



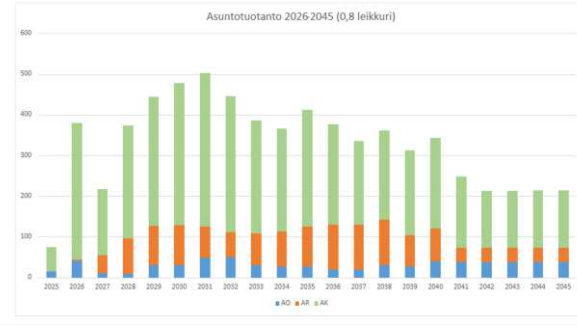
Maanmyynnin ja -ostojen investointiohjelma 2027-2036

Maankäyttöjohtaja / 28.5.2026

Valmisteluprosessi

- Maanmyynnin investointiohjelman tulopuoli lasketaan suoraan rakentamisennusteesta
- Rakentamisennuste yhdistää kunnallistekniikan investointiohjelman ja kaavoitusohjelman aikataulut ja tavoitellun lopputuloksen

Rakentamisennuste 2026



- Ennustaminen 2040 -> vaik
- Varmistettava riittävä kaav

Maan myynnin investointiohjelma

	Maanmyynnit M€	2027	2028	2029
Yritystontit		0,7	0,7	3,7
Kyrölään LP ja Stenbacka		0,3		
Tempakanmäki		0,4	0,4	0,4
Terholan pientaloalue			0,5	0,5
Ainolan aluekeskus		2,2	2,2	2,2
Ainolan pallokenttä				
Kulttuuripelto				
Kaunismetsä		0,7	0,7	0,7
JYK		0,9	0,9	0,9
Anni-tädin kylä		0,8	0,8	0,8
Asemakylä				
Haarajoen asemanseutu ja Laurinlantie				
Sävelpuisto				
Keskustan asemanseutu				
Yhteensä maanmyyntipotentiaali		5,8	5,9	8,9



Kaavoituskatsaus 2026

Ainolan aluekeskus

Kasvu

Alueen rakentaminen ajoitettu vuosille 2019-2028.

Takaisinmaksulaskelma perustuu toteumakustannuksiin sekä investointiohjelman mukaisiin arvioituihin kustannuksiin ajalla 2019-2028.

Ainolan aluekeskuksen hankkeessa on toteutettu myös Ainolan aluekeskus eteläisemmät osat (Kaunismetsä) hankkeen kokoajakatu Viulukonsertonkatu.

Menot

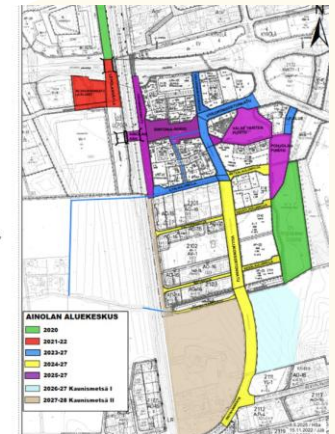
- Infraan rakentamiskustannukset Ainolan asemanseutu ja Aluekeskus 2019-2025, 16,4M€.
- Ainolan aluekeskuksen tuleva 2025-2025: 0,8M€, yhteensä 17,2M€.
- Veden tulot / menot on vähennetty em. kuluista.

Tulot

- Maanmyyntitulot saadut, 12,0M€
- Maanmyyntitulot odotusarvo, 16,5 M€
- Tulot ARA-avustus saatu, 2,1M€
- Yhteensä 30,6M€

Nettotuotto 13,4M€

4 25.3.2026



Kunnallistekniikan investointiohjelma

Yhteenveto investointiohjelmasta 2027-2036

- Vuosien 2027-2036 välisenä aikana kokonaismaanmyyntivoitto voi olla enintään 56 miljoonaa euroa
 - Koska maanmyynnin investointiohjelmassa käytetään 80 %:n varovaisuusperiaatetta, ennustetaan tuloja 10-vuotiskaudelle yhteensä noin 45 miljoonaa euroa
 - Laskennassa oletetaan siten, että jokainen tontti saadaan luovutettua
 - Sen sijaan, laskennassa oletetaan, että 20 % myyntiin suunnitelluista tonteista ei koskaan valmistu luovutettavaksi asti
 - Hankkeen laajuus supistuu (esim. Tempakanmäki, Kaunismetsä), hankkeeseen kohdistuu kaavavalitus (esim. Stenbacka), hanke jää muusta syystä toteutumatta (esim. Auertie)
- Maanostoja vuosille 2027-2036, sisältäen rakennusten purkukulut, on yhteensä 9 miljoonaa.
- Suurimmat yksittäiset menot ovat Kartanonkoulun purku ja Haarajoen asemaseudun ja Pietilän alueen lunastukset
- Kokonaisuutena maanostoja on saman verran kuin aiemmassa investointiohjelmassa

Info: Ohjelman valmistelussa pyritty mahdollisimman vähin muutoksiin sekä aikatauluissa että laajuudessa

Maanmyynnit ja -ostot											Yhteensä
Maanmyynnit M€	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	27-36
Yritystontit	0,7	0,7	3,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	8,8
Kyrölän LP ja Stenbacka	0,3										0,3
Tempakanmäki	0,4	0,4	0,4	0,4							1,5
Terholan pientaloalue		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5					2,3
Ainolan aluekeskus	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2			17,3
Ainolan pallokenttä					0,4	0,4	0,4	0,4	0,4		2,1
Kulttuuripelto							1,2	1,2	1,2	1,2	4,8
Kaunismetsä	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7						3,3
JYK	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9					5,3
Anni-tädin kylä	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8						3,8
Asemakylä					1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	7,6
Haarajoen asemanseutu ja Laurinlantie				1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	9,0
Sävelpuisto				0,5	0,5	0,5	0,5	0,5			2,4
Keskustan asemanseutu						0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2,7
Sekalaiset			0,8	0,8	0,8						2,5
Yhteensä maanmyyntipotentiali	5,8	5,9	9,8	8,5	9,8	8,0	7,8	7,8	5,2	4,8	73,3

Merkittävimmät riskit

- Varovaisuusperiaate: 80 % suunnitellusta rakennusoikeusvolyymistä toteutuu
 - Maanmyynnin ennusteessa oletetaan, että kaikki valmistuvat tontit saadaan myytyä. Mikäli yli 20 % suunnitellusta rakennusoikeudesta jää toteutumatta, ei maanmyynnin tuloennuste toteudu.
- Markkina
 - Markkinaodotukset heikentyneet nopeasti maailmantilanteen vuoksi
- Riippuvuus yksittäisistä hankkeista
 - Kaupungin kerrostalotonttivaranto on hyvin pieni. Täten tuloennusteiden riippuvuus on suurin nimenomaan kerrostalotonttikaavojen etenemisen suhteen. Yksittäinen kaavavalitus tällaiseen kaavahankkeeseen voi estää tulotavoitteiden saavuttamisen.
- Yritystonttien loppuminen
 - Yritystonttimyynti vilkastunut vuoden 2026 alusta. Riittävätkö tontit siihen saakka, että saadaan lisää.



Järvenpää

Sinun sinfoniasi