

KYMPPI^R2025-OHJELMA

Jyväskylän kaupungin
maankäytön, asumisen ja
liikenteen toteuttamisohjelma

Kaupunkisuunnittelu
18.9.2025

JYVÄSKYLÄ



SISÄLTÖ

1. Kymppi^R-ohjelman yleiset tavoitteet
2. Lähtökohtia Kymppi^R-ohjelman kaavoitus- ja tonttitavoitteille
3. Uudet asuinalueet: tavoitteet & ohjelmointi
 1. Omakotitontit
 2. Tuottajamuotoiset pientalotontit
 3. Kerrostalotontit
4. Kävelyn ja pyöräilyn pääverkko
5. Merkittävimmät katu- ja maantieverkon kehittämishankkeet
6. Vaikutukset kunnallistekniikan investointeihin
7. Yhteenveto

LIITE

Alueellinen väestöarvio, tonttikysyntä ja rakentaminen

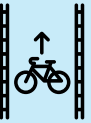


1. KYMPPI^R.OHJELMAN YLEISET TAVOITTEET

MIKÄ KYMPPI^R-OHJELMA ON?

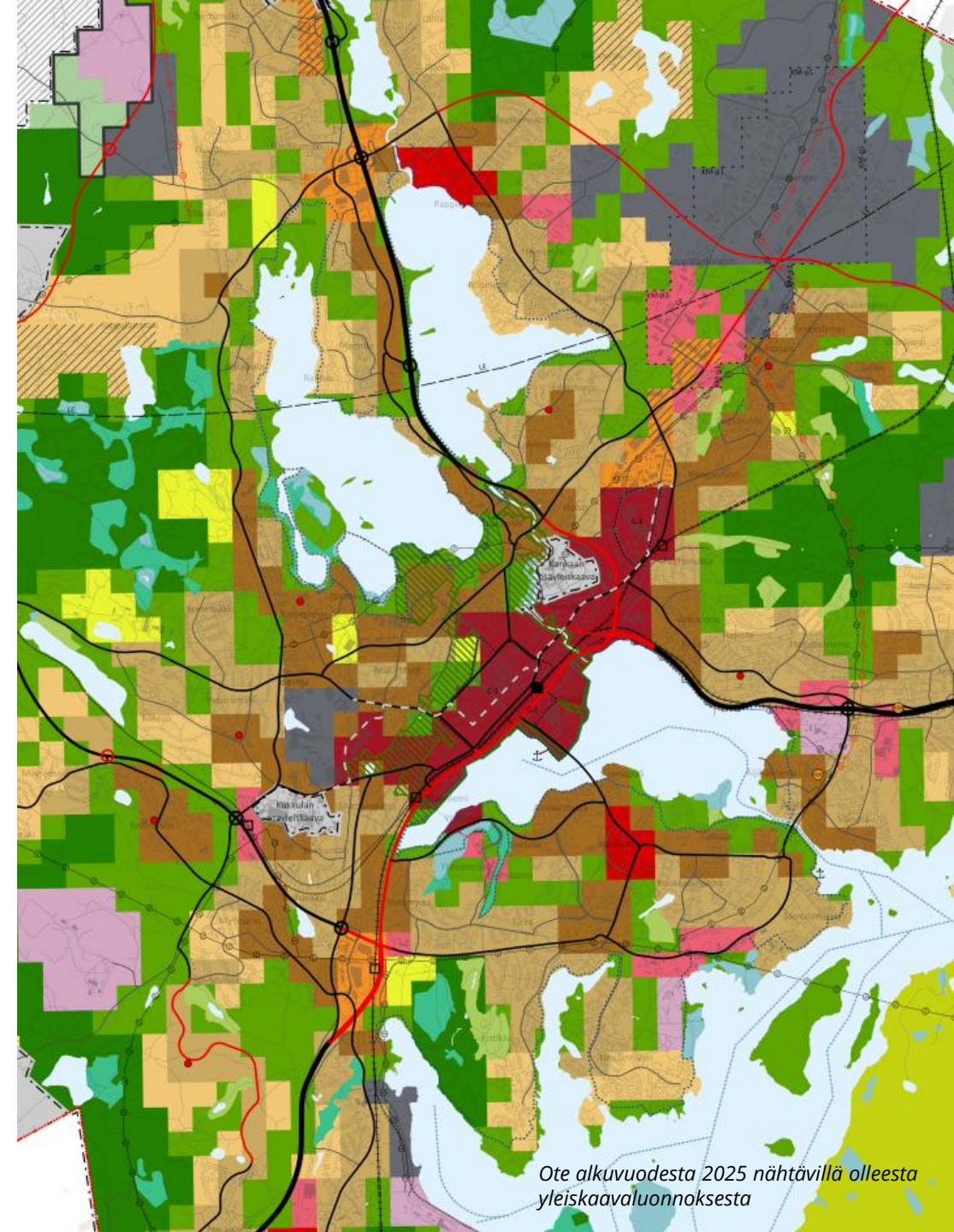
- Kymppi^R on **Jyväskylän kaupungin maankäytön, asumisen ja liikenteen toteuttamisohjelma**, joka ohjaa näiden kehittämistä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Ohjelmassa määritellään uusien asuinalueiden ja liikennehankkeiden toteutusaikataulut sekä asetetaan tavoitteita muun muassa asuinrakentamiselle, 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 2025 ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.**
- Vuoden 2025 Kymppi^R-ohjelmassa päivitetään ohjelman yleisiä tavoitteita sekä määrällisiä tavoitteita, jotka koskevat asemakaavoitusta, tontinluovutusta ja investointeja.
- 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 kerrostalo-tonttien 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.

YHDYSKUNTARAKENTTEEN 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.
- Toteuttamishjelmat 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 yleiskaavaaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2025 ja se tulee uudelleen nähtäville loppuvuodesta 2025. Tavoitteena on, että uusi yleiskaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa alkuvuodesta 2027.



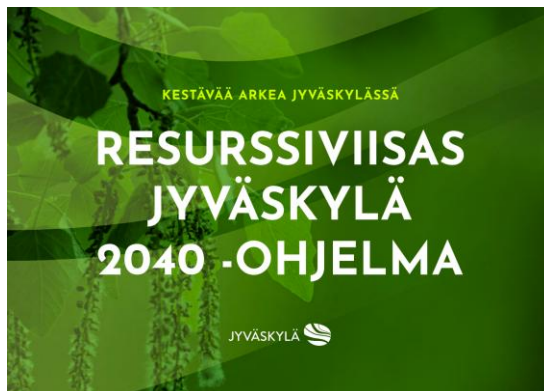
KYMPPI^R-OHJELMAN TAVOITTEISIIN VAIKUTTAVAT YLEISKAAVAN LISÄKSI USEAT STRATEGIAT, SUUNNITELMAT JA PERIAATTEET SEKÄ ASUKKAIDEN JA YRITYSTEN TARPEET



