

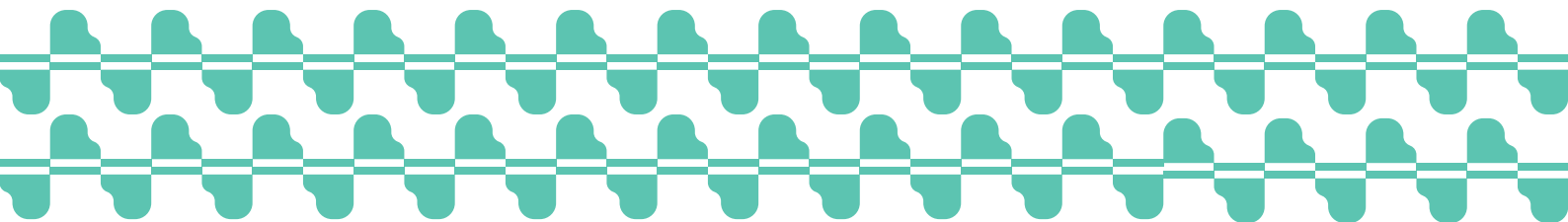
OSAVUOSIRAPORTTI

1.1.-30.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta 26.8.2025

Kaupunginhallitus 1.9.2025

Kaupunginvaltuusto 15.9.2025



Sisältö

OSAVUOSIRAPORTTI	1
SISÄLTÖ	1
<i>Kaupunkikehityksen palvelualue</i>	<i>2</i>
<i>Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset</i>	<i>14</i>
INVESTOINNIT	16
<i>Kalusto- ja ICT-investoinnit</i>	<i>16</i>
<i>Maa- ja vesialueet</i>	<i>16</i>
<i>Osakkeet ja osuudet</i>	<i>16</i>
<i>Kunnallistekniikka</i>	<i>17</i>
MERKITTÄVIMPIEN RISKIEN RISKIENHALLINTATOIMENPITEIDEN RAPORTOINTI	18

Liitteet

1. Kooste palvelualueiden riskienhallintatoimenpiteiden raportoinnista

Kaupunkikehityksen palvelualue

Olellaiset tapahtumat toimintaympäristössä ja toiminnassa

Johdon yhteenveto

Kaupunkikehitys -palvelualueen toiminnan osalta yleisen taloustilanteen haasteita on tehokkaasti selätetty. Uusia hankkeita on käynnistetty ja lähtenyt rakentumaan. Kaupunkikehityksessä on pyritty reagoimaan markkinatilanteeseen ja mahdollistamaan muun muassa joustoilla se, että rakentajat ovat saaneet lisää aikaa rakentamisen aloittamiselle ja tämä näkyy nyt rakentamisen aloittamisissa muun muassa Ainolan asuinalueella ja keskustassa. Uusien tonttien osalta kauppa on myös piristynyt omakotirakentamisen osalta, joten rakentamismarkkinoilla on jo odotettavissa piristymistä. Kaavoituksen, kaupunkikuvallisen arvioinnin ja myös sisäisen toiminnan merkitys on korostunut siinä, miten ja millä aikataululla hankkeita saadaan rakentamiskelpoisiksi. Maanmyynti ja kärkihankkeiden osalta myyntiennuste näyttää tulevalle vuodelle erinomaiselta aiempien ennusteiden alentamisen kautta tonttikauppa on käynyt oletettua paremmin ja vuodelle 2025 onkin tuloutumassa sekä edellisten, että tulevien vuosien myyntituloja. Järvenpään myönnettyjen asuntorakennuslupien määrä on tippunut edellisten vuosien tapaan kaikissa asuntotyypeissä, mikä vaikuttaa rakennuslupatuottoihin ja välillisiin tuloihin. Odotettavissa on kuitenkin piristymistä sekä asunto- että yritystoimintaan liittyvien lupien kanssa. Mikäli odotusarvot toteutuvat, rakennuslupatuottojen osalta on myös odotettavissa huomattavaa nousua lupatuottojen osalta.

Yritystonttien osalta Svengin alueen rakentaminen on edistynyt ja myös kaavoituksen osalta kaavamutokset, jotka mahdollistavat sekä Posti Groupin, että muiden toimijoiden rakentamisen etenemisen seuraaviin vaiheisiin, ovat saaneet lainvoiman. Myös Mikonkorven alueella on käynnistetty uuden yritysalueen kaavoitusta. Tavoitteena on saada uusia yritystontteja noin 4 ha:n alueelle kaavoitettua vuonna 2026. Wärtsilän pohjoisosissa on myös käynnistetty uusien teollisuusalueiden osalta yleiskaavan tarkastelu, jossa selvitetään kaavoituksen laajuutta.

Yritys- ja elinkeinopalveluiden osalta haasteellisessa toimintaympäristössä on ollut kuitenkin edelleen huomattavissa halu uusien yritysten perustamiseen. Keskustan osalta näyttää, että keskusta-alueen tyhjätkä liiketilat ja niiden täyttöaste on kehittynyt myönteiseen suuntaan Elävät kaupunkikeskustat ry:n toukokuussa julkaiseman selvityksen mukaan. Keskustan kehittämisen sisäinen ja ulkoinen kehittäminen on edennyt siten, että yhteenveto kehittämistoimista saadaan valmiiksi syksyn 2025 aikana.

Palvelualueella on aloitettu toteuttamaan kaupungin uutta strategiaa toteuttavia ja toimintaa ohjaavia ohjelmia, jotka vaikuttavat kaupungin tulevaisuuden kehitykseen. Niistä uusi Yritys- ja elinkeino-ohjelma on hyväksytty valtuustossa ja sen toimenpiteitä viedään eteenpäin. Asunto-ohjelman valmistelulle asetetut kasvutavoitteet ja niiden tarkentamisen työ on tarkoitus toteuttaa strategian päivityksen yhteydessä. Ilmasto- ja ympäristöasioita ohjaavan Resurssiviisauden -tiekartta ja ympäristöraportti käsiteltiin Valtuustossa kesäkuussa.

Strategian toteuttamista on jatkettu palvelualueen organisaatiolla. Kaavoituksen ja liikenteen avainalueella on saatu täytettyä kriittisiä tehtäviä vuoden alkupuoliskolla. Muun muassa asemakaava-arkkitehdin tilalle rekrytoitiin asemakaavapäällikkö. Myös rakennusvalvonnan resursseja on lisätty ja rekrytointeja käynnistetty. Järvenpään kaupungin ja Hyvinkään kaupungin välillä päivitettiin myös yhteisjärjestelysopimus kaupunkien yhteisen rakennusvalvonnan osalta. Tehtäviä on kuitenkin edelleen säästösyistä täyttämättä tai sijaisjärjestelyillä järjesteltynä. Palvelualueelle valittiin uusi kaupunkikehitysjohtaja (palvelualuejohtaja), joka aloitti viranhoidon 1.2.2025. Kaupunkitekniikan johtajan virka tuli valinnan myötä avoimeksi ja sitä hoidetaan vuoden 2025 loppuun sijaisjärjestelyin.

Yleiskaavoitus ja asemakaavoitus sekä niitä tukevat palvelut on saatu resursoitua siten, että kaavoitusohjelmaa voidaan toteuttaa suunnitellusti, mutta tulevien vuosien kaavojen edistymisellä on

suoraa vaikutusta maanmyyntituloihin ja tätä kautta kaikkeen rakentamiseen liittyvään käyttötalouden tuloon. Sisäisen joukkoliikenteen matkustajamäärät ovat laskeneet jonkin verran, mutta nousseet korona-aikoihin verrattuina. Myös kaupunkitekniikan palveluiden toiminta ja investoinnit ovat edenneet suunnitellusti niiltä osin, kuin kaupunki on voinut vaikuttaa toteutusaikatauluihin.

Toimintaympäristön muutoksilla on suoraa vaikutusta tuloihin. Rakennuslupatuottoja ennakoidaan saatavan noin 50 t€ budjetoitua enemmän, kaivu- ja sijoituslupien laskutuksista odotetaan saatavan 250 t€ budjetoitua enemmän. Ylitys johtuu viime vuodelta laskuttamatta jääneestä isohkosta operaattorilaskusta, joka jäi operaattorin viivästymisen takia laskuttamatta. Mittaus- ja halkomistoimituksia on ollut vuoden puoliväliin mennessä vähän ja niitä ennakoidaan saatavan noin 120 t€ budjetoitua vähemmän, maankaatopaikkatulojen ennustetaan jäävän 240 t€ tavoitteista. Sisäisen joukkoliikenteen valtiontukien osalta ennustetaan jäätävän noin 210 t€ budjetoidusta 450 t€:n tavoitteesta subvention pienennyksen takia. Toimintakuluissa pääosin täyttämättömistä toimista/viroista säästetään noin 300 t€. Talouden lukuja on analysoitu enemmän jäljempänä omassa kohdassaan tuloslaskelman jälkeen.

