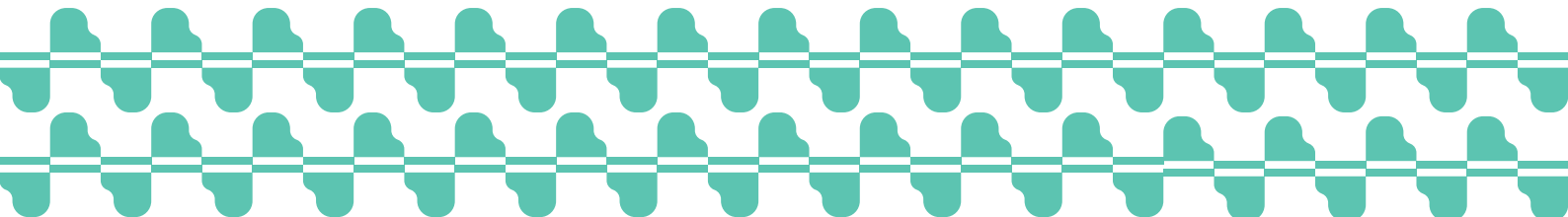




# TOIMINTAKERTOMUS 2022

Kaupunkikehitys

Kaupunkikehityslautakunta 16.2.2023



## SISÄLTÖ

<i>Kaupunkikehitys</i> .....	2
<i>Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset</i> .....	16
INVESTOINTIOSA.....	18
<i>Maanosto ja -myynti</i> .....	18
<i>Kunnallistekniikan rakentaminen</i> .....	19
<i>Osakkeet ja osuudet</i> .....	20
<i>Irtaimistoinvestoinnit</i> .....	22
<b>LIITTEET</b> .....	<b>23</b>
LIITE 1 KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI .....	24
<b>LIITE 1</b>	<b>KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI</b>
<b>LIITE 2</b>	<b>SISÄISEN VALVONNAN LOMAKE 2022</b>
<b>LIITE 3</b>	<b>LIIKKUMAVARATOIMENPITEET</b>
<b>LIITE 4</b>	<b>LISÄLIIKKUMAVARATOIMENPITEET</b>



## Kaupunkikehitys

Tilivelvollinen toimielin: Kaupunkikehityslautakunta

Tilivelvollinen viranhaltija: kaupunkikehitysjohtaja, elinvoimajohtaja, kaavoitusjohtaja, kaupunkitekniikan johtaja, johtava rakennustarkastaja

## Olennaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa

**Esikunnassa** työt etenivät varsin normaalisti hybridimallin mukaisesti. Muutto Seutulantalolta Bulevardikortteliin suunniteltiin ja toteutettiin vuoden 2022 lopussa. Uusiin tiloihin siirtyessä koko kaupungin hallinto keskitetään yhdeksi kokonaisuudeksi.

**Asiakaspalvelu** on toiminut normaalisti hyödyntäen sähköisiä ja digitaalisia työkaluja palvelussa. Asiakaspalvelussa valmistauduttiin kaupungin palveluiden keskittämiseen ja Järvenpää-infon perustamiseen.

**Pysäköinninvalvonnassa** virhemaksujen kirjoittaminen on vähentynyt hiljentyneen liikenteen ja liityntäpysäköinnin vähentymisen johdosta sekä tieliikennelain muutoksista johtuen. Myös henkilöstön pitkät poissaolot aiheuttivat sen, ettei tulotavoitteita saavutettu.

**Elinkeino- ja matkailupalveluissa** invest-in –myynti ja markkinointi jatkui aktiivisena ja sijoittumispalveluissa oli hyvä määrä Järvenpään sijoittumisesta kiinnostuneita asiakkaita. Erityisesti Svengin -yritysalueella oli käynnissä paljon myyntiaktiviteetteja, joiden tuloksia nähtiin sijoittumisina ja vuonna 2022 ja niitä odotetaan lisää vuosina 2023–24. Myös Boogien -yritysalueelle käynnistyi uusia kaupallisia palveluita vuoden 2022 aikana. Samoin Vanhankylänniemen kartanossa käynnisti toimintansa uusi ravitsemisalan yrittäjä.

Vuoden 2022 aikana jatkettiin pienimuotoista valmennuspalvelua kansainvälistä kasvua tavoitteleville yrityksille ja samoin jatkettiin metalli- ja matkailualojen yhteistyöverkostojen toimintaa. Yrittäjäjärjestöjen kanssa yhteisiä yrittäjätoimintaa edistäviä aktiviteetteja yrittäjäjärjestöjen kanssa kehitettiin eteenpäin.

Kaupungin uuden strategian pohjalta rakennettiin uusi Järvenpään Yritys- ja elinkeino-ohjelma, johon haastateltiin yli 50 yritys- ja elinkeinotoimijaa. Järvenpään kaupungin ensimmäisessä Yritys- ja elinkeino-ohjelmassa on kuusi painopistettä ja niihin toimenpiteet, joilla pyritään edistämään yritystoimintaa pitkäjänteisesti. Ohjelmalla pyritään mm. tukemaan yritysten kasvua ja kansainvälistymistä, varmistamaan työvoiman saanti, kehittämään pitkäjänteisesti yritystontti- ja toimitilarajontaa sekä edistämään sijoittumismarkkinointia erityisesti kärkialueille. Kärkialoiksi nostettiin teollisuus, elintarvikeala, kiinteistöt ja rakentaminen sekä kauppa- ja palvelut, joiden kasvun tukemiseen käynnistetään kasvuverkosto –toiminnot. Vuoden 2022 aikana käynnistettiin pitkäjänteisen yritysalue – tiekartan valmistelu.

Elinkeino- ja matkailupalvelut muutetaan vuoden 2023 alussa organisaatiomuutoksen yhteydessä Yritys- ja elinkeinopalveluiksi, jotka toimivat Business Järvenpää -brändin alla. Samalla aiempi elinvoimajohtajan tehtävä muuttuu Yritys- ja elinkeinopalvelujohtajaksi, jossa on selkeä fokus yritys- ja elinkeinotoiminnassa.

**Hankejohto ja maanmyynti -yksikkö** aloitti toimintansa vuoden 2022 alussa. Yksikön toiminta on lähtenyt hyvin käyntiin. Yksikön käynnistämisen yhteydessä keskeiseksi tavoitteeksi on nostettu innostavan ja dynaamisen työilmapiirin luominen yksikköön, jonka toteuttamisessa on onnistuttu hyvin. Huomiota on kiinnitetty mm. etätyön haasteisiin.

Keskeinen kehittämiskohde vuoden 2022 aikana on ollut hankeohjauksmallin luominen, jota on pilotoitu alkukevästä 2022 lähtien ja joka on otettu käyttöön kaikkiin kaupungin asuntorakentamishankkeisiin

syksyllä 2022. Uusi hankeohjausmalli on otettu hyvin vastaan, ja se tulee edesauttamaan hankkeiden tavoitteiden mukaista läpivientä.

Yksikön keskeisin toiminnallinen tavoite on johtaa asuntorakentamishankkeita siten, että ne etenevät ajallaan ja yhteisesti määriteltyjen tavoitteiden mukaisesti valmiiksi asuinrakennuksiksi. Hankkeita on ollut kaikkiaan hieman yli kymmenen, keskeisimpänä Ainolan aluekeskus, jonka asemakaava saatiin lainvoimaiseksi kesällä 2022.

Yksikön tärkeä taloudellinen tavoite on tulouttaa yhteistyössä Yhdyskuntasuunnittelun maanmyyntitoimintojen kanssa maanmyyntituloja kaupungille kunakin vuonna investointiohjelmassa hyväksytty määrä. Vuonna 2022 maanmyynnin voittotavoite oli yhteensä 5,55 miljoonaa euroa. Bruttomaata myytiin peräti 9,3 miljoonalla eurolla, josta voittoa kertyi 8,9 miljoonaa euroa. Ylitys johtui asuntorakentamishankkeiden nopeutetusta etenemisestä, jolla haluttiin varmistaa mahdollisimman hyvä lähtökohta heikentyville talousnäkyville. Kauppoja lyötiin lukkoon tietoisesti suunniteltua enemmän, kun ostajia vielä oli markkinoilla. Jo keväällä 2022 oli nähtävissä riski sille, että kauppojen täytäntöönpano vaikeutuu loppuvuonna 2022. Asuntomarkkinatilanteen heikentyvät näkymät ovatkin suurin yksittäinen haaste tulevien vuosien tavoitteiden toteutumiseksi.

Vuoden aikana on ollut vaikeuksia saavuttaa taloustavoitteita maankäyttökorvauksissa ja yritystonttimyynnissä. Yritystontit eivät ole menneet kaupaksi tavoitellussa aikataulussa. Maankäyttökorvauksiin kohdistuvat haasteet ovat johtuneet asemakaavoihin kohdistuneista valituksista ja riidoista sekä siitä, että kaavalle asetettuja tavoitteita on jouduttu tarkistamaan päätöksenteon yhteydessä, ja ne ovat toteutuneet vain osin. Kokonaistavoitteen osalta asuntorakentamishankkeiden maanmyynti (+250 %) kompensoi vaikeudet yritystontti puolella (-85 %) ja maankäyttökorvauksissa (-80 %).

Keväällä 2022 palanut Jampan ostoskeskus on aiheuttanut Jampassa palveluiden heikentymistä ja huolta asukkaissa. Hankejohto ja maanmyynti -yksikkö on käynnistänyt palveluiden turvaamiseen ja uuden ostoskeskuksen pikaiseen rakentamiseen tähtäävän projektin. Projektin ensimmäinen vaihe oli turvata Jampan lähipalvelut (päivittäistavarakauppa). Uusi kauppa alueelle avattiin marraskuussa 2022. Voidaan arvioida, että lähipalvelut onnistuttiin turvaamaan alueella ennätysnopeasti. Seuraava askel on päästä sopimukseen alueella olevien maanomistajien kanssa ja löytää yhteinen tahtotila alueen kokonaisvaltaiseksi kehittämiseksi.

**Asumispalveluissa** on edistetty osaltaan monipuolista asuntotuotantoa ja sosiaalista kestävyyttä sekä seudullista MAL-työtä. Kokonaisuudessaan Järvenpäähän valmistui vuoden 2022 aikana yhteensä 654 asuntoa, joista 502 kerrostaloasuntoa, 41 rivitaloasuntoa ja 111 omakoti- ja paritaloasuntoa. ARA-tuotannon puolelta valmistui 137 ara-pitkän korkotuen vuokra-asuntoa-asumisoikeusasuntoa ja tämän lisäksi valmistui 37 aran takauslainan asumisosuus-kuntakohde.

**Liikennesuunnittelussa** korona-poikkeusaikojen aiheuttama sisäisen bussiliikenteen vähentynyt matkustajien määrä on palautunut tasaisella tahdilla lähes ennalleen, ja joinain kuukausina on ylletty korona-aikojen edeltäneisiin matkustajamääriin. Sisäisen bussiliikenteen järjestämiseen on kuitenkin vaikuttanut polttoaineiden hintojen nousu, mikä heijastuu linja-autoliikenteen kustannusindeksin kautta ostoliikenteen kustannuksiin.

Muita työkokonaisuuksia ovat olleet uuden liikenneturvallisuustyöryhmän kokoonpanon toiminta, eri asuinalueiden liikennesuunnittelu, sekä erilaiset liikenteen sujuvuuteen ja maankäyttöön liittyvät selvitystyöt. Kaupunki haki valtakunnallisessa kävelyn ja pyöräilyn investointien valtionavustuksessa vuonna 2022 rahoitusta kolmelle erilliselle kohteelle, rahoitushaun tulos ei vielä ole selvillä.

**Yhdyskuntasuunnittelun** avainalueella asemakaavoituksessa kaupungin merkittävin ja laajin kaavatyö, Ainolan aluekeskuksen asemakaava hyväksyttiin keväällä -22. Asemakaavaa on lähtenyt toteutumaan ensimmäisten rakentajakumppaneiden toimesta. Toinen merkittävä täydennysrakentamiskaava,

Sävelpuiston asemakaava hyväksyttiin alkuvuodesta -22. Asemakaavasta tehtiin kuitenkin valitus Helsingin Hallinto-oikeuteen, jonka päätöstä asiasta ei ole vielä saatu. Näiden suurten kaavakokonaisuuksien ohella kaupungissa hyväksyttiin seitsemän muuta asemakaavaa, mitkä yhdessä varmistavat sen, että väestösuunnitteen mukainen kasvu on mahdollista tulevana vuosina. Asemakaavoitus eteni kokonaisuudessaan hyväksytyyn kaavoitussuunnitelman mukaisesti.

Yleiskaavoituksen puolella Ristinummen alueen yleissuunnitelma eteni vaihtoehtojen arvioinnin kautta synteesivaiheeseen, jonka pohjalta laadittiin varsinainen yleissuunnitelmaluonnos.

Maata hankittiin noin 5,6 ha. Pietiä-Haarajoen alueen maanhankintaneuvotteluja käytiin aktiivisesti, mutta maanomistajat eivät ole olleet valmiita myymään kiinteistöjään. Neuvotteluja on viivästyttänyt lunastuslain uudistus, jossa maanomistajalle on esitetty 15 % suuruisia lisäkorvausta vapaaehtoiseen kauppaan nähden. 20-luvun loppupuoliskolle ajoittuvat Haarajoen asemanseudun kehittäminen ja lukuisat uudet pientaloalueet edellyttävät sitä, että maat saadaan hankittua kaupungille joko vapaaehtoisin kaupun tai viime kädessä lunastusmenettelyä käyttäen. Lunastusmenettelyn käyttö tullee ajankohtaiseksi vuoden 2023 aikana.

**Paikkatietojen** parissa kaupunkimalliin pohjautuvan yhdyskuntasuunnittelun käyttöönottoa on valmisteltu strategian mukaisesti. Vuoden 2021 aikana paikkatietojärjestelmän kokonaisuudistus määriteltiin ja kilpailutettiin yhteistyössä Kuntien Tieran kanssa. Vuoden 2022 aikana on valmisteltu uuden palvelun tilausta ja tehty taustatöitä mm. paikkatietoaineistojen perusparannuksia sekä valmisteltu käyttöönoton aikatauluja. Maankäyttö ja karttapalveluiden toimintayksikössä kehitettiin ja otettiin käyttöön vuoden aikana lukuisia uusia digitaalisia palveluita, mm. uusi palaute- ja osallisuuspalvelu, jonka kautta asiakas voi jättää palautteita rakennetun ympäristön havainnoistaan.

**Kaupunkitekniikan avainalueella** suunnittelua ja rakentamista jatkettiin infran investointiohjelman mukaisesti. Tärkeimpiä valmisteltavia kohteita olivat Bulevardikorttelin, Ainolan uuden asuinalueen ja keskustan kehittämisen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät valmistelu- ja suunnittelutyöt sekä näiden hankkeiden urakkakilpailutukset ja rakentaminen. Kyseiset hankkeet päästiin kilpailuttamaan ja aloittamaan vuoden 2022 aikana. Ainolan aluekeskuksen itäisen alueen rakennustyöt pääsivät kuitenkin kaavoituksen valituksen ja katusuunnitelmista tehdyn oikaisuvaatimuksen johdosta alkamaan noin 2 kuukautta myöhässä. Ainolan eri vaiheiden suunnittelu ja rakentaminen tulee kuitenkin kestämaan useampia vuosia ja muodostaa merkittävän osan infran investointiohjelmaan liittyvistä kuluista, joten investointiohjelmaan varattu rahoitus ja sen riittävyys tulee varmistaa siirtomäärärahoilla.

Ainolan aluekeskukseen liittyy olennaisena osana myös toteuttamissopimukset Väyläviraston kanssa ratahankkeen ja kaupungin suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiseksi. Väylän yhteishankkeena toteutettiin Ristinummen läntisellä puolella rataa oleva kevyen liikenteen väylän (J1) siirto rata-alueen ulkopuolelle sekä rata-alueella sijaitsevan kevyen liikenteen väylän (J3) siirto (jatkuu vielä vuodelle 2023). Näihin liittyi myös valaistustöitä. Hankkeet toteutettiin Väyläviraston kanssa tehdyn toteuttamissopimuksen kautta Väyläviraston kilpailuttamana ja rakentamana kaupungin osallistuessa kustannuksiin.

Keskustan kehittämisen hankkeet rajautuivat Järvenpään Perhelän Bulevardikorttelin ympäristöön, jossa valmisteltiin hankintojen ja urakkasopimusten lisäksi yhteisjärjestelysopimuksia, katulämmityksen toteutussopimuksia sekä katulämmityksen ylläpito- ja huoltosopimuksia yleiseen rakentamisalueeseen liittyvien kiinteistöjen kanssa.

Vuoden 2022 hankinnoissa onnistuttiin hyvin ajallisesti ja taloudellisesti. Hankintapäätöksistä tehtiin yksi valvontakonsultin hankintaa koskeva oikaisuvaatimus kaupunkikehityslautakuntaan, joka ei muuttanut tehtyä päätöstä. Puistokohteista Rekikadun portaiden ja ympäristön rakentamisen hankinta keskeytettiin saatujen tarjousten ylittäessä huomattavasti hankkeen kustannusarvion. Rakentamisen hankkeiden kustannustasossa ei havaittu huomattavia muutoksia vuoden 2022 aikana, mutta maailmanlaajuinen materiaalien saatavuusongelma ja tiettyjen materiaalien kuten teräksen ja

elektroniikkakomponenttien voimakas hintavaihtelu vaikuttivat siihen, että osa vuodelle 2022 suunnitelluista valaistushankkeista toteutuu vasta vuoden 2023 puolella.

Kahdelle vuodelle jaettujen infran suunnittelu- ja rakentamiskohteiden osalta päädyttiin kaava- ja suunnittelutilanteen etenemisen kautta siihen, että hankintapäätös tehtiin vuoden 2022 lopulla ja urakat aloitetaan vuoden 2023 puolella. Hankkeet saadaan näin toteutettua ilman talvitaukoa kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana. Tällaisia hankkeita olivat Kuuselankatu (Vaihe 1 ja vaihe 2 yhdistäminen), sekä Haarajoen Lehmustien pientaloalueen rakentaminen.

**Suunnittelupalveluissa** vuoden 2022 merkittävimpiä suunnitteluhankkeita olivat, Keskustan kehittämiseen liittyvien suunnittelutöiden valmistuminen Sibeliuksenkadulla, Ahomaanraitilla, Mannilantiellä ja Helsingintiellä, Ainolan itäisen alueen suunnittelu (Viulukonsertonkatu, Viulukonsertonkuja, Metsälaulukuja, Iltalaulunkuja, Jokamiehenraitti, Ainolan aseman alikulun rakenteiden suunnittelu, Sinfonian aukion suunnittelu, sekä hulevesijärjestelyt Ainolan läntisellä puolella.) ja Kuuselankadun peruskorjaushankkeen suunnitelmien valmistuminen. Lisäksi toteutettiin Lehmustien pientaloalueen katu- ja puistosuunnittelu, sekä puistosuunnitelmia tuleviin kohteisiin. Vuoden 2022 aikana muita hankkeita, joiden suunnittelu etenee, olivat Sahankaaren peruskorjauksen suunnittelu, Valovirrankadun infra-rakenteiden suunnittelu sekä Annitädin pihan infrasuunnittelun aloitus. Lisäksi suunnittelupalveluissa oltiin aktiivisesti mukana useissa työryhmissä, osallistuttiin Väyläviraston ja kaupungin sekä ELY-keskuksen ja kaupungin yhteishankkeisiin Ainolassa ja Vähänummentiellä.

Sävelpuiston hankkeen katujen ympäristön katusuunnitelmien hyväksymisprosessi jäi odottamaan alueen kaavavalituksen käsittelyä hallinto-oikeudessa. ”Loutinoja kuntoon” -hankkeen jatkon osalta valmisteltiin uutta jatkohakemusta yhdessä Ympäristökeskuksen kanssa (Life-hanke). Hanke on EU-rahoitteinen ja yhteistyön kautta on tarkoitus saada lisärahoitusta Loutinojan keskeisten alueiden hulevesien hallinnan ja maisemallisten tekijöiden parantamiseen. Hanketta voidaan kaupungilla toteuttaa investointiosaan varatun hulevesimäärärahan puitteissa. Edellinen hakemuskierros ei tuottanut tulosta, joten hulevesiin varattua rahoitusta tullaan siirtämään vuodelle 2023, mikäli uusittu hakemus tuottaa avustusrahaa ja hanke saadaan suunnitteluun.

**Kaupungin infrastruktuurin korjausvelan** määrä vuoden 2021 lopussa oli arviolta 22,1 miljoonaa euroa ja vuoden 2022 lopussa noin 21,5 miljoonaa euroa. Korjausvelka väheni noin 0,5 miljoonalla eurolla edellisvuoteen verrattuna. Korjausvelalla tarkoitetaan kadun tai rakenteen nykyisen kuntotason ja sille valitun optimitason välistä erotusta euroissa mitattuna.

**Katujen peruskorjaukseen** oli taloussuunnitelman investointiosassa 2022 varattu 1,8 miljoonaa euroa, josta Järvenpään veden investointiosuus on 0,9 miljoonaa euroa. Vuonna 2017 valmistuneessa katuverkon korjausvelan selvityksessä on laskennallisesti arvioitu, että korjausvelkaa syntyy vuosittain Järvenpäässä noin 0,9 miljoonaa euroa. Jotta korjausvelka saataisiin vuoteen 2036 mennessä nolliille, tulisi vuotuisen korjausvelkaan varatun investointimäärärahan olla 1,5 miljoonaa euroa nykyisellä 2022 tilanteella. Korjausvelan määrää tarkastetaan vuosittain kustannusindeksin 2016 muutoksella tarkasteluajankohtana.

**Korjausvelan määrän** tavoitteeksi Resurssiviisas Järvenpää -tiekartan toimenpiteissä on esitetty, että kaupungin infrastruktuurin korjausvelka laskisi 18 miljoonaan euroon vuoteen 2030 mennessä. Vuosien 2017-2022 osalta korjausvelan muutos (26,4 miljoonaa euroa -> 20,5 miljoonaa euroa) on tavoite huomioiden riittävä. Lopullinen tavoite tulee kuitenkin olla, ettei korjausvelkaa juurikaan ole, koska laskennallisesti uutta korjausvelkaa syntyy noin 0,9 miljoonaa euroa ilman indeksikorotusta joka vuosi. Tavoitteeseen päästessä korjausrakentamiseen liittyvää talousvarausta voidaan pienentää ja toteuttaa hankevarauksina, joiden piiriin myös uudet ja peruskorjatut hankkeet tulevat saavutettuaan uudelleen peruskorjaustarpeen arvioinnin mukaisen iän. Oletusarvona uusille korjatuille rakenteille on, että niiden käyttöikä ilman kuluvien pintarakenteiden säännöllistä korjausta olisi 50–100 vuotta, mikäli suojaavat

pintarakenteet uusitaan säännöllisesti kulumisen mukaan. Korjausvelan määrä ei myöskään vähene vuositasolla arvioituna tasaisesti, johtuen hankkeiden aloitusajankohdasta ja laajuudesta. Taulukossa onkin esitetty vuodelle 2023 korkeampaa vähenemää, koska vuodelta 2022 aloitettavaksi suunniteltu Kuuselankadun peruskorjaus toteutetaan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana. Samalla peruskorjausvelan alenemiseen vaikuttavat isot useita vuosia kestävät hankkeet kuten Wärtsilän alueen katujen saneeraustyöt saatiin päätökseen vuoden 2022 lopulla. Ennuste voi vuodelta 2022 siirrettävien määrärahojen puitteissa tarkentua vuoden 2023 osalta.

Taulukko: Korjausvelan määrän kehittyminen 2017–2021 (perustuu Ramboll tekemään-selvitykseen vuodelta 2016, lisätty vuodet 2022–2023)

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (arvio)
26,4M€	25,2M€	24,1M€	23,1M€	22,1 M€	21,5 M€	20,2

**Rakentamispalveluissa** suurin osa hankkeista rakennutettiin käyttämällä yksityisiä urakoitsijoita. Osa hankkeista toteutettiin myös kaupungin omajohtoisena rakentamisena VOK-kohteina (VOK=valmistus omaan käyttöön). Merkittävimmät rakennushankkeet investointiohjelmassa vuonna 2022 olivat: Radan itäpuolisen Ainolan alueen katujen ja puistojen rakennustöiden aloitus, keskustan katujen (Helsingintie, Ahomaanraitti kävelykatu) rakennustöiden aloitus, Wärtsilän teollisuusalueen katujen saneeraukset, jossa saatiin kustannusten puitteissa toteutettua myös Jussinhaan raitin rakentamistyöt VOK-työnä, JYK-katujen vaihe 2 rakennustyöt Järvenpään yhteiskoulun ympäristössä, Lepola 4 alueen kunnallistekniikka sekä yhteys Lepolanväylältä Ainolanväylälle ja Ainolan aseman radan läntisen puolen pysäköintialueet.

Hankkeita ja investointien toteutumia infran rakentamisen osalta on kuvattu myös kohdassa investoinnit. Lisäksi rakentamispalveluissa toteutettiin liikuntapalveluiden projekteja sekä muita valmistelevia töitä. Tällainen oli H5 Areenan viereen rakennettu pysäköintialue. Rakentamispalveluissa toteutettiin myös useita pienempiä puisto-, valaistus- ja liikenneturvallisuushankkeita. Ainolan läntisen alueen hulevesien johtamiseksi tarvittavien ojien ja radan ali porattavan alitusputken rakentamistyöt etenivät vuoden 2022 aikana siten, että Ainolan radan itäpuolen hulevesien poisjohtaminen voidaan toteuttaa turvallisesti laajoilta alueilta viivästyttynä edelleen Räikilänojaan ja Tuusulanjärveen. Omajohtoisena työnä vuoden 2022 aikana toteutettiin myös Järvenpään veden saneerauskohteissa Kaakkolan alueella vesihuollon saneerausta.

**Infran ylläpito- ja huoltopalvelut** valvoi Järvenpään alueurakka 2019–23 sopimuksenmukaisuuden toteutumista edellisvuoden tapaan maastokierroksin ja sähköisen seurantajärjestelmän avulla. Huomattavia sopimukseen liittyviä puutteita ei esiintynyt, laatupoikkeamiin puututtiin sopimuksen mukaisin toimenpitein. Tammi-helmikuussa 2022 jouduttiin toimimaan poikkeuksellisen lumentulon myötä jatkuvassa kunnossapitovalmiudessa useamman viikon ajan. Lumentulo ja puhtaanapito aiheutti palautetun myös kaupunkilaisten keskuudessa. Talvikunnossapitoon liittyvä asiakaspalautekysely toteutettiin keväällä 2022. Vuonna 2022 katulupia ja yleisten alueiden käyttölupia myönnettiin 260 kappaletta. Yli puolet luvista oli operaattoreiden hakemia lupia yleisille alueille tehtäviin kaivuutöihin. Yleisten alueiden taksoja ei tarkastettu tarkastelujaksolla. Hylättyjä ajoneuvoja siirrettiin 23 kappaletta.

**Rakennusvalvonnan** vuosi oli vilkas, vaikka lupamäärien ja -tulojen osalta jäätiin edellisen huippuvuoden tasosta. Edellisten vuosien tapaan lupatulot ylittivät selkeästi toiminnasta aiheutuneet menot.

Rakentamiseen liittyvien lupahakemusten keskimääräisessä käsittelyajassa saavutettiin tavoitteeksi asetettu enintään kahden kuukauden käsittelyaika 70 %:ssa hakemuksista. Keskimääräinen käsittelyaika oli 33 työpäivää vaihteluvälin ollessa 1–179 työpäivää. Edellisiin vuosiin nähden keskimääräinen käsittelyaika on lyhentynyt. Vuonna 2021 se oli 36 ja sitä edellisenä vuonna 42 työpäivää.

Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvonnat ovat mukana valtionvarainministeriön rahoittamassa hankkeessa “Kunnan rakennusvalvonnan sähköisen lupaprosessin edelleen kehittäminen ja prosessien

automatisointi (RAVA3Pro). Hanketta hallinnoi Helsingin kaupunki ja siinä on mukana 23 kuntaa. Tavoitteena on kehittää tietomallipohjaisia (3D) lupa- ja valvontaprosesseja. Hanke päättyy 31.10.2023.

Voimavarojen ja henkilöstön jaksamisen kannalta haasteena oli henkilöstön saatavuus. Kesällä toisen työnantajan palvelukseen siirtyneen rakennustarkastajan virkaan ei saatu pätevyysvaatimusten täyttävää henkilöä. Voimakkaana jatkuneen rakentamisen suhdanteen vuoksi palkkataso yksityissektorilla on huomattavasti kaupungin tasoa korkeampi. Toukokuussa vahvuudesta poistuneen tietomallikoordinaattorin tehtävä pyrittiin siinä onnistumatta täyttämään sisäisin järjestelyin. Sekä virka että tehtävä on tarkoitus täyttää vuoden 2023 alkupuoliskon aikana.

Koronaviruspandemian vaikutukset toimintaan

Koronalla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia kaupunkikehityksen toimintaan.

#### YHTEENVETO

	Saadut tuet, avustukset ja muut tulot	Tulomenetykset (arvio)	Nettovaikutus
Kaupunkikehitys	0	0	0
	Korona lisämenot	Menosäästöt	Nettovaikutus
Kaupunkikehitys	0	0	0

Sitovat toiminnalliset tavoitteet 2022–23 ja niiden toteuma

Vuosi	Sitova tavoite	Toteuma 12/2022	Raportointi	Strategia
2022	Kaikki realisointilistalla olevat rakennukset on joko purettu tai jalostus on määritelty. Realisoituvien rakennusten toiminnoille on löytynyt korvaava ratkaisu.	Jäljessä aikataulua	<p>Realisointilistan täytäntöönpano etenee laajalla rintamalla. Liikuntapaikkojen, päiväkotien ja yhdistystilojen jalostuksen määrittely on riippuvainen palveluverkkosuunnitelmista ja niiden aikatauluista (esim. milloin jokin päiväkoti lopettaa toimintansa).</p> <p>Realisointilistalta on valittu kohteet, joita tarvitaan ainakin toistaiseksi omassa palvelutuotannossa. Osa realisointilistan kohteista sijaitsee kaavakehityshankkeiden vaikutuspiirissä ja etenevät kaavoitusaikataulussa (esim. Seutulantalo, Loutin päiväkoti, raakamaa-alueilla olevat kiinteistöt).</p> <p>Realisoinneista ei kaikilta osin ole riittäviä päätöksiä (päättös luopua jostakin kohteesta). Realisointilistalta on luovuttu vuoden 2022 aikana Myllytie 1–3 kiinteistöistä. Luopumiseen on varauduttu kaavoituksen osalta myös Myllytien muissa kohteissa (esim. Villa Cooper).</p>	S4
	Resurssiviisauden tiekartta ohjaa toimintaa, valintoja ja päätöksentekoa.	Etenee aikataulussa	Tiekartassa määritellyistä toimenpiteistä vuosille 2020–2023 (yht. 119) 7 % ei aloitettu, 12 % käynnistys- tai esiselvitysvaihe, 23 % suunnittelu, 28 % toteutus tai toimeenpano, 9 % valmis, 22 % toimintatapa. Vuoden 2022 aikana saatiin päätökseen hanke kaupungin ja elinkeinoelämän ilmastoyhteistyön kehittämiseksi. Maankäytön ja rakentamisen päästövaikutusten tunnistamiseksi ja pienentämiseksi kaavoituksessa kehitettiin ilmastovaikutusten arviointia ja kaavan ohjauskeinoja. Myös tontinluovutuksessa kehitettiin ja sovellettiin resurssiviisauden ohjauskeinoja, kuten rakennusten hiilijalanjäljen ja energiatehokkuuden huomioimista kilpailuissa.	S5



	Järvenpääläiset pysyvät kaupungissa elämän eri vaiheissa.	Etenee aikataulussa	Yleiskaavassa ja sitä toteuttavissa kaavoitussuunnitelmissa on tuotu uusia pientaloalueita kerrostaloalueiden rinnalle monipuolistamaan asuntotarjontaa. Haarajoelle hyväksyttiin Lehmustien pientalokaava, jossa kaavoitettiin alueelle 31 uutta omakotitalotonttia. Lisäksi loppuvuodesta saatettiin hyväksymiskäsittelyyn Pajalanpihan pientalokaava. Asuntopoliittinen ohjelma valmistui loppuvuodesta 2022 ja se arvioidaan etenevän valtuustokäsittelyyn 3/2023.	T1
	Tyytyväiset yrittäjät ja kasvavat yritykset pysyvät Järvenpäässä ja toimivat kaupunkimarkkinoinnin kumppaneina.	Etenee aikataulussa	Olemme tehneet aktiivista yhteistyötä Järvenpään yrittäjien, Keudan ja Keuken kanssa yritystysten liiketoiminnan ja verkostoitumisen edistämiseksi. Tarjosimme myös Euroscalers-kansainvälistymispalvelua yrittäjille. Valmistelimme uuden Yritys- ja elinkeino-ohjelman, johon haastateltiin yli 50 yrittystä ja elinkeino-toimijaa. Ohjelman olemme aloittaneet rakentamaan palvelut yritysten kasvuun, kansainvälistymiseen, työvoiman saantiin sekä toimitilojen ja tonttien systemaattiseen kehittämiseen. Svengin -yritysalueen sijoittumisten myynti- ja markkinointi on edennyt hyvin.	T1
	Kaupungin keskustaa kehitetään järjestelmällisesti siten, että kaupunkiin tuleva ostovoima kasvaa alueellisen ostovoiman keskittymisen ja matkailutulon kasvun kautta.	Etenee aikataulussa	Kaupunkikeskustaa elävöittävän Bulevardi -korttelin ensimmäinen vaihe on otettu käyttöön ja siihen on tullut uusia liiketiloja, toimistoja ja palveluita. Seuraavien vaiheiden rakentaminen etenee suunnitellusti. Lisäksi OP korttelin kehittämistä on valmisteltu ja keskustan toimivuutta parantavia pitkäjänteisiä parkkiratkaisuja edistetty. Palvelualue on edistänyt Rantapuiston tapahtumatoimintaa. Valitettavasti keskustan rakentamishankkeista on aiheutunut myös väliaikaista häiriötä liikenteelle ja yritystoiminnalle. Rantapuistoon saatiin myös uusi ravitsemisalan toimija kesällä 2022.	T2
2023	Kaupunkikokemus on tuotteistettu fyysisessä ja digitaalisessa ympäristössä.	Ei toteudu	Doertz-alustaa kokeiltiin ja sen hinta-laatusuhde ei toiminut Järvenpäässä. Olemme panostaneet Järvenpään Tapahtumakalenterin kokemuksellisempaan suuntaan kehittämiseen, jonne toimijat voivat laittaa tapahtumat ja matkailulliset tuotteet asiakkaiden saataville. Pidämme esillä myös Järvenpäässä toimivaa kaupallista Etuisa-palvelua.	A2
	Toimiva ja turvallinen kaupunkiympäristö.	Etenee aikataulussa	Kaupunkimalliin pohjautuvan yhdyskuntasuunnittelun käyttöönottoa on edistetty strategian mukaisesti. Vuoden 2022 aikana on aloitettu uuden maankäytön toiminnanohjausjärjestelmän (Tiera City) järjestelmän käyttöönotto vaiheittain.	A1
	Keskusta ja Rantapuisto ovat muodostaneet kokonaisuuden, jonka ympärille on syntynyt uusia kävijöiden ostovoiman varaan nojaavia yrityksiä.	Jäljessä aikataulua	Rantapuistoon saatiin uusi ravintolatoimija, useita tapahtumia kuten Puistoblues ja Järvenpää soi, jotka olivat merkittävän kokoisia myös taloudellisesti. Toimintaa jatketaan ja kehitetään kesällä 2023. Sen sijaan Rantapaviljongin toteuttamista ja alueelle sopivaa palvelukokonaisuutta suunnitellaan uudelleen.	T2

## Sitovat taloudelliset tavoitteet

Valtuustoon nähden sitova						
Kaupunkikehitys 1000 €	Alkuperäinen TA 2022	TA-muutokset 2022	Muutettu TA 2022	TP 2022	Poikkeama TP2022-MTA	Toteuma-% MTA 2022
Toimintatuotot	3 413	0	3 413	4 062	649	119,0 %
Valmistus omaan käyttöön	1 120	0	1 120	1 242	123	111,0 %
Toimintakulut	-15 462	292	-15 170	-15 836	-666	104,4 %
<b>Toimintakate</b>	<b>-10 930</b>	<b>292</b>	<b>-10 638</b>	<b>-10 532</b>	<b>106</b>	<b>99,0 %</b>

### Perustelut vuoden 2022 poikkeamille

Kaupunkikehityksen vuoden 2022 alkuperäinen toimintakate oli -10 929 559 euroa. Kaupunginvaltuuston hyväksymät toimintatuotot 3 413 050, valmistus omaan käyttöön 1 119 500, sekä toimintakulut -15 462 109 euroa. (MKS/Kaukeltk 27.1.2022 § 3 Toimintatuotot 3 863 050 euroa, valmistus omaan käyttöön 1 119 500, sekä toimintakulut -15 912 109 euroa).

Vuoden 2022 talousarviota muutettiin vuoden aikana 4 kertaa. Kaupunginvaltuuston 14.2.2022 § 8 päättämä muutos koski Kaupunkikehityksen organisaatiomuutosta. Muutoksen mukaisesti käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustason kokonaisuuteen sijoitettiin maanmyynnin ja hankekehityksen yksikkö. Muutos edellytti vuoden 2022 osalta 409 t€:n määrärahasiirtoa Kaupunkikehityksen palvelualueen sitovuustasolta käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustasolle. Toinen muutos (KV 23.5.2022 § 39) koski vuodelta 2021 käyttämättä jääneitä määrärahojen siirtoja vuosille 2022–2025. Kaupunkikehityksen osalta siirrettiin 338 t€ käyttämättömiä määrärahoja käyttötalouteen, sekä 10 t€ kunnallistekniikan investointeihin Vanhankylänniemen ja Tervanokan venelaitureiden korjauksiin. Kolmas muutos (KV 12.9.2022 § 67) koski vuodelta 2021 jääneitä siirtomäärärahoja, joista olisi pitänyt siirtää KV 23.5.2022 § 39 päätöksellä 10 t€ Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustasolle vuodelle 2022, sekä eläkemenoperusteisia maksuja. Muutoksilla Kaupunkikehityksen palvelualueelta siirrettiin Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset sitovuustasolle 10 t€, sekä lisättiin kuluja 49 t€ eläkemenoperusteisiin maksuihin liittyen. Neljäs ja viimeinen muutos (KJ 18.11.2022 § 26) koski Kaupunkikehityksen ICT kustannusten siirron korjausta. Kaupunkikehityksen ICT-kustannukset keskitettiin tietohallintoon 1.1.2022 alkaen. Vastaavat määrärahat (kaupunkikehityksen arvio 344 t€) siirrettiin tietohallinnon talousarvioon vuodelle 2022. Todelliset kaupunkikehityksen vuosittaiset ICT-kustannukset ovat 524 t€. Tehdyllä muutoksella siirrettiin arviosta puuttunut osuus reilut 179 t€ kaupunkikehityksen talousarviosta tietohallinnon talousarvioon Kauke ICT:n kustannuspaikalle. Siirrolla ei ollut vaikutusta Kaupunkikehityksen toimintakatteeseen.

Tehtyjen muutosten toimintakatevaikutus oli -291 939 euroa, joka heikensi Kaupunkikehityksen toimintakatetta saman verran. Tehtyjen muutosten jälkeen Kaupunkikehityksen toimintakate on -10 637 620 euroa.

Alustavan tilinpäätöksen mukaan Kaupunkikehityksen toimintakate oli -10 531 690 euroa alittaen korjatun talousarvion noin 106 000 eurolla. Toimintakatteen poikkeama selittyy arvioitua suuremmalla tuottokertymällä noin 200 000 euroa. Valmistus omaan käyttöön ylitti budjetoidun (1 119 500 €) noin 120 000 eurolla. Toimintatuottoja kertyi yhteensä noin 4 062 429 euroa. Toimintatuotot ylittivät budjetoidun (3 863 050 €) noin 200 000 eurolla.

Ylitys johtui myyntituottojen, maksutuottojen, sekä tukien ja avustusten ylityksistä. Myyntituotot ylittivät budjetoidun (661 030 €) noin 182 000 eurolla. Ylitys muodostui muun muassa katuluvista, sijoitussopimuksista sekä katualueen vuokrista. Maksutuotot ylittyivät noin 32 000 euroa budjetoituun (997 770 €) nähden johtuen maankäyttö- ja karttapalveluiden lohkomisista- sekä tontinmittauksista.

Tukia ja avustuksia kirjattiin reilulla 609 000 eurolla. Tuet ja avustukset ylittivät budjetoidun (450 000 €) 159 000 eurolla. Ylitys muodostui kolmen hankkeen (Koko kunnan palaute- aloite, ja osallistamispalvelu -

hanke, Vieraslajien torjunta, Kunta-Helmi-hanke) avustusten veloituksista ministeriöistä yhteensä reilut 244 000 euroa. Joukkoliikenteen valtionapua kirjattiin vuodelle 2022 noin 365 000 euroa.

Muissa toimintatuotoissa alitusta syntyi maa- ja vesialueiden vuokrissa noin 58 000 euroa budjetoituun (820 000 euroa) nähden. Pysäköintivirhemaksuja kertyi noin 220 000 euroa, joka on noin 90 000 euroa vähemmän, kuin budjetoitu (310 000 €). Koronan johdannaisvaikutuksena ihmisten etätyöskentely on jatkunut myös vuoden 2022 aikana, joka on myös heijastunut pysäköintipaikkojen käyttöön ydinkeskustassa, sekä liityntäpysäköintialueilla.

Näiden lisäksi muita alituksia syntyi 45 000 euroa edelleen veloituksissa, joita oli budjetoitu muihin toimintatuottoihin 50 000 euroa katujen kustannuspaikalle. Alituksia saatiin hieman kompensoitua kaupungin välivuokraamien asunnoista perittävillä vuokratuotoilla, joita kertyi reilut 20 t€ enemmän, kuin budjetoitu (550 000 €). Yhteensä alitusta syntyi muissa toimintatuotoissa noin 174 000 euroa.

Toimintakuluja toteutui alustavan tilinpäätöksen mukaan -15 836 375 euroa. Kulut ylittivät budjetoidun (-15 620 170 €) reilulla 216 000 eurolla. Olennaisimmat ylitykset syntyivät palvelujen ostoissa, jotka ylittivät budjetoidun (-8 466 184 €) reilulla 534 000 eurolla. Merkittävimpänä syynä ylitykseen ovat Alueurakan ylittyminen noin 100 000 eurolla, alueurakan ulkopuoliset urakat lumienajoihin liittyen runsaslumisen talven johdosta, josta johtuen ylimääräistä kustannusta muodostui noin 100 000 euroa, uusi valaistusurakka, joka kallistui yleisten hintojen nousujen myötä ja johon ei osattu varautua reilut 100 000 euroa, hulevesien käsitteleminen ja ojien perkuut reilut 70 000 euroa, joukkoliikenteen sisäisen palvelun tuottajan hintojen indeksikorotukset noin 100 000 euroa ja Järvenpää-Kerava hankkeen (Koko kunnan palaute- aloite, ja osallistamispalvelu -hanke) ostopalveluiden ylitys noin 60 000 euroa. Ylityksiä saatiin kuitenkin hieman kompensoitua muutamien muun menokohdan alituksella palvelujen ostojen kokonaisuudessa. Suurimmat alitukset syntyivät palvelujen ostoissa muissa palveluissa noin 189 000 euroa, koulutuspalveluissa noin 82 000 euroa. Nämä ja muut pienemmät alitukset palvelujen ostoissa kompensoivat muita ostopalveluiden eriin kirjattuja ylityksiä. Palveluiden ostoihin budjetoitu alueurakka maksoi kaupungille noin 4 300 000 euroa vuoden 2022 osalta, ja ylittyi budjetoidusta (4 207 364 €) näin ollen noin 100 000 eurolla.

Henkilöstökulut alittivat budjetoidun (-5 497 179 €) noin 335 000 eurolla. Alitus syntyi koska muutamia toimia oli täyttämättä, tai täytettiin vasta kesken vuotta.

Aineissa, tarvikkeissa ja tavaroissa ylitystä syntyi noin 30 000 euroa, johtuen sähkö- ja lämmityskustannuksista. Avustuksiin budjetoidusta ja varatusta 50 000 euron ns. osallistamisrahasta jäi käyttämättä 50 000 euroa. Osallistamista kuitenkin tehtiin muun muassa Jampan yhteisöviljelmän kasteluihin ja tankkeihin liittyen, sekä ostettiin kasveja Haarajoelle. Näihin liittyvät kulut ovat menneet muilta menokohdilta.

Muissa toimintakuluissa ylitystä syntyi 36 000 eurolla. Ylitys johtui vuokramenoista, sekä maksetuista vahingonkorvauksista ja luottotappioista.

### **Määrärahojen käyttäminen ja alitusten ja ylitysten kattaminen 2022–25**

Kaupunkikehitykseen budjetoidut määrärahat eivät toimintakulujen osalta täysin riittäneet vuodelle 2022. Toimintakulut ylittyivät reilut 200 000 euroa. Toimintakulujen ylitystä saatiin kuitenkin kompensoitua toimintatuotoilla, jotka ylittivät budjetoidun noin 200 000 eurolla, sekä valmistus omaan käyttöön ylityksellä noin 120 000 euroa. Alustavan tilinpäätöksen mukaan Kaupunkikehityksen toimintakate toteutui noin 106 000 euroa budjetoitua parempana. Vuoden 2022 toimintakateen alituksesta ja sen huomioon ottamisesta tulevina vuosina tullaan tekemään esitys kevään 2022 aikana heti tilinpäätöksen valmistuttua. Esityksessä tullaan kiinnittämään huomiota niihin menotulo kohtiin, joissa on ollut havaittavissa ali- tai yli budjetointia, jotta ylijääneet määrärahat saadaan kohdistettua oikein palvelualueen tulevia toimia ajatellen.

## Investoinnit

Valtuustoon nähden sitova						
Irtaimistoinvestoinnit 1000 €	Alkuperäinen TA 2022	TA-muutokset 2022	Muutettu TA 2022	TP 2022	Poikkeama TP2022-MTA	Toteuma-% MTA 2022
Aineelliset	20	0	20	0	-20	0,9 %
Aineettomat	475	299	774	292	-482	37,7 %
<b>Yhteensä</b>	<b>495</b>	<b>299</b>	<b>794</b>	<b>292</b>	<b>-502</b>	<b>36,8 %</b>

Irtaimisto investointimäärärahoja siirrettiin (KV 23.5.2022 § 39) vuodelta 2021 säästyneistä investoinneista vuodelle 2022 yhteensä 299 t€. Muutosten jälkeen irtaimisto investointimäärärahat olivat 794 t€.

Irtaimisto investointimäärärahoista jäi käyttämättä noin 500 000 euroa. Investoinnit toteutuivat osittain vuoden 2022 aikana. Osittain toteutuneita investointeja olivat Paikkatietojärjestelmän kehittäminen (3D kaupunkimalli) ja kokonaisuudistus, Kauken arkistojen digitointi, sekä Rakennusvalvonnan digitointi.

Paikkatietojärjestelmän kehittämistä (3D kaupunkimalli) ja kokonaisuudistusta on viety aktiivisesti eteenpäin. Kehittämistyötä on tehty Ympäristöministeriön Ryhti-hankkeen (Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä) rinnalla. Arkistojen digitointi on monivaiheinen prosessi, josta johtuen varattuja määrärahoja ei päästy kokonaan hyödyntämään. Jäljelle jääneitä määrärahoja tarkastellaan kevään 2023 aikana, ja mahdollinen siirtoesitys tehdään soveltuvin osin vuodelle 2023.

Määrärahoista käyttämättä ovat jääneet Infran paikkatieto, Levysepätkadun ensikalustaminen johtuen siitä, että varikon irtokalustus on mennyt eri investointikohdalla. Katunäkymä- ja ilmakuvia ei toteutettu, koska kuvauksia tehdään vuorovuosin. Lupapisteen laskutuksen käyttöönotto ja käytön laajennus on viivästynyt Sarastiasta johtuen, koska heillä ei ole ollut riittäviä resursseja toteuttaa liittymää. Määrärahoja jäi käyttämättä vuoden 2022 osalta yhteensä reilut 500 000 euroa. Säästyneistä määrärahoista tullaan tekemään siirtoesitys vuoden 2023 puolelle kevään aikana soveltuvin osin.

## Yhteisöraportointi

Keski-Uudenmaan Kehittämiskeskus Oy:lla (Keuke) oli asiakkaita vuonna 2022 yhteensä 2082, joista järvenpääläisiä 426. Aikaisempaa vuonna vastaavat luvut olivat 2252 ja 452. Asiakasmäärien pieneminen johtui pääosin koronan aikaisen kriisitukineuvonnan vähenemisestä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus raportoi kuluneen vuoden toiminnasta toiminta- ja tilinpäätöskertomuksessaan Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnalle. Yhteistyö Järvenpään kaupungin ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen välillä on sujunut hyvin. Vuoropuhelu maankäytön suunnittelussa on painottunut aiempaa paremmin yhteistyöhön varhaisemmassa vaiheessa suunnittelua. Eläinlääkärien yhteisvastaanotto avattiin marraskuussa Etelä-Tuusulassa. Samalla Hyrylän, Järvenpään ja Nurmijärven erilliset vastaanotot suljettiin.

## Arvio tulevasta kehityksestä

Järvenpään kaupungin jatkaa strategian mukaisesta hallittua ja kestävästä kasvua, joka ohjaa kaupunkikehitys –palvelualueen toimintaa ja taloutta. Saman aikaisesti maailmantalouden epävarma tilanne ja Ukrainan tapahtumat ovat alkaneet heijastumaan myös Järvenpään. Raaka-aineiden hintojen ja korkojen nousu sekä nopea inflaatio vaikeuttavat yritysten toimintaa useimmilla toimialoilla, joka vaikuttaa myös investointeihin ja rakentamiseen. Nousut riskitaso tulee vaikuttamaan palvelualueen toimintaan.

Toimintaa ohjaa monelta osin yhteisesti hyväksytty Järvenpään Yleiskaava 2040, joka luo pitkäjänteiset suuntaviivat sille, minne ja miten kaupunki kasvaa. Sen lisäksi kaupungin kasvua ja kehittymistä ohjaa jatkossa uusi vuoden 2022 aikana tehty Järvenpään Asunto-ohjelma, joka siirtää asuntotuotannon

painopistettä pientalo- ja perheasumisen suuntaan. Uuden Järvenpään Asunto-ohjelman mukainen toiminta alkaa vuodesta 2023 eteenpäin.

Uusi Järvenpään Yritys- ja elinkeino-ohjelma on tehty vuoden 2022 aikana. Elinkeinotoiminnan kehittämisessä pyritään jatkossa tehostamaan sijoittumismarkkinointia kärkialoillemme, tukemaan yritysten kasvua ja kansainvälistymistä, kehittämään pitkäjänteisesti yritystonttitarjontaa ja toimitiloja asiantuntijayrityksille, varmistamaan työvoiman saanti, sekä tekemään positiivista Juuret Järvenpäässä -yritysviestintää.

Ilmasto- ja ympäristöasioiden osalta jatketaan koko kaupunkia koskevan Järvenpään Resurssiviisaus -tiekartan toimenpiteiden toteuttamista ja karttaa tullaan päivittämään suunnittelukaudella.

Keskeisimpiä toimintaympäristöön laajemmin liittyviä asioita ovat kaupungin Metropolialueen pohjoinen keskus -visioon ja kaupungin saavutettavuuteen liittyvä HSL-liittymisasiä, TE-palveluiden uudistuksen elinkeinopalvelu -osuus, sekä useat palvelualueen toimintaan vaikuttavat lakimuutokset. Erityisesti valmisteilla oleva uusi maankäyttö- ja rakennuslaki tulee asettamaan uusia velvoitteita rakennusvalvonnan toiminnalle, voimavaroille ja henkilöstön pätevyydelle. Uusia vaatimuksia ollaan asettamassa muun muassa digitaalisuuden hyödyntämiselle, sähköiselle asiointille, tietomallipohjaiselle lupakäsittelylle, rakentamisen hiilijalanjälkilaskennalle ja rakentamisen kiertotaloudelle.

Tärkeimpiä kehittämistoimenpiteitä ovat toiminnan digitalisointi ja uuden hankejohtamismallin edelleen kehittäminen. Lisäksi asiakaspalvelu (esikunta) keskitetään vuoden 2023 alusta kaupungin yhteiseen toimintoon, jolla pyritään kustannustehokkuuteen säilyttäen samalla hyvä palvelutaso. Tärkeänä kokonaisuutena on henkilökunnan työhyvinvoinnin, jaksamisen ja osaamisen kehittämisen tukeminen sekä valmentavan kulttuurin ja yhdessä tekemisen edistäminen. Tähän liittyy myös vuoden alussa toteutunut muutto uusiin Bulevardi –korttelin tiloihin ja teknisten asiantuntijoiden LEKA-keskukseen.

Talouden osalta kaupunkikehitys -palvelualueeseen kohdistuvat kaupungin säätötoimenpiteet edellyttävät tiukkojen priorisointien tekemistä. Merkittävänä haasteena on tehdä valintoja, jotka eivät vaikuta kaupungin talouteen negatiivisesti maanmyyntitulojen pienenemisenä. Toimintatuotoissa nähdään riskejä liittyen mahdollisesti hidastuvaan rakentamiseen, joka vaikuttaa mm. rakennuslupien määrään. Lisäksi investiohjelman tehty karsinnat haastavat joiltakin osin kaupungin strategian mukaisten investointien toteuttamista ja samanaikaista infrastruktuurin korjausvelan vähentämistä ja uusien kasvuhankkeiden toteuttamista.

**Keskeiset suoritteet ja tunnusluvut**

<b>Pysäköinninvalvonta</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>TP 2022</b>
<b>Virhemaksu (kpl)</b>	<b>4 422</b>	<b>4 079</b>	<b>5 170</b>	<b>3 995</b>
Toimintatuotot	224 437	234 369	310 180	220 372
Toimintakulut	109 194	106 824	120 322	116 175
Toimintakate	115 243	127 545	189 858	104 197
Hinta (kulut / suoritteet)	- 24,69 €	- 26,19 €	- 23,27 €	- 29,08 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	26,06 €	31,27 €	36,72 €	26,08 €

<b>Kaavoitus</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Asemakaavat hyväksytyt (kpl)</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>10</b>
Toimintatuotot	3 421	18 720		208
Toimintakulut	588 235	664 260	688 545	639 047
Toimintakate	-584 814	-645 540	-688 545	-638 839
Hinta (kulut / suoritteet)	- 19 607,83 €	- 33 212,99 €	- 27 541,80 €	- 63 904,67 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 19 493,80 €	- 32 277,01 €	- 27 541,80 €	- 63 883,92 €

<b>Joukkoliikenne</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Sisäiset matkat (kpl)</b>	<b>69 947</b>	<b>77 361</b>	<b>80 000</b>	<b>122 514</b>
Toimintatuotot	445 885	389 301	450 000	364 450
Toimintakulut	1 100 912	1 049 342	1 054 341	1 119 271
Toimintakate	-655 027	-660 041	-604 341	-754 821
Hinta (kulut / suoritteet)	- 15,74 €	- 13,56 €	- 13,18 €	- 9,14 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 9,36 €	- 8,53 €	- 7,55 €	- 6,16 €

<b>Kiinteistönuodostus</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Kiinteistötoimitukset (kpl)</b>	<b>70</b>	<b>88</b>	<b>70</b>	<b>48</b>
Toimintatuotot	138 268	71 392	90 000	71 342
Toimintakulut	111 013	88 124	114 288	80 569
Toimintakate	27 255	-16 732	-24 288	-9 227
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 585,90 €	- 1 001,41 €	- 1 632,69 €	- 1 678,52 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	389,36 €	190,14 €	346,97 €	192,23 €

<b>Maa-alueiden osto ja myynti sekä sopimusten hallinta</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Maa-alueiden osto ja myynti (kpl)</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>45</b>	<b>43</b>
Toimintatuotot	753 795	776 658	830 000	836 184
Toimintakulut	195 501	198 928	214 639	181 474
Toimintakate	558 294	577 730	615 361	654 710
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 370,71 €	- 3 552,28 €	- 4 769,76 €	- 4 220,33 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	9 625,76 €	10 316,61 €	13 674,69 €	15 225,81 €

<b>Kadunpito (Talvikunnossapito)</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Kadunpito (km)</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>408</b>
Toimintatuotot	54 614	73 417	50 000	50 156
Toimintakulut	1 512 312	1 711 071	1 603 533	1 688 141
Toimintakate	-1 457 698	-1 637 654	-1 553 533	-1 637 985
Hinta (kulut / suoritteet)	- 3 877,72 €	- 4 387,36 €	- 4 111,62 €	- 4 137,60 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 3 737,69 €	- 4 199,11 €	- 3 983,42 €	- 4 014,67 €

<b>Kadunpito (Katualueiden muu kunnossapito)</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Kadunpito (km)</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>408</b>
Toimintatuotot	8 552	4 950		4 550
Toimintakulut	725 686	752 504	768 981	705 503
Toimintakate	-717 134	-747 554	-768 981	-700 953
Hinta (kulut / suoritteet)	- 1 860,73 €	- 1 929,50 €	- 1 971,75 €	- 1 729,17 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	- 1 838,80 €	- 1 916,80 €	- 1 971,75 €	- 1 718,02 €

<b>Viheralueiden hoito</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Viheralueet (m2)</b>	<b>1 796 950</b>	<b>1 796 950</b>	<b>1 796 950</b>	<b>1 874 000</b>
Toimintatuotot				107 764
Toimintakulut	1 864 412	2 112 605	1 941 262	2 002 626
Toimintakate	-1 864 412	-2 112 605	-1 941 262	-1 894 862
Hinta (kulut / suoritteet)	-1,04	-1,18	-1,08	-1,07
Hinta (toimintakate / suoritteet)	-1,04	-1,18	-1,08	-1,01

<b>Rakennusvalvonta</b>	<b>2020 TP</b>	<b>2021 TP</b>	<b>TA 2022</b>	<b>2022 TP</b>
<b>Rakennuslupa (kpl)</b>	<b>312</b>	<b>316</b>	<b>300</b>	<b>261</b>
Toimintatuotot	915 898	1 033 384	861 000	848 469
Toimintakulut	676 175	782 582	806 398	764 216
Toimintakate	239 723	250 801	54 602	84 253
Hinta (kulut / suoritteet)	- 2 167,23 €	- 2 476,53 €	- 2 687,99 €	- 2 928,03 €
Hinta (toimintakate / suoritteet)	768,34 €	793,68 €	182,01 €	322,81 €

**Selvitys ostetuista konsulttipalveluista 2022**

Toimittaja	Selite	€, alv 0
Keravan kaupunki	Koko kunnan digitaalinen palaute- ja osallistamispalvelu Järvenpää-Kerava yhteishanke, Keravan kustannukset hankkeeseen liittyen, jota vastaan haetaan VM:n avustus	120 967
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	15 565
Kpmg Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	15 384
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	14 965
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	MAL 2023 yhteistyön kulut Järvenpään kaupungin osalta. Kulut jyvitetty eri avainalueille.	14 230
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	13 428
Gaia Consulting Oy	Järvenpään päästöskenaariotyö liittyen valtuustoaloitteeseen hiilineutraaliustavoitteen aikaistamisesta	11 900
Vahanen Environment Oy	Järvenpään kaatopaikkojen tarkkailu 2022–2023	11 777
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	11 518
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	11 290
Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys r.y.	Projektimaksut vuodelta 2022	11 245
Oy Sailer Research & Development Ltd.	Yritys- ja elinkeino-ohjelma: video haastattelut, y&e-ohjelman videon tekeminen, ym.	9 835
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	KUUMA-kuntien osallistuminen Hgin seudun MAL2023-suunnitelmaan, maksuosuus 2022	9 486
SITOWISE OY	Stenbackan ja Tanhumäenpolun asemakaavamuutoksen tärinä- ja runkomeluselvitys, sekä maaperän lisätutkimukset	9 381
Hyvinkään kaupunki	Yhteistyösopimuksen (Järvenpää-Hyvinkää) mukainen laskutus	9 169
Hyvinkään kaupunki	Yhteistyösopimuksen (Järvenpää-Hyvinkää) mukainen laskutus	9 169
Hyvinkään kaupunki	Yhteistyösopimuksen (Järvenpää-Hyvinkää) mukainen laskutus	9 169
Hyvinkään kaupunki	Yhteistyösopimuksen (Järvenpää-Hyvinkää) mukainen laskutus	7 395
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	7 260
Vahanen Environment Oy	Järvenpään kaatopaikkojen tarkkailu 2022–2023	6 960
Twoday Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	6 490
Pöyry Finland Oy	Vanha Valtatie metaanin keräyskaivon suunnittelu	6 250

Oy Sailer Research & Development Ltd.	Yritys- ja elinkeino-ohjelma: video haastattelut, y&e-ohjelman videon tekeminen, ym	5 709
BDO Oy	Ainolan pysäköintiyhtiön perustamiseen liittyvä juridinen konsultointi	5 700
Digia Finland Oy	VM:n digihankkeen asiantuntijapalveluja (palaute)	5 653
Ab Tanuki Nordic Oy	EuroScalers kansainvälinen kasvuohjelma yrityksille yhteistyö, mukana ollut 4 järvenpääläistä yritystä	5 500
Avidly Oyj	Business Järvenpää brändi-ilmeen muutostyöt, brändiohje ja powerpoint-pohja ym.	5 160
Eversheds Asianajotoimisto Oy	Ainolan pysäköintiyhtiön perustamiseen liittyvä juridinen konsultointi	5 123
Gaia Consulting Oy	Järvenpään päästöskenaariotyö liittyen valtuustoaloitteeseen hiilineutraaliustavoitteen aikaistamisesta	5 100
Vahanen Environment Oy	Järvenpään kaatopaikkojen tarkkailu 2020–2021	5 076
HeadAI Oy	Tekoäly-testaus yritys-työvoima-osaaminen näkökulmalla, miten tekoäly voisi vauhdittaa/auttaa paikallisia yrityksiä. Tehty elintarvikealan (kärkialan) kasvuverkostoon.	5 000
Sailer Research & Development Ltd.	Yritys- ja elinkeino-ohjelma: video haastattelut, y&e-ohjelman videon tekeminen, ym	4 918
Oy Sailer Research & Development Ltd.	Asunto-ohjelma: video haastattelut, asunto-ohjelma videon tekeminen, ym	4 918
WSP Finland Oy	Järvenpään paikallisliikenteen aikataulusuunnittelu	4 279
VANTAAN KAUPUNKI	Ilmastokumppanuus-hanke, Vantaan työntuntien laskutus	4 095
Realia Services Oy	Arviokirja Jampan palaneesta ostoskeskuksesta (kuntalain 130 §:n mukaan kiinteistökauppaan pitää tilata arviokirja, jos kiinteistö ei ole ollut tarjouskilpailun kohteena).	4 000
Vahanen Environment Oy	Järvenpään kaatopaikkojen tarkkailu 2020–2021	3 862
Cloudpermit Oy	Lupavalmistelutyöt, rakennusvalvonta	3 750
Helsingin kaupunki Hallintokeskus	Helsingin tekijöiden verkostokumppanuus jäsenmaksu matkailuteemalla, jossa Jpää mukana. Sopimuskausi 1.1.2022-31.12.2025 (voi tarvittaessa sanoa irti).	3 500
Novago Yrityskehitys Oy	Carbon Neutral Experience -hanke 1.8. 2021–31.7. 2023, kuntien yhteistyöhanke, jossa Jpää mukana. Painotus matkailussa eli Uudenmaan matkailuala on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä	3 034
SITOWISE OY	Liikennevalojen huoltopalvelusopimus/valvonta.	3 001



## Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset

Tilivelvollinen toimielin: Kaupunkikehityslautakunta

Tilivelvollinen viranhaltija: kaupunkikehitysjohdaja

### Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa

Maata myytiin vuoden 2022 aikana noin 9,2 miljoonalla eurolla. Maanmyynnin voitto (bruttomyynti miinus myytyjen kiinteistöjen tasearvo) oli 8,9 M€, mikä ylitti maanmyynnin investointiohjelmassa olleen myyntivoittotavoitteen (maanmyynnivoittotavoite 4.5 M€ ja maankäyttökorvaukset 1 M€, yhteensä 5.5 M€) reilusti. Erinomainen kokonaistulos selittyy asuntorakentamishankkeiden poikkeuksellisen hyvällä myyntivolyymilla ja voitolla.

### Heikentyneen maailman markkinatilanteen vaikutukset toimintaan

Jo koronan myötä pysähtynyt liike- ja toimitilarakentaminen haastaa hybridikokonaisuuksien toteutusta. Pääkaupunkiseudulla on tällä hetkellä huippupaikoillakin tyhjää liike- ja toimitilaa, mikä Järvenpään kannalta tämä tarkoittaa sitä, että käytännössä on miltei mahdotonta löytää rakentajia laajempiin liiketila- tai toimitilahankeisiin. Rakentajien edellytykset saada rahoitusta tällaisiin hankkeisiin ovat Järvenpäässä olemattomat. Liiketiloihin ainoastaan päivittäistavarakaupan tilanne näyttää kohtuulliselta.

Eriyisen haasteen talous- ja strategiatavoitteiden toteutumiselle on tuonut asuntomarkkinoiden poikkeuksellisen nopea heikkeneminen vuoden 2022 loppupuoliskolla. Markkinatilanteen pitkittyminen tulee heijastumaan asuntotonttikauppaan ja sitä kautta tulevien vuosien maanmyyntivoittoihin.

### Sitovat taloudelliset tavoitteet

Valtuustoon nähden sitova

Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja maankäyttökorvaukset 1000 €	Alkuperäinen TA 2022	TA-muutokset 2022	Muutettu TA 2022	TP 2022	Poikkeama TP2022-MTA	Toteuma-% MTA 2022
Toimintatuotot	5 555	1 372	6 927	9 154	2 227	132,1 %
Toimintakulut	0	-535	-535	-1 123	-588	210,0 %
<b>Toimintakate</b>	<b>5 555</b>	<b>837</b>	<b>6 392</b>	<b>8 031</b>	<b>1 639</b>	<b>125,6 %</b>

### Perustelut vuoden 2022 poikkeamille

Asuntotontteja myytiin vuoden 2022 loppupuoliskolla suunniteltua nopeammassa tahdissa, koska taloustilanne heikkeni nopeasti ja oli riski sille, että kaupat peruuntuvat, jos niitä ei saateta nopeutetusti maaliin. Asuntorakentajat ovat pistäneet hankkeita jäihin ympäri Suomea, ja ne hankkeet, joissa rahaa ei ole vielä kiinni, on helpompia pistää jäihin kuin hankkeet, joissa rahat ovat jo kiinni, ja rakentamisaika varmistettu sopimussakoilla. Maanmyyntien ylitys selittyykin kokonaisuudessaan sillä, että asuntotonttien kauppooja tehtiin ennätysmäärä. Yritystonttien heikko myynti sen sijaan jatkui myös vuonna 2022 vaikkakin kiinnostus yritystontteihin ja valmistelussa olevien yritystonttikauppojen määrä on kasvanut.

### Määrärahojen käyttäminen ja alitusten ja ylitysten kattaminen 2023–2026

Käyttöomaisuuden nettomyyntivoitot ylittivät budjetoidun noin 2,2 miljoonalla eurolla. Ylitykset johtuivat siitä, että asuntotontteja myytiin suunniteltua enemmän. Mikäli yritystonttien myynti jatkuu alavireisenä myös vuonna 2023, tulee se aiheuttamaan paineita myynnin kokonaistavoitteeseen pääsemiseksi jatkossa - ts. asuntotontteja pitäisi myydä suunniteltua enemmän myös vuonna 2023. Koska vuodelle 2023 suunniteltuja asuntotonttien myyntejä aikaistettiin jo vuodelle 2022, ei kyseisiä asuntotontteja ole enää myytävissä vuonna 2023. Tämän vuoksi vuoden 2023 myyntitavoite on erittäin haasteellinen.

## **Yhteisöraportointi**

Käyttöomaisuuden myyntiin liittyvien yhteisöjen Koy Järvenpään Liiketalo, Koy Asemanmäen Paikoitustalo ja Koy Järvenpään Myllytie 3 tilanteesta on raportoitu kuntakonsernin toiminta ja talous osiossa.

## **Arvio tulevasta kehityksestä**

Maanmyyntien osalta myyntien kokonaisvolyymien odotetaan pysyvän ennallaan suunnitelmakaudella, vaikkakin sekä vuoden 2020, 2021 ja 2022 maanmyynnit ovat toteutuneet budjetoitua paremmin. Ennakoitua suurempi myynti on johtanut siihen, että myytävää ei käytännössä ole ennen kuin uusia asemakaava-alueita valmistuu. Mikäli meneillään olevissa asemakaavahankkeissa ei pysytä aikataulussa tai niiden kerrosneliömäärät eivät pysy suunnitellulla tasolla, ei myytävää maata saada riittävästi maanmyynnin investointiohjelmassa määritellyissä tavoitteissa pysymiseksi. Tästä johtuen onkin ensisijaisen tärkeää, että hankkeet etenevät aikataulussa ja suunnitellussa laajuudessa.

Toimintaympäristöön vaikuttaa tällä hetkellä kiinteistömarkkinoiden epävarmuus, josta on kerrottu kohdassa “Heikentyneen maailman markkinatilanteen vaikutukset toimintaan”.

## INVESTOINTIOSA

### Maanosto ja -myynti

MAA- JA VESIALUEET 1000 €	MTA 2022 KV 12.12. § 98	Toteuma 12/2022	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Maanmyynti	804	354	450	44 %
Maanosto	1 477	1 016	461	68,8 %
<b>Netto</b>	<b>-673</b>	<b>-661</b>	<b>-12</b>	<b>98 %</b>

### Perustelut poikkeamalle

Maanostojen ja myynnin talousarviota muutettiin vuoden 2022 aikana yhden kerran liittyen (KV 12.12.2022 § 98) Kiinteistö Oy Järvenpään Myllytie 3 yhtiön purkuun ja sen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyneeseen maa-alueeseen, joka arvostettiin taseeseen vastaavalla summalla, kuin osakkeissa ja osuuksissa, josta se alas kirjattiin ja tasearvo 482 t€ siirrettiin maa- ja vesialueisiin.

Investointiohjelmassa ollut myyntivoittotavoite oli noin 4,5 M€. Maanmyynnistä kirjattiin voittoa vuoden aikana 8,9 M€, joten maanmyynnit ylittivät alkuperäisen tavoitteen noin 4,4 M€:lla. Suurimmat maanmyynnin kohteet olivat Lepola (Lepola IV), Ainola, Pajala (Myllytie) ja Terhola (Alhotie). Maankäyttökorvaukset eivät toteutuneet budjetoidusti, johtuen kaavavalituksista. Budjetoidusta tavoitteesta jäätiin noin 800 t€. Maanmyyntien tasearvojen muutos oli noin 354 t€. Maata ostettiin 228 t€:lla, ja lisäksi Myllytie 3 osakkeiden tasearvo 482 t€ siirrettiin maa-alueisiin. Rakennusten purkukuluja kirjattiin ja aktivoitiin maan tasearvoon noin 90 t€:lla. Maa-alueiden kehittämisen kustannuksia ja pilaantuneita maa-alueita oli vuoden aikana noin 305 t€:lla.

### Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Kokonaisuutena sekä maanmyynti että maanosto onnistuivat erinomaisesti vuoden 2022 aikana. Vuonna 2020 otettiin käyttöön maanhankintaohjelma, jonka avulla varmistetaan kaupungin riittävän raakamaavarannon olemassaolo ja se, että maa-alueiden kehittäminen ja yleiskaavan toteuttaminen voivat edetä suunnitellussa aikataulussa myös tulevilla vuosikymmenillä. Maita saatiin hankittua laajoja kokonaisuuksia priorisoiduilta alueilta.

Maanostoneuvotteluja on vaikeuttanut lunastuslain uudistushanke, jossa maanomistajalle on esitetty 15 % suuruista lisäkorvausta vapaaehtoiseen kauppaan nähden. Vaikka uudistushanke ei ole edennyt eduskunnassa, on sen käsittely saanut osan maanomistajista varpailleen.

2020-luvun loppupuoliskolle ajoittuvat Haarajoen asemanseudun kehittäminen ja lukuisat uudet pientaloalueet edellyttävät sitä, että maat saadaan hankittua kaupungille joko vapaaehtoisin kaupun tai viime kädessä lunastusmenettelyä käyttäen. Lunastusmenettelyn käyttö tullee ajankohtaiseksi vuoden 2023 aikana.

## Kunnallistekniikan rakentaminen

KUNNALLISTEKNIikka 1000 €	MTA 2022 KV 12.12. § 98	Toteuma 12/2022	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Tulot	4 630	226	4 404	4,9 %
Menot	23 231	10 800	12 431	46,5 %
<b>Netto</b>	<b>-18 601</b>	<b>-10 574</b>	<b>-8 027</b>	<b>56,8 %</b>
Uudet alueet	<b>-9 626</b>	-3 730	-5 896	38,8 %
Infran kunnossapito	<b>-8 975</b>	-6 843	-2 132	76,2 %

### Perustelut poikkeamalle

Merkittävimmät rakennushankkeet investointiohjelmassa olivat Wärtsilän teollisuusalueen katujen saneeraustyöt, jotka valmistuivat vuonna 2022, JYK vaihe 2. katujen saneeraustyöt, Ainolan alueen länsipuolella Ainolan asemaan liitetyn liityntäpysäköintipaikan ja katujen rakentaminen, sekä keskusta-alueen katujen rakentaminen Bulevardikorttelin ympäristössä. Tämä hanke jatkui kesään 2022, jolloin liikenne Lepolanväylältä Ainolanväylälle avattiin. Peruskorjaushankkeissa valmisteltiin ja kilpailutettiin Kuuselankadun peruskorjaus, joka toteutetaan kokonaisuudessaan ilman vaiheistusta vuoden 2023 aikana.

Uudisrakentaminen eteni Lepola 4 alueella viimeistelytyöhön ja alueen Viskurinpuiston rakentamisen kautta. Ainolan aluekeskuksen radan itäisen puolen kaavoituksen valmistuttua, päästiin aloittamaan katujen rakentaminen loppukesästä 2022. Väylävirasto siirsi toteuttamissopimusvalmisteluja keväälle 2023, joten ratakankkeiden osalta myös Väyläviraston ja kaupungin yhteisrakentamishankkeiden kuten Ainolan aseman alikulun ja Jokamiehenraitin rakentaminen siirtyi alkamaan vuodesta 2023 alkaen. Keväällä 2022 Sävelpuiston kaavasta tehtiin valitus markkinaoikeuteen, joka siirsi myös Sävelpuiston ympäröivien yleisten alueiden katu- ja puistosuunnitelmien toteuttamista ja rakentamisen aloittamista. Aloitusaika tarkentuu, kun Hallinto-oikeus on käsitellyt valituksen. Uudiskohteiden rakentamisen prosentuaalinen osuus jäi suunniteltua alhaisemmaksi edellä mainituista syistä, mutta korjautuu hankkeiden toteutusasteen mukaan tulevina vuosina.

Maailmanlaajuinen materiaali-pula vaikeutti katuvalaistuksen saneerauskohteiden aloituksia ja suuri osa vuodelle 2022 suunnitelluista valaistuskohteista pääsee alkamaan vasta vuoden 2023 puolella.

Kunnallistekniikan Ara-avustuksia tuloutui Alhotieltä ja Lepola 4 hankkeista reilut 226 000 € vuodelle 2022. Siirtyneiden ja 2022 hankkeista käyttämättä jääneiden investointimäärärahojen osalta tullaan edelleen tekemään siirtoesityksiä vuodelle 2023. Hankkeiden toteutuksia tullaan myös tulevaisuudessa siirtämään talvikausien yli jatkuvissa hankkeissa niiltä osin kuin se on toiminnallisesti mahdollista. Mallista on mahdollista saada kustannushyötyä talvirakentamisen jäädessä vähäisemmäksi. Jaksotuksiin liittyy myös muita välillisiä kustannuksia, kuten työmaan perustamiskustannuksia, sekä valvonnan ja suunnittelun kustannuksia, joita voidaan yhtenäisessä ilman katkoja etenevässä urakoinnissa välttää.

### Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Kunnallistekniikan investoinnit kokonaisuutena toteutuivat noin 60 %: sesti. Uudiskohteiden osalta 40 % ja korjausrakentamisen osalta 76 %.

Investointihankkeita toteutettiin sekä omana palvelutuotantona että kilpailutuksen kautta hankittuna ostopalveluna suurimmalta osin.

Konkurssipesälle maksettavien osuuksien selvitys oli edelleen kesken ja siirtyy jatkokäsiteltäväksi tulevana budjettikausina. Arvioitu kustannus kaupungille määräytyy erillisen konkurssiin liittyvän oikeuden päätöksen mukaan. Konkurssin selvittely koskee vuoden 2019 Sibeliuksenväylän-Rantakadun sekä Pohjoisväylän-Helsingintien hankkeita, joissa molemmissa toimi sama urakoitsija.

Kunnallistekniikan osalta tehtiin vuodelta 2021 siirtyneiden hankkeiden osalta useita siirtoja (TA-muutos KV 23.5.2022 § 39). Muutokset koskivat Ainolan aluekeskuksen siirtyneitä hankkeita, pienempiä hankkeita kuten hulevesien hallintaa ja katuvalaistusta, sekä kaavoituksen aikatauluista johtuneiden muutostarpeiden aiheuttamia siirtoja. Vuodelta 2021 jäi käyttämättä 6,4 M€, josta esitettiin siirrettävän vuodelle 2022 peruskorjaushankkeisiin 3,4 M€, sekä uusien alueiden hankkeisiin 1,8 M€ eli yhteensä 4,1 M€. Lisäksi Kaupunkikehityksen säästyneistä käyttötalouden rahoista siirrettiin 10 t€ peruskorjausinvestointeihin Vanhankyläniemen ja Tervanokan laitureiden kunnostuksiin.

### Kolmansien osapuolten kanssa toteutetut yhteishankkeet

Väyläviraston kanssa jatkettiin Ristinummen ja Ainolan alueen ja asemanseudun suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamista. Radan varteen rata-alueelle sijoitetun länsipuolella olevan J1 -reitin suunnittelu, kilpailutus ja rakentaminen uuteen sijaintiin toteutettiin Väyläviraston toimesta toteuttamissopimuksella. Hanke käynnistyi vuoden 2022 alussa ja on tarpeen korvaavana reittinä, kun vanha yhteys rata-alueella lakkaa. Väylävirasto aloitti vuonna 2022 myös J3-jalankulku- ja pyöräilyreitin siirron rata-alueella vanhan reitin jäädessä ratarakenteiden tielle. ELY-keskuksen kanssa aloitettiin yhteissuunnittelu vuoden 2022 aikana pohjoisen poikittaisyhteyden parantamisessa Pohjoisväylän ja Vähänummentien risteysalueen suunnittelulla. Hanke on osa Vähänummentien ja Keski-Uudenmaan pohjoisen logistisen yhteyden parantamista Järvenpään osuudella. Suunnittelupalveluiden suunnitelmien investoinneista suurimmat hankkeet keskittyivät Keskusta-alueelle ja Ainolan aluekeskuksen alueelle.

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

## Osakkeet ja osuudet

OSAKKEET JA OSUUDET 1000 €	MTA 2022 KV 12.12. § 98	Toteuma 12/2022	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Tulot	4 468	5 558	-1 090	124,4 %
Menot	1 968	1 431	537	72,7 %
<b>Netto</b>	<b>2 500</b>	<b>4 127</b>	<b>-1 627</b>	<b>165,1 %</b>
Perhelä yhtiöt	<b>2 607</b>	2 375	232	91,1 %
Koy Järvenpään Terveystalo	<b>-1 618</b>	-1 324	-294	81,8 %
Asemanmäen pysäköinti	<b>1 379</b>	0	1 379	0,0 %
Myllytie 3	<b>482</b>	482	0	99,9 %
Muut osakkeet	<b>0</b>	-1	1	
Koy Ainolan pysäköinti (Kehitysinv.)	<b>-350</b>	-100	-250	28,6 %

### Perustelu poikkeamalle

Perhelän yhtiöistä osakekauppoja on tehty 2 yhtiön osalta (Perhelä 3 ja 5) joulukuun loppuun mennessä. Myllytie 3 yhtiö purettiin touko-kesäkuun vaihteessa. Yhtiö alaskirjattiin taseesta osakkeista ja osuuksista noin 482 t€:lla, ja omaisuuden arvo siirrettiin maa-alueisiin.

YIT:n ja kaupungin välillä on aiemmin osana Perhelä -hanketta (nyk. Bulevardi-kortteli) sovittu järjestely (Kaupungin ja YIT:n välinen toteuttamissopimus 8.1.2020), jossa kaupunki päätti hyväksyä Asemanmäen

pysäköintitalon osakkeiden myynnin YIT:lle. Vastineeksi YIT sitoutui rakentamaan Ainolan uuteen pysäköintilaitokseen 138 pysäköintipaikkaa. Asemanmäen pysäköinnistä tehtiin alaskirjaus noin 1,379 M€ ja Ainolan pysäköintilaitoksen rakentamisesta kirjattiin kaupungille saaminen 2,695 M€ ja näiden erotuksesta kirjattiin Asemanmäen myyntivoitto noin 1,316 M€.

Terveystalon osakkeista rahastoidaan tarkentuneen arvion mukaan 1,3 miljoonaa euroa. Koy Ainolan pysäköintiin tehtiin 100 t€:n pääomasijoitus.

### **Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana**

Osakkeisiin ja osuuksiin kohdistuva TA-muutoksia tehtiin vuoden 2022 aikana 3. Ensimmäinen muutos oli Kaupunginvaltuustossa 14.2.2022 § 8, ja koski Ainolan pysäköintiyhtiön perustamisvaiheen pääomitusta 350 t€, joka siirrettiin lisäyksenä osakkeisiin ja osuuksiin kuluksi. Toinen muutos koski (KV 23.5.2022 § 39) Perhelän osakkeiden myyntituloja, joita jäi toteutumatta vuonna 2021 reilut 2,6 M€, ja joka esitettiin siirrettäväksi vuodelle 2022. Viimeinen (KV 12.12.2022 § 98) muutos koski Asemanmäen osakkeiden myyntiä, josta esitettiin siirrettävän arvioon perustuen 1,381 M€ myyntivoittoihin, sekä Myllytie 3 purkuun 482 t€. Purun yhteydessä kaupungin omistukseen siirtynyt maa-alue arvostettiin taseeseen vastaavalla summalla maa- ja vesialueisiin.

## Irtaimistoinvestoinnit

KALUSTO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET 1000 €	MTA 2022 KV 12.12. § 98	Toteuma 12/2022	Ylitys +/- Alitus -	Toteuma (%)
Tulot	0	0	0	
Menot	4 105	2 379	1 726	58 %
<b>Netto</b>	<b>-4 105</b>	<b>-2 379</b>	<b>-1 726</b>	<b>58 %</b>
Konsernipalvelut	-2 374	-1 684	-690	71 %
Kaupunkikehitys	-794	-292	-502	37 %
Opetuksen ja kasvatuksen palvelualue	-692	-260	-432	38 %
Hyvinvoinnin palvelualue	-245	-142	-103	58 %

### Perustelut poikkeamalle

Kaupunkikehityksessä irtaimisto investointimäärärahoista jäi käyttämättä noin 500 000 euroa. Investoinnit toteutuivat osittain vuoden 2022 aikana. Osittain toteutuneita investointeja olivat Paikkatietojärjestelmän kehittäminen (3D kaupunkimalli) ja kokonaisuudistus, Kauken arkistojen digitointi, sekä Rakennusvalvonnan digitointi.

Paikkatietojärjestelmän kehittämistä (3D kaupunkimalli) ja kokonaisuudistusta on viety aktiivisesti eteenpäin. Kehittämistyötä on tehty Ympäristöministeriön Ryhti-hankkeen (Rakennetun ympäristön tietojärjestelmä) rinnalla. Arkistojen digitointi on monivaiheinen prosessi, josta johtuen varattuina määrärahoja ei päästy kokonaan hyödyntämään. Jäljelle jääneitä määrärahoja tarkastellaan kevään 2023 aikana, ja mahdollinen siirtoesitys tehdään soveltuvien osin vuodelle 2023.

Määrärahoista käyttämättä ovat jääneet Infran paikkatieto, Levysepätkadun ensikalustaminen johtuen siitä, että varikon irtokalustus on mennyt eri investointikohdalta. Katunäkymä- ja ilmakuvia ei toteutettu, koska kuvauksia tehdään vuorovuosin. Lupapisteen laskutuksen käyttöönotto ja käytön laajennus on viivästynyt Sarastiasta johtuen, koska heillä ei ole ollut riittäviä resursseja toteuttaa liittymää. Määrärahoja jäi käyttämättä vuoden 2022 osalta yhteensä reilut 500 000 euroa. Säästyneistä määrärahoista tullaan tekemään siirtoesitys vuoden 2023 puolelle kevään aikana soveltuvien osin.

### Olellaiset tapahtumat toiminnassa ja taloudessa tilikauden aikana

Kaupunkikehityksessä irtaimisto ja investointirahoista jäi käyttämättä vuoden 2022 aikana noin 500 t€. Käyttämättä jääneistä rahoista tullaan tekemään siirtoesitys vuodelle 2023 soveltuvien osin.

# LIITTEET

<b>LIITE 1</b>	<b>KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI</b>
<b>LIITE 2</b>	<b>SISÄISEN VALVONNAN LOMAKE 2022</b>
<b>LIITE 3</b>	<b>LIKKUMAVARATOIMENPITEET</b>
<b>LIITE 4</b>	<b>LISÄLIKKUMAVARATOIMENPITEET</b>



## LIITE 1 KESKEISIMPIEN RISKIEN DOKUMENTOINTI

Järvenpään kaupunkikonsernin Riskienhallinnan yleisohjeen (KV 10.11.2014) ja sen toteuttamisen avulla pyritään varmistamaan kaupungin strategian mukainen toiminta ja tavoitteiden hallittu saavuttaminen muuttuvassa toimintaympäristössä erilaiset riskit huomioiden.

Palvelualueet, avainalueet ja muut toimintakokonaisuudet toimeenpanevat riskienhallintaa niille laaditun lomakkeen mukaisesti arviointiohjelman ja kaupungin johtoryhmän painotuksia noudattaen.

Raportoinnin tulee sisältää

- arviointilomakkeilla suunniteltujen riskien arviointien toteutuminen
- kokonaisarvio merkittäviksi arvioiduista riskeistä ja niiden hallinnan toimenpiteistä sekä toimenpiteiden tuloksellisuudesta.

Kaupunginhallitukselle raportoidaan riskienhallintatoimenpiteiden toteumasta ja tuloksellisuudesta vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä osana toimintakertomuksen valmistelua ja laadintaa. Valtuustolle hallitus raportoi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä hallituksen selonteolla. Riskien arviointi suoritetaan laadittuja arviointiasiakirjoja hyödyntäen. Riskien hallinnan arvioimiseksi ja hallinnan menettelyiden määrittelemiseksi ja kirjaamiseksi on laadittu ohjeistus sekä arviointi- ja dokumentointilomake. Lisäksi on laadittu työkalut riskien seurauksen ja todennäköisyyden analysoimiseksi sekä hallinnan ja valvonnan menettelyiden dokumentoimiseksi. Kaikkien riskien pienentäminen tai poistaminen toisi kaupungille kohtuuttomia kustannuksia tai se ei ole ehkä lainkaan mahdollista. Tämän vuoksi riskit joudutaan priorisoimaan. Kustannuksena ei tule arvioida pelkästään riskin poistamisen mahdollista välitöntä ulkoista rahallista hintaa, vaan myös sen korjaamisen vaatimaa työpanosta/vaihtoehtokustannusta. Priorisoinnin tavoitteena on:

- kohdistaa toimenpiteet merkittävimpiin osa-alueisiin / toimintoihin ja niistä kiireellisimmän ja suurimman riskin poistamiseen tai pienentämiseen
- kohdistaa organisaation niukat resurssit oikein edellisen kohdan mukaisesti
- antaa kokonaiskuva merkittävien riskien seurauksista ja niiden hallinnasta.

Riskin suuruuden arviointi perustuu riskin todennäköisyyden ja seurausten arviointiin. Arviointia varten on laadittu asteikko, jonka perusteella riskin suuruus määräytyy.

Riskien hallinnan toimenpiteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että ne rajoittavat tai hallitsevat riskit hyväksyttävälle riskitasolle. Tasojen määrittely perustuu todennäköisyyden (1 – 4) ja seurauksen (1 – 4) perusteella laskettaviin riskipisteisiin (1 – 16). Hyväksyttävän riskitason määrittelyssä on riskitasoa arvioitaessa erityisesti kiinnitettävä huomiota riskin seuraukseen. Erityisesti riskipisteisiin 6 – 16 tulee reagoida ja niille määritellä toimenpiteitä, mikäli riskin seuraus on arvioitu merkittäväksi.

- Mitätön riski: taso 1
- Vähäinen riski: taso 2
- Tavanomainen riski: taso 3
- Kohtalainen riski: taso 4
- Tuntuva riski: tasot 6 ja 8
- Merkittävä riski: tasot 9 ja 12
- Sietämätön riski: taso 16

Tässä raportissa on esitetty palvelualueittain arviot vuoden 2021 talousarvion laadinnan yhteydessä priorisoitujen riskien hallintatoimenpiteiden toteutumisesta ja perustelut toimenpiteen toteutumatta jäämiselle tai keskeneräisyydelle sekä arviot riskienhallinnan toimenpiteiden vaikutuksista.