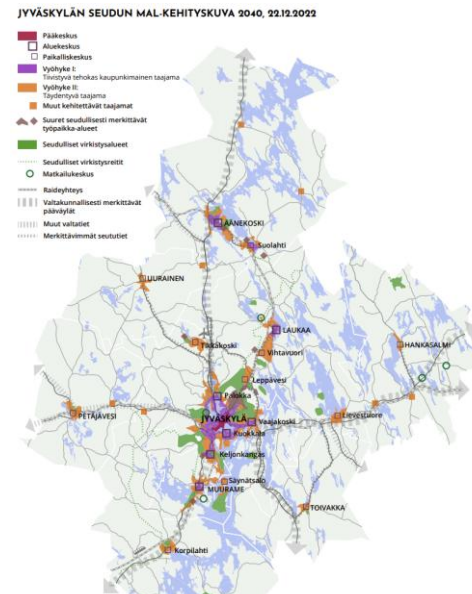
Jyväskylän kaupunkistrategia, päivitys tekeillä



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)

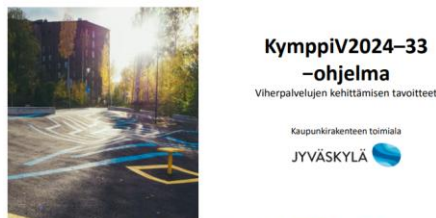


Linkki Tulevaisuuteen (2019), päivitys tulossa

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



KaavoitusKatsaus: asemakaavoituksen työohjelma seuraavalle 3 vuodelle



Viherpalveluohjelma KymppiV



Tilapalvelun ja kunnallistekniiikan investointi-ohjelmat

Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkosuunnitelma 2023

K y m p p i R – palveluverkkoryhmä
joka koostuu Varhaiskasvatus- ja Perusopetuspalvelujen, Tilapalvelun sekä Kaupunkisuunnittelun asiantuntijoista.

JYVÄSKYLÄ

Talonrakennusinvestoinnit 2024 - 2028										
1 000 euroa	Koko hanke	TA 2023	TAM 2023	TA 2024	TS 2025	TS 2026	TS 2027	TS 2028		
Talonrakennusinvestoinnit										
1. Alvar Aalto -museon peruskorjaus ja nivelosan laajennus	7 760	1000	1000							
2. AaltoAvari, kylpyläosan peruskorjaus ja laajennus, 1-vaihe	19 400	400	400							
3. AaltoAvari, kylpyläosan peruskorjaus ja laajennus, 23-vaiheet	8 100	4 400	5 760	2 340						
4. AaltoAvari, autopaikkojen lunastus ¹⁾	1 000				1 000					
5. AaltoAvari, 4-vaihe	10 000						400	480		
6. Vaajakummun koulun keittiön ja ruokasalin muutostyöt	4 400	2 400	1 400							
7. Vaajakosken kirjasto- ja kirkonrakennuksen peruskorjaus	9 400	5 930	3 130							
8. Haukkanen päiväkodin vanhan osan korvaaminen uudisosa	4 350	2 250	2 250							
9. Pohjanlammen päiväkodin, uudisrakennus	9 900	5 550	3 550							
10. Hippoksen harjoitus- ja ohjelmatoimintatilojen korjaukset	2 000	500	500	500	500					
11. Oynänsen koulun peruskorjaus (Kristiittinen koulu 300 op) ²⁾	14 400	7 200	5 200	9 000						
12. Keskustan päiväkotikoulu (224 hp + 50 op)	13 600	200	200		6000	7400				
13. Lyyssön päärakennuksen peruskorjaus ³⁾	14 900	7 200	500			7000	7000			
14. Teatteritalon peruskorjaus ⁴⁾	30 000	300	300	7 000	15 500	7 000				
15. Sinfonian tilat Paviijonkylä	7 500	7 300	7 300							
16. Tekniset korjaukset	17 500	3 500	4 700	3 500	3 000	3 000	3 000	3 000		
17. Lohikosken päiväkodin, uudisrakennus (172 hp)	9 000	300	300	4 400	4 300					
18. Haisalan päiväkodin, uudisrakennus (172 hp)	9 000			300	4 400	4 300				
19. Ristoniemen päiväkodin (140 hp)	9 000					300	4400	4300		
20. Tammimäen päiväkodin (140 hp)	8 500						300	4200		
21. Taikalanen päiväkodin (188 hp)	10 100							300	5000	
22. Wellamon korjaus- ja muutostyöt	15 400									
23. P-Parasitiin liittyvät Teatterin ja Kaupungintalon ulkopuoliset työt	800	750	750							
24. Jyväskylän koulun vanhan osan peruskorjaus	3 000				1 000	2 000				
25. Palkon liikuntahalli ⁵⁾	8 400	200				200	8200			
26. Sisäpelihalli, nimitään myöhemmin palveluverkkoselvityksessä ⁶⁾	5 200				200	2000	3000			
27. Jalkipalohalli, Huhtasuo	17 600	5 000	1 700	14 900	1 000					
28. Kulttuurikeskus (kirjasto, museut, nimitään myöhemmin)	45 000						500	10 000	17 000	
29. Velho	3 500							3 500		
30. Kokkotehokas	18 500									
Yhteensä	341 810	56 380	38 940	41 940	36 900	37 200	36 600	38 300		

KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTINTIOHJELMA V.2025				
KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTOINNIT 2025-27, 1000 euroa	LTK 2025	LUONNOS 2026	LUONNOS 2027	
KATUPALVELUT	16 350	18 185	19 685	
SUUNNITTELU	1 400	1 400	1 400	
PÄÄLIIKENNÄVÄYLÄT	500	1 500	300	
1 Rajakatu	500	1500	300	
2 Kalevankatu				
UIDET ASUNTOALUEET	2 400	3 100	2 700	
Keskeneräiset kadut	400	400	400	
Kantakaupunki	400	500	500	
2 Keskisen alueen kadut/aukiot	200			
3 Törmälän Pajala (Asekatu, Hahio)				
4 Keskimäki II	600	1000	500	
5 Ylämäki II (v.2025 päätös)	400			
Kuokkala		300		
Salmiranta				
6 Länsi-Pätkän liikuntapuisto	200		400	
Hekkiä				
Tikkakoski				
Vaajakoski-Jyskä	200	450	500	
7 Tammimäki				
Häppälän Ristoniemi		50		
Lehtisaaren pesä				
UIDET TYÖPAIKKA-ALUEET	600	500	1 300	
Kellonkangas				
8 Kellonkangas	100			
Lohikoski-Seppälänkangas				
9 Lohikoski-Seppälänkangas			800	
Pätkä				
10 Kellonkangas	300	300	300	
Jyskä-Vaajakoski				
11 Kellonkangas	200			
Kuokkala				
12 Kellonkangas		200		
Huovila				
MUUT INVESTOINNIT	1 850	3 200	4 800	
Määräaikapaikat				
Kantakaupunki	50	50	100	
Salmiranta				
Kuokkala		1000		
Kuokkala		1000	2000	
11 Hippoksen alueen katuja/aukiot	200	600	700	
12 Pääliikennekeskuksen saneeraus ja laajennus	400			
Dynaminen puolekymppisuunnitelman päivitys		250		
13 Nuorisatila/Keskikatu liittymä	450			
14 Jousimäen alueen katuja/aukiot	300			
Kaupungintalon saneeraus (2027+)			2000	
Kuokkala				
15 Tammimäki 2. vaihe	300			
Kello				
16 Pumpunkatu	150			
Kylänselän-Kortepohja				
Laajavuonon/Tuomijärven rantatie kiertoliittymä		300		

UUSIEN ASUINALUEIDEN TOTEUTUS VIE AIKAA

Suunnittelun ja toteutuksen aikajänne

YLEISKAARVOITUS

Uusien asuinalueiden ja liikennejärjestelyjen osoittaminen

KYMPPI^R-OHJELMOINTI

Uudet asuinalueet mukaan ohjelmointiin ja ajoitukseen

ASEMAKAARVOITUS

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

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.