Yritys- ja elinkeinopalvelut / Business Järvenpää

Yritys- ja elinkeinopalveluita johtaa Yritys- ja elinkeinopalvelujohtaja. Tehtävää on hoitanut vt:nä kaupunkikehitysjohtaja. Yritys- ja elinkeinopalveluiden tiimiä on vetänyt 1.12.2023 alkaen Yritys- ja elinkeino-ohjelmapäällikkö.

Tiimiin kuuluu ohjelmapäällikön lisäksi yrityspalvelupäällikkö ja asiakkuuspäällikkö. Alkukesän 2025 aikana tiimissä työskenteli lisäksi neljä kesätyöntekijää kahden viikon ajan. He toimivat kaupunkioppaina keskustassa. Vuonna 2025 ei palkata budjetoitua projektipäällikköä, josta syntyy kustannussäästöjä.

Tiimi toteutti yritys- ja elinkeino-ohjelman (2023–2030) kärkitoimenpiteitä aktiivisesti kiinnittäen erityistä huomiota yritystonttien myynnin ja vuokrauksen suunnitelmalliseen edistämiseen.

Lisäksi mm. työvoimapalvelut, ennen kaikkea työllisyysalueen ja TE-palveluiden siirtyminen kunnalle, on luonut mahdollisuuksia kehittää työvoimapalveluita parhaiten yrityksiä palvelevaksi. Työ on aloitettu yhteistyössä TE-palveluiden ja muiden kuntien kanssa.

Yksi ohjelman keskeisistä asioista on viestiä olemassa olevien yritysten onnistumisista ja toisaalta markkinoida yrittämisen mahdollisuuksista. Tätä työtä on tehty säännöllisesti sekä johdonmukaisesti niin yritystarinoiden kautta verkkosivuilla sekä sosiaalisen median nostoilla (mm. Business Järvenpään LinkedIn-kanava).

Keskustan kehittämisen hanke on edennyt alkuvuodesta, painopisteinä konkreettiset toimenpiteet alueen kehittämiseksi sekä asukas- ja yritystarjonnan lisäämiseksi.

Keski-Uudenmaan kehittämiskeskukselle (Keuke) ulkoistetut palvelut yritysten perustamiseen, kasvuun ja kansainvälistymiseen, liiketoiminnan kehittämiseen ja omistajanvaihdoksiin liittyen ovat toimineet aikaisemmalla hyvällä tasolla. Keukella on päällä useita hankkeita, joissa myös järvenpääläisiä yrityksiä on mukana. Lisäksi Keuke järjestää useita yhteistilaisuuksia koko alueen yrityksille, johon myös järvenpääläisyrietykset ovat osallistuneet aktiivisesti.

Sijoittautumispalvelut: Postin logistiikkakeskus on edennyt hyvin, ja Posti on ostanut maa-alueet 2. ja 3.-vaiheille – kauppahinta on maksettu. Useita yritystonttineuvotteluja on aktiivisena, mutta eivät ole vielä konkretisoituneet. Syksyn aikana jatkamme panostusta markkinointiin ja myyinnedistämiseen useilla kampanjoilla. Tonttipäällikön mukaan on mahdollista, että yritystonttien hinnat ovat liian korkealla, joka tulee selvittää ja uudelleenarvioida. DataCenterin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokraus on käynnistynyt tämän vuoden aikana, joka lisää vuokratuloja.

Yritysten uskallus investoida on laskenut, joka on hidastanut tonttimyyntiä tilapäisesti. Siksi vuokrattujen tonttien määrää on pyritty lisäämään, jotta tontit liikkuisivat.

Yritysympäristön kehittämisen myötä tulevaisuuden uusien yritysalueiden edistäminen on jatkunut. Uudet yritysalueet edellyttävät kaavoitus- ja investointitoimenpiteitä. Myös kaupunkirakenteeseen sijoittuvia yrityshankkeita on edistetty. Keskeisillä paikoilla olevien liike- ja toimitilojen merkitys korostuu kaupungin palvelutarjonnassa ja vetovoimassa.

Keskustan tyhjen liikeilojen määrä on laskenut viime vuoden 11,3 prosentista n. 7,3 prosenttiin (mittauskaupunkien keskiarvo 10,3 %). Se kuvastaa mm. yrittäjien uskosta Järvenpään keskusta mielenkiintoisena ja vetovoimaisena paikkana toimia ja tuottaa palveluja. Elinvoimaluku on noussut 1,855:stä 2,148:aan. Luvussa suhteutetaan kaupat ja ravintolat (josta vähennetään tyhjät liikeilat) asukasluukuun. Mitä suurempi luku, sitä elinvoimaisempi keskusta.

Järvenpään kaupunkiin on perustettu uusia yrityksiä kesäkuun loppuun mennessä yhteensä 162 (lähde: Taloustutka). Näistä osakeyhtiöitä on 62 ja muita (mm. yksityisiä elinkeinonharjoittajia) on 100. Lopettaneiden yritysten määrä 75 (Lähde: Keuke)

Yhdyskuntasuunnittelu-, ympäristö ja asumisen kehittäminen

Yhdyskuntasuunnittelun vastuualueella uusien henkilöiden perehdytyskoulutus on työllistänyt erityisesti esihenkilöitä. Avainalueella on työskennellyt useita harjoittelijoita ja myös kesätyöntekijä. Osana sopeutustoimia ja edellisten vuosien alijäämien kattamista, on osa työtehtävistä jätetty edelleen toistaiseksi täyttämättä. Nämä työtehtävät on hoidettu määräaikailla sijaisjärjestelyillä, töitä jakamalla ja esihenkilövoimin.

Asemakaavakaavoituksessa on alkuvuonna edistetty kaupungin omia asemakaava- ja asemakaavamuutoshankkeita, mm. JYK:n pohjoispuolen purkava saneeraus ja uudet asuinkorttelit (kärkihanke), Auertie 9 kerrostalokorttelin purkava saneeraus ja kerrostalorakentaminen, Mannilantie 52 purkava saneeraus ja uusi asuinkerrostalo, Tempakanmäen purkava saneeraus ja uusi pientaloalue (kärkihanke), Terholan uusi pientaloalue, Mikonpelto II:n uusi yritysalue, Intron eteläpuolen uusi yritysalue, Kartanonseudun hulevesirakenteet I ja Kaunismetsän uusi pientaloalue (Kaunismetsä I) ja täydennysrakentaminen (Kaunismetsä II/Kaunisniitty), Bulevardikorttelin purkava saneeraus ja asuin-/toimitilarakentaminen (kärkihanke), ja. Lisäksi on edistetty yksityisten maanomistajien asemakaavamuutoksia, mm. OP-korttelin purkava saneeraus ja asuin-/toimitilarakentaminen (kärkihanke), Kartanontie 7 kerrostalotontin täydennysrakentaminen, Laaksokatu 10-12 purkava saneeraus ja kerrostalo-/pientalorakentaminen sekä Ohratie 14 purkava saneeraus ja pientalorakentaminen. Lisäksi on edistetty keskustan ja rantapuiston kehittäminen. Lisäksi on ohjattu suunnittelua koskien useita muita asemakaavamuutoksia ja poikkeamishakemuksia sekä erilaisia lähtötietoselvityksiä ja sisäisiä kehityshankkeita.

Asemakaavoituksen työhön vaikuttaa edelleen maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän (Tiera City) osittainen keskeneräisyys sekä kehitystarpeet Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen prosessien käyttöön sopivaksi. Lisäksi uusilla alueidenkäyttö- ja rakentamislailloilla on työllistävä vaikutus toimintatapojen kehittämisen mm. uusien määräaikaisten ja selvitystarpeiden muodossa. Kaikkiaan toimintatapoja tulee kehittää asemakaavoituksen lakisääteisen tehtävän täyttämiseksi eli terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön luomiseksi sekä kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämiseksi, ja kiinnitettävä huomiota erityisesti resurssien varaamiseen kaavanlaatumista edeltävään suunnittelu- ja selvitystyöhön.

