

# Mitä hallittu ja kestävä kasvu Järvenpäässä merkitsee ?

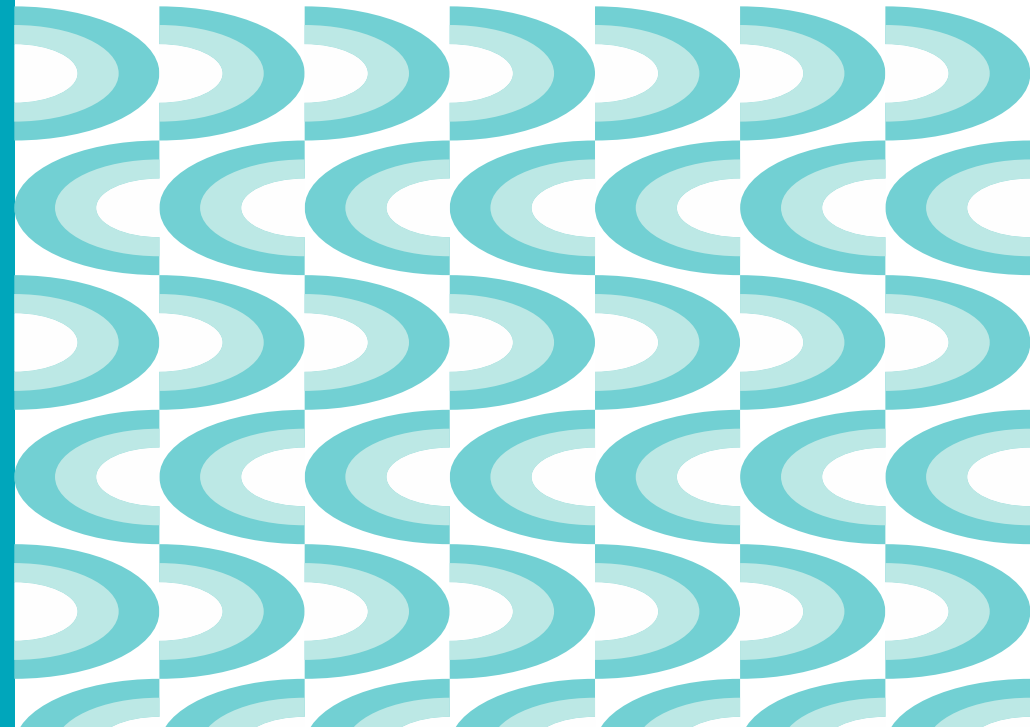
## Kaupunkikehitys –palvelualueen näkökulman tiivistelmä

15.11.2022 (päivitetty v1.1 - 14.11.2022)

Harri Palviainen

Hannele Selin

Juhana Hiironen



# Toteutunut kasvu, sen suunnitelmallisuus ja vaikutukset

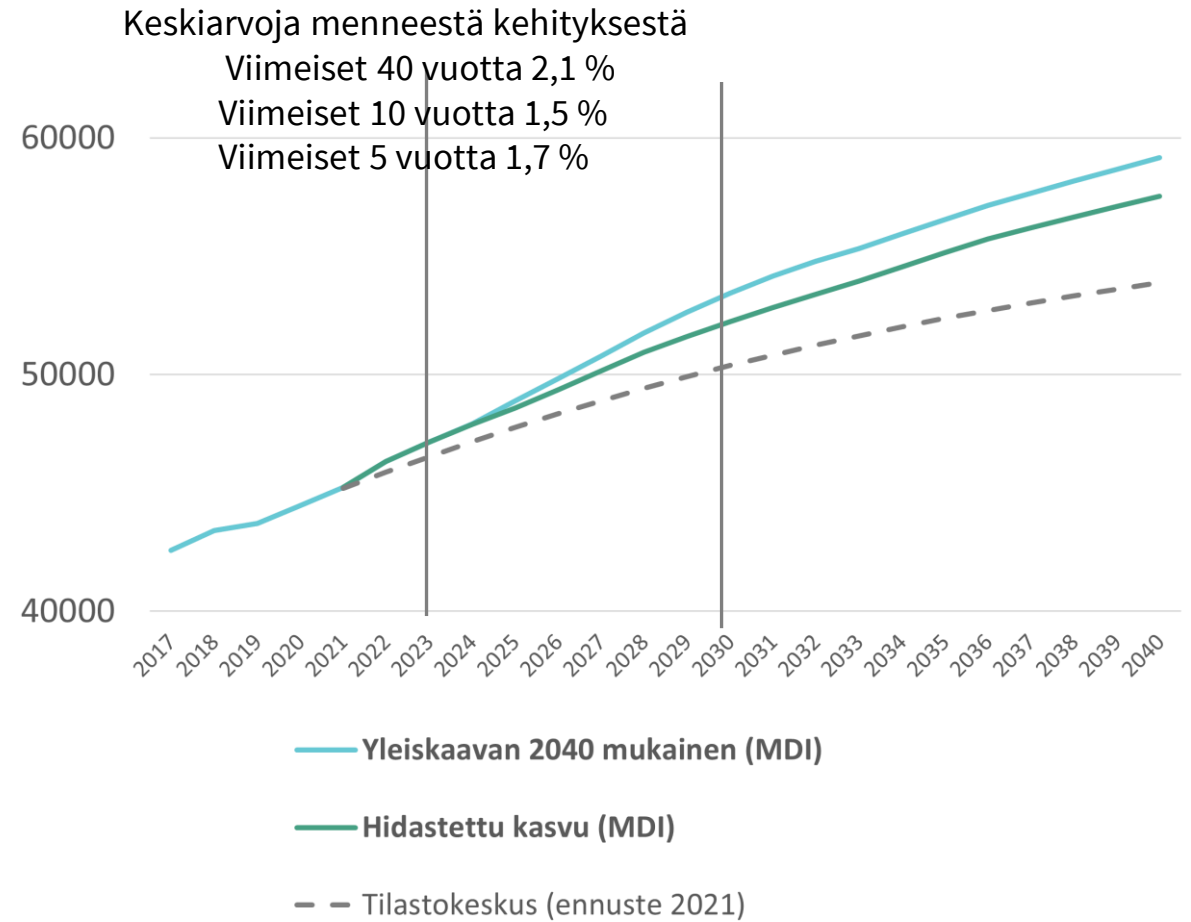
## - Kasvutavoitteet ohjaavat toimintaa pitkäjänteisesti ja vaikuttavat laajasti kaupungin kehitykseen ja talouteen

### 1. Kasvutavoitteet ohjaavat toimintaa useiksi vuoksi eteenpäin ja suuntaa ei ole mahdollista muuttaa nopeasti. Suunniteltuun kasvutasoon perustuvat mm.

- Maanhankinta- ja myyntiohjelmat (kv)
- Investointiohjelmat (kv)
- Kaavoitussuunnitelma (kk-lautakunta, kh)
- Asuntorakentamisen hankkeet
- Talousarviot ja käyttösuunnitelmat (kk-lautakunta, kh, kv)
- Muut resurssointi ml. henkilöstö

### 2. Kasvutavoitteet vaikuttavat laajasti kaupungin kehitykseen ja talouteen:

- Asuntojen määrä, laatu ja hintataso, asukasdemografia
- Kaupunkirakenne, liikenne ja palveluverkko
- Kaupalliset palvelut
- Yritysten määrä, kasvu ja työpaikat
- Kaupungin houkuttelevuus investoinneille, yrityksille ja asukkaille
- Vero- ja maanmyyntitulot, investoinnit



Seuraavien 2-3 vuoden aikana tapahtuvaa asuntotuotantoa ja väestönkasvua ei voida jarruttaa ilman jo sovittujen asioiden perumista (maat myyty, sopimussakot)

# Skenaarioiden vaikutusten vertailu (1/3)

## - Asuinrakentaminen ja maanmyyntitulot eri skenaarioissa (investointiohjelma 2023-2032)

### Voimassa oleva 2021 päätetty

#### Yleiskaava 2040

- 320.000 k-m2 asuinrakentamista
- Tontinmyyntituloja ja maankäyttökorvauksia vuosina 108 M€ 2023-2032
- 47 miljoonaa euroa investointeja
- Toteutetaan asuinrakentamishankkeita hyväksytyjen suunnitelmien, ohjelmien ja sopimusten mukaisesti

Välittömät nettotulot investointikaudella 61 M€

### Vaihtoehtoiset skenaariot

#### Hidastettu

- 52.000 k-m2 vähemmän rakentamista
- Tontinmyyntituloja ja maankäyttökorvauksia 22 M€ vähemmän vuosina 2023-2032
- Investoinneissa 3,5 M€ säästö (7 % kasvuinvestoinneista)
- Jätetään toteuttamatta seuraavat hankkeet:
  - 6 kaupungin hanketta (mm. JYK, ROCK, Ristinummen pientaloalueet)
  - Kaikki yksityisten asuinrakentamishankkeet

Välitön nettovaikutus -18.5 M€

Lisäksi välilliset vero- ja muut talousvaikutukset (erillinen kalvo)

#### Äkkijarrutus

- 85.000 k-m2 vähemmän rakentamista
- Tontinmyyntituloja ja maankäyttökorvauksia 36 M€ vähemmän vuosina 2023-2032
- Investoinneissa 7 M€ säästö (14 % kasvuinvestoinneista)
- Jätetään toteuttamatta seuraavat hankkeet:
  - 11 kaupungin hanketta (mm. JYK, ROCK, Seutula, Laurinlantien ja Ristinummen pientaloalueet)
  - Kaikki yksityisten asuinrakentamishankkeet

Välitön nettovaikutus -29 M€

# Skenaarioiden vaikutusten vertailu (2/3) – Kaupungin kehityksen näkökulmasta

## Voimassa oleva 2021 päätetty

### Yleiskaava 2040

- Ei muutoksia hyväksytyihin ohjelmiin, budjetteihin ja sopimuksiin
- Kaupunki, palvelut ja yritystoiminta kehittyi suunnitellusti kohti metropolialueen pohjoista keskusta
- Tässä(kin) skenaariossa on riskeinä yleisen/kaupungin taloustilanteen ja asuntomarkkinoiden negatiivisen kehityksen vaikutus rakentamiseen ja investointeihin, sekä riskit maanhankinnan onnistumisessa.

## Vaihtoehtoiset skenaariot

### Hidastettu

- Muuttovoiton tulee olla 30-luvulla aikaisemmin arvioitua isompaa, koska luontainen väestönkasvu kääntyy negatiiviseksi - muuttuuko Järvenpää taantuvaksi 30-luvulla?
- Yleiskaavan strategiset linjaukset vaarantuvat: asemaseutujen ja keskustan kehittäminen hidastuu
- Osa valmisteilla olevan Asunto-ohjelman tavoitteista eivät toteudu ml. monipuolisen asuntotuotannon ja perheasuntojen lisääminen
- Asuntojen saatavuus vaikeutuu ja asumisen hinta nousee
- Elinvoima kärsii- hitaammin kasvava kaupunki ei houkuttele sijoittajia, yrittäjiä ja yrityksiä eikä työvoimaa
- Vetovoima ja palvelut heikkenevät
- Verotulot pienenevät

### Äkkijarrutus

Hidastettu -skenaarion lisäksi riskinä:

- Strategian visio "Metropolialueen pohjoinen keskus" ei mahdollisesti toteudu
- Merkittävä osa yleiskaavan strategisista tavoitteista jäävät toteutumatta (mm. keskustan ja nykyisten alueiden tiivistäminen, asemaseutujen rakentaminen)
- Valmisteilla olevan Asunto-ohjelman tavoitteet jäävät toteutumatta
- Valmisteilla olevan elinkeino-ohjelman tavoitteet jäävät toteutumatta
- Peruskorjausvelka kasvaa merkittävästi
- Kaupunkikehitys -palvelualueen resurssointiin ja toimintaan muutoksia

# Skenaarioiden vaikutusten vertailu (3/3) – Kaupungin talouden näkökulma

## 1. Nykyisellä Yleiskaava 2040 –väestön kasvu- suunnitelmalla taseen ylijäämä per asukas kehittyi strategisen tavoitteen suuntaisesti

- Hidastetulla kasvulla on haastavaa pitää taseen ylijäämä ”kriisikunta” –tason yläpuolella

## 2. Lainamäärä per asukas pienenee suunnitellusti nykyisellä kasvusuunnitelmalla

- Hidastetulla kasvulla lainamäärän vähentäminen strategian tavoitteiden mukaisesti on haastavaa

### Väestönkasvun hidastaminen nopeasti pahentaa akuuttia ”talouskriisiä”

- kertaluonteiset tulomenetykset > menovähennykset
- Emme tällä hetkellä pärjää ilman myyntituloja! Kaupungin talous on edelleen liian riippuvainen kertaluonteisista maanmyyntituloista ja maankäyttökorvauksista!

Strategian tavoitetaso

Kumulatiivinen yli-/alijäämä, €/asukas



Lainakanta, euroa/asukas



# Kasvuprosentti keskimäärin eri laskentatavoilla

- **Pitkällä tarkastelujaksolla (vuoteen 2040)**

- Yleiskaavan 2040 mukainen **1,4 %**
- Hidastettu **1,2 %**

- **Investointikauden (2023-2032)**

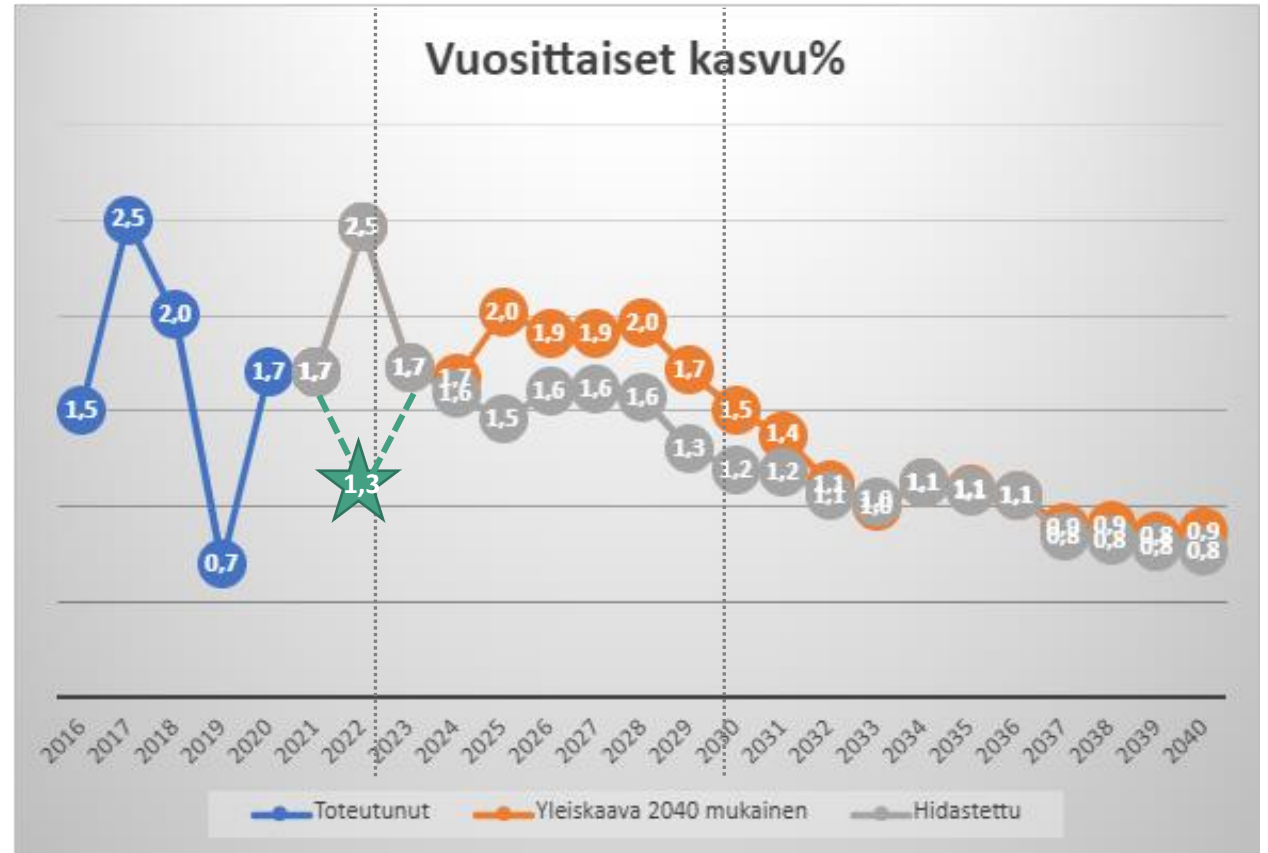
- Yleiskaavan 2040 mukainen **1,7 %**
- Hidastettu **1,4%**

- **Strategiakauden (2023-2030)**

- Yleiskaavan 2040 mukainen **1,8 %**
- Hidastettu **1,5 %**

- **Vuoden 2022 kasvu** ilman ukrainalaisia olisi 1,3 % ★

- Ukrainalaiset (500 hlö) on sijoitettu jo vuoden 2022 väestöön, vaikka eivät välttämättä vielä näy tänä vuonna tilastoinnissa
- Seuraavina vuosina ukrainalaisten oletetaan muuttavan Järvenpäästä vaiheittain pois (paluumuutto)



# Väestökasvuun sidottujen strategisten päämäärien mittarit eri skenaarioissa

| Mittarit  | Lähtötaso  | Yleiskaava 2040<br>(2026)                | Yleiskaava 2040<br>(2030)                | Hidastettu<br>(2026)                     | Hidastettu<br>(2030)                     | Äkkijarrutus<br>(2026) | Äkkijarrutus<br>(2030) |             |
|---|--|--|--|--|--|------------------------|------------------------|-------------|
| Yleiskaavan 2040 toteutumisen mahdollistava väestönkasvu vuoteen 2030 asti (1.4%/v 2040)    | 31.12.2021: 45226  | ka. str.kaudelle 1,8 %/v.<br>(49800 as.) | ka. str.kaudelle 1,8 %/v.<br>(53400 as.) | ka. str.kaudelle 1,6 %/v.<br>(49400 as.) | ka. str.kaudelle 1,5 %/v.<br>(52200 as.) | 1,2%<br>laskennallinen | 1,2%<br>laskennallinen |             |
| Valmistuvat asunnot, lkm/vuodessa<br>* MAL-sopimus ja asunto-ohjelma ohjaavat asuntomäärää. | 2021: 576  | *560-727 as./v.                          | *560-705 as./v.                          | 456-591                                  | 456-574                                  | 380-493                | 380-478                |             |
| Yksityisten työpaikkojen määrän kasvu, %  | 2020: 9100 yks. työpaikkaa   | 1,5 %/v (9950)                           | 1.5 %/v (10400)                          | 1,22 %                                   | 1,22 %                                   | Ei laskettu            | Ei laskettu            |             |
| Talouden mittarit   | Lainamäärä per asukas (täsmenny TA-esitykseen)                       | TP2021: 4793<br>(yht. 216,8 Me)          | 6218                                     | 5318                                     | 6363                                     | 6036                   | Ei laskettu            | Ei laskettu |
|   | Taseen kertynyt ylijäämä, e/asukas (täsmenny TA-esitykseen)          | TP2021: 315<br>(yht. 14,2 Me)            | 521                                      | 835                                      | 382                                      | 159                    | Ei laskettu            | Ei laskettu |
|   | Verotulojen kasvu vähintään ka. vuodessa, % (täsmenny TA-esitykseen) | TP2021: 8,4%<br>(6,1%)                   | (4,4%)                                   | (3,0%)                                   |  |                        | Ei laskettu            | Ei laskettu |

# Johtopäätökset keskustelun ja päätöksenteon pohjaksi

- Seuraavien vuosien aikana (2023-2025) tapahtuvaa asuntotuotantoa ja väestönkasvua ei voida jarruttaa ilman jo sovittujen asioiden perumista ja merkittäviä negatiivisia vaikutuksia. Rakentamisen hidastamisen vaikutukset tarkastelluissa skenaarioissa painottuvat investointikauden (2023-2032) loppupuolelle.
- Kasvuskenaario on hyvä valita aiemmin päätetyn *Yleiskaava 2040- ja Hidastettu kasvu –skenaarioiden väliltä*. Äkkijarrutus -skenaario on lähes mahdoton toteuttaa ja sen seuraukset ovat kaupungille negatiiviset.
- *Kaupungin talouden kehityksen kääntäminen positiiviseksi edellyttää tässä esitettyä Yleiskaava 2040 –skenaariota mukaista kasvua.*
- **Valmisteluryhmän ehdotus on, että edetään Yleiskaava 2040 skenaarion mukaisesti ja mittariksi valitaan Strategiakauden 2023-2030 kasvu 1.8% (Mittari 3).**



Tämä esityksen taustaksi on erillinen esitys vero- ja muista tässä esityksessä käsittelemättömistä vaikutuksista kaupungin talouteen.



*”Järvenpäästä erinomaista  
lähtökohdista yhdessä kehittäen”*



**Kiitos !**

harri.palviainen@jarvenpaa.fi

juhana.hiironen@jarvenpaa.fi



**Järvenpää**

