

Maa- ja vesialueet

| KIINTEÄ OMAISUUS (MAA- JA VESIALUEET) | Alkuperäinen TA 2019 | TA-muutokset | KTA 2019 | TP 2019 | ERO | TOT -% |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------|
| TULOT | 1 638 000,00 | -1 038 000,00 | 600 000,00 | 209 681,29 | 390 318,71 | 34,9 % |
| MENOT | -1 440 000,00 | -100 000,00 | -1 540 000,00 | -1 109 901,63 | -430 098,37 | 72,1 % |
| NETTO | 198 000,00 | -1 138 000,00 | -940 000,00 | -900 220,34 | -39 779,66 | 95,8 % |

Perustelu poikkeamalle

Maanmyynnin nettotulot olivat 4,3 M€ vuoden 2019 aikana. Maanmyynnin nettotulostavoite oli 10,0 M€, mistä siten jäätin 5,7 M€. Tasearvon muutos oli reilu 209 000 euroa. Tasearvonmuutos olisi ollut huomattavasti isompi, jos Vanhan valtatie myynti ei olisi pitkittynyt vuoden 2020 puolelle. Lisäksi Alhotien asemakaavan kaavavalitus esti suunnitellun tonttien myynnin. Alhotien ja yritystonttien tasearvojen osuudet näkyvät investointimäärärahan alituksena. Nämä selittävät myös sitä, miksi maanmyynnin nettotulostavoitteesta jäätin.

Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Kaupunki osti maa-alueita noin 0,3 M€:lla. Maa-alueet koostuivat pääasiassa katu- ja puistoalueista, sekä muutamasta raakamaa-alueesta. Hankittujen maa-alueiden pinta-ala on yhteensä 2,7 ha.

Maanmyynnin bruttotulot vuodelta 2019 olivat 4,5 M€. Vuoden aikana kaikkien myytyjen kiinteistöjen maapohjan tasearvo oli 0,2 M€. Kun maanmyynnin bruttotuloista vähennetään sekä maapohjan että rakennusten tasearvo, ja myynnin edistämiskulut, kirjattiin tuloslaskelmaan maanmyynnin myyntivoitoksi 4,3 M€ vuodelle 2019. Koko vuoden maanmyyntivoittotavoitetta (10,0 milj. euroa) ei saavutettu, mikä selittyy Alhotien asemakaavasta tehdystä valituksesta sekä heikosta yritystonttien myynnistä että Vanhasta valtatiestä, jota ei saatu myytyä vuoden 2019 aikana.

Kokonaisuutena arvioiden maanmyynti oli hyvällä tasolla, ja huomattavasti korkeammalla tasolla kuin naapurikunnissa Keski-Uudellamaalla.

Vuonna 2019 myytyjen maiden puhdistamiseen ja muuhun kunnostukseen käytettiin noin 0,16 M€. Rakennusten purkukustannuksia (Lepola 3, Harjulan koulu & rivitaloasunnot, Jampankaari 5, Jampan pk, Urheilukentän rakennukset ja Kyrölän koulu) sekä purkuihin liittyvät selvitykset (Kaupungintalo, Seutulan varikko ja Vanha paloasema) aktivoitiin maan tasearvoon 0,68 M€. Lisäksi maa-alueiden kehittämisen kustannuksia aktivoitiin 0,16M€ (sis.Alhotie ja antoninkuja).

Talousarviomuutoksia maa- ja vesialueisiin tehtiin vuoden 2019 aikana 2 kpl:tta KV 2.9.2019 (Myllytie 3 osakkeiden osto 400 000€, siirto osakkeisiin ja osuuksiin) sekä KV 9.12.2019 (tulojen vähennys 1,038M€, että purkukulujen siirto 500 000€ maa- ja vesialueiden menoihin).

Kiinteät rakenteet ja laitteet

| | Alkuperäinen TA 2019 | TA-muutokset | KTA 2019 | TP 2019 | Jäljellä MTA | TOT -% | Jäljellä MKS | Toteuma-% MKS |
|--|-------------------------|--------------|----------------|----------------|---------------|---------|---------------|---------------|
| KUNNALLISTEKNIikka YHTEENSÄ | | | | | | | | |
| TULOT | 4 270 000,00 | | 4 270 000,00 | 3 799 399,95 | 470 600,05 | 89,0 % | 470 600,05 | 89,0 % |
| MENOT | -20 295 000,00 | -400 000,00 | -20 695 000,00 | -17 484 859,12 | -3 210 140,88 | 84,5 % | -3 210 140,88 | 84,5 % |
| NETTO | -16 025 000,00 | -400 000,00 | -16 425 000,00 | -13 685 459,17 | -2 739 540,83 | 83,3 % | | |
| KÄRKIHANKKEET, UUDIS- JA KORJAUSRAKENTAMINEN | | | | | | | | |
| TULOT | 3 400 000,00 | | 3 400 000,00 | 2 625 110,08 | 774 889,92 | 77,2 % | 774 889,92 | 77,2 % |
| MENOT | -10 900 000,00 | -350 000,00 | -11 250 000,00 | -9 719 437,73 | -1 530 562,27 | 86,4 % | -1 530 562,27 | 86,4 % |
| NETTO | -7 500 000,00 | -350 000,00 | -7 850 000,00 | -7 094 327,65 | -755 672,35 | 90,4 % | | |
| Kunnallistekniikan suunnittelu | | | | | | | | |
| TOIMINTATUOTOT | -850 000,00 | 0,00 | -850 000,00 | -19 880,21 | -830 119,79 | 2,3 % | -830 119,79 | 2,3 % |
| VALMISTEVARASTOJEN MUUTOS | | | | 3 992,96 | -3 992,96 | 0,0 % | -3 992,96 | 0,0 % |
| VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN | | | | | 0,00 | 0,0 % | 0,00 | 0,0 % |
| TOIMINTAKULUT | -850 000,00 | | -850 000,00 | -23 873,17 | -826 126,83 | 2,8 % | -826 126,83 | 2,8 % |
| KUNNALLISTEKNIikka, MUUT | | | | | | | | |
| TULOT | 870 000,00 | | 870 000,00 | 1 174 289,87 | -304 289,87 | 135,0 % | -304 289,87 | 135,0 % |
| MENOT | -9 395 000,00 | -50 000,00 | -9 445 000,00 | -7 765 421,39 | -1 679 578,61 | 82,2 % | -1 679 578,61 | 82,2 % |
| NETTO | -8 525 000,00 | -50 000,00 | -8 575 000,00 | -6 591 131,52 | -1 983 868,48 | 76,9 % | | |
| Kadut ja erillishankkeet | | | | | | | | |
| TULOT | 180 000,00 | | 180 000,00 | 196 875,35 | -16 875,35 | 109,4 % | -16 875,35 | 109,4 % |
| MENOT | -2 410 000,00 | | -2 410 000,00 | -1 567 211,62 | -842 788,38 | 65,0 % | -842 788,38 | 65,0 % |
| NETTO | -2 230 000,00 | | -2 230 000,00 | -1 370 336,27 | -859 663,73 | 61,5 % | | |
| Puisto- ja liikuntapaikkarakentaminen | | | | | | | | |
| TULOT | 60 000,00 | | 60 000,00 | 157 858,01 | -97 858,01 | 263,1 % | -97 858,01 | 263,1 % |
| MENOT | -3 720 000,00 | | -3 720 000,00 | -2 924 092,85 | -795 907,15 | 78,6 % | -795 907,15 | 78,6 % |
| NETTO | -3 660 000,00 | | -3 660 000,00 | -2 766 234,84 | -893 765,16 | 75,6 % | | |
| Katuvalaistus-, katujen peruskorjaus-, päällystys- ja liikenneturvallisuuskohteet | | | | | | | | |
| TULOT | 630 000,00 | | 630 000,00 | 819 556,51 | -189 556,51 | 130,1 % | -189 556,51 | 130,1 % |
| MENOT | -2 865 000,00 | | -2 865 000,00 | -2 994 734,08 | 129 734,08 | 104,5 % | 129 734,08 | 104,5 % |
| NETTO | -2 235 000,00 | | -2 235 000,00 | -2 175 177,57 | -59 822,43 | 97,3 % | | |
| Muu rakentaminen | | | | | | | | |
| TULOT | -400 000,00 | -50 000,00 | -450 000,00 | -279 382,84 | -170 617,16 | 62,1 % | -170 617,16 | 62,1 % |
| MENOT | | | | 0,00 | 0,00 | 0,0 % | 0,00 | 0,0 % |
| NETTO | -400 000,00 | -50 000,00 | -450 000,00 | -279 382,84 | -170 617,16 | 62,1 % | -170 617,16 | 62,1 % |

Perustelut poikkeamalle

Sibeliuksenväylän ja Rantakadun kiertoliittymän sekä Helsingintien välillä Rantakatu-Yhteiskouluntie rakentaminen keskeytyi vuonna 2018 urakoitsijan konkurssista johtuen. Hankkeen jatkajaksi valittu urakoitsija saattoi työn päätökseen vuoden 2019 aikana.

Konkurssipesälle maksettavien osuuksien selvitys on kesken ja siirtyy jatkokäsiteltäväksi tulevana budjettikausina. Urakoitsijamuutoksesta syntynyt lisäkustannus kaupungille selviää konkurssipesän selvityksen valmistuttua. Konkurssin selvittely koskee Sibeliuksenväylän-Rantakadun sekä Pohjoisväylän-Helsingintien hanketta, joissa molemmissa toimi sama urakoitsija.

Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Kunnallistekniikan investoinnit kokonaisuutena toteutuivat noin 84 %, kärkihankkeet 86%.

Merkittävimmät rakennushankkeet investointiohjelmassa olivat Wärtsilän teollisuusalueen saneeraustyöt, Kinnarin katualueiden saneeraukseen liittyvät työt, Helsingintien ja liikenneympyrän rakennustyöt, Pasila-Riihimäki lisäraiteen yhteydessä toteutetut kaupungin osuudet, Rantapuiston Casinonlahden alue sekä Pietilän alueen kunnallistekniikka ja Vähänummentien liittymäjärjestelyt.

Juholanmäen pallokenttä ja Kinnarin lähiliikuntapaikka valmistuivat suunnitellusti vuonna 2019.

Pietilän alueen kunnallistekniikka uudella Swengin teollisuusalueella toteutettiin liikennejärjestelyineen suunnitelman mukaisesti.

Uusilla asuinalueilla Lepola III ja Lepola IV toteutettiin infran rakentamista. Lisäksi Lepolan alueelle rakennettiin alikulkusilta.

Ainolan keskuksen alueella toteutettiin Venematkan puiston hulevesi- ja viherrakenteet.

Järvenpään viheralueiden laatutason nosto 2019 -projektissa kunnostettiin mm. Mankalanpuistoa, Valopuistoa, Vitsaspuistoa ja Leimukadun kenttää.

Kunnallistekniikan Ara-avustusta saatiin tuloutettua Lepola IV alueelle 520 000 euroa ja Välskärinkadun hankkeelle 135 000 euroa.

Kolmansien osapuolten kanssa toteutetut yhteishankkeet

Pasila-Riihimäki lisäraiteen kiveys- ja viimeistelyosuudet siirtyivät vuodelta 2018 toteutukseen johtuen koko hankkeen työvaiheiden ajoituksesta ja toteutettiin vuoden 2019 aikana yhteistyössä Väyläviraston kanssa.

Eriknäsintien kevyen liikenteen väylähanke (Mt 1421) osalta osallistutaan kustannuksiin 16%:n maksuosuudella. Hanketta toteutetaan ELY -keskuksen toimesta. ELY:n ja Järvenpään lisäksi hankkeessa on mukana Tuusulan kunta. Noin 7 kilometrin mittainen Jokelan ja Järvenpään yhdistävä kevyen liikenteen väylä valmistuu vuonna 2020. Järvenpään osuus kokonaiskustannuksista on 432 000 €.

Valtatie 4-Maantie 145 välisen rampin parantaminen toteutettiin myös vuonna 2019 ELY-keskuksen toimesta. Hankkeeseen osallistuttiin 25%:n maksuosuudella. Myös Tuusula osallistui hankkeeseen samansuuruisella maksuosuudella. Järvenpään osuudeksi jäi 143 014€.

Investointihankkeita toteutettiin sekä omana palvelutuotantona että kilpailutuksen kautta hankittuna ostopalveluna. Suurin osa kunnallistekniikan uudis- ja korjausrakentamiskohteista toteutettiin ostopalveluna tai kolmannen osapuolen toteuttamina yhteishankkeina.

Osakkeet ja osuudet

| OSAKKEET JA OSUUDET | Alkuperäinen TA 2019 | TA-muutokset | KTA 2019 | TP 2019 | ERO | TOT-% |
|---------------------|-------------------------|--------------|---------------|---------------|-------------|---------|
| TULOT | 100 000,00 | | 100 000,00 | 175 938,42 | -75 938,42 | 175,9 % |
| MENOT | -3 555 000,00 | 329 000,00 | -3 226 000,00 | -3 154 990,71 | -71 009,29 | 97,8 % |
| NETTO | -3 455 000,00 | 329 000,00 | -3 126 000,00 | -2 979 052,29 | -146 947,71 | 95,3 % |

Perustelu poikkeamalle

Vuoden 2019 tavoitteena oli myydä 6 erillisosaketta. Tammi-joulukuun 2019 aikana myytiin 4 huoneisto-osaketta, jolloin asetettu tavoite alittui 2:lla osakkeella. Tämän lisäksi yksi kauppa hyväksyttiin loppuvuodesta, joka tehdään tammikuun 2020 alussa.

Tavoitteeseen ei päästy, koska myytävä asuntokanta on huonokuntoista, ja osaa rasittavat käynnissä olevat tai tulevat taloyhtiöön kohdistuvat perusparannukset.

Toteutunut osakemyyntien kauppahinta oli noin 264 000 euroa, ja nettomyyntivoittoa kertyi noin 176 765 euroa. Myyntihinnasta on kirjattu myydyn huoneisto-osakkeen poistamaton

hankintameno eli kirjanpitoarvo investointiosan tuloksi. Myyntien tasearvon muutos oli 80 726 euroa. Nettomyyntivoitto on ollut vaatimaton johtuen vanhasta asuntokannasta sekä asuntojen kehnosta kunnosta, joka on pienentänyt niistä saatavissa olevaa myyntihintaa. Myydyt asunnot ovat olleet 1 kpl yksiö, 2 kpl:tta 3h+kk sekä 1 kpl 2h+kk. Järvenpäässä on valmistunut paljon uutta asuntokantaa, jolla on vaikutusta vanhan asuntokannan myymiseen.

2019 vuoden loppuun mennessä on myyty yhteensä 64 osaketta. Myytävissä on vielä 25 osakehuoneistoa, joista yksi kauppa syntyy tammikuun 2020 alussa.

Osakkeisiin ja osuuksiin kohdistuvia TA-muutoksia, joihin Kaupunkikehitys oli vaikuttamassa, tehtiin yksi kappale KV 2.9.2019 § 54 liittyen Myllytie 3 osakkeiden ostoon, joka rahoitettiin siirtämällä kiinteän omaisuuden maa- ja vesialueiden ostoista 400 000 euroa osakkeisiin ja osuuksiin. Osakkeiden ostolla ei ollut vaikutusta kokonaisinvestointeihin.