite 2021</i> .....	20

## JOHDANTO

Kaupungin toimitilakokonaisuus muodostuu kaupungin omistamista tiloista sekä ulkoa vuokratuista tiloista. Kaupungilla on merkittävä määrä tiloja, jotka ovat päätyneet kaupungin omistukseen vuosikymmenten saatossa erilaisia väyliä pitkin: tiloja on rakennettu vastaamaan silloista palvelutarvetta, hankittu erilaisessa taloudellisessa tilanteessa, erilaisista syistä ja erilaisin perustein. Taloudellinen tilanne ja palvelutarve on muuttunut. Sote-uudistuksen seurauksena omistuseriintymät sosiaali- ja terveystoimen ja pelastustoimen tiloihin muuttuvat merkittävästi edelleen.

*Tilaomaisuuden kehittämisperiaatteet 2022–2031* on kaupunginvaltuuston hyväksymä strateginen asiakirja, joka kokoaa tilaomistamisen ja omaisuuden kehittämisen tavoitteet seuraavalle vuosikymmenelle kytkemällä kaupungin strategiset päämäärät, palveluohjelman, 10 vuoden investointiohjelman ja yleiskaava 2040 maankäytön linjaukset kokonaisuudeksi. Tilaomaisuuden kehittämisperiaatteet ohjaavat tilojen omistamista, palveluverkkosuunnittelua, investointeja ja tilojen käyttöä tavoitteena kestävä, tarvetta vastaava ja kustannustehokkaat ratkaisut. Asiakirja vastaa siis kaupungin yleisiin tilaomistuksen ja omistajaohjauksen kehittämistarpeisiin, tavoitteena palveluiden ja tilaomaisuuden hallittu yhteensovittaminen.



**Kuva1.** Lähde: E. Korhonen & J. Niemi: Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Ohjeita kuntakonsernien tilaomaisuuden hallintaan. Kuntaliitto 2016.

Kaupungin toimitilojen kokonaisuuden hallinnasta vastaa Tilaomistus (sitovuustaso kaupunginvaltuusto). Tilahallinnon operatiivinen toiminta ja kehittäminen toteutuu kiinteistöallianssissa kaupungin tilaomistuksen, palvelualueiden ja Mestaritoiminta Oy:n yhteistyönä.

## TILAOMAISUUDEN KEHITTÄMISPERIAATTEET VUOSILLE 2022–2031

Kaupungin missiona ei ole omistaa tiloja, vaan edistää asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa sekä järjestää asukkailleen palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävällä tavalla. Tilaomistuksia tulee kehittää vastaamaan nykyisen toiminta- ja palveluympäristön ja taloudellisten reunaehtoien mukaista tilannetta.

Kaupungin tilaomistuksen tehtävänä on varmistaa terveelliset ja turvalliset tilat, jotka vastaavat toiminnan tarpeisiin mahdollistaen resurssien tehokkaan käytön ja kohdentamisen asiakkaille ja kuntalaisille lisäarvoa tuottavaan toimintaan. Tilaomistuksen laajuuteen vaikuttaa palveluohjelma: tuotettavat palvelut, palvelu-/asiakasvolyymi ja palvelujen järjestämistapa. Omistamisen peruste voi syntyä pysyvästä ydintoiminnan edellyttämästä tilatarpeesta tai muusta merkittävästä arvosta, joka tilaan liittyy (ks. lähemmin luku Kulttuurihistoriallisten arvokiinteistöjen ylläpitosuunnitelma). Tilaomistuksen kehittämisen eräs tavoite on omaisuuden arvon kehittäminen ilman, että sen seurauksena palvelutuotantoa joudutaan karsimaan. Kehittämistoimet tulee suunnata vain siihen omaisuuteen, joka halutaan säilyttää.

### Palveluohjelma – mitä palveluja kaupunki järjestää ja kuinka ne tuotetaan

Kunnan tehtävät voidaan jaotella lakisääteisiin ja kunnan itselleen ottamiin tehtäviin. Lakisääteisillä tehtävillä tarkoitetaan tehtäviä, jotka on säädetty kunnan velvollisuudeksi erityislainsäädännössä. Pääosa kunnan tehtävistä perustuu lakiin. Kunta voi sopimuksen nojalla ottaa hoitaakseen muitakin kuin itsehallintoonsa kuuluvia julkisia tehtäviä. Lakisääteisessä yhteistoiminnassa järjestämisvastuu on kunnan puolesta toisella kunnalla tai kuntayhtymällä (esim. Keuda).

Kunta vastaa tehtäviensä rahoituksesta, vaikka

järjestämisvastuu on siirretty toiselle

kunnalle tai kuntayhtymälle. Kuntalain 9 § mukaan kunta tai kuntayhtymä voi tuottaa

järjestämisvastuulleen kuuluvat palvelut itse tai hankkia ne sopimukseen perustuen muulta palvelujen tuottajalta. Esimerkiksi osa varhaiskasvatuksesta järjestetään ostopalveluna kaupungin valvomilta yksityisiltä palveluntuottajilta ja yksityiseen päiväkotiin perheelle myönnetään palveluseteli.

Palveluohjelmalla ja palveluiden tuottamistavoilla on suora yhteys kaupungin tilaohjelmaan.

Järvenpäässä ei toistaiseksi ole laadittu kaupunkitasoista palveluohjelmaa, vaan palveluiden

järjestämisestä on linjattu eri toimielimissä hallintosäännön

mukaisesti toimialakohtaisesti. Koska palvelut, niiden sijainti, tuotantotavat,

volyymit ja kapasiteetit (eli palveluverkot) kytkeytyvät kiinteästi

maankäytön, asumisen ja liikenteen

kehitykseen, tulee tilaratkaisuja koskevat

Palvelu-, kumppanuus- ja hankintasopimukset irrotetaan vuokrasopimuksista.

linjaukset tehdä valtuustotasolla. Operatiivisella tasolla tilaomistuksen kehitysmahdollisuuksia tukee sopimushallinnan kehittäminen siten, että palvelu-, kumppanuus- ja hankintasopimukset irrotetaan selkeästi tilojen ja kiinteistöjen vuokrasopimuksista.

## Palveluverkot

Palveluverkkosuunnitelmat laaditaan palvelualueittain (Opka, Hyvo, muut) ja päivitetään valtuustokausittain tai mikäli toimintaympäristö muuttuu oletetusta merkittävästi. Väestösuunnite päivitetään vuosittain osana 10 vuoden investointiohjelman päivitystä. Näin yksittäiset hankkeet päivitetään ajantasaisen tiedon perusteella ja niiden etenemisestä tehdään erillinen investointipäätös.

- Palveluverkkosuunnitelmat laaditaan valtuustokausittain.
- Väestösuunnite päivitetään vuosittain.
- Yksittäisistä hankkeista tehdään erilliset päätökset.

## Palveluverkon yleiset kehittämisperiaatteet

Viimeisin Järvenpään kaupungin palveluverkkosuunnitelma 2019–2028 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2018 (KV 10.12.2018 § 103). Kuitenkin jo vuonna 2020 todettiin, että se on vanhentunut: väestönkasvun muutokset, covid19 -pandemia, kaupungin taloustilanteen heikkeneminen ja palvelutarpeiden muutokset tapahtuivat nopeasti. Palveluverkkosuunnittelua on aiemmin valmisteltu erillisselvitysten kautta. Laadittujen erillisselvitysten (kuten koulujen, liikuntapaikkojen ja taidemuseon) yhteys kaupungin taloudellisen kantokyvyn mukaiseen investointitasoon on kuitenkin osoittautunut riittämättömäksi. Tämän vuoksi suunnittelua on kehitetty uudistamalla väestösuunnitteen ja palvelutarvelaskennan perusteita sekä tarkentamalla investointien suunnitteluvaiheita.