Asemakaavatiimissä on aloittanut uusi asemakaavapäällikkö 2.4.2025 ja uusi kavasuunnittelija 12.5.2025.

Liikennetiimin työskentelyyn on vaikuttanut toisen liikennesuunnittelijan puuttuminen, mistä johtuen työtehtävissä on jouduttu tekemään priorisointia. Ympäristöasiantuntijan puolittainen resurssi on kuitenkin edistänyt mm. kävelyn ja pyöräilyn valtionavustusten hakuprosesseja. Erillisenä laajempaan

selvitystyönä Järvenpään, Keravan ja Tuusulan yhteinen liikenneturvallisuussuunnitelma on tarkoitus viedä syksyllä päätöksentekoon.

Kiinteistönmuodostus- ja maapolitiikkatiimi on onnistunut viemään hankkeita eteenpäin tehokkaasti, vaikka yleinen markkinatilanne Suomessa on ollut haastava. Järvenpäässä maakauppoja on toteutunut yli tavoitteiden, mikä kuvastaa onnistunutta valmistelua ja aktiivista yhteistyötä asiakkaiden kanssa. Työmäärä on alkuvuonna ollut tasainen ja kesää kohti hieman rauhoittunut. Yksityisten toimitusten määrä on pysynyt vähäisenä, ja kaupungin omat toimitukset etenevät kaavojen valmistumisen myötä. Uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto on vaatinut runsaasti työresursseja, erityisesti aineistojen manuaalisen syötön ja käytettävyyden kehittämisen osalta, ja järjestelmän parantaminen jatkuu. Lisäksi vuoden aikana on käynnistetty laaja maanhankintakierros Järvenpään tulevaisuuden kehitysalueilla, mikä tukee kaupungin pitkän aikavälin maapoliittisia tavoitteita.

Paikkatietopuolella työpanos on alkuvuonna kohdistunut erityisesti TieraCity-toiminnanohjausjärjestelmään. Käyttöönoton jälkeen painopiste on siirtynyt sisäiseen koulutukseen, järjestelmän jatkokehitykseen sekä kuntien väliseen yhteistyöhön. Prosessien kehittämistä on tehty tiiviissä yhteistyössä muiden yksiköiden kanssa, mikä on vahvistanut järjestelmän käytettävyyttä ja edistänyt yhtenäisten toimintatapojen muodostumista. Lisäksi paikkatietopalveluiden rooli osana kaupungin kokonaisvaltaista tiedolla johtamista on korostunut, ja järjestelmän kehitystyötä on suunnattu entistä paremmin tukemaan päätöksenteon tarpeita. Tiimissä on myös panostettu tiedon laadun parantamiseen ja paikkatietoaineistojen ajantasaisuuden varmistamiseen, mikä tukee sujuvaa yhteistyötä ja järjestelmän käyttöä eri toimialojen välillä.

Mittauspuolella alkuvuosi on ollut vilkas erityisesti rakennuslupamittausten osalta, mutta kesän aikana työmäärä on rauhoittunut. Suunnittelumittauksia on tehty enemmän kuin edellisvuonna, ja kantakartan päivitysaikataulua on onnistuttu tehostamaan. Kiintopisteverkoston puutteisiin on reagoitu käynnistämällä suunnittelutyö sen parantamiseksi. Lisäksi sähköinen ajopäiväkirja on otettu käyttöön. Uutena kehityskohteena on aloitettu johtotietojen kerääminen sopimuspohjaisesti eri toimijoilta, jotta kaupungin järjestelmiin saadaan kattavat ja ajantasaiset tiedot alueella sijaitsevista johdoista.

Ympäristö- ja ilmastoasioissa koostettiin jokavuotiseen tapaan vuoden alussa resurssiviisauden seurantaraportti. Resurssiviisas Järvenpää -tiekarttaa edistävien toimenpiteiden suunnittelun ja ohjauksen aikataulu ja tavat arvioidaan hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelman saatua hyväksynnän. Kaupunki on kiinnittänyt huomioita asukkaiden osallistamiseen yhteisen kaupunkiympäristön hyväksi mm. vieraslajitalkoiden ja puuntaimien istutusten muodossa. Myös kaupunkikehityksen henkilöstöä on osallistettu vieraslajien torjunnassa yhteisen Järvenpään hyväksi. Kaitarannankosken (Haarajoen) padonpurkuhanke otti aimoloikan eteenpäin, hankkeen saatua lainvoimaisen vesiluvan toukokuussa 2025. Ympäristö- ja ilmastopäällikköä ei ole palkattu vaan tehtävät on jaettu kaavoitusjohtajan ja asiantuntijoiden kanssa.

Asumisen kehittämisessä on tehty kevään aikana tiivistä yhdyspintatyötä Hyvinvointialueen ja hoivatoimijoiden kanssa tulevilla hoivahankkeilla, jotta turvataan monipuolisten asuinalueiden ja erityisryhmien ja ikääntyvien asumisen tarpeet ja voidaan reagoida asumisen toimintaympäristön muutostekijöihin. Järvenpään kaupunki on mukana Tampereen yliopiston Tulevaisuuden senioriasuminen -hankkeessa vuosina 2023–2025. Hankkeen tavoitteena on mm. tunnistaa hyviä senioriasumisen malleja ja käytäntöjä. Asumisen kehittämisessä tehdään tiivistä yhteistyötä Järvenpään Mestariasuntojen ja muiden ara-toimijoiden kanssa. Seudun yhteistyöryhmiin osallistumalla on yhtenä tavoitteena ollut varmistaa, että MAL 2023 -suunnitelmassa näkyvät seudun näkökulmasta asumisen kehittämiseen liittyvät laadulliset painopisteet sekä seudun edunvalvonta mm. lausuntojen muodossa.

Kaupunkitekniikan palvelut

Kaupunkitekniikan palveluiden alkuvuoden 2025 aikana kaupunkitekniikan johtajan virkaa hoiti rakennuttajapäällikkö sijaisjärjestelyin kaupunkitekniikan johtajan siirryttyä kaupunkikehitysjohtajan

virkaan. Kaupunkitekniikan johtajan virka avataan hakuun syksyllä 2025, samalla viran nimike muutetaan tekniseksi johtajaksi.

Kaupunkitekniikan palveluiden alkuvuoden 2025 aikana suunnittelu- ja valvontainsinööri siirtyi suunnittelun projektipäällikön tehtävään sekä vuoden 2024 lopussa aloitti kunnossapitovalvoja avoimena olleessa toimessa. Muilta osin kaupunkitekniikan henkilöresurssit säilyivät ennallaan. Säästösyistä täyttämättä on edelleen hankinta-asiantuntijan, projektipäällikön, suunnittelu ja valvontainsinöörin sekä kunnallistekniikan asentajan tehtävät. Kaupunkitekniikan henkilöstö toimii kaupungin hybridityöohjeistuksen mukaisesti sekä etä-, että lähityössä. Valvonta-, työnjohto- ja asentajahenkilöstö työskenteli pääsääntöisesti lähityössä kenttäolosuhteissa.

Infran investointiohjelman 2026–2035 valmistelu aloitettiin tarkastelujakson aikana. Samalla ohjelman valmistelun edetessä valmisteltiin infran suunnitteluohjelmaa maankäytön ja kaavoituksen, sekä peruskorjausohjelman mukaisten ensisijaisten tarpeiden osalta. Lähivuosien osalta investointiohjelman toteuttaminen perustuu edellä mainittujen tarpeiden lisäksi lakisääteisiin kadun ja ylläpidon tarpeisiin, kuten katujen pintarakenteiden korjaamiseen (päällystystyöt, pienet kivityöt) ja puistojen ja erityisesti ikääntyneiden ja kuluneiden laitteiden pakolliseen uusimiseen. Vuoden 2024 valtuuston hyväksymien säästötavoitteiden osalta säästösyistä toteuttamatta jäävien tai pidemmälle siirtyvien investointien osalta riskinä on edelleen ennalta arvaamattomat rikkoutumiset. Järvenpään Vedellä oli katualueilla useampia rikkoutumisia tarkastelujaksolla, jotka vaikuttivat välillisesti myös katualueiden käyttöön ja ovat merkkejä peruskorjaustarpeesta.

Suunnittelukohteissa resurssit kohdentuivat Kaunismetsän uuden alueen suunnitteluun sekä Satukallion ja Laurilan alueiden kunnallistekniikan saneerauksen suunnitteluun. Suunnittelupalveluiden resursseja on myös tarvittu kaupungin hankkeiden yhteensovitukseen Väyläviraston ratahankkeen kanssa. Liikenneturvallisuuskohteista suunnitelmat valmistui Sipoontien ja Lupiinipolun suojatiejärjestelyjen osalta. Pyöräilyn kehittämiskohteista suunnittelu painottui Kinnarin polulle sekä Horsmakadulle. Kinnarinpolulle on myös myönnetty pyöräilyn kehittämisen valtionavustusta.

Hulevesien hallintaa edistettiin toteuttamalla Mikonkorvessa Pohjatuulenpuiston loppuosan kunnostussuunnittelu sekä Kartanonseudun alueen luonnonmukaisen hulevesien hallinnan suunnittelua. Kartanonseudun hankkeelle on myönnetty valtionavustusta ja sen suunnittelu on käynnissä. Katuvalaistuksen suunnittelua on teetetty osana peruskorjaus- ja uudiskohteiden kunnallisteknistä suunnittelua.

Lisäksi suunnittelun resursseja on kohdistunut TieraCity toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönottoon ja käyttöön, sijoitussopimusten käsittelyyn sekä kunnallistekniseen suunnitteluun liittyvään muuhun arviointi-, osallistamis- ohjaus- ja prosessitöihin. Suuri osa suunnittelukohteista on pidempikestoista ja jatkuu tarkastelujakson yli.

Kunnallistekninen rakentaminen jatkui Ainolan aluekeskuksen alueella, jossa aloitettiin itäisen puolen ensimmäisen vaiheen viimeistelyjen toteuttaminen. Ainolan alueella jatkettiin myös Väyläviraston kanssa tehdyn lisäraide vaiheen 2 toteuttamissopimuksen mukaisia töitä. Toteuttamissopimuksella toteutetaan yhdessä Väyläviraston kilpailuttamassa urakassa kaupungin alueita, joita ovat mm. Jokamiehenraitti sekä Jokamiehenraitin silta. Anni-tädin kylän uuden asuinalueen kunnallistekniikan rakentaminen aloitettiin heti alkuvuodesta ja alueen valmistuminen on suunniteltu vuoden 2025 loppuun mennessä. Peruskorjaushankkeista Satukallion alueen saneeraus sekä Laurilan vaiheen 1 vesihuollon saneeraus hankkeet aloitettiin kevään ja kesän aikana. Svengin yritysalueella jatkettiin Soolokadun rakentamista sekä viimeisteltiin aiemmin rakennettuja osuuksia. Kunnallistekniikan rakentamisessa aloitettiin myös useita muita pieniä urakoita katuvalaistuksen peruskorjauksen, kivitöiden ja viimeistelyjen osalta. Suuri osa hankkeista jatkuu loppuvuoteen 2025 tai ovat useammalle vuodelle ajoitettuja kohteita.

Talvikunnossapidon ajanjakso 2024–2025 sujui olosuhteiltaan paljain vaihtelevasta talvesta huolimatta kohtuullisen hyvin. Liikenteen turvallisuus ja sujuvuus pyrittiin varmistamaan ensisijaisesti lumen lähisiirroilla, mutta lumitilojen rajallisuuden takia, oli lunta ajettava myös kaupungin omaan lumenvastaanottopaikalle. Ylläpidon työmäärään on vaikuttanut selvästi lisääntyneet säiden ääri-ilmiöt ja niiden aiheuttamat tehtävät, kuten myrskyvaurioiden korjaukset ja tulvien hallinnan tehtävät.

Tarkastelujaksolla jatkettiin ylläpitourakan kilpailutusta, joka on vielä kesken, hankinnasta markkinaoikeuteen tehdyn valituksen takia. Kevään ja kesän aikana aloitettiin ylläpitourakan väliaikaisesta järjestämisestä sopiminen siihen saakka, kunnes Markkinaoikeus antaa asiassa ratkaisun. Kaupunkiteknikan käyttötalous toteutui tarkastelujaksolla pääosin normaalisti talousarvion puitteissa. Talven aikana vikaantunut kävelykadun katulämmityskeskuksen lämmönohjausyksikkö kuitenkin lisäsi katulämmityksen energiakustannuksia huomattavasti.

Yksikössä jatkettiin myös energiatehokkaan katuvalaistuksen kehittämistä sekä korjattiin valaistuskohteita ja kunnostettiin moottoritien varressa oleva Nuottiviivasto valoteos.

Maankaatopaikan vastaanottomaksujen osalta on havaittavissa selkeä suhdanteen vaikutus vastaanottomäärissä laskevassa trendissä ja siltä osin tuloennustetta on laskettu. Lisäksi lumen vastaanoton määrän väheneminen aiheuttaa talousarvioon verrattuna ylläpidon tuloissa vajausta.

Yleisille alueille myönnettyjen lupien käsittely työllisti huomattavasti ylläpito ja huoltopalveluiden yksikköä, niiden suuren määrän sekä niistä aiheutuneiden valitusten käsittelyn takia.

Rakennusvalvonnan palvelut

Uuden rakentamislain ensimmäinen vaihe tuli voimaan 1.1.2025. Lain tavoitteena on sujuvoittaa rakentamisprosessia, edistää kestäväää kehitystä, vähentää hallinnollista taakkaa ja tukea digitalisaatiota. Rakentamisluvan käsittelyaikatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen.

Ensimmäisessä vaiheessa rakentamislaki yhdisti aiemmat rakennusluvut, toimenpideluvat ja toimenpideilmoitukset yhdeksi rakentamisluvaksi. Uudistuksen tavoitteena on lupaprosessien yksinkertaistaminen ja päällekkäisyyksien vähentäminen. Konkreettisena muutoksena on mm. tietyin edellytyksin vapauttaa alle 30 m² piharakennukset ja alle 50 m² kokoiset katokset luvanvaraisuudesta. Alkuvaiheessa asiakkaiden ohjaaminen uuden lainlainsäädännön mukaiseen toimintamalliin on vaatinut rakennusvalvonnalta oman perehtymisen lisäksi runsaasti asiakkaiden ohjausta ja neuvontaa.

Rakentamiseen liittyvien lupahakemusten keskimääräisessä käsittelyajassa saavutettiin tavoitteeksi asetettu enintään kahden kuukauden käsittelyaika 53 %:ssa hakemuksista. Keskimääräinen käsittelyaika oli 49 työpäivää vaihteluvälin ollessa 5-164 työpäivää. Edellisen vuoden tarkasteluun nähden käsittelyaika on pidentynyt viidellä työpäivällä. Käsittelyaikoihin on osaltaan vaikuttanut rakentamisen hiipuminen ja tulevaisuuden epävarmuus. Odottavalla kannalla olevat rakennuttajat eivät osaltaan ole edistäneet lupakäsittelyssä olevien hankkeiden läpiviemistä. Lisäksi käsittelyaikoihin on vaikuttanut henkilöstössä tapahtuneet muutokset. Molemmat nykyisistä lupatarkastajista aloittivat virassaan kuluvan vuoden puolella. Perehtyminen lupakäsittelijän työhön on vienyt oman aikansa.

Uuden rakentamislain edellyttämää rakennusjärjestystä on valmisteltu yhteistyössä Hyvinkään rakennusvalvonnan kanssa. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi rakennusjärjestysehdotuksen kokouksessaan 22.5.2025 (§ 52). Ehdotus on nähtävillä 9.6.2025–15.8.2025 välisen ajan. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi rakennusjärjestys on tarkoitus viedä kuluvan vuoden loppuun mennessä.

Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonnan yhteistyölle tuli toukokuussa täyteen kymmenen vuotta. Kaupunginhallituksen päätöksellä 19.5.2025 (§ 154) yhteistyösopimusta päivitettiin vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita. Yhteistyöllä pyritään keskittämään ja jakamaan rakennusvalvontaan liittyvät tehtävät tarkoituksenmukaisemmin sopijakaupunkien rakennusvalvontahenkilökunnan kesken

ja samalla turvaamaan nykyisen ja tulevan lainsäädännön edellyttämä riittävä asiantuntemus rakennusvalvonnassa. Yhteistyön tarkoitus on lisäksi varmistaa sopijakaupunkien paremmat mahdollisuudet valmistautua ja vastata valmisteilla olevaan hallitusohjelman mukaiseen rakennusvalvonnan kokonaisuudistukseen. Päivitetyt sopimuksen piirissä on koko rakennusvalvonnan henkilöstö Järvenpäässä ja Hyvinkäällä.

Vuoden 2024 loppupuolella aloitettu kiinteistöverotietojen korjaaminen aloitettiin toden teolla vuoden alussa. Tehtävään palkattiin vuoden määräajaksi kiinteistörekisterinhoitaja. Työn yhteydessä verrataan kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterissä olevia tietoja vastaaviin digi- ja viestintäviraston ja verottajan rekisteritietoihin. Korjaustyö on mittava ja työläs. Saadun kokemuksen perusteella työn loppuun saattaminen tulee viemään useita vuosia. Alkuvaiheen havaintojen perusteella työllä tulee olemaan positiivinen vaikutus kaupungin vuosittaiseen kiinteistöverotuottoon.

Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Valtuustoon nähden sitovat strategiset tavoitteet 2025-26	Lautakuntaan nähden sitovat toimenpiteet 2025	Toteumaennuste	Toteutetut toimenpiteet ja perustelut poikkeamille	Päämäärä
Kasvatamme perheasuntojen määrää vuosittain	1) Suunnittelemme ja toteutamme kaavoitettaville pientaloalueille infrastruktuurit oikea-aikaisesti. 2) Pilotoimme asuntopohjien monipuolisuutta, asumisen konsepteja ja muuntojoustavuutta tontinluovutuskilpailuissa.	1	1) Toteutuu karsitun investointiohjelman puitteissa 2) Vuonna 2025 ei ole järjestetty suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuja. 26.8.2025 kaupunkikehityslautakunnassa käisteltävänä on JYK:in alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kilpailussa yhtenä arvioitavana asiana on asumisen ratkaisut, missä arvioidaan toimenpiteessä kuvattuja asioita.	J2
Houkuttelemme kaupunkiin työpaikkoja synnyttäviä yrityksiä	1) Teemme ennakoivaa Invest-in -markkinointia ja myyntikampanjoita yrityksille ja rakentajille sekä sijoittautumispalveluita erityisesti kärkialoille yritys- ja elinkeino-ohjelman tavoitteita tukevasti. 2) Kaavoitamme ja suunnittelemme uusia yritysalueita Mikonkorven alueelle. 3) Varmistamme tulevaisuuden yritysten sijoittumisedellytykset aloittamalla Pohjois-Wärtsilän osayleiskaavan valmistelut.	1	1) Toteutettu 2) Toteutetaan 3) Pohjois-Wärtsilän osayleiskaava käynnistetään syksyllä 2025	J2
Pienennämme kaupunki-infran korjausvelkaa	1) Suunnittelemme ja optimoimme investointimäärärahojen kohdentamisen. 2) Huomioimme korjausvelkaohjelman mahdollisuuksien mukaan myös uudisrakentamisen hankkeissa.	1	1) Toteutuu suunnitellusti ja tarpeen ja määrän määrittää investointiohjelman mahdolliset karsinnat. 2) Toteutuu suunnitellusti sen mahdollistamissa hankkeissa.	J2
Edistämme ympäristöystävällisen teknologian ja energian hyödyntämistä	1) Jatkamme valaistuksen ja sen ohjauksen kehittämistä. Työ etenee vuosittain laadittavan suunnitelman mukaan. 2) Huomioimme sähköautojen latauksen mahdollistamisen rakentamisen ohjaamisessa.	1	1) Toteutuu suunnitellusti 2) Vähähiilistä ja -päästöistä rakentamista on pilotoitu kumppaninhakuprosessissa, joka koski Mannilantie 52 entisen Loutin päiväkodin tontille rakentuvia kerrostaloja. Kumppaninhakuprosessia kehitettiin kyseisestä hankkeesta saatujen kokemusten pohjalta.	T1

			3) Kartoitus tehty pyöräpysäköinnin osalta. Sähköpotkulautojen käyttöä ja pysäköintiä selvitetään syksyllä 2025 osana lakimuutosta ja kaupungin linjauksia.	
Edistämme vähäpäästöistä rakentamista ja liikkumista elinkaari huomioiden	1) Edistämme vähäpäästöistä rakentamista ja liikkumista koko suunnitteluprosessissa. 2) Kehitämme kumppanuushakuprosessia teemalla "Pääomamarkkinoiden vähähiilisyysvaatimukset vs. Järvenpään kaupungin kumppanuushakujen vähähiilisyyskriteerit" 3) Selvitämme sähköpotkulautojen pysäköinnin järjestämistä sekä runkolukittavien pyöräpaikkojen tarvetta keskustan alueella.	2	3) Kartoitus tehty pyöräpysäköinnin osalta. Sähköpotkulautojen käyttöä ja pysäköintiä selvitetään syksyllä 2025 osana lakimuutosta ja kaupungin linjauksia.	T1
Resurssiviisauden tiekartan mukaiset toimenpiteet etenevät	1) Valmistelemme resurssiviisauden tavoitteet osaksi hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelmaa 2) Laadimme operatiiviset toimenpidekokonaisuudet resurssiviisaudesta palvelualueiden kanssa.	2	1) toteutunut suunnitellusti 2) Pystytty toteuttamaan vain yksittäisiä toimenpiteitä resurssien niukkuudesta johtuen	T1

Tuloslaskelma

Kaupunkikehitys	Toteuma MKS		Ero (€) Ero (%)		Ed. vuosi		TP 2024	TPE 2025	MKS 2025	TPE ero MKS
					Toteuma	Muutos (%)				
TOIMINTATUOTOT	1 714	1 416	299	21,1 %	1 759	-2,5 %	4 250	2 574	2 832	-258
VALMISTUS OMAAN KÄYTTÖÖN	247	560	-312	-55,8 %	394	-37,2 %	1 127	1 144	1 119	25
TOIMINTAKULUT	-6 423	-7 586	1 163	-15,3 %	-6 804	-5,6 %	-14 556	-14 624	-15 173	549
TOIMINTAKATE	-4 461	-5 611	1 150	-20,5 %	-4 651	-4,1 %	-9 179	-10 906	-11 222	316
HENKILÖSTÖKULUT	-2 014	-2 445	431	-17,6 %	-2 076	-3,0 %	-4 338	-4 584	-4 889	305

Perustelut vuoden 2025 poikkeamille

Kaupunkikehityksen palvelualueen käyttösuunnitelmaa on muutettu 2 kertaa vuoden 2025 kevään aikana. Muutokset koskivat palkan sivukulujen ja tasausmaksujen tarkennuksia (KV 10.2.2025 § 8) vuodelle 2025, sekä vuoden 2024 käyttämättä jääneiden määrärahojen siirtoja vuosille 2025–2027 (KV 26.5.2025 § 42). Palkan sivukulujen oikaisu lisäsivät kaupunkikehityksen toimintamenoja 8 000 euroa. Käyttämättömien määrärahojen siirrot vuodelta 2024 lisäsivät toimintamenoja yhteensä 329 000 euroa. Tehtyjen muutosten toimintakatevaikutus oli 337 000 euroa lisäten toimintakatetta samalla summalla.

