

KYMPPI^R2026-OHJELMA

Jyväskylän kaupungin maankäytön, asumisen
ja liikenteen toteuttamisohjelma

Kaupunkisuunnittelu
4.6.2026

SISÄLTÖ

1. Kymppi^R-ohjelman tavoitteet
2. Väestökehitys ja rakentaminen
Nostoja kerrostalorakentamisen tilannekuva ja skenaariot -erityisteesmasta
3. Uusien asuinalueiden ohjelmointi
 - Omakotitontit
 - Tuottajamuotoiset pientalotontit
 - Kerrostalotontit
4. Kävelyn ja pyöräilyn pääverkon ohjelmointi
5. Vaikutukset kunnallistekniikan investointeihin
6. Yhteenveto

LIITE 1. Alueellinen väestöarvio, tonttikysyntä ja rakentaminen

LIITE 2. Kerrostalorakentamisen tilannekuva ja skenaariot







1. KYMPPI^R-OHJELMAN TAVOITTEET

MIKÄ KYMPPI^R-OHJELMA ON?

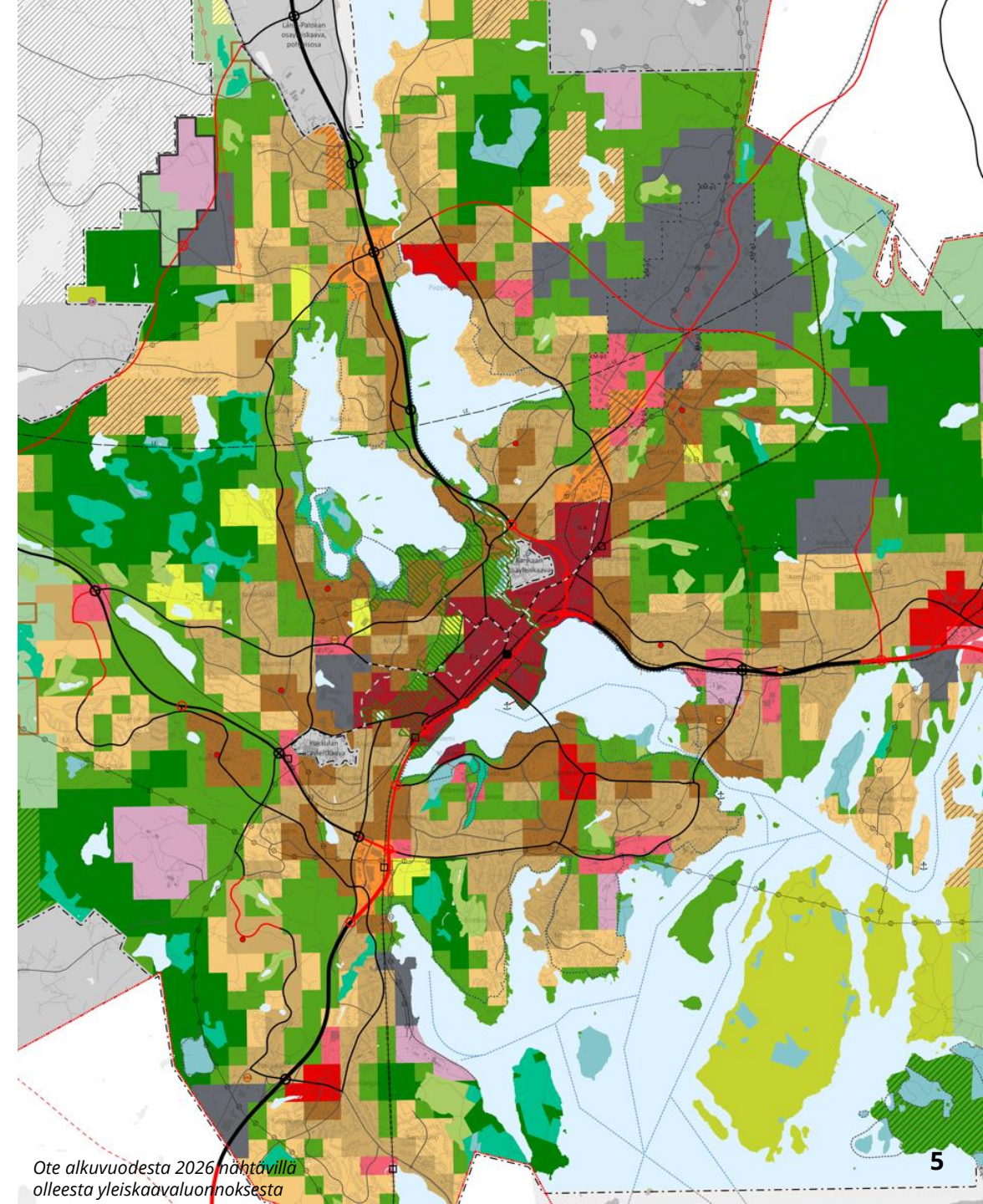
- Kymppi^R on **Jyväskylän kaupungin maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma**, joka ohjaa näiden kehittämistä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Ohjelmassa määritellään uusien asuinalueiden ja liikennehankkeiden toteutusaikataulut sekä asetetaan tavoitteita muun muassa asuinrakentamiselle, asemakaavoitukselle, tonttimarkkinoinnille ja tonttien luovutukselle.
- Ohjelma päivitetään vuosittain ja käsitellään kaupungin luottamuselimissä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ohjelman vähintään kerran valtuustokaudessa tai silloin, kun ohjelmassa tehdään periaatteellisia linjauksia. Muina vuosina ohjelman hyväksyy kaupunkirakennelautakunta. **Vuonna 2026 ohjelman hyväksyy kaupunkirakennelautakunta.**
- Edellisessä Kymppi^R2025-ohjelmassa päivitettiin ohjelman yleisiä tavoitteita sekä määrällisiä tavoitteita, jotka koskevat asemakaavoitusta, tontinluovutusta ja investointeja. Kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjelman 27.10.2025.
- Ohjelman valmistelun vetovastuu on kaupunkirakennepalveluiden yhdyskuntasuunnittelu ja kaupunkiliikenne-palveluyksiköllä. Mukana ohjelman valmistelussa ovat asemakaavoitus, maankäyttö, kadut ja puistot sekä Alva.

Kymppi^R-ohjelma koostuu

- 1. Seurantatiedot**  Kymppi^R-ohjelmassa seurataan säännöllisesti ohjelman määrällisten tavoitteiden toteutumista sekä keskeisiä maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen liittyviä ilmiöitä. Tarvittaessa seurantatietojen pohjalta päivitetään ohjelman tavoitteita ja ohjauskeinoja.
- 2. Uusien asuinalueiden ohjelmointi**  Ohjelmassa ajoitetaan omakotitalo-, tuottajamuotoisten pientalo- ja kerrostalotonttien tarjontaa. Pääpaino on kaupungin omassa tonttitarjonnassa ja tarkempi ohjelmointi kohdistuu seuraavan viiden vuoden ajanjaksoon.
- 3. Liikennehankkeiden ohjelmointi**  Painopiste on erityisesti kävelyn ja pyöräilyn pääverkon kohteissa.
- 4. Erityisteemat**  Eri vuosien ohjelmilla on ollut erilaisia painopisteitä riippuen siitä, mikä asia vaatii linjauksia tai toimenpiteitä. **Tämän vuoden ohjelman erityisteemana ovat kerrostalorakentamisen tilannekuva ja skenaariot**

YHDYSKUNTARAKENTEEN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVAT YLEISKAAVASTA

- Yleiskaava ohjaa koko Jyväskylän alueen tulevaa maankäyttöä ja liikenneratkaisuja. Siinä määritellään, minne uudet asunnot, työpaikat ja palvelut sijoittuvat sekä millaista liikkumista maankäytöllä tuetaan.
- Yleiskaavassa esitettyjen uusien alueiden toteuttamisjärjestystä suunnitellaan kahden ohjelman kautta:
 - [Kymppi^R-ohjelma](#) keskittyy asuinrakentamiseen ja liikennehankkeisiin,
 - [TYKKI-ohjelma](#) työpaikkarakentamiseen.
- Toteuttamisohjelmat määrittävät muun muassa, millä aikataululla edetään asemakaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja kunnallistekniikan rakentamisessa eri alueilla.
- Jyväskylän kaupunginvaltuusto päätti joulukuussa 2023 käynnistää uuden **Jyväskylän yleiskaava 2050** -työn. Tavoitteena on päivittää ja uudistaa nykyinen strateginen yleiskaava (hyväksytty 2014) vastaamaan tulevaisuuden tarpeita. Ensimmäinen yleiskaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2025. Saadun palautteen myötä yleiskaavasta laadittiin uusi luonnos, joka oli nähtävillä alkuvuodesta 2026. Tavoitteena on, että uusi yleiskaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa vuonna 2027.



KYMPPI^R-OHJELMAN TAVOITTEISIIN VAIKUTTAVAT YLEISKAAVAN LISÄKSI USEAT STRATEGIAT, SUUNNITELMAT JA PERIAATTEET SEKÄ ASUKKAIDEN JA YRITYSTEN TARPEET



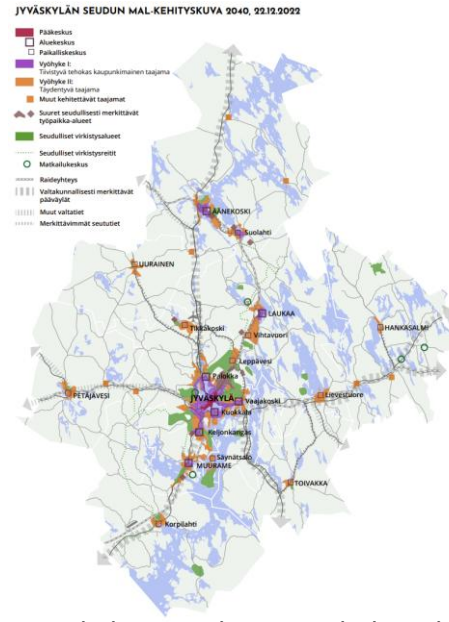
Jyväskylän kaupunkistrategia (2026)



Jyväskylän asumisvisio 2035 (2024)



Resurssiviisas Jyväskylä 2040-ohjelma (2022), päivitys tekeillä



Jyväskylän seudun MAL-kehityskuva (2023) ja MAL-sopimus 2024-2035



Maapolitiikan linjaukset (2025)



Liikkumisohjelma (2025)



Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma (2025)



Linkki Tulevaisuuteen 2030 -kehittämishjelma (2019), päivitys tekeillä

VASTAAVASTI KYMPPI^R-OHJELMA TUOTTAA LÄHTÖKOHTIA USEILLE SÄÄNNÖLLISESTI PÄIVITETTÄVILLE OHJELMILLE JA PROSESSEILLE



Kaavoituskatsaus: asemakaavoituksen työohjelma seuraavalle 3 vuodelle



Viherpalveluohjelma KymppiV



Palveluverkkojen muutosten hallinta – erityisesti varhaiskasvatus ja perusopetus

Talonrakennusinvestoinnit 2026 - 2030

1 000 euroa	Koko hanke	TA 2025	TAM 2025	TAE 2026	TS 2027	TS 2028	TS 2029	TS 2030
Talonrakennusinvestoinnit								
1. AaltoAvari, velvoituspaikkojen lunastus ¹⁾	1 000				1 000			
2. Savolahden liikuntapuiston päiväkoti ²⁾	3 950	2 000	150	3 800				
3. Hippoksenharjoitusjäähallin ja Montoimitalon liikuntatilojen korjaustyöt	2 000			1 000				
4. Jalkapallohalli, Huhtasu	17 600	4 000	1 900					
5. Teatteritalon peruskorjaus ³⁾	30 000	13 500	13 500	9 000				
6. Cynnauksen koulun peruskorjaus (Kristillinen koulu 300 op) ⁴⁾	14 400	1 782	1 782	1 000				
7. Keskustan päiväkoti (200 hp + 50 op)	13 600	6 000	6 000	7 400				
8. Lohikosken päiväkoti, uudisrakennus (172 hp)	9 900	4 300	3 200					
9. Jyskän koulun vanhan osan peruskorjaus	3 950	2 000	2 000	1 950				
10. Kivistön päiväkoti, uudisrakennus (172 hp)	9 000	4 500	5 600	3 200				
11. Savolahden liikuntapuiston jalkapallohalli ⁵⁾	4 500			500	4 000			
12. Lyseon pääraikennuksen peruskorjaus ⁶⁾	14 000			1 400	6 000	6 600		
13. Kulttuurihanke (kirjasto, museo, nimetään myöhemmin)	38 000		1 000	2 000	13 000		16 000	6 000
14. Kauramäen päiväkoti (116 hp + 8 por)	21 400			11 000	10 000			
15. Kipisen koulun peruskorjaus ⁷⁾	20 500		500	11 000	9 000			
16. AaltoAvari, 4-vaihe	10 000				400	4 800		
17. Ristonmaan päiväkoti (116 hp) ⁸⁾	8 500				300	4 200	4 000	
18. Tamminteen päiväkoti (116 hp) ⁹⁾	8 500					300	4 200	
19. Taikalampun päiväkoti (188 hp) ¹⁰⁾	10 100						300	
20. Wellamon korjaus- ja muutostyöt	15 400						400	9 000
21. Kokoomakeskus	18 500						300	9 000
22. Kypärämäen koulun osittainen peruskorjaus ¹¹⁾	5 000						2 000	3 000
23. Hippoksen Kuntoportin tieviälyn rakentaminen ¹²⁾	800				800			
24. Tekniset korjaustyöt	17 500	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
25. Koy Jyväskylän Huhtasalon koulukeskuksen rahoitusvastikkeen rahastointi ¹³⁾		500	500	500	600	700	820	940
26. Koy Jyväskylän Lääkäritalon lainausuuden/rahoitusvastikkeen rahastoitava osuus ¹⁴⁾			457					
Yhteensä	298 100	41 582	38 089	34 650	39 800	47 400	31 820	39 440

KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTOINTIOHJELMA V.2026

KUNNALLISTEKNIikka INVESTOINNIT 2026-26, 1000euroa	LTk 2026	LUONNOS 2027	LUONNOS 2028
KATUPALVELUT	20 385	25 400	32 950
SUUNNITTELU	1500	1600	1600
PÄÄLIKENVÄYLÄT	1 500	0	1 500
1 Rajakatu Kalevankatu	1500		1500
UUEDET ASUNTOALUEET	2 700	3 500	3 000
Keskeneräiset kadut	400	400	400
Kantakaupunki			
2 Kaikkien alueen kadut/aukiot	200	500	500
3 Tourulan Paajala (Asekatu, Hahjo)	150		
Keljo			
4 Kauramäki II	1200	1000	500
Kauramäki III-IV			500
Keltimäki-Myllyjärvi			
5 Ylämyllyjärvi II	200	400	
Kuokkala			
Salmiranta		400	
Korpilahti			
Telete ja Martinpolku			100
Palokka			
Hiekkilä		300	300
Naudinlempi			300
Tikkakoski			
Tunnelmäki			400
Vasjakoski-Jyskä			
6 Tamminne	500	500	
Haapaniemi Ristonmäki			
Säynätsalo			
7 Pesutille	50		
UUEDET TYÖPAIKKA-ALUEET	300	1 900	2 000
Jyskä-Vasjakoski			
8 Karasvuoren vanikko	200	300	
Keljo			
Keljoahti		200	
Lohikoski-Seppälänkangas			
9 Itäisen Seppälänkangas (Haukka- ja Kivikatu, Kivikatu II, vaha V.2027-30)	100	500	1000
Läntisen Seppälänkankaan laajennus			500
Palokka			
Lintukangas		500	500
Korpilahti			
Pihlajärnski		400	
MUUT INVESTOINNIT	5 200	8 800	15 550
Maankaatopaikat	50	50	50
Kantakaupunki			
10 Salmamarkki (Kivikatu ja Kivikatu)	500	500	
11 Asematie ja Asemakatu		1500	1500
12 Nisunkatu/Keskikatu liittymä ja pp-pääreitti Pitkäkatu-Vitaniementie	300	300	
13 Hippoksen alueen katujärjestely (Haukka, Kivikatu, Rautatiekatu)	300	1000	1000
Dynaamisen pysäköintipaistujärjestelmän päivitys	50	250	
Kauppapuiston saneeraus		1500	3000
14 Keskussairaalan Kukkulan kohdalla	500		
15 Linkkikeskuksen katokset	350		
Kuokkala			
16 Taikokkari	500		
Kypärämäki-Kortepohja			
17 Laajavuontie/Tuomijärvenranta kiertoliittymä	500		
Halsila			
18 Halsilan hiekkasilion saneeraus	150		
Palokka			
19 Palokanorren hanke (suunnittelu 2026)	500	4000	6500
Vasjakoski-Jyskä			
Vasjakosken ohitusatie ja MO-tien melusuojaus			5000

Tilapalvelun ja kunnallistekniikan investointiohjelmat

KYMPPI^R-OHJELMA TOTEUTTAA OSALTAAN KAUPUNKISTRATEGIAA JA SEN POIKKILEIKKAAVIA TEEMOJA

Jyväskylä on kestävän arjen kaupunki.

Kestävä arki on hyvän kaupunkielämän ja tulevaisuuden menestymisen perusta. Kestävän arjen kaupungissa ilmastoystävällisyys, asukkaiden hyvinvointi sekä luonnon monimuotoisuus kulkevat käsi kädessä. Jyväskylän tavoitteena on olla hiilineutraali 2030 sekä päästötön, jätteen ja ylikulutuksen vuonna 2040. Kaupunki vähentää tehokkaasti luonnonvarojen ylikulutusta.

Jyväskylä noudattaa kaikissa toimissa kestävän kehityksen periaatetta ja edistää uusiutuvan energian käyttöä, kiertotaloutta sekä energiatehokkuutta. Jyväskylä tekee määrätietoisesti tekoja ilmastonmuutoksen ratkaisemiseksi ja monimuotoisuuden kääntämiseksi kasvuun, Resurssiviisautsohjelmassa määritellyin toimenpitein sekä pyrkii lisäämään suojeltujen metsien pinta-alaa ja sitoutuu ottamaan käyttöön luonnon monimuotoisuutta vahvistavia toimintamalleja.

Jokainen asuinalue on elävä ja turvallinen, ja kaupunkilaisilla on tilaa unelmoita, osallistua ja vaikuttaa. Palvelut ja liikkuminen tukevat hyvinvointia ja ovat saavutettavia kaikissa elämänvaiheissa. Kestävän liikenteen muotojen osuutta kasvatetaan. Uutta rakentaessa jatkamme Jyväskylän vahvaa täydennysrakentamisen perinnettä luoden entistäkin parempaa ja kestävämpää asumisen ympäristöä. Jyväskylässä on paras arki.

Jyväskylä on kansainvälinen kaupunki.

Jyväskylässä kansainvälisyys näkyy arjessa, osaamisessa ja ilmapiirissä. Kaupunki houkuttelee opiskelijoita, osaajia ja yrityksiä eri puolilta maailmaa – ja tarjoaa syitä jäädä.

Jyväskyläläiset toimijat rakentavat aktiivisesti globaaleja verkostoja, jotka vahvistavat kaupungin elinvoimaa, osaamis pohjaa ja monimuotoisuutta. Yritysten kansainvälistyminen on menestymisemme edellytys. Tuemme yritysten globaalia kasvua luomalla edellytyksiä innovaatioille, investoinneille ja kansainvälisille kumppanuuksille.

Jyväskylä houkuttelee kansainvälisiä kasvuyrityksiä investoimaan ja sijoittumaan kaupunkiin. Jyväskylä toimii sillanrakentajana paikallisen osaamisen ja globaalien markkinoiden välillä.



Kymppi^R-ohjelma toteuttaa alkuvuodesta 2026 hyväksytyyn uuden kaupunkistrategian *osaamisen ja yrittäjyyden kaupunki* -kärkeä huolehtimalla asumisen edellytyksistä eri puolilla kaupunkia. Maankäyttöä, asumista ja liikennettä ohjataan kohti vähäpäästöistä ja arjen sujuvuutta tukevaa kaupunkirakennetta. Laadukas elinympäristö ja hyvinvoivat asuinalueet ovat Jyväskylän keskeinen vetovoimatekijä.

Ohjelman painotus monipuoliseen ja kestäväan asuntotuotantoon vastaa myös kaupungin kasvavan ja yhä kansainvälisemmän väestön tarpeisiin, sillä merkittävä osa Jyväskylän väestönkasvusta syntyy maahanmuutosta.

KYMPPI^R-OHJELMAN YLEISET TAVOITTEET

- **Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta**

Varmistetaan asuintonttien riittävyys ja monipuolinen tarjonta eri puolilla kaupunkia. Tonttien sijainti perustuu kysyntään ja yhdyskuntarakenteelliseen kestävyYTEEN, ottaen huomioon luonto- ja virkistysarvot, eri liikkumismuodot sekä taloudellisuus.

- **Kestävä ja vähäpäästöinen yhdyskuntarakenne**

Edistetään vähäpäästöistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta sekä liikennejärjestelmää. Maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisella parannetaan mahdollisuuksia liikkua kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Asumisen kaavoitus painottuu keskustaan, alue- ja lähikeskuksiin sekä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varsille.

- **Monipuolinen ja kestävä asuntotuotanto**

Tuetaan sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä asuntotuotantoa sekä ehkäistään asuinalueiden eriytymistä. Tavoitteena on, että jokainen asukas löytää elämäntilanteeseensa sopivan kodin. Asuinalueille suunnitellaan monipuolista asuntokantaa, jotta ne vastaavat erilaisiin asumistarpeisiin ja tukevat monipuolista asukasrakennetta. Tonttitarjonnassa huomioidaan myös erityisryhmien tarpeet.

- **Ennakoitava ja hallittu yhdyskuntarakenteen toteutus**

Uusien asuinalueiden kaavoitus, mitoitus ja ajoitus suhteutetaan väestökehitykseen. Tavoitteena on hallittu ja ennakoitava yhdyskuntarakenteen kehitys, jossa julkishallinnolle ja kotitalouksille aiheutuvat kustannukset pysyvät mahdollisimman pieninä ja ennustettavina. Uusien asuinalueiden toteutus sovitetaan yhteen erityisesti varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnittelun kanssa.

- **Jatkuva kehittämisprosessi ja seuranta**

Kymppi^R on jatkuva prosessi, jossa ylläpidetään tilannekuvaa ja tietopohjaa maankäyttöön, asumisen ja liikenteeseen vaikuttavista ilmiöistä ja tunnistetaan muutostarpeita toimintaan.

KYMPPI^R-OHJELMAN MÄÄRÄLLISET KAAVOITUS- JA TONTTITAVOITTEET 2025-2028

OMAKOTI- TONTIT AO

ASEMAKAAVOITUS

Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin **50** uutta omakotitonttia kaupungin maalle

TONTTIVARANTO

Ylläpidetään 5 vuoden tontinluovutustavoitetta vastaava määrä tonttitarjontaa ja -varantoa eli yhteensä **300** omakotitonttia kaupungin maalla

Vuosittain uutena markkinointiin tulevan tonttitarjonnan määrää säädelään sen mukaan, kuinka paljon tontteja on jo markkinoinnissa.

TONTINLUOVUTUS

Luovutetaan vuosittain keskimäärin **60** omakotitonttia kaupungin maalta

Omakotitonteista vähintään **90** % on luovutettu 5 vuoden kuluessa niiden tultua markkinointiin

TUOTTAJA- MUOTOISET PIENTALO- JA RIVITALO- TONTIT AP/AR/A

ASEMAKAAVOITUS

Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin **15 000 k-m²** tuottajamuotoiselle pientalotuotannolle

ASEMAKAAVAVARANTO

Ylläpidetään 5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä asemakaavavarantoa eli **75 000 k-m²**

TONTTIMARKKINOINTI

Tarjotaan tuottajamuotoiseen pientalotuotantoon sekä kerrostalotuotantoon vuosittain vähintään **15 000 – 20 000 k-m²** uusia tontteja

KERROS- TALOTONTIT AK

Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin **50 000 k-m²** kerrostalotuotantoon

Ylläpidetään 5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä asemakaavavarantoa eli **250 000 k-m²**

UUSIEN ASUINALUEIDEN TOTEUTUS VIE AIKAA

SUUNNITTELUN JA TOTEUTUKSEN AIKAJÄNNE

YLEISKAAVOITUS

Uusien asuinalueiden ja liikennejärjestelyjen osoittaminen

KYMPPI^R-OHJELMOINTI

Uudet asuinalueet mukaan ohjelmointiin ja ajoitukseen

ASEMAKAAVOITUS

Kymppi^R-ohjelman kohteet mukaan kaavoitusohjelmaan ja asemakaavaprosessin läpivienti



25-5 vuotta toteutukseen

10-3 vuotta toteutukseen

5-1 vuotta toteutukseen

Tonttien luovutus ja rakentaminen



MAANHANKINTA

Ensimmäinen asemakaava laaditaan lähtökohtaisesti vain kaupungin omistamille maille. Kaupunki keskittyy hankkimaan kohtuuhintaista raakamaata, mutta voi harkinnan mukaan ostaa myös strategisesti tärkeitä kaavoitettuja tai rakennettuja alueita.

KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

Suunnittelun käynnistäminen asemakaavoitusvaiheessa. Tavoitetilassa aikajänne kaavan lainvoiman saamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen välillä on 1-2 vuotta, jonka jälkeen tontit markkinoidaan. Täydennysrakentamiskohteissa aikajänne kaavoituksen ja tonttimarkkinoinnin välillä voi olla lyhyempi, mikäli uutta infraa ei tarvita.

TONTTI-MARKKINOINTI



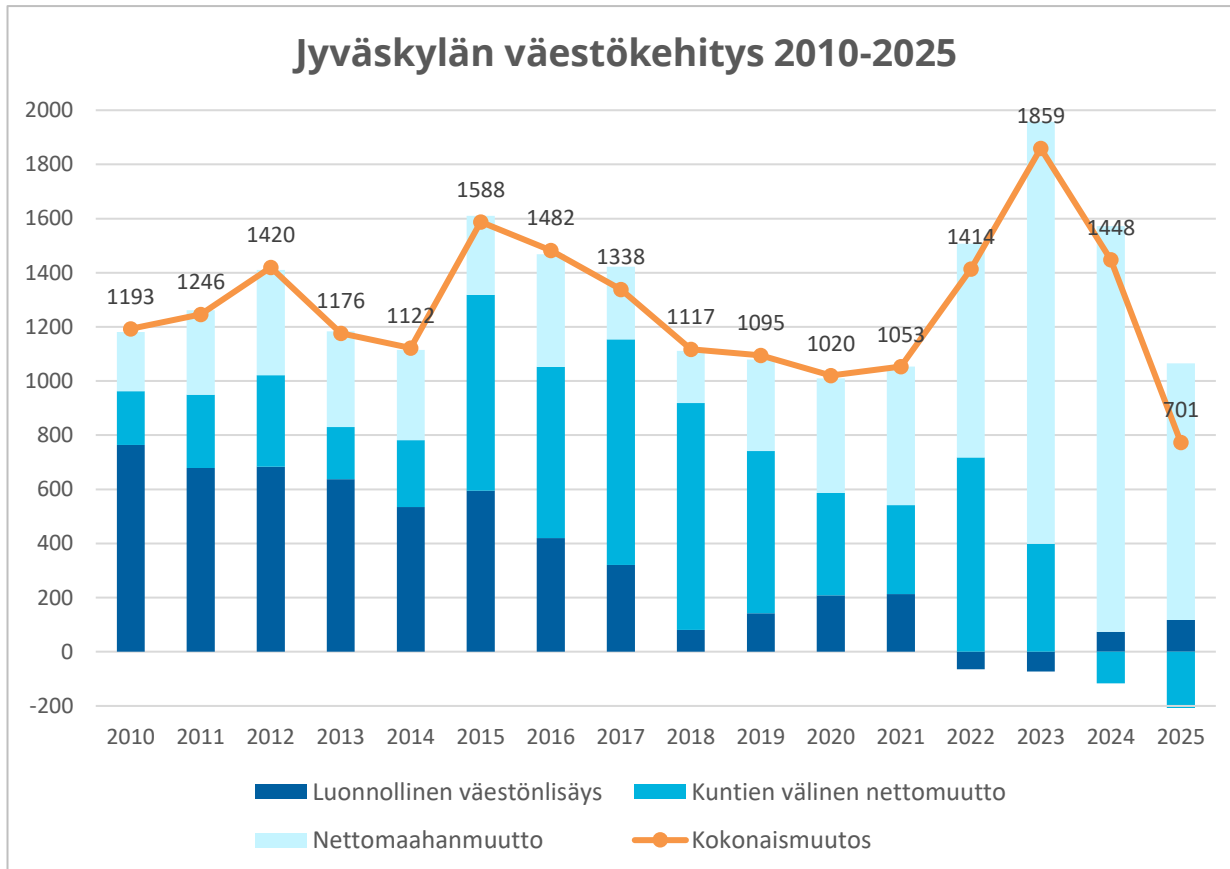
2. VÄESTÖKEHITYS JA RAKENTAMINEN

*Nostoja kerrostalorakentamisen tilannekuva
ja skenaarit -erityisteemasta*

JYVÄSKYLÄN VÄESTÖMÄÄRÄ LÄHES 150 000 ASUKASTA

PARIN EDELLISEN VAHVAN KASVUVUODEN JÄLKEEN KASVU ON MALTILLISTUNUT

Jyväskylän väkiluku 2025: 149 895
Kasvua + 701 asukasta vuodesta 2024



Tiedot: Tilastokeskus

- Jyväskylän väestö kasvoi vuonna 2025 totuttua maltillisemmin ja edusti poikkeusta pitkään jatkuneessa vahvassa kasvutrendissä. Edellisen kerran kasvu jäi alle tuhannen asukkaan 1990-luvun alun lamavuosina.
- Kuntien välinen nettomuutto** jatkui vuonna 2025 lievästi tappiollisena. Tulomuuttoja oli hieman tavanomaista vähemmän ja lähtömuuttojen määrä kasvoi.
- Luonnollinen väestönkasvu** pysyi niukasti positiivisena. Syntyneiden määrä nousi kahteen edelliseen vuoteen verrattuna ja ylitti hieman viime vuosien keskiarvon.
- Kansainvälinen muuttoliike** jatkui ja tuki kaupungin kokonaiskasvua.
- Väestönkasvu oli viime vuonna aiempaa pienempää myös useissa muissa suurissa kaupungeissa Turku ja Helsinkiä lukuun ottamatta. Jyväskylän suhteellinen kasvu oli yhdeksän yli 100 000 asukkaan kaupungin joukossa 8. suurinta. Parhaimpina vuosina Jyväskylän suhteellinen kasvu on sijoittunut tässä joukossa kuuden kärkeen.

TYÖLLISYYS RATKAISEE - ASUMINEN MAHDOLLISTAA

JYVÄSKYLÄN VÄESTÖKEHITYKSEN HAASTEITA JA MAHDOLLISUUKSIA

Kilpailu kiristyy kuntien välisessä muuttoliikkeessä. Jyväskylän suurin kasvupotentiaali on omissa opiskelijoissa.

- Nuorten ikäluokkien pientyminen vähentää potentiaalisten muuttajien määrää koko maassa. Perinteisten muuttovoittoalueiden väestöpohjan heikkeneminen kaventaa muuttovirtaa Jyväskylään. Ratkaisevaa on kaupungin pysyminen houkuttelevana opiskelijakaupunkina jatkossakin.
- Jyväskylän muuttotappio kohdistuu vain muutamiin kuntiin, mutta määrät ovat suuria. Erityisesti Helsingin ja Tampereen vetovoima on vahvistunut työmarkkinoiden ansiosta. Tämä lisää kilpailua valmistuneista osaajista.
- Olennaista ei ole pelkästään uusien muuttajien houkuttelu, vaan se, kuinka moni kaupungissa opiskelevista nuorista saadaan jäämään. Suurin muuttotappio syntyy 25–34-vuotiaissa.
Työllisyystilanteen paraneminen on avain muuttotappion kääntämiseen.

Väestö ikääntyy ja luonnollinen väestönlisäys heikkenee. Nuoret aikuiset ovat kehityksen kannalta ratkaiseva ikäryhmä.

- Syntyvyys on vähentynyt Suomessa kaikissa suurissa kaupungeissa. Luonnollisen väestönlisäyksen odotetaan muuttuvan selvemmin negatiiviseksi, kun lasten määrä vähenee ja yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa nopeasti. Kehitys on valtakunnallinen.
- Luonnollisen väestönlisäyksen kehitys kytkeytyy suoraan siihen, kuinka hyvin Jyväskylä onnistuu pitämään kiinni omista opiskelijoistaan. Kun perheenperustamisikäiset jäävät kaupunkiin, myös syntyvyys vahvistuu ja luonnollisen väestönlisäyksen näkymät paranevat.

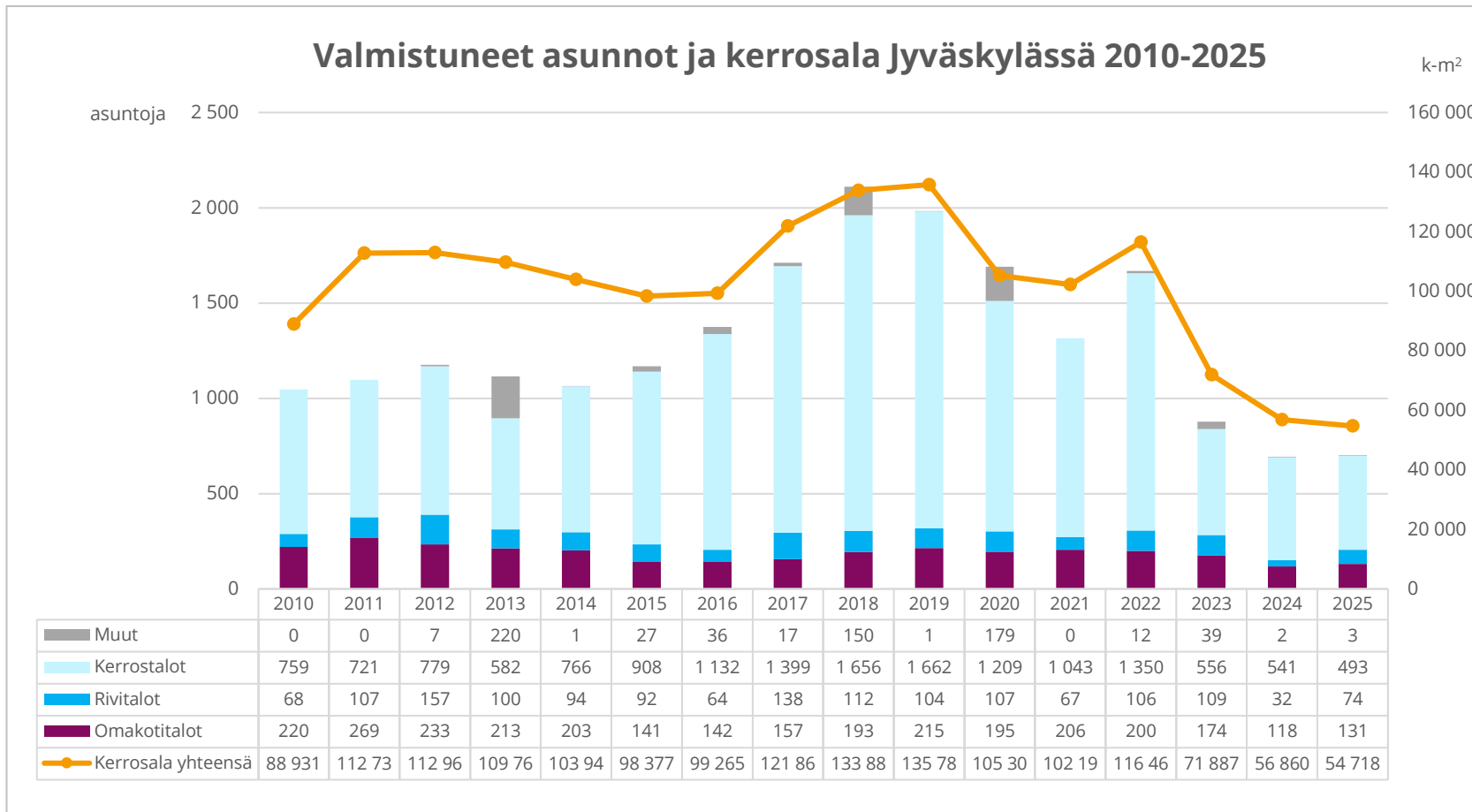
Maahanmuutto on jatkossakin Jyväskylän tärkein väestönkasvun lähde, mutta siihen liittyy merkittäviä epävarmuuksia.

- Kansainväliset tapahtumat, Suomen maahanmuuttopolitiikka ja työmarkkinoiden vetovoima voivat nopeasti muuttaa maahanmuuton tasoa valtakunnallisella tasolla.
- Vaikka kansainvälinen muuttoliike kasvattaa Jyväskylän väkilukua, osa vieraskielisestä väestöstä muuttaa myöhemmin erityisesti pääkaupunkiseudulle työn ja verkostojen perässä, mikä on viime vuosina heikentänyt Jyväskylän nettomuuttoa.
- Maahanmuuttajien kiinnittyminen Jyväskylään vahvistuu, kun he löytävät nopeasti koulutuspolkuja, työtä ja yhteisöjä.

Tarvitaan monipuolisia asumisratkaisuja, jotka vastaavat eri elämäntilanteisiin: opiskelijoille ja valmistuville laadukkaita asuntoja ja sujuva siirtymä ensimmäiseen omaan kotiin, perheille tilavia ja palvelujen lähellä sijaitsevia koteja sekä ikääntyville esteettömiä ja arkea tukevia vaihtoehtoja ja asuinympäristöjä. Kohtuuhintaiset perhe- ja vuokra-asunnot sekä yhteisölliset ratkaisut vahvistavat kaupungin pitovoimaa ja kotoutumista.

VUONNA 2025 ASUNTOTUOTANTO JATKUI TAVANOMAISTA SELKEÄSTI MATALAMPANA, MUTTA PYSYI VUODEN 2024 TASOLLA

ASUNTOTUOTANNOSSA EI ODOTETTAVISSA MERKITTÄVÄÄ KÄÄNNETTÄ VIELÄ VUODEN 2026 AIKANA

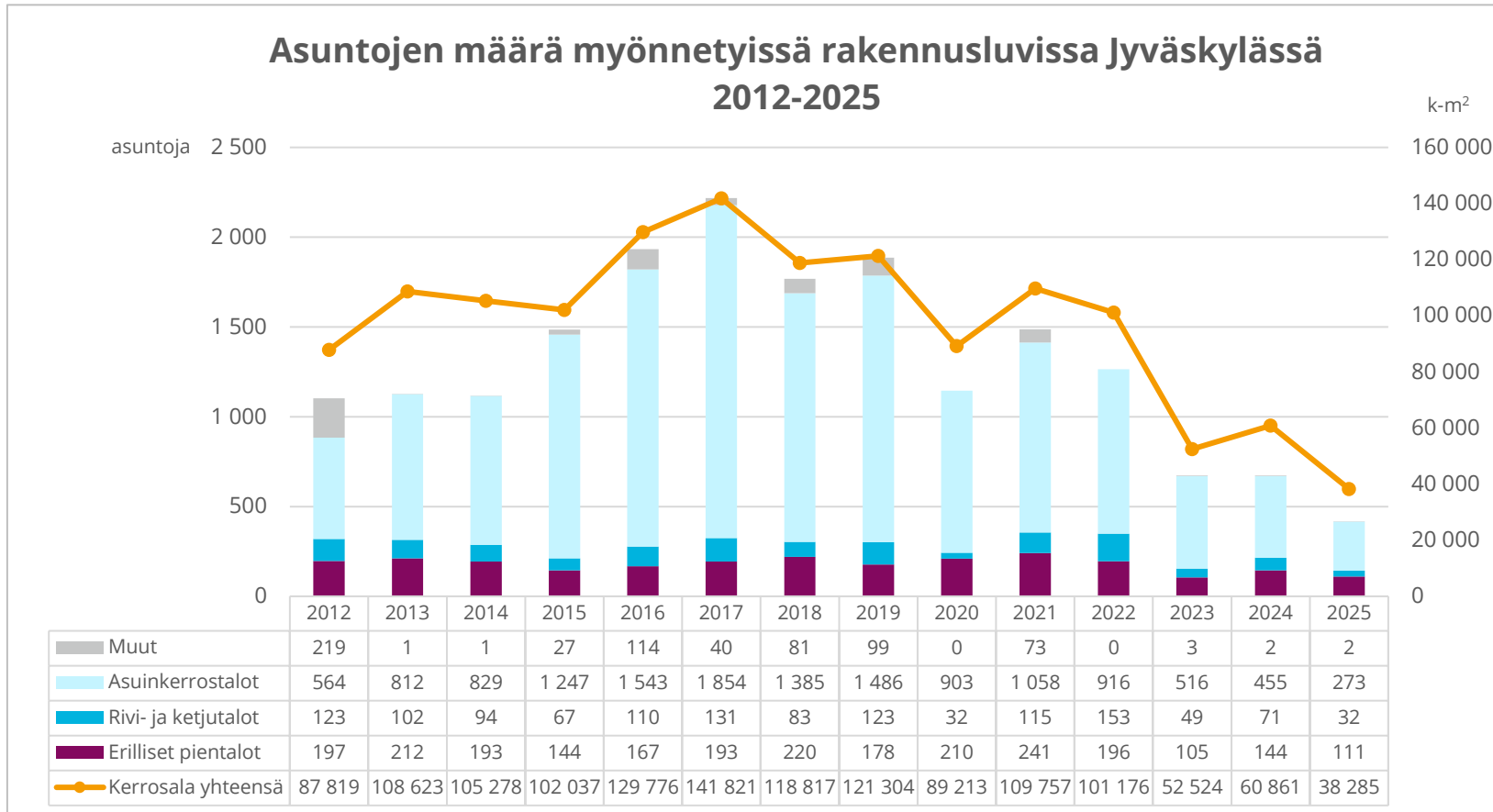


- Vuonna 2025 asuntoja valmistui yhteensä 700**, mikä oli viisi asuntoa enemmän kuin vuonna 2024. Kerrosalassa mitattuna rakentaminen oli hieman edellisvuotta pienempää.
- Valmistuneiden kerrostaloasuntojen määrä laski vuodesta 2024 ja omakotitalojen määrä hieman kasvoi. Rivitaloasuntoja valmistui yli kaksinkertainen määrä verrattuna, mutta silti edellisen kymmenen vuoden keskiarvoa vähemmän.
- Vuonna 2026 maaliskuun loppuun mennessä on valmistunut yhteensä 180 asuntoa.** Kerrostaloja on valmistunut yhteensä 4 ja nämä ovat kaikki valtion tukemaa tuotantoa (151 asuntoa).

Tiedot: Jyväskylän kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteri.
Luvut sisältävät sekä uudisrakennuksiin että vanhoihin rakennuksiin tehdyt uudet asunnot.
Kerrosala sisältää asuinrakennukseksi rekisteröidyt.

ASUNTOJEN MÄÄRÄ LASKI MYÖNNETYISSÄ LUVISSA VUONNA 2025

ALKUVUODEN 2026 LUPIEN PERUSTEELLA NÄHTÄVISSÄ KASVUA



Tiedot: Jyväskylän kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteri.
Luvut sisältävä uudisrakennuksiin luvat uusille asunnoille

- Vuonna 2025 rakennuslupia myönnettiin yhteensä 418 asunnolle.** Määrä oli huomattavasti pienempi kuin vuonna 2024. Kaikkien talotyyppien määrät rakennusluvissa vähenivät, suhteellisesti eniten vähentyi rivitaloasuntojen osuus.
- Maaliskuun 2026 loppuun mennessä lupia on myönnetty yhteensä 269 asunnolle.** Näistä kerrostaloasuntoja on yhteensä 174 (3 rakennusta, joista yksi valtion tukema hanke). Rivitaloasuntojen määrä on ylittänyt jo viime vuoden määrän. Pientaloasuntojen määrä on myös hieman kasvanut viime vuoden vastaavasta ajankohdasta.

SIJAINTI ENTISTÄ KESKEISEMPI TEKIJÄ ASUNTOTUOTANNOSSA

Tavoite: vähintään 90 % uudesta asuntotuotannosta ja **98 % kerrostalotuotannosta** valmistuu kestävän liikumisen kannalta parhaalle vyöhykkeelle.

- Vuoden 2025 Kymppi^R-ohjelmassa päivitettiin kestävän liikumisen vyöhykettä. Uusi vyöhyke pohjautuu vuonna 2024 käyttöön otettuun uuteen joukkoliikenteen linjastoon sekä Jyväskylän yleiskaava 2050 yhteydessä tehtyihin selvityksiin ja luonnokseen. Vyöhykkeellä kestävän liikumisen edellytykset voivat toteutua parhaiten. Vuonna 2025 Jyväskyläläisistä 79,3 % asui tällä vyöhykkeellä.



2025 valmistuneet asuinrakennukset

- 1 - 9
- 10 - 24
- 25 - 49
- 50 - 64
- 65 - 80

2020-2024 valmistuneet asuinrakennukset

- 1 - 9
- 10 - 24
- 25 - 49
- 50 - 64
- 65 - 80

Kestävän liikumisen vyöhyke

Maankäyttösuunnitelma, YK2050 2. luonnos

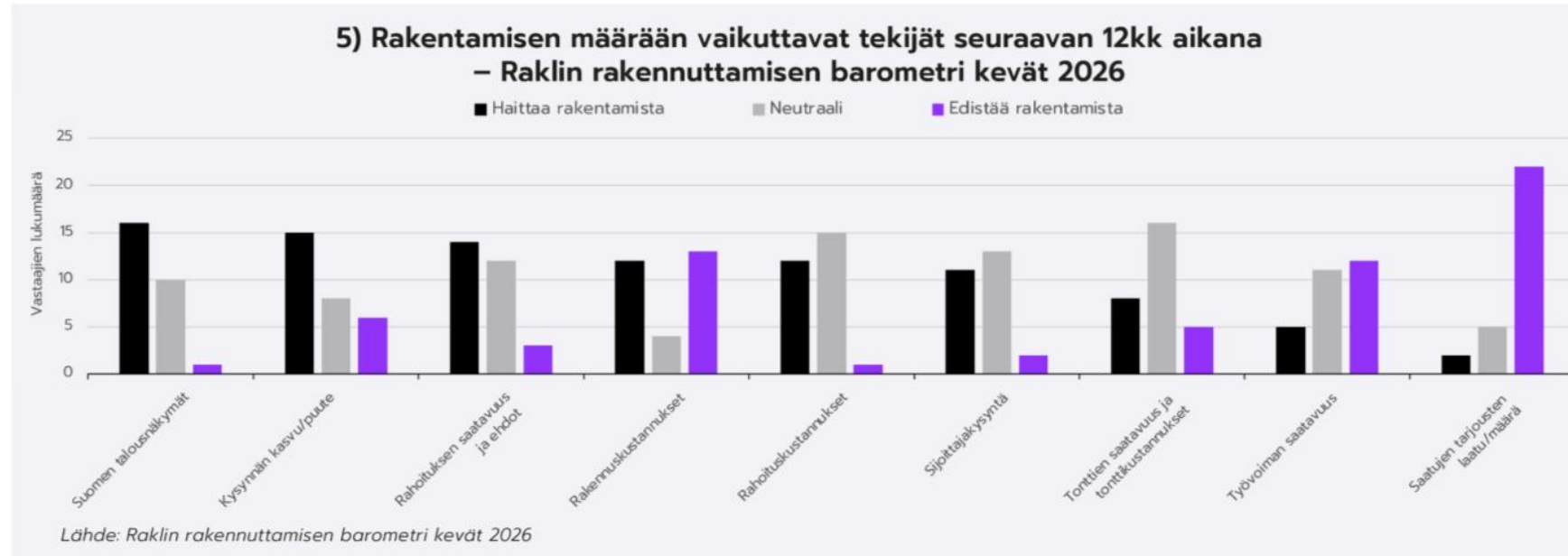
- Aluekeskus
- Pääkeskus, strateginen keskustatoimintojen alue
- Kaupallisten palveluiden alue, merkitykseltään seudullinen
- Lähikeskus, YK2050 2. luonnos

Väestökehityksestä, rakentamisesta ja tonttikysynnästä lisää liitteessä 1.

Tiedot: Jyväskylän kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteri

SUOMEN SUHDANNEKEHITYKSELLÄ SUURI VAIKUTUS RAKENTAMISEN KULUVAN VUODEN ENNUSTEESEEN

- Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Raklin 3/2026 suhdannekatsauksen mukaan asuinrakentamisen käänne tulee olemaan varovainen ja alkuvuoden asuinrakentamiseen ei lupailta kasvua. Käänteen todennäköisyys on pienentynyt maailmanpoliittisen tilanteen myötä.
- Rakentamisen ennusteeseen vaikuttaa keskeisesti Suomen kuluvan vuoden talouskasvu, johon liittyy paljon epävarmuutta.
- Käännettä jarruttaa myös heikko kuluttajaluottamus, työllisyystilanne sekä kiristyneet rahoitusehdot.
- Nollakorkoaikana valmistui erityisen paljon pieniä asuntoja, joista on edelleen liikatarjontaa varsinkin vuokrapuolella.



