KAUPUNKIKEHITYKSEN PALVELUALUE TALOUSARVIOLUONNOS 2027 TALOUSOHJELMA 2028-2030

Kaupunkikehityslautakunta 22.9.2026

Kaupunginhallitus 2.11.2026

Kaupunginvaltuusto 16.11.2026

SISÄLTÖ

Kaupunkikehityksen palvelualue *2*
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset *13*
INVESTOINTIOSA 15
Maanosto ja –myynti *16*
Kunnallistekniikan rakentaminen *17*
Osakkeet ja osuudet *19*
ICT- ja irtaimistoinvestoinnit *19*
LIITTEET 20

1. Kooste riskikartoituksesta

Kaupunkikehityksen palvelualue

Keskeiset palvelut

Palvelualueen keskeiset palvelukokonaisuudet ovat palvelualueen johdon yhteydessä toimiva elinvoimatiimi, yhdyskuntasuunnittelun palvelut, kaupunkitekniikan palvelut ja rakennusvalvonnan palvelut. Palvelualueen kaikkien palveluiden kanssa aktiivisessa yhteistyössä toimii myös Järvenpään Vesi -liikelaitos. Palvelutarjonta kattaa laajasti organisaatioille ja kaupunkilaisille tarjottavia viranomaistehtäviä, joista suurimpana yksittäisenä on yleisten alueiden laadukkaat kunnossapidon palvelut sekä infraan liittyvä rakentaminen ja kunnossapito. Kaupungin kehittämisen kannalta maankäytön tehtävät, kuten kaavoitus, maanmyynti ja rakennusvalvonnan palvelut muodostavat myös tärkeän kokonaisuuden luoden elinvoimaa ja kasvua Keski-Uudenmaan väestömäärältään suurimpaan kaupunkiin. Kaupungissa toimien ja tänne sijoittautuvien yritysten ja organisaatioiden kanssa toimitaan verkostomaisesti ja tarjolla on monipuolisia yrityskehittämisen palveluja. Ilmasto- ja ympäristötyön koordinointi, ohjaus ja opastus ovat myös palvelualueen tehtäviä.

Palvelualueen johto vastaa palvelualueen strategisesta ja operatiivisesta johtamisesta sekä palvelualueen taloudellisista ja toiminnallisista tuloksista. Palvelualueen johtajaa tukee palvelualueen johtoryhmä, jossa toimii palveluiden vastuuhenkilöiden lisäksi konsernipalveluiden palvelualueelle nimeämät vastuuhenkilöt taloudesta, viestinnästä, tietohallinnosta ja HR-palveluista. Palvelualueen johdossa toimii elinvoimatiimi.

Elinvoimatiimiin kuuluvat projektinjohto ja maanmyyntipalvelut sekä yrityksille ja yhteisölle tarjottavat palvelut. Projektinjohto- ja maanmyyntipalveluiden keskeisin tehtävä on johtaa projektiorganisaationa kaupungin maankäytön kärkiprojekteja ja varmistaa, että ne toteutuvat tavoitteiden mukaisesti. Yksikön keskeisin toiminnallinen tavoite on johtaa rakentamishankkeita siten, että ne etenevät ajallaan ja yhteisesti määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti valmiiksi rakennuksiksi. Yksikön keskeisin taloudellinen tavoite on tukea kaupungin strategisia kasvutavoitteita ja mahdollistaa maanmyyntituloja kaupungille kunakin vuonna investointiohjelmassa hyväksytty määrä.

Yrityksille ja yhteisöille suunnatuissa palveluissa tavoitteena on edistää kaupungissa yritystoiminnan kasvua ja kansainvälistymistä, työpaikkojen syntymistä, yritysten sijoittumista kaupunkiin, toimitilojen ja tonttien saatavuutta, sekä yritysten kaupunkiin tuottamien palveluiden kehittymistä yhdessä laajan yhteistyöverkoston kanssa.

Elinvoimatiimin toimintaa ohjaa kaupungin strategiaan perustuva elinvoimaohjelma (yritys- ja elinkeinoohjelma ja asumisen tavoitteet). Ohjelma kokoaa yhteen päälinjaukset ja toimenpiteet elinvoimatavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaupunkisuunnittelu

Yhdyskuntasuunnittelun avainalueella toimivalle Kaupunkisuunnitteluyksikön vastuulle kuuluvat asema- ja yleiskaavoitus, liikenne, ympäristövastuu ja asumisen asiat. Kaavoituksen tehtävänä on varmistaa toiminnallisesti hyvä yhdyskuntarakenne sekä laadultaan korkeatasoinen kaupunkiympäristö. Kaavoitusta ohjaavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava sekä erityisesti alueidenkäyttölain kaavan sisältö- ja prosessivaatimukset sekä kaupungin strategia. Liikennesuunnittelun keskeisiä osa-alueita ovat liikennejärjestelyiden suunnittelu, joukkoliikenne- ja liikenneturvallisuusasiat sekä kävelyn ja pyöräilyn edistäminen.

Ympäristövastuun ja kestävän kehityksen edistämisellä toteutetaan kaupunkistrategiaa ja erityisesti resurssiviisauden ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Toiminnalla pyritään kestävän kehityksen näkökulman huomioimiseen ja tavoitteiden edistämiseen kokonaisvaltaisesti kaupungin toiminnassa. Asuntopalveluiden tavoitteena on asuntoasioiden kehittäminen ja ohjelmointi siten, että eri asunnon tarvitsijaryh-

mien edut tulevat riittävästi huomioon otetuiksi. Tavoitteena on osaltaan edistää asuntojen ja asuntoalueiden laadukasta toteutusta. 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 useita ympäristöä kuvaavia muuttujia, kuten kiinteistörajat, rakennukset ja niiden ulottuvuudet, kaupungin infraomaisuus sekä lukuisa määrä muuta paikkaan sidottua tietoa. Maastotietojen jatkuvaa keräämistä tehdään erilaisin keruumenetelmin (esim. ilmakuvaus, laserkeilaus, maastokartoitus, rakennetun infran tarketiedot). Kerättyä maastotietoa jatkojalostetaan ja siirretään digitaalisiin ympäristöihin ja tietojärjestelmiin muiden palveluiden tuottamiseksi ja tiedolla johtamisen tueksi.

Kaupunkitekniikan -palvelut

Kadunpito sisältää yleisten alueiden (kadut, torit, puistot, aukiot ja kevyen liikenteen väylät) suunnittelun, rakentamisen sekä ylläpito- ja huoltopalvelutuotannon. Palvelut tuotetaan pääosin ostopalveluina.

Kadunpidossa huomioidaan alueiden käyttölain sekä lain kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta mukaisesti siten, että yleiset alueet ovat käyttäjilleen (kevytliikenne, ajoneuvo- ja huoltoliikenne) turvallisia, toimivia sekä kaupunkikuvaan ja ympäristöön soveltuvia.

Infran ylläpito- ja huoltopalvelut

Ylläpito- ja huoltopalvelu vastaa yleisten alueiden ylläpidosta sekä yleisiin alueisiin liittyvästä lupapalvelusta. Ylläpitopalvelut tuotetaan pääosin ostopalveluna.

Viranomaispalvelut

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

Suunnittelupalvelut

Suunnittelupalvelu vastaa kunnallisteknisten suunnitelmien tuottamisesta, kuten katusuunnitelmat sekä niihin liittyvät rakennussuunnitelmat. Suunnittelu ostetaan pääosin ostopalveluna. Suunnittelupalvelu toimii asiantuntiajana myös kaavoitukseen ja muihin yleistenalueiden käyttöön liittyvässä suunnittelussa ja vastaa yleisille alueille sijoitettavien laitteiden sijoitussopimushallinnasta.

Rakentamispalvelut

Rakentamispalvelu vastaa investointiohjelman mukaisten hankkeiden toteuttamisesta. Rakentaminen toteutetaan pääosin ostopalveluina, jotka kustannetaan investointihankkeilta. Osa investointihankkeista toteutetaan myös omajohtoisena rakentamisena. Näissä hankkeissa on kaupungin oma työnjohto ja toteutushenkilöstö, erikoisrakentaminen, konekalusto ja sen kuljettajat hankitaan omajohtoisessa rakentamisessakin ostopalveluna.

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 rakentamislainsäädännön tietotaidot.

Vuoden 2025 alussa asteittain voimaan tullut rakentamislaki 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 yleisten alueiden kunnossapito- ja puhtaanapitoviranomaisena, pelastuslain mukaisena rakentamisluvan myöntävänä viranomaisena sekä alueidenkäyttölain mukaisena hulevesiviranomaisena.

Muutokset toimintaympäristössä ja toiminnassa 2027–30

Kaupunkikehityksen palvelualueen toiminnan organisointiin vaikuttaa edelleen kaupungin taloustilanne, sekä väestöennusteessa arvioitu hitaamman kasvun tavoite vähäisemmän asuntorakentamisen myötä. Vaikka kaupunki on edelleen houkutteleva kohde asuin- ja liikerakentamiselle, riskit maanmyyntitulojen pienenemiselle ja mahdollisesti myös kaupungille tärkeiden kärkiprojektien hidastumiselle ja niiden sisältöjen muuttumiselle ovat olemassa johtuen markkinatilanteesta. Riskitason ennakoidaan pysyvän ennallaan tai laskevan hiukan suunnittelukauden alussa. Haasteet voivat vaikuttaa kaupungin rakentamissidonnaisiin tuloihin kuten rakennuslupa- ja maankaatopaikkamaksuihin, sekä maanmittauksista ja -toimituksista saataviin maksuihin. Useita vuosia vallinneen taantuman vuoksi rakentamislupien määrä on ollut laskusuuntainen. Lupamäärän vähenemiseen on osaltaan vaikuttanut myös vuonna 2025 voimaan tullut rakentamislaki, joka nosti luvan hakemisen kynnystä. Vuoden 2026 aikana rakentamisessa on ollut piristymisen merkkejä, mutta edes lähitulevaisuutta on hyvin vaikea ennustaa. On kuitenkin selvää, ettei asuntorakentamisen määrässä saavuteta ennen taantumaa vallinnutta viiden vuoden keskiarvotasoa.

Rakentamisen kokonaistilannetta kompensoi Wärtsilän alueelle sijoittuva datakeskushanke, jonka arvioidaan aloittavan rakennustyöt vuoden 2027 aikana. Lisäksi Svengin alueelle on kiinnostusta uusien yritystonttien rakentamisen osalta ja odotuksena on, että myös sillä alueella tapahtuu vuoden 2027 aikana rakentamista. Suuren Postin logistiikkakeskuksen 2. ja 3. vaihe ovat vielä rakentamatta. Kaupungilla ei ole tiedossa, miten ne suunnitelmakaudella lähtevät mahdollisesti toteutukseen. Svengin alueen täyttyessä kaupungin täytyy jatkossa investoida välittömästä vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta uusiin yritystontti –tiekarttamme mukaisiin yritysalueisiin, jotta tontteja on kaupungissa tarjolla yrityksille myös tulevaisuudessa. Tämän vuoksi on myös olennaisen tärkeää, että Pohjois-Wärtsilään sijoittuvan uuden yritysalueen kaavoituksen myötä saadaan lisää yrityksille soveltuvia tontteja. Asuntorakentamisen tontteja on myyty myös nykyisessä haastavassa markkinatilanteessa, mikä osaltaan kertoo kaupungin olevan kiinnostava kohde sekä asuin-, että liikerakentamiselle.

Kaupunkiin perustetaan enemmän yrityksiä kuin niitä lopettaa. Yritykset myös työllistävät enemmän tulevaisuuden uskon vahvistuessa. Sijoittautumisia kaupunkiin tapahtuu merkittävissä määrin, joka lisää

paikallisesti työpaikkoja. Myös lähipaikkakunnilla syntyy uusia työpaikkoja työllistämään järvenpääläisiä.

Uusien yritystonteille sijoittautumisten suhteen tavataan toimijoita aktiivisesti sekä panostetaan invest in –markkinointiin.

Valtuustossa vuonna 2022 hyväksytty Yritys- ja elinkeino-ohjelma korvataan Elinvoimaohjelmalla.

Palvelualue tekee yhteistyötä TE-alueen kanssa yritys- ja elinkeinopalveluiden osalta, yritysten työvoiman saannin edistämisessä. 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 edelleen olemaan toiminnan digitalisointi ICT-järjestelmien avulla, tiedolla johtamisen kehittäminen, sekä toiminnan tehokkuuden optimointi palvelualueen sisällä ja päätöksentekoprosessien osalta.

Edellä kuvattujen asioiden lisäksi palvelualueen toimintaympäristöön vaikuttaa Alueidenkäyttölain muutokset, elokuussa 2025 voimaan tulleen lunastuslain muutokset, sekä näihin muutoksiin liittyvät lupaprosessien ja maanhankinnan toiminnalliset muutokset. Lainsäädännössä on tulossa velvoitteita kaupunkidatan avoimuuteen ja digitaalisiin palveluihin, johon kaupungissa on investoitu pitkäjänteisesti jo aiemmin. Myös ilmastolaki tuo kunnille uusia velvoitteita.

Aiempien sopeutustoimenpiteiden vuoksi palvelualueella ja koko kaupunkiorganisaatiossa tehdään huolellisia toiminnan ja investointien priorisointeja. Valinnat tulee tehdä siten, että toiminta ja kaupungin kehittäminen on edelleen pitkäjänteistä ja priorisoinnit vaikuttavat mahdollisimman vähän negatiivisesti kaupungin talouteen tulevaisuudessa.

Yritykset ja yhteisöt

Elinvoimaohjelma määrittelee kärkitoimenpiteet sekä painopistealueet toimintavuodelle. Invest in –markkinointia jatketaan tehokkailla toimenpiteillä. Yritystonttitarjontaa pyrimme kehittämään pitkäjänteisesti yhdessä mm. kaavoituksen ja maankäytön kanssa.

Yritysten kansainvälistämisohjauksen keskitämme Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus Oy:lle (Keuke) ja omat resurssit allokoimme muihin yritystoimintaa edistäviin toimiin. Kasvua pyrimme edistämään Keuken ja Business Järvenpään toimesta. Yleisen taloustilanteen odotetaan parantuvan, jonka ennustetaan edistävän yritysten kasvu- ja kansainvälistymismahdollisuuksia sekä työllisyyttä.

Viestinnällisesti jatkamme Juuret Järvenpäässä -yritysviestintää, Business Järvenpää -nettisivujen päivittämistä sekä LinkedIn-viestintää, joiden avulla kerromme kaupungissa toimivien yritysten onnistumisista sekä yrittämisen mahdollisuuksista.

Edistämme matkailun lisäämistä tavoitteellisesti. Kirkastamme kaupungin tavoitteita ja toimenpiteitä, kehitämme palvelutarjontaa ja lisäämme markkinointia. Tavoitteena on lisätä matkailun kautta kaupunkiin saapuvia matkailueuroja sekä työllisyysvaikutuksia. Tärkeä kumppani on naapurikunta Tuusula, jonka kanssa yhteistyössä jatkamme Visit Tuusulanjärvi -brändin vaikuttavuutta.

Toiminnan keskiössä tarkastelemme säännöllisesti tulovirtoja kaupungille. Yhteisö- ja kiinteistöverovaikutukset ovat merkittäviä ja niiden eteen teemme töitä. Kunnallisveron merkitys korostuu etenkin työllistymisen kautta. Mitä paremmin asukkaat työllistyvät, sitä enemmän verokertymää on mahdollista saada. Sama vaikutus on korkeapalkkaisissa työtehtävissä, jonka pyrimme huomioimaan mm. yritysten sijoittautumisissa.

Yhdyskuntasuunnittelu

Kaavoitus

Keskeisiä läpileikkaavia muutostekijöitä kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa ovat uuden maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän käyttö ja jatkokehittäminen, uuden lakikokonaisuuden (mm. alueidenkäyttölaki ja rakentamislaki) uudistuminen ja ympäristöasioiden korostuminen. Rakennusalan matalasuhdanne jatkunee ja epävarmuutta aiheuttavana muutostekijänä on rakentamisen määrä seuraavien vuosien aikana.

Toimintaympäristössä jatkuu selkeästi asemakaavoituksen painottuminen olemassa olevan kaupunkiympäristön tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen tähtääviin maankäytön muutoksiin. Täydennysrakentamisen maankäytön muutoksessa on paikoin ristiriitaisiakin tavoitteita, jotka vaativat monitahoista yhteistyötä, laajaa osallistamista eri viranomaisten, maanomistajien, kaupunkilaisten ja yritysten kesken. Asemakaavahankkeisiin liittyvät valitukset lisääntyvät olemassa olevassa rakennetussa ympäristössä tapahtuvissa muutoksissa, jotka vaikuttavat laajempaan osallisjoukkoon ja ovat muutoksina merkittävämpiä kuin rakentamattomassa ympäristössä tapahtuvat muutokset. Asemakaavoituksen työn suunnitteluun vaikuttavat lisäksi pitkä vuosien aikana kertynyt työjono, heikosta markkinatilanteesta johtuvat muutostarpeet laadittavina ja voimassa oleviin kaavoihin, rekrytoinnit ja perehdytykset sekä edellisinä vuosina tehdyt resurssien vähennykset.

Liikenne

Liikenneturvallisuuden vaatimukset korostuvat. Erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus, liikenteen rauhoittaminen ja esteettömyys ovat keskeisiä kehittämiskohteita. Väestön ikääntyminen lisää esteettömän ja turvallisen liikkumisympäristön tarvetta. Liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpiteiden toimeenpanoa jatketaan mm. alueellisilla nopeusrajoitusmuutoksilla. Liikkumistottumukset monipuolistuvat ja kaupungin toimenpiteillä pyritään vaikuttamaan kestävämpiin kulkutapavalintoihin. Kaupungin pyöräilyn kehittämissuunnitelman toimeenpano näkyy katukuvassa, ja infrastruktuurin päivittäminen jatkuu kaupungin investointiohjelman ja mahdollisten valtionavustusten mahdollistamalla tahdilla.

Etä- ja hybridityö puolestaan on muuttanut jonkin verran työmatkaliikenteen määrää ja ajoittumista. Kaupungin sisäisen bussiliikenteen liikennöinnin kilpailuttaminen pitää sisällään toiminnan jatkuvuuteen ja palvelun laatuun liittyviä riskejä. Valtion joukkoliikenneavustusten odotetaan edelleen supistuvan, mikä tulee haastamaan kaupungin sisäisen bussiliikenteen taloutta. 2027–2030 vuosina on odotettavissa, että malli valtion henkilöjunaliikenteen kilpailutukselle selviää, ja Järvenpäälle ensisijaisen tärkeän lähijunaliikenteen tuleva järjestämismalli on tiedossa. Liikenteen sähköistymisen ennakoidaan etenevän, mikä vähentää liikenteen energiankulutusta ja päästöjä, mutta ei poista liikenteen tilantarvetta, ruuhkautumista tai liikenneturvallisuuden haasteita. Myös latausinfrastruktuurin tarpeen ennustetaan kasvavan.

Ympäristövastuu

Keskeisen muutoksen toimintaympäristöön tuovat EU:n ennallistamisasetus sekä energiatehokkuusdirektiivit, jotka kaikki konkretisoituvat vuodesta 2027 eteenpäin. Ennallistamisasetuksen yksityiskohtaiset vaikutukset kuntiin tarkentuvat kansallisen ennallistamissuunnitelman valmistuessa. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivi (EPBD) sekä energiatehokkuusdirektiivi (EED), joiden tavoitteina on saada päästöttömiä rakennuksia sekä vähennettyä energiakulutusta tuovat vaikutuksia julkiselle sektorille.

Uusimaa-ohjelman (2026–2029) Ympäristöviisas Uusimaa -painopiste antaa potkua Uudenmaan hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiseen. Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen sekä luontokadon torjunta ja ylikulutuksen patoaminen haastavat kunnat tekemään omien toimiensa lisäksi myös yhteistyötä muiden kuntien kanssa. Myös kiertotalouden haasteita pyritään vähentämään keskittymällä suurten hankkeiden kiertotalouteen esimerkiksi maamassojen osalta.

Asuminen

Muutokset valtakunnallisessa asuntopolitiikassa vaikuttavat toimintaympäristöön. Keskeisiä valtion asuntopoliittisia muutoksia ovat olleet muun muassa asumisoikeusuudistuotannon korkotukilainojen myöntämisen lopettaminen, asumistuen kokonaisuudistus sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntojen tulorajojen käyttöönotto. Valtion tukeman asuntotuotannon tukielementtejä on karsittu viime vuosina. Asumisen kehitystiimi tekee tiivistä yhteistyötä Järvenpään Mestariasuntojen ja muiden valtion tukeman asuntokannan toimijoiden kanssa, jotta varmistetaan tarpeiden mukainen ja tasapainoinen ara-uudiskannan kehitys ja ohjelmointi osana muuta asuntotuotantoa huomioiden olemassa olevana valtion tukema asuntokanta.

Hyvinvointialueella hyväksytty Palvelujen verkostosuunnitelma luo strategista pohjaa ikääntyneiden asumisen suunnittelulle. Yhteistä suunnittelutyötä tehdään Hyvinvointialueen ja seudun kuntien kanssa, jotta saadaan laaja kokonaisnäkemys ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisen suunnittelusta.

Kiinteistönmuodostus

Kiinteistönmuodostuksen keskeiset muutokset vuosina 2027–2030 liittyvät alueidenkäyttölainsäädännön uudistumiseen, rakennetun ympäristön tiedonhallinnan valtakunnallisiin velvoitteisiin sekä digitaalisten toimintatapojen vakiinnuttamiseen. Lainsäädännön uudistuminen edellyttää erityisesti tonttijakojen ja asemakaavojen toteuttamiseen liittyvien toimintatapojen päivittämistä. Lisäksi tonttijakoja koskevien tietojen tuottamisessa ja hallinnassa valmistaudutaan valtakunnallisten tietomallien käyttöönottoon sekä tietojen toimittamiseen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

TieraCity-toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönoton jälkeen painopiste siirtyy järjestelmän tehokkaaseen hyödyntämiseen, jatkokehittämiseen ja kuntien väliseen yhteiskehittämiseen. Samalla jatketaan kiinteistönmuodostuksen aineistojen digitointia, laadun parantamista ja siirtämistä uuteen toimintaympäristöön. Tavoitteena on varmistaa rekisteri-, kartta- ja asiakirjatietojen ajantasaisuus ja yhteentoimivuus sekä vähentää manuaalisia työvaiheita. Kehittämisellä parannetaan asiakaspalvelun sujuvuutta, prosessien läpinäkyvyyttä ja toiminnan laadunhallintaa.

Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta

Maanhankinta jatkuu kaupungin kasvualueilla, erityisesti niillä alueilla, joilla kaupungilla ei vielä ole yhtenäistä maanomistusta. Pienenevien maan ostoihin varattujen määrärahojen puitteissa maan hankintaa tullaan fokusoimaan erityisesti Wärtsilän uudelle yritysalueelle, toteutumattomiin yritystontteihin ja Haarajoen asemanseudun ja Laurilantien ja Vähänummentien väliselle alueelle. Vuonna 2025 käynnistetty laaja maanhankintakierros tukee kaupungin pitkän aikavälin maapoliittisia tavoitteita. Maanhankintaohjelman läpivienti edellytti pakkotoimien käyttöönottoa keväällä 2026. Haarajoen asemanseudun ja Laurilantien ja Vähänummentien väliselle alueelle haettiin ympäristöministeriöstä lunastuslupaa heinäkuussa 2026. Päätös lunastusluvasta saataneen vuonna 2027. Mikäli lunastusluvasta ei valiteta, käynnistyy lunastustoimitus Maanmittauslaitoksen toimesta vuonna 2028.

Yritystonttien osalta markkinatilanne on osoittanut elpymisen merkkejä ja myynti on aktivoitunut. Lähivuosien näkymät yritystonttien myynnissä näyttävät hyvältä. Useamman vuoden perspektiivillä on kriittistä pitää kiinni uusien yritysalueiden, erityisesti Pohjois-Wärtsilän kehittämisestä suunnitellussa aikataulussa, muutoin yritystontit voivat loppua ennen kuin uusia saadaan tuotettua riittävä määrä lisää.

Asuntotonttien osalta Järvenpään tonttimarkkinoilla on nähtävissä merkkejä kysynnän vahvistumisesta, vaikka yleinen markkinatilanne on edelleen epävarma. Vuosien 2027–2030 aikana hankkeiden odotetaan etenevän pääosin suunnitellusti, mikäli taloudellinen tilanne ei merkittävästi heikkene. Jotta tämä myönteinen kehitys voidaan hyödyntää täysimääräisesti, kaupungin tulee panostaa kaavavarannon vahvistamiseen ja kaavojen etenemiseen. Näin varmistetaan, että tonttitarjonta pysyy kysynnän mukana ja

luo hyvät edellytykset uusille hankkeille. Laaja sopimusportfolio jatkaa riskien hajauttamista ja tukee myyntien toteutumista myös taloudellisesti haastavina aikoina.

Maasto- ja paikkatiedot

Keskeisin muutostekijä kaupunkimalliin pohjautuvan yhtenäisen ja eheän tietojärjestelmän käytölle on, että siinä käytettävät rekisteri- ja kartta-aineistot (tietovaranto) ovat luotettavia. Paikkatietojärjestelmän osalta keskeistä onkin parantaa kaupungin paikkatietoaineistojen laatua ja luotettavuutta. Tämä tehostaa toimintaa ja sujuvoittaa kaupunkikehityksen palveluprosesseja. Tietojärjestelmän keskeisimpiä hyötyjä ovat ohjelmien yhteensopivuus ja yhteiset tietokannat sekä kuntarajat ylittävät avoimet rajapinnat. Järjestelmäuudistuksen lisäksi aineistojen laadunparannus takaa, että kiinteistönmuodostus, kaavoitus, infraomaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, arkistointi, ym. keskeiset palvelut ja niihin liittyvät ohjelmat ovat kiinteästi kytköksissä toisiinsa ns. kaupunkimallin avulla. Lisäksi paikkatietojärjestelmän osalta aletaan valmistella siirtymistä toimittamaan tietoa valtion uuteen Ryhti-järjestelmään kaava- ja rakennuslupatietojen osalta. Tähän muutokseen liittyvät järjestelmän kehityshankkeet ovat jo käynnissä, mutta laaja-alaisuutensa vuoksi täysimittainen käyttöönotto ajoittuu useammalle vuodelle. Epävarmuutta paikkatiedon ja samalla koko kaupungin tilanteeseen aiheuttaa uusi hankintalaki. Paikkatietostrategian laatimisessa huomioidaan olennaisena osana toimintaympäristönmuutokset.

Maastomittauspalveluissa keskeisimmät muutostekijät ovat 3D-mallien käyttöönotto merkitsemis- ja katselmusasioissa rakennusvalvonnan kautta sekä rakennuslain muutos ilman rakennuslupaa rakennettavien rakennusten/rakennelmien pinta-alan muutoksissa. Tavoitteena on uuden tietojärjestelmän käyttöönotto päivittäisessä työskentelyssä sekä 3D-mallien sisäistäminen rakennusmittauksissa. Uhkakuvana on ilman rakennuslupaa rakennettavien rakennusten/rakennelmien havaitseminen pohjakartalle eli pohjakartan ajantasaisuus.

Kaupunkitekniikan -palvelut

Kadunpito

Kadunpidon edellyttämät tehtävät suoritetaan kaupungin strategian, talousarvion ja investointiohjelman mukaisessa laajuudessa huomioiden lain vaatimukset. Infran rakentamisen ja suunnittelun osalta yhteistyötä jatketaan Järvenpään Veden kanssa sekä uudisrakennus että saneerauskohteissa. Projekteissa työ painottuu osin Vanhakylänniemen, keskustan kehittämisen sekä Rantapuiston ja Tervanokan kehityshankkeiden jatkotoimenpiteisiin.

Uusi 2026 aloittanut kunnossapitourakoitsija jatkaa katujen ja yleistenalueiden kunnossapitoa monivuotisella sopimuksella. Vuonna 2027 jatketaan monivuotista suurpainenatriumvalaisimien vaihtoa energiatehokkaampiin led valaisimiin. Lisäksi koko kaupunkitekniikkaa koskien resurssoidaan Tiera Cityn toiminnanohjausjärjestelmään siirtymistä ja kehittämistä.

Organisaation kehittämisen painopisteet tulee olemaan hulevesimuutoksen valmistelussa. Alustavasti valmistaudutaan siirtämään hulevesiverkosto Järvenpään vedeltä Järvenpään kaupungille 1.1.2028 lähtien ja siirron yhteydessä valmistellaan käyttöönotettavaksi myös hulevesimaksu. Muita kehittämisen painopisteitä ovat leikkipuistojen kehittämissuunnitelman laadinta, sekä lupaprosessien kehittäminen. Alustavasti 1.1.2027 voimaan tuleva yhdyskuntarakentamislaki tulee joiltain osin muuttamaan prosesseja ja vaatii henkilöstöltä uuden opettelua. Myös hankintalain muutoksen ennakoidaan vaikuttavan kaupunkitekniikan toimintoihin ja vievän resurssia vuoden 2027 aikana.

Rakennusvalvonnan -palvelut

Vuonna 2025 voimaan tulleen rakentamislain ja sen nojalla annettujen säädösten keskeiset vaatimukset ovat astuneet voimaan. Niiden edellyttämät uudet toimintamallit on jo otettu – ja otetaan edelleen –

osaksi rakennusvalvonnan prosesseja. Uudet toimintatavat vaativat yhä uuden oppimista ja omaksumista kaikilta rakentamisen osapuolilta, ja rakennusvalvonnan rooli niiden jalkauttamisessa on merkittävä.

Eduskunnassa on käsittelyssä hallituksen esitys laiksi rakentamislain muuttamisesta. Rakentamislakiin valmistellaan muun muassa säännöksiä asuntojen lyhytvuokrauksesta sekä uudelleen laaditun energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja uusiutuvan energian direktiivin (RED II) vaatimia muutoksia.

Erityisenä painopistealueena on tietomallipohjaisen (3D) rakennusvalvontaprosessin edistäminen ja jalkauttaminen erityisesti uudisrakennushankkeissa. Tavoitteena on hyödyntää tietomalleja vähintään 30 prosentissa uudisrakennushankkeista. Tietomallipohjaisen prosessin myötä suunnitelmat ovat entistä ymmärrettävämpiä rakennushankkeen kaikille osapuolille. Lisäksi automaattitarkastus yhtenäistää säädösten tulkintaa valtakunnallisesti ja sujuvoittaa lupakäsittelyä. Tavoitteiden saavuttaminen vaatii rakennushankkeiden eri osapuolten kouluttamista sekä motivointia uudenlaisen suunnittelutavan opetteluun.

Vuoden 2024 loppupuolella aloitettu kiinteistöverotietojen korjaaminen jatkuu. Työssä verrataan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin kokonaisalatietoja Digi- ja väestötietoviraston sekä Verohallinnon rekisteritietoihin. Havaitut erot tutkitaan ja korjataan. Korjaustyö on osoittautunut mittavaksi sekä työlääksi, ja sen loppuun saattaminen vie vielä useita vuosia. Kokemusten perusteella työllä on ollut ja tulee olemaan positiivinen vaikutus kaupungin vuosittaiseen kiinteistöverotuottoon. Ajantasainen rekisteri on myös peruslähtökohta, kun kehitetään tulevaisuuden tarpeita vastaavia uusia automatisoituja palveluratkaisuja.

Sitovat toiminnan tavoitteet 2027

Päämäärä	Sitova tavoite 2027-2030
EK	Varmistamme yritysten sijoittumisen ja kasvun edellytykset laadukkaan kaavoituksen sekä toimivien palveluiden avulla.
EK	Monipuoliset asumisen ja palveluasumisen ratkaisut vastaavat nykyisten ja uusien asukkaiden tarpeita.
EK	Pyörä- ja kävelyreitit sekä joukko- ja raideliikenne ovat toimivia ja edistävät aktiivista arkea.
VJ, EK	Rakennamme monimuotoista, vehreää, viihtyisää kaupunkiympäristöä.
VJ	Parannamme Tuusulanjärven tilaa kehittämällä hulevesien laadullista hallintaa.
EK, TK	Vahvistamme keskustan vetovoimaisuutta ja elinvoimaa sekä kulttuuri- ja matkailualojen liiketoiminnan kasvua.
VJ	Olemme on hiilineutraali kaupunki vuonna 2035.
Päämäärät	IK=inhimillinen kulttuurikaupunki, TK=tunnettu kulttuurikaupunki, EK=elinvoimainen kasvukaupunki, VJ=viihtyisä järvikaupunki

Sitovat taloustavoitteet

Valtuustoon nähden sitova

KAUPUNKIKEHITYS 1000 €	TP 2025	TPE 2026	TA 2027	2028	2029	2030	Yht. 27-30
Toimintatuotot	3 787	2 550	2 760	2 860	2 860	2 803	11 282
Valmistus omaan käyttöön	1 117	1 119	1 119	1 119	1 119	2 238	5 595
Toimintakulut	-14 248	-14 912	-15 216	-14 929	-15 050	-15 328	-60 522
Toimintakate	*-9 344*	*-11 244*	*-11 337*	*-10 950*	*-11 071*	*-10 287*	*-43 645*
muutos-%		*20,3 %*	*0,8 %*	*-3,4 %*	*1,1 %*	*-7,1 %*	

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 2027–2030 on rakennettu niin, että pohjaksi on otettu vuoden 2026 talousarvion luvut, joita on muutettu tiedossa olevilla tuleville vuosille kohdistuvilla muutostekijöillä. Muutostekijöiden lisäksi palvelualueelle on kohdistunut aiemmin hyväksyttyjä sopeutustoimenpiteitä, joiden taso on vuodesta 2024 eteenpäin 563 t€ /v. Nämä toimet on otettu huomioon jo aiemmilla talousarviokierroksilla ja leikattu pois Kaupunkikehityksen toimintakatteista. Vuodelle 2027 ei ole asetettu uusia sopeutusvaateita.

Vuodesta 2028 eteenpäin kaupunginhallituksen kehysesityksessä kaupungin taloutta on tarkoitus tasapainottaa vuosittaisella 3,3 miljoonan euron toimintakatesopeutuksella. Tarkempi ohjeistus ja aikataulut toimenpiteiden työstämiselle ja vaihtoehtoisten sopeutuskeinojen arvioinnille ja toimeenpantavien toimien priorisoinnille määritetään myöhemmin, mutta lautakuntien tulee varautua tunnistamaan käyttötaloutta tasapainottavia sopeutustoimia, joilla toimintakatetta voidaan parantaa. Toimenpiteiden tunnistamisessa ei tule pitäytyä laskennallisiin, palvelualuekohtaisiin summiin, vaan tunnistaa kaikki toimenpiteet, joilla käyttötalouteen voidaan vaikuttaa.

Lautakunnan esityksessä on huomioitu kunta-alan palkankorotukset 5.5.2025 palkkaratkaisun mukaisesti. Lähes kolmen vuoden sopimuskaudella palkat nousevat yhteensä 7,37 prosenttia. KVTES-sopimuskauden 2027–2028 korotukset ovat yhteensä vähintään 3,8 % ja ne jakautuvat kahteen eri vuoteen yleiskorotuksina sekä paikallisina erinä. Lisäksi henkilösivukulujen prosenttien muutos on huomioitu esityksessä. Tunnistetut ja välttämättömät menolisäykset ja muut varmistuneet hinnankorotukset palveluiden ostoihin ja aineisiin ja tarvikkeisiin on myös sisällytetty esitykseen.

Pysyvänä muutoksena kehyksessä on otettu huomioon Puolmatkan maankaatopaikan tulojenvähennys rakentamisen heikon suhdanteen takia, joka on -200 t€ vuodelle 2027 ja siitä eteenpäin vuosittain -100 t€. Vuodesta 2028 eteenpäin maankaatopaikan täyttymisen takia maanvastaanotto edellyttää entistä enemmän tukipenkereiden rakentamista, joka on huomioitu tuloennusteessa. Vuodesta 2031–2032 maankaatopaikan ennustetaan olevan täynnä ja toiminta päättyy.

SUP-siivouskustannuskorvaukset (EU:n kertakäyttömuovidirektiiviin perustuva lakisääteinen järjestelmä) on huomioitu toistaiseksi pysyvinä, kuten siivouspalvelusopimuksen muutos. Siivouskustannuskorvauksia haetaan vuosittain Elinvoimakeskukselta kattamaan kaupungille aiheutuneita kustannuksia ja ne huomioidaan vuoden 2027 budjetissa ensimmäistä kertaa. Tuottoja on arvioitu saatavan vuosittain 80 t€ kaupunkikehitykseen. Siivouspalvelusopimuksen osalta uuden sopimuksen astuttua voimaan elokuussa 2026 siivouskustannukset laskevat -28 t€ vuodesta 2027 eteenpäin. Vuosikorotukset 2 % on huomioitu kustannuksissa vuodesta 2028 eteenpäin.

Jäätelökioskivuokrat kasvattavat kaupunkikehityksen tuottoja vuosittain 57 t€ vuosina 2027–2029. Kioskipaikat kilpailutetaan uudelleen vuonna 2029.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen yhteistoimintakorvaukset laskevat vuodelle 2027 noin 5 t€ ja sen rahoitus on huomioitu vuosittain kaupunkikehityksen sisältä. Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Oy:n

kuntaosuuden nousu vuoden 2027 alusta 6,25 eurosta 6,35 euroon / asukas. Tämä tarkoittaa vuositasolla reilun 5 t€:n korotusta entiseen nähden. Korotus on saatu tietoon kesäkuun lopulla ja se rahoitetaan Kaupunkikehityksen sisältä.

Palvelualueen talousarvioesityksen toimintakate on kaupunginhallituksen 15.6.2026 § 181 päättämän kehyksen mukainen.

Mahdolliset muut täsmennykset ja päivitykset otetaan huomioon talousarviovalmistelun edetessä.

Investoinnit

	TPE 26	INV 27	INV 28	INV 29	INV 30	Summa 27–30
Irtaimistoinvestoinnit	99	63	8	8		79

Keskeiset suoritteet ja tunnusluvut

Kaavoitus	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Asemakaavat hyväksytty (kpl)	**7**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**
Toimintatuotot						
Toimintakulut	654 297	753 167	717 241	679 086	690 920	702 767
Toimintakate	-654 297	-753 167	-717 241	-679 086	-690 920	-702 767
Hinta (kulut / suoritteet)	-93 471,00 €	-94 145,88 €	- 89 655,13 €	-84 885,75 €	-86 365,00 €	-87 845,88 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-93 471,00 €	-94 145,88 €	- 89 655,13 €	-84 885,75 €	-86 365,00 €	-87 845,88 €

Joukkoliikenne	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Sisäiset matkat (kpl)	**128 641**	**144 000**	**144 000**	**145 000**	**146 000**	**150 000**
Toimintatuotot	248 122	240 000	240 000	240 000	240 000	240 000
Toimintakulut	1 053 217	1 499 915	1 441 999	1 442 614	1 443 229	1 443 843
Toimintakate	-805 095	-1 259 915	-1 201 999	-1 202 614	-1 203 229	-1 203 843
Hinta (kulut / suoritteet)	- 8,26 €	- 10,42 €	- 10,01 €	- 9,95 €	- 9,89 €	- 9,63 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 6,32 €	- 8,75 €	- 8,35 €	- 8,29 €	- 8,24 €	- 8,03 €

Kiinteistönmuodostus	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Kiinteistötoimitukset (kpl)	**77**	**70**	**70**	**70**	**70**	**70**
Toimintatuotot	93 439	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Toimintakulut	75 945	69 775	66 875	68 185	69 495	70 805
Toimintakate	17 494	20 225	23 125	21 815	20 505	19 195
Hinta (kulut / suoritteet)	- 986,30 €	- 996,79 €	- 955,36 €	- 974,07 €	- 992,79 €	- 1 011,50 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	227,19 €	288,93 €	330,36 €	311,64 €	292,93 €	274,21 €

Maa- aluiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Maa-alueiden osto ja myynti (kpl)	**62**	**45**	**45**	**45**	**45**	**45**
Toimintatuotot	1 287 519	899 400	899 400	899 400	899 400	899 400
Toimintakulut	168 336	66 295	67 270	68 560	69 850	71 141
Toimintakate	1 119 183	833 105	832 130	830 840	829 550	828 259
Hinta (kulut / suoritteet)	- 2 715,10 €	- 1 473,22 €	- 1 494,89 €	- 1 523,56 €	- 1 552,22 €	- 1 580,91 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	18 051,34 €	18 513,44 €	18 491,78 €	18 463,11 €	18 434,44 €	18 405,76 €

Kadunpito (Talvikunnossapito)	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Kadunpito (km)	**413**	**409**	**409**	**410**	**410**	**410**
Toimintatuotot	922	50 000	50 000	50 000		
Toimintakulut	1 592 016	1 285 588	1 127 714	1 127 714	1 127 714	1 127 714
Toimintakate	-1 591 094	-1 235 588	-1 077 714	-1 077 714	-1 127 714	-1 127 714
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 854,76 €	- 3 143,25 €	- 2 757,25 €	- 2 750,52 €	- 2 750,52 €	- 2 750,52 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 3 852,53 €	- 3 021,00 €	- 2 635,00 €	- 2 628,57 €	- 2 750,52 €	- 2 750,52 €

Kadunpito (Katualueiden muu kunnossapito)	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Kadunpito (km)	**413**	**409**	**409**	**410**	**410**	**410**
Toimintatuotot	103 942					
Toimintakulut	599 546	625 880	540 000	540 000	540 000	540 000
Toimintakate	-495 604	-625 880	-540 000	-540 000	-540 000	-540 000
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 451,69 €	- 1 530,27 €	- 1 320,29 €	- 1 317,07 €	- 1 317,07 €	- 1 317,07 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 1 200,01 €	- 1 530,27 €	- 1 320,29 €	- 1 317,07 €	- 1 317,07 €	- 1 317,07 €

Viheralueiden hoito	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Viheralueet (m2)	**1 841 335**	**1 841 335**	**1 841 335**	**1 841 335**	**1 841 335**	**1 841 335**
Toimintatuotot	48 590					
Toimintakulut	1 820 053	1 593 117	1 386 871	1 386 871	1 386 871	1 386 871
Toimintakate	-1 771 463	-1 593 117	-1 386 871	-1 386 871	-1 386 871	-1 386 871
Hinta (kulut / suoritteet)	-0,99	-0,87	-0,75	-0,75	-0,75	-0,75
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-0,96	-0,87	-0,75	-0,75	-0,75	-0,75

Rakennusvalvonta	TP 2025	TA 2026	TA 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Rakennuslupa (kpl)	**155**	**160**	**170**	**170**	**170**	**170**
Toimintatuotot	587 656	661 000	861 000	861 000	861 000	861 000
Toimintakulut	696 317	843 280	758 491	829 522	843 538	857 569
Toimintakate	-108 661	-182 280	102 509	31 478	17 462	3 431
Hinta (kulut / suoritteet)	- 4 492,37 €	- 5 270,50 €	- 4 461,71 €	- 4 879,54 €	- 4 961,99 €	- 5 044,52 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 701,04 €	- 1 139,25 €	602,99 €	185,16 €	102,72 €	20,18 €

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, maankäyttösopimuksiin liittyvät korvaukset sekä maa-alueiden kehittämisen muut menot (pilaantuneiden maiden puhdistaminen, rakennusten purkukulut, jne).

Keskeiset palvelut ovat tonttien myynti ja raakamaan osto, muu käyttöomaisuuden myynti (esim. osakemuotoiset omistukset, realisoitavat rakennetut kiinteistöt), maankäyttösopimukset ja niihin perustuvat korvaukset, sekä hankekehitys.

Kaupunkikehitys –palvelualueella näiden tulojen tuottamisesta suoraan vastaavia palveluita ovat projektinjohto ja maanmyynti (osa palvelualueen johtoa), maa-alueiden osto- ja myynti sekä kiinteistönmuodostus (osa kaupunkisuunnittelun avainaluetta).

Muutokset toimintaympäristössä ja toiminnassa 2027–30

Järvenpäässä rakentamisaloitukset romahtivat vuoden 2023 aikana noin 80 % edellisten vuosien tasosta. Asuntojen kysyntää ovat vähentäneet inflaatio ja sitä seurannut lainakorkojen nousu sekä talouden yleinen epävarmuus. Vuoden 2025 syksystä lähtien asuntomarkkinoiden näkymät ovat alkaneet parantua, joskin uusien omistusasuntojen kauppa on edelleen melko vähäistä käytännössä koko Suomessa.

Asuntosijoittajat ovat osittain palanneet markkinoille. Vuokra-asumisen näkökulmasta tilannetta haastaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseen (Varke) kohdistetut leikkaukset, jotka tulevat vähentämään ns. kohtuuhintaista asuntotuotantoa noin 75–100 prosenttia Järvenpäässä.

Haastava työllisyystilanne on lisännyt vuokra-asuntojen ja vähentänyt omistusasuntojen kysyntää. Varkeen kohdistuvat leikkaukset tulevat näkymään vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon entisestään lisääntyneenä kysyntänä. Tämä lisääntynyt vuokra-asuntojen tarve näkyy jo nyt markkinoilla siten, ettei kaupungilla ole tarjota kysyntää vastaavaa määrää tontteja vuokra-asuntotuotantoon.

Kaupungin laaja kiinteistökauppojen esisopimusportfolio asuntorakentamis- ja elinkeinohankkeissa on edesauttanut maanmyyntivoittotavoitteiden saavuttamista viimeisenä neljänä vuotena, jotka muutoin ovat olleet erittäin haastavat.

Koska maanmyyntitavoitteet muodostuvat sekä asuntotonttien että yritystonttien myynnistä, on tavoitteiden toteutumisen kannalta haastavampaa viimeisten vuosien aikana ollut asuntomarkkinatilanteesta huolimatta nimenomaan yritystonttien myynnissä. Vuonna 2026 myös yritystonttien myynti on piristynyt merkittävästi ja yritystonttikauppa näyttää kääntyneen kasvu-uralle, mikä luo entisestään paineita tuottaa uusia yritysalueita.

Suurimmat riskit maanmyyntitavoitteiden toteutumiselle eivät ole niinkään markkinassa tai myynnissä, vaan siinä, onnistuuko kaupunki tuottamaan riittävän määrän kysyntää vastaavia tontteja sovitussa aikataulussa ja tavoitteen mukaisessa laajuudessa.

Toimi- ja liiketilarakentamisen heikko trendi jatkuu edelleen koko Suomessa. Toimi- ja liiketilaa on pääkaupunkiseudulla erittäin runsaasti saatavilla johtuen etätyöstä, kulutustottumusten muutoksesta ja kaupan murroksesta. Toimi- ja liiketilojen ylitarjonta ei ole pelkästään Järvenpään ongelma vaan maanlaajuinen ongelma. Näköpiirissä ei ole, että Järvenpäähän houkuttelisi muista vastaavista keskuksista poiketen uusia toimitilainvestointeja. Järvenpään sijainti ei ole riittävän keskeinen uusille toimistoinvestoinneille ilman kaupungin, valtion tai pankin/terveysaseman kaltaista ankkurivuokralaista.

Sitovat taloustavoitteet

Käyttöomaisuuden myyntien ja maankäyttökorvausten kokonaistavoite kaudelle on noin 20 miljoonaa euroa budjetoitujen kulujen jälkeen, johon sisältyy sopimus- ja maankäyttökorvausten osuus. Keskimäärin käyttöomaisuuden myyntivoittotavoite on siten 5 miljoonaa euroa kaudella 2027–2030.

Alemmassa taulukossa on pelkästään käyttöomaisuuden myynnit ja ylemmässä taulukossa maankäyttökorvaukset ja maanmyynnit sekä Käyttöomaisuuden nettomyynti -kustannuspaikan toimintakulut. Muut maanmyyntitulojen ja -käyttökorvauksien tuottamisen kulut ovat kaupunkikehitys –palvelualueella edellä mainittujen palveluiden kuluissa.

Valtuustoon nähden sitova

KÄYTTÖOMAISUUDEN NETTOMYYNTI JA MAANKÄYTTÖKORVAUKSET 1000 €	TP 2025	TPE 2026	TA 2027	2028	2029	2030	Yht. 27-30
Toimintatuotot	11 862	4 961	3 988	4 629	6 075	5 316	20 008
Toimintakulut	-947	-499	-20	-19	0	0	-38
Toimintakate	*10 915*	*4 462*	*3 968*	*4 610*	*6 075*	*5 316*	*19 970*
muutos-%		*-59,1 %*	*-11,1 %*	*16,2 %*	*31,8 %*	*-12,5 %*	

KÄYTTÖOMAISUUDEN NETTOMYYNTI 1000 €	TP 2025	TPE 2026	TA 2027	2028	2029	2030	Yht. 27-30
Toimintatuotot	9 053	4 961	3 538	3 629	5 975	5 216	18 358
Toimintakulut	0	0	0	0	0	0	0
Toimintakate	*9 053*	*4 961*	*3 538*	*3 629*	*5 975*	*5 216*	18 358
muutos-%		*-45,2 %*	*-28,7 %*	*2,6 %*	*64,6 %*	*-12,7 %*	

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 valtuustossa 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 26	INV 27	INV 28	INV 29	Inv 30	Summa 27 -30
Maanmyynti	-799	-624	-641	-1 055	-921	-3 119
Maanosto	840	1 079	1 344	1 389	2 119	4 652
Netto	41	455	703	334	1 198	1 533

Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunnallistekniikan investointiohjelma sisältää maanmyyntituloihin sidottujen hankkeiden uudisrakentamisen ja olemassa olevan kunnallisteknisen infrastruktuurin kuten katujen, puistojen ja yleisten alueiden peruskorjaukset. Ohjelma on jaettu Infran suunnitteluun ja Infran rakentamiseen. Määrärahat on esitetty nettona alueittain/hankkeittain.

Valtuustoon nähden sitova

Kunnallistekniikka/ hankkeet netto 1000 euroa	TPE 26	INV 27	INV 28	INV 29	INV 30	Summa 27-30
Infran suunnittelu	725	725	850	850	850	3 275
Suunnittelu	725	725	850	850	850	3 275
Kunnallistekniikan suunnittelu	725	725	850	850	850	3 275
Infran rakentaminen	9 130	10 495	10 635	9 870	9 290	40 290
Asuminen	1 600	1 000	2 950	4 530	2 500	10 980
Pajalanpiha	100					
Jampan keskus, Mahlapolku						
Ainolan aluekeskus		200	350			550
Ainolan aluekeskus eteläisemmät osat (Kaunismetsä)	700		750	500	400	1 650
Terholan pientaloalue		700	500	430		1 630
Ainolan läntiset alueet Asemakylä			700	2 100	1 000	3 800
Laurilantien varsi/pohjoispuoli				1 200	1 100	2 300
Annitädin piha(ent. anni-tädin kylä)	500					
Menot	500					
Jalostettavat kiinteistöt	300	100	150			250
Sisäiset tulot		-50				-50
Menot	300	150	150			300
Lallankadun täydennysrakentaminen			500	300		800
Sisäiset tulot			-200	-200		-400
Menot			700	500		1 200
Yritysalueet	1 190	1 300	600		1 000	2 900
Seutulan alue			300			300
Mikonkorven teollisuusalueet	500	1 000	300			1 300
Pietilän Yritysalue	690					
Wärtsilän teollisuusalue		300				300
Pohjois-Wärtsilän yritysalue					1 000	1 000
Sisäiset tulot					-1 000	-1 000
Menot					2 000	2 000
Peruskorjaus	1 190	1 480	3 580	1 790	2 900	9 750
Asfalttipäällysteiden uusiminen	290	260	520	530	850	2 160
Katujen peruskorjaus	900	1 220	1 260	1 260	1 300	5 040
Keskustan kehittäminen			1 100		750	1 850
Kansakoulunkadun alue			700			700
Liikenne	2 700	5 330	1 730	1 230	1 130	9 420
Liikenneturvallisuus	70	70	70	70	70	280
Liikennevalojen uusiminen	30	30	30	30	30	120
Psl-Rki lisäraide	2 410	4 700	500			5 200
Länsi-Ristinummi, Aseman seutu (alikulun liittymät)						
Pyöräilyn kehittäminen	160	200	300	300	200	1 000
Viitoituksen uusiminen	30	30	30	30	30	120
Väylän ja EVK yhteiset hankkeet 2024-2033		300	800	800	800	2 700
Sisäiset tulot		-200	-200	-200	-200	-800
Menot		500	1 000	1 000	1 000	3 500

Puistot	210	100	120	870	230	1 320
Puistot	210	100	100	100	210	510
Rantapuisto			20	770	20	810
Ympäristö	2 240	1 285	1 655	1 450	1 530	5 920
Haarajoen pato, kalaportaat	300				30	30
Haarajoen silta (Kuusitie, jalankulku joen yli, tuleva kaava-alue)	100					
Hulevesirakenteet	600	150	200	200	200	750
Katuvalaistus, lamppujen vaihto ja valaistuksen saneeraus	300	250	250	250	250	1 000
Katuvalojärjestelmän uusiminen					50	50
Keskusta-alueen viheralueiden ja kaupunkiympäristön parantaminen	30	30	30	100	100	260
Kunnallistekniikan jakamaton määräraha	200	200	300	300	300	1 100
Pilaantuneet maa-alueet, yleiset alueet	200	200	300	300	300	1 100
Solmupisteen siirto, kunnallistekniikka						
Venelaitureiden korjaus (Vanhankylänniemi, Tervanokka)		30				30
Yleisten alueiden viimeistely	440	300	300	300	300	1 200
YM kärkihanke, Loutinoja						
Maankaatopaikan laajennus, uusi allas (sis. lumenkaatopaikka)	70	50				50
SIIRTO:Järvenpää-mainos Lahden moottoritien varteen		25				25
Menot		25				25
SIIRTO: Tuusulanjärven ruoppaukset		50	50			100
Menot		50	50			100
SIIRTO: Ånesin polun siirto			225			225
Menot			225			225
Kaikki yhteensä	9 855	11 220	11 485	10 720	10 140	43 565

Osakkeet ja osuudet

Osakkeet ja osuudet koostuvat suunnitelluista osakkeiden ja osuuksien merkitsemisestä tai kaupungin omistamien osakkeiden myynneistä ja yhtiöiden pääomituksista.

Valtuustoon nähden sitova

Kohteet netto 1000 euroa	TPE 26	INV 27	INV 28	INV 29	INV 30	Summa 27-30
Koy Ainolan pysäköinti	778	452	487			939
Järvenpään Pysäköinti Oy	-4					0
Tulo	-693					0
Meno	689					0
Koy Mannilantien Liiketalo	760					0
Meno	760					0
Koy Järvenpään Harjoitushalli	20					0
Meno	20					0
Kaikki yhteensä	1 555	452	487			939

ICT- ja irtaimistoinvestoinnit

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

Irtaimistoinvestoinnit hankkeittain

Valtuustoon nähden sitova

Hankkeet/ irtaimisto netto 1000 euroa	TPE 26	INV 27	INV 28	INV 29	INV 30	Summa 27-30
Kauke	88	63	8	8		79
Maastomittauskaluston uusiminen rakentamislain vaatimusten mukaisiksi		55				55
Infrarakentamisen siirrettävän taukotilan uusiminen	30					
Varautumiseen liittyvät nestesäiliöt	10					
Syväkeräyssäiliöt	8	8	8	8		24
Esteetön käymälä Vanhankylänniemi	20					
SIIRTO: GPS-laite Trimble 12i	20					
Kaikki yhteensä	88	63	8	8		79

LIITTEET

1. Kooste riskikartoituksesta