

## Kaupunkikehityslautakunnan esitys ylimääräisistä sopeutustoimista vuosille 2024–2025

Kaupunkikehityksen palvelualueella on toteutettu viime vuosina useita säästökierroksia, joissa on vähennetty mm. erilaisiin kaava- ym. selvityksiin kuluvia asiantuntijarahoja, viivästetty rekrytointeja ja jätetty täyttämättä eläköityneiden virkoja. Kaupunkikehityksen palvelualueella on edellisinä vuosina myös toteutettu suurehkoja taksojen korotuksia, jotka ovat koskeneet kaikkia palvelualueen perimiä maksuja, aina rakennusvalvonta maksuista erilaisten myyntiartikkeleiden hintoihin. Myös pysäköintivirhemaksuja on korotettu edellisellä säästökierroksella, samoin maanvuokratuottoihin on jo aikaisemmin budjetoitu merkittäviä lisätuloja.

Uusien säästötavoitteiden saavuttamiseksi palvelualueella on käytännössä neljä merkittävää kulueroa: tilavuokrat (1), palkat (2), asiantuntijarahat (3) ja alueurakka (4). Tulopuolella on käytössä kolme merkittävää tuloeroa: rakennusvalvonnan ja kiinteistönmuodostukset maksut (1), pysäköintivirhemaksut (2) ja maanvuokratuotot (3).

Tilavuokrista ei ole mahdollista vähentää, sillä palvelualue on kiinni Seutulantalossa ja sen kuluissa aina siihen saakka, kunnes palvelualue muuttaa Perhelän uusiin tiloihin. Uusien tilojen vuokran määrä on sovittu valtuuston päätöksellä ja edelleen YIT:n kanssa tehdyllä vuokrasopimuksella vuosikymmeneksi eteenpäin, joten myöskään siitä ei ole mahdollista säästää.

Aikaisemmilla säästökierroksilla säästötoimenpiteet ovat kohdistuneet isolta osaltaan palkkoihin, minkä seurauksena palvelualueella on jatkuva alimiehitys. Liian vähäiset henkilöresurssit ovat ongelmalliset tilanteessa, joissa palvelualue kärsii pikemminkin rekrytointihaasteista. Vuosia jatkunut alimiehitys on kuormittanut henkilöstöä ja näkyy käsittelyaikojen pidentymisenä ja henkilöstön tavoitettavuuden heikkenemisenä. Palvelualue ei näe mahdollisena sitä, että henkilöstöstä edelleen leikattaisiin. Mikäli henkilöstöstä leikataan, on myös hankkeiden määrästä leikattava. Kun hankkeiden määrästä leikataan, leikataan säästöä enemmän maanmyyntituloista. Täten, mitä enemmän säästetään, sitä enemmän talous heikkenee ja sitä suurempi säästötarve muille palvelualueille ja koko kaupungille syntyy.

Asiantuntijarahosta säästäminen merkitsee vastaavasti hankkeiden määrästä leikkaamista. Erilaiset kaavaselvitykset, tonttien myyntiin kytkeytyvät arviokirjat ym. eivät ole kaupungille vapaaehtoisia toimia, vaan lakisääteisiä kaupunkikehitysprosessin vaiheita. Ilman ulkopuolisia asiantuntijalausuntoja kaavat, kaupat ja erilaiset hankkeet eivät voi edetä. Myös näihin kohdistuva säästö näkyy säästöä enemmän tulojen vähentymisenä. Täten, mitä enemmän lakisääteisistä asiantuntijamenoista säästämme, sitä suuremman lisäsäästötarpeen synnyttämme.

Vuonna 2019 Järvenpään kaupunki ulkoisti kaupungin kunnossapidon Alltimelle. Ulkoistamiseen liittyvää sopimusta kutsutaan alueurakaksi. Alueurakka kattaa katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden kunnossapidon. Sopimus alueurakasta tehtiin neljäksi vuodeksi, mistä johtuen alueurakka tulee kilpailutettavaksi vuosien 2022 ja 2023 aikana. Täten alueurakasta on mahdollista säästää vuosien 2024 ja 2025 aikana. Edellisen säästöohjelman mukaan alueurakasta tulee säästää 280.000 euroa/vuosi vuodesta 2024 alkaen. Mikäli alueurakka kilpailutetaan nykyistä selkeästi alhaisemmalla laatutasolla, on osa tavoitellusta säästöistä mahdollista aikaansaada. Palvelualue esittää, että alueurakka kilpailutetaan kahdella laatutasolla, missä laatutaso pudotetaan matalimpiin hoitoluokkiin. Kuntalaisille alueurakan laatutason tiputtaminen näkyy kaupunkiympäristössä selkeästi heikompana hoitotasona. Puistojen nurmikot tullaan leikkaamaan harvemmin, roskisten tyhjentämisväli pitenee, katujen puhdistus ja lumien luontia tehdään vähemmän, jne. Säästöesityksessä kadunpidossa tähdätään lakisääteiseen minimitasoon. Toimenpiteellä voidaan aikaansaada aikaisemman 280.000 euron vuosisäästön lisäksi noin 100.000–300.000 euron vuosisäästö riippuen siitä kuinka alhaiselle tasolle ylläpitoa ostetaan.

Palvelualueen taksoja on korotettu useita kertoja viime vuosien säästötoimenpiteiden seurauksena. Taksojen määrittämistä koskee lakisääteiset määreet, joiden perusteella taksat on määritettävä aiheutuneiden kulujen perusteella. Jo tällä hetkellä, taksamme ylittävät niistä aiheutuvat kulut, mistä johtuen tulojen lisääminen taksoja korottamalla ei ole enää lain mukaista.

Myös pysäköintivirhemaksuja korotettiin edellisen säästöohjelman yhteydessä noin vuosi sitten. Pysäköintivirhemaksujen korottamisella ei ole aikaansaatu edes aikaisemmin tavoiteltuja lisätuloja johtuen siitä, että pysäköinti keskustassa on ollut vähäistä koronasta johtuvasta ennakoitua vähäisemmästä työmatkaliikenteestä ja liityntäpysäköintipaikkojen paikkojen käyttöasteesta. Tästä johtuen kannustavan talousohjauksen periaatteen perusteella, viime vuonna aikaansaatuja säästöjä kohdennettiin kaupunkikehityslautakunnan toimesta pysäköintivirhemaksujen ylibudjetoinnin korjaamiseksi.

Maanvuokratuottoihin budjetoituja tuloja korotettiin merkittävästi edellisellä säästökierroksella. Myöskään tältä osin tavoiteltuun tasoon ei olla päästy. Tästä johtuen kannustavan talousohjauksen periaatteen perusteella, viime vuonna aikaansaatuja säästöjä kohdennettiin kaupunkikehityslautakunnan toimesta maanvuokratuottojen ylibudjetoinnin korjaamiseksi. Maanvuokratuottoihin kohdistuu edelleen pikemminkin ylibudjetointia kuin mahdollisuuksia kerätä vuokrilla lisää tuloja. Asuntorakentajat haluavat ostaa tontin, eivätkö sen enempää yksityiset kuin ammattirakentajatkaan lähde hankkeeseen mukaan, mikäli vaihtoehtona on vain tontin vuokraus. Ennen kaikkea tämä johtuu siitä, että pääoman kustannus on toimijoille olennaisesti pienempi kuin vuokratontin tuottovaatimus. Tontin vuokraaminen tulee kyseeseen käytännössä niissä tilanteissa, kun toimijalla ei ole mahdollisuuksia saada lainaa tai sitoa pääomia maahan. Siten tontin vuokraaminen kiinnostaa käytännössä vain yritystontin ostajia ja siinäkin sellaisia yrityksiä, joilla pääomien saanti on syystä taikka toisesta vaikeaa. Investointiohjelmassa yritystonttien myyntivolyyymi on vuositasolla miljoona euroa. Mikäli kaikki yritystontit vuokrattaisiin myynnin sijaan, olisi tulopuolelle saatavissa noin 50.000 euroa/vuosi. Kyseinen summa on jo edellisen säästöohjelman vuoksi budjetoitu tulopuolelle. Maanvuokratuottojen lisääminen ei täten ole toteutettavissa oleva tavoite.

Järvenpäässä on tällä hetkellä maksuton pysäköinti. Maksullisella pysäköinnillä olisi mahdollista aikaansaada tavoitellut säästötavoitteet. Pysäköinti keskusta-alueen kadunvarsipaikoilla on tällä hetkellä enimmäkseen lyhytaikaista (aikarajoitukset pääosin 30 min – 3 h) ja pysäköintitapahtumat pääsääntöisesti alle 1,5 h pituisia. Ydinkeskusta-alueen ulkopuolella pysäköintipaikkojen riittävyys on hyvä, mistä johtuen maksullisuus ei ole tarpeen pysäköintipaikkojen saatavuuden parantamiseksi. Pysäköinninvalvonnan (kaupunginlakimies) ja liikennesuunnittelun yhteisen näkemyksen mukaan on suuri riski, että pysäköinnin maksullisuus johtaa epätoivottuun pysäköinnin kysynnän ohjautumiseen. Maksullisella pysäköinnillä voitaisiin kuitenkin joissain tapauksissa parantaa paikkojen käytön joustavuutta eri tarpeisiin aikarajoituksiin perustuvaan malliin verrattaessa. Paikkoja karkealla arviolla maksulliseksi muutettavissa noin 750 autopaikkaa, joista ydinkeskustassa on noin 130 autopaikkaa. Lisäksi liityntäpysäköintipaikkoja olisi muutettavissa maksulliseksi noin 400 autopaikkaa. Mikäli kutakuinkin keskustan osayleiskaavan mukainen alue muutettaisiin maksulliseksi siten, että lyhytaikainen pysäköinti olisi ilmaista (ns. ensimmäinen tunti ilmainen), olisi palvelualueen tuloja mahdollista lisätä noin 115.000–150.000 euroa vuodessa riippuen kuinka laajalla alueella pysäköintiä muutetaan maksulliseksi.

Yhteenvedona palvelualue esittää, että lisäsäästöohjelman mukainen toimintakatteen parantaminen aikaansaadaan muuttamalla keskustan pysäköinti maksulliseksi ja alentamalla kaupungin yleisten alueiden, teiden ja puistojen hoitotasoa alueurakan kilpailuttamisen yhteydessä. Kokonaisuutena toimintakatetta on mahdollista parantaa em. toimenpiteillä 320.000–450.000 euroa vuodessa.