



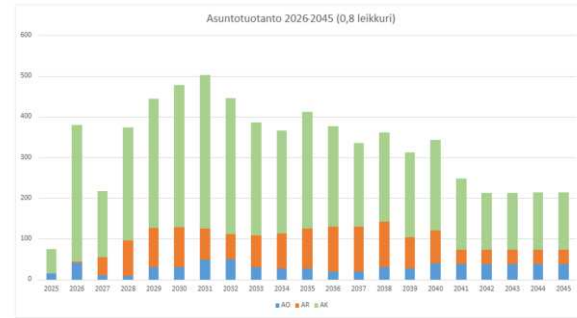
Maanmyynnin ja -ostojen investointiohjelma 2027-2036

Maankäyttöjohtaja / 26.10.2026

Valmisteluprosessi

- Maanmyynnin investointiohjelman tulopuoli lasketaan suoraan rakentamisennusteesta
- Rakentamisennuste yhdistää kunnallistekniikan investointiohjelman ja kaavoitusohjelman aikataulut ja tavoitellun lopputuloksen

Rakentamisennuste 2026



Järvenpää

Kaavoituskatsaus 2026

Kaupunginhallitus 19.1.2026 § 9
Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025 § 92

- Ennustaminen 2040 -> vaika
- Varmistettava riittävä kaav



Maan myynnin investointiohjelma

Maanmyynnit M€	2027	2028	2029
Yritystontit	0,7	0,7	3,7
Kyrölään LP ja Stenbacka	0,3		
Tempakanmäki	0,4	0,4	0,4
Terholan pientaloalue		0,5	0,5
Ainolan aluekeskus	2,2	2,2	2,2
Ainolan pallokenttä			
Kulttuuripello			
Kaunismetsä	0,7	0,7	0,7
JYK	0,9	0,9	0,9
Anni-tädin kylä	0,8	0,8	0,8
Asemakylä			
Haarajoen asemanseutu ja Laurinlantie			
Sävelpuisto			
Keskustan asemanseutu			
Yhteensä maanmyyntipotentiaali	5,8	5,9	8,9

Ainolan aluekeskus

Kasvu

Alueen rakentaminen ajoittuu vuosille 2019-2028.

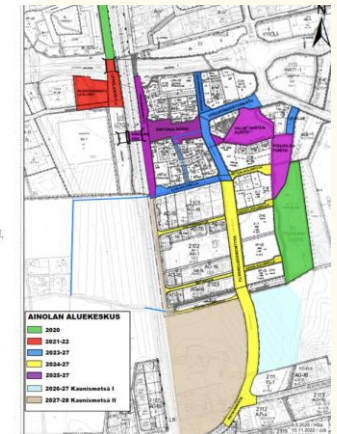
Takaisinmaksulaskelma perustuu toteumakustannuksiin sekä investointiohjelman mukaisiin arvioituihin kustannuksiin ajalla 2019-2028.

Ainolan aluekeskuksen hankkeessa on toteutettu myös Ainolan aluekeskus eteläisemmät osat (Kaunismetsä) hankkeen kokoajakatu Viulukonsertonkatu.

- Menot
 - Infraan rakentamiskustannukset Ainolan asemanseutu ja Aluekeskus 2019-2025, 16,4M€.
 - Ainolan aluekeskuksen tuleva 2026-2028, 0,8M€, yhteensä 17,2M€.
 - Veden tulot / menot on vähennetty em. kuluista.
- Tulot
 - Maanmyyntitulot saadut, 12,0M€
 - Maanmyyntitulot odotusarvo, 16,5 M€
 - Tulot ARA -avustus saatu, 2,1M€
 - Yhteensä 30,6M€

Nettotuotto 13,4M€

25.3.2026



Kunnallistekniikan investointiohjelma

Yhteenveto investointiohjelmasta 2027-2036

- Vuosien 2027-2036 välisenä aikana kokonaismaanmyyntivoitto voi olla enintään 56 miljoonaa euroa
 - Koska maanmyynnin investointiohjelmassa käytetään 80 %:n varovaisuusperiaatetta, ennustetaan tuloja 10-vuotiskaudelle yhteensä noin 45 miljoonaa euroa
 - Laskennassa oletetaan siten, että jokainen tontti saadaan luovutettua
 - Sen sijaan, laskennassa oletetaan, että 20 % myyntiin suunnitelluista tonteista ei koskaan valmistu luovutettavaksi asti
 - Hankkeen laajuus supistuu (esim. Tempakanmäki, Kaunismetsä), hankkeeseen kohdistuu kaavavalitus (esim. Stenbacka), hanke jää muusta syystä toteutumatta (esim. Auertie)
- Maanostoja vuosille 2027-2036, sisältäen rakennusten purkukulut, on yhteensä 9 miljoonaa.
- Suurimmat yksittäiset menot ovat Kartanonkoulun purku ja Haarajoen asemanseudun ja Pietilän alueen lunastukset
- Maan ostot entisellä tasolla.

Info: Ohjelman valmistelussa pyritty mahdollisimman vähin muutoksiin sekä aikatauluissa että laajuudessa. Säästösyistä siirretty Ainolan alueen radan länsipuolisia aluekehityshankkeita kahdella vuodella eteenpäin, mistä johtuen tulot vähentyneet.

Maanmyynnit ja -ostot												
Maanmyynnit MC	TPE 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Yhteensä 27-36
Yritystontit	1,6	0,7	0,7	3,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	8,8
Kyrölän LP ja Stenbacka	0,4	0,3										0,3
Tempakanmäki	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4							1,5
Terholan pientaloalue			0,5	0,5	0,5	0,5	0,5					2,3
Ainolan aluekeskus	1,5	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2			17,3
Ainolan pallokenttä						0,4	0,4	0,4	0,4	0,4		2,1
Kulttuuripelto								1,2	1,2	1,2	1,2	4,8
Kaunismetsä ja -niitty	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7						3,3
JYK		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9					5,3
Anni-tädin kylä	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8						3,8
Asemakylä						1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	7,6
Haarajoen asemanseutu ja Laurilantie					1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	9,0
Sävelpuisto	0,5				0,5	0,5	0,5	0,5	0,5			2,4
Keskustan asemanseutu / ROCK							0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2,7
Lallankatu	1,6			0,8	0,8	0,8						2,5
Maanmyyntivoittopotentiali	5,7	4,4	4,5	7,5	6,5	7,5	6,1	6,0	6,0	4,0	3,6	56,1
Maan myyntivoitto	4,53	3,54	3,63	5,98	5,22	6,01	4,87	4,78	4,78	3,16	2,91	44,9

Merkittävimmät riskit

- Varovaisuusperiaate: 80 % suunnitellusta rakennusoikeusvolyymistä toteutuu
 - Maanmyynnin ennusteessa oletetaan, että kaikki valmistuvat tontit saadaan myytyä. Mikäli yli 20 % suunnitellusta rakennusoikeudesta jää toteutumatta, ei maanmyynnin tuloennuste toteudu.
- Markkina: menevätkö tontit kaupaksi
 - Markkinatilanne asuntomarkkinoilla edelleen heikko, muutosta tilanteen parantumiseksi odotetaan. Toimistojen ja kivijalkaliiketilojen kysyntä jatkaa olemattomana, muutosta tilanteen parantumiseksi ei odoteta.
- Riippuvuus yksittäisistä hankkeista
 - Kaupungin kerrostalotonttivaranto on hyvin pieni. Täten tuloennusteiden riippuvuus on suurin nimenomaan kerrostalotonttikaavojen etenemisen suhteen. Yksittäinen kaavavalitus tällaiseen kaavahankkeeseen voi estää tulotavoitteiden saavuttamisen.
- Yritystonttien loppuminen
 - Yritystonttimyynti vilkastunut vuoden 2026 alusta. Saadaanko uusia tontteja riittävän nopeasti erityisesti Wärtsilään joka muodostaa yli puolet koko Järvenpään tulevaisuuden potentiaalista?





Maanmyynnin ja -ostojen investointiohjelma 2027-2036

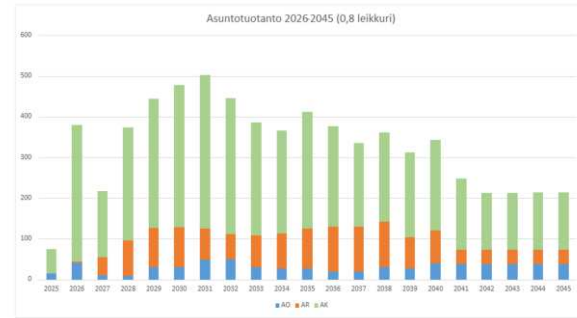
Karsintaversio

Juhana Hiironen / 23.9.2026

Valmisteluprosessi

- Karsitussa versiossa ennuste ei pohjaudu rakentamisennusteeseen ja siten se ei johda väestösuunnitteen mukaiseen kasvuun.
- Karsitussa versiossa on säilytetty yritystonttien tuotanto kokonaisuudessaan.
- Suurin muutos on Ainolan asemanseudun viivästyttäminen, mikä on osaltaan siirtänyt myös Haarajoen asemanseudun ja Pietilän toteutusta samassa suhteessa eteenpäin.

Rakentamisennuste 2026



Järvenpää

Kaavoituskatsaus 2026

Kaupunginhallitus 19.1.2026 § 9
Kaupunkikehityslautakunta 16.12.2025 § 92

- Ennustaminen 2040 -> vaika
- Varmistettava riittävä kaav

Ainolan aluekeskus

Kasvu

Alueen rakentaminen ajoittuu vuosille 2019-2028.

Takaisinmaksulaskelma perustuu toteumakustannuksiin sekä investointiohjelman mukaisiin arvioituihin kustannuksiin ajalla 2019-2028.

Ainolan aluekeskuksen hankkeessa on toteutettu myös Ainolan aluekeskus eteläisemmät osat (Kaunismetsä) hankkeen kokoajakatu Viulukonsertonkatu.

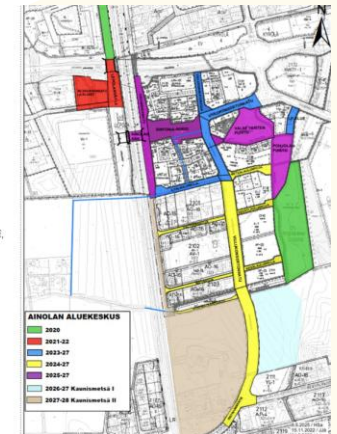
- Menot
 - Infraan rakentamiskustannukset Ainolan asemanseutu ja Aluekeskus 2019-2025, 16,4M€.
 - Ainolan aluekeskuksen tuleva 2026-2028, 0,8M€, yhteensä 17,2M€.
 - Veden tulot / menot on vähennetty em. kuluista.
- Tulot
 - Maanmyyntitulot saadut, 12,0M€
 - Maanmyyntitulot odotusarvo, 16,5 M€
 - Tulot ARA -avustus saatu, 2,1M€
 - Yhteensä 30,6M€

Nettotuotto 13,4M€

25.3.2026

Maan myynnin investointiohjelma

Maanmyynnit M€	2027	2028	2029
Yritystontit	0,7	0,7	3,7
Kyrölään LP ja Stenbacka	0,3		
Tempakanmäki	0,4	0,4	0,4
Terholan pientaloalue		0,5	0,5
Ainolan aluekeskus	2,2	2,2	2,2
Ainolan pallokenttä			
Kulttuuripello			
Kaunismetsä	0,7	0,7	0,7
JYK	0,9	0,9	0,9
Anni-tädin kylä	0,8	0,8	0,8
Asemakylä			
Haarajoen asemanseutu ja Laurinlantie			
Sävelpuisto			
Keskustan asemanseutu			
Yhteensä maanmyyntipotentiaali	5,8	5,9	8,9



Kunnallistekniikan investointiohjelma

Yhteenveto **karsitusta** investointiohjelmasta 2027-2036

- Vuosien 2027-2036 välisenä aikana kokonais-maanmyyntivoitto voi olla enintään 45 miljoonaa euroa (56 miljoonaa perusversiossa)
 - Koska maanmyynnin investointiohjelmassa käytetään 80 %:n varovaisuusperiaatetta, ennustetaan tuloja 10-vuotiskaudelle yhteensä noin 39 miljoonaa euroa
 - Laskennassa oletetaan siten, että jokainen tontti saadaan luovutettua
 - Sen sijaan, laskennassa oletetaan, että 20 % myyntiin suunnitelluista tonteista ei koskaan valmistu luovutettavaksi asti
 - Hankkeen laajuus supistuu (esim. Tempakanmäki, Kaunismetsä), hankkeeseen kohdistuu kaavavalitus (esim. Stenbacka), hanke jää muusta syystä toteutumatta (esim. Auertie)
- Maan hankkimiskuluja vuosille 2027-2036, sisältäen rakennusten purkukulut, on yhteensä 9 miljoonaa.
- Suurimmat yksittäiset menot ovat Kartanonkoulun purku ja Haarajoen asemanseudun ja Pietilän alueen lunastukset
- **Maan ostot entisellä tasolla, koska ne kohdistuvat pääasiassa yritysalueiden tonttihankeisiin ja alueista, joiden lunastamista on jo haettu. Maan hankintabudjetti on jo karsittu minimiin aikaisemmin.**

Maanmyynnit ja -ostot												
Maanmyynnit M€	TPE 2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Yhteensä 27-36
Yritystontit	1,6	0,7	0,7	3,7	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	8,8
Kyrölän LP ja Stenbacka	0,4	0,3										0,3
Tempakanmäki	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4							1,5
Terholan pientaloalue			0,5	0,5	0,5	0,5	0,5					2,3
Ainolan aluekeskus	1,5	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2			17,3
Ainolan pallokenttä						0,4	0,4	0,4	0,4	0,4		2,1
Kulttuuripelto viivästetty										1,2	1,2	2,4
Kaunismetsä ja -niitty	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7						3,3
JYK		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9					5,3
Anni-tädin kylä	1,5	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8						3,8
Asemakylä viivästetty								1,3	1,3	1,3	1,3	5,0
Haarajoen asemanseutu ja Laurilantie viivästetty									1,3	1,3	1,3	3,8
Sävelpuisto	0,5				0,5	0,5	0,5	0,5	0,5			2,4
Keskustan asemanseutu / ROCK							0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2,7
Lallankatu	1,6			0,8	0,8	0,8						2,4
Maanmyyntivoittopotentiali	5,7	4,4	4,5	7,4	5,5	5,5	4,1	4,1	5,1	4,0	3,6	48,3
Maan myyntivoitto	4,53	3,54	3,63	5,96	4,41	4,44	3,31	3,27	4,05	3,16	2,91	38,7



Tulot tippuneet

Merkittävimmät riskit , karsittu versio vs. perusversio

- Varovaisuusperiaate: 80 % suunnitellusta rakennusoikeusvolyymistä toteutuu - **Riski ennallaan karsitussa versiossa**
- Markkina: menevätkö tontit kaupaksi – **Riski ennallaan karsitussa versiossa**
 - Kaupungin tulevaisuuden kasvuodotukset ovat yksi ensimmäisistä kysymyksistä, kun myydään asunto- tai yritystontteja. Karsittu versio johtaa hiipuvaan kasvuun hankkeiden vähentyessä. Tällä voi odottaa olevan negatiivisia vaikutuksia Järvenpään sijoittamiseen on kyse sitten asunto- tai yrityshankkeista. Kasvu houkuttelee investointeja ja lisää kilpailua. Toisaalta vähempi tarjonta voi myös asuntohankkeissa helpottaa myyntiä.
- Riippuvuus yksittäisistä hankkeista – **Riski karsitussa versiossa aikaisempaa suurempi, koska hankkeita on vähemmän ja yhden hankkeen suhteellinen vaikutus siten suurempi**
- Yritystonttien loppuminen - **Riski ennallaan karsitussa versiossa**
 - Karsitun version hitaampi kasvu vähentää yritystonttien kysyntää siltä osin, kun kyse on asukkaille tarjottavista palveluista (esim. vähittäiskauppa)