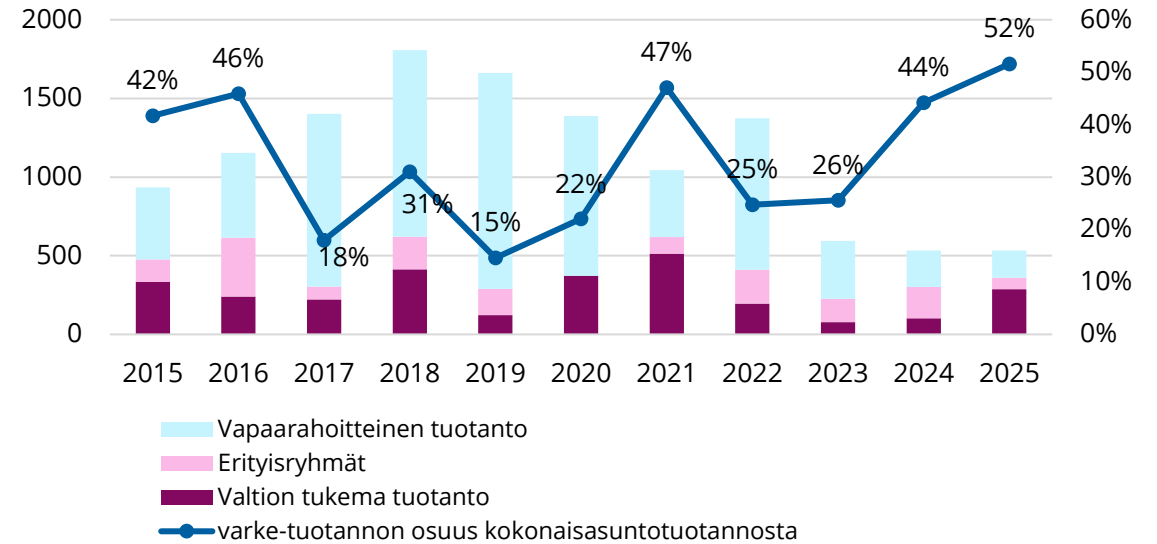
Rakentamisen pitkän aikavälin näkymät ovat kuitenkin positiiviset. Suurten kaupunkien väestönkasvun ennakoidaan pysyvän melko voimakkaana seuraavan 20 vuoden aikana, mikä ylläpitää asuntojen, toimitilojen ja muun rakentamisen kysyntää. Väestönkasvu ei kuitenkaan kasvata enää asuntokuntien määrää yhtä paljon kuin aikaisemmin.

VALTION TUKEMA TUOTANTO ON TASOITTANUT SUHDANNEKUOPPAA

MÄÄRÄ TULEE VÄHENEMÄÄN JATKOSSA

- Valtion tukeman tuotannon osuus kaikesta asuntotuotannosta oli viime vuonna 52 %. Kerrostalotuotannosta osuus oli peräti 73 %. Myös tänä vuonna valtion tukeman tuotannon osuus valmistuneista asunnoista tulee olemaan poikkeuksellisen korkea.
- Nykyisen hallitusohjelman mukaisesti kohtuuhintaista asumista edistetään jatkossa pääosin vapaarahoitteisesti. Yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan entistä tarkemmin pienituloisille ja erityisryhmille. Uusille asumisoikeuskohteille ei myönnetä korkotukilainoja. Sekä korkotukivaltuutta että investointiavustuksia on leikattu. Tämän seurauksena valtion tukeman tuotannon määrä tulee vähenemään. Lisäksi väestönkasvu ei enää lisää asuntokysyntää aiempien vuosien tapaan.
- Tavoitteena kuitenkin on, että valmistuneista asunnoista vähintään 25 % on jatkossakin valtion tukemaa.

Valtion tukeman tuotannon osuus Jyväskylän asuntotuotannosta 2015-2025



Tiedot: Jyväskylän kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteri ja Varke.

Muuttunut asuntomarkkina ja valtion asuntopolitiikan linjaukset edellyttävät reagointia.

Kerrostalotonttien kaavoituksen tavoitteita on jo tarkistettu Kymppi^R2025-ohjelmassa. Tavoitteena on kaavoittaa vuosittain noin 50 000 k-m² kerrostalorakentamiselle. Todennäköistä on, että lähivuosina kerrostalorakentamisen toteutuma on kuitenkin tätä pienempi.

Ohjelman liitteessä 2 on tarkasteltu muutosten vaikutuksia

kerrostalokohteiden ohjelmointiin ja priorisointiin. Ohjelmassa on mukana useita mitoitukseltaan suuria ja toteutukseltaan pitkäjänteisiä kohteita, kuten Kangas ja Kukkula sekä muun muassa keskustan kehittämisen kannalta keskeisiä alueita. Keskeinen kysymys on, kuinka paljon tilaa jää muulle tuotannolle ja missä erityisesti vapaarahoitteiselle tuotannolle on kysyntää.

KERROSTALORAKENTAMISEN UUSI NORMAALI? SOPEUTUMINEN MUUTTUVAAN ASUNTOMARKKINAAN JA VALTION ASUNTOPOLITIikkaan

YHTEENVETO JA SUOSITUKSIA 1/2

1. Kerrostalorakentaminen keskittyy aiempaa suppeammalle alueelle

- Valtion tukema tuotanto vähenee ja rakentaminen painottuu jatkossa vapaarahoitteiseen tuotantoon. Kysyntä painottuu keskustaan ja sen lähiympäristöön sekä Kankaalle ja jatkossa myös Kukkulaan, joilla on sijaintinsa puolesta parhaat edellytykset vapaarahoitteiselle tuotannolle.
- Keskustan ulkopuoliset aluekeskukset voivat silti olla hintatasoltaan kilpailukykyisiä, jos maantasopysäköinti on mahdollista ja lähiympäristön palvelut ovat riittävän hyvät.

2. Kaavavaranto riittää pitkälle

- Nykyinen varanto ja vireillä olevat kaavat riittävät yli 10 vuodeksi. Uusia laajoja kerrostalokaavoja tulee käynnistää harkiten. Esimerkiksi Seppälän ja Aholaidan alueille ei tule osoittaa uutta merkittävää kerrostalorakentamista ennen Kankaan alueen toteutumisen varmistumista. Tämä on huomioitu myös vireillä olevan Jyväskylän yleiskaava 2050 luonnoksen määräyksissä.

3. Suurten alueiden toteutuminen vaatii aktiivista ohjausta

- Matalan volyymin aikana laajojen alueiden kuten Kankaan ja Kukkulan toteutumista voidaan edistää vaiheistamalla rakentamista, pienentämällä hankekokoja ja mahdollistamalla pienimuotoinen rakentaminen. Tämä myös monipuolistaa asunto- ja asukaskantaa.

4. Toimijakentän monipuolistaminen on kriittistä

- Useampi toteuttaja = parempi toteutumisvarmuus heikossa markkinassa. Uusien toimijoiden saaminen markkinoille on siten tavoiteltavaa.
- Kankaan osalta tulee harkita toimenpiteitä, joilla alueen toteuttajajoukkoa laajennettaisiin.

5. Kaupungin tonttivarannon haasteet

- Kaupungilla on suhteellisen paljon kerrostalotonttivarantoa alueilla, joilla kysyntä on heikkoa tai tonttien mitoitukset on markkinatilanteeseen nähden liian suuri. Tonttien potentiaalia kaavamuutoksiin, esim. pienimuotoisempaan rakentamiseen, selvitetään käymällä tonttivaranto läpi ja arvioimalla sitä yhdessä rakennusliikkeiden kanssa.

KERROSTALORAKENTAMISEN UUSI NORMAALI? SOPEUTUMINEN MUUTTUVAAN ASUNTOMARKKINAAN JA VALTION ASUNTOPOLITIikkaan

YHTEENVETO JA SUOSITUKSIA 2/2

6. Sijainniltaan parhaat tontit yksityisen omistuksessa

- Merkittävä osa yksityisessä omistuksessa olevasta tonttivarannosta on keskittynyt suurille rakennusliikkeille. Nykyisessä taloustilanteessa, jossa toimijoiden on vaikea käynnistää hankkeita, uusia tonttivarauksia ja kaavamuutosten käynnistämistä on tarkoituksenmukaista arvioida tapauskohtaisesti.
- Rakentamattomien tonttien toteutumista voidaan edistää useilla käytettävissä olevilla menettelyillä. Kaupunki voi tarvittaessa hyödyntää rakentamiskehotusta tai sopimussakkoa, mikäli se on perusteltua, mutta ensisijaisesti tavoitteena on löytää ratkaisuja, jotka auttavat yksityisiä toimijoita kehittämään hankkeita eteenpäin.
- Lisäksi yhtenä vaihtoehtona voidaan tarkastella rakentamattomien tonttien ostamista kaupungille silloin, kun se tukee alueen kehittämistä. Tontit voidaan tällöin tuoda markkinoille joko nykyisessä muodossaan tai mahdollisen kaavamuutoksen jälkeen.

7. Kaupungin aktiivisen maapolitiikan tärkeys korostuu

- Maankäytön muutosalueiden ostaminen kaupungille, niiden kaavoittaminen ja tonttien luovuttaminen kaupungin toimesta vahvistavat kaupungin asuntopoliittisia ohjausmahdollisuuksia. Tämä luo edellytykset myös valtion tukeman asuntotuotannon toteutumiselle. Valtion tukemassa tuotannossa Varke painottaa kilpailumenettelynä toteutettavia hankkeita, mikä käytännössä tarkoittaa, että kunta luovuttaa tontin suoraan hankkeen toteuttajalle. Uusien hyvillä sijainneilla olevien kerrostalotonttien luovutus kaupungin maalta on keskeisessä roolissa myös tontinmyyntituloissa.
- Laajoissa yksityisen maalle kohdistuvissa kaavamuutoksissa voidaan arvioida maankäyttösopimusmaksujen korvaamista tontteina kaupungille ja nämä tontit voidaan kohdentaa valtion tukemaan tuotantoon.
- Kerrostalotonttien luovutuksessa voidaan harkita omakotitonteista tuttua vuokrausmallia, jossa tontti on mahdollista ostaa vasta rakentamisvelvoitteen täytyttyä. Tämä voi nopeuttaa toteutusta ja vähentää tonttien passiivista hallintaa.

3. UUSIEN ASUINALUEIDEN OHJELMOINTI

OMAKOTITONTIT AO

TONTTEJA ON KAAVOITETTU TAVOITTEEN MUKAISESTI. TONTTIVARANTO KOHENTUNUT KULUVANA VUONNA TAVOITETASOON.

TAVOITTEET

Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin **50** uutta omakotitonttia kaupungin maalle.

Tavoitteen toteutuminen lasketaan hyväksytyistä kaavoista kolmen edellisen vuoden keskiarvona.

TILANNE 12/2025

Toteutui: Vuosina 2023-2025 kaavoitettiin keskimäärin **76** uutta omakotitonttia / vuosi.

Vuonna 2025 hyväksytyt kaavat: Ylämyllyjärvi II, Haapaniemen Ristonmäki, Lehtisaaren kouluranta.

Arvio vuodesta 2026: Tavoite toteutuu jos ainakin Heikkilän asemakaava hyväksytään.

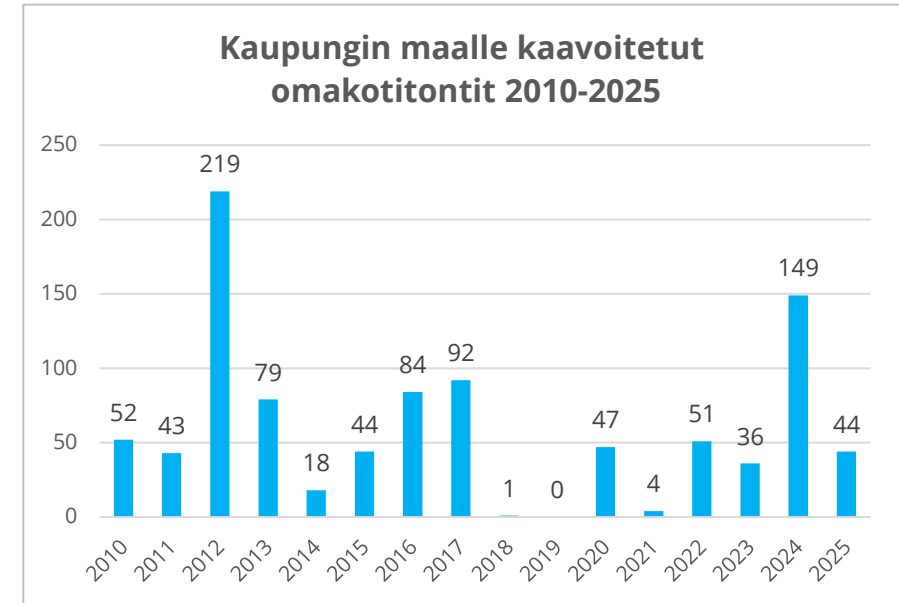
Ylläpidetään 5 vuoden tontinluovutustavoitetta vastaava määrä tonttitarjontaa ja -varantoa eli yhteensä **300** omakotitonttia kaupungin maalla.

Tonttitarjontaan lasketaan varatut ja vapaat tontit, jotka ovat olleet markkinoinnissa enintään viisi vuotta. Yli viisi vuotta tarjolla olleet tontit (12/2025 yht. 69) rajataan pois niiden vähäisen kysynnän vuoksi (tonttien soveltuvuutta ja mahdollisuuksia esim. kaavamuutoskohteiksi tutkitaan).

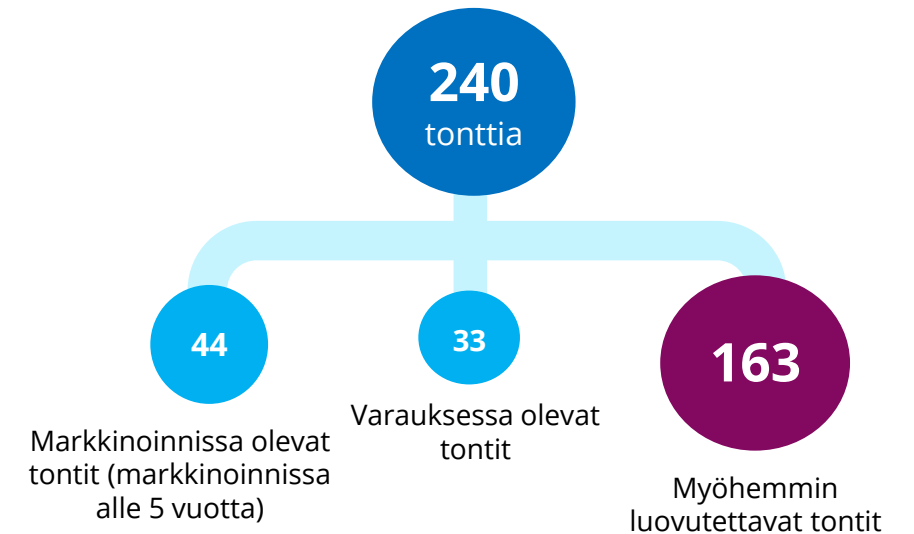
Tonttivarantoon lasketaan Kymppi^R-ohjelmoinnissa ajoitetut alueet, joissa lainvoimainen kaava.

Ei toteutunut: tonttitarjontaa ja -varantoa yhteensä **240** tonttia (tilanne 12/2025).

Arvio vuodesta 2026: Tonttivaranto on kohentunut tavoitetasoon Kauramäen kaavavalituksen ratkettua. Tilanteen odotetaan paranevan entisestään Tammirinteen ja Ylämyllyjärvi II kaavavalitusten ratkettua viimeistään vuoden 2027 puolella sekä käynnissä olevan Heikkilän asemakaavoituksen myötä.



Kaupungin omakotitonttitarjontaa ja -varanto 12/2025



OMAKOTITONTIT AO

TONTINLUOVUTUSTEN MÄÄRÄ OLI VIIME VUONNA EDELLEEN KESKIMÄÄRÄISTÄ MATALAMPI. OMAKOTIALUEET TOTEUTUNEET PÄÄSÄÄNTÖISESTI TAVOITTEEN MUKAISESSA AIKATAULUSSA.

TAVOITTEET

Luovutetaan vuosittain keskimäärin **60** omakotitonttia kaupungin maalta.

Tavoitteen toteutuminen lasketaan kolmen edellisen vuoden aikana luovutettujen tonttien keskiarvona.

Omakotitonteista vähintään **90** % on luovutettu 5 vuoden kuluessa niiden tultua markkinointiin.

TILANNE 12/2025

Ei toteutunut: Vuosina 2023-2025 luovutettiin vuodessa keskimäärin **49** omakotitonttia.

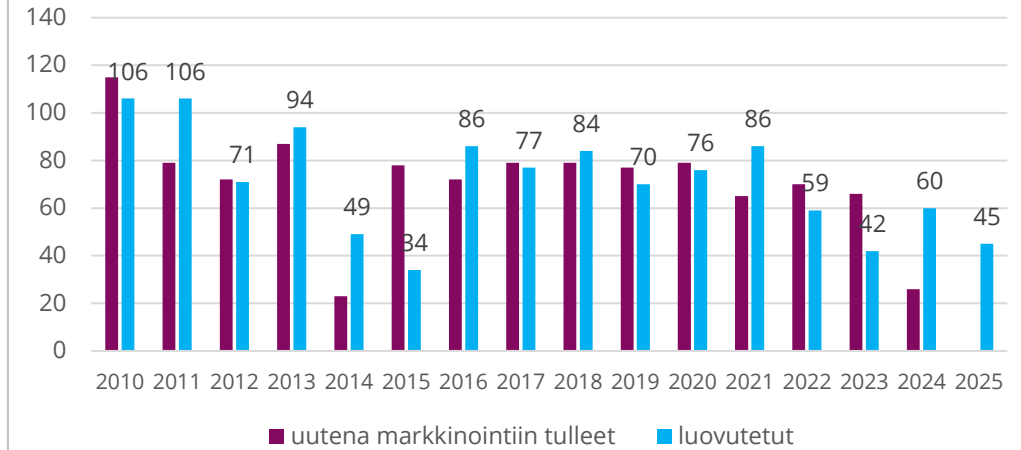
Luovutettavien tonttien määrä riippuu myös siitä, kuinka paljon uusia tontteja saadaan markkinointiin. Kaavavalitusten vuoksi vuonna 2025 markkinointiin ei tullut lainkaan uusia omakotitontteja, mikä on toisaalta edistänyt aiemmin markkinointiin tulleiden tonttien menekkiä.

Arvio vuodesta 2026: Tavoitetta ei saavuteta, sillä sen toteutuminen edellyttäisi vähintään 75 tontinluovutusta. Toukokuuhun mennessä on tontteja on luovutettu yhteensä 20 tonttia. Varauksessa on 25 tonttia ja uusia tontteja saadaan markkinointiin tänä vuonna vain 19 (Kauramäki). Nämä eivät kaikki johda tontinluovutukseen vuonna 2026.

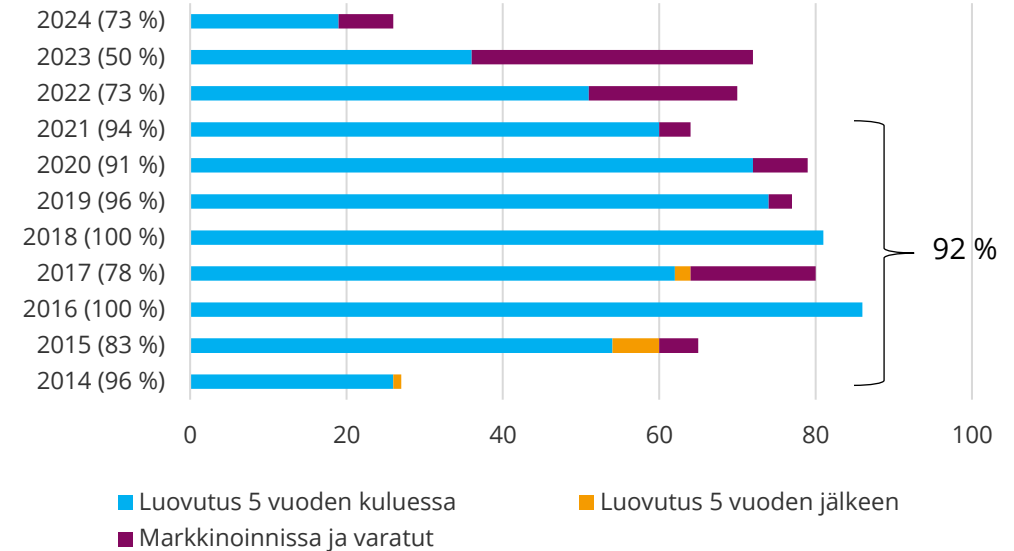
Toteutunut: Vuosina 2014-2020 markkinointiin tulleista tonteista 92 % on luovutettu viiden vuoden sisällä ensimarkkinoinnista.

Vain muutamia yksittäisiä tontteja on luovutettu näillä alueilla enää viiden vuoden jälkeen ensimarkkinoinnista. Luovutusprosentissa on ollut alueiden välillä suurta vaihtelua.

Uutena markkinointiin tulleet sekä luovutetut omakotitontit 2010-2025



Omakotitonttien ensimarkkinoinnin vuosi ja luovutukset, tilanne 12/2025



Suluissa osuus tonteista, joka luovutettu viiden vuoden kuluessa ensimarkkinoinnista

TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT

AP/AR/A

TAVOITTEET

Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin **15 000 k-m²** tuottajamuotoiselle pientalotuotannolle.

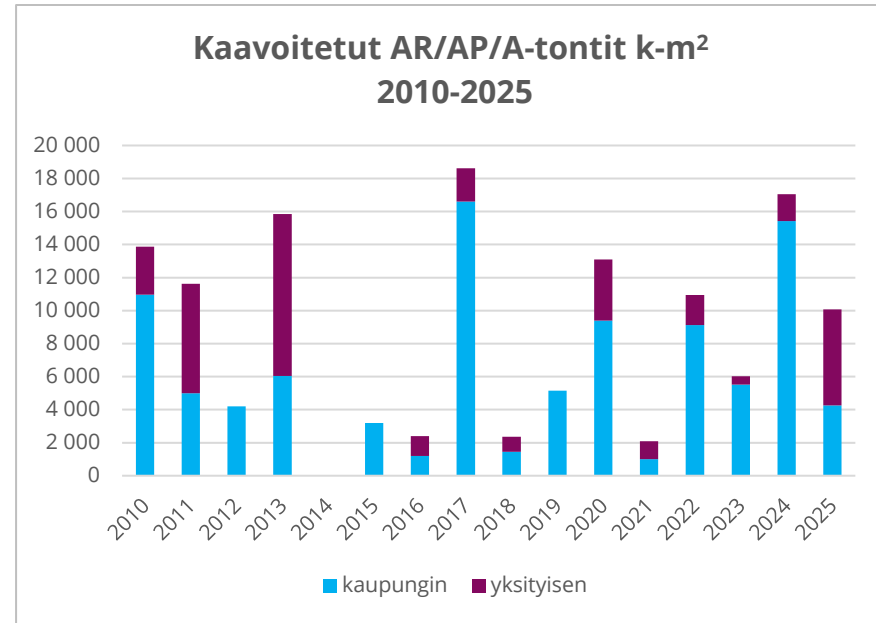
Tavoitteen toteutuminen lasketaan hyväksytyistä kaavoista kolmen edellisen vuoden keskiarvona. Sisältää kaupungin ja yksityisen maalle tehtävät kaavamuutokset.

TILANNE 12/2025

Kyseessä uusi tavoite, joka asetettiin Kymppi^R2025-ohjelmassa. Tavoitetta on tarkasteltu aiemmin osana kerros- ja rivitalotontteja. Vuosina 2023-2025 kaavoitettiin keskimäärin **11 000 k-m²** / vuosi.

Vuonna 2025 hyväksytyt kaavat: Schaumanin linna, Ylämyllyjärvi II, Lehtisaaren kouluranta, Länsi-Palokan liikuntapuisto, Äijälän puutarhakortteli.

Arvio vuodesta 2026: Tavoite toteutuu jos ainakin Pappilanniityn, Salmirannan ja Heikkilän kaavat hyväksytään.



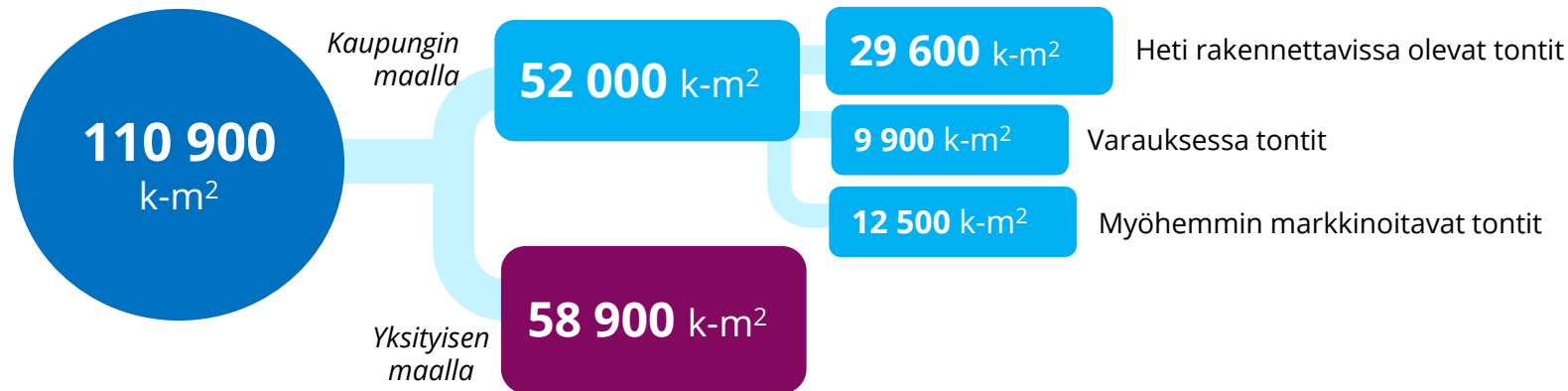
Ylläpidetään 5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä asemakaavavarantoa eli **75 000 k-m²**.



Toteutunut: Kaavavarantoa kaupungin ja yksityisen maalla on yhteensä **110 900 k-m²** painottuen AR-tontteihin.

Tuottajamuotoisella pientalotuotannolla tarkoitetaan rakentamista, jossa rakennuttajana toimii ammattimainen toimija, kuten rakennusliike. Tämä eroaa omatoimirakentamisesta, jossa yksityinen henkilö vastaa itse rakennuttamisesta. Tavoitteena on monipuolistaa ammattirakentajille suunnattavaa pientalotonttitarjontaa.

**Asemakaavavaranto
AP/AR/A
12/2025**



NOSTOJA LÄHIVUOSINA TARJOTTAVISTA UUSISTA PIENTALOTONTEISTA

Suosittu **Kauramäen** alueen rakentuminen jatkuu. Usean vuoden tauon jälkeen Kauramäestä tulee tarjolle uusia tontteja omakoti- ja ammattirakentajille. Alueen pohjoisosaan on suunnitteilla myös uusi päiväkotikoulu.

Myös Kauramäen seuraavan asemakaavan laadinta on käynnistymässä, jonka myötä Kauramäki tulee kytkeytymään kohti Myllyjärveä ja vain kivenheiton päähän Sairaala Novasta. Ennen sitä uusia tontteja tulee tarjolle myös **Ylämyllyjärveltä**.

Tunnelinmäessä on tarjolla heti rakennettavissa olevia tontteja. Uusia tontteja tarjotaan kysynnän mukaan.

Heikkilään superlinkkilinjan äärelle tekeillä oleva asemakaava avaa Itäiseen Palokkaan pitkstä aikaa uusia pientalorakentamisen mahdollisuuksia

Jyskään on tulossa tarjolle tontteja omakoti- ja ammattirakentajille pitkään odotetulta **Tammirinteen** alueelta.

Haapaniemessä seuraava uusi avaus on **Ristonmäki**. Haapaniemessä on myös tarjolla heti rakennettavissa olevia tontteja aiemmin avatulta Hakasenraitin alueelta.

Salmirantaan kaavoitetaan uusia omarantaisia omakotitontteja. Kaavassa painottuvat myös kaupunkimaisille pientaloille suunnatut tontit.

Järvimaisemiin Päijänteen tuntumaan on tulossa uusia tontteja tarjolle myös **Säynätsalon Lehtisaaresta**.

Korpilahdella tutkitaan Kirkkolahden Päivänvarjontien tonttien muuttamista kaavamuutoksella kysyntää paremmin vastaavaksi.

UUDET OMAKOTITONTIT 2026-2035: LÄHIVUOSILLE TULOSSA UUTTA TARJONTAA PITKÄN ODOTETUILTA ALUEILTA

AO

	asemakaavan vaihe	heti raken.	uudet tontit	MARKKINOINTIAJANKOHTA						2031-2035		
				vi	lv	ev	hyv. val.	5/2026	2026		2027	2028
KUOKKALA	Salmiranta*		6*				6					
HUHTASUO	Väärjärvi, Pysäkkivuori ja Kaakkolampi		3									
JYSKÄ	Tammirinne		53				37	16				
VAAJAKOSKI	Hupeli		11									
	Haapaniemi: puukortteli		13									
	Haapaniemi: Ristonmäki		19							19		
RUOKE	Vesanka, Tuhkurinmäki		1									
	Ruoke		5									
KELTINMÄKI - MYLLYJÄRVI	Ylämäyrämäki		5									
	Ylämyllyjärvi II		17				17					
PALOKKA	Matinmäki		3									
	Heikkilä		79				31	27	21			
	Nuutinkorpi		n. 50							X	X	
	Savulahden laajennus		n. 165									X
TIKKAKOSKI	Korvenkuja, Korvenpolku, Kissalantie		3									
	Tunnelinmäki		10	41					17			24
KELJONKANGAS KAURAMÄKI	Kauramäki II		95	19	17	25	34					
	Ylä-Kauramäki		n. 220							X	X	
SÄYNÄTSALO	Kinkovuori		16									
	Lehtisaaren pesulan ranta		1				1					
	Lehtisaaren Kouluranta		7				7					
KORPILAHTI	Kotamäki, Kirkonmäki, Mäntykangas		14									
	Saakoski		2									
	Tikkala		5									
	Päivänvarjontien kaavamuutos						X					
	Laivuritie 2**		2									

*Lisäksi 4 yksityisen AO-tonttia

**Kaavamuutoksen käynnistäminen Päivänvarjontien kaavamuutoksen jälkeen tonttikysynnän perusteella

91 19 79 78 78 40

- Vuonna 2026 uutta markkinoitavaa on tulossa ainoastaan Kauramäestä. Tammirinteen markkinointi on siirtynyt kaavan jatkovalituksen vuoksi ja Lehtisaaren molemmissa kaavoissa tonttirajoja täsmennetään kaavamuutoksella, mikä siirtää markkinointia vuodella eteenpäin.
- Tonttimarkkinoinnin aikataulut tarkentuvat kaavojen etenemisen myötä ja uusien tonttien määrää säädellään olemassa olevan tarjonnan perusteella. Esimerkiksi Tunnelinmäen ja Haapaniemen uuden tonttitarjonnan ajoitus määrittyy tämän mukaan. Tavoitteena on, että keskeneräiset alueet rakentuvat kohtuullisessa aikataulussa.
- Uudet tontit markkinoidaan pääsääntöisesti vasta infran valmistuttua, jolloin alue ja tontit ovat hakijoille selkeämmin hahmotettavissa ja rakentaminen on mahdollista aloittaa nopeasti.

TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT 2026-2035

AP/AR/A

Ohjelmoinnissa pääpaino on kaupungin maalle sijoittuvissa kohteissa. Mukana on myös yksittäisiä yksityisen maalle kohdistuvia kaavamuutoskohteita.

2026 kaupungin markkinoinnissa olevat kohteet
2027 kaupungin markkinoinnissa olevat kohteet (alustava)

Kaupungin tontit markkinoidaan pääsääntöisesti vasta infran valmistuttua, jolloin tonteille pääsee rakentamaan heti.

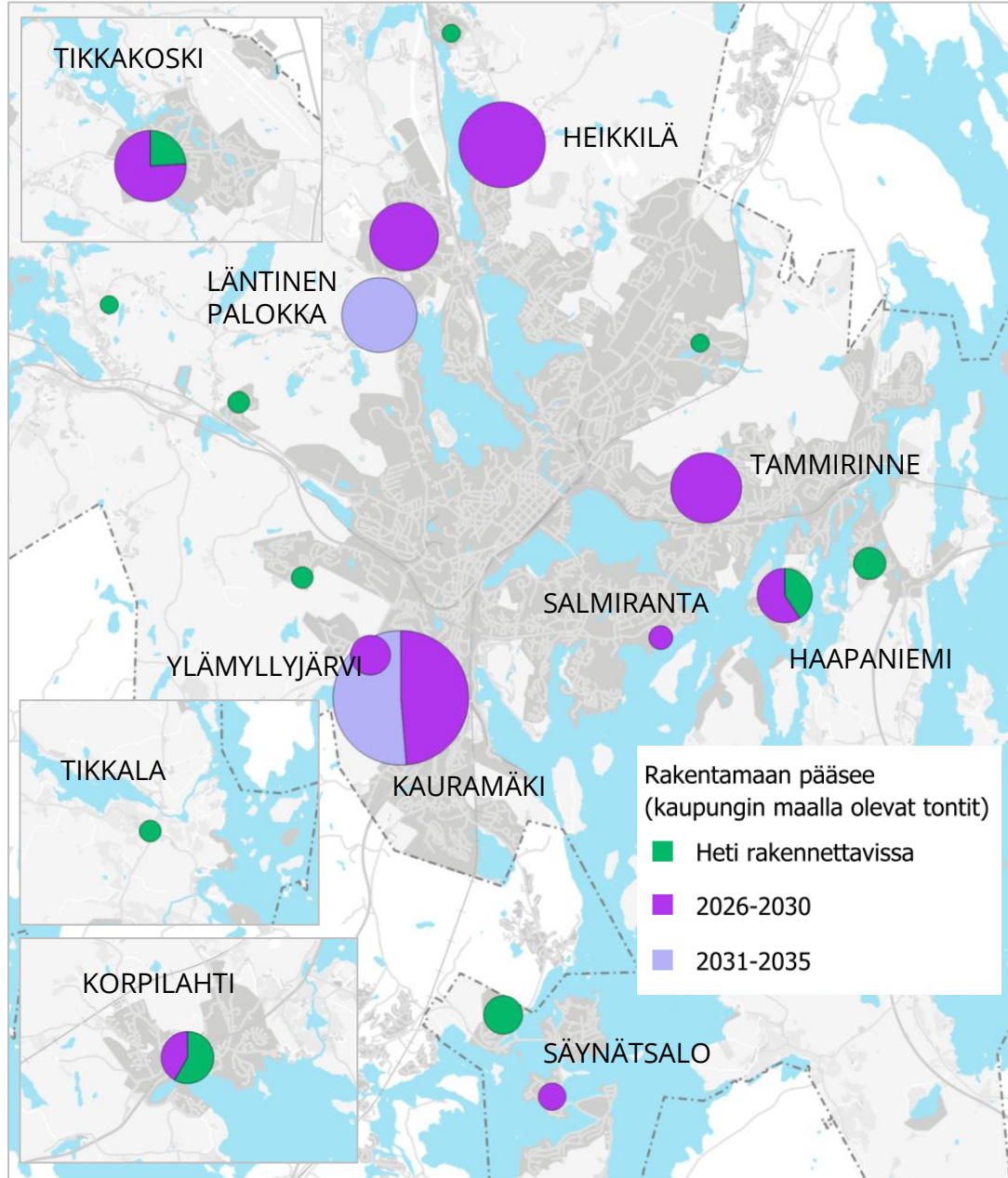
		asemakaavan vaihe				k-m ²		MARKKINOINTIAJANKOHTA/RAKENTAMAAN PÄÄSEE					
		vi	lv	ev	hyv.val.	kaupungin	yksityisen	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
KUOKKALA	Salmiranta				A	9 600	6 200			X			X
LOHIKOSKI	Apilakaari*				AR	5 230			3 510				
KELTINMÄKI	Ylämyllyjärvi II				AP	2 000			2 000				
	Mustalampi: Rajalammentie 2					X				X			
HALSSILA	Yläaitankatu 6					X				X			
HUHTASUO	Huhtakeskus				AR	1 200					X		
	Karpalokuja 5					X						X	
VAAJAKOSKI-JYSKÄ	Tammirinne				AO-2,AP,AR	8 560			3 160	X			
	Hakasenraitti				AP	X				X			
PALOKKA	Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristö				AP	1 400			1 400				
	Pappilanniitty				AR		2 350	X					
	Heikkilä				AO-2,AP	1 400				X	X		
	Nuutinkorpi				AR,AP	n. 5000					X	X	
	Savulahden pelto				AR,AP	n. 10000							X
	Savulahden laajennus				AR,AP	n. 20000							
TIKKAKOSKI	Lennostontie/Tehtaankatu				AP	1 018		1 018					
KAURAMÄKI	Kauramäki II				AP,AY	4 410		700			X		
	Ylä-Kauramäki				AR,AP	n. 17000						X	X
SÄYNÄTSALO	Säynätsalon kouluranta**				AKPY	2 400							
	Lehtisaaren Kouluranta				AO-2	360			360				
	Lehtisaaren pesulan ranta				AP	840		840					
KORPILAHTI	Teletie ja Martinpolku				AP	1 200				X			

*Arvio kaupungin vapaaseen markkinointiin tulevasta rakennusoikeudesta

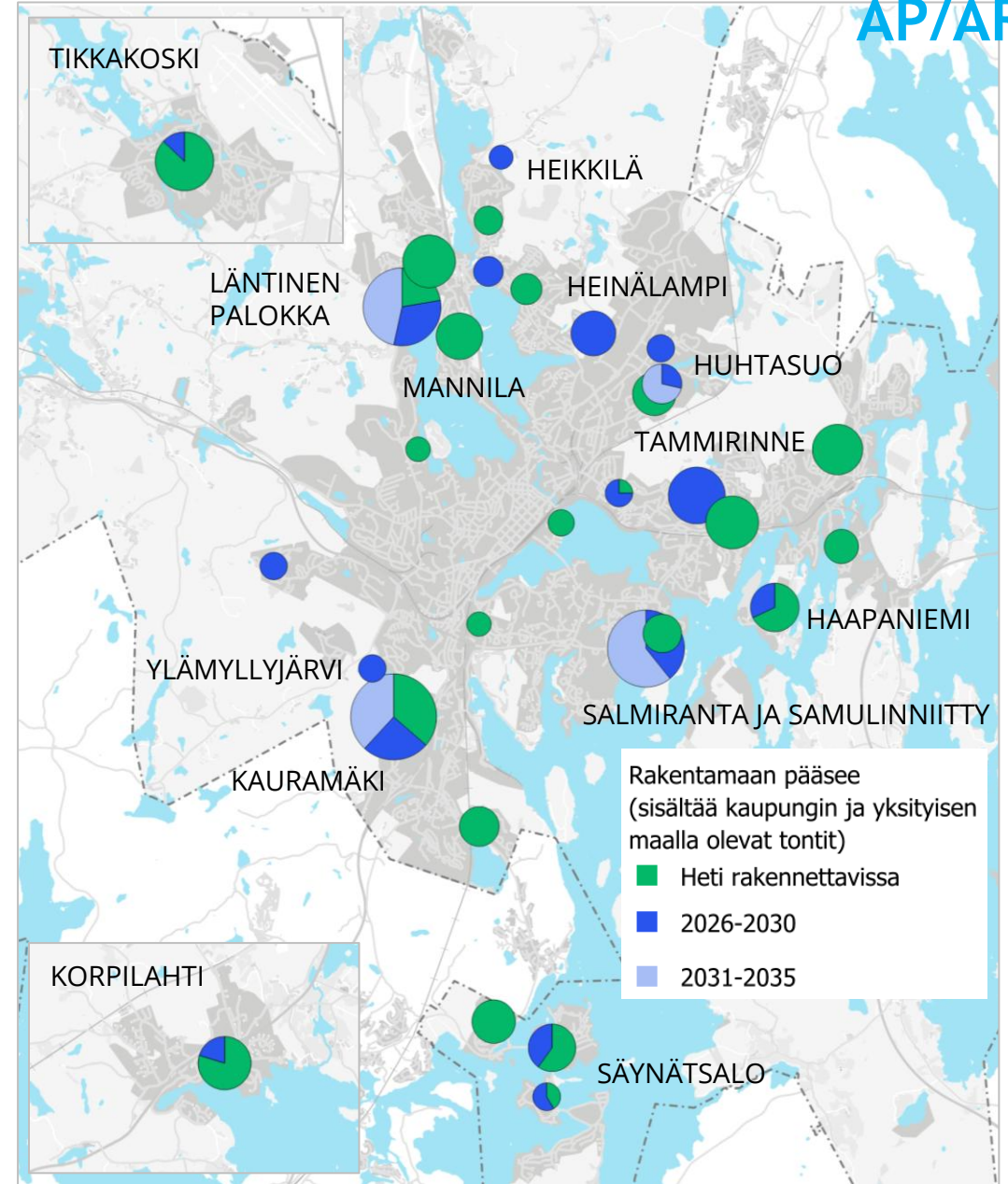
**Ajoitus täsmentyy kysynnän mukaan

X kaupungin
X yksityisen

KAUPUNGIN OMAKOTITONTIT AO



TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT AP/AR/A



KERROSTALOTONTIT

AK

KAAVAVARANTOA ON RIITTÄVÄSTI USEAMMAN VUODEN ASUNTOTUOTANTOTARPEISIIN

TAVOITTEET

Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin **50 000 k-m²** kerrostalotuotantoon.

Tavoitteen toteutuminen lasketaan kolmen edellisen vuoden keskiarvona hyväksytyistä kaavoista. Sisältää kaupungin ja yksityisen maalle tehtävät kaavamuutokset.

Ylläpidetään 5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä asemakaavavarantoa eli **250 000 k-m²**.

TILANNE 12/2025

Ei toteutunut: Vuosina 2023-2025 kaavoitettiin keskimäärin **39 200 k-m²** / vuosi. Kaavoituksen pääpaino on ollut pientalo- ja työpaikkatonteissa.

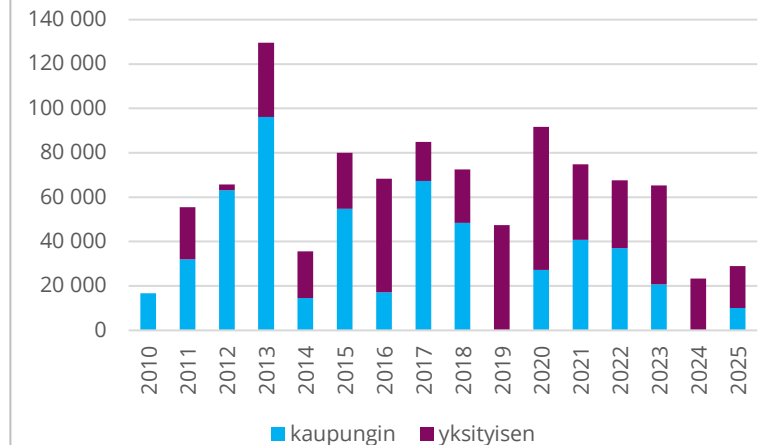
Vuonna 2025 hyväksytyt kaavat: Åströmin huvila, Sepänkatu 16, Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristö, Kurjenkuja 2

Arvio vuodesta 2026: Määrä jää alle tavoitteen. Yksittäisin laajin asemakaava on Kukkulan aloituskortteli. Yksityisten kaavamuutos-hakemusten määrä on edelleen matala ja kaupungin maalle kaavoitettavien kohteiden aikataulu on muuttunut alkuperäisestä.

Toteutunut: Kaavavarantoa kaupungin ja yksityisen maalla on yhteensä **344 600 k-m²**. Suhdanteista riippuen tämä vastaa noin 5-7 vuoden kerrostalotuotantoa. Suurin osa varannosta on yksityisen maalla (58 %).

Kerrostalovarannon laatua on arvioitu tarkemmin tämän vuoden ohjelman erityisteemassa. Sijainniltaan otollista kerrostalovarantoa on yhteensä noin 247 600 k-m². Tästä yksityisen osuus on yli 70 %.

Kaavoitetut AK-tontit k-m²
2010-2025



UUDET KERROSTALOTONTIT 2026-2035

MARKKINOINTIAJANKOHTA/RAKENTAMAAN PÄÄSEE



Ohjelmointitaulukossa on sekä kaupungin että yksityisen maalla olevia kerrostalo-kohteita. X-merkintä kuvaa tavoitetta, milloin alueelle pääsee rakentamaan (kaava lainvoimainen ja tarvittava infra toteutettu). Suuremmissa kohteissa infran toteutus ja markkinointi jaksottuvat useammalle vuodelle.

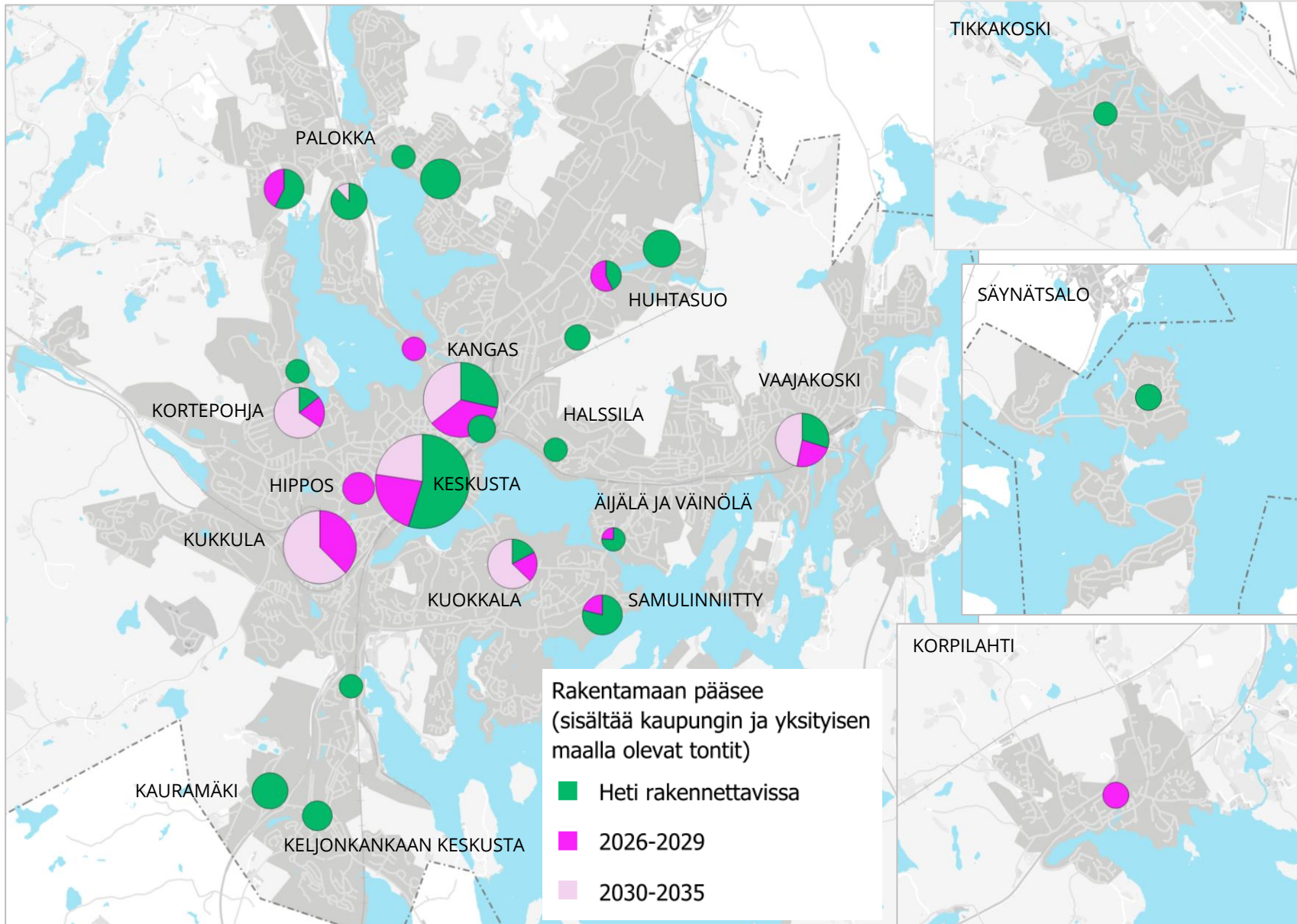
2025 kaupungin markkinoinnissa olevat kohteet
2026 kaupungin markkinoinnissa olevat kohteet (alustava)

X kaupungin X yksityisen

*Täsmenny kaavoituksen edessä sisältykö kaavaan myös asumista. Ajoitus kytkeytyy kirjastoratkaisun etenemiseen.
 ** Täsmenny Huhtakeskuksen kehittämisen edessä
 ***Ajoitus Savulahden kaavavarannon toteutumisen mukaan
 ****Palveluasumisen kohde

		vi	lv	ev	hyv.	val.	kaupungin	yksityisen	2026	2027	2028	2029	2030-2035	Alueen heti rakennettavissa oleva varanto
KESKUSTA	Yrjönkatu 36							1 650	X					86 000 k-m ² mm. Kauppakulma, Tourulan Pajala, Kalevankatu 8-10, Kyllikinkadun kortteli. Lisäksi Hippos 15 000 k-m ² (aloitus riippuvainen Hippos-hankkeen etenemisestä) Kangas 24 000 k-m ²
	Lyseon kortteli*					X								
	Löylykatu 5-7							3 500		3 500				
	Tellervonkatu 5							2 400		X				
	Sepänkatu 3							4 900		X				
	Kortteli 9:n eteläosa							4 400						
	Voionmaan koulun tontti							5 500					X	
	Kangas	kaavoitetaan vaiheittain						60 000		Infraa toteutetaan siten, että Kankaan osuus Jyväskylän vuotuisesta kerros- ja rivitalotuotannosta voi olla yhteensä n. 15 %				
	Kukkula	kaavoitetaan vaiheittain						75 000 - 90 000		Kukkulan korttelin asemakaava (20 000 k-m ²) käynnissä.				
	Ratapihan siltakorttelit						X						X	
	Keskikatu 24							2 000					X	
	Keskustan muut kohteet "Kehä Vihreän sylissä"							X		Tavoitteena käynnistää uusia kaavoituskohteita uuden keskustavision mukaisesti.				
KUOKKALA	Samulinniitty							5 050	5 050					30 000 k-m ² mm. Samulinniitty, Suuruspää
	Syöttäjänkatu 10-12							7 310		X				
	Kuokkalan louhimo							23 000					X	
KORTEPOHJA	Kortepohjan kirjaston kortteli							7 750		X				7 800 k-m ² Kortenitty ja Kortepohjan keskusta
	Kortepohjan keskusta: seuraavat vaiheet							n. 25 000			X	X	X	
HUHTASUO	Huhtakeskus**							8 000						35 000 k-m ² Kangasrinne, Vääräjärvi, Huhtakeskuksen ympäristö
HALSSILA	Heti rakennettavissa olevaa varantoa 5 200 k-m ²													
JYSKÄ-VÄINÖLÄ	Jokivieru						X					X		6 200 k-m ² Väinölänpelto
VAAJAKOSKI	Varassaari-Haapalahti							X			X			13 000 k-m ² Vaajakosken keskusta ja Savonmäki
	Vaajavirranranta							20 000					X	
PALOKKA-	Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristö***							10 050						44 000 k-m ² Savulahti, Norola, Olavintie
	Saarijärventie 47-51							2 500	13 500	X (yks.)			X (kaup.)	
	Saarijärventie 4 ja 8							5 900				X		
TIKKAKOSKI	Heti rakennettavissa olevaa varantoa n. 4 500 k-m ²													
KELJONKANGAS-KAURAMÄKI	Heti rakennettavissa olevaa varantoa n. 38 000 k-m ² mm. Kauramäessä, Keljonkankaan keskustassa ja Åströmissä. Kauramäen varannon muuttamista pienimuotoiselle rakentamiselle selvitetään.													
KORPILAHTI	Teletie ja Martinpolku****							1 500				X		Ei kerrostalotonttivarantoa

UUDET KERROSTALOTONTIT 2026-2035



- Kerrostalotonttien kaavavaranto on kasvanut rakentamisen matala-suhdanteen vuoksi. Heti rakennettavissa olevia tontteja on ympäri kaupunkia, joista suurin osa on yksityisen omistuksessa. Heikko taloustilanne on vähentänyt toistaiseksi yksityisen maalle sijoittuvien kerrostalojen kaavamuutoshakemuksia.
- Uudet kerrostalotontit sijoittuvat pääasiassa keskustaan, Kankaalle, Kukkulaan sekä aluekeskusten ytimiin tai niiden välittömään läheisyyteen.
- Pitkään markkinoinnissa olleiden toteutumattomien kaupungin kerrostalotonttien potentiaalia kaavamuutoksiin, esim. pieni-muotoisempaan rakentamiseen tullaan selvittämään.
- Jyväskylän keskustan kehittämistä ohjaa parhaillaan laadittava **Täyden kympin keskustavisio**, jonka tavoitteena on vahvistaa keskustan elinvoimaa ja luoda ympäristö, joka tarjoaa asukkaille ja yrityksille *täyden kympin kokemuksen*. Keskustavisio tukee myös keskustan täydennysrakentamista.

RAKENNUSLIIKKEILLE SUUNNATTU TONTTITARJONTA: TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT ja KERROSTALOTONTIT

TARJONTA PAINOTTUU LÄHIVUOSINA TUOTTAJAMUOTOISIIN PIENTALOTONTTEIHIN

AP/AR/A

AK

TAVOITTEET

Tarjotaan tuottajamuotoiseen pientalotuotantoon sekä kerrostalotuotantoon vuosittain vähintään **15 000 – 20 000 k-m²** uusia tontteja.

Lukuun lasketaan myös asemakaava-vaiheessa avoimella menettelyllä tarjotut tontit (kumppanuushaut). Kumppanuus-kaavoituksessa tulevat rakennuttajat ovat mukana laatimassa asemakaavaa yhteistyössä kaupungin kanssa.

TILANNE 12/2025



Toteutui lähes tavoitteen mukaisesti: Uutena markkinointiin tuli vuonna 2025 yhteensä 14 600 k-m².

Vuoden 2025 markkinointiin tulleet uudet tontit:

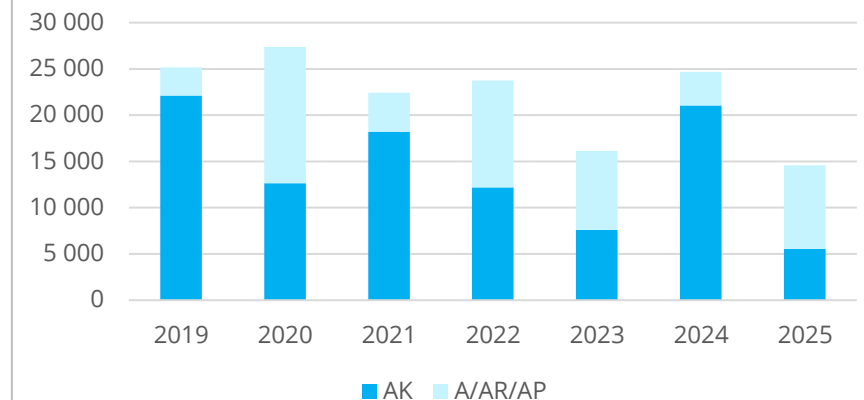
- Samulinniitty (AK, AR, AP): 4 800 k-m²
- Väinölän Äijäläntie 7 (AK): 6 200 k-m²
- Linnantie 1 (Y, palveluasumisen tontti): 1 546 k-m²
- Lehtisaaren kouluranta (A): 600/850 k-m²
- Savulahti Koukkukatu (AKR): 1200 k-m²

Arvio vuodesta 2026:

Tavoite ei täyty. Uusia tontteja on tulossa markkinointiin n. 7 600 k-m² (Kauramäki, Lehtisaaren pesulan ranta, Lennostontie ja Samulinniittyn AKY-tontinluovutuskilpailu). Lisäksi markkinointiin on tulossa tontteja, jotka kaupunki on jo aiemmin luovuttanut ja sittemmin ostanut takaisin yksityiseltä (Tikanranta ja Pupuhuhta).

Lähivuosina määrällisen markkinointitavoitteen saavuttaminen jatkuu haasteellisena. Asumisen kaavoituksen painopiste on tuottajamuotoisissa pientalotonteissa eikä uuden kerrostalotonttitarjonnan lisääminen ei ole nykyisessä taloudellisessa suhdanteessa tarkoituksenmukaista. Rakennusliikkeille suunnattu uusi tonttitarjonta kohdistuu siten pääasiassa pienimuotoiseen asuntotuotantoon, jonka kysynnän odotetaan elpyvän kerrostalotuotantoa nopeammin. Tämä kuitenkin tarkoittaa, että markkinoille tulevien tonttien kokonaisrakennusoikeus jää lähivuosina alle asetetun 15 000 k-m² tavoitteen.

Uudet markkinoidut AK ja A/AR/AP-tontit 2020-2025

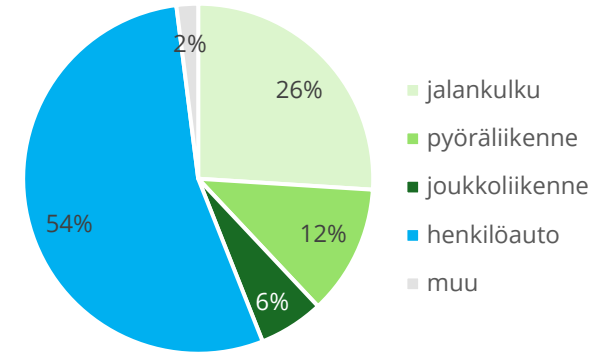


4. KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON OHJELMOINTI

JYVÄSKYLÄN KAUPUNGIN VISIONA ON OLLA HIILINEUTRAALI VUONNA 2030 JA PÄÄSTÖTÖN VUONNA 2040

- Tieliikenne aiheuttaa Jyväskylässä noin kolmanneksen kasvihuonekaasupäästöistä. Kestävän ja vähäpäästöisen yhdyskuntarakenteen edistäminen on yksi Kymppi^R-ohjelman keskeisistä tavoitteista. Kymppi^R-ohjelma ohjaa uutta asuntotuotantoa etenkin keskuksiin ja parhaan palvelutason joukkoliikenteen läheisyyteen. Näin asukkaat voivat arjessaan helpommin valita kestäviä liikkumismuotoja.
- Jyväskylässä autoistuminen on pysähtynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Samalla kävelyn ja pyöräilyn osuus on kasvanut. Vuoden 2021 henkilöliikennetutkimuksen mukaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus on yhteensä 44 %. Alle 3 km matkat tehdään usein kävellen tai pyörällä, mutta lisäämisen varaa on yhä. Erityisesti pyöräilyn osuutta voidaan vielä merkittävästi kasvattaa alle 7 km matkoilla.
- Kävelyä ja pyöräilyä voidaan edistää monin keinoin. Näitä on koottu vuoden 2025 alussa hyväksytyyn [Jyväskylän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmaan](#). Joukkoliikenteen osalta käynnissä on uuden Linkki Tulevaisuuteen 2040 -kehittämissuunnitelman laadinta, joka etenee päätöksentekoon syksyllä 2026.

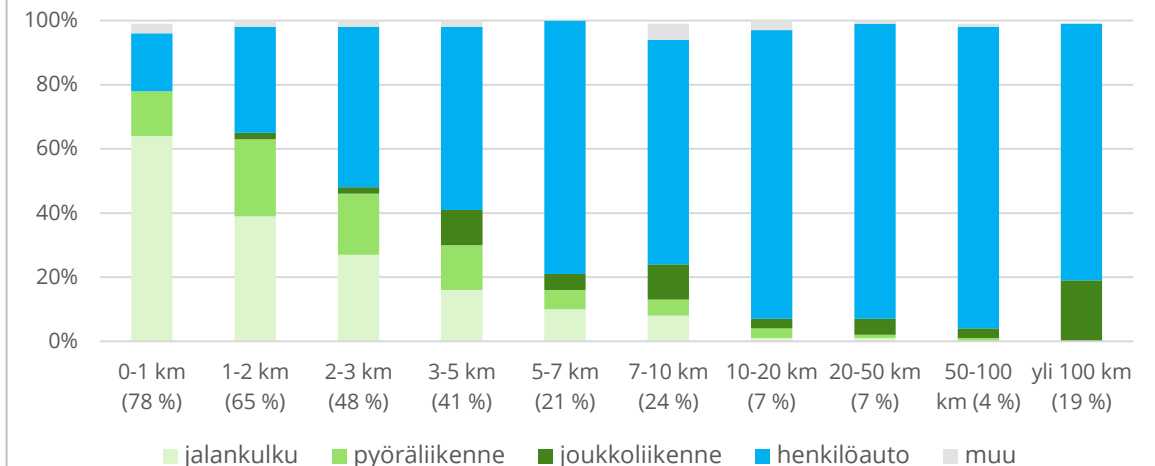
Jyväskylän kulkutapaosuus vuonna 2021



TAVOITE: Kasvatetaan kestävän liikkumisen (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne) yhteenlaskettu kulkutapaosuus **55 prosenttiin** vuoteen 2030 mennessä.

Tavoite on kirjattu Jyväskylän kaupunkiseudun ja valtion väliseen MAL-sopimukseen

Kulkutapaosuudet matkan pituuden mukaan Jyväskylän seudulla 2021



Suluissa kestävien kulkumuotojen osuus.

Lähde: valtakunnallinen henkilöliikennetutkimus 2021. Uusi valtakunnallinen henkilöliikennetutkimus on käynnissä ja tulokset ovat käytettävissä vuonna 2027.

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN KULKUTAPA-OSUUTTA KASVATETAAN PARANTAMALLA TÄRKEIMPIEN VÄYLIEN LAATUA, JOIDEN TOTEUTUSTA KYMPPI^R-OHJELMA OHJAA.

Pääverkkoon kuuluvat:

1. Pääreitit

Yhdistävät pyöräliikenteen saavutettavuus-alueella olevan aluekeskuksen kaupunkikeskukseen. Pääreiteillä on eniten käyttäjiä ja reitti suunnitellaan yleensä nopean pyöräliikenteen ehdoilla korkealla laatustandardilla.

2. Aluereitit

Yhdistävät paikalliskeskuksen kaupunkikeskukseen tai aluekeskukseen tai näihin johtavaan pääreittiin. Pyöräliikenteen aluereittien laatuvaatimukset ovat korkeat, mutta yleensä hieman pääreittiä alhaisemmat.

Pää- ja aluereittejä yhteensä

250 km

Pääreittejä 80 km: toteuma 14 %

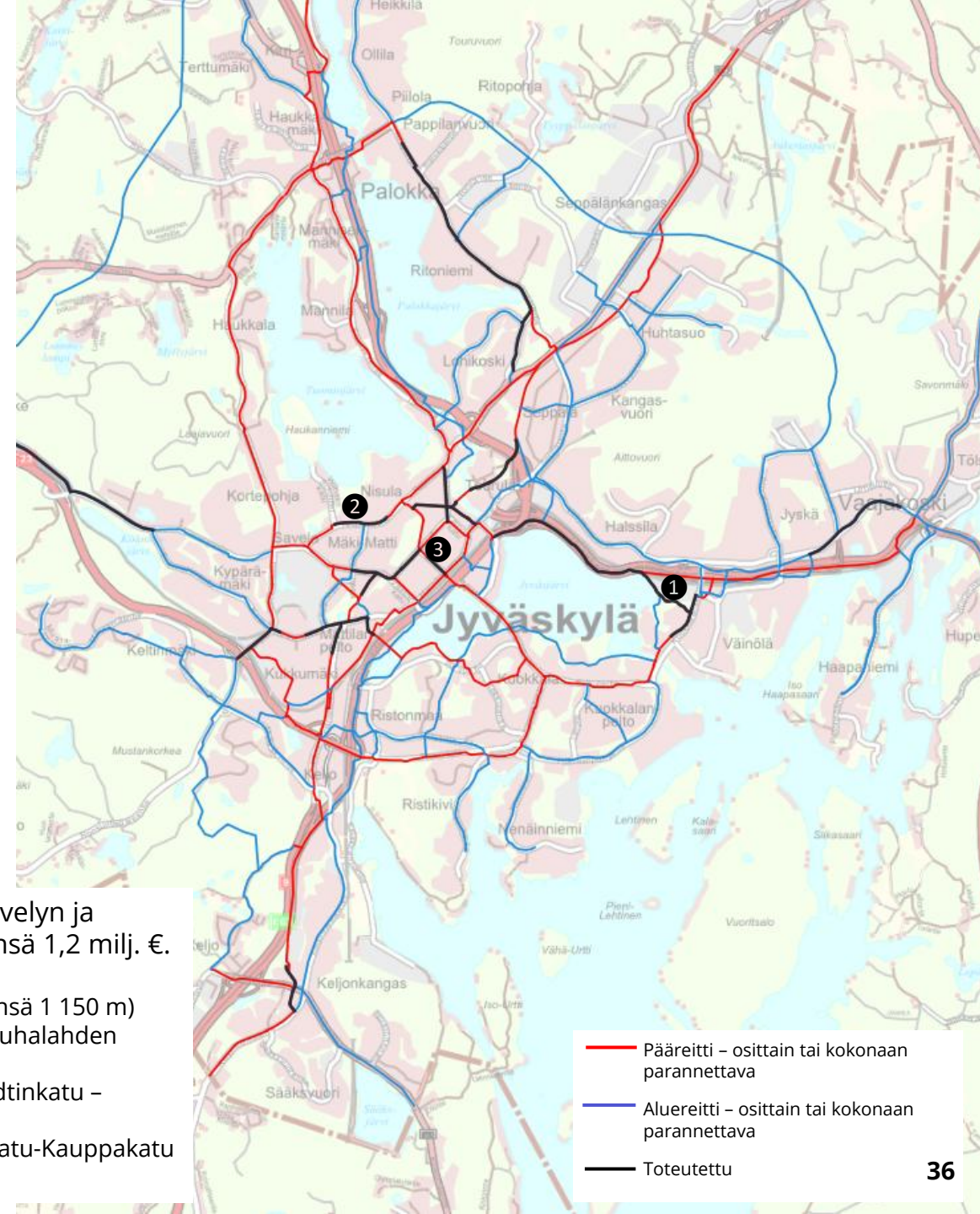
Aluereittejä 130 km: toteuma 8 %

TAVOITE: Kunnallistekniikan investointiohjelmassa varataan kävelyn ja pyöräilyn pää- ja aluereittien toteuttamiseen **3,0 milj. € / vuosi.**

Tavoite ei toteutunut vuonna 2025. Kävelyn ja pyöräilyn pääreitteihin investoitiin yhteensä 1,2 milj. €.

Vuonna 2025 toteutetut kohteet (pituus yhteensä 1 150 m)

- 1 Vaajakosken pääreitti välillä Viherlaakso, Rauhalahden voimalaitos – Kammintie
- 2 Nisulankadun pääreitti välillä Wilhelm Schildtinkatu – Kisakadun jatke
- 3 Kilpisenkadun pääreitti välillä Hannikaisenkatu-Kauppakatu (Kirkkopuiston korttelin kohta)



— Pääreitti – osittain tai kokonaan parannettava
— Aluereitti – osittain tai kokonaan parannettava
— Toteutettu

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON KOHTEIDEN OHJELMOINTIA OHJAAVAT USEAT ERI TEKIJÄT. PÄÄPAINO ON LÄHIVUOSINA KESKUSTAN LÄHEISYYDESSÄ

■ Kysyntä ja laatuvaatokset

Käytetyimmät mutta laadultaan heikoimmat väylät ovat ensisijaisia parantamiskohteita. Parantamistoimenpiteiden ensisijainen painopiste keskustan läheisyydessä ja pääreiteillä, joissa liikennemäärät ovat suurimmat.

■ Yhdistäminen muihin investointeihin

Pyöräväyliä on tarkoituksenmukaista toteuttaa samanaikaisesti muiden välttämättömien parannustöiden, kuten katujen kunnossapidon sekä energia- ja vesihuollon investointien kanssa.

■ Yhteisrahoituksen mahdollisuudet

Osa pyöräliikenteen kehittämiskohteista toteutetaan osana kaupungin ja valtion yhteisrahoitteisia keskisuuria tai suuria infrahankkeita, kuten Valtatie 4:n Palokan ja Vaajakosken hankkeet, tai osana MAL-sopimusta ohjelmoitavia pieniä MAL-hankkeita.



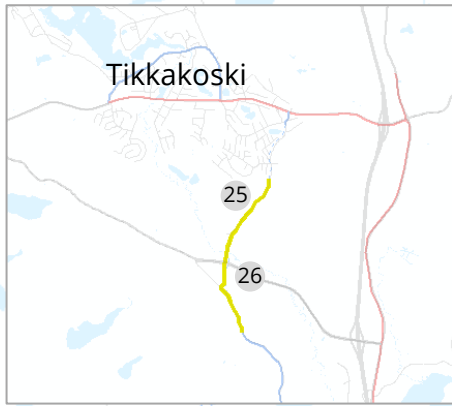
KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON OHJELMOINTI

● pääreitti ● aluereitti

		Yhteysväli	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa
KESKUSTA	Kilpisenkadun pääreitti	● Hannikaisenkatu-Kauppakatu	300 000							600 000
	Hippoksenpuiston pääreitti	● AaltoAlvarin liittymä-Keskussairaalan tie	300 000							300 000
	Hannikaisenkadun pääreitti	● Cygnaeuksenkatu-Kalevankatu	1 200 000	300 000						1 500 000
	Nisulankadun pääreitti	● Wilhelm Schildtinkatu-Pitkätie	50 000	150 000						400 000
	Rautpohjan-/Keskikadun aluereitti	● Voionmaankatu-Keskussairaalan tie		500 000	500 000					1 000 000
	Kalevankadun pääreitti	● Puistokatu-Hannikaisenkatu				100 000	250 000			350 000
	Hannikaisenkadun pääreitti	● Cygnaeuksenkatu-Alvar Aallon katu				400 000				400 000
	Kankaanrannan silta	● Kankaanpuisto-Rauhankatu					3 000 000	3 000 000		6 000 000
	Kalle Rutasen polun ja Jyrsijänkadun pääreitti	● Pitkätie-Voionmaankatu		200 000		300 000				500 000
	Yliopistonkadun pääreitti - itä	● Kilpisenkatu-Puistokatu					●	●		-
Voionmaankadun pääreitti - länsi	● Keskikatu-Palokunnankatu							●	-	
POHJOINEN	Rajakadun pääreitti	● Sepänkatu-Puistokatu	100 000	500 000	200 000					800 000
	Ruokkeentien pääreitti (MAL)	● Laajavorentie-Korppumäentie		300 000	300 000					600 000
	Ruokkeentien pääreitti (Palokanorsi) (MAL)	● Ritopohjantie-Korppumäentie		500 000	500 000					1 000 000
	Pohjoinen (Tikkakosken suunnan) aluereitti Jokelantie ja St 642 (Kirrin etl.)	● Jokelantie - St 642 (Kirrin eritasoliittymä)			300 000	300 000				600 000
	Autiokankaantien (16707) aluereitti - keskiosa (MAL)	● Mutkaperä-Hautausmaan liittymä								-
	Puuppulantien (16690) ja Autiokankaantien (16707) aluereitti (MAL)	● Hautausmaan liittymä-Mehtolantie								-
ITÄ	Vaajakosken pääreitti - Viharlaakso	● Rauhalahden voimalaitos-Kammintie	50 000							350 000
	Vaajakosken pääreitti - itäosa*	● Jyskän satama - Vaajakoskentie				●	●			-
	Haapaniementien aluereitti*	● Vt4-Pellonpääntie				●				-
	Vaajakosken pääreitti - keskiosa*	● Akkalankuja-Jyskän satama						●	●	-
ETELÄ	Satama- ja Siltakadun pääreitti	● Lutakonaukio-Survontie	500 000							500 000
	Siltakadun pääreitti	● Survontie-Pohjanlahdentie		100 000						100 000
	Pohjanlahdentien pääreitti	● Siltakatu-Hämeenpohjantie		800 000						800 000
	Keljonkankaantien aluereitti	● Kylmälahdentie-Lotilantie	500 000	500 000						1 000 000
	Länsi-Päijänteentien pääreitti (osit.MAL)	● Purokatu-Valimontie			1 500 000	1 500 000				3 000 000
	Tilkunlammentien aluereitti	● Tilkunmäentie - Kauramäen koulu		●						-
LÄNSI	Vesangantien pääreitti - itä	● Palokunnankatu-Nisulankatu		200 000						200 000
	Keskussairaalan tien pääreitti - länsi	● Valajankatu-Kyllön terveysaseman pysäkki	200 000							200 000
			M€	3,2	4,1	3,3	3,3	4,0	3,0	

*Ajoitus kytköksissä Vt 4 Vaajakosken kohdan hankkeen toteutukseen, ajoitus arvio

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON SANEERAUKSEN OHJELMOINTI



Käynnistyvät hankkeet

- 2026
- 2027-2028
- 2029 →

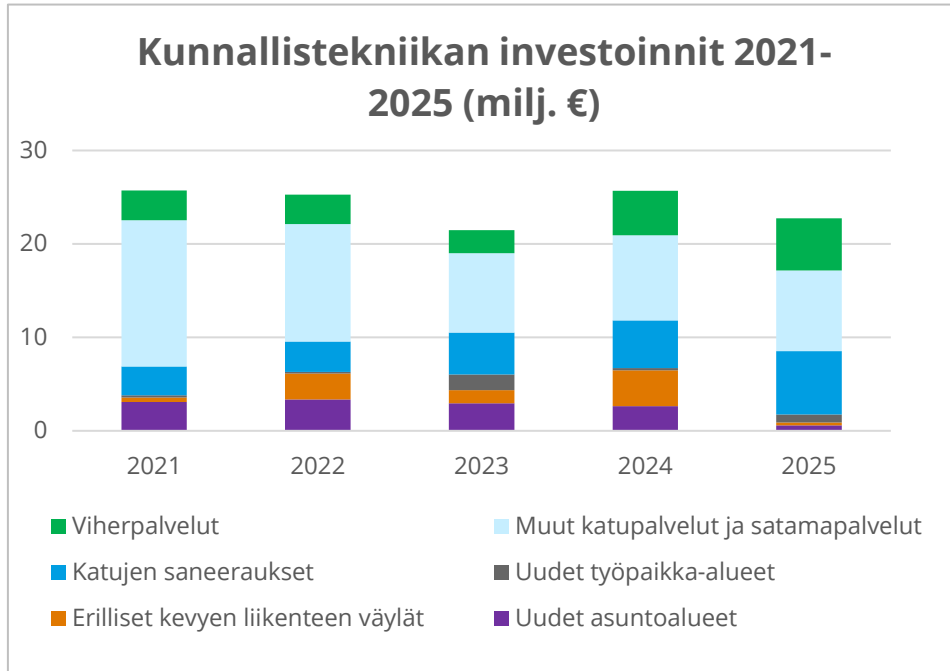
- Pääreitti – osittain tai kokonaan parannettava
- Pääreitti – osittain tai kokonaan rakentamaton
- Aluereitti – osittain tai kokonaan parannettava
- Aluereitti – osittain tai kokonaan rakentamaton

- | | | |
|-----------|---|------|
| 1 | Hannikaisenkadun pääreitti | |
| 2 | Hippoksenpuiston pääreitti | |
| 3 | Rajakadun pääreitti | |
| 4 | Satama- ja Siltakadun pääreitti | |
| 5 | Keskussairaalan tien pääreitti - länsi | |
| 6 | Keljonkankaantien aluereitti | |
| 7 | Tilkunlammentien aluereitti | |
| 8 | Rautpohjankadun ja Keskikadun aluereitti | 2027 |
| 9 | Kalle Rutasen polun ja Jyrsijänsäntien pääreitti | 2027 |
| 10 | Ruokkeentien itäosan pääreitti – itä (Palokanorsi) | 2027 |
| 11 | Ruokkeentien itäosan pääreitti – länsi | 2027 |
| 12 | Siltakadun pääreitti | 2027 |
| 13 | Pohjanlahdentien pääreitti | 2027 |
| 14 | Vesangantien pääreitti – itä1 | 2027 |
| 15 | Pohjoinen (Tikkakosken suunnan) aluereitti Jokelantie ja st 642 (Kirrin eritasoliittymä) | 2028 |
| 16 | Länsi-Päijänteentien ja Valimontien pääreitti | 2028 |
| 17 | Kalevankadun pääreitti | 2029 |
| 18 | Hannikaisenkadun pääreitti – Alvan Aallon katu-Cygnaeuksenkatu | 2029 |
| 19 | Vaajakosken pääreitti – itäosa | 2029 |
| 20 | Haapaniementien aluereitti | 2029 |
| 21 | Kankaanrannan silta | 2030 |
| 22 | Yliopistonkadun pääreitti – itä | 2030 |
| 23 | Voionmaankadun pääreitti – länsi | 2031 |
| 24 | Vaajakosken pääreitti – keskiosa | 2031 |
| 25 | Autiokankaantien (16707) aluereitti - keskiosa (MAL-rahoituksesta riippuva) | |
| 26 | Puuppolantien (16690) ja Autiokankaantien (16707) aluereitti etelä (MAL-rahoituksesta riippuva) | |

5. VAIKUTUKSET KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTOINTEIHIN

KYMPPI^R-OHJELMAN KOHTEET KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTOINTIOHJELMASSA

PAINOPISTE SIIRTYY TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN SEKÄ TULEVIEN SUURHANKKEIDEN ENNAKOINTIIN



- Vuosina 2021-2025 uusien asuinalueiden investoinnit jäivät selvästi edellistä viisivuotiskautta pienemmiksi, koska asuinrakentamisen painopiste on siirtynyt yhä vahvemmin täydennysrakentamiseen. Vuonna 2025 investoinnit uusiin alueisiin olivat poikkeuksellisen vähäiset (alle 0,6 milj. €), sillä useiden alueiden toteutus viivästyi kaavavalitusten vuoksi. Vuonna 2026 kunnallistekniikan toteutuksessa panostetaan erityisesti Kauramäkeen, koska alueelle myönnetty ARA:n kunnallistekniikka-avustus on käytettävä kuluvan vuoden aikana.
- Kymppi^R2026-ohjelman perusteella uusien asuinalueiden vuotuinen investointitarve vaihtelee lähivuosina 2,7–4,2 milj. € välillä. Kunnallistekniikan kokonaisinvestointitarve kasvaa vuosina 2027–2028, jolloin toteutetaan vt 4:n Palokan kohdan parannus, josta kaupungin osuus on 11 milj. €. Vuoden 2027 investoinneista päätetään syksyllä 2026 talousarvion ja investointiohjelman hyväksymisen yhteydessä. Mahdollisten talouden sopeuttamispaineiden vuoksi Kymppi^R-ohjelmointia voidaan joutua tarkistamaan.



Keskimääräinen investointitaso / vuosi sekä %-osuus kunnallistekniikan investointiohjelmasta

2016-2020

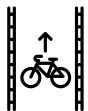
2021-2025



uudet asuinalueet

4 milj. €
(20,8 %)

2,5 milj. €
(10,5 %)



erilliset kevyen liikenteen väylät

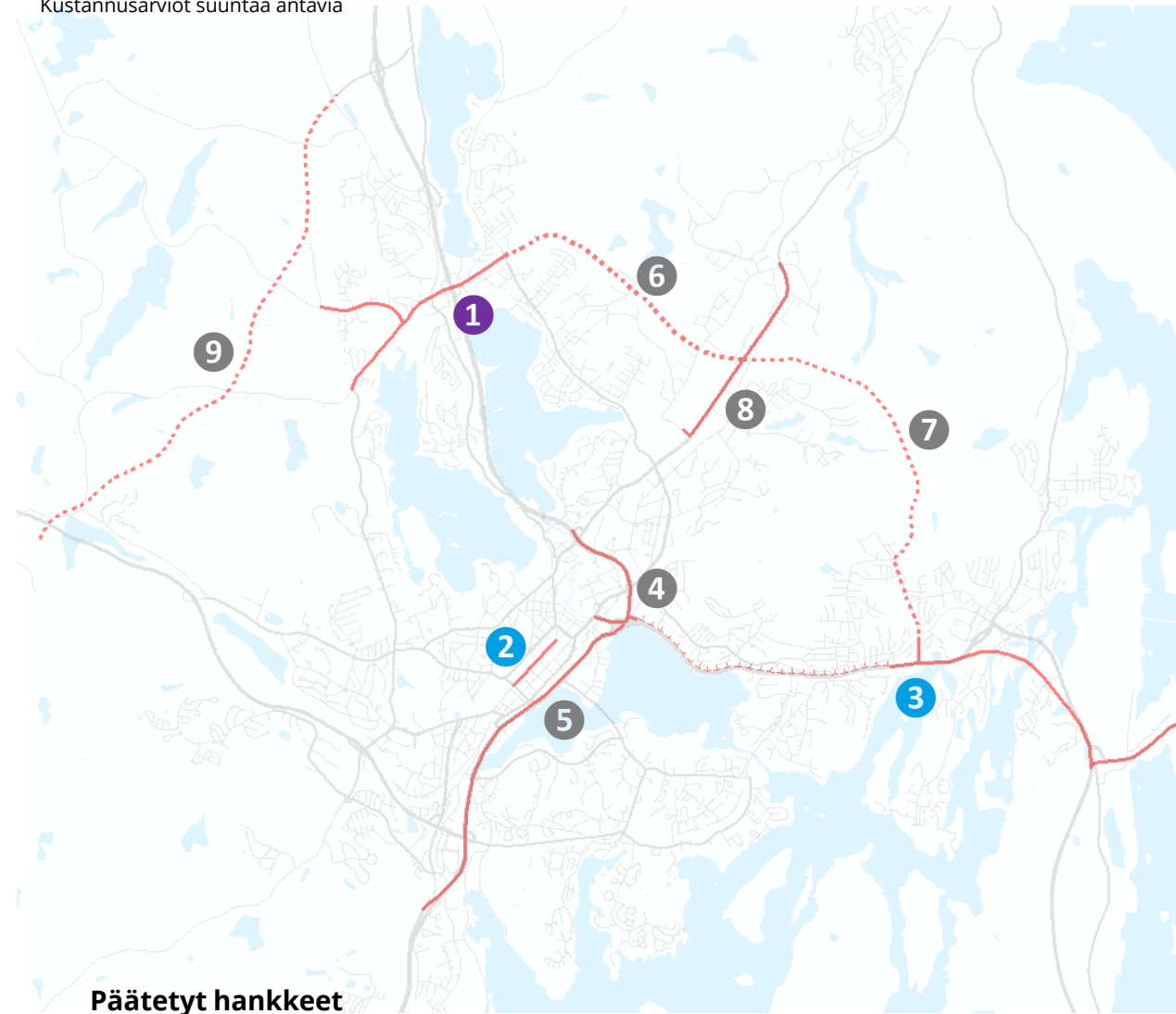
tiedot saatavilla
vuodesta 2018 lähtien

1,7 milj. € (7,2 %)

- Kymppi^R-ohjelman tavoitetaso kävelyn ja pyöräilyn pääverkon toteuttamiseen on 3 milj. €/ vuosi. Tavoite on saavutettavissa, mikäli hankkeiden suunnittelu etenee ohjelman mukaisesti.
- Jyväskylällä on tulevana vuosikymmeninä edessään useita maantie- ja katuverkon kehittämishankkeita, joiden rahoitustarpeet on tunnistettava ajoissa. Hankkeet on koottu sivulle 42. Lisäksi kunnallistekniikan uusimiseen panostetaan erityisesti keskustan alueella julkisten suurhankkeiden toteuttamisen myötä.

MERKITTÄVIMMÄT KATU- JA MAANTIE-VERKON KEHITTÄMISHANKKEET

Kustannusarviot suuntaa antavia



Päätetyt hankkeet

- Vt 4 Palokan kohdalla ja Ruokkeentien itäosa**
 - Yhteisrahoitteinen MAL-hanke, jonka rakentaminen alkaa keväällä 2027. Urakkakilpailutus loppuvuonna 2026.
 - Kokonaiskustannus 26,5 milj. € (kaupunki 11 milj., valtio 15,5 milj.)

Todennäköisesti 10 vuoden kuluessa toteutuvat

- Kauppakatu välillä Aren aukio – Seminaarinaukio**
 - Kauppakatu uudistuu monikäyttöiseksi, kaupunkikuvallisesti kiinnostavaksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää erilaiset toiminnalliset tarpeet, kult.hist. arvot ja kaupunkivihreän.
 - 1. vaiheen katusuunnittelu aloitettu keväällä 2026 (kävelykatuusuus Aren Aukio-Kilpisenkatu).
 - n. 8-10 milj. €
- Vt 4 Vaajakosken kohd. ja Aholaita-Haapalahti meluntorjunta**
 - Ensisijaisesti TEN-T ydinverkon valtatie sujuvuus- ja turvallisuushanke. Myös kaupunkiliikenteen ja maankäytön hyötyjä.
 - Valtion väyläverkon investointiohjelman 2026-2034 luonnoksessa prioriteetti luokassa 1, johon kuuluvat hankkeet on tunnustettu investointiohjelmaan valituista hankkeista kaikkein tärkeimmiksi.
 - n. 225,0 M€ (kustannusjako avoin)

Myöhemmin - ei ajoitettavissa

- Vt 4 Jyväskylän kohdalla (Aholaita-Lohikoski)**
 - TEN-t ydinverkon ja katuverkon sujuvuus ja liikenneturvallisuus, kaupunkikehitys.
 - Ei sisälly valtion väyläverkon investointiohjelmaan 2027-2034.
 - Tiesuunnitelmaa (2019) ei toteuteta sellaisenaan vaan suunnitteluratkaisua uudistetaan käynnissä olevassa esisuunnittelussa. Kohde suunnitellaan osittain uudelleen.
- Vt 9 Aholaita-Pumperi**
 - Sisältää mm. Satamakadun ja Mattilanniemen tasoliittymien kehittämisen eritasoliittymiksi, jalankulun ja pyöräilyn alitus- ja ylitysjärjestelyjä, Ristonmaan eritasoliittymän täydennykset ja vt 9 pääsuunnan muutoksen Pumperissa.
 - Esisuunnitteluvaiheessa. Aluevaraussuunnitelma käynnistynyt 2023 ja valmistuu 2026.
 - Toistaiseksi ei kustannusarviota. "Työluku" 115,0 M€
- Koillisen kehäkadun itä- ja länsiosat**
 - Seppälänkankaan ja Palokankaan teollisuus-, työpaikka- ja logistiikka-alueiden saavutettavuuden sekä huoltovarmuuden parantaminen, alueiden välisen saavutettavuuden kohentaminen ja maankäytön mahdollistaminen. Osa kehätietä rakennetaan Itäisen Seppälänkankaan rakentamien yhteydessä
 - Yht. n. 31,0 M€
- Laukaantien 2. vaihe (uudelleenarvioitava)**
 - Jatketaan Laukaantien (st 637) 2+2 ratkaisua välille Sorastajantie-Kuormaajantie. Toteutetaan 1. vaiheessa tekemättä jääneet pääsuunnan parannukset, loput tonttiyhteydet, jalankulku- ja pyöräväylät jne. Kustannus n. 19,0 M€.
 - Kuuluu tekeillä olevaan st 637 hankearvioitiin Jkl-Laukaa. Tiesuunnitelma vuodelta 2013 (osittain hyväksytty ja vanhentunut).
 - Mahdollinen koillisen kehäkadun toteuttamisen arvioidaan vähentävän merkittävästi Laukaantien liikennemäärää Poratien liittymän eteläpuolella. Hankkeen toteutus muuttaa aiemmin ajatellun hankkeen edellä kuvattua sisältöä. Parantamistarve riippuu koillisen kehäkadun toteutuksesta.
- Läntisen kehän pohjoisosa välillä vt18/23 -vt4**
 - Pitkämatakaista ja seudullista liikennettä välittävä kehätie. Rakennetaan seututietasoisiksi maantieksi.
 - Esisuunnitelma vuodelta 2023.
 - n. 71,0 M€ (kustannusjako avoin)

6. YHTEENVETO



YHTEENVETO 1/2

- **Väestönkasvu hidastui selvästi vuonna 2025.** Kasvu jäi alle 1000 asukkaan ensimmäistä kertaa sitten 1990-luvun lamavuosien. Kuntien välinen nettomuutto jatkui toista vuotta lievästi tappiollisena. Erityisesti Helsinki ja Tampere vetävät nuoria aikuisia ja kilpailu osaaajista kasvaa. Työllisyystilanteen parantaminen on ratkaisevaa kehityksen kääntämiseksi.
- **Asuntotuotanto jatkui poikkeuksellisen matalana.** Merkittävää käännettä valmistuneissa asunnoissa ei ole odotettavissa vielä vuoden 2026 aikana. Heikko kuluttajaluottamus, rakentamisen näkymät ja geopolitiittinen epävarmuus jarruttavat rakentamista. Alkuvuodesta 2026 myönnettyjen lupien perusteella on kuitenkin nähtävissä kasvua.
- **Valtion tukema tuotanto on tasoittanut suhdannekuoppaa.** Jatkossa määrä tulee vähenemään jatkossa nykyisen hallitusohjelman linjausten mukaisesti. Odotettavissa on, että **kerrostalorakentaminen keskittyy jatkossa aiempaa suppeammalle alueelle**, jolla on sijaintinsa puolesta parhaat edellytykset vapaarahoitteiselle tuotannolle. Kysyntä painottuu todennäköisesti aiempaa vahvemmin keskustaan ja sen lähiympäristöön sekä Kankaalle ja jatkossa myös Kukkulaan. Keskustan ulkopuoliset aluekeskukset voivat silti olla hintatasoltaan kilpailukykyisiä, jos maantasopysäköinti on mahdollista ja lähiympäristön palvelut ovat riittävän hyvät.
- **Kaupungissa toimivien rakennusliikkeiden monipuolisuus** edistää hankkeiden toteutumista myös heikommassa markkinassa. Uusien toimijoiden saaminen markkinoille on siten tavoiteltavaa.
- Kerrostalotonttien osalta lainvoimaista kaavavarantoa ja uusia kaavoituskohteita on ohjelmassa laskennallisesti vähintään 10 vuoden tarpeisiin. Yksityisen omistuksessa olevat tontit ovat sijainniltaan pääsääntöisesti kerrostalorakentamiseen otollisella sijainnilla. Sen sijaan osa kaupungin tonttitarjonnasta varannosta on **suhteellisen vanhaa tai tontit eivät vastaa sijainniltaan tai mitoitukseltaan tämän hetkistä kysyntää, eivätkä ne näin ollen toteudu sellaisenaan ilman muutostoimenpiteitä.** Kaupungin omistamien tonttien soveltuvuutta ja kaavamuutosmahdollisuuksia esim. pienimuotoisemmalle rakentamiselle selvitetään yhdessä rakennusliikkeiden kanssa.

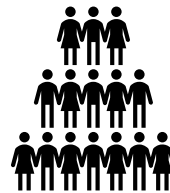
YHTEENVETO 2/2

- **Kaupungin aktiivisen maapolitiikan rooli** korostuu jatkossakin, erityisesti valtion tukeman tuotannon edellytysten edistämisessä. Hyvillä sijainneilla, kaupungin maalla olevien kerrostalotonttien riittävä varanto on tärkeää myös tontinmyyntitulojen kannalta.
- **Omakotitontteja on kaavoitettu tavoitteen mukaisesti** ja varanto on kuluvan vuoden aikana noussut tavoitetasolle (300 tonttia). Tontteja on viime vuosina luovutettu keskimääräistä vähemmän ja myös tänä vuonna jäädytettiin alle tavoitteen. Talouden suhdanteiden lisäksi tähän ovat vaikuttaneet kaavavalituksista johtuneet markkinoinnin viivästykset. Toisaalta tämä on parantanut aiemmin markkinoille tulleiden tonttien menekkiä. **Lähivuosina markkinointiin tulee tontteja pitkään odotetuilta alueilta** kuten Tammirinteeltä ja suosituksen Kauramäen tonttimarkkinointi jatkuu syksyllä 2026. **Omakotitalojen rinnalle pyritään lisäämään monipuolista pientalotuotantoa** eri kohderyhmien tarpeisiin ja laajentamaan ammattirakentajille suunnattua tonttitarjontaa.
- **Suurin osa uusista asumisen kohteista on täydennysrakentamista, joka ei vaadi uutta kunnallistekniikkaa.** Uusien asuinalueiden vuotuinen investointitarve vaihtelee lähivuosina 2,7-4,2 miljoonan euron välillä. Investointitarpeet kasvavat vuosina 2027–2028 valtatie 4 Palokan kohdan parannushankkeen myötä. Hanke on tärkeä myös Kymppi^R-ohjelmalle, sillä se mahdollistaa uusien asuinalueiden kaavoittamisen Läntiseen Palokkaan. Kaupungilla on tulevana vuosikymmeninä edessään myös useita muita maantie- ja katuverkon kehittämishankkeita, joiden rahoitustarpeet on tunnistettava ajoissa. Lisäksi kunnallistekniikan uusimiseen panostetaan erityisesti keskustan alueella julkisten suurhankkeiden toteuttamisen myötä.
- **Kävelyn ja pyöräilyn pääverkon parantamiseen varattu 3 miljoonan euron vuosittainen investointitavoite toteutunee lähivuosina**, mikäli hankkeiden suunnittelu etenee ohjelman mukaisesti.
- **Haastavassa markkinatilanteessa korostuu pitkäjänteisen kehittämisen ja visionäärisen suunnittelun merkitys.** Esimerkiksi tekeillä oleva *Täyden kympin keskustavisio* suuntaa kehittämistä yli suhdanteiden ja varmistaa, että keskustan elinvoimaa, saavutettavuutta ja vetovoimaa vahvistetaan johdonmukaisesti myös taloudellisesti epävarmoina aikoina. Tämä luo vahvan pohjan myös Kymppi^R-ohjelman tavoitteiden toteutumiseksi.

LIITE 1

ALUEELLINEN VÄESTÖARVIO, TONTTIKYSYNTÄ JA RAKENTAMINEN

ALUEELLISESSÄ VÄESTÖ- KEHITYKSESSÄ NÄKYVÄT TÄYDENNYSRAKENTAMINEN SEKÄ LAAJEMPIEN UUSIEN PIENTALO- VALTAISTEN ALUEIDEN TOTEUTUMINEN



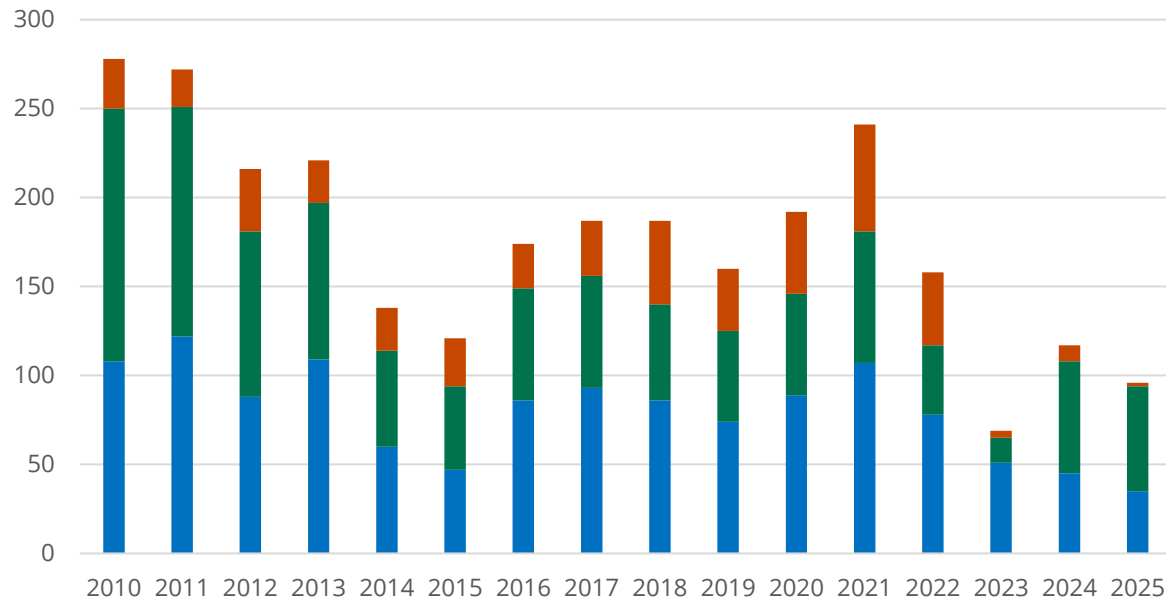
Väestömäärän kehitys vuosina 2010-2025 ja ennuste vuoteen 2040

	2010	2025	2040	Muutos 2010-2025		Muutos 2025-2040	
Kantakaupunki	25 236	32 906	39 200	7 670	30,4 %	6 294	19,1 %
Kypärämäki-Kortepohja	10 537	12 921	13 200	2 384	22,6 %	279	2,2 %
Lohikoski-Seppälänkangas	4 647	4 696	4 600	49	1,1 %	-96	-2,0 %
Huhtasuo	8 691	9 845	10 600	1 154	13,3 %	755	7,7 %
Kuokkala	16 909	18 487	19 500	1 578	9,3 %	1 013	5,5 %
Keltinmäki-Myllyjärvi	7 513	7 032	7 000	-481	-6,4 %	-32	-0,5 %
Keljo	5 550	8 038	10 300	2 488	44,8 %	2 262	28,1 %
Halssila	5 479	6 209	6 100	730	13,3 %	-109	-1,8 %
Säynätsalo	3 357	3 124	3 100	-233	-6,9 %	-24	-0,8 %
Tikkakoski-Nyrölä	5 458	5 085	4 800	-373	-6,8 %	-285	-5,6 %
Palokka-Puuppola	14 515	17 613	20 000	3 098	21,3 %	2 387	13,6 %
Vaajakoski-Jyskä	14 595	15 172	17 200	577	4,0 %	2 028	13,4 %
Kuohu-Vesanka	2 136	2 644	2 700	508	23,8 %	56	2,1 %
Korpilahti	5 023	4 558	4 300	-465	-9,3 %	-258	-5,7 %
Ei tietoa	1 193	1 565	1 600	372	31,2 %	35	2,2 %
YHTEENSÄ	130 839	149 895	164 200	19 056	14,6 %	14 305	9,5 %

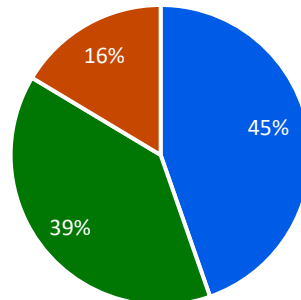
- Kantakaupungin sisällä väestömäärä on kasvanut etenkin keskustassa ja Kankaalla.
- Muita merkittäviä väestönkasvun painopistealueita ovat olleet Kortepohja, Mannisenmäki, Pohjois-Kuokkala, Keljonkangas, Kauramäki, Äijälänranta sekä Läntinen Palokka.
- Väestömäärältään laskevia alueita ovat olleet Keltinmäki-Myllyjärvi, Tikkakoski, Säynätsalo ja Korpilahti.

MYÖNNETTYJEN PIENTALOLUPIEN MÄÄRÄ LASKI EDELLISVUODESTA

Vuosina 2010-2025 myönnetyt omakoti- ja paritaloluvat Jyväskylässä



- Kaupungin luovuttamalle maalle
- Yksityisen maalle
- Yksityisen maalle, purettu rakennus



Vuosina 2010-2025 myönnettyistä pientaloluovista Jyväskylässä

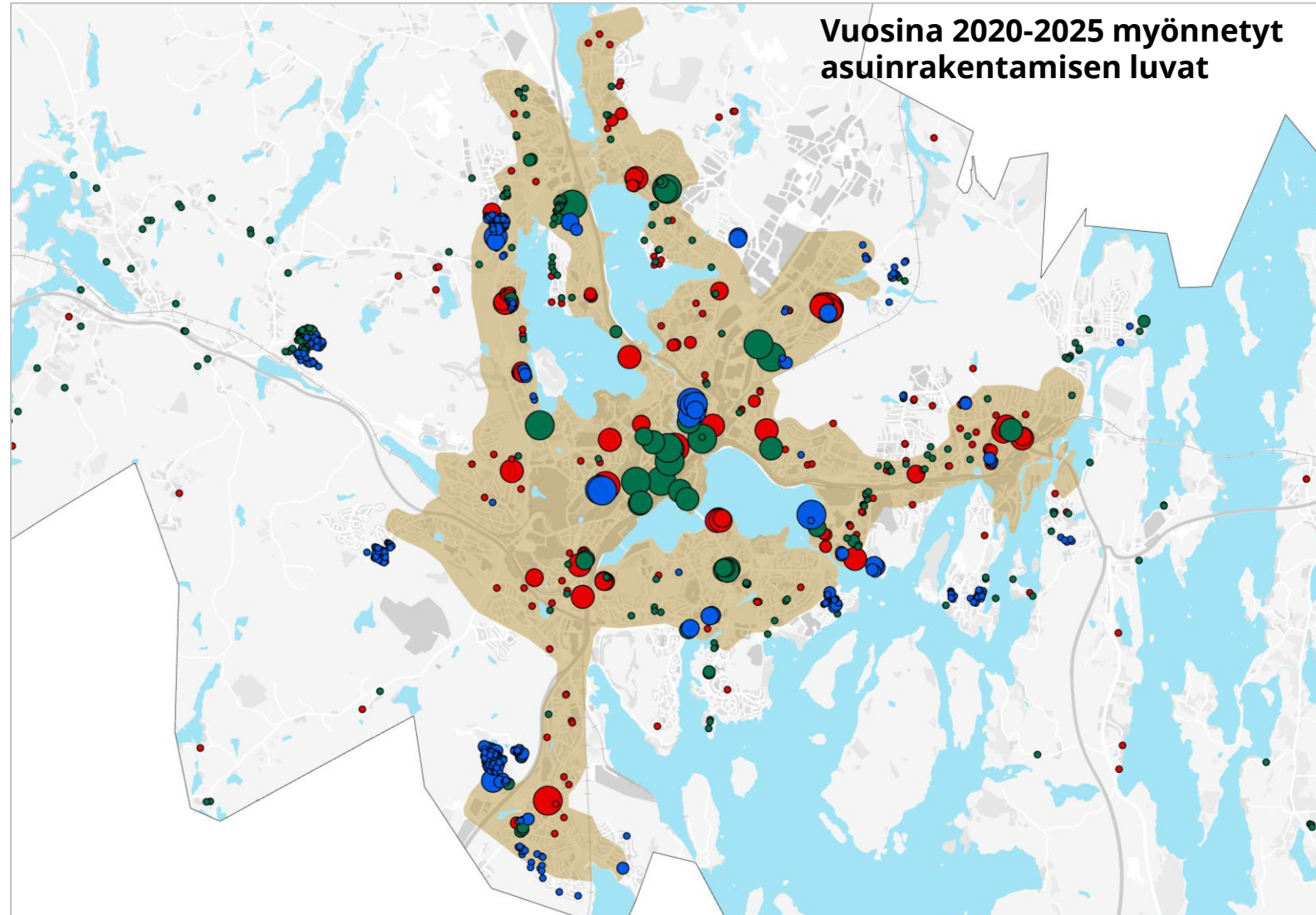
81 %
asemakaava-
alueille

12 %
7 %

maaseudun osayleiskaava-
alueille
muu maaseutu

- Yhä suurempi osuus Jyväskylään rakennettavista pientaloista rakennetaan asemakaava-alueelle. 2010-luvun alkupuolella vuosittainen osuus oli keskimäärin 76 %. Vuonna 2025 osuus oli 84 %.
- Omakoti- ja paritaloluovista lähes puolet on myönnetty viimeisen 15 vuoden aikana kaupungin luovuttamalle maalle. Kaupungin osuus on viime vuosina kaventunut.
- Pientalorakentamisessa paritalojen osuus on ollut joinakin vuosina Jyväskylässä huomattava. Joinakin vuosina paritalojen osuus myönnettyistä pientaloluovista on ollut jopa yli 40 %. Vuonna 2025 osuus oli 21 %.
- Trendinä pientalorakentamisessa näkyy huoneistoalan pientyminen. Vuonna 2025 Jyväskylään valmistuneiden pientalojen keskimääräinen huoneistoala oli 118,2 m² / asunto, kun se vielä 2010-luvun alkupuolella oli korkeimmillaan lähes 145 m².

PURKAVA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN* KOROSTUU KESKEISILLÄ SIJAINNEILLA

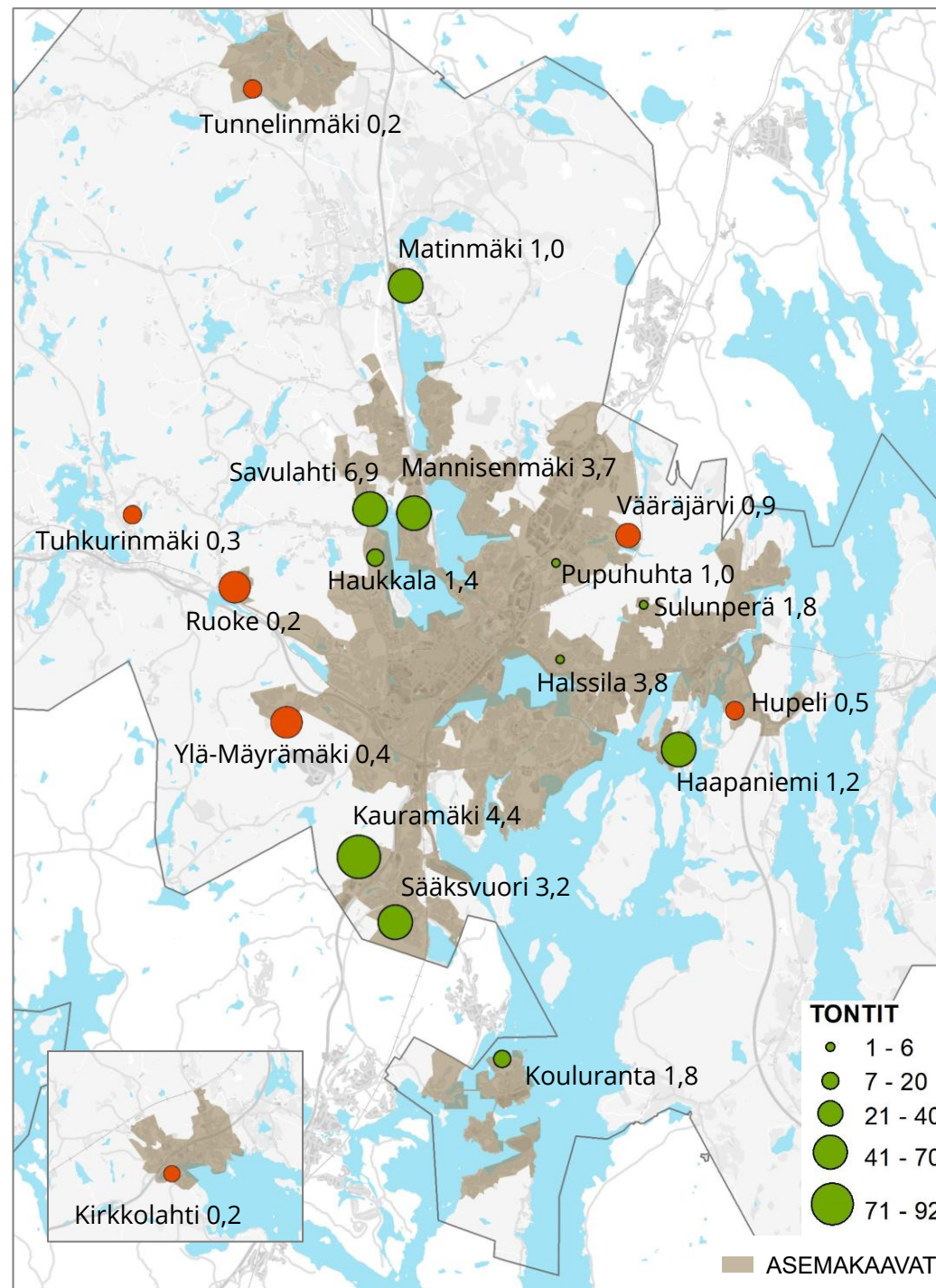


*Purkavalla täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista, jossa vanha rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi, yleensä suurempi ja tehokkaammin rakennusoikeutta hyödyntävä rakennus.

SUURIN OMAKOTITONTTIEN KYSYNTÄ OLLUT HYVIEN (JOUKKO)LIIKENNE-YHTEYKSIEN JA PALVELUJEN ÄÄRELLÄ OLEVILLA TONTEILLA

- Merkittävä osa uusista omakotitaloista rakennetaan Jyväskylässä kaupungin luovuttamille tonteille.
- Tonttien kysyntä on vaihdellut paljon sijainnin mukaan. Esimerkiksi keväällä 2022 Kauramäkeen tuli yli seitsenkertainen määrä hakemuksia haettaviin tontteihin nähden.
- Vuonna 2025 ei tullut markkinointiin uusia tontteja kaavavalitusten vuoksi. Vuonna 2024 kaupunki luovutti pientalotontteja vain Ylämäyrämäestä. Ylämäyrämen vuoden 2024 tonttihaussa hakemuksia tuli selkeästi vähemmän kuin mitä tontteja oli tarjolla, mutta vapaaksi jääneille tonteille on tullut hyvin varauksia kuukausihaussa.

→ Tonttitarjonnassa pelkän määrän varmistamisen sijaan oleellista on kiinnittää huomioita tonttien sijaintiin sekä huomioida rakentamisen suhdanteet.



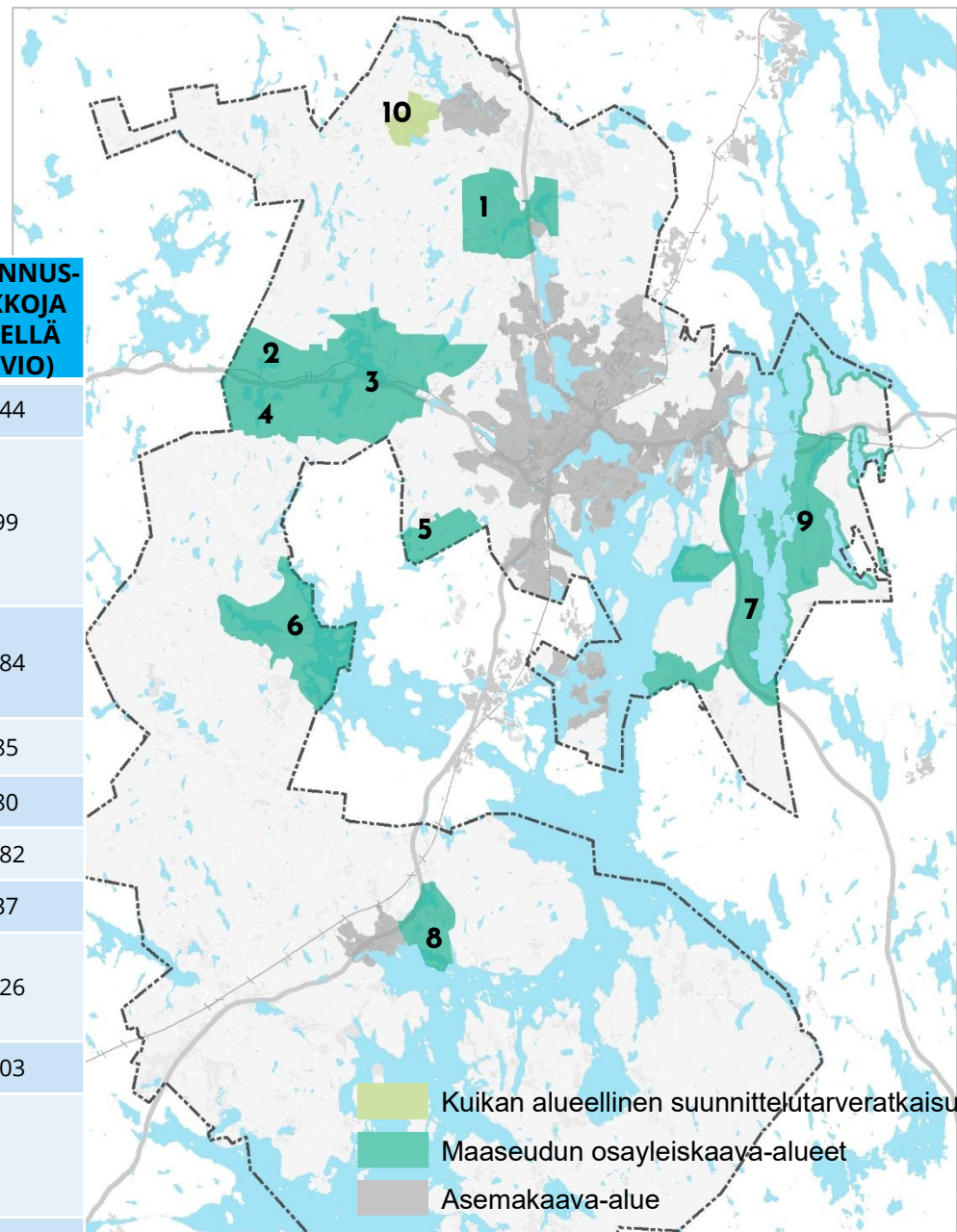
Vuosina 2016-2024 uutena markkinointiin tulleet omakotitontit ja hakemusten määrä / tontti.

MAASEUDUN KAAVOITETUT RAKENNUSPAIKAT

MAASEUDUN OSAYLEISKAAVA-ALUEIDEN PIENTALOLUPIEN MÄÄRÄ KASVOI EDELLISVUODESTA

Myönnetyt asuinrakennusluvut 2010-2025

	KAAVAN VUOSI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	RAKENNUS-PAIKKOJA JÄLJELLÄ (ARVIO)	
1	Puuppola-Lintukangas	2007	8	18	7	6	2	3	3	2	5	2	4	5	2	0	4	3	144
2	Kuohu-Vesanka-Ruoke: länsiosa (pl. Kuohun taajama)	2011	5	2	2	0	1	1	1	0	1	1	1	1	0	0	0	0	99
3	Kuohu-Vesanka-Ruoke: Vesanka	2011	10	15	20	7	3	7	12	8	4	2	5	3	6	2	3	6	184
4	Kuohun taajama	2019	0	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	85
5	Taka-Keljo	1993	1	1	2	0	0	1	2	0	0	2	1	3	1	0	0	0	80
6	Tikkala	2011	2	2	3	0	4	3	3	2	2	2	0	0	3	2	2	1	182
7	Oravasaari	2011	4	2	3	0	2	3	1	1	1	0	4	3	0	0	0	1	37
8	Maatianjärvi (Raspio-Ilioniemi oyk)	2014	0	0	0	0	2	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	126
9	Leppälahti	2019	0	0	0	2	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	4	103
10	Kuikan alueellinen suunnittelu-tarveratkaisu	2019	2	1	1	3	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	
			32	41	38	20	16	22	22	13	14	13	15	19	15	4	9	15	1043

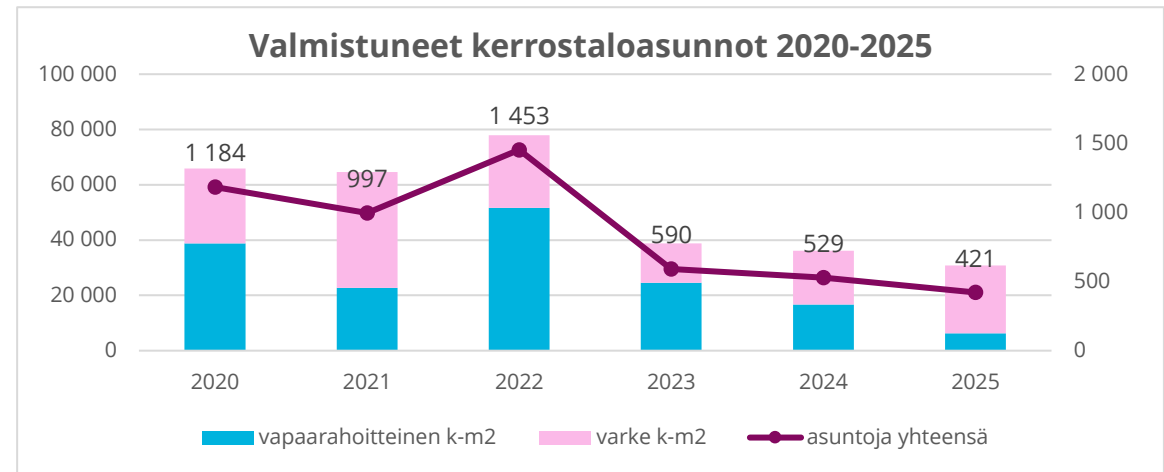


LIITE 2

KERROSTALORAKENTAMISEN TILANNEKUVA JA SKENAARIOT

KERROSTALORAKENTAMISEN UUSI NORMAALI? SOPEUTUMINEN MUUTTUVAAN ASUNTOMARKKINAAN JA VALTION ASUNTOPOLITIikkaan.

- Jyväskylässä kerrostaloja valmistunut 2020-luvulla keskimäärin 52 052 k-m² vuodessa, josta valtion tukeman tuotannon (varke) osuus on ollut 51 %. Asunnoista tämä on vastannut noin 45 %:a.
- Nykyisen hallitusohjelman mukaisesti kohtuu-hintaista asumista edistetään jatkossa pääosin vapaarahoitteisesti. Yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan entistä tarkemmin pienituloisille ja erityisryhmille. Uusille asumisoikeuskohteille ei myönnetä korkotukilainoja. Sekä korkotukivaltuutta että investointiavustuksia on leikattu. Tämän seurauksena valtion tukeman tuotannon määrä tulee vähenemään.
- Sijoittajavetoinen asuntotuotanto on viime vuosina supistunut selvästi eikä gryndituotannossa ole toistaiseksi nähtävissä käännettä parempaan. Rahoituksen sääntelyn kiristyminen näkyy myös hankekokojen pienentymisenä. Lisäksi väestönkasvu ei enää lisää asuntokysyntää aiempien vuosien tapaan.



Tiedot: Jyväskylän kaupungin rakennus- ja huoneistorekisteri ja Varke

Muuttunut asuntomarkkina ja valtion asuntopolitiikan linjaukset edellyttävät reagointia.

Kerrostalo- ja vuokra-asunnoton kaavoituksen tavoitteita on jo tarkistettu Kymppi^R2025-ohjelmassa. Tavoitteena on kaavoittaa vuosittain noin 50 000 k-m² kerrostalorakentamiselle. Todennäköistä on, että lähivuosina kerrostalorakentamisen toteutuma on kuitenkin tätä pienempi.

Tässä Kymppi^R-ohjelmassa tarkastellaan muutosten vaikutuksia kerrostalo- ja vuokra-asunnoton ohjelmointiin ja priorisointiin. Ohjelmassa on mukana useita mitoitukseltaan suuria ja toteutukseltaan pitkäjänteisiä kohteita, kuten Kangas ja Kukkula sekä muun muassa keskustan kehittämisen kannalta keskeisiä alueita. Keskeinen kysymys on, kuinka paljon tilaa jää muulle tuotannolle ja missä erityisesti vapaarahoitteiselle tuotannolle on kysyntää.

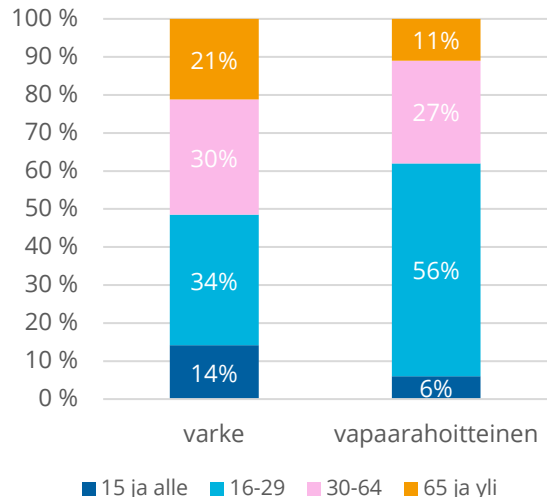
VALTION TUKEMA TUOTANTO ON OLLUT MONIPUOLISEMPAA VAPAA-RAHOITTEISEEN VERRATTUNA. HAASTEENA JATKOSSA ERITYISESTI PERHEILLE SOVELTUVIEN KERROSTALOASUNTOJEN RIITTÄVYYS UUSISSA KOHTEISSA.

Asuntojen keskikoko

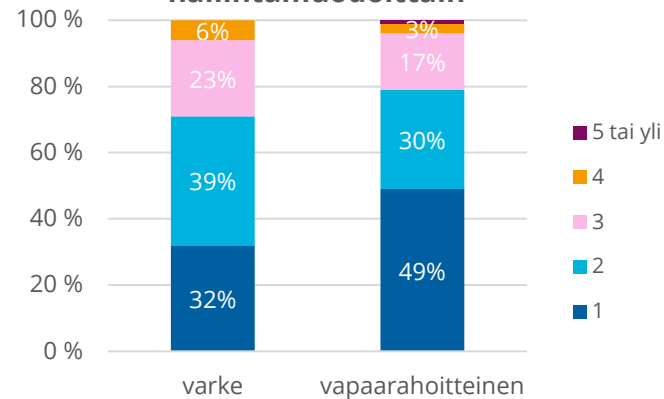
Valtion tukema
tuotanto
48,5 m²

Vapaa-
rahoitteinen
tuotanto
41,2 m²

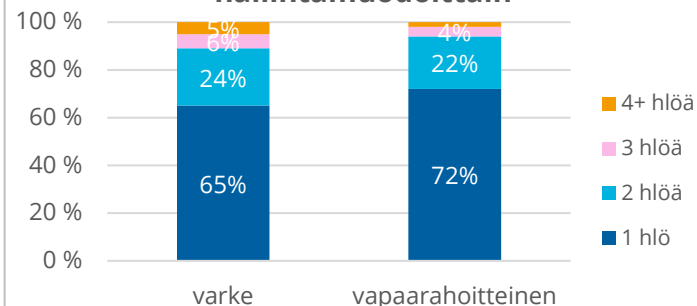
Asukkaat ikäluokittain ja hallintamuodoittain



Huoneiden lukumäärä hallintamuodoittain



Asuntokuntien koot hallintamuodoittain



Valtion tukemassa asuntotuotannossa:

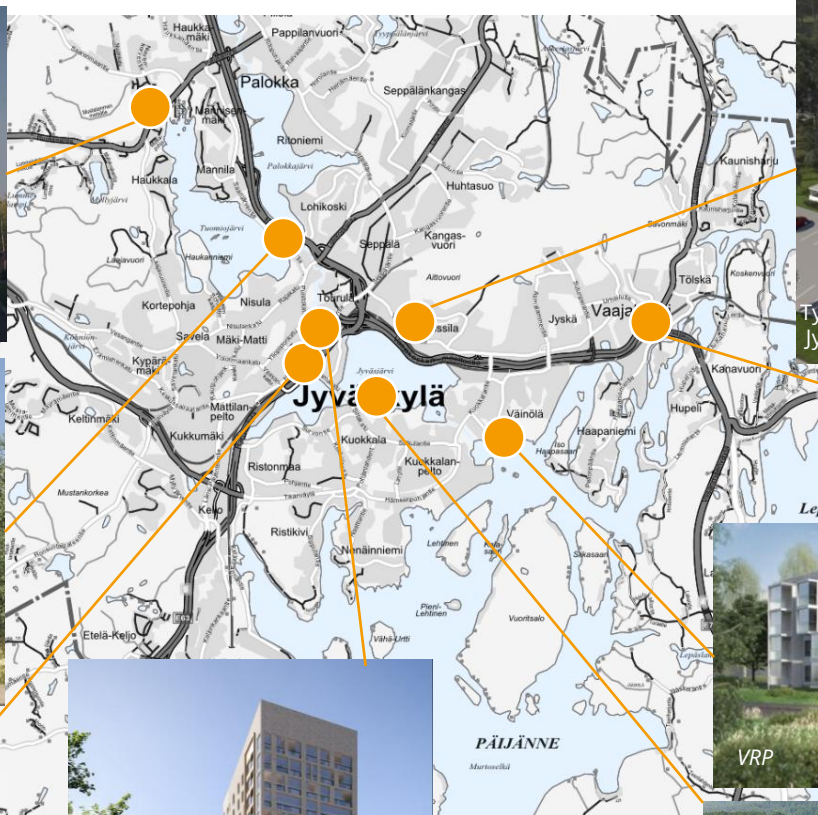
- huoneistot ovat olleet keskimäärin suurempia ja huoneistokokojakauma tasapainoisempi, kun taas vapaarahoitteisessa tuotannossa korostuvat enemmän pienet asunnot, erityisesti yksiöt.
- asuntokanta palvelee laajasti eri ikäryhmiä. Vapaa-rahoinen tuotanto palvelee etenkin 16–29-vuotiaita.
- kolmen hengen ja sitä suurempien asuntokuntien osuus on suurempi kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa, vaikka molemmissa hallintamuodoissa yksinasuvat ovat suurin ryhmä.

- Kun valtion tukeman tuotannon määrä vähenee, seurauksena todennäköisesti perheille soveltuvan uudistuotannon määrä pienenee entisestään.** Markkinan painottuminen jatkossakin pienempien asuntojen rakentamiseen yksipuolistaa uusien kerrostalovaltaisten alueiden asuntokantaa ja kaventaa perheiden mahdollisuuksia löytää uusia, kohtuuhintaisia koteja näiltä alueilta.

VAPAARAOITTEISTEN KERROSTALOKOIKTEIDEN HINNAT VAIHTELEVAT PALJON. HINTOIHIN VAIKUTTAVAT MM. SIJAINTI, KAAVARATKAISUT KUTEN PYSÄKÖINTI, KOHTEEN LAATU- JA VARUSTELUTASO SEKÄ RAKENTAMISEN KUSTANNUKSET

Esimerkkejä 5/2026 myynnissä olevista kerrostalokolmioiden pyyntihinnoista

Savulahti (2023)
3h+kt+s, 76 m²
3 288 €/m²
Velaton hinta 249 900 €



Halssilan Helmi (valmistuu 2026)
3h+kt+s, 75 m²
4 212 €/m²
Velaton hinta 315 900 € €



Kivelänranta (2026)
3h+kt+s, 80 m²
4 483 €/m²
Velaton hinta 358 600 €



Vaajakosken Toive (2023)
3h+kt+s, 66 m²
3 636 €/m²
Velaton hinta 240 000 €

Aallonharja (2025)
3h+kt+s, 64,5 m²
5 582 €/m²
Velaton hinta 360 060 €



Puistolantorni (2024)
3h+kt+s, 70,5 m²
4 255 €/m²
Velaton hinta 300 000 €



Suuruspää (2023)
3h+kt+s, 67,5 m²
5 361 €/m²
Velaton hinta 361 600 €

VALTION TUKEMASSA TUOTANNOSSA TUEN MYÖNTÄMISEN EDELLYTYKSENÄ OVAT HANKKEEN KOHTUULLISET KUSTANNUKSET JA ALUEEN MARKKINAehtoista VUOKRATASOA ALEMPI VUOKRA. PÄÄTÖKSISSÄ PAINOTETAAN KILPAILUMUOTOISENA TOTEUTETTAVIA HANKKEITA

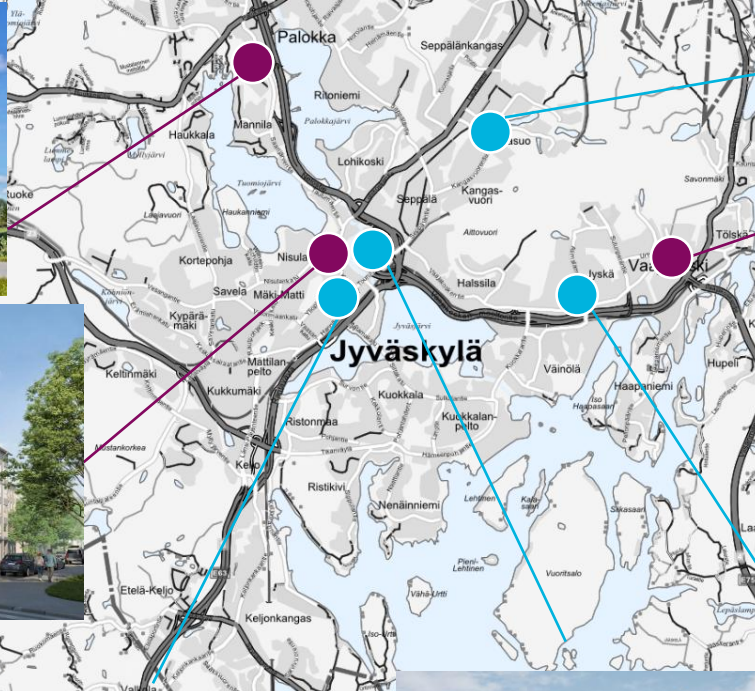


Kangasrinteen Yövilka (rakenteilla)
Keskikoko: 56 m²
Rakennuskustannus: 3 127 €/m²
Hankinta-arvo: **3 344 €/m²**
Hankemuoto: vuokra-asunnot, pitkä korkotuki

JVA Pölkintie 16 (käynnistymässä)
Keskikoko: 45 m²
Rakennuskustannus 2 969 €/m²
Hankinta-arvo: **3 055 €/m²**
Hankemuoto: vuokra-asunnot, pitkä korkotuki



Jyväskylän Vuokra-asunnot



Vaajakosken Kentänkulma (2025)
Keskikoko: 56 m²
Rakennuskustannus: 2 911 €/m²
Hankinta-arvo: **3 274 €/m²**
Hankemuoto: vuokra-asunnot, pitkä korkotuki

Varken viimeisten 24 kk tehtyjen osapäätösten mediaani:
Rakennuskustannukset: 3 162 €/m²
Hankintakustannukset: 3 664 €/m²

Rakennuskustannus sisältää rakennusurakat, erillishankinnat, suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot sekä rahoitus- ja rakennuttamiskulut. Hankinta-arvo sisältää rakennuskustannusten lisäksi liittymämaksut, tonttikustannukset ja maapohjakustannukset (tontin ostohinta tai vuokra sekä verot ja muut kulut).

● Kilpailumenettely = kaupunki luovuttaa tontin toimijalle ja toimija kilpailuttaa rakennusliikkeen, joka toteuttaa hankkeen.

● Neuvottelumenettelyssä rakennusliike neuvottelee yksityisessä omistuksessa olevalle tontille hankkeen toimijan kanssa.



Harjun Ilona (2026)
Keskikoko: 49 m²
Rakennuskustannus 3 450 €/m²
Hankinta-arvo: **4 305 €/m²**
Hankemuoto: senioriasumisoikeusasunnot



Vapaudenkatu 61 (rakenteilla)
Keskikoko: 55 m²
Rakennuskustannus 3 477 €/m²
Hankinta-arvo: **4 150 €/m²**
Hankemuoto: vuokra-asunnot, pitkä korkotuki



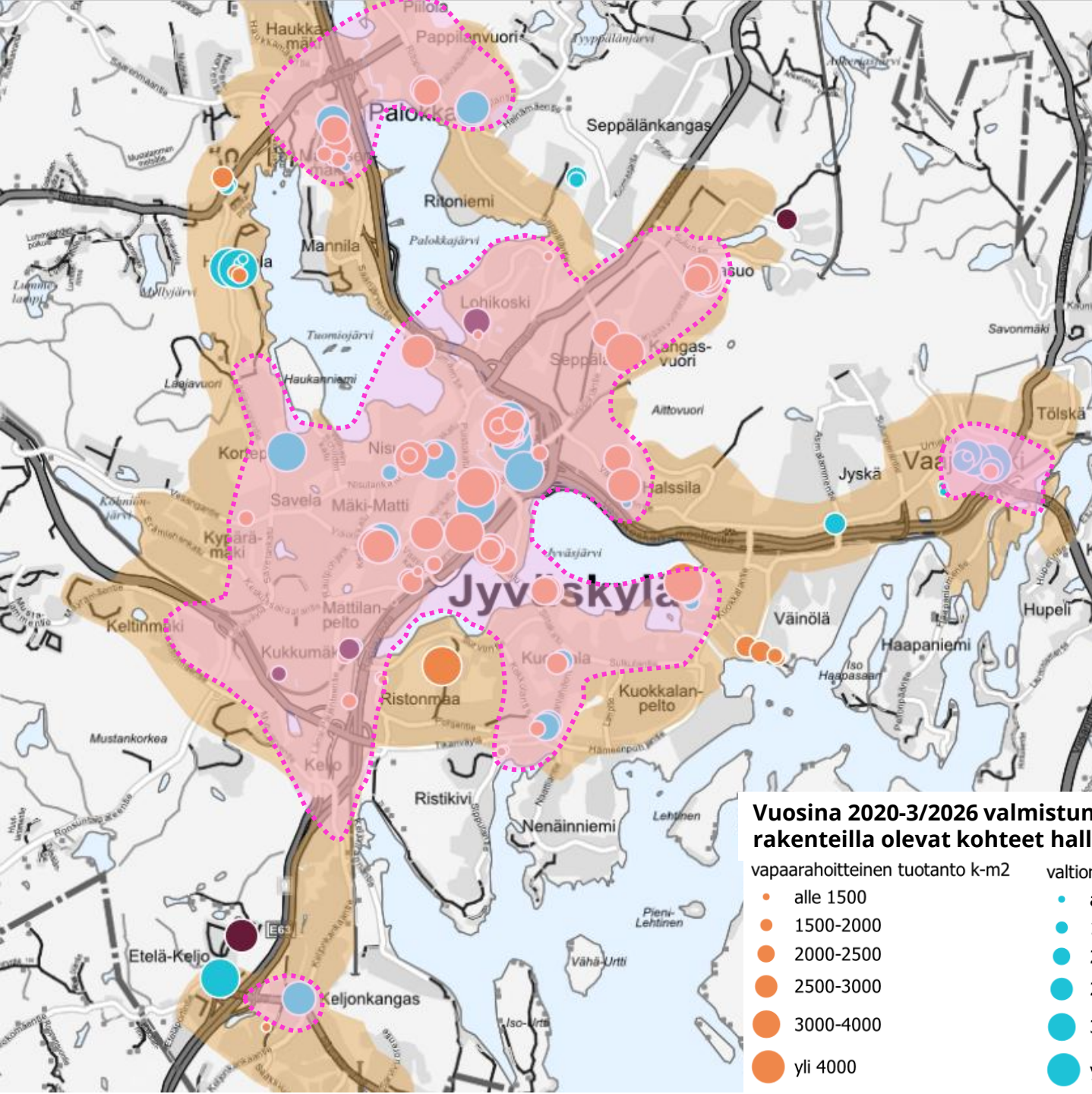
Kankaan Kalanteri (2026)
Keskikoko: 51 m²
Rakennuskustannus: 3 116 €/m²
Hankinta-arvo: **3 945 €/m²**
Hankemuoto: vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki



Asmalammentie 4 (2026)
Keskikoko: 70 m²
Rakennuskustannus: 3 049 €/m²
Hankinta-arvo: **3 383 €/m²**
Hankemuoto: asumisoikeusasunnot

KERROSTALORAKENTAMISELLE HOUKUTTELEVA SIJAINTI ON JATKOSSA AIEMPAA SUPPEAMPI VARSINKIN VAPAARAHOITTEISESSA TUOTANNOSSA.

- Huomattava osa 2020-luvun vapaa-rahoitteisesta kerrostalotuotannosta on sijoittunut alle 3 km etäisyydelle keskustasta. Valtion tukema tuotanto tällä sijainnilla on painottunut Kankaalle ja erityisryhmien asuntotuotantoon (ikäntyneet ja opiskelijat).
- Aluekeskuksissa kuten Vaajakoskella ja Keljonkangas-Kauramäessä tuotanto on painottunut vahvasti valtion tukemaan tuotantoon. Myös keskusten ulkopuolisissa kohteissa kuten Savulahdessa ja Haukkalassa kerrostalotuotanto on ollut suurelta osin valtion tukemaa.



Vuosina 2020-3/2026 valmistuneet kerrostalot ja rakenteilla olevat kohteet hallintamuodon mukaan

vapaa-rahoitteinen tuotanto k-m²

- alle 1500
- 1500-2000
- 2000-2500
- 2500-3000
- 3000-4000
- yli 4000

valtion tukema tuotanto k-m²

- alle 1500
- 1500 - 2000
- 2000-2500
- 2500-3000
- 3000-4000
- yli 4000

Palveluasumiskohteet k-m²

- alle 1500
- 1500-2000
- 2000-2500
- 2500-3000
- yli 3000

■ Kestävän liikunnan vyöhyke

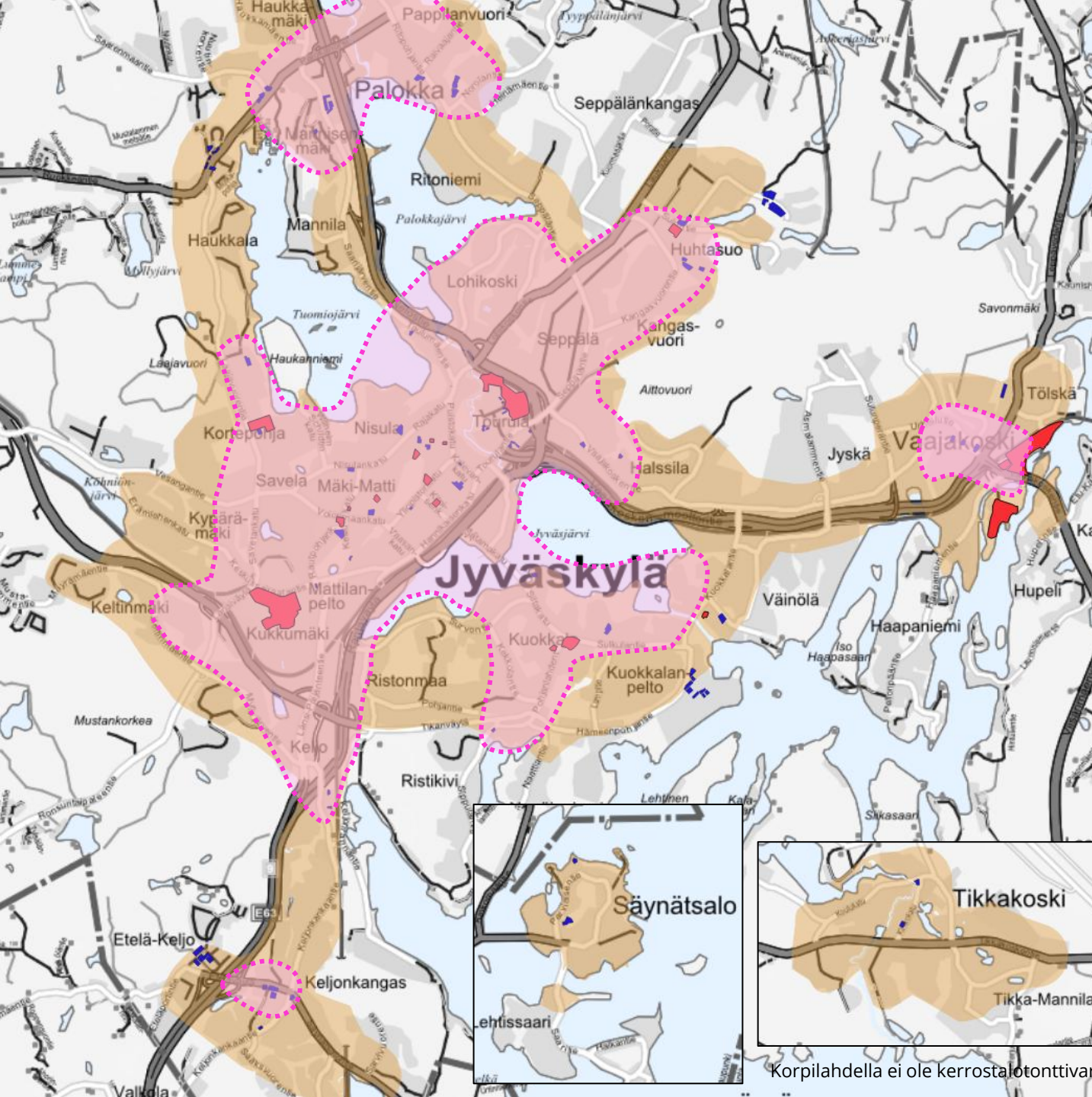
otollisimmat kerrostalorakentamisen sijainnit

SUURIN OSA RAKENTAMATTOMISTA KERROSTALOTONTEISTA ON SIJAINNILTAAN HYVIÄ

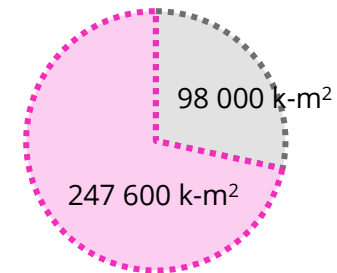
Kerrostalovaranto: lainvoimaiset tontit + vireillä ja suunnitteilla olevat kaavoituskohteet

- Kaava vireillä tai suunnitteilla (AK)
- Lainvoimainen kaavavaranto (AK)
- Kestävän liikkumisen vyöhyke

otollisimmat kerrostalorakentamisen sijainnit



Lainvoimaista kaavavarantoa kerrostalorakentamiselle
344 600 k-m²



Vireillä tai suunnitteilla olevissa kaavoissa varantoa on **> 300 000 k-m²**

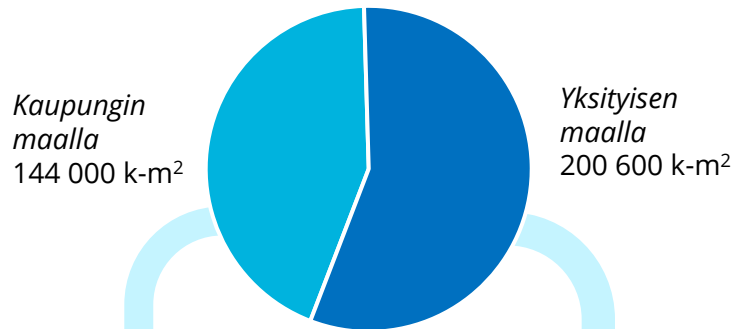
Varannosta yli 70 % sijaitsee alueella, joka on kerrostalorakentamisen kannalta otollista sijaintia.

Suurin osa tästä painottuu Kankaalle, Kukkulaan ja Keskustaan

Korpilahdella ei ole kerrostalotonttivarantoa

SIJAINNILTAAN PARHAAT KERROSTALOTONTIT PAINOTTUVAT YKSITYISEN OMISTAMALLE MAALLE. OSA KAUPUNGIN TONTEISTA EDELLYTTÄÄ KAAVAMUUTOSHARKINTAA.

Lainvoimaista kaavavarantoa kerrostalorakentamiselle
344 600 k-m²



Kaupungin kerrostalotonttivarannosta vain hieman yli puolet sijaitsee hyvällä sijainnilla. Näistä Kangas ja Hippos muodostavat yli puolet (38 900 k-m²). Osa varannosta, kuten Länsi-Palokan liikuntapuiston tontit, tulevat markkinointiin myöhemmin.

Osassa nyt markkinoinnissa olevista sijainniltaan hyvissä tonteista kaavat (esim. Huhtakeskus, Keljonkangas) ovat jo yli 10 vuotta vanhoja ja mitoitukset ovat markkinatilanteeseen nähden suuria.

Heikomman kysynnän alueilla, erityisesti Kauramäessä ja Savulahdessa, varsinkin vapaarahoitteisten kerrostalojen vetovoima on ollut vähäinen. Alueille on toteutunut vain yksittäisiä, pääosin valtion tukemia kerrostaloja. Osa tonteista on poistettu markkinoinnista. Tavoitteena on keskittää rakentamista niin, että vajaasti toteutuneet korttelit toteutuisivat kaupunkikuvallisesti eheinä sekä mahdollistaa kaavamuutokset kokonaan rakentumattomissa kortteleissa, mikäli kysyntä jatkuu heikkona.

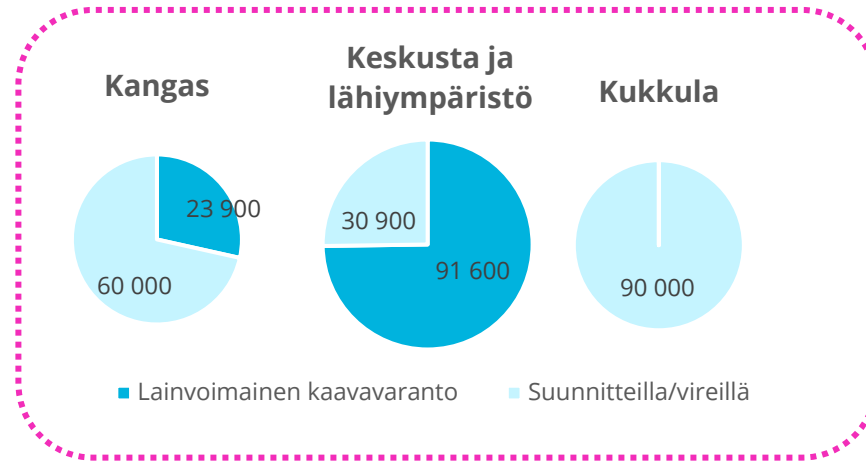
Yksityisen omistama varanto sijaitsee huomattavalta osin kerrostalorakentamisen kannalta hyvällä sijainnilla. Merkittävä osa tästä varannosta sijaitsee keskustassa tai sen välittömässä läheisyydessä, alle kahden kilometrin etäisyydellä. Kaavat ovat lähes kaikki alle 10 vuotta vanhoja. Tonttien toteutumisedellytykset ovat pitkällä aikavälillä hyvät myös vapaarahoitteiselle rakentamiselle, mikäli markkinatilanne paranee.

Heikomman kysynnän alueilla tonttivarantoa on vain vähän. Näistä merkittävin on Vääräjärvi, jossa kaava on jo yli 10 vuotta vanha.

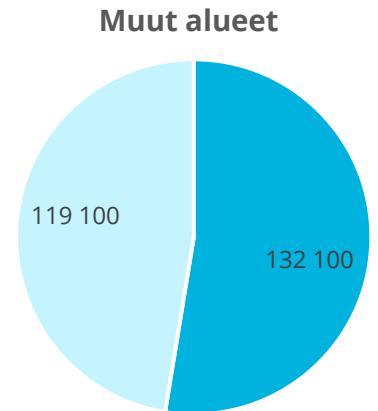
Hyvällä sijainnilla olevaa varantoa on yhteensä noin 247 600 k-m², josta yksityisen osuus on yli 70 %.

NYKYINEN TONTTIVARANTO + SUUNNITTEILLA JA VIREILLÄ OLEVIEN KAAVOJEN VARANTO RIITTÄÄ AINAKIN 10 SEURAAVAN VUODEN RAKENTAMISEEN. KESKUSTAN, KANKAAN JA KUKKULAN SUHTEELLINEN OSUUS ASUNTOTUOTANNOSTA KOROSTUU JATKOSSA.

- 2020-luvulla Kankaan osuus Jyväskylän kerrostalotuotannosta on ollut 14 %, keskustan ja sen lähiympäristön 25 % ja muun Jyväskylän 62 %.
- Valtion tukeman tuotannon supistuessa on todennäköistä, että keskustan, Kukkulan ja Kankaan suhteellinen osuus asuntotuotannossa korostuu jatkossa nykyistä enemmän, sillä näillä alueilla on sijaintinsa puolesta parhaat edellytykset vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle.
- Toisaalta alueet, joissa kerrostaloja voidaan toteuttaa maantasopysäköinnillä, ovat taloudellisesti houkuttelevia kohteita rakennuttajille ja usein myös ostajille. Maantasopysäköinti ei nosta asuntojen hintoja samalla tavalla kuin keskustan rakenteellinen pysäköinti, jonka kustannusvaikutus voi olla merkittävä. Tämä tekee keskustan ulkopuolisista alueista kilpailukykyisiä vaihtoehtoja, kunhan sijainti, saavutettavuus ja lähiympäristön palvelut ovat riittävän hyvät.



Kangas, Kukkula ja keskusta yhteensä lähes 300 000 k-m²



Muut alueet yhteensä noin 250 000 k-m²
Lainvoimaiseen kaavavarantoon laskettu vain Otollisella sijainnilla oleva varanto

Yhteensä lainvoimaista ja vireillä/suunnitteilla olevaa varantoa n. 550 000 k-m², josta kaupungin osuus n. 40 %

Varannon laskennallinen riittävyys, jos vuositoteuma:	Kangas: vuositoteuma esim.	Kukkula: vuositoteuma esim.	Keskusta ja lähiympäristö: vuositoteuma esim.	Jää muille alueille vuositoteuma esim.
50 000 k-m ² = n. 11 vuotta	7 500 (15 %) Alueen toteutuminen n. 11 vuodessa	5 000 (10 %) Alueen toteutuminen n. 18 vuodessa	10 000 (20 %) Varanto toteutunut n. 12 vuodessa	27 500 (55 %) Varanto toteutunut n. 9 vuodessa