Toimintatuottojen ennustetaan alittavan budjetoidut toimintatuotot arviolta noin 260 000 eurolla. Yhdyskuntasuunnittelun-, ympäristön ja asumisen kehittämisen avainalueella toimintatuotot alittunevat reilulla 320 000 eurolla johtuen muun muassa mittaus- ja halkomistoimitusten vähydestä. Näiden osalta toimintatuotoissa jäätäneen noin 118 000 euroa budjetoidusta tavoitteesta. Sisäisen joukkoliikenteen valtiontukien osalta ennustetaan jäätävän noin 210 000 euroa budjetoidusta 450 000 euron tavoitteesta. Joukkoliikenteen valtiontukien osalta ennuste perustuu edellisen vuoden toteumaan valtiontuista ja Elyn viime vuoden lopulla ilmoittamaan subvention pienennykseen joukkoliikenteestä aiheutuneista kustannuksista. Edellä mainittuja alituksia kompensoivat kaupunkitekniikan toimintatuotot, joita ennustetaan kertyvän reilut 60 000 euroa budjetoitua enemmän. Ennustettu ylitys johtuu kaivu- ja sijoituslupien laskutuksista, joiden ennustetaan ylittyvän noin 250 000 euroa. Lisäksi Elyltä on saatu siivouskustannusten korvauksia noin 86 000 euroa. Maankaatopaikkatuloja ennustetaan kertyvän arviolta 240 000 euroa vähemmän, sillä maa-aineksia ohjautuu muualle, ja rakentaminen on ollut vähäistä kuluvan vuoden aikana. Lisäksi lumenkaatopaikkatuotot alittunevat arviolta noin 50 000 euroa johtuen heikosta lumitilanteesta kevät talven 2025 osalta. Rakennusvalvonnassa lupatuottoja ennustetaan kertyvän noin 50 000 euroa budjetoitua enemmän. Ylitys kompensoi noin 46 000 euron oletettua alitusta rakennusvalvonnan yhteistoimintakorvauksissa johtuen siitä, että korvauksia tulee ja veloitetaan ainoastaan johtavan rakennustarkastajan osalta Hyvinkäältä. Kaupunkikehityksen johtoon ja Yritys- ja elinkeinopalveluihin ei ole budjetoitu toimintatuottoja lainkaan vuodelle 2025.

Valmistusta omaan käyttöön ennustetaan toteutuvan arviolta noin 25 000 euroa budjetoitua enemmän, koska hankkeet ovat lähteneet hyvin eteenpäin kaupunkitekniikan avainalueella, ja tämän lisäksi on ollut muita hankkeita (mm. RYHTI-hanke), joista on voitu kirjata henkilöstökustannuksia valmistukseen omaan käyttöön ja tehdä vastakirjaus investointien puolelle hankkeelle.

Toimintakulujen arvioidaan toteutuvan noin 549 000 euroa budjetoitua parempana johtuen henkilöstökulujen säästöistä, jotka johtuvat täyttämättömistä toimista/viroista. Henkilöstökuluista arvioidaan saatavan säästöä reilulla 300 000 eurolla vuoden loppuun mennessä. Säästöjä ennakoidaan saatavan myös palvelujen ostoista lähinnä yhdyskuntasuunnittelun avainalueelta noin 240 000 eurolla. Tällä säästöllä pyritään kompensoimaan joukkoliikenteen valtionavun oletettua alitusta 240 000 euroa. Säästöt pyritään saamaan aikaiseksi soveltuvista menokohdista. Säästötavoitetta edesauttaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen yhteistoimintakorvausten palautus (liika veloitus v.2024) 70 000 euroa, joka on kohdistettu vuodelle 2025. Aineissa, tarvikkeissa ja tavaroissa, sekä muissa toimintakuluissa ei ole ennustettu ylitystä vuoden loppuun mennessä.

Toimintakate on toteutunut kesäkuun loppuun mennessä budjetoitua parempana. Loppuvuoden osalta oletetaan, että toimintakate toteutuisi noin 315 000 euroa budjetoitua parempana toimintatuottojen,

valmistus omaan käyttöön, sekä toimintakulut yhteenlaskettuna. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että niin toimintatuotot, kuin kulut toteutuvat nyt ennustetun mukaisesti.

Määrärahojen käyttäminen ja alitusten ja ylitysten kattaminen 2026–28

Kaupunkikehityksen käyttötalouteen varattujen määrärahojen arvioidaan riittävän vuodelle 2025. Nyt ennustetun mukaisesti toimintakate toteutuisi budjetoitua parempana.

Investoinnit

Kaupunkikehityksen palvelualueella ei ole varattuna vuodelle 2025 määrärahoja irtaimistoinvestointeihin.

Yhteisöraportointi

Kaupunkikehitys vastaa Kiertokapula Oy:n, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ja muiden kaupunkikehityksen palveluihin liittyvien yhteisöjen valvonnasta, ohjauksesta ja raportoinnista.

Talvikaudella 2024–25 jätteiden kuljetus sujui ilman suurempia palautteita. Suurimmat puutteet liittyivät jätteiden tyhjennysajankohdan muutoksiin. Tarkastelujaksolla Kiertokapula on jatkanut osakaskuntien osakassopimuksen päivitystyötä.

Keski-Uudenmaan kehittämiskeskus Oy (KEUKE) on kaupungin kuuden muun kunnan kanssa omistama yrityskehittämiseen keskittyvä yhtiö, joka tuottaa yritysneuvontapalveluita järvenpäälaisille yrityksille. Yrityksen toimintaa ohjaa hallitus, jossa Järvenpään edustajana toimii kaupunkikehitysjohtaja. Hallitus kokoontuu 4–6 kertaa vuodessa. Pääosin Järvenpään asukasmäärän kasvusta johtuen KEUKEn palvelumaksu nousee vuosittain joitain tuhansia euroja.

Keski-Uudenmaan Ympäristökeskuksen kanssa on kesäkuussa keskusteltu alustavasti vuoden 2026 talousarvioraameista ja vuodelle 2026 tehdyt esitykset ovat olleet perusteltuja muuttokustannuksista johtuvia lisäyksiä.

Keskeiset suoritteet ja tunnusluvut

Kaavoitus	TP 2024	TA 2025	TOT 6/2025
Asemakaavat hyväksytty (kpl)	4	8	3
Toimintatuotot			
Toimintakulut	573 398	702 275	274 276
Toimintakate	-573 398	-702 275	-274 276
Hinta (kulut / suoritteet)	- 143 349,50 €	-87 784,38 €	-91 425,33 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 143 349,50 €	-87 784,38 €	-91 425,33 €

Joukkoliikenne	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Sisäiset matkat (kpl)	139 849	142 000	66 913
Toimintatuotot	234 245	450 000	122
Toimintakulut	1 123 002	1 458 777	389 773
Toimintakate	-888 757	-1 008 777	-389 651
Hinta (kulut / suoritteet)	- 8,03 €	- 10,27 €	- 5,83 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 6,36 €	- 7,10 €	- 5,82 €

Kiinteistömuodostus	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Kiinteistötoimitukset (kpl)	37	70	17
Toimintatuotot	38 357	90 000	28 526
Toimintakulut	65 299	64 293	29 044
Toimintakate	-26 942	25 707	-518
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 764,84 €	- 918,47 €	- 1 708,47 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 728,16 €	367,24 €	- 30,47 €

Maa- aluiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Maa-alueiden osto ja myynti (kpl)	82	45	32
Toimintatuotot	1 168 096	999 000	643 005
Toimintakulut	155 368	162 563	74 666
Toimintakate	1 012 728	836 437	568 339
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 894,73 €	- 3 612,51 €	- 2 333,31 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	12 350,34 €	18 587,49 €	17 760,59 €

Kadunpito (Talvikunnossapito)	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Kadunpito (km)	411	409	471
Toimintatuotot	46 158	50 000	922
Toimintakulut	1 697 787	1 572 734	1 283 925
Toimintakate	-1 651 629	-1 522 734	-1 283 003
Hinta (kulut / suoritteet)	- 4 130,87 €	- 3 845,32 €	- 2 725,96 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 4 018,56 €	- 3 723,07 €	- 2 724,00 €

Kadunpito (Katualueiden muu kunnossapito)	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Kadunpito (km)	411	409	471
Toimintatuotot	109 274		96 442
Toimintakulut	635 248	744 990	322 761
Toimintakate	-525 974	-744 990	-226 319
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 545,62 €	- 1 821,49 €	- 685,27 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 1 279,74 €	- 1 821,49 €	- 480,51 €

Viheralueiden hoito	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Viheralueet (m2)	1 848 340	1 841 335	1 841 335
Toimintatuotot	40 532		
Toimintakulut	1 923 619	1 936 861	596 443
Toimintakate	-1 883 087	-1 936 861	-596 443
Hinta (kulut / suoritteet)	-1,04	-1,05	-0,32
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-1,02	-1,05	-0,32

Rakennusvalvonta	TP 2024	TS 2025	TOT 6/2025
Rakennuslupa (kpl)	181	150	84
Toimintatuotot	480 317	511 000	436 811
Toimintakulut	645 992	802 524	308 674
Toimintakate	-165 675	-291 524	128 137
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 569,02 €	- 5 350,16 €	- 3 674,69 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 915,33 €	- 1 943,49 €	1 525,44 €

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset

Olellaiset tapahtumat toimintaympäristössä ja toiminnassa

Vuonna 2025 maanmyynnin yhteinen voittotavoite on yhteensä 5,5 miljoonaa euroa. Tavoite tultaneen ylittämään yli viidellä miljoonalla eurolla. Tonttimarkkina erityisesti kerrostalo- ja omakotitonttien osalta on piristynyt voimakkaasti loppusyksystä 2024 alkaen.

Hankejohto- ja maanmyynti

Yksikön keskeisin toiminnallinen tavoite on johtaa kärkihankkeita siten, että ne etenevät ajallaan ja yhteisesti määriteltujen tavoitteiden mukaisesti valmiiksi asuin-, teollisuus ja liikekiinteistöiksi. Keskeisimpiä hankkeita vuoden 2025 aikana ovat olleet Anni-tädin piha, Svengi, Seutulan alueen uusi poliisitalo, Mannilantie 52 (ent. Loutin päiväkot) ja JYK vanhan koulutontin jalostaminen. Lisäksi yksikköä on työllistänyt mm. Myllytien 1-3 hanke, Ainolan aluekeskus ja Lepola IV toteuttaminen.

Yksikön keskeisin taloudellinen tavoite on tulouttaa maanmyyntituloja kaupungille kunakin vuonna investointiohjelmassa hyväksytty määrä. Vuonna 2025 maanmyynnin ja maankäyttökorvausten yhteinen voittotavoite on yhteensä 5,5 miljoonaa euroa. Tavoite tultaneen ylittämään vuoden 2025 aikana yli viidellä miljoonalla eurolla. Tonttimyynnin euromääräinen volyymi on tiettävästi suurin vähintäänkin vuosikymmeneen. Kerrostalotontteja on mennyt kaupaksi huomattavasti suunniteltua enemmän. Lisäksi maankäyttökorvaustulot ovat ylittäneet ennusteet. Ylitystä selittää myös Postin tontin maksamattoman kauppahinnan tilittyminen kuluvalle vuodelle.

Yksikkö seuraa jatkuvasti markkinatilannetta ja reagoi tarvittaessa markkinassa tapahtuviin muutoksiin. Alkuvuonna 2025 on kerrostalotonttien kysyntä kasvanut voimakkaasti. Samoin omakotitonttien kysyntätilanne näyttää palanneen ennalleen. Ennakoitua voimakkaampi kerrostalotonttien kysyntä on ajanut kaupungin tilanteeseen, missä kaupungilla ei ole tarjota kerrostalotontteja halukkaille rakentajille. Tonttitarjonta on tältä osin erittäin vähäinen. Sen sijaan omakotitontteja on tulossa tarjolle mm. Anni-tädin kylän alueelta. Kaikista eniten tarjontaa on yhtiömuotoisista pientalotontteista ja yritystontteista. Uusia kiinteistökaupan esisopimuksia ei ole tehty juuri lainkaan, kun niitä esimerkiksi vuosi sitten tehtiin liki kuuden miljoonan euron edestä. Tämä luo riskin erityisesti vuoden 2027 ja siitä eteenpäin maanmyynnin tavoitteiden toteutumiselle. Uusien sopimusten tekeminen on estynyt nimenomaan kerrostalotonttien niukkuuden vuoksi. Pitkät sopimukset luotettavien toimijoiden kanssa ja laaja asuntorakentamishankkeiden sopimusportfolio ovat varmistaneet haastavassa markkinatilanteessakin sen, että sovitut kaupat on tehty ajallaan ja kaupungin asuntorakentamisen maanmyyntiin liittyvät euromääräiset tavoitteet toteutuvat. Kaupankäynnin volyymin kasvaessa laaja sopimusportfolio on kutistunut muutaman yksittäisen sopimuksen varaan.

Tuloslaskelma

Käyttöomaisuuden nettomyynti					Ed. vuosi					TPE ero MKS
	Toteuma	MKS	Ero (€)	Ero (%)	Toteuma	Muutos (%)	TP 2024	TPE 2025	MKS 2025	
TOIMINTATUOTOT	9 245	2 777	6 468	233,0 %	2 432	280,2 %	5 731	10 688	5 553	5 135
TOIMINTAKULUT	-320	-242	-78	32,3 %	-212	51,2 %	-1 359	-678	-484	-194
TOIMINTAKATE	8 925	2 534	6 390	252,1 %	2 220	302,0 %	4 371	10 010	5 069	4 941
HENKILÖSTÖKULUT	-188	-203	15	-7,4 %	-167	12,9 %	-348	-395	-407	12

Perustelut vuoden 2025 poikkeamille

Kerrostalo- ja omakotitontteja on mennyt kaupaksi huomattavasti suunniteltua enemmän. Lisäksi maankäyttökorvaustulot ovat ylittäneet ennusteet. Ylitystä selittää myös Postin tontin maksamattoman kauppahinnan tilittyminen kuluvalle vuodelle.

Määrärahojen käyttäminen ja alitusten ja ylitysten kattaminen 2026–28

Osa maanmyynnin ylityksestä joudutaan leikkaamaan tulevasta investointiohjelmasta, sillä vuosien 2026–2027 aikaan myytäväksi suunnitellut kerrostalotontit on jo myyty. Sen sijaan Postin kauppahinnan tilittyminen kuluvalle vuodelle oli jo huomioitu investointiohjelmassa, joten se ei aiheuta ylityksen kattamistarvetta tulevilta vuosilta.

Yhteisöraportointi

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustason yhteyteen kuuluu vastuu kiinteistöjen jalostukseen liittyvien yhteisöjen valvonnasta, ohjauksesta ja raportoinnista.

Saunakallion ostoskeskus Oy:n omistamat liiketilat (Jampan ostoskeskus) tuhoutui tulipalossa keväällä 2022. Yhtiö on saanut vakuutuskorvaukset ja tilittänyt ne pääosin osakkaille. Kesäkuussa 2025 yhtiössä on menossa velkojien suojausmenettely, joka mahdollistaa loppujen vakuutuskorvausten maksamisen. Samanaikaisesti yhtiöjärjestelyjen kanssa eteenpäin on viety uutta Jampan ostoskeskushanketta. Tontille on suunnitteilla nykyisen asemakaavan mukaista rakentamista, jonka on mahdollista käynnistyä heti, kun yhtiön omistusjärjestelyt on saatu valmiiksi. Omistusjärjestelyt voidaan tehdä sen jälkeen, kun velkojien suojausmenettely on saatettu loppuun.

Investoinnit

Kalusto- ja ICT-investoinnit

Perustelut poikkeamille

Kaupunkikehityksen palvelualueella ei ole varattuna vuodelle 2025 määrärahoja irtaimistoinvestointeihin.

Maa- ja vesialueet

MAA- JA VESIALUEET 1000 €	MTA 2025 KV 26.5.2025	Toteuma 6/2025	Ylitys +/ Alitus -	Toteuma (%)	TPE 2025	Ylitys +/ Alitus -
Maanmyynti	385	1 016	-631	264 %	1 300	916
Maanosto	1 232	18	1 214	1,5 %	1 232	0
Netto	-848	998	-1 845	-118 %	68	-916

Perustelut poikkeamille

Myytyjen maiden tasearvot ovat olleet vuoden aikana reilut 1 miljoonaa euroa ja ostettujen maiden sekä purkukulujen toteuma 18 tuhatta euroa. Maanostoihin ja purkukuluihin on käytetty alkuvuodesta suunniteltua vähemmän rahaa. Maanhankintatoimenpiteet eivät ole edenneet sen jälkeen, kun kaupunki päätti olla edistämättä lunastustoimenpiteitä Laurilantien ja Vähännummentien läheisyydessä. Maanomistajat eivät ole osoittaneet kiinnostusta vapaaehtoisin kauppoihin.

Osakkeet ja osuudet

OSAKKEET JA OSUUDET 1000 €	MTA 2025 KV 26.5.2025	Toteuma 6/2025	Ylitys +/ Alitus -	Toteuma (%)	TPE 2025	Ylitys +/ Alitus -
Tulot	0	0	0		0	0
Menot	2 122	706	1 416	33,3 %	2 122	0
Netto	-2 122	-706	-1 416	33,3 %	-2 122	0
Koy Järvenpään terveystalo	-1 585	-643	-942	40,6 %	-1 585	0
Koy Ainolan pysäköinti	-374	0	-374	0,0 %	-374	0
Saunakallion ostoskeskus	-100	0	-100	0,0 %	-100	0
Koy Järvenpään pysäköintitalo	-63	-63	0	100,0 %	-63	0

Perustelut poikkeamille

Koy Järvenpään Terveystalon kirjaukset tarkistetaan vuoden lopussa ja oikaistaan arvonlisäveron osalta, kun yhtiö vahvistaa kuluvan vuoden rahastoinnit ja svop osuuden. Koy Järvenpään Pysäköintitalon pääomituksena peritty maankäyttömaksu on toteutunut suunnitellusti. Myös Koy Ainolan pysäköinnin pääomituksen odotetaan toteutuvan vuoden loppuun mennessä. Saunakallion osakkeiden oston arvioidaan toteutuvan suunnitellusti kuluvan vuoden 2025 aikana.

Kunnallistekniikka

KUNNALLISTEKNIikka 1000 €	MTA 2025 KV 26.5.2025	Toteuma 6/2025	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)	TPE 2025	Ylitys +/- Alitus -
Tulot	1 190	274	916	23,0 %	1 190	0
Menot	13 840	4 518	9 322	32,6 %	11 904	-1 936
Netto	-12 650	-4 244	-8 406	33,6 %	-10 714	-1 936
Uudisrakentaminen	-9 682	-3 710	-5 972	38,3 %	-7 746	-1 936
Peruskorjaus	-2 968	-534	-2 434	18,0 %	-2 968	0

Perustelut poikkeamille

Vuoden 2025 alkujaksolla saatiin käynnistettyä Anni-tädin kylän rakentamisurakka ja kilpailutettua Kinnarinpolun ja Laurilan vesihuollon 1 alueen peruskorjausurakat sekä Ainolan vaihe 1 viimeistelyurakka.

Omajohtoisessa rakentamisessa aloitettiin peruskorjaushanke satukallion alueella.

Tarkastelujaksolla jatkettiin yhteishankintaa Väyläviraston kanssa Ainolan aseman ympäristössä. Hankkeen ajoituksessa tapahtuneiden muutosten takia kustannuksista suuri osa tulee kohdistumaan vuodelle 2025, poiketen alkuperäisestä suunnitelmasta, jossa rahoitus oli suunniteltu jakautuvan tasaisemmin vuosille 2024, 2025 ja 2026. Hankeen rahoitukseen tullaan esittämään määrärahan siirto talousarviomuutoksella vuodelle 2026 ja 2027 budjetoiduista investointimäärärahoista. Ainolan alikulun saattaminen liikennöitävään kuntoon edellyttää vielä tulevissa investointiohjelmissa varauksia ja sopimista vielä rakentamattomien osa-alueiden osalta. Näitä ovat muun muassa alikulun ja läntisen puolen alikulun rakenteet ja näihin liittyvät kevyen liikenteen väylät.

Valaisimien osalta suurpainenatriumlamppujen ja elohopealamppujen vaihtotyö ja katuvalaistuksen saneeraus jatkuivat käytössä olevan määrärahan puitteissa.

ELY-keskuksen kanssa on toteutettu Vähänummentien ja Pohjoisväylän risteysalueen muutossuunnittelua. Hankkeen tiesuunnitelma on valmisteilla. Risteysalueelle tulee alikulku ja kevyen liikenteen reittien muutoksia, jotka saadaan pääosin toteutettua nykyisillä tiealueilla. Projektia vetää ELY-keskus ja hankkeesta tehdään myöhemmin toteuttamissopimus, kun ELY:n rahoitus ja ajankohta hankkeelle on tiedossa.

Vuoden 2025 osalta hankkeita on jo aiemmin karsittu ja siirretty.

Infran suunnittelun osalta ollaan mukana kaikissa kärkihankkeissa ja kaavoituksen osalta niissä hankkeissa, joissa tarvitaan yleisten alueiden infran suunnittelua. Lisäksi suunnittelussa on peruskorjauskohteista, joilla on tavoitteena toteuttaa peruskorjausta vuosien 2026–28 aikana. Keskustan kehittämisen hankkeita, esimerkiksi OP-korttelin infran suunnittelua jatketaan hankkeen etenemisen mukaan.

Talouden näkökulmasta vuoden 2025 investointiohjelman kohteista on aktivoitu siirtomäärärahojen jälkeen uudisrakentamisen osalta noin 84 % (vesi 52 %) ja peruskorjauskohteiden osalta 84 % (vesi 100 %).

Kesäkuun loppuun mennessä toteutuneiden kulujen osalta (urakoiden ostolaskut) uudisrakentamisen osalta toteumaa on noin 38 % (vesi %) ja peruskorjauskohteiden osalta noin 18 % (vesi %).

Merkittävimpien riskien riskienhallintatoimenpiteiden raportointi

Talousarvion valmistelun yhteydessä taloudesta ja toiminnasta vastaava tilivelvollinen analysoinut toimintaympäristön muutoksia ja tunnistanut tavoitteita uhkaavat riskit, arvioinut niiden vaikutukset ja laatinut tarvittavat suunnitelmat riskien hallitsemiseksi.

Tehtyjen riskiarviointien tuloksena riskit on priorisoitu, minkä tavoitteena on ollut kohdistaa riskien hallintatoimenpiteet merkittävimpiin osa-alueisiin / toimintoihin ja niistä kiireellisimmän ja suurimman riskin poistamiseen tai pienentämiseen, kohdistaa organisaation niukat resurssit oikein edellisen mukaisesti ja antaa kokonaiskuva merkittävien riskien seurauksista ja niiden hallinnasta.

Palvelualueet raportoivat riskienhallintatoimenpiteiden toteutumisesta kaupungin johtoryhmälle ja omalle poliittiselle päätöksentekuelimelle sekä tytäryhtiön hallitukselle osavuositarkastusten ja toimintakertomuksen yhteydessä. Toiminnassa ilmenneiden uusien riskien ja epävarmuuksien osalta arviot on sisällytetty sitovuustasojen raportteihin olennaisiin tapahtumiin.

Raportti palvelualueiden riskienhallintatoimenpiteiden etenemisestä ja vaikutuksista riskeihin on osavuositarkastuksen liitteenä 1.

Riskien arviointi

Riskitason kokonaisarviointi on suoritettu seurauksen ja todennäköisyyden arvioinnin perusteella: lasketaan merkityksen ja todennäköisyyden perusteella riskipiste.

Riskin todennäköisyys	Riskin toteutumisen seuraukset			
	Vähäinen (1)	Kohtalainen (2)	Merkittävä (3)	Kriittinen (4)
Vähäinen (1)	Mitätön riski (1)	Vähäinen riski (2)	Tavanomainen riski (3)	Kohtalainen riski (4)
Kohtalainen (2)	Vähäinen riski (2)	Kohtalainen riski (4)	Tuntuva riski (6)	Tuntuva riski (8)
Merkittävä (3)	Tavanomainen riski (3)	Tuntuva riski (6)	Merkittävä (9)	Merkittävä riski (12)
Erittäin todennäköinen (4)	Kohtalainen riski (4)	Tuntuva riski (8)	Merkittävä riski (12)	Sietämätön riski (16)

Riskien priorisointi

Riskipisteiden perusteella riskit on jaoteltu eri tasoihin, joiden perusteella voidaan määrittää jatkotoimenpiteitä. Tuntuvan tai korkeamman riskitason riskejä seurataan riskien dokumentointilomakkeella.

Riskin merkittävyys (riskitaso)	Riskienhallintatoimenpiteiden tarpeellisuus
Mitätön riski (1)	Riski on niin pieni, että ei tarvita toimenpiteitä.
Vähäinen riski (2)	Toimenpiteille ei ole välttämätöntä tarvetta.
Tavanomainen riski (3)	Jos riskin seuraukset ovat merkittävät, tulee laatia suunnitelma seurausten minimoimiseksi. Muutoin ei tarvita
Kohtalainen riski (4)	Tulee laatia suunnitelma seurausten tai todennäköisyyden pienentämiseksi.
Tuntuva riski (6 ja 8)	Riskin vähentäminen on välttämätöntä, mutta huomioidaan sosiaaliset, taloudelliset ym. näkökohdat.
Merkittävä riski (9 ja 12)	Toimenpiteisiin on ryhdyttävä pikaisesti.
Sietämätön riski (16)	Riskin poistaminen tai pienentäminen on välttämätöntä kustannuksista riippumatta. Jos riskin pienentäminen ei ole mahdollista, toiminnan tulee olla pysyvästi kiellettyä.