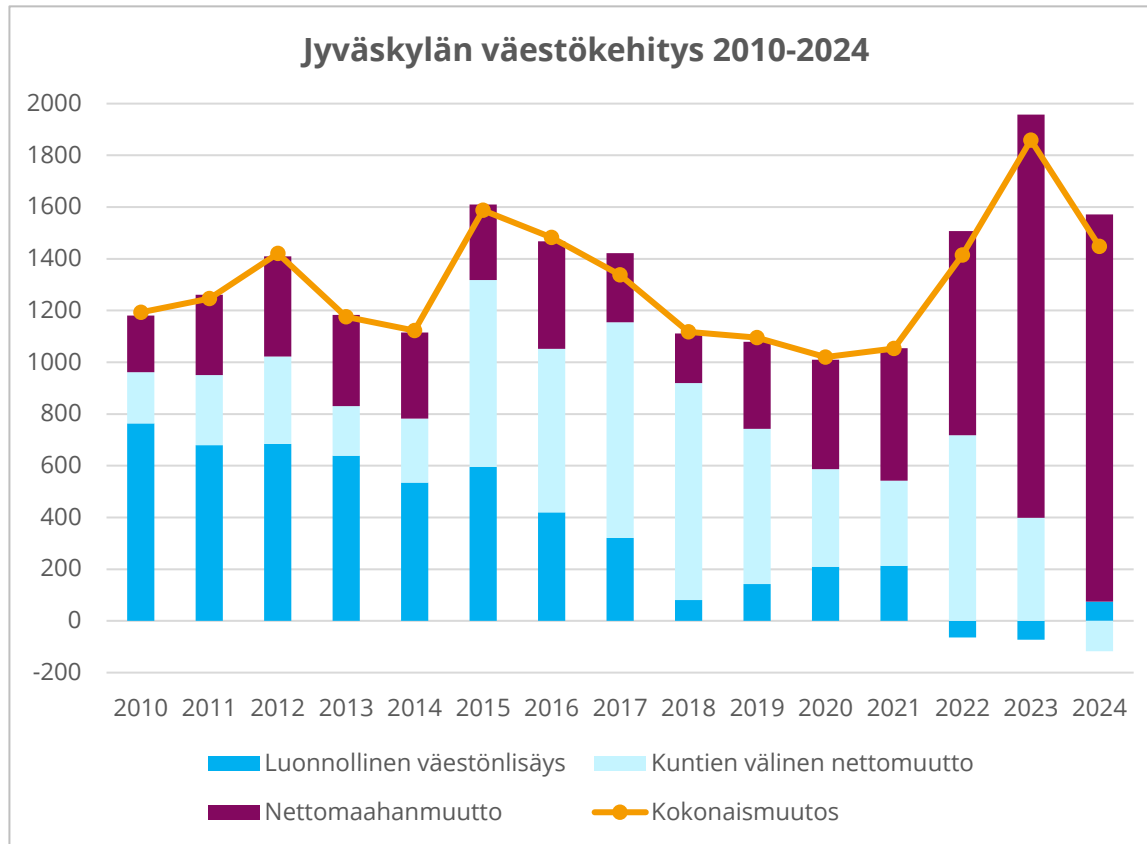
- **Jatkuva kehittämisprosessi ja seuranta**

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

2. LÄHTÖKOHTIA KYMPPI^R. OHJELMAN KAAVOITUS- JA TONTTITAVOITTEILLE

JYVÄSKYLÄN VÄESTÖKEHITYS POIKKESI VUONNA 2024 MONIN TAVOIN AIEMMASTA

Jyväskylän väkiluku 2024: 149 194
Kasvua + 1448 asukasta vuodesta 2023



Tiedot: Tilastokeskus

- **Väestönkasvu oli edelleen keskimääräistä suurempaa**, ja Jyväskylä sijoittui Suomen suurimmista kaupungeista kahdeksanneksi (edellä Helsinki, Espoo, Tampere, Turku, Vantaa, Kuopio, Oulu).
- **Kuntien välinen nettomuutto kääntyi tappiolliseksi**, mikä on poikkeuksellista. Edellisen kerran näin tapahtui 1980-luvun alussa. Tulomuuttoja oli tavanomaista vähemmän ja lähtömuuttoja hieman enemmän.
- **Luonnollinen väestönkasvu oli niukka**. Syntyneitä oli vain hieman enemmän kuin kuolleita, ja syntyvyys (1 207 lasta) on edelleen selvästi alle kymmenen vuoden keskiarvon.
- **Maahanmuutto pysyi ennätysellisen korkeana**, kuten vuonna 2023. Vieraskielisten osuus väestöstä nousi 7,6 prosenttiin.

TILASTOKESKUS PÄIVITTI VÄESTÖENNUSTETTAAN

Jyväskylän väestö kasvaa jatkossakin, mutta vuotuinen kasvu jäisi alle 1000 asukkaan 2030-luvun alkupuolella. Maahanmuutolla on keskeinen rooli väestökehityksessä.

