

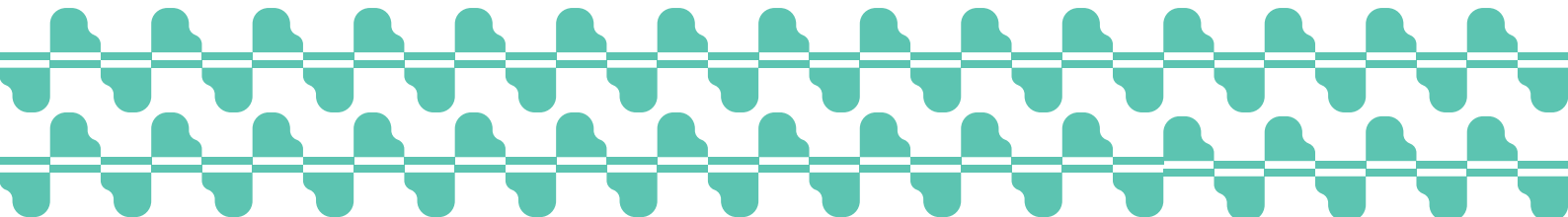
KAUPUNKIKEHITYKSEN PALVELUALUE TALOUSARVIOLUONNOS 2024 TALOUSOHJELMA 2024-2027

Kaupunkikehityslautakunta 21.9.2023

Kaupunginjohtajan esitys – KH 16.10.2023

Kaupunginhallitus 30.10.2023

Kaupunginvaltuusto 13.11.2023



SISÄLTÖ

<i>Kaupunkikehitys -palvelualue</i>	3
<i>Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset</i>	13
INVESTOINTIOSA	15
<i>Maanosto ja -myynti</i>	16
<i>Kunnallistekniikan rakentaminen</i>	17
<i>Osakkeet ja osuudet</i>	19
<i>Irtaimistoinvestoinnit</i>	20
LIITTEET	21

Kaupunkikehitys -palvelualue

Keskeiset palvelut

Palvelualueen keskeiset palvelukokonaisuudet ovat yritys- ja elinkeinopalvelut, maanhankinta-, -jalostus ja -myynti, yhdyskuntasuunnittelu-, ilmasto- ja ympäristö ja asumisen kehittämisen -palvelut, rakennusvalvonnan palvelut ja kaupunkitekniikan palvelut. Palvelualueella toimii hankejohto -toiminto, joka johtaa palvelut yhdistäviä kaupunkikehityshankkeita ja kumppanitoimintaa. Aiemmin palvelualueella toiminut esikunta/asiakaspalvelut on siirretty konsernipalveluihin, mutta sen tuottamat toimintaa tukevat tuki- ja asiakaspalvelut ovat edelleen tärkeä osa palvelualueen toimintaa. Palvelualueen kaikkien palveluiden kanssa aktiivisessa yhteistyössä toimii myös Järvenpään Vesi -liikelaitos.

Kaupunkikehitys -palvelualueen johto

Palvelualueen johto vastaa palvelualueen strategisesta ja operatiivisesta johtamisesta sekä palvelualueen taloudellisista ja toiminnallisista tuloksista. Palvelualueen johtajaa tukee palvelualueen johtoryhmä, jossa toimii palvelualueen toimintojen vastuuhenkilöiden lisäksi konsernipalveluiden palvelualueelle nimeämät vastuuhenkilöt taloudesta, viestinnästä ja HR-toiminnoista, sekä kaupungin yhteisistä asiakaspalveluista.

Yritys- ja elinkeinopalvelut

Yritys- ja elinkeinopalvelut edistävät kaupungissa yritystoiminnan kasvua ja kansainvälistymistä, työpaikkojen syntymistä, yritysten sijoittumista kaupunkiin, toimitilojen ja tonttien saatavuutta, sekä yritysten kaupunkiin tuottamien palveluiden kehittymistä yhdessä laajan yhteistyöverkoston kanssa. Toimintaa ohjaa kaupungin strategiaan perustuva yritys- ja elinkeino-ohjelma, joka kokoaa yhteen linjaukset ja toimenpiteet näiden tavoitteiden saavuttamiseksi.

Yhdyskuntasuunnittelu-, ympäristö ja asumisen kehittäminen

Kaavoitus

Maankäytönsuunnittelulla tarkoitetaan yleis- ja asemakaavoituksen sekä liikennesuunnittelun muodostamaa kokonaisuutta. Suunnittelukokonaisuus pyrkii luomaan kaupunkiympäristöä, jossa ihmisten, ympäristön ja eri toimintojen tarpeet on huomioitu kokonaisuutena. Suunnittelulla toteutetaan kaupunkistrategiaa. Vaikka kaupungilla on kaavoitusmonopoli, ohjaavat suunnittelua valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä erityisesti maankäyttö- ja rakennuslain kaavan sisältö- ja prosessivaatimukset.

Liikennesuunnittelun sekä joukkoliikenteen järjestämisen ja hoidon asiantuntijatehtäviä hoitavat liikenne -yksikön liikenneasiantuntijat. Keskeisiä osa-alueita ovat liikennejärjestelyiden suunnittelu, liikennevalojärjestelmän kehittäminen, joukkoliikenne- ja liikenneturvallisuusasiat sekä kävelyn ja pyöräilyn edistäminen.

Ympäristövastuu

Ympäristövastuun ja kestävä kehityksen edistämiseksi toteutetaan kaupunkistrategiaa ja erityisesti resurssiviisauden ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Toiminnalla pyritään kestävä kehityksen näkökulman huomioimiseen ja tavoitteiden edistämiseen kokonaisvaltaisesti kaupungin toiminnassa ja sidosryhmien parissa. Kaupungilla on ympäristövastuun edistämässä merkittävä rooli asennerympäristön muokkaajana, mahdollistajana ja esimerkin näyttäjänä.

Asuminen

Asuntopalveluiden tavoitteena on asuntoasioiden kehittäminen ja ohjelmointi siten, että eri asunnon tarvisjaryhmien edut tulevat riittävästi huomioon otetuiksi. Tavoitteena on osaltaan edistää asuntojen ja asuntoalueiden laadukasta toteutusta ja MAL-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaista asumista. Asuntopalveluiden tehtävään kuuluu kunnan asuntoviranomaiselle asetetut viranomaistehtävät.

Kiinteistönmuodostus

Järvenpään kaupunki ylläpitää kiinteistörekisteriä alueellaan. Kiinteistörekisteri on yksi maamme perusrekistereistä, johon mm. pankkien vakuusjärjestelmä nojaa. Kiinteistörekisteriä ylläpidetään pääasiassa kiinteistötoimitusten avulla, transaktioiden ja muiden maahan liittyvien sopimusten johdosta. Kiinteistötoimitusten ydin on muodostaa maa-alueista asemakaavan mukaisia, omistukseltaan yhtenäisiä, vakuuskelpoisia ja rakentamisvalmiita omistuksen yksiköitä (tontteja).

Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta

Kaavoitusmonopolin turvin kaupunki määrittelee alueellaan, minne tuleva rakentaminen ja muu alueiden käyttöönotto sijoittuvat. Ennen pellon tai metsän jalostamista rakentamisvalmiiksi tonteiksi, tulee kaupungin hankkia maat itselleen – ja jalostustoiminnan päätteeksi – luopua niistä. Koska kaupunki omistaa suuren osan kaupungin rajojen sisäpuolella olevista maa-alueista, tulee kaupungin hallinnoitavaksi mittava määrä erilaisia käyttöoikeussopimuksia (esim. maanvuokrasopimukset, rasitesopimukset, osto- ja myyntikaupat).

Maasto- ja paikkatiedot

Kaupunki ylläpitää paikkatietojärjestelmää alueellaan. Kaupungista on tehty digitaalinen kaksonen, ns. kaupunkimalli. Paikkatietoina on Järvenpään alueelta kuvattu lukuisa määrä ympäristöä kuvaavia muuttujia, kuten kiinteistörajat, rakennukset ja niiden ulottuvuudet, kaupungin infraomaisuus sekä lukuisa määrä muuta paikkaan sidottua tietoa. Tämä edellyttää maastotietojen jatkuvaa keräämistä, jota tehdään moninaisin keruumenetelmin (esim. ilmakeilaus, laserkeilaus, maastokartoitus, rakennetun infran tarketiedot). Kerättyä maastotietoa jatkojalostetaan ja siirretään digitaalisiin ympäristöihin ja tietojärjestelmiin muiden palveluiden tuottamiseksi ja tiedolla johtamisen tueksi.

Kaupunkitekniikan -palvelut

Kadunpito

Kadunpito sisältää yleisten alueiden (kadut, torit, puistot, aukiot ja kevyen liikenteen väylät) suunnittelun, rakentamisen ja ylläpito- ja huoltopalvelutuotannon. Palvelut tuotetaan omana työnä tai ostopalveluina. Vuonna 2024-2027 palvelut tuotetaan ostopalveluina.

Kadunpidossa huomioidaan MRL:n mukaisesti, että yleiset alueet ovat käyttäjilleen (kevytliikenne, ajoneuvo- ja huoltoliikenne) turvallisia, toimivia sekä kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuvia.

Viranomaispalveluihin sisältyy jätehuollon ja romuajoneuvojen siirron palvelut sekä yleisten alueiden tilapäisen käytön lupapalvelut.

Rakennusvalvonnan -palvelut

Rakennusvalvonta on viranomaistoimintaa. Sen tehtävänä on osaltaan varmistaa, että rakentamisessa noudatetaan hyvää rakennustapaa ja rakennetusta ympäristöstä muodostuu terveellinen, turvallinen, kestävä, sopusuhtainen sekä kaunis kokonaisuus. Rakennusvalvonnan työssä yhdistyvät rakentamisen, kaupunkikulttuurin ja rakennuslainsäädännön tietotaidot.

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen nojalla annetut säännökset sisältävät suurimman osan rakennusvalvonnalle säädetyistä viranomaistehtävistä. Rakennusvalvonnan tehtävistä keskeisin on

valvoa kaavojen noudattamista sekä osaltaan ohjata ja valvoa, että rakentamisessa noudatetaan säännöksiä, määräyksiä ja hyvää rakennustapaa. Rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluu myös luvattoman rakentamisen ja rakennetun ympäristön hoidon valvonta. Lisäksi se toimii kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetussa laissa tarkoitettuna valvontaviranomaisena. Valvontaa suoritetaan yleisen edun näkökulmasta.

Hankejohto- ja maanmyynti

Maanmyynti ja hankekehitys -yksikkö aloitti toimintansa vuoden 2022 alussa. Yksikön keskeisin tehtävä on johtaa projektiorganisaationa kaupungin maankäytön kärkihankkeita ja varmistaa, että ne toteutuvat tavoitteiden mukaisesti. Yksikön keskeisin toiminnallinen kehittämiskohde on ollut hankeohjausmallin luominen, jota on pilotoitu keväällä 2022 ja joka on otettu käyttöön kaikkiin kaupungin asuntorakentamisen kärkihankkeisiin. Uusi hankeohjausmalli on otettu hyvin vastaan, ja se on edesauttanut hankkeiden tavoitteiden mukaista läpivientiä poikkeuksellisessa markkinatilanteessa.

Yksikön keskeisin toiminnallinen tavoite on johtaa rakentamishankkeita siten, että ne etenevät ajallaan ja yhteisesti määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti valmiiksi asuinrakennuksiksi. Keskeisimpiä hankkeita ovat olleet Anni-tädin piha, Svengi, OP-kortteli ja Mannilantien virastotalo. Lisäksi yksikköä on työllistänyt laajalti Ainolan aluekeskus, jonka asemakaava saatiin lainvoimaiseksi kesällä 2022, ja jonka rakentaminen on käynnistynyt laajalti.

Yksikön keskeisin taloudellinen tavoite on tulouttaa maanmyyntituloja kaupungille kunakin vuonna investointiohjelmassa hyväksytty määrä.

Muutokset toimintaympäristössä ja toiminnassa 2024–27

Kaupunkikehitys -palvelualueen toimintaa haastaa suunnittelukaudella voimakkaasti yleinen taloustilanne, inflaatio ja kustannusten kasvu, sekä erityisesti Suomen poikkeuksellisen heikot rakentamismarkkinat, joilla uusien asuntorakentamiskohteiden käynnistykset ovat koko maassa käytännössä pysähtyneet. Järvenpäänkin rakentamistilanne on muuttunut nopeasti merkittävästi negatiivisempaan suuntaan johtuen rakentajien haastavasta taloustilanteesta ja vaikeuksista kohteiden rahoituksessa. Vaikka kaupunki on edelleen houkutteleva kohde asuin- ja liikerakentamiselle, niin markkinatilanteesta johtuen riskit maanmyyntitulojen pienenemiselle ja mahdollisesti myös kärkihankkeidemme hidastumiselle ja niiden sisältöjen muuttumiselle ovat nousseet. Riskitason ennakoidaan edelleen kasvavan suunnittelukauden kahtena ensimmäisenä vuotena. Tämä vaikuttaa negatiivisesti myös kaupungin rakentamissidonnaisiin tuloihin kuten rakennuslupa- ja maankaatopaikkamaksuihin. Rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti vuonna 2022 ja lupamäärän ei ennakoida palaavan nopeasti markkinamuutosta edeltävälle tasolle.

Heikkoa rakentamisen kokonaistilannetta kompensoi jonkin verran Svengin alueelle sijoittuva varasto- ja logistiikkatoiminto -kokonaisuus, jonka on suunniteltu toteutuvan kolmessa vaiheessa useamman vuoden aikana suunnittelukaudella. Kyseessä on yksi suurimmista logistiikan investoinneista Suomessa, mutta sen kaupungille tuottamat tulot eivät riitä kompensoimaan yleistä rakentamisen hidastumista. Lisäksi Svengin alueen täytyessä kaupungin täytyy jatkossa investoida välittömästi vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta uusiin yritystontti -tiekarttamme mukaisiin yritysalueisiin, jotta tontteja on kaupungissa tarjolla yrityksille myös tulevaisuudessa.

Toistaiseksi kaupunkiin on perustettu yrityksiä aiempaan tahtiin, mutta Uudenmaan yrityksissä henkilöstön lomautukset ovat lisääntyneet ennakoiden varautumista taloudellisesti tiukempiin aikoihin ainakin suunnittelukauden alkuvuosina. Suunnittelukaudella työstetään aiempaan tapaan aktiivisesti uusien yritysten sijoittumisia kaupunkiin.

Palvelualueella on valmisteltu kaupungin uutta strategiaa toteuttavia ja toimintaa ohjaavia ohjelmia, jotka vaikuttavat kaupungin tulevaisuuden kehitykseen ja ohjaavat suunnittelukauden toimintaa. Niistä

uusi Yritys- ja elinkeino-ohjelma on hyväksytty valtuustossa ja sen toimenpiteitä viedään suunnittelukaudella eteenpäin. Uusi Asunto-ohjelma on hyväksymisprosessissa ja sen ohjaava vaikutus korostuu suunnittelukauden aikana heti vuodesta 2024 eteenpäin. Ilmasto- ja ympäristöasioita ohjaavan Resurssiviisauden -tiekartan toimenpidesuunnitelmien päivitys viedään loppuun suunnittelukauden alussa, jonka jälkeen suunnitelmia toteutetaan vuosina 2024–27.

Kaupungin tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavien joukkoliikennetarkaisujen osalta on suunnittelukauden alussa tehtävä tärkeitä linjauksia ja päätös HSL-liittymisen osalta. Lisäksi palvelualue osallistuu laajan TE-uudistuksen toteutukseen yritys- ja elinkeinopalveluiden osalta, joissa työvoiman saanti yrityksiin on tärkeä painopistealue. Kaavoituksen osalta palvelualueen toimintaa ohjaa yhteisesti hyväksytty Järvenpään Yleiskaava 2040, joka luo suuntaviivat sille, minne ja miten kaupunki kasvaa. Yleiskaavaa toimeenpannaan investointiohjelmien ja kaavoitussuunnitelman kautta.

Tärkeimpiä kehittämistoimenpiteitä suunnittelukaudella tulevat olemaan toiminnan digitalisointi ICT-järjestelmien avulla, uuden hankejohtamismallin edelleen kehittäminen, yhteisöllisen johtamisen ja toiminnan kehittäminen, sekä toiminnan tehokkuuden optimointi palvelualueen sisällä ja päätöksentekoprosessien osalta.

Edellä kuvattujen asioiden lisäksi palvelualueen toimintaympäristöön vaikuttaa merkittävästi maan uuden hallituksen linjaukset, joista mm. mahdollinen kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon vähentäminen vaikuttaisi merkittävästi kaupungin kehittämiseen ja rakentamisen ohjaukseen. Lainsäädännössä on tulossa velvoitteita kaupunkidatan avoimuuteen ja digitaalisiin palveluihin, johon kaupungissa on investoitu pitkäjänteisesti jo aiemmin. Myös uusi ilmastolaki tuo kunnille uusia velvoitteita.

Toimintaympäristön epävarmuuksista ja nopeista muutoksista johtuen pitkäjänteinen talouden suunnittelu on erittäin vaikeaa. Palvelualueen taloustilanne on jo aiemmassa positiivisemmassa toimintaympäristössä ollut erittäin tiukka käyttötalouden supistuessa vuodesta toiseen kaupungin samanaikaisesti kasvaessa, eli suurempaa kaupunkia kehitetään ja ylläpidetään vähemmällä rahalla. Suunnittelukaudelle on talousarvioon sisällytetty edelleen noin 560 t€/vuosi uusia sopeutuksia, joihin päästään täysimääräisesti kuitenkin vasta 2025 eteenpäin. Nopeasti muuttunut toimintaympäristö tulee vaikuttamaan merkittävästi palvelualueen tuloihin. Alustava arvio on, että käyttötalouteen tulee rakentamiseen sidonnaisiin tuloihin vähennystä n. 500 t€/vuosi ja maanmyyntituloihin n. 2 M€/vuosi talousarvion kehikseen nähden.

Aiempien sopeutustoimenpiteiden ja erityisesti edellä mainittujen suuruudeltaan ennakoimattomien tulovähennyksen vuoksi palvelualueella ja koko kaupunkiorganisaatiossa täytyy tehdä huolellisia toiminnan ja investointien priorisointeja. Valinnat tulee tehdä siten, että toiminta ja kaupungin kehittäminen on pitkäjänteistä ja priorisoinnit vaikuttavat mahdollisimman vähän negatiivisesti kaupungin talouteen tulevaisuudessa.

Yritys- ja elinkeinopalvelut

Uusia Järvenpään Yritys- ja elinkeino-ohjelman mukaisia toimenpiteitä on käynnistetty vuoden 2023 aikana ja niitä jatketaan koko suunnittelukaudella. Elinkeinotoiminnan kehittämisessä pyritään tehostamaan sijoittumismarkkinointia kärkialoillemme, tukemaan yritysten kasvua ja kansainvälistymistä, kehittämään pitkäjänteistä yritystonttitarjontaa ja toimitiloja asiantuntijayrityksille, varmistamaan työvoiman saanti, sekä tekemään positiivista Juuret Järvenpäässä -yritysviestintää. Yritys- ja elinkeino-ohjelman tavoitteet ovat käytettävissä oleviin resursseihin nähden vaativia, mutta ohjelman toteuttamista tuetaan vaiheistamalla ja aikatauluttamalla toimenpiteitä koko suunnittelukaudelle sekä hyödyntämällä yhteistyöverkostoja.

Haastavan toimintaympäristön ennakkoidaan vaikeuttavan yritysten kasvua ja kansainvälistymistä sekä yhteisöveroihin vaikuttavaa tuloksentekoa. Suunnittelukaudella tavoitellaan kuitenkin edelleen kaupungissa toimivan yrityskannan kasvua ja yhteisöverojen kasvun jatkumista. Sen mahdollistamiseksi tärkeä tavoite on uusien yritysalueiden myyntiin valmistamisen edistäminen yhteistyössä palvelualueen muiden palveluiden kanssa. Sillä varmistetaan pitkäjänteisesti sijoittumismahdollisuuksia uusille yrityksille sekä jo kaupungissa toimivien yritysten laajentuminen. Tämä edellyttää pitkäjänteisiä investointeja yritysalueisiin.

Yhdyskuntasuunnittelu-, ympäristö ja asumisen kehittäminen

Kaavoitus

Toimintaympäristössä jatkuu selkeästi kaavahankkeiden painottuminen täydennysrakentamishankkeisiin, joilla tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Samalla tulee korostumaan keskusta-alueen kaupunkikuvan muutos ja sen ohjaamiseen liittyvien kaupungin tavoitteiden määrittäminen.

Asemakaavoituksella toteutetaan Yleiskaava 2040:n yhteydessä päätetystä tavoitteesta kaupungin kasvusta ja tiivistämisestä. Täydennysrakentamishankkeet ovat hankkeina kompleksisia ja vaativat laajaa osallistamista eri viranomaisten, maanomistajien, kaupunkilaisten ja yritysten kesken. Samalla kaavahankkeiden valitusriski on noussut negatiiviseksi koettujen muutosten ja vaikutusten kautta.

Keskeisiä läpileikkaavia muutostekijöitä kaupunkialueen yleis- ja detaljisuunnittelussa ovat uuden maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto, Maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen, osallistamisen edistäminen ja ympäristöasioiden korostaminen.

Uusimpana muutostekijänä on rakennusalan kriisi, jolla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia kaavoituksen läpivientiin.

Liikenne

Liikennesuunnittelussa keskeisimpiä muutoksia tulee olemaan HSL liittymiskysymyksen vieminen päätöksentekoon, ja asian päätöksentekoa seuraavat toimenpiteet. Kaupungin sisäisen bussiliikenteen nykyinen liikennöintisopimus päättyy 8/2024, sopimuksen osalta tulee tehdä päätös optioiden käytöstä tai liikennöinnin kilpailuttamisesta. Kaupungin pyöräilyn kehittämissuunnitelman toimeenpano on alkanut näkymään katukuvassa, ja kävelyn ja myönnettyjen pyöräilyn investointiohjelman valtionavustusten turvin työ jatkuu suunnitelmallisesti. Uuden tieliikennelain mukanaan tuomien muutostöiden osalta kaupunki on aikataulussa. Lähitulevaisuudessa on todennäköistä, että kaupunki laatii uuden liikenneturvallisuusohjelman, lisäksi kaupungin yhteistyö pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäkokonaisuudessa tulee tiivistymään.

Ympäristövastuu

Keskeisen muutoksen toimintaympäristöön tuo Ilmastolain päivitys, jonka myötä kunnille on tulossa velvoite ilmastosuunnitelman laatimiseen valtuustokausittain. Suunnitelma tulee kattamaan sekä ilmastonmuutoksen hillinnän että sopeutumisen toimenpiteet ja velvoittaa ilmastotavoitteen ja seurantamittareiden asettamiseen. Uudenmaan hiilineutraaliustavoite on aikaistettu vuoteen 2030, mikä edellyttää seudun kunnilta aiempaa selvästi nopeampaa tahtia päästövähennyksissä erityisesti liikenteen ja energian sektoreilla. Viime vuosina tehdyt valtion tason päätökset ja toteutunut kehitys osaltaan edesauttavat nopeampaa kehitystä aiempien vuosien arvioihin nähden. Kaupunkivihreän painoarvo korostuu kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä niin viihtyisyyden, hulevesien hallinnan kuin pienilmastonkin kannalta tärkeänä elementtinä. Myös rakentamisen päästövaikutusten hillitseminen

korostuu kasvun jatkuessa ja uuden rakentamislain tuomien velvoitteiden myötä. Muutokset heijastuvat resurssitarpeisiin ja osaamisen kehittämiseen.

Asuminen

Hyvinvointialueella on parhaillaan päätöksenteossa Hyvinvointialueohjelma. Yhteistä strategista suunnittelutyötä tehdään Hyvinvointialueen ja seudun kuntien kanssa, jotta saadaan laaja kokonaisnäkemys ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisen suunnittelusta. Ara-erityisryhmien asukasvalintojen valvonta siirtyi kunnilta Hyvinvointialueille 1.9.2023 ja tämä vaatii yhteistyötä kuntien ja Hyvinvointialueen kanssa.

Asumisen kehitystiimi on pyrkinyt osaltaan varmistamaan valmisteilla olevan asunto-ohjelman tavoitteiden toteutumista sekä tehnyt tiivistä yhteistyötä Järvenpään Mestariasuntojen ja muiden ara-toimijoiden kanssa, jotta varmistetaan tarpeiden mukainen ja tasapainoinen ara-uudiskannan kehitys ja ohjelmointi osana muuta asuntotuotantoa huomioiden olemassa olevana ara-kanta. MAL 2023 -suunnitelma toimii raamina ja seudun näkökulmana asumisen kehittämiseen liittyviin laadullisiin painopisteisiin sekä seudun yhteiseen edunvalvontaan. Orpon hallitusohjelman asuntopoliittiset kirjaukset ja niiden mahdollinen eteneminen lakimuutoksiin vaikuttavat toimintaympäristöön asumisen kehittämisessä.

Asumisoikeusasioiden viranomaistehtävien hoito on ollut KUUMA-kuntien yhteisellä sopimuksella Helsingin kaupungin hoidettavana vuodesta 2015. Vuoden 2022 astuneen uuden asumisoikeuslain mukaisesti kuntien hoidettavana olleet asumisoikeusasiat siirtyvät Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskukselle ja asumisoikeusyhteisöille.

Kiinteistönmuodostus

Kiinteistömuodostustoiminnan keskeiset muutostekijät liittyvät prosessin asiakaslähtöisyyden parantamiseen ja digitalisointiin. Tärkeimpänä ajurina muutokselle on palveluprosessimainen ajattelu, missä kaupungin sisäiset prosessit erotetaan asiakkaalle tarjottavasta palveluprosessista. Palveluprosessimainen toiminta edellyttää sisäisten prosessien digitalisointia, läpikäyntiä, virtaviivaistamista sekä prosessimallien ja -käytännön kehittämistä.

Kiinteistönmuodostuksen prosessin siirtäminen uuteen Tiera City toimintaympäristöön mahdollistaa asiakkaille tarjottavan palveluprosessin sekä sisäisten prosessien kehittämisen, edellyttäen kuitenkin kiinteistönmuodostusprosessin kehittämistä uudessa digitaalisessa toimintaympäristössä sekä aineistojen digitoimisen jatkamista ja siirtämistä uudessa järjestelmässä käytettävissä olevaan muotoon.

Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta

Maanhankintatoimenpiteet jatkuvat niillä kaupungin kasvualueilla, joissa kaupungilla ei ole yhtenäistä maanomistusta. Maanhankintaohjelman läpivienti tulee edellyttämään pakkotoimien käyttöönottoa tulevalla kaudella.

Asuntomarkkinoiden kriisiytyminen ja sen hallittu vastaanotto tulee edellyttämään muutoksia jo tehtyihin sopimuksiin hankkeiden ja niiden taustalla yritysten kaatumisen ehkäisemiseksi.

Maasto- ja paikkatiedot

Paikkatietojärjestelmän kokonaisuudistus, eli uusi maankäytön toiminnanohjausjärjestelmä, tullaan toteuttamaan suunnitelmakaudella. Keskeisin muutostekijä on kaupunkimalliin pohjautuvan yhtenäisen ja eheän tietojärjestelmän käyttöönotto. Tietojärjestelmän keskeisimpiä vaatimuksia ovat ohjelmien yhteensopivuus ja yhteiset tietokannat sekä kuntarajat ylittävät avoimet rajapinnat. Tavoite on, että kiinteistönmuodostus, kaavoitus, infraomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, arkistointi, ym. keskeiset palvelut ja niihin liittyvät ohjelmat ovat kiinteästi kytköksissä toisiinsa ns. kaupunkimallin avulla.

Kaupunkitekniikan -palvelut

Kadunpito

Kadunpidon edellyttämät tehtävät suoritetaan kaupungin strategian, talousarvion ja investointiohjelman mukaisessa laajuudessa. Infran rakentamisen osalta yhteistyötä jatketaan Järvenpään Veden kanssa osallistumalla myös oman rakentamisen osalta Järvenpään Veden 100 % hankkeisiin. Elohopealamppujen vaihtoa suoritetaan vuosittain erikseen sekä valaistuksen peruskorjauksen yhteydessä. Vuonna 2024-27 vaihdetaan myös suurpainenatriumlamppuja ja valaisimia korvaten valot led- valoilla. Samalla varaudutaan energiatehokkuuden parantamiseen selvittämällä älykkäämmän valaistusverkoston rakentamisen aloitusta ja varaudutaan uusilla asuinalueilla (Ainola) valaistuksen ohjauksen mahdollisuuteen.

Resurssiviisauden tiekartan toimenpiteitä selvitetään ja toteutetaan osana infran rakentamisen suunnittelua, hankintaa, rakentamista ja ylläpitoa suunnitelmakaudella. Infrarakentamisen elinkaariajattelua ja toimenpiteitä ympäristötekijöiden huomioimisessa tuodaan mukaan päätöksentekoon talousarvioiden laadinnan yhteydessä.

Rakennusvalvonnan -palvelut

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain. Uusi laki tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Lain tarkoituksena on sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja parantaa rakentamisen laatua. Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025.

Suurin muutos nykyiseen maankäyttö- ja rakentamislakiin on ilmastonmuutoksen hillinnän tuominen osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki ohjaa rakentamaan vähähiilisesti, eli huomioimaan rakennuksen koko elinkaaren aikana syntyvät ilmastohaitat ja -hyödyt. Käytännössä tämä tapahtuu uuden lain nojalla vielä valmistelussa olevilla asetuksilla. Asetukset rakennuksen ilmastaselvityksestä, materiaaliselosteesta ja hiilijalanjäljen raja-arvoista tulevat osaksi Suomen rakentamismääräyskokoelmaa.

Rakentamislaki luo säädöspohjan rakentamiseen liittyvän tiedon digitalisaatiolle. Lain mukaan rakentamislupaa haetaan jatkossa tietomallimuotoisella suunnitelmalla (3D) tai muutoin koneluettavassa muodossa. Muutos tulee olemaan merkittävä nykyiseen toimintamalliin verrattuna ja se vaatii uusien toimintamallien oppimista ja omaksumista rakentamisen kaikilta osapuolilta. Rakennusvalvonnan rooli uuden toimintamallin jalkauttamisessa tulee olla merkittävä. Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonnan etuna on se, että olemme jo vuosien ajan olleet aktiivisesti kehittämässä tietomallipohjaista rakennusvalvontaprosessia. Edelleen on kuitenkin paljon tekemistä ja uuden oppimista on meilläkin.

Rakentamislupiin liittyvät päätökset laaditaan jatkossa sähköiseen ja valtakunnallisesti yhteen toimivaan muotoon ja toimitetaan valmisteilla olevaan rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Tällä toivotaan olevan myönteinen vaikutus kuntien välisen yhteistyön kehittämiseen ja laajentamiseen rakennusvalvontatyössä.

Uuden lain myötä nykyiset rakennuslupa ja toimenpidelupa korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostetaan siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät. Kaikki rakennukset kuluttavat jatkossakin tontin rakennusoikeutta.

Uuden rakentamislain myötä tulee uusittavaksi myös kaupungin rakennusjärjestys ja rakennusvalvontaksa.

Kaikkiaan uudet säädökset tuovat merkittäviä muutoksia rakennusvalvonnan käytännön työhön. Uusien säädösten omaksuminen ja niiden vieminen käytäntöön edellyttää henkilöstön laajaa kouluttamista.

Lupatulojen toteutumisen riskinä on rakentamisen voimakas hiljentyminen maailmanpoliittisen tilanteen takia.

Hankejohto- ja maanmyynti

Yksikkö on ottanut tavoitteekseen toiminnan jatkuvan kehittämisen. Toimintaa on kehitetty paitsi kouluttautumisen avulla myös vertaisoppimisen keinoin. Yksikkö on vuoden aikana tutustunut useiden kaupunkien hyväksi todettuihin toimintatapoihin. Lisäksi yksikkö on käynyt aktiivista palautes keskustelua ja markkinavuoropuhelua markkinoilla toimivien yritysten kanssa.

Yksikkö seuraa jatkuvasti markkinatilannetta ja reagoi tarvittaessa markkinassa tapahtuviin muutoksiin. Poikkeuksellinen markkinatilanne haastaa asuntorakentamista laajalti ja vaikeuttaa tavoitteiden saavuttamista. Vaikutuksista Hankejohto ja maanmyynti -yksikön toimintaan on kuvattu kattavammin kohdassa ”Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset”.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet 2023-26

Tavoite vuosi	Sitova tavoite	Strategia
2023-26	Keskustan ja ranta-alueiden kaupalliset palvelut parantuvat.	J1
	Kasvatamme perheasuntojen määrää vuosittain.	J2
	Pienennämme kaupunki-infran korjausvelkaa.	J2
	Houkuttelemme kaupunkiin työpaikkoja synnyttäviä yrityksiä.	J2
	Edistämme vähäpäästöistä rakentamista ja liikkumista elinkaari huomioiden.	T1
	Edistämme ympäristöystävällisen teknologian ja energian hyödyntämistä.	T1
	Resurssiviisauden tiekartan mukaiset toimenpiteet etenevät.	T1

Sitovat taloustavoitteet*

Valtuustoon nähden sitova							
KAUPUNKIKEHITYS 1000 €	TP 2022	MTA 2023	Kehys 2024	2025	2026	2027	Yht. 24-27
Toimintatuotot	3 841	3 653	3 113	3 173	3 173	3 173	12 631
Valmistus omaan käyttöön	1 242	1 119	1 119	1 119	1 119	1 119	4 476
Toimintakulut	-15 728	-15 132	-14 524	-14 799	-15 093	-15 382	-59 799
Toimintakate	-10 645	-10 360	-10 292	-10 508	-10 801	-11 090	-42 691
<i>muutos-%</i>		-2,7%	-0,7%	2,1%	2,8%	2,7%	

*Luvut tarkentuvat talousarviokäsittelyn edetessä

Kaupunkikehitys - palvelualueen tuotot muodostuvat erilaisista valvonta- ja lupamaksuista, kiinteistönmuodostuksista, sekä joukkoliikennemaksuista. Merkittävä osa palvelualueen tuottamista maanmyynti- ja -käyttökorvauksista (maa-alueiden ostot ja myynnit) kirjataan teknisesti kaupunkikonsernin Käyttöomaisuuden myyntivoittoihin ja maankäyttökorvauksiin ja on esitetty myöhemmin tässä dokumentissa omassa kappaleessaan.

Kaupunkikehityksen palvelualueen talousarvio- ja talousohjelmaluonnos ja ehdotus vuosille 2024–2027 on rakennettu niin, että pohjaksi on otettu vuoden 2023 talousarvion luvut, joita on muutettu tiedossa olevilla tuleville vuosille kohdistuvilla muutostekijöillä sekä sopeuttamistoimenpiteillä, joiden taso on muuttunut edelliseen vuoteen nähden (430 te / v). Nyt asetettu tavoite on vuodesta 2024 eteenpäin 563 te /v, johon ei tulla täysin pääsemään vuoden 2024 aikana. Vuoden 2024 osalta päästäneen maksimissaan noin 470 te:n säästöihin / toimintatuottojen lisäyksiin, koska toimenpiteiden toimeenpaneminen tulee viemään osan vuodesta, ja näin ollen niitä ei saada täysin käyntiin vuoden 2024 aikana. Vuodesta 2025 alkaen tultaneen pääsemään lähelle asetettuun 563 te:n säästötavoitteeseen. Aikaisemman palvelualuekohtaisen tasajaon asemesta sopeutus on kohdennettu vahvemmin toteutumisedellytysten ja kaupungin strategisten tavoitteiden turvaamista tukien. Lautakunnan esityksessä on huomioitu kunta-alan palkkorotukset 5.4.2023 palkkaratkaisun mukaisesti ja tunnistetut, välttämättömät menolisäykset ja muut varmistuneet, pääosin poikkeuksellisiin hinnankorotuksiin ja lakisääteisiin tehtävämuutoksiin perustuvat muutokset.

Pysyvänä muutoksena kehysvalmistelussa on jo otettu huomioon Y-säätiön erillisosakkeista luopuminen (tulot -540 t€, menot 540 t€), ja käyttömaisuuden nettomyynnin sitovuustasolla maankäyttösopimuskorvausten kertaluontoinen lasku vuosina 2024–2026 (800 t€ 2024, 600 t€ 2025, 400 t€ 2026), sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen hinnankorotus noin 99 t€, joka on kuitenkin kesän aikana kohtuullistunut reiluun 67 t€:n, mutta pienempää summaa ei ole pystytty vielä kehyksessä ottamaan huomioon.

Kaupunginhallituksen kesäkuisessa kokouksessaan käsittelemässä alustavassa kehyksessä ei ollut huomioitu maankaatopaikkatulojen pysyvää alenemista arviolta 100 t€ vuosittain. Yhteensä siis 400 t€. Tulotavoite on nykyvalossa liian optimistinen, ja asetetusta tavoitteesta on jääty monena vuonna. Toimenpiteitä maankaatopaikkatulojen lisäämiseksi tullaan kuteinkin kartoittamaan talousarviovalmistelun edetessä syksyn aikana.

Lisäksi rakennusvalvonnan osalta kehyksessä ja kevään budjettivalmisteluiden yhteydessä ei ollut osattu huomioida rakentamisen nopeaa supistumista kesän aikana, joka johtuu kohonneista rakentamiskustannuksista, kiihtyvistä inflaatiosta, korkeista koroista ja kuluttajien heikosta luottamuksesta talouteen. Edellä mainitut syyt ovat vetäneet voimakkaasti alas etenkin asuntorakentamista. Tämän tiedon valossa arviona on, että rakennusvalvonnan lupatuotoissa tultaneen jäämään ensi vuoden 2024 osalta jopa 400 t€ budjetoitua (750 t€) pienempiin lupatuottoihin.

Palvelualueen talousarvioesityksen toimintakate on kaupunginhallituksen 19.6.2023 päättämän raamin mukainen. Edellä mainitut kehyksessä huomioimatta jääneet täsmennykset ja muutostekijät tullaan ottamaan huomioon ja täsmentämään mahdollisuuksien mukaan kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Investoinnit

	TPE 23	INV 24	INV 25	INV 26	INV 27	Summa 24–27
Irtaimistoinvestoinnit	0	58			0	58

Irtaimistoinvestointien osalta kehysvalmistelussa oli jäänyt huomioon ottamatta mittauskaluston päivitys 4G-verkkoa tukeviin laitteisiin. Laitteiden päivitykseen tarvittava summa on noin 58 t€, joka tulee ottaa huomioon talousarviovalmistelun edetessä.

Keskeiset suoritteet ja tunnusluvut*

Kaavoitus	2022 TP	TA 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Asemakaavat hyväksytyt (kpl)	10	10	10	10	10	10
Toimintatuotot	208					
Toimintakulut	639 047	719 595	685 152	726 164	761 365	761 365
Toimintakate	-638 839	-719 595	-685 152	-726 164	-761 365	-761 365
Hinta (kulut / suoritteet)	- 63 904,70 €	- 71 959,45 €	- 68 515,16 €	- 72 616,37 €	- 76 136,54 €	- 76 136,54 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 63 883,90 €	- 71 959,45 €	- 68 515,16 €	- 72 616,37 €	- 76 136,54 €	- 76 136,54 €

Joukkoliikenne	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Sisäiset matkat (kpl)	122 514	90 000	140 000	144 000	148 000	153 000
Toimintatuotot	364 450	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Toimintakulut	1 119 271	1 058 368	1 498 368	1 487 368	1 487 368	1 487 368
Toimintakate	-754 821	-608 368	-1 048 368	-1 037 368	-1 037 368	-1 037 368
Hinta (kulut / suoritteet)	- 9,14 €	- 11,76 €	- 10,70 €	- 10,33 €	- 10,05 €	- 9,72 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 6,16 €	- 6,76 €	- 7,49 €	- 7,20 €	- 7,01 €	- 6,78 €

Kiinteistönuodostus	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Kiinteistötoimitukset (kpl)	48	70	70	70	70	70
Toimintatuotot	71 342	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Toimintakulut	80 569	137 009	139 832	142 010	145 664	145 664
Toimintakate	-9 227	-47 009	-49 832	-52 010	-55 664	-55 664
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 678,52 €	- 1 957,27 €	- 1 997,60 €	- 2 028,71 €	- 2 080,91 €	- 2 080,91 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 192,23 €	- 671,56 €	- 711,89 €	- 743,00 €	- 795,20 €	- 795,20 €

Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Maa-alueiden osto ja myynti (kpl)	43	45	45	45	45	45
Toimintatuotot	836 184	830 000	830 000	890 000	890 000	890 000
Toimintakulut	181 474	240 422	211 067	215 192	219 837	219 837
Toimintakate	654 710	589 578	618 933	674 808	670 163	670 163
Hinta (kulut / suoritteet)	- 4 220,33 €	- 5 342,71 €	- 4 690,38 €	- 4 782,04 €	- 4 885,27 €	- 4 885,27 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	15 225,81 €	13 101,73 €	13 754,07 €	14 995,73 €	14 892,51 €	14 892,51 €

Kadunpito (Talvikunnossapito)	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Kadunpito (km)	408	408	409	409	409	409
Toimintatuotot	50 156	50 000	50 000	50 000	50 000	
Toimintakulut	1 688 141	1 589 830	1 534 371	1 472 734	1 472 734	1 472 734
Toimintakate	-1 637 985	-1 539 830	-1 484 371	-1 422 734	-1 422 734	-1 472 734
Hinta (kulut / suoritteet)	- 4 137,60 €	- 3 896,64 €	- 3 751,52 €	- 3 600,82 €	- 3 600,82 €	- 3 600,82 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 4 014,67 €	- 3 774,09 €	- 3 629,27 €	- 3 478,57 €	- 3 478,57 €	- 3 600,82 €

Kadunpito (Katualueiden muu kunnossapito)	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Kadunpito (km)	408	408	409	410	410	410
Toimintatuotot						
Toimintakulut	705 503	761 908	750 086	744 990	744 990	744 990
Toimintakate	-705 503	-761 908	-750 086	-744 990	-744 990	-744 990
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 729,17 €	- 1 867,42 €	- 1 833,95 €	- 1 817,05 €	- 1 817,05 €	- 1 817,05 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 1 729,17 €	- 1 867,42 €	- 1 833,95 €	- 1 817,05 €	- 1 817,05 €	- 1 817,05 €

Viheralueiden hoito	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Viheralueet (m2)	1 874 000	1 796 950	1 796 950	1 796 950	1 796 950	1 796 950
Toimintatuotot						
Toimintakulut	2 002 626	1 929 302	1 899 367	1 864 587	1 864 587	1 864 587
Toimintakate	-2 002 626	-1 929 302	-1 899 367	-1 864 587	-1 864 587	-1 864 587
Hinta (kulut / suoritteet)	-1,07	-1,07	-1,06	-1,04	-1,04	-1,04
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-1,07	-1,07	-1,06	-1,04	-1,04	-1,04

Rakennusvalvonta	2022 TP	TA 2023	TS 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027
Rakennuslupa (kpl)	261	300	250	250	250	250
Toimintatuotot	848 469	861 000	861 000	861 000	861 000	861 000
Toimintakulut	764 216	834 652	789 348	820 607	863 600	863 600
Toimintakate	84 253	26 348	71 652	40 393	-2 600	-2 600
Hinta (kulut / suoritteet)	- 2 928,03 €	- 2 782,17 €	- 3 157,39 €	- 3 282,43 €	- 3 454,40 €	- 3 454,40 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	322,81 €	87,83 €	286,61 €	161,57 €	- 10,40 €	- 10,40 €

*Luvut tarkentuvat talousarviokäsittelyn edetessä

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset

Keskeiset palvelut

Käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustason muodostavat kaupungin omaisuuden (maa-alueet, rakennukset, osakkeet, muu taseeseen kirjattu omaisuus) myynnistä saatavat voitot tai tappiot, maankäyttösopimukseen liittyvät korvaukset sekä maanmyynti ja hankekehitys.

Keskeiset palvelut ovat maan myynti ja osto, muu käyttöomaisuuden myynti, maankäyttösopimukset ja niihin perustuvat korvaukset, sekä hankekehitys.

Kaupunkikehitys –palvelualueella näiden tulojen tuottamisesta suoraan vastaavia palveluita ovat hankekehitys- ja maanmyynti, maa-alueiden osto- ja myynti, kiinteistönmuodostus sekä yritys- ja elinkeinopalvelut. Lisäksi maanmyyntivoittojen ja maankäyttökorvauksien toteutumiseen vaikuttaa keskeisesti kaavoituksen palvelut.

Muutokset toimintaympäristössä ja toiminnassa 2024–27

Rakentaminen on kriisissä, johtuen ennen kaikkea asuntomarkkinoiden romahtamisesta. Järvenpäässä rakentamisaloitukset ovat romahtaneet nopeasti noin 80 % edellisten vuosien tasosta. Asuntojen kysyntää ovat vähentäneet inflaatio ja lainakorkojen nousu. Sijoittajat ovat vetäytyneet markkinoilta ja pääomia on niukasti, jos ollenkaan saatavissa. Tilanne on kriisiytynyt nopeasti ja se tulee hidastamaan asuntorakentamista merkittävästi.

Markkinatilanne on lisännyt vuokra-asuntojen ja vähentänyt omistusasuntojen kysyntää. Lisääntynyt vuokra-asuntojen kysyntä ei ole kuitenkaan lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa, koska pääomakustannukset ovat nousseet nopeammin kuin vuokrat. Edessä voi olla asuntopula, joka hidastaa kaupunkien kasvua ja koko maan tuottavuuskehitystä. Rakentamissektori on Järvenpään suurimpia elinkeinosektoreita, joten tilanne heijastunee voimakkaasti myös kaupungin elinkeinoelämään ja sen toimintaedellytyksiin, jotka ovat tällä hetkellä olemattomat.

Asuntohankkeiden kannattavuuden nopea heikkenemisen seurauksena toimijat saattavat laittaa hankkeita jäihin tai jättäytyä pois niistä kokonaan, mikä toteutuessaan heijastuu kasvutavoitteiden toteutumiseen ja maanmyyntitulojen tuloutumiseen, joista kaupunki on menokehyksessään voimakkaasti riippuvainen.

On pidettävä erittäin todennäköisenä sitä, että asuntorakennushankkeita kaatuu ja yrityksiä menee konkurssiin riippumatta siitä, mitä kaupunki tekee. Kaupunki voi kuitenkin pyrkiä hidastamaan epätoivottuja vaikutuksia ja tulomenetyksiä esimerkiksi neuvotteluteitse. Pääasiallisena toimintakeinona on viivästyttää hankkeita erityisesti pääomien sitomisen näkökulmasta. Hankkeisiin on toimijoiden mahdotonta sitoutua, koska pääomia ei ole saatavilla.

Toimitilarakentamisen heikko trendi jatkuu edelleen koko Suomessa. Toimitilaa on runsaasti saatavilla, sillä suurella osalla yrityksiä on ylimääräistä tilaa johtuen siitä, että koronaa seurannut etätyö on siirtänyt ihmisiä työskentelemään toimiston ulkopuolelle. Toimitilarakentamisen elpyminen käynnistyy ensiksi parhailta paikoilta ja lopuksi sekundäärisiltä markkinoilta kuten Järvenpäästä. Tästä johtuen voidaan ennakoida, ettei merkittävää toimitilarakentamista ole tulossa Järvenpäähän pitkiin aikoihin.

Kaupunkikehitys on tehnyt arvionsa maanmyyntipotentialista, jonka toteutumiseen liittyy riskejä sekä kaavoituksen etenemiseen, että asuntomarkkinatilanteen ja yritystonttimyynnin kehittymiseen liittyen kuten edellä on kuvattu. Varovaisuuden periaatetta on vuosien 2024 ja 205 osalta esitetään muutettavaksi aikaisemmasta, johtuen siitä, että uusia maanmyyntejä ei yksinkertaisesti synny, johtuen siitä, että vanhatkin maa-alueet jäävät tällä hetkellä rakentumatta. Maanmyynnin kokonaispotentialista (=kaikki kaavoitetut tontit saadaan heti myytyä) esitetään uudessa

investointiohjelmassa, että vuosien 2024–2025 aikana 50 % ja vuosien 2026–2033 aikana 80 % huomioidaan talousohjelman valmistelussa.

Sitovat taloustavoitteet

Maanmyynnin ja maankäyttökorvausten kokonaistavoite kaudelle on 18,9 miljoonaa euroa, johon sisältyy sopimus- ja maankäyttökorvausten osuus. Keskimäärin maanmyyntivoittotavoite on siten 4,73 miljoonaa euroa kaudella 2024–2027.

Maanmyyntien tilanne on olennaisesti muuttunut kesän jälkeen, ja on varauduttava siihen, että maanmyynneistä käyttöomaisuuden nettomyynnin sitovuustasolla jäänee toteutumatta vuoden 2024 aikana 700 Te, ja vuoden 2025 aikana 700 Te. Näin ollen kehityksen mukaisesti lukuihin ei näillä näkymin päästä. Alkuperäiset kehityksessä esitellyt luvut tulevat täsmentymään niiltä osin, kuin on mahdollista ottaa huomioon nyt puuttuneilla ja huomioitavilla euroilla talousarviovalmistelun edetessä myöhemmässä vaiheessa.

Alemmassa taulukossa on pelkästään maanmyynnit ja ylemmässä taulukossa maankäyttökorvaukset ja maanmyynnit sekä hankekehitys -yksikön toimintakulut. Muut maanmyyntitulojen ja -käyttökorvausten tuottamisen kulut ovat kaupunkikehitys -palvelualueella edellä mainittujen palveluiden kuluissa.

Valtuustoon nähden sitova

KÄYTTÖOMAISUUDEN NETTOMYYNTI JA MAANKÄYTTÖKORVAUKSET 1000 €	TP 2022	MTA 2023	Kehys 2024	2025	2026	2027	Yht. 24-27
Toimintatuotot	9 989	5 964	5 280	6 092	5 496	6 080	22 948
Toimintakulut	-1 129	-489	-509	-509	-525	-536	-2 079
Toimintakate	8 860	5 475	4 771	5 583	4 971	5 544	20 869
<i>muutos-%</i>		-38,2 %	-12,9 %	17,0 %	-11,0 %	11,5 %	

KÄYTTÖOMAISUUDEN NETTOMYYNTI 1000 €	TP 2022	MTA 2023	Kehys 2024	2025	2026	2027	Yht. 24-27
Toimintatuotot	9 748	4 655	5 080	5 692	4 896	5 080	20 748
Toimintakulut	0	0	0	0	0	0	0
Toimintakate	9 748	4 655	5 080	5 694	4 898	5 082	20 754
<i>muutos-%</i>		-52,2 %	9,1 %	12,1 %	-14,0 %	3,8 %	

INVESTOINTIOSA

Investointiosassa esitetään investointeja koskevat tavoitteet, hankkeiden kustannusarviot ja niiden jaksottuminen investointimenoina suunnitelmavuosille sekä investointeihin saatavat rahoitusosuudet ja muut tulot. Investointiosa perustuu 10-vuotiseen investointiohjelmaan, joka käsitellään talousarviokäsittelyn yhteydessä erillisenä asiana.

Maanosto ja -myynti

Maanmyynteihin ja ostoihin ohjelmoidaan suunnitellut tonttien myynnit sekä alueiden lunastukset. Ostoihin budjetoidaan myös mahdolliset kaupungin omistamien rakennusten purut, mikäli purku nostaa tontin myyntikelpoisuutta.

Valtuustoon nähden sitova

1000 euroa	TPE 23	INV 24	INV 25	INV 26	INV 27	Summa 24-27
Maanmyynti	-860	-560	-628	-540		-1 728
Maanosto	2 600	2 800	1 195	2 300		6 295
Netto	1 740	2 240	567	1 760		4 567

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunnallistekniikan investointiohjelma on jaettu olevan kunnallisteknisen infrastruktuurin kuten katujen, puistojen ja yleisten alueiden korjausinvestointeihin ja uusien alueiden investointeihin, jotka koostuvat pääosin maanmyyntituloihin sidotuista kärkihankkeista. Määrärahat on esitetty alueittain/hankkeittain. Uusien alueiden rakentamiseen liittyy maanmyyntituloja alueiden valmistumisen edetessä.

Valtuustoon nähden sitova						
Sitovuustaso/hankkeet netto 1000 euroa	TPE 23	INV 24	INV 25	INV 26	INV 27	Summa 24-27
Kunnallistekniikka	15 113	16 049	11 045	11 170	9 100	47 364
Uudet alueet	8 392	10 222	6 620	7 825	5 565	30 232
Alhotien alue	10					
Erikknäsintien Mt 1421 JK-tie						
Haarajoen asemanseutu					600	600
Laurilantien varsi/pohjoispuoli						
Lepola III + Maamiehenkadun alue					690	690
Lepola IV	285					
Pajalanpiha	820	700		100		800
Pietilän Yritysalue	200	1 296				1 296
Rantapuisto						
Rousun alue						
Seutulan alue			500	650		1 150
Terholan pientaloalue				500		500
Psl-Rki lisäraide		1 794	1 000	1 600		4 394
Jampan keskus, Mahlapolku			300	300		600
Haarajoen pato, kalaportaat	20	97				97
Yleisten alueiden viimeistely	477	300	300	300	300	1 200
Pilaantuneet maa-alueet, yleiset alueet	300	200	200	200	300	900
Hulevesirakenteet	556	200	200	200	200	800
Maankaatopaikan laajennus, uusi allas (sis. lumenkaatopaikka)	50		50	50	50	150
Kunnallistekniikan jakamaton määräraha	515	200	200	200	300	900
Kunnallistekniikan suunnittelu	1 029	425	425	425	425	1 700
Lehmustien pientalotontit	2 330					
Isokydön pientalotontit						
Haarajoen silta (jalankulku joen yli, tuleva kaava-alue)		50	100			150
Ainolan aluekeskus	1 800	1 560	-255	-700	700	1 305
Lallan puutarha						
Väylän ja Elyn yhteiset hankkeet 2024-2032			800	800	300	1 900
Idänpääntien alue (Isonkydön asuinalue)						
Jalostettavat kiinteistöt (Stenbacka)		400				400
Mikonkorven teollisuusalueet			2 000	2 000	750	4 750
Ainolan aluekeskus eteläisemmät osat (Kaurismetsä)			300	900	250	1 450
Ainolan läntiset alueet Asemakylä					400	400
Länsi-Ristinummi, Aseman seutu				300	300	600
Länsi-Ristinummi, Kulttuuripelto						
Annitädinkylä		3 000	500			3 500
Infran peruskorjaus	6 721	5 827	4 425	3 345	3 535	17 132
Ammattikoulunkadun jatke						
Helsingintie väli Kartanontie- Lääkärinkuja						
Pajalantie väli Myllytie-Kaskitie						
Vt4-Mt145 itäisen ramppiiliittymän parantaminen						
Välskärinkadun hanke						
Yhteiskoulun alue (JYK) + Sipoontien ak						
YM kärkihanke, Loutinoja						
Wärtsilän teollisuusalue	68					
Hyvinvointikampus						
Keskustan kehittäminen	1 890		1 100			1 100
Kinnarin koulun alue						
Puistot	393	210	210	220	220	860
Pyöräilyn kehittäminen	500	400	400	400	500	1 700
Liikenneturvallisuus	70	70	70	70	70	280
Liikennevalojen uusiminen	30	30	30	30	30	120
Viitoituksen uusiminen	30	30	30	30	30	120
Katujen peruskorjaus	1 739	900	900	900	1 220	3 920
Katuvalaistus, elohopealamppujen vaihto ja valais	460	460	700	700	500	2 360
Katuvalojärjestelmän uusiminen	50	50				50
Keskusta-alueen viheralueiden ja kaupunkiympäri	59	30	30	30	30	120
Asfalttipäällysteiden uusiminen	500	500	530	540	510	2 080
Solmupisteen siirto, kunnallistekniikka						
Kunnallistekniikan suunnittelu	739	425	425	425	425	1 700
Kunnallistekniikka kohdentamaton netto						
Yhteiskoulun alue, Juholankatu (St 1)						
Kaupungintalon alue (Rock)						
Venelaitureiden korjaus (Vanhankylänniemi, Terve	10					
Sävelpuisto		367				367
Sahankaari		415				415
Sibeliuksenväylä		1 940				1 940
Vanhankylänniemi (KEHITTÄMISOHJELMA)	183					

Osakkeet ja osuudet

Osakkeet ja osuudet koostuvat suunnitelluista osakkeiden ja osuuksien merkitsemisestä tai kaupungin omistamien osakkeiden myynneistä. Osakemenoksi kirjataan myös esimerkiksi Koy Järvenpään Terveystalon lainanlyhennysten rahastoitava osuus.

Valtuustoon nähden sitova							
Kohteet netto 1000 euroa	TPE 23	INV 24	INV 25	INV 26	INV 27	Summa 24-27	Summa a 23-27
Koy Järvenpään Terveystalo	1155	1 155	1 155	1 155	1155	4620	5775
Perheläyhtiöt / Koy Järvenpään Liiketalo	-3719					0	-3719
Asemanmäen pysäköinti						0	0
Koy Ainolan pysäköinti	3955	304	374	404	452	1534	5489
Kaikki yhteensä	1391	1 459	1 529	1 559	1607	6154	7545

Irtaimistoinvestoinnit

Irtaimistoinvestointeihin kuuluu investoinnit koneisiin, kalustoon ja laitteisiin sekä aineettomat investoinnit kuten järjestelmät. Irtaimistoinvestointeja seurataan palvelualueittain. ICT-investoinneissa seurantavastuu konsernipalveluilla.

Irtaimistoinvestoinnit hankkeittain

Valtuustoon nähden sitova		TPE 23	INV 24	INV 25	INV 26	INV 27
Palvelualue	Hanke netto 1000 €					
Kauke						
	Levysepänkatu ylläpito- ja kunnossapitoyksikön varaston hyllyt	25				
	Mittauskaluston päivitys 4G-verkkoa tukeviin laitteisiin			58		
Kauke Summa		25	58			
Kaikki yhteensä		25	58			

LIITTEET

1. Kooste riskikartoituksista
2. Ehdotukset säästötoimenpiteistä 2024–25