### Palveluverkkojen kehittämistyössä tulee:

- tarkastella useita vaihtoehtoisia toteutusmalleja ja niiden toiminnallisia, laadullisia ja määrällisiä tekijöitä kaupungin taloudellisten ja teknisten reunaehtojen puitteissa
- arvioida ratkaisuvaihtoehtojen investointi- ja käyttökustannukset pitkällä tähtäimellä
- ennakoida laajasti toimintaympäristön mahdollisia muutoksia
- tarkastella mahdollisia seudullisia ja ylikunnallisia vaihtoehtoja tai ns. monipalveluverkkoja
- luoda palveluverkkosuunnittelusta projekti, määritellä sen tavoitteet, aikataulut, organisaatio ja varata kehittämistyölle riittävät resurssit
- varmistaa alusta alkaen kaikkien asianosaisten ml. päättäjien sitoutuminen ja osallisuus sekä huolehtia hyvästä tiedottamisesta projektin eri vaiheissa
- varata riittävästi aikaa dialogille ja yhteisen kokonaisnäkömyksen muodostamiselle

### Järvenpään palveluverkoissa tulee huomioida seuraavat kehittämisperiaatteet:

- ennakoida palveluohjelman, toimintaympäristön sekä teknisen ja taloudellisen kehityksen mahdollisia muutoksia
- tilojen tulee olla tarkoituksenmukaisia, muunneltavia ja monikäyttöisiä
- rakennusta ei suunnitella vain yhden käyttäjäryhmän tarpeisiin (palveluverkkosuunnitelma ei siis voi muodostua vain yhden palvelutoiminnan toimipisteiden kokonaisuudesta, vaan sen tulee huomioida myös muiden keskeisten sidosryhmien palveluohjelman tilatarpeet)
- lisätään tilojen kuntalaiskäyttöä, saatavuutta, ympärivuorokautista käyttöastetta ja kustannustehokkuutta
- tavoitteen saavuttaminen edellyttää tilankäytön hallinnan, markkinoinnin, vuokrauksen ja yhteisen toimintakulttuurin kehittämistä
- ratkaisut toteuttavat resurssiviisaustavoitteita ja pienentävät ympäristövaikutuksia
- rakennukset / tilat korostavat kaupungin arvoja ja monikulttuurisuutta
- rakennus palvelee sijoittumispaikan mukaisesti myös kaupunkiympäristön kehittymistä
- tilaratkaisuissa hyödynnetään sisätilojen lisäksi pihoja, puistoja, metsiä, kulttuurikohteita, yleisten alueiden tapahtuma-alueita, kaupunkiympäristöä, reittejä, liikuntakohteita jne.

### Palveluverkkosuunnitelmien keskeinen sisältö

Palveluverkkosuunnitelma on olennainen osa kaupungin tilahallintaa, maankäytön suunnittelua, ja palvelutuotannon suunnittelua. Palveluverkkosuunnitelman tehtävä on ohjata kiinteistökehitystä ja maankäyttöä huomioimaan parhaalla mahdollisella tavalla palvelujen järjestämisen tarpeet

### Palveluverkkosuunnitelman tulee sisältää ainakin seuraavat kokonaisuudet:

- nykyinen palveluverkko, sekä siihen esitettävät muutokset
- palvelutarpeen määrittely (varsinainen tarveselvitys sisältyy hankeprosessiin, ks. Liite)
- palvelukapasiteetin määrittely
- palveluiden järjestämisen säädösperusta, arvolähtökohdat / ohjaavat periaatteet ja tavoitteet
- toteuttamisvaihtoehtojen toiminnallinen ja taloudellinen vertailu
- palveluverkko taloussuunnitelmavuosille 6–10 vuotta ja visio 10–15 vuoden päähän
- sidosryhmien osallistaminen suunnitteluun
- ennakkovaikutusten arviointi (EVA)

käytettävissä olevien resurssien puitteissa, ja samalla ohjata kaupungin rakennusomaisuuden tehokasta käyttöä. Palveluverkkosuunnitelma sisältää tilanekatsauksen kaupungin nykyisiin palveluihin ja palveluiden sijoittumiseen sekä linjaukset niiden kehittämiseksi seuraavan 10 vuoden aikana.

## Toimitilaohjelma

Tilaomistus luo edellytykset kaupungin strategiselle toimitilajohtamiselle ja toteuttaa osaltaan kaupungin omistajapolitiikkaa kaupunginhallituksen alaisena tulosyksikkönä. Tilaomistus huolehtii kaupungin toimitilojen kokonaisuuden hallinnasta ja vastaa kaupunkikonsernin kokonaisedun toteutumisesta tilaratkaisuja ja investointeja suunniteltaessa:

- toimitilaohjelma ohjaa tilatehokkuuteen ja laatuun
- palvelu-, avainalueen tai yksikön toimitilamuutokset toteutetaan tilaomistuksen johtamana
- tilojen yhteiskäyttöä ohjataan tilahallinnan järjestelmän kautta

Kaupungin kiinteistöomaisuuden huollosta, ylläpidosta ja arvon säilyttämisestä huolehditaan Mestaritoiminta Oy:n kanssa solmitun allianssisopimuksen kautta. Operatiiviseen toimintaan ja rakennuttamistoimintaan liittyvä kiinteistöjohtaminen, elinkaarihallinta ja investointien hankevalmistelu sijoittuvat kiinteistöallianssiin, joiden käytännön toteuttamisesta vastaa Mestaritoiminta Oy.

### Järvenpään kaupungin toimitilaohjelman kehittäminen

Kaupunginvaltuusto päättää omistajapolitiikan tavoitteista valtuustokausittain kaupunkistrategiassa. Valtuusto linjaa millaista kiinteistöomaisuutta kaupunki hankkii, missä hankkeissa kaupunki on mukana, mikä on omistusten tarkoitus ja millä resursseilla omistuksia hoidetaan. Omistajaohjauksesta vastaa kaupunginhallitus (Kuntalaki § 39). Omistajaohjauksessa tulee tarkastella kaupunkia (kaupunkikonsernia) kokonaisuutena.

Kaupunkistrategian toimitiloja koskevien sitovien tavoitteiden (S4) keinona on tilaohjelman laatiminen vuonna 2023. Toteutuakseen se edellyttää aiempien kehitystehtävien saavuttamista, joista keskeisimpiä

#### Toimitilaohjelmaan tulisi sisällyttää:

- tilaomistuksen toiminta- ja vastuunjakoperiaatteet kaupunkikonsernissa
- ydintoiminnan edellyttämien tilojen määrittelmä
- toimintamalli ja/tai pelisäännöt, kuinka muista kuin ydintoiminnan edellyttämistä (ylimääräisistä) tiloista voidaan luopua
- toimintamalli, kuinka menetellään palveluiden tarvetta vastaavien ja kunnan hallinnassa pidettävien tilojen suhteen
- sisäisen ja ulkoisen vuokrauksen ja vuokran määrittelyn prosessi ja periaatteet

ovat tilahallinnan tietojärjestelmä (seuranta, raportointi), sopimushallinnan kehittäminen, tilaprosessin selkeä omistajuus ja työnjako sekä proaktiivinen kiinteistöohjelma salkutuksineen.

Toimitilaohjelman keskeisenä tavoitteena on aikaansaada palvelutuotannon tarpeisiin soveltuvat ja toimintaa tukevat turvalliset, terveelliset ja viihtyisät tilat, joiden ylläpito on järjestetty suunnitelmallisesti, kannattavasti ja ongelmia ennaltaehkäisevästi (Korhonen & Niemi, 2016).

## Toimitilaohjelman ohjauskeinot

Kaupunki toteuttaa toimitilaohjelmaansa allianssisopimuksen ja sen alasopimusten avulla (ks. kuva 1):

- toimitilaomaisuuden perustietojen, rakennusten arvon ja teknisten tietojen ylläpito sekä korjausvelan laskenta
- kiinteistöjen salkutus so. rakennuksen käyttötarkoituksen ja teknisen kunnan perusteella määritelty rakennuskohtainen tavoitetila
- pitkän tähtäimen investointiohjelma (PTS)
- kiinteistöjen ennakoiva ylläpito

Palveluverkkosuunnittelun, toimitilaohjelman ja salkutuksen pohjalta muodostetaan kaupungin pitkän tähtäimen investointiohjelma vähintään kymmeneksi vuodeksi eteenpäin. Investointiohjelmaa tarkistetaan vuosittain talousarvioprosessin yhteydessä.

### Talonrakennus- / toimitilainvestointien suunnittelussa tulee noudattaa seuraavia periaatteita:

- investoinnit tulee sopeuttaa aina kaupungin taloudelliseen kantokykyyn
- investoinnit tulee jaksottaa kaupungin kokonaiset huomioiden
- investointiesityksessä tulee huomioida kertainvestoinnin ohella hankkeen elinkaarikustannukset, ylläpitokustannukset ja käyttötalousvaikutukset (edullinen käytettävyys)
- peruskorjaus- ja uudisrakennuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon
  - nykyisten tilojen käyttömahdollisuuksien laajentaminen
  - tilojen kohdentaminen ja varustaminen erityiskäyttöön esim. ulosvuokraukseen tarveselvityksen tai markkinakartoituksen perusteella
- mikäli rakennuksesta / tilasta esitetään luovuttavan, tulee investointiesityksessä huomioida kohteen tasearvon mahdollinen alaskirjaus ja/tai tuleva käyttö
- viimeistään tarveselvitysvaiheessa on esitettävä perusteet eri vaihtoehdoista:
  - tehdäänkö rakenneosakorjaus, peruskorjaus, perusparannus vai rakennetaanko uudisrakennus
  - rakennuttaminen omaan taseeseen, elinkaarimalli, kiinteistöleasing
  - paikallarakennettu vs. moduuliratkaisu
  - ydintoiminnan käyttöön vs. muuhun sisäiseen käyttöön vs. vuokraustoimintaan soveltuvat tilat (esim. päiväkodin ryhmätilat vs. ruokasali, liikuntasali)
  - merkittävät ja tavanomaisista poikkeavat ratkaisut, kuten erityiset hygienia- tai turvallisuusvaatimukset ja museaaliset olosuhteet



Kun tarvitaan tietoa tilasuunnittelusta, rakenteista, rakennusalan säädöksistä ja yleisistä laatuvaatimuksista, tukeudutaan tavallisesti Rakennustieto Oy:n julkaisemaan RT-kortistoon. Näiden yleisluonteisten ohjeiden lisäksi tarvitaan kaupungin omia linjauksia ja suunnitteluohjeita laadukkaan omistajaohjauksen toteuttamiseksi. Suunnitteluohjeiden valmistelu edellyttää osaamista ja henkilöresursseja ja siksi niitä on käytössä yleensä vain suurimmissa kaupungeissa.

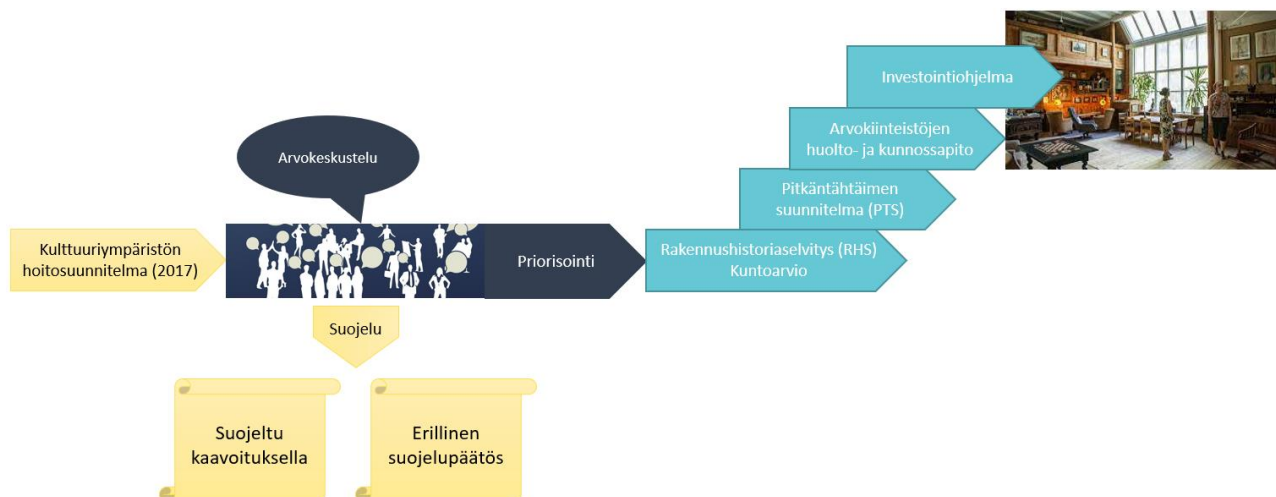
### Järvenpäässä tulisi lähivuosina valmistella toimielinten hyväksyttäväksi ainakin seuraavat uudiskohteiden ja peruskorjauskohteiden suunnitteluohjeet (prioriteettijärjestyksessä):

- talonrakennushankkeiden hankeohje (**Liite 4**)
- korjauskohteiden suunnitteluohjeet
- koulujen ja päiväkotien toiminnalliset ja tekniset suunnitteluohjeet
- toimistotilojen toiminnalliset ja tekniset suunnitteluohjeet
- julkisen taiteen ohjelma
- resurssiviisauden hankeohje
- muuttojen ja väistötilojen suunnittelu- ja toimintaprosessi
- kaupunkiympäristöä palvelevan elinkaariarkkitehtuurin ohje
- lisäksi palvelualueilla on tarpeen valmistella:
  - kalustuksen suunnitteluohjeet
  - ict-laitteiston suunnitteluohjeet

### Kulttuurihistoriallisten arvokiinteistöjen ylläpitosuunnitelma

Järvenpään rakennetun kulttuuriympäristön inventointia ja arviointia on tehty vaiheittain 80-luvulta saakka kaupungin kulttuuriympäristön arvojen säilymisen edistämiseksi. Viimeisin selvitys ja aineiston päivitys tehtiin vuonna 2017 (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma, Ramboll). Hoitosuunnitelma ei ole kuitenkaan suojeluluettelo, vaan alueiden ja kohteiden säilymisen taso määritellään ja päätetään kaavoituksen yhteydessä tai erillisellä suojelupäätöksellä. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (2017) perusteella on määriteltävissä rakennushistoriaselvityksen taso (RHS suppeampi tai laajempi).

Arvokiinteistöjen ylläpito edellyttää ensinnäkin kattavaa arvokeskustelua siitä, minkälainen arvo kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla ympäristöllä ja tietyillä kohteilla on kaupungin identiteetille tai osana vetovoimatekijöitä yleensä, ja toiseksi, miten kaupungin omistamien kohteiden säilyttämiseen ja ylläpitoon sitoudutaan esim. investointitasolla. Arvokeskustelun pohjalta laaditaan varsinainen ylläpitosuunnitelma. Tässä yhteydessä käydään läpi kaupungin arvokiinteistöt suojelutason ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman luokituksen perusteella ja määritellään kohteiden priorisointiluokittelu eri arvoihin pohjautuen (historiallisuus, arkkitehtuuri jne.). Luokituksen pohjalta määritellään suositukset ja vaiheistus jatkoselvityksille (esim. rakennushistoriallinen selvitys) ja mahdollisille kiireisille korjaus- ym. toimenpiteille, sekä huomioidaan suositukset investointien ohjelmoinnissa.



**Kuva 2.** Kulttuurihistoriallisten kiinteistöjen ylläpito

Kaavallisen suojelun, tai erillisten suojelupäätösten rinnalla kaupungin tulee huolehtia siitä, että arvokiinteistöjä ylläpidetään siten, että niiden arvo säilyy. Kaupunkirakenne on jatkuvassa muutoksessa. Tämä tuo haasteita kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiselle, kun eri intressejä sovitetaan yhteen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttäminen edellyttääkin ennakoivaa ja kokonaisvaltaista otetta kaupungin kaikilta palvelualueilta.

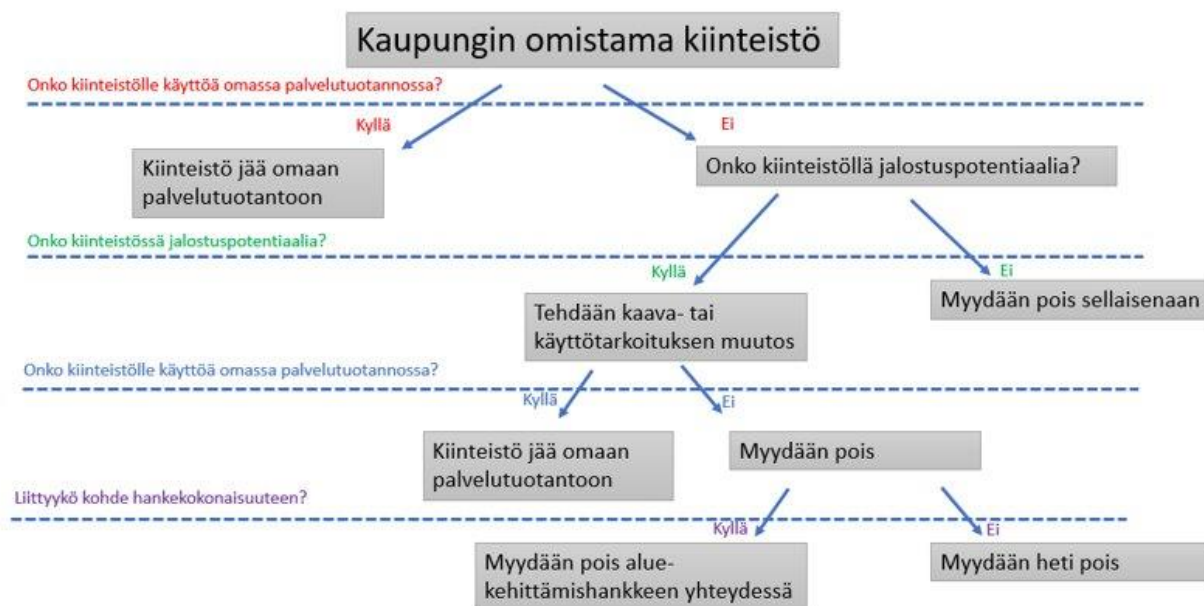
## Kiinteistöjen jalostaminen

Kaupunkistrategian kohdassa S4 todetaan, että ”Kaikki realisointilistalla olevat rakennukset on joko purettu tai jalostus on määritelty. Realisoituvien rakennusten toiminnoille on löytynyt korvaava ratkaisu.” Strategiassa mainittu realisointilista on laadittu kaupungin palvelualueiden, konsernipalveluiden ja Mestaritoiminnan yhteistyönä. Kohteiden valinnassa on pyritty objektiivisuuteen sekä neutraaliin käsittelyyn. Palvelualueet ovat arvioineet kohteita kaupunkilaisille tuotettavien palveluiden ja kaupunkilaisille tuotettavan lisäarvon kautta. Arvio perustuu kaupungin strategiatavoitteiden ja lakisääteisten velvoitteiden toteuttamiseen. Kaupunkikehitys ja tilaomistus ovat arvioineet kohteita taloudellisen suorituskyvyn, kiinteistöjen teknisen kunnan ja elinkaaren sekä tulevan jalostamispotentiaalin kautta. Listalla on yhteensä 58 kaupungin omistamaa kiinteistöä.

Kohteet on valittu seuraavasti:

1. Kohteet, jotka eivät ole osa kaupungin ydinpalveluverkkoa tai jotka ovat poistumassa siitä.
2. Kohteet, joilla ei ole arvoa kulttuurihistoriallisena rakennuksena tai joilla ei ole muuta erityistä merkittävyyttä kaupungille.
3. Kohteet, joille on 10 vuoden investointikaudella tunnistettu pitkän tähtäimen suunnittelun mukaiset merkittävät investointitarpeet.

Kunkin listalla olevan kiinteistön jalostamisen kannalta keskiössä on palveluverkkosuunnittelu, eli käytännössä se, onko kyseiselle kiinteistölle käyttöä kaupungin omassa palvelutuotannossa. Kaupungilla ei ole syytä omistaa kiinteistöjä, joita se ei tarvitse omassa toiminnassaan. Jalostusprosessin vaiheita on tarkasteltu lähemmin alla olevassa kuvassa ja liitteessä 2.



Kuva 3. Kiinteistöjen jalostamisprosessi

## Hankkeiden ohjaus ja päätöksenteko

Palveluverkkosuunnittelun pohjana on kaupungin palveluohjelma, strategiset tavoitteet ja päämäärät, taloudellinen kantokyky ja yleiskaava.

Kaupungin palveluverkkosuunnitelma koostuu palveluverkon kehittämisperiaatteiden mukaisesti laadituista palvelualueittaisista palveluverkkosuunnitelmista:

- Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma
- Hyvinvoinnin palvelualueen palveluverkkosuunnitelma
- Hallinnon ja muiden toimintojen palveluverkkosuunnitelma

Erilliset palveluverkkosuunnitelmat etenevät kaupunginvaltuuston käsittelyyn lautakuntien valmistelusta.

Palveluverkkosuunnitelmassa esitetään tavoiteltu, pitkän aikavälin kehittämissuunta ja linjaukset palveluiden sijoittumiseksi. Palveluverkkosuunnitelmaa täsmennetään vuosittain päivitettävällä 10 vuoden investointiohjelmalla (ks. kuva 4), joka sisältää i) viimeisimmät tiedot **toteutusvaiheessa** olevien, jo päätettyjen investointien kustannuksista ja toteutusaikatauluista, ii) ratkaisuesitykset toteuttavaksi otettavista **kehitysvaiheen** hankkeista ja iii) täsmennetyn arvion **palveluverkkosuunnitelmaan** pitemmällä aikavälillä sisällytettyjen hankkeiden toteutusaikatauluista. Vuosittaisella investointiohjelman päivittämisellä varmistetaan, että palveluverkko vastaa palvelukysyntään ja kehittyä toimintaympäristömuutosten mukaisesti.

## 10 vuoden investointiohjelman *talonrakennuksen* suunnitteluvaiheet

2021	2022-2024	2025-2027	2028-2031
<b>Kuluva vuosi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kesken olevat hankkeet</li> </ul>	<b>Toteutusvaihe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteuttaminen etenee investointipäätösten mukaisesti</li> </ul>	<b>Kehitysvaihe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hankkeista ei päätöstä</li> <li>Suunnittelu sidosryhmien kanssa käynnistetty</li> </ul> <p>→ Kilpailutus hankesuunnitelman pohjalta ja investointiesitys toteutusvaiheeseen</p>	<b>Palveluverkkovaihe</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tarveselvitys</li> <li>Karkeat kustannusarviot ja suunnitelmat</li> </ul> <p>→ Esitys hankesuunnitteluvaiheen käynnistämisestä</p>

**Kuva 4.** Talonrakennuksen suunnitteluvaiheet

**Yksittäinen hanke** etenee investointiohjelmasta vaiheittain tarveselvityksen, hankesuunnittelun, kilpailutuksen ja toteutussuunnittelun kautta rakennuttamiseen.

Yli 500.000 euron investointihankkeista tehdään **tarveselvitys**, jossa mm. selvitetään olemassa olevan rakennuksen kuntotiedot, oppilas-, asiakas- ja käyttäjämäärät, tulevat tarpeet, rakenteellinen kapasiteetti, hankkeen laajuus ja toiminnan sisältö. Tarveselvityksessä määritetään ja lukitaan hankkeen laajuus ja sisällön tavoitteet. Mestaritoiminnan asiantuntijat määrittelevät tarveselvityksessä taloteknisten järjestelmien tavoitteet kaupungin hyväksymien raamien puitteissa. Lisäksi selvitetään asemakaavan ja rakennusluvan reunaehdot ja vaatimukset. Tarveselvitys hyväksytään ao. lautakunnassa ja viedään tarvittaessa lausunnolle muihin lautakuntiin. Ennakkovaikutusten arviointi tehdään tarveselvityksen yhteydessä ennen **hankepäättöstä**. Hankepäättös ja päätös hankesuunnitelman laatimisesta tehdään tarveselvityksen ja investointiohjelman pohjalta ja hyväksytään kaupunginhallituksessa.

**Hankesuunnittelussa** pääpaino on rakennuksen luonnossuunnittelussa tarveselvityksessä määritetyn laajuuden, tilaohjelman ja reunaehtojen mukaisesti. Tarkennetaan myös mahdollisia rakennusluvan reunaehtoja sekä huomioidaan mahdolliset rakennusvalvonnan kaupunkikuvalliset näkökulmat, pelastuslaitoksen ohjeistukset ja esteettömyysasiat. Hankesuunnitelma hyväksytetään kaupunginhallituksessa. Osa hankkeista edellyttää asemakaavamuutosta, jolloin tarveselvitystä ja hankesuunnittelua tehdään samanaikaisesti yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa. Hankesuunnittelussa varmistetaan hankkeen toiminnallisuus yhdessä käyttäjän kanssa.

Toteutussuunnittelua ei ilman hyviä perusteita käynnistetä ennen kuin hankkeella on voimassa oleva asemakaava. Mestaritoiminnan asiantuntijat määrittelevät hankesuunnitteluvaiheessa talotekniset järjestelmäratkaisut ja sisäilmastoluokkatavoitteet resurssiviisauden hankeohjeen mukaisesti. Hankesuunnitelma sisältää asiakirjat, joiden pohjalta rakentaminen voidaan **kilpailuttaa**. Kilpailuttamiselle tulee taloteknisten järjestelmäratkaisuiden ohella asettaa tavoitteita vähähiilisellemme rakentamiselle ja laadukkaalle arkkitehtuurille. Hankesuunnitelman hyväksymiskäsittelyn yhteydessä laaditaan hankkeelle rahoitussuunnitelma ja selvitetään hankkeen vaikutukset kaupungin taloussuunnitelmaan. Hankesuunnitelman yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyy hankkeen tavoitteet ja budjetin. Lopullisen **investointipäätöksen** tekee kaupunginvaltuusto talousarvion yhteydessä.

Hyväksytyn hankesuunnitelman pohjalta käynnistetään kohteen **toteutussuunnitteluvaihe**. Rakennuksen tilaratkaisut, sijainti, hankkeen laajuus ja tekniset reunaehdot on päätetty jo hankesuunnitteluvaiheessa. Myös asemakaavalliset reunaehdot ja viranomaismääräykset on varmistettu. Hankkeen investointipäätöksen jälkeen tarvittavat suunnitteluratkaisut hyväksyy hallintosäännön mukaisesti ao. viranhaltija palvelualueella kuultuaan. Hankkeesta ja hankemallista riippuen hyväksyttävät suunnitelmat päätetään hankekohtaisesti. Hyväksytyn toteutussuunnitelman jälkeen käynnistyy hankkeen **rakentaminen** eli työmaavaihe. Käyttäjien osallistaminen tehdään viimeistään toteutussuunnittelun yhteydessä. Kaupunginhallitusta, lautakuntia ja kiinteistöallianssin johtoryhmää tiedotetaan hankkeen edetessä sopivin välein. Tiedottamisajankohdat päättää toimielimen esittelijä.

LUONNOS

## YLEISET LÄHTÖKOHDAT TILAOMAISUUDEN KEHITTÄMISELLE JA PALVELUIDEN SIIJOITTUMISELLE

### Kaupunkistrategia

Kaupungin toimitilakokonaisuus muodostuu kaupungin omistamista tiloista sekä ulkoa vuokratuista tiloista. Kaupungin strategiassa (KV 10.6.2019 § 42) on asetettu merkittävät tavoitteet kaupungin tilaomistuksen kehittämiseksi ja toimintojen tehostamiseksi. Tilaomistukseen kytkeytyviä hyvinvointitavoitteita ovat:

- Palveluverkko vastaa kasvavan kaupungin asukkaiden eri elämänvaiheiden palvelutarpeeseen (A1).
- Monimuotoiset tilat toimivat myös kaupunkilaisten kohtaamispaikkoina ja kansalaistoiminnan keskuksina (A1).
- Kaupungin toimitilat ovat täysin sisäilmaongelmattomia vuoteen 2026 mennessä (S4).

Hyvinvointitavoitteet tulee sovittaa tuloksellisuustavoitteisiin kaupungin kantokyvyn mukaisesti.

- Tilat ovat erittäin muuntojoustavia ja tehokkaassa käytössä (S4).
- Skaalautuvat investoinnit (T4)
- Tilankäytön tehostaminen: säästön voi toteuttaa tilakäyttöä tehostamalla, tiloista luopumalla tai kasvattamalla tilojen ulos vuokraamista (S4).

Tehostamistoimenpiteisiin liittyy konkreettisesti tilahallintajärjestelmän hankinta ja tilahallinnan tietopohjan saaminen tilojen käytön optimoinnin edellyttämälle tasolle, sekä tilankäytön vaiheittainen tiivistäminen. Osana tiivistämistavoitteen toteuttamista on vietävä läpi mm.

palveluverkkosuunnitelmien sekä kaupungin rakennuskannan kehitys-/jalostussuunnitelmien päivittäminen, päätöksenteko luovuttavista kiinteistöistä, ulosvuokrattujen tilojen uudenlaisen hallinnointimallin käyttöönotto, sopimushallinnan kehittäminen sekä tilahallintaan liittyvän toimintakulttuurin muutos.

Järvenpään kaupunki on sitoutunut resurssiviisautavoitteisiin ja pyrkii hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä. Näiden kaupunkistrategiassa (S5 Resurssiviisas toimintatapa) määriteltyjen tavoitteiden toteuttamiseksi on laadittu Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta (KV 11.11.2019 § 83). Tilaomaisuuden kehittämisen näkökulmasta keskeistä on energiatehokkuuden jatkuva parantaminen sekä sitoutuminen kestäväen kehityksen periaatteisiin rakentamisessa ja hankinnoissa.

### Palveluverkon muutostekijät

Palveluverkot muodostuvat yleensä saman palvelutoiminnan piirissä olevien toimipisteiden kokonaisuudesta, kuten kouluverkko, liikuntapaikkaverkko jne. Palveluverkot ovat pitkäaikaisia ja strategisia kehittämissuunnitelmia, jotka pohjautuvat kunnan palveluohjelmaan laatutavoitteineen. Palveluverkkosuunnittelussa toimitiloja ja palveluiden kehittämistä tarkastellaan yhdessä ja tutkitaan vaihtoehtoisia toteutusmalleja.

Megatrendi on useista ilmiöistä koostuva yleinen kehityssuunta, laaja muutoksen kaari, jonka uskotaan usein jatkuvan samansuuntaisena (Sitra, Megatredit 2020). Järvenpään kaupunkistrategian laadinnassa on huomioitu näitä tulevaisuuskuvia ja oletuksia. Ekologinen kestävyyskriisi, väestön ikääntyminen ja monimuotoistuminen, teknologinen ja digitaalinen kehitys sekä työn ja kulutuksen muutokset edellyttävät kaupungin tilaomistuksen ja palveluverkkojen kriittistä tarkastelua vähintäänkin

strategiakausittain. Toimintaympäristössä voi kuitenkin tapahtua myös nopeampia muutoksia, jotka edellyttävät palveluverkkosuunnitelman päivittämistä. Tällaisia muutostekijöitä voivat olla mm. laki- ja säädösmuutokset, nopeat muutokset taloudessa ja rahoitusmarkkinoilla, väestömuutokset, rakennustekniikan ja yleinen teknologinen kehitys tai pandemia.

### **Palvelujärjestelyihin vaikuttavat muutokset toimintaympäristössä vuoden 2020 jälkeen**

Oppivelvollisuuden laajeneminen 18-vuoden ikään ja toiselle asteelle syksyllä 2021 ei tarkoita kunnille velvollisuutta toisen asteen koulutuksen eikä koulukuljetusten järjestämiseen. Vaikka maksuttoman toisen asteen lisärahoitus on arvioitu riittämättömäksi uudistuksesta aiheutuviin kustannuksiin nähden, ei oppivelvollisuuden laajeneminen aiheuta merkittäviä muutoksia tilaomistukselle.

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistusta ja hyvinvointialueiden perustamista koskeva lainsäädäntö on hyväksytty, ja se tulee voimaan vaiheittain. Palveluiden järjestämisvelvoite siirtyy hyvinvointialueille vuoden 2023 alusta lukien. Omaisuussirroissa noudatetaan aiemmin valmistellun maakuntaudistuksen periaatetta (HE 15/2017 vp), jonka mukaisesti hyvinvointialueet vuokraavat kuntien omistamat soten ja pelastustoimen käytössä olevat tilat siirtymäkauden ajaksi so. vähintään vuoden 2025 loppuun saakka (ns. Rajoituslaki 29.6.2016/548 3 § 1.Mom). Siirtymäajan jälkeen kunnille jäisivät ne tilat, joita hyvinvointialue ei tarvitsisi. Lainsäädännöllisesti on vielä ratkaisematta, kuinka ratkaistaan tilanne, jossa kunnan taloutta heikentäisivät tyhjiilleen jäävät kiinteistöt.

Marinin hallitusohjelman (2019) tavoitteena on, että Suomi on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Hiilineutraaliutta ja kiinteistöjen energiatehokkuutta edistäviä ratkaisuja tulee hakea rakentamisen ja peruskorjausten suunnittelussa ja toteutuksissa.

Työllisyyspalvelujen järjestämisvastuun kuntien vastuulle on tarkoitus tapahtua vuoden 2024 aikana. Asiaa koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle syyskuussa 2022. Työllisyyden edistämisen ministeriryhmä linjaa, että palvelut siirrettäisiin kunnalle tai useammasta kunnasta muodostuvalle yhteistoiminta-alueelle, jonka työvoimapohjan on oltava vähintään 20 000 henkilöä.

## Talous

Kaupungin taloudellinen kantokyky asettaa raamit kaupungin mahdollisuuksille ylläpitää ja laajentaa palveluverkkoa. Kaupungin tulee pystyä välttämään kriisikuntakriteerien täytyminen, mikä nykytilanteessa asettaa hyvin tiukat reunaehdot tilaomaisuuden kehittämiseksi.

Kaupungin taseessa ei käytännössä ole jäljellä lainkaan kertynyttä ylijäämää, mistä johtuen tilaomistuksen hankkeita joudutaan arvioimaan painottaen lyhyen aikavälin tavoitteita ja tulosvaikutuksia.

Pitemmällä aikavälillä tavoite on lainakannan kasvun taittaminen. Järvenpään lainamäärä on kasvanut 2010-luvulla moninkertaiseksi ja jatkaa kasvuaan investointitarpeiden pysyessä korkeana myös lähivuosina. Jotta lainamäärää voitaisiin lyhentää, tulisi vuosikatteella pystyä rahoittamaan toiminnan aiheuttamien kulujen lisäksi myös nettoinvestoinnit. Nykytilanteessa nettoinvestoinnit ovat selvästi suuremmat kuin omaisuudesta tehtävät poistot, mikä tarkoittaa sitä, että edes positiivinen tulos ei tarkoita riittävää rahoitusta.

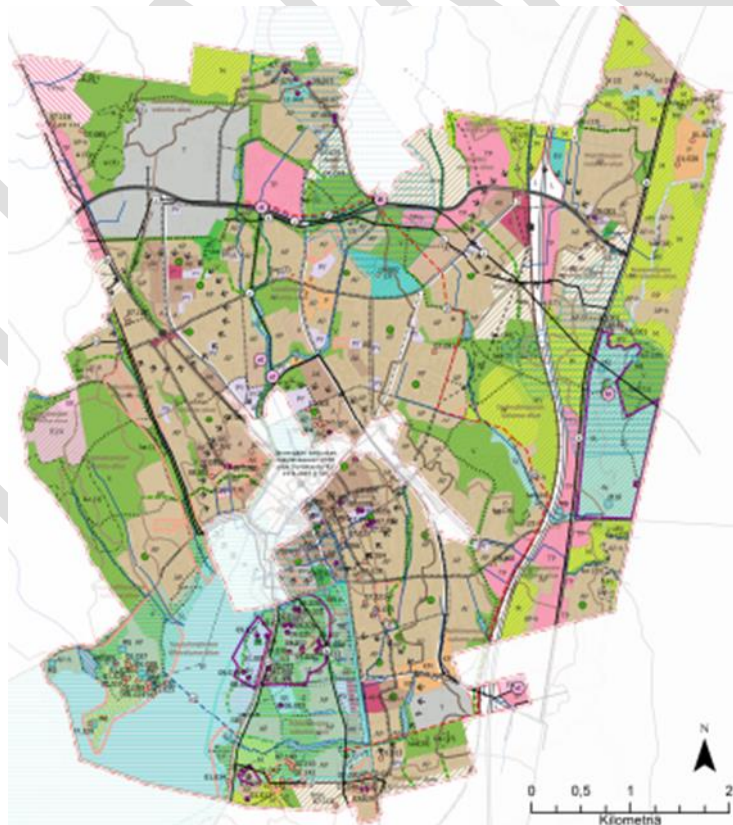
Investointiohjelma tulee laatia kaupungin taloudellisten reunaehtojen mahdollistamissa puitteissa.

## Yleiskaava ja maankäytön toteutusohjelma

Järvenpään yleiskaava 2040 mahdollistaa kaupungin kasvun ja uusien asuinalueiden rakentamisen. Maankäytön ja uuden asuinrakentamisen painopiste tulee olemaan seuraavan kymmenen vuoden aikana Järvenpään keskustassa ja Etelä-Järvenpäässä asemien läheisyydessä. Yleiskaavassa osoitetut uudet asuinrakentamisen alueet Pohjois-Järvenpäässä, Isokydössä ja Saunakallion suunnalla tulevat todennäköisesti toteutumaan vasta nyt laadittavan palveluverkkosuunnitelman aikaikkunan jälkeen. Yleiskaavassa on varaukset myös merkittävimmille julkisille palveluille kuten kouluille, päiväkodeille sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden alueille.

Jos rakentaminen jatkuu yhtä vireänä kuin viime vuosina, toteutuvat monet asuinrakentamisen hankkeet jo 2020-luvun alkupuolella. Erityisesti monet keskustan hankkeet ovat kuitenkin yksityisten tahojen hallinnoimia ja luonteeltaan täydennysrakentamista, jonka vuoksi niihin liittyy useita epävarmuustekijöitä mm. ajoituksen suhteen. Uusi asuinrakentaminen nojaa pääasiassa jo olemassa olevaan palveluverkkoon ja kaupungin kompaktin koon vuoksi palvelutarpeiden tasaaminen on mahdollista.

Etelä-Järvenpään vahva kasvu jatkuu. Jo toteutuneiden ja rakentumassa olevien Lepolan alueiden jälkeen asuinrakentaminen jatkuu Ainolassa ja Ristinummella, jotka tulevat rakentumaan osin jo tämän palveluverkkosuunnitelman aikajaksolla. Maankäytön kehittämisedellytykset ovat maanomistuksellisesti Ristinummella hyvät, jolloin kaupunki voi itse säädellä alueen toteutumisen aikataulua. Palveluverkon kannalta paineet koulu- ja päiväkotiverkostolle konkretisoituvat Etelä-Järvenpäässä todennäköisesti 20-luvun lopulla.



Kuva 5. Järvenpään yleiskaava 2040 (KV hyväksymä 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16)



## Väestösuunnite

Väestösuunnite toimii yhtenä kaupungin palveluverkkosuunnittelun lähtökohtana. Vuosittain päivitettävä väestösuunnite osoittaa tulevien vuosien väestökehityksen ikävuosittain kussakin kaupunginosassa. Järvenpää on kasvava kunta, jossa sekä muuttovoitto että luonnollinen väestönkasvu ovat positiivisia. Väestösuunnite pohjautuu olemassa oleviin Tilastokeskuksen väestötietoihin ja toteutuneiden muutosten pohjalta laskettuihin kehitysennusteisiin, mutta huomioi myös viimeisimmät Kaupunkikehityksen kaavoitus ja maankäyttösuunnitelmien mukaisen alueittaisen asuntorakentamissuunnitteen.

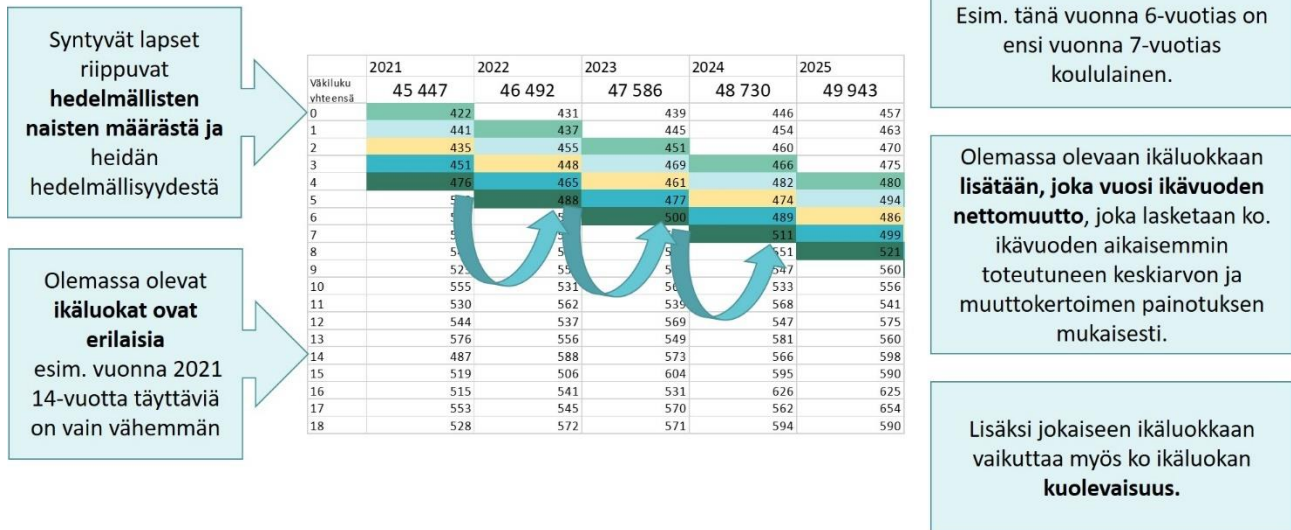


**Kuva 6.** Rakentamissuunnitteen ja väestösuunnitteen yhteys

Väestösuunnite osoittaa suunnitteilla olevien hankkeiden ja kaavojen potentiaalin mahdollistaman väestönkasvun. Suunnitetta päivitetään vuosittain investointiohjelman päivityksen yhteydessä. Päivityksellä varmistetaan, että suunnittelun lähtötietona on huomioitu viimeisin rakentamissennuste ja väestössä tapahtuneet muutokset. Tarkistuksella varmistetaan, että mahdolliset poikkeavat vuodet ja ennustemallin puutteet saadaan korjattua ja investoinnit ovat linjassa palvelutarpeiden kanssa ja ajoittuvat oikein. Tämä mahdollistaa kaupungin taloudellisten resurssien kohdentamisen optimaalisesti.

Järvenpään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana (2011–2020) keskimäärin 550 asukkaalla eli noin 1,4 % vuodessa. Samanaikaisesti kaupunkiin on valmistunut keskimäärin 520 uutta asuntoa vuodessa. Väestönkasvun ennustetaan olevan erittäin vahvaa myös tulevina vuosina (1,3–2,5 % vuodessa).

## Miten väestö vanhenee suunnitteessa?



**Kuva 7.** Väestösuunnitteen periaatteita

Syntyvyys on valtakunnallisesti, ja myös Järvenpäässä, laskenut viimeisen 10 vuoden aikana. Vuonna 2020 syntyneiden määrässä tapahtui kuitenkin nousua ja myös vuonna 2021 näyttää syntyvän lapsia arvioitua enemmän. Trendipoikkeamat väestökehityksessä korostavat väestöennusteen vuosittaisen päivityksen merkitystä. Järvenpään olemassa oleva väestö ikääntyy tasaisen varmasti ja ennen pitkää 2030-luvulla kuolleiden määrä ylittää syntyvien määrän, mikäli maahanmuutto ei nykyisestä huomattavasti lisääny – ja olettaen, että maahan muuttavien keskuudessa syntyvyys on vähintään nykyisen kantaväestön tasolla. Luonnollisen väestönkasvun osuus kasvusta pienenee ennustekauden aikana ja kaupungin kasvu perustuu 2030-luvulla entistä vahvemmin muuttovoittoon.

Väestösuunnitteen luotettavuus heikkenee mentäessä pidemmälle tulevaisuuteen. Alkuvuosien tiedossa olevat rakentamishankkeet mahdollistavat kasvun arvioinnin suhteellisen osuvasti, mutta pidemmälle mentäessä suunnite nojaa enemmän kaavoituspotentiaaliin.

## LIITTEET

### Liite 1 Investointien vaiheet ja päätöksenteko

#### 10 vuoden investointiohjelman määrittelytasot ja suunnitteluvaiheet



3 6.9.2021

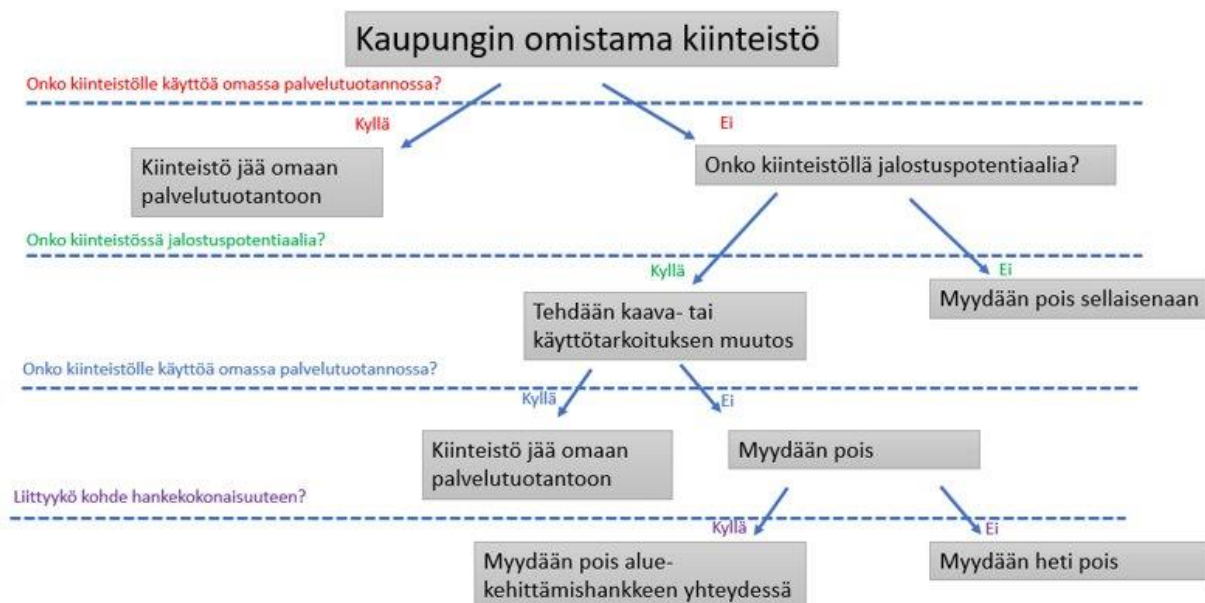
**Kuva.** Investointiohjelman suunnitteluvaiheet

## Liite 2 Kiinteistöjen jalostamisprosessi

Kiinteistön jalostamisen kannalta keskiössä on palveluverkkosuunnittelu, eli käytännössä se, onko kyseiselle kiinteistölle käyttöä kaupungin omassa palvelutuotannossa. Mikäli kiinteistölle on käyttöä kaupungin omassa toiminnassa, jää kiinteistö kaupungin omaan palvelutuotantoon. Tällöin kiinteistölle budjetoidaan sen ylläpitoon vaadittavat varat. Aiheutuneista pääoma- ja ylläpitokuluista muodostuu joko sisäinen tai ulkoinen vuokra, joka peritään kyseisessä kiinteistössä toimivalta taholta.

Mikäli kiinteistölle ei ole käyttöä kaupungin palvelutuotannossa, tulee pohdittavaksi se, onko kiinteistöllä jalostuspotentiaalia (ks. kuva). Mikäli kiinteistöllä ei ole jalostuspotentiaalia (esim. suojeltu rakennus), myydään kiinteistö pois sellaisenaan. Kaupungilla ei ole syytä omistaa kiinteistöjä, joita se ei tarvitse omassa toiminnassaan. Mikäli kiinteistöstä on jalostuksen kautta saatavissa parempi hinta, on tarkoituksenmukaista jalostaa kiinteistö itse, sen sijaan, että jalostuksesta syntyvä voitto annettaisiin tulevalle kiinteistön omistajalle. Usein jalostaminen tarkoittaa sitä, että elinkaarensa päässä oleva kiinteistö puretaan ja tonttia koskeva asemakaava muutetaan tuottavampaan käyttötarkoitukseen. Kaavam muutosten avulla voidaan jalostaa kiinteistöjä myös omaan palvelutuotantoon sopiviksi, jolloin tyhjiilleen jääville kiinteistöille löydetään uusi elämä toisenlaisen toiminnan parissa.

Jalostuksen aikataulu on riippuvainen siitä, liittyykö jalostettava kiinteistö johonkin hankekokonaisuuteen. Esimerkiksi Seutulalan alueen varikkoa ei ole syytä jalostaa ennen kuin koko Seutulantalon kokonaisuus on jalostettavissa. Jalostusaikataulu kytkeytyykin monesti sekä rakentamishankkeeseen että kunnallistekniikan investointiohjelman aikatauluihin.



**Kuva.** Kiinteistöjen jalostamisprosessi

**Liite 3 Väestösuunnite 2021**

Väestösuunnitteen 2021 mukaan													
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Yhteensä</b>	43410	43711	44455	45 447	46 492	47 586	48 730	49 943	51 072	52 103	53 039	53 867	54 585
0-6	3398	3316	3266	3266	3256	3242	3271	3325	3391	3443	3499	3553	3602
%	7,8	7,6	7,3	7,2	7,0	6,8	6,7	6,7	6,6	6,6	6,6	6,6	6,6
7-12	3101	3141	3221	3200	3223	3271	3257	3252	3214	3218	3192	3153	3151
%	7,1	7,2	7,2	7,0	6,9	6,9	6,7	6,5	6,3	6,2	6,0	5,9	5,8
13-15	1505	1513	1468	1582	1650	1726	1742	1748	1784	1762	1775	1778	1771
%	3,5	3,5	3,3	3,5	3,5	3,6	3,6	3,5	3,5	3,4	3,3	3,3	3,2
16-19	2000	1968	2062	2099	2200	2259	2376	2486	2563	2663	2671	2672	2650
%	4,6	4,5	4,6	4,6	4,7	4,7	4,9	5,0	5,0	5,1	5,0	5,0	4,9
20-24	2588	2473	2377	2478	2542	2649	2769	2897	3003	3076	3185	3269	3314
%	6,0	5,7	5,3	5,5	5,5	5,6	5,7	5,8	5,9	5,9	6,0	6,1	6,1
15-64	23172	23269	23663	24032	24445	24966	25507	26065	26575	27040	27478	27850	28198
%	53,4	53,2	53,2	52,9	52,6	52,5	52,3	52,2	52,0	51,9	51,8	51,7	51,7
+65	7646	8031	8398	8790	9176	9473	9808	10170	10542	10901	11239	11592	11899
%	17,6	18,4	18,9	19,3	19,7	19,9	20,1	20,4	20,6	20,9	21,2	21,5	21,8
<b>Yhteensä</b>	<b>43410</b>	<b>43711</b>	<b>44455</b>	<b>45 447</b>	<b>46 492</b>	<b>47 586</b>	<b>48 730</b>	<b>49 943</b>	<b>51 072</b>	<b>52 103</b>	<b>53 039</b>	<b>53 867</b>	<b>54 585</b>

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>Yhteensä</b>	55 295	55 994	56 682	57 361	58 036	58 707	59 374	60 047	60 720	61 399
0-6	3644	3683	3718	3751	3771	3786	3801	3817	3839	3864
%	6,6	6,6	6,6	6,5	6,5	6,4	6,4	6,4	6,3	6,3
7-12	3170	3199	3225	3262	3305	3351	3396	3442	3478	3509
%	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
13-15	1732	1677	1664	1665	1680	1689	1706	1722	1740	1757
%	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
16-19	2635	2639	2608	2576	2530	2489	2467	2468	2486	2508
%	4,8	4,7	4,6	4,5	4,4	4,2	4,2	4,1	4,1	4,1
20-24	3359	3395	3419	3410	3402	3396	3375	3335	3290	3256
%	6,1	6,1	6,0	5,9	5,9	5,8	5,7	5,6	5,4	5,3
15-64	28533	28905	29294	29721	30222	30730	31270	31764	32253	32668
%	51,6	51,6	51,7	51,8	52,1	52,3	52,7	52,9	53,1	53,2
+65	12222	12496	12754	12976	13126	13266	13359	13499	13634	13837
%	22,1	22,3	22,5	22,6	22,6	22,6	22,5	22,5	22,5	22,5
<b>Yhteensä</b>	<b>55 295</b>	<b>55 994</b>	<b>56 682</b>	<b>57 361</b>	<b>58 036</b>	<b>58 707</b>	<b>59 374</b>	<b>60 047</b>	<b>60 720</b>	<b>61 399</b>

**Kuva.** Väestötoteuma ja väestösuunnite ikäryhmittäin 2021



Kuva. Rakentamissuunnitteen ja väestösuunnitteen yhteys