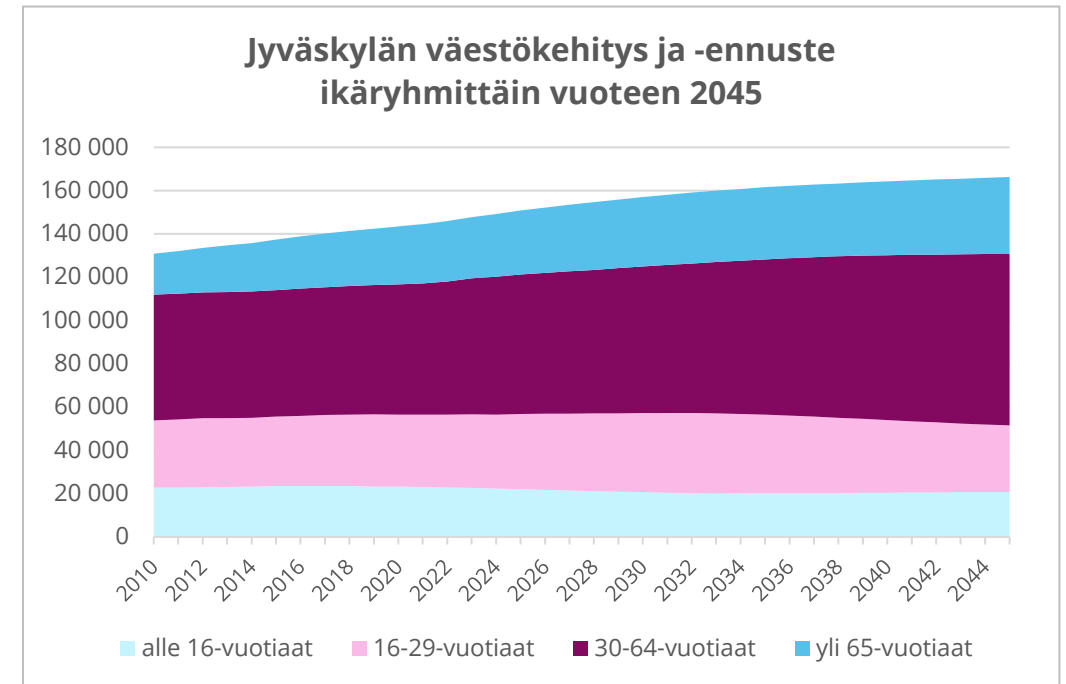
- Tilastokeskuksen uuden väestöennusteen mukaan Jyväskylän väkiluku kasvaa aiempaa arviota enemmän. Vuonna 2021 laadittu ennuste ennakoி väestön kääntyvän laskuun vuonna 2037, mutta uusi arvio on myönteisempi.
- Erityisesti 2030-luvulla Jyväskylän ja muiden suurten yliopisto-kaupunkien väestökehityksessä vahvistuu kaksi keskeistä tekijää:
 - Väestön ikääntyminen:** Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa, mikä lisää kuolleisuutta. Samalla syntyvyys pysyy matalana, joten kuolleita on enemmän kuin syntyneitä.
→ Lasten määrä vähenee, ikääntyneiden määrä kasvaa.
 - Nuorten muuttoliike vähenee:** Yliopistokaupunkien kasvu on perustunut nuorten (16–24-vuotiaiden) muuttovoittoon. Koska 2010-luvulla syntyvyys oli alhainen koko Suomessa, 2030-luvulla nuoria muuttajia on nykyistä vähemmän.
→ 16–29-vuotiaiden määrä pienenee.
- Ennusteen 30–64-vuotiaiden määrän kasvu perustuu oletukseen, että maahanmuutto jatkuu nykyisellä tasolla. Tähän liittyy kuitenkin merkittäviä epävarmuuksia.



Jyväskylän väestöennuste

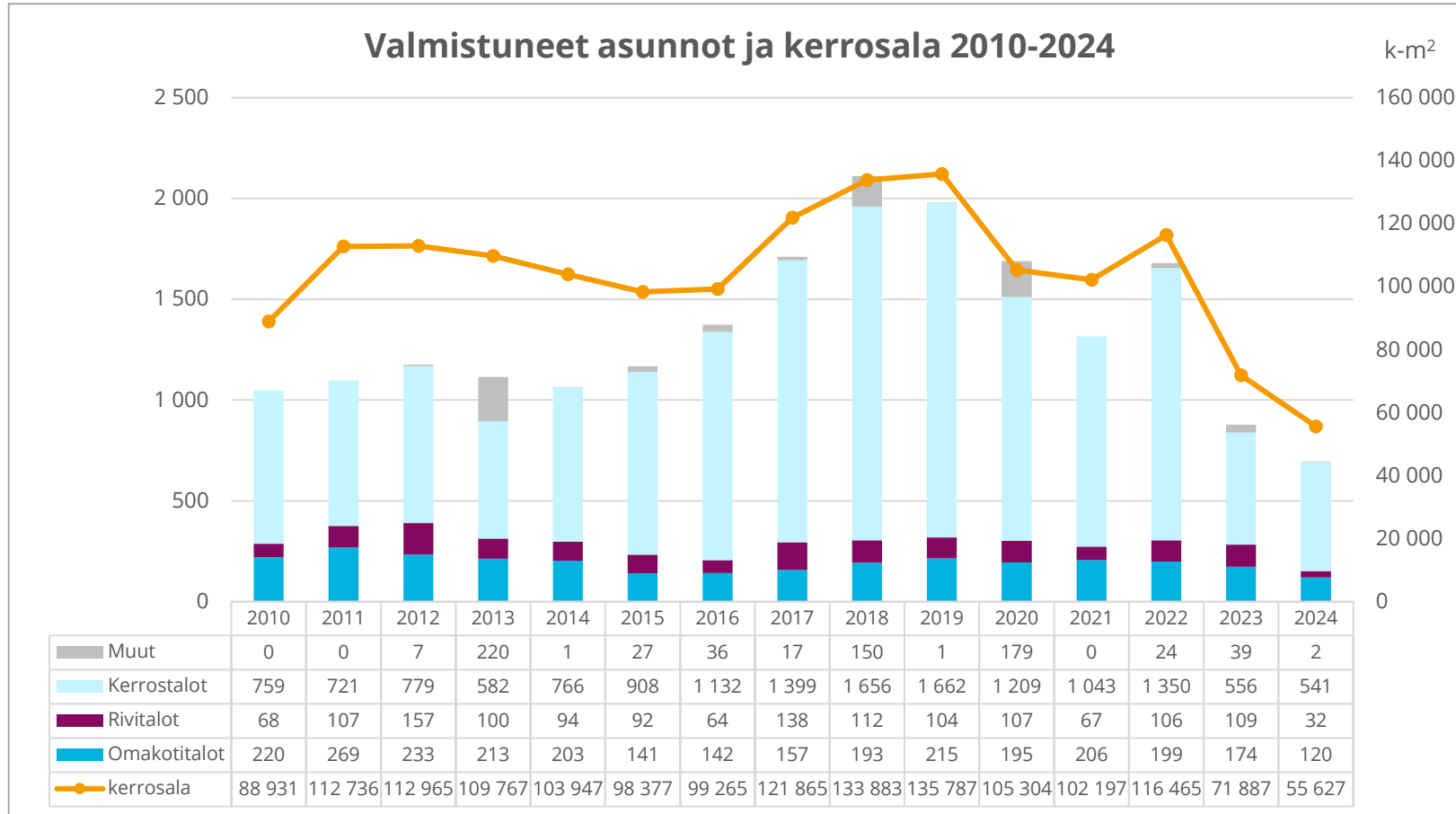
2035: 161 560 Kasvua + 12 400 asukasta vuodesta 2024

2045: 166 300 Kasvua + 17 100 asukasta vuodesta 2024



Tilastokeskus laatii kolmen vuoden välein trendiennusteen väestökehityksestä valtakunnallisesti ja kunnittain. Ennuste kuvaa, millaiseksi väestö voisi kehittyä, jos viime vuosien suunta jatkuu. Kyse ei siis ole varmuudella toteutuvasta kehityksestä. Tätä ennustetta on käytetty Jyväskylän kaupungin oman väestöarvion pohjana. Ennustetta on tarkistettu vuosittain toteutuneen kehityksen perusteella. Alueellinen väestöarvio perustuu Kymppi^R-ohjelman mukaiseen uusien asuinalueiden ohjelmointiin (liite s. 48).

JYVÄSKYLÄ ASUNTOTUOTANTO 1990-LUVUN LAMAN JA VUODEN 2009 FINANSSIKRIISIN LUKEMISSA. Asuntotuotanto on myös valtakunnallisesti poikkeuksellisen matalalla tasolla.



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

- **Vuonna 2024:**
 - **Asuntoja valmistui Jyväskylässä yhteensä 695 asuntoa.** Edellisen kerran määrä on ollut tätä pienempi vuoden 2009 finanssikriisissä ja 1990-luvun lamavuosina.
 - Kerrostalorakentaminen pysytteli vuoden 2023 tasolla. Suhteellisesti suurempaa lasku oli omakoti- ja rivitalorakentamisessa.
 - **Rakennuslupia myönnettiin yhteensä 741 uudelle asunnolle.** Määrä oli suurempi kuin vuonna 2023, jolloin lupia myönnettiin 673 asunnolle. Nousua oli pientaloasuntojen määrässä.
- 6/2025 mennessä asuntoja on valmistunut yhteensä 405. Lupia on myönnetty yhteensä 313 asunnolle.

NÄKÖKULMIA ASUNTOTUOTANTOTARPEESEEN JYVÄSKYLÄSSÄ

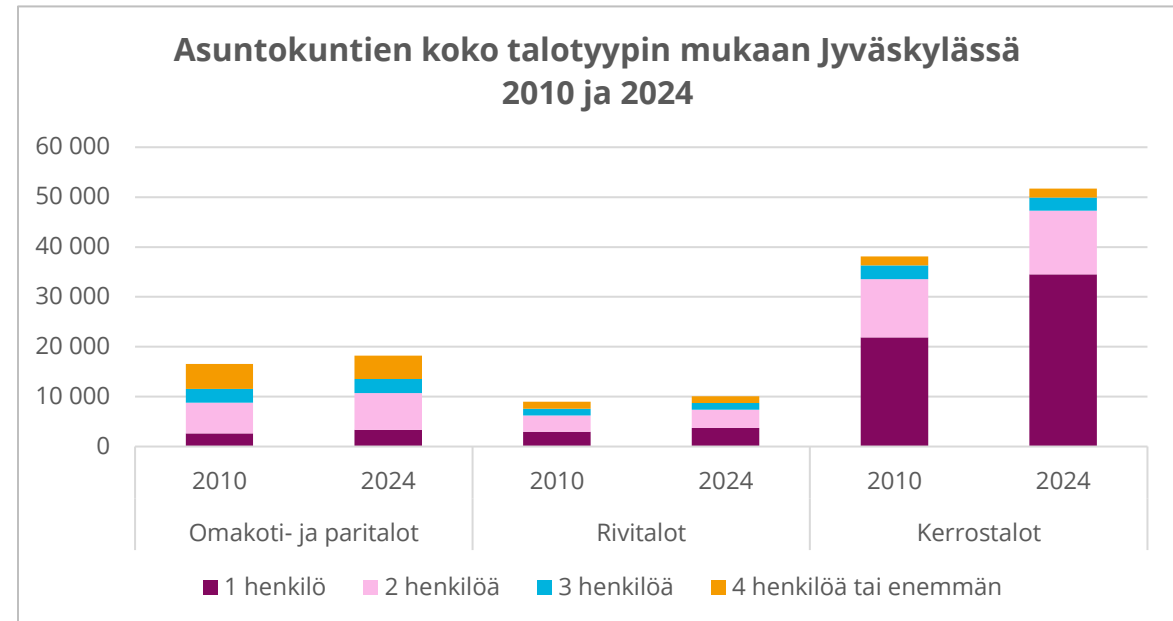
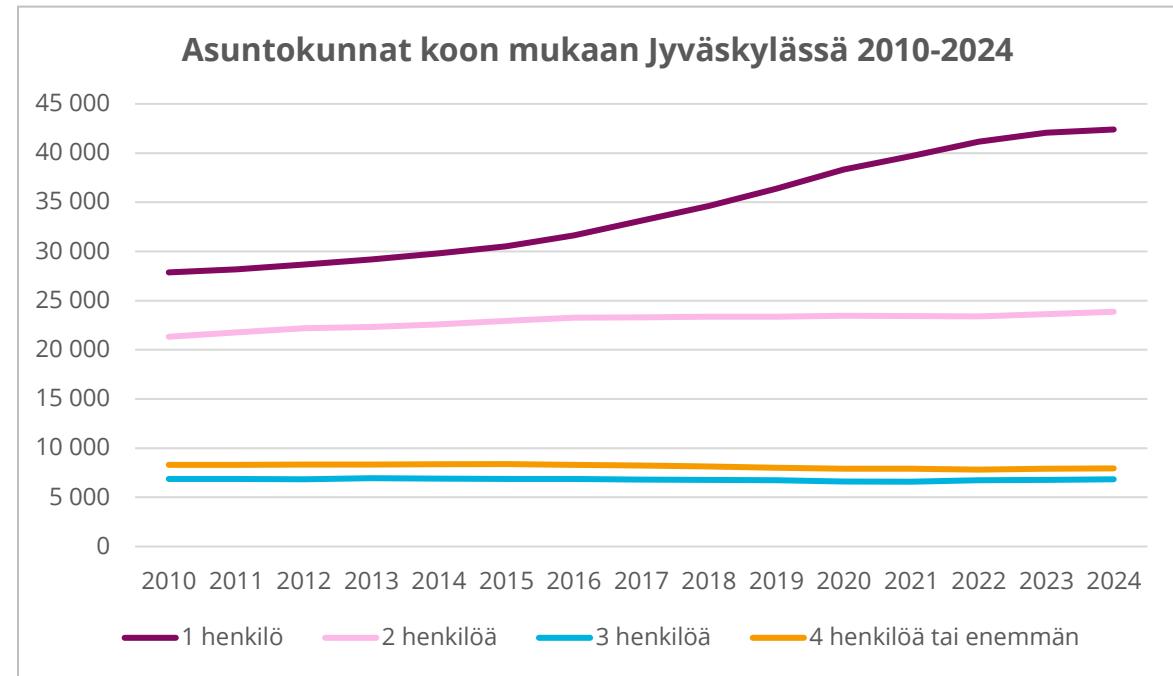
Vaikuttavia tekijöitä on lukuisia

- Asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavat väestönkasvun lisäksi monet tekijät kuten kotitalouksien koon kehitys, asuntojen poistuma ja tyhjien asuntojen määrä. Talouden suhdanteet, kuten kotitalouksien reaaliansiot, rakentamiskustannukset, korkotasot ja rahoituksen saatavuus, vaikuttavat suoraan asuntojen kysyntään ja tuotantoon.
- **Kaupungin arvio Jyväskylän vuosittaisesta laskennallisesta asuntotuotantotarpeesta vaihtelee 1000–1400 asunnon välillä.** Kymppi^R-ohjelman tavoitteena on turvata riittävä asuntotuotanto ja kehittää tonttitarjontaa pitkäjänteisesti. Kaavoitusta ja tonttituotantoa suunnitellaan paitsi laskennallisen tarpeen, myös kaavavarannon, suhdanteiden ja tonttikysynnän perusteella.
- Vaikka rakentamisen pohjakosketus on mahdollisesti jo ohitettu, tuotanto jää lähivuosina todennäköisesti alle laskennallisen tarpeen. Esimerkiksi rakennusteollisuus RT arvioi, että tuotanto palautuu taantumaa edeltävälle tasolle vasta vuoden 2030 tienoilla.

KERROSTALOASUNTOJEN TARVE KOROSTUU JATKOSSAKIN

Sijainnin merkitys kasvaa

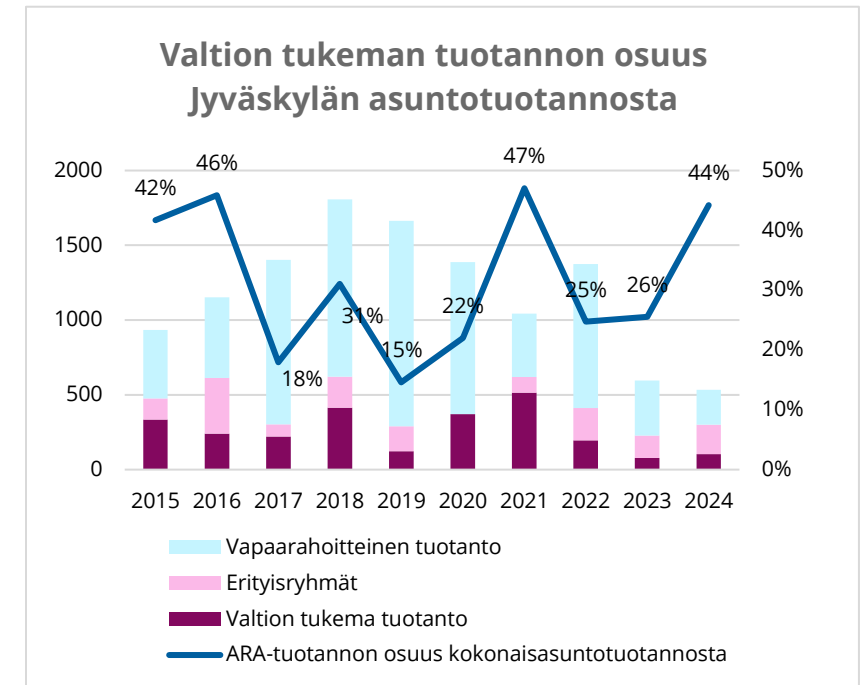
- Asuntotuotannon painopiste säilyy kerrostaloissa, sillä pienten asutokuntien ja yksinasuvien määrä kasvaa väestön ikääntymisen, perhekokojen pienenemisen ja syntyvyyden laskun myötä. Jo nyt 52 % jyvaskyläläisistä asutokunnista on yhden hengen asutokuntia, ja heistä 81 % asuu kerrostaloissa.
- Vähintään kolmen hengen asutokuntien määrä on pysynyt vakaana, mutta matalan syntyvyyden vuoksi sen ennakoitaan vähenevän.
- Viimeisen vuosikymmenen aikana kerrostalot ovat muodostaneet keskimäärin 80 % asuntotuotannosta. Kasvava maahanmuutto ja väestön ikääntyminen lisää etenkin vuokra-asuntojen kysyntää, joka kohdistuu pääosin kerrostaloihin.
- Tonttikysynnässä sijainnin merkitys on korostunut: kysyntä painottuu keskustaajamaan, erityisesti keskustaan ja alueille, joiden välittömässä läheisyydessä on palveluja tai oppilaitoksia.



VALTION TUKEMAN TUOTANNON LINJAUKSET JA VAPAARAOITTEISEN RAKENTAMISEN EPÄVARMUUS VAIKUTTAVAT ASUNTOTUOTANTOON.

Kerrostaloasuntojen tuotanto ei palaudu taantumaa edeltävälle tasolle lähivuosina.

- Hallitusohjelman mukaisesti kohtuuhintaista asumista edistetään jatkossa pääosin vapaarahoitteisesti ja yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot kohdennetaan tarkemmin pienituloisille ja erityisryhmille. Uusille asumisoikeuskohteille ei enää myönnetä korkotukilainoja. Korkotukivaltuutta sekä investointiavustuksia on leikattu.
- Valtion tuella on ollut merkittävä rooli Jyväskylässä. Viime vuosina valmistuneista asunnoista 29 % ja kerrostaloasunnoista 36 % on ollut valtion tukemaa tuotantoa. Tavoitteena on säilyttää vähintään 25 % osuus. Lähivuosina osuus pysyy korkeana, sillä rakenteilla on vielä useita valtion tukemia kohteita, mikä tasoittaa suhdannekuoppaa.
- Sijoittajavetoinen asuntotuotanto on viime vuosina vähentynyt selvästi. Kasvavana ja opiskelijapainotteisena kaupunkina Jyväskylän arvioidaan kuitenkin pysyvän kiinnostavana kohteena myös sijoittajavetoiselle tuotannolle pitkällä tähtäimellä. Gryndipohjaisen kerrostalotuotannon piristymisestä on nähtävissä merkkejä. Silti tuotannon elpyminen edellyttää markkinakysynnän ja yksityisen rakentamisen selvää kasvua tai valtion tukelinjausten muutosta. Rahoituksen sääntelyn kiristymisen myötä on nähtävissä myös hankekojojen pientymistä.
- Heikko taloustilanne on vähentänyt yksityisten maalle sijoittuvien kerrostalojen kaavamuutoshakemuksia. Kaavavarantoa on kuitenkin riittävästi kattamaan lähivuosien asuntotuotantotarpeet.



Tavoite: valmistuneista asunnoista vähintään **25 %** on valtion tukemaa asuntotuotantoa.

► **Kymppi^R-ohjelman tarkoituksena on ohjata asumisen kaavoitusta resurssitehokkaasti.** Lähivuosien kerrostalotonttien kaavoitusta ja tonttimarkkinointia koskevia tavoitteita on arvioitu uudelleen heikon taloustilanteen, matalan kysynnän, vähentyneiden kaavamuutoshakemusten ja suuren kaavavarannon vuoksi.

PIENTALORAKENTAMINEN KAUPUNGISTUU JA MONIPUOLISTUU

Tarve tuottajamuotoisen tonttitarjonnan kehittämiseksi

- Omakotitalorakentaminen on vähentynyt 2010-luvun huippuvuosista. Lapsiperheiden määrän tasaantuminen ja väestön ikääntyminen vaikuttavat tonttikysyntään ja pientalotuotantoon. Vanhojen pientalojen tarjonta on kasvanut.
- Viimeaikaiset kehitystrendit viittaavat pientalorakentamisen kaupungistumiseen:
 - Omakotitalo säilyy yhtenä asumisvaihtoehtona, mutta rakentamispäätöksiä harkitaan aiempaa tarkemmin.
 - Tonttikysynnässä sijainnin merkitys on kasvanut: kysyntä painottuu alle 8 km päähän keskustasta, hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Uudet omakotitalot ovat olleet myös aiempaa pienempiä ja paritalorakentamisen määrä on kasvanut.
 - Vaikka suurin osa pientaloista rakennetaan uusille kaupungin kaavoittamille alueille, purkavan uudisrakentamisen merkitys on kasvanut. Yhä useammin uusia pientaloja rakennetaan vanhoille asuinalueille korvaamaan purettuja rakennuksia.
- Jyväskylän asumisvisio 2035 korostaa tuottajamuotoisen tonttitarjonnan kehittämistä vastaamaan muuttuvia tarpeita ja asumisen mieltymyksiä.

Omakotitalojen rinnalle tavoitellaan monipuolisempaa pientalotuotantoa, joka vastaa laajasti eri kohderyhmien asumistarpeisiin. Tarjontaa tulee kehittää erityisesti niillä sijainneilla, joissa etäisyydet keskustaan ja palveluihin ovat kohtuulliset. Tämä periaate on huomioitu myös tekeillä olevassa Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa.

Tuottajamuotoiselle pientalotuotannolle on asetettu Kymppi^R-ohjelmassa konkreettinen kaavoitustavoite ja vastaavasti uusia omakotitontteja koskevia tavoitteita on määritelty uudelleen.

Lisää pientalorakentamisen trendeistä ja potentiaaleista Jyväskylässä:

[Pientaloalueiden edullisuustarkastelu](#) - selvitys tulevaisuuden pientaloalueista Kymppi^R-ohjelman laadintaa ja yleiskaavan uudistamistyötä varten (Kymppi^R2024-ohjelman erityisteema).

Tilastotietoja mm. pientalorakentamisesta, tonttikysynnästä ja maaseudun rakentamisesta liitteessä s. 49-51.

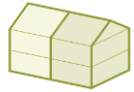
ERILAISET PIENTALOTYYPIT TUOVAT MONIPUOLISUUTTA ASUNTOMARKKINOILLE.

Tuottajamuotoinen pientalotonttitarjonta Kymppi^R-ohjelman uutena kehittämiskohteena.



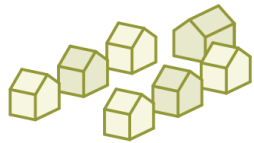
Omakotitalo

Rakennustyyppi, jossa yksi tontti sisältää yhden asuinrakennuksen. Omakotitalot ovat omia kiinteistöjään omilla tonteillaan tai kaupungin vuokratonteilla. Jokainen omakotitalon omistaja vastaa omasta kiinteistöstään. Omakotitalo on tyypillisesti omatoimirakentajan tekemä.



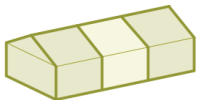
Paritalo

Sisältävät nimensä mukaisesti kaksi vierekkäistä asuntoa, joihin molempiin on omat sisäänkäynnit ja usein omat piha-alueet. Paritalot voivat olla hallinnaltaan joko asunto-osakeyhtiömuotoisia tai kiinteistömuotoisia, jolloin hallinta perustuu hallinnanjakosopimukseen.



Yhtiömuotoiset erillispientalot

Ulkonäöltään omakotitaloa muistuttavat erillistalot on rakennettu samalle tontille, taloja on useampia ja ne voivat olla myös kytkettyjä toisiinsa esim. autotallin tai varaston kautta. Hallinta tapahtuu yleensä asunto-osakeyhtiön kautta. Erillistalossa voi olla asukkaan hallinnassa oleva oma tai taloyhtiön yhteinen piha.



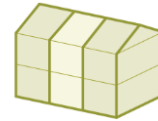
Rivitalo

Rivitalossa asunnot sijaitsevat vierekkäin muodostaen yhtenäisen pitkän julkisivun. Jokaisella asunnolla on yleensä oma pieni piha-alue.



Pistemäinen kaupunkipientalo

Asunnot rakennuksen sisällä voivat sijaita päällekkäin ja/tai vierekkäin. Suomen kielessä ei ole vakiintunutta käsitettä, joka kuvaisi pistemäisiä pientaloja, jotka sisältävät useamman kuin kaksi asuntoa, mutta jotka ulkonäöltään eivät kuitenkaan muistuta kerrostaloa.



Townhouse

Townhouse-tyyppiset asunnot ovat yleistyneet Suomessa kaupunkien tiivistyessä. Ne muistuttavat ulkoisesti rivitaloja, mutta asunnot usein erottuvat yksilöllisemmillä julkisivuilla ja useampikerroksisella rakenteella ja ne voivat olla joko omistus- tai yhtiömuotoisia.

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.

Tuottajamuotoiset pientalot mahdollistavat tiiviin mutta pientalomaisen asuinympäristön palvelujen läheisyyteen. Tämä tarjoaa omakotitalorakentamiselle pientalomaisen ja helpon asumisvaihtoehdon hyvällä sijainnilla.

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**

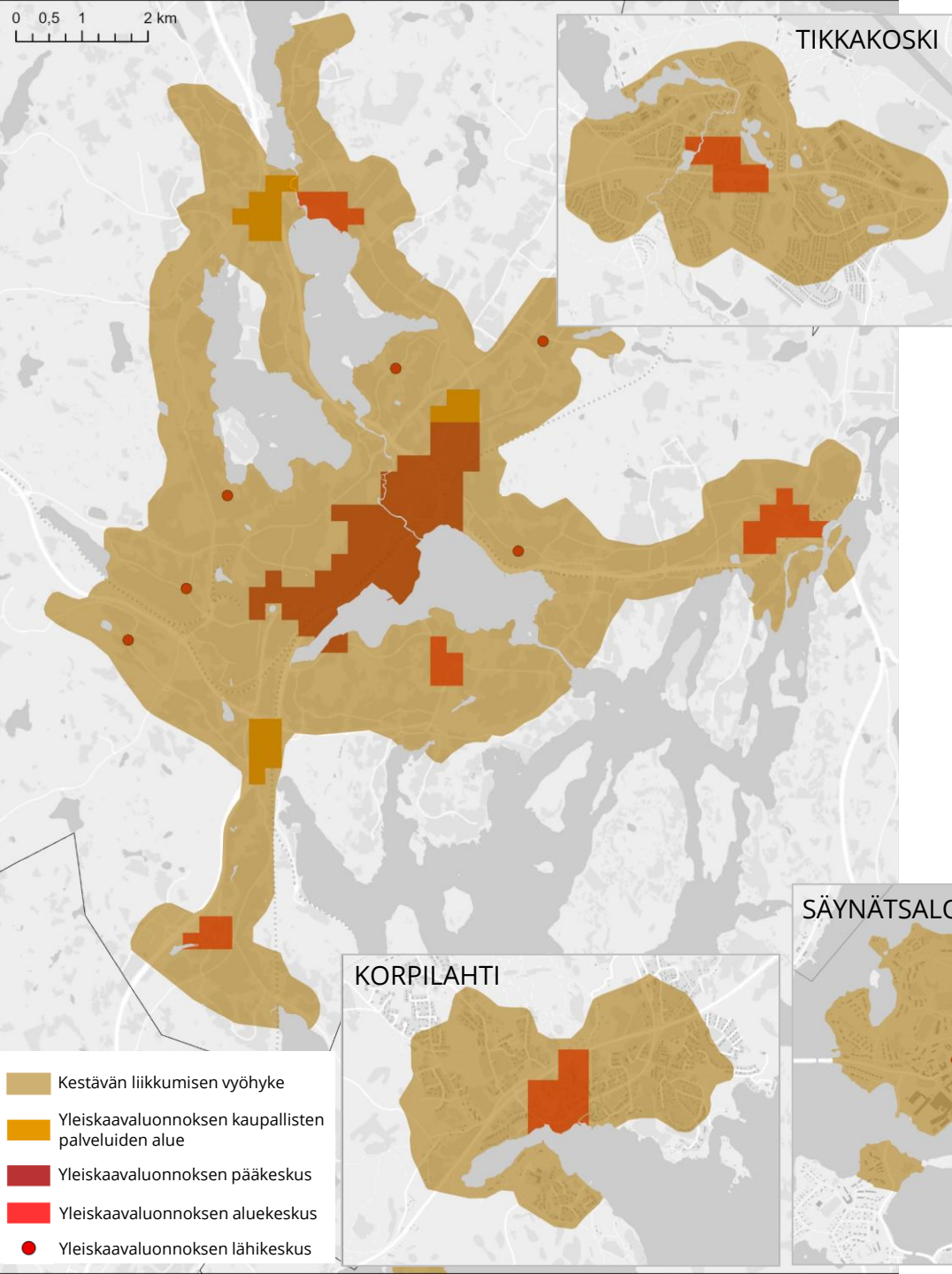
TONTTIMARKKINOINTI

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**



TÄYDENNYSRAKENTAMINEN OHJATAAN KESTÄVÄN LIIKKUMISEN NÄKÖKULMASTA PARHAIMILLE SIJAINNEILLE

- Kymppi^R-ohjelmassa seurataan asuntotuotannon sijoittumista suhteessa kestäväen liikkumisen edellytyksiin. Vuonna 2024 käyttöön otetun uuden joukkoliikenteen linjaston sekä Jyväskylän yleiskaava 2050 yhteydessä tehtyjen selvitysten ja luonnoksen pohjalta on päivitetty vyöhyke, jolla kestäväen liikkumisen edellytykset voivat toteutua parhaiten. Tämä toimii täydennysrakentamisen seurannan välineenä.
- Kriteereinä ovat olleet 15 minuutin kävelysaavutettavuus yleiskaavaluonnoksen nykyisistä pää-, alue- ja lähikeskuksista, Keljon, Seppälän ja Palokan kaupallisista keskuksista sekä joukkoliikenteen linjaston mukaiset parhain palvelutason alueet (korkeintaan 400m etäisyys linjastosta ja yli 5 vuoroa/tunti talviaikaan ruuhkatunteina).

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

Vertailuna vuosien 2015–2024 toteuma: 89 % kaikista valmistuneista asunnoista ja 97 % kerrostaloasunnoista sijoittui tälle vyöhykkeelle.

3. UUDET ASUINALUEET

TAVOITTEET & OHJELMOINTI

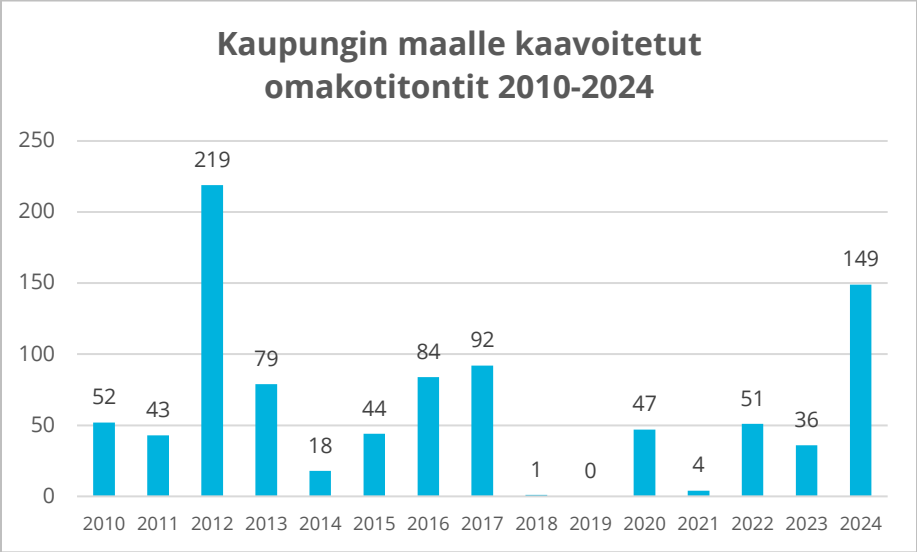
JYVÄSKYLÄ



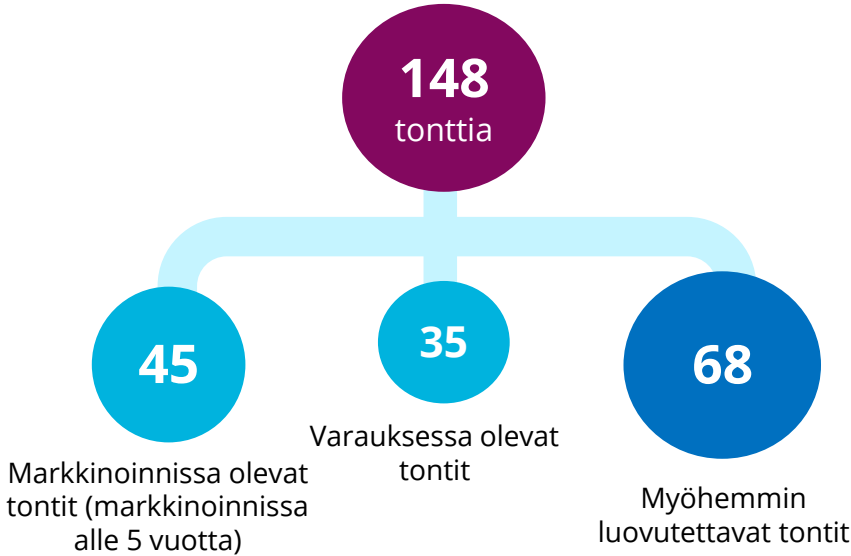
OMAKOTITONTIT AO

Tontteja kaavoitettu tavoitteen mukaisesti. Tonttivarannon määrän odotetaan kohentuvan tavoitteen mukaiseksi kaavavalitusten ratkettua.

TAVOITTEET	LÄHTÖTILANNE
Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin 50 uutta omakotitonttia kaupungin maalle. Tavoitteen toteutuminen lasketaan hyväksytyistä kaavoista kolmen edellisen vuoden keskiarvona.	Toