

Lausunto investointiohjelmasta

Teknisen Infrastruktuurin rakentaminen toimii infran investointisuunnitelman pohjana. Infran investointiohjelma koostuu uudisrakentamisesta ja korjausrakentamisesta. Nämä kaupungin perusrakenteet mahdollistavat yhteiskunnan toiminnan ja monipuolisen hyvinvointia lisäävän kaupunkiympäristön. Kaupungin strategisissa tavoitteissa on käsitelty kasvuun, vetovoimaan, pitovoimaan ja toimivaan kaupunkiympäristöön liittyviä tavoitteita, joita toteutetaan infran investointiohjelman kautta. Rakentamalla teknisesti turvallisia, toimivia ja käyttäjilleen viihtyisiä katuja, puisto- ja yleisiä alueita, sekä peruskorjaamalla olemassa olevia rakenteita veden, viemäroinnin, hulevesien hallinnan ja muiden tarpeellisten teknisten järjestelmien osalta. Kaupunkistrategian mukaisesti rakennetaan monipuolisia ja pitkän elinkaaren omaavia infrarakenteita, joita hoidetaan ja huolletaan elinkaaren vaatimukset huomioiden. Samalla ympäristöasioiden merkitys korostuu entistä enemmän rakennetun ympäristön materiaali- ja tehokkuusvaatimuksissa.

Infran investointiohjelma rakennetaan seuraavalle vuodelle huomioiden myös tulevat suunnitelmakaudet, sillä tarkkuudella, kun ne ovat ohjelmaa laadittaessa tiedossa. Pidemmällä 10-vuotis tarkastelujaksolla suunnitelman muutokset ovat mahdollisia ja usein jopa todennäköisiäkin taloudellisten ja toiminnallisten seikkojen muuttuessa pidemmän aikavälin tarkastelussa. Osa hankkeista on myös vuosittaista tarkastelujaksoa laajempia useita vuosia kestäviä kokonaisuuksia, jolloin niiden toteutus ja taloudelliset vaikutukset ulottuvat myös seuraavaa suunnitelmavuotta pidemmälle ajanjaksolle. Tällaisia hankkeita ovat muun muassa keskustan kehittäminen Bulevardi-korttelin ympäristössä ja Ainolan aluekeskuksen, sekä Ristinummen alueiden rakentaminen. Myös Puistoalueiden, kuten Rantapuiston ja Vanhankylänniemen kehittämissuunnitelmaan liittyvät rakentamistoimenpiteet on suunniteltu ajoittuvaksi useamman vuoden ajalle.

Kasvustrategian toteuttaminen ja maanmyyntitulojen toteutuminen edellyttää uusien asuinalueiden infran rakentamista. Rakennetun ympäristön peruskorjauksilla mahdollistetaan turvallinen ja toiminnallinen lähiympäristö asukkaille, sekä pidempi elinkaari saneeratuille rakenteille. Peruskorjaus on myös pakollinen aikaan sidottu toimenpide elinkaarensa päähän tulleille vanhoille katu- ja puistorakenteille, sekä vesi- ja viemärijärjestelmien uusimiselle. Yhteistoiminta Järvenpään veden kanssa mahdollistaa samanaikaisen peruskorjaustarpeen toteuttamisen yhden urakan sisällä. Kaupungin tulee mahdollistaa riittävä investointitaso peruskorjaushankkeiden toteuttamiselle, muutoin peruskorjausvelka kääntyy kasvuun sekä kaupungin, että Järvenpään Veden osalta.

Infran investointiohjelman toteuttaminen on kolmivaiheinen:

1. vaiheessa hankkeen tarpeen määrittelyn/ päätöksenteon jälkeen hankkeen suunnittelu käynnistetään kaavoitusohjelman aikataulujen mukaisesti siten, että hanke voidaan kilpailuttaa ja toteuttaa suunnitellun aikataulun mukaisesti. Tähän prosessiin osallistuu kaavoituksen, infran suunnittelun ja liikennesuunnittelun henkilöstöä. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan erivaiheissa asukastilaisuuksissa, kuulemisten ja mahdollisten muistutusten myötä. Lisäksi suunnittelutyössä käytetään ulkoisia suunnittelijoita.

Kaupungin kärkihankkeissa hankkeen tarve määräytyy kasvustrategian ja maanmyyntitavoitteiden mukaisesti. Kärkihankkeisiin varataan investointiohjelmassa uudisrakentamisen puolella määrärahaa. Investointien valmistelu toteutetaan, kuten edellä kuvattu.

2. vaiheessa hanke kilpailutetaan Kaupunkitekniikan ja/tai kaupungin hankintapalveluiden toimesta. Kilpailutuksen pohjalta tehdään hankintapäätös ja päätöksen saatua lainvoiman hanke käynnistetään ja toteutetaan.

3. vaiheessa valmiit kohteet luovutetaan päätöksentekoprosessin mukaisesti kunnossapitoon ja kuntalaisten käyttöön.

Yleisten alueiden monipuoliset käyttömahdollisuudet mahdollistavat kaupungissa liikkuville, asuville ja työskenteleville turvallisen ja toimivan lähiympäristön, jossa voidaan tarjota palveluita ja liikkumisen eri muotoja. Lähiympäristön monimuotoisuus tukee yrittämistä, palvelutoimintaa ja lisää elinvoimaisuutta monikäyttöisillä alueilla.

Uusien asuinalueiden rakentaminen ja täydennysrakentaminen 2025–2028

Ainolan aluekeskuksen itäisen puolen rakentaminen käynnistyi vuoden 2022 aikana ja saatiin rakentamiskelpoiseksi pohjoisten osien osalta vuoden 2023 kesällä. Suunnittelua jatketaan itäisellä puolella etelään päin ja eteläisempien alueiden katujen rakentaminen ja peruskorjaus toteutetaan vuoden 2024 aikana. Alueen puistojen rakentamista toteutetaan rakentamishankkeiden puitteissa seuraavina vuosina. Muilta osin hankkeen etenemiseen vaikuttaa muun muassa Pasila-Riihimäki 2.vaiheen lisäraide (Ainolan seisakkeen siirto etelämpään, ja uusi ak), sekä alueen maanmyynnin kehittyminen alueella. Väyläviraston kanssa laadittavilla toteuttamissopimuksilla mahdollistetaan kaupungintarpeet huomioiva yhteisrakentaminen rajapinnoilla ja radan alittavilla rakenteilla (Ainolan asema). Ainolan aseman seisakkeet ja alikulku saadaan toteutettua vuoden 2028 mennessä. Ainolan aluekeskuksen, alikulun ja Ristinummen alueen rakentamiskelpoiset alueet edellyttävät vielä kaupungilta päätöksiä ja investointeja, joista päätetään vuoden 2024 aikana. Stålnhentien varren asuinalueen Anni -tädin kylän rakentaminen aloitetaan vuoden 2024 aikana ja se saadaan päätökseen vuoden 2025 aikana. Vuonna 2025 uudisrakentaminen keskittyy Ainolan itäisen puolen ja Ristinummen itäisen puolen uusien alueiden rakentamiseen. Väyläviraston kanssa toteutettava yhteishanke Ainolan aseman alikulun ja asemaa ympäröivien alueiden osalta jatkuu vuonna 2025. Kohteet vaikuttavat kaupungin kasvustrategiaan mahdollistamalla myös uusien asukkaiden muuttamisen kaupunkiin.

Vuodelle 2025 ajoittuu Satukallion alueen katujen peruskorjauksen vaihe 2 toteutus. Katuvalaistuksen peruskorjauksen lisäksi suurpaineenatrium lamppujen vaihtotyö kuormittaa investointiohjelman seuraavina vuosina noin 200 t€ per vuosi. Peruskorjausten tavoitteena on vähentää korjausvelkaa, turvata nykyisille asukkaille ja täydennysrakentamiselle turvallinen, teknisesti toimiva lähiympäristö. Peruskorjauksia toteutetaan peruskorjaussuunnitelman ja kiireellisyyden mukaan.

Kehittämiskohteiden osalta lähivuosien investointiohjelmaan on kirjattu muun muassa pyöräilyn kehittämiseen. Kehittämiskohteisiin kuten Rantapuiston etelä -osaan ja Vanhankylänniemen kehittämiseen liittyviä kehittämistoimia on edellisten investointiohjelmien yhteydessä karsittu ja niitä on esitetty takaisin investointeihin 2030 –luvulle. Kehittämiskohteet ovat tärkeä osa kaupungin veto- ja pitovoimaa, mutta taloudellisista syistä myös ainoita säästökohteita, muiden hankkeiden toteutus on riippuvaista myynti- ja verotulojen kehityksestä.

Yritysalueiden osalta Svengin alueen (Haarajoki) osalta tonttikauppa on ollut suotuisaa. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa uusien yritysten sijoittumisen kaupunkiin ja parantaa kaupungin työvoimaomavaraisuutta. Yritystonttitarjonnan mahdollistamiseksi investointiohjelmaan on esitetty



uutena kohteena Mikonkorven teollisuusalueiden rakentamista vuosina 2026–2028 (hankkeen aloitusta on esitetty siirrettäväksi vuodelle eteenpäin edellisestä investointiohjelmasta).

Geopoliittisen tilanteen kehittymisen vaikutukset energian ja komponenttien hintoihin ovat olleet maltilliset infran rakentamisen osalta. Valmisteluvaiheessa kustannusarvioihin on kuitenkin sisällytetty + 10 % varaus kustannusten nousun osalta. Tarvittaessa kustannusvaikutusta tasataan investointiohjelman sisällä siirtämällä hankkeita tai jättämällä niitä osittain toteuttamatta (esim. pyöräilyn kehittämissuunnitelman mukaiset toimet). Oletusarvoisesti hankkeet pyritään kuitenkin toteuttamaan suunnitelmien mukaisesti.

Maanmyyntitulojen osalta Infran investointiohjelma noudattelee hankeportfoliota, kaavoitus suunnitelmaa ja on osittain sidonnainen myös maanmyyntitulojen toteutumiseen. Riskinä voidaan edelleenkin todeta investointiohjelman etupainotteisuus suhteessa kaavoituksen ja maanmyynnin toteutumiseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että investointiohjelman toteutus tulee ajoittaa kohdekohtaisesti siten, että suunniteltu rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Muita riskejä esiintyy kustannusten hallinnassa. Investointihankinta tulee myös vuosittain ajoittaa tiettyyn ajanjaksoon kustannusarvion kestävän hankinnan aikaansaamiseksi.

Maanmyyntituloilla pystytään rahoittamaan myytävien kaavoitettavien tonttien ympäristön ja yleisten alueiden infrarakenteita. Maanmyyntituloa tärkeämpänä ovat verotulojen kasvut, joilla pystytään rahoittamaan rakennettavien alueiden huoltoa ja peruskorjauksia. Maanmyyntitulojen lisäksi kohteiden rakentamiseen voidaan hakea ARA-Infra-avustuksia, jotka voivat olla maksimissaan 30 % hankkeen infrarakentamisen kustannuksista. Ainolan aluekeskuksen infrarakentamiseen on myönnetty ARA-avustusta, joka on laskettu mukaan Ainolan aluekeskuksen rakentamisen tuloihin vuosille 2025–2027. Infrarakentamisen kustannuksia pystytään tehokkaasti kattamaan mainittujen tulonlähteiden kautta. Järvenpään Vesi maksaa myös vesi, viemäri- ja hulevesiverkoston rakentamisesta oman osuutensa, joka näkyy investointiohjelman sisäisinä tuloina kaupungille.

Lisäksi investointiohjelmassa on varauduttu ELY-keskuksen tuleviin tiehankkeisiin Vähänummentien alueella. Väyläviraston ratahankkeen vaihe 2. kaupungin rakentamisvastuulla olevien kohteiden toteutuksia on huomioitu investointiohjelmassa, lisäksi kohonneiden kustannusten ja alikulkuun liittyvien rakenteiden osalta on esitetty lisää rahoitusta yhteensä noin 2,8 M€ vuodelle 2028. Nämä kohteet lisäävät suoraan resurssiviisautta kaupungissa mahdollistaen hyvät kulkuyhteydet, sekä ympäristöystävällisesti, että logistisella tavalla. Taloudelliset investoinnit jakautuvat usean toimijan kesken Väyläviraston, ELY-keskuksen ja kaupungin välillä. Lisäksi Järvenpää kuuluu MAL-sopimuksen piiriin, jossa on mahdollisuus saada lisärahoitusta mm. MAL- ja KUHA-hankkeiden kautta (Valtion kaavoituksen, rakentamisen ja liikenteen edistämisen hankkeiden tukimuotoja). Valtio on tosin leikkaamassa myös MAL –rahoitusta, joka luo epävarmuutta Keski-Uudenmaan hankkeiden toteuttamiselle. Suunnittelua kuitenkin jatketaan määrärahojen puitteissa yhteistyössä ELY –keskuksen kanssa.

Kehitys-/yleissuunnitteluvaihe 2029–31

Haarajoen asemaseudun osalta alueen maanhankinta ei etene suunnitellulla tavalla. Tämän vuoksi alueen rakentamiseen varattuja määrärahoja on siirretty 2030 –luvulle. Alueelle on suunnitteilla myös Järvenpään Veden hankkeena uutta siirtoviemäri ja vesijohtolinjausta, jonka pohjalle myös tulevien alueiden vesihuolto perustuu. Tämän lisäksi vaiheen aikana on suunniteltu toteutettavaksi olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamista ja Ristinummen läntisen puolen asuinalueiden infran rakentamista. Korjausrakentamisen osalta korjausvelan vähentyminen saavuttaa



kaupungin valtuuston 2019 asettaman tavoitteen (-18 Me) vuoteen 2030 mennessä, mikäli investointiohjelmaan ei korjausrakentamisen osalta tehdä muutoksia. Käyttötalouteen kaikilla uudisrakentamisen kohteilla on niiden luonteen mukaisesti vaikutusta kustannuksia kasvattavasti. Näitä menoja kompensoivat saatavat maanmyyntitulot ja uusien alueiden kiinteistöverokertymät.

Palveluverkko/-hankesuunnitteluvaihe 2031–33

Hankesuunnitteluvaiheen kehittyessä yleissuunnitteluvaiheeksi viimeisten vuosien aikana suunnitellut investoinnit tulevat todennäköisesti lisääntymään ja niihin tulee varautua tulevilla investointiohjelmissa tarkennuksin. Keskeisiä hankkeita on siirretty investointiohjelmasta palveluverkko ja hankesuunnitteluvaiheeseen. Tällaisia ovat muun muassa Kaupungintalon alueen (The Rock), kävelykadun jatkeen ja torin peruskorjaus.

Tärkeimpänä kehitys- ja yleissuunnitteluvaiheen uudisrakentamisen kohteena tulee olemaan Haarajoen asemansuodun alue edellyttäen, että kaupunki pystyy hankkimaan asemansuodun maa-alueet omistukseensa ja alueen rakentamistarve on olemassa. Alueen rakentamista on suunniteltu toteutettavaksi vuodesta 2033 alkaen.

Tälle kaudelle on ajoitettu vetovoima ja pitovoima kohteita mm. Vanhankyläniemen virkistämisympäristön kehittämishankkeen mukaiset toimenpiteet on tuotu takaisin investointiohjelmaan (2033–). Nämä kohteet kytkeytyvät liikkumisen lisäämiseen ja hyvinvointiin kohteiden ollessa sekä Järvenpääläisten että kaupungissa asuvien aktiivisessa käytössä.

Hankkeiden priorisointi ja kannustinmekanismi mahdollisia lisäsäästötoimenpiteitä varten

Kaupunkikehityksen palvelualueen esittämät lisäsäästötoimenpiteet kannustavan talousohjauksen periaatteiden mukaisille mekanismeille on otettu käyttöön Mikonkorven teollisuusalueen investointivarauksessa osittain. Nykytilanteessa maanmyynnin tavoitetasoa ylittäminen johtaa siihen, että tulevina vuosina tavoitteisiin on aikaisempaa vaikeampaa päästä, sillä maanmyynnin ylityksen synnyttäneet tontit on jo myyty, ja myyntivoitto niistä kirjattu kaupungin tulokseen. Mekanismin käyttöönoton myötä on kaupunkikehityksen palvelualueen mahdollista ohjata jo syntyneitä ylimääräisiä tulosta strategian mukaisiin kasvuhankkeisiin (esim. uusien yritysalueiden rakentaminen, pientaloalueiden rakentaminen) ilman että alueille tarvittaisiin uutta ja ylimääräistä infrarakentamisrahaa. Svengin alueen maanmyynti on kehittynyt suunnitelmien mukaan ja tavoitteena on edelleen ohjata tontinmyynneistä saatuja tuloja uusien yritys- ja asuinalueiden rakentamiseen.

Kaupunkikehityksen palvelualue voi omaa toimintaa tehostamalla tulouttaa budjetin ylittävät tuotot uusiin kasvuhankkeisiin. Kasvuhankkeet, mihin ylitys kohdistetaan, valitaan siten, että ne tukevat kaupunkistrategian ja edelleen elinkeino-ohjelman mukaisia hankkeita. Esimerkkejä tällaisista uusista hankkeista ovat uudet pientaloalueet ja yritysalueet. Svengin yritysalueen toteutuneiden maanmyyntitulojen osalta investointiohjelmaan on aiemmin esitetty vuosien 2026–28 ajalle investointeja Mikonkorven yritysalueen rakentamiseen tämän kannustinmekanismin pohjalta. Ainolan aluekeskuksen rakentamisen osalta kannustinmekanismia ehdotetaan käytettäväksi alueen viimeistelyn osalta, jonka kustannusvaikutuksia tulee vuosille 2026–28.



Irtaimisto

ICT-investointien ja muiden pitkävaikutteisten investointien osalta seurantavastuu on siirtynyt konsernipalveluille vuoden 2023 alusta, jonka takia niitä ei esitetä tässä lausunnossa.

Irtaimisto ja kalustoinvestointien osalta vuoden 2028 aikana on tarpeellista uusia maastomittauskalusto (Keilaintakymetri ja siihen vaadittavat toimistosovellukset 55 t€) rakentamislain vaatimusten mukaisiksi suunnitelmakauden lopulle vuodelle 2028. Lakimuutos tulee voimaan vuoden 2029 alusta ja siihen asti tarvittavat mittaukset tehdään vanhalla kalustolla.

Investointihankkeiden resursointi

Investointiohjelman mukaiset toimet pystytään toteuttamaan Kaupunkikehityksen nykyisillä henkilöstöresurseilla. Hankkeissa voidaan tarvita lisäksi projektihenkilöitä, jotka kustannetaan hankkeelta.

Investointiohjelmaan tehdyt karsinnat

Vuosien 2025–34 investointiohjelman virkamiesvalmistelussa on korostettu strategisten taloustavoitteiden saavuttamista, mikä on tarkoittanut investointiohjelman karsimista ja sopeuttamista taloussuunnitelmakehityksen mahdollistamaan käyttötalousraamiin. Investointitaso on pyritty mitoittamaan kaupungin oletetun kantokyvyn mukaiseksi siten, että strategiassa vuosille 2026 ja 2030 asetetut lainamäärä- ja taseen kertynyt ylijäämä -tavoitteet täyttyvät. Infran investointiohjelman sopeuttamisessa on kiinnitetty huomioita hankkeiden aikatauluihin ja hankelaajuuksiin nykytiedon pohjalta. Infran rakentamisen investointiohjelma on suunniteltu alueiden kehittämissuunnitelmien ja korjausrakentamistarpeen pohjalta yhteistyössä kunnallistekniikan, Järvenpään veden ja maanhankinnan ja hankekehityksen kanssa.

Maanmyynnit

Maanmyyntitulot johdetaan väestösuunnitteen pohjalla olevasta rakentamisennusteesta. Rakentamisennusteessa on listattuna kaupungin tulevat asemakaavahankkeet ja niiden laajuudet ja ajankohdat. Rakentamisennuste (=lista tulevista asemakaavoista) toimii myös pohjana kaupungin väestösuunnitteesen.

Maanmyyntien ennusteessa oletetaan, että kaikki uusien asemakaavojen myötä syntyvät tontit menevät kaupaksi. Mikäli asemakaava tehdään kaupungin maalle, ennusteessa oletetaan syntyvän maanmyyntituloa. Mikäli asemakaava tehdään yksityisen maanomistajan maalle, ennusteessa oletetaan syntyvän maankäyttökorvaustuloa.

Koska rakentamisennuste mahdollistaa kaudelle 2025-2034 aikaisempaa pienemmän väkiluvun kasvun (keskimäärin 1,16 prosenttia/vuosi), on myös maanmyynti- ja maankäyttökorvausennusteita tullut leikata alaspäin. Vuosien 2025-2034 maamaanmyyntipotentiali on 57 miljoonaa euroa, kun se vielä edellisessä investointiohjelmassa oli 90 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvaustuloja ennustetaan syntyvän vuosien 2025-2034 välisenä aikana noin 3 miljoonaa euroa, mikä on 7 miljoonaa euroa vähemmän kuin edellisessä ohjelmassa. Yksi-



tyisten maanomistajien hankkeita ei ole rakentamissuunnitelmassa vuosille 2025-2034 juuri lainkaan. Osuuspankkikorttelin kehittäminen muodostaakin valtaosan koko 10-vuotiskauden maankäyttökorvaustuloista.

Voimakkaasti vähentyvä tonttutuotanto heikentää maanmyynnistä ja maankäyttökorvauksista saatavia tuloja. Koska tonttutuotanto synnyttää lukuisia kaupunkikehityksen palvelualueen maksutuottoja (mm. rakennuslupatulot, kiinteistönmuodostustulot, mittaustoiminnan tulot), tulee myös tonttutuotantoon liittyvien maksutuottojen vähentymiseen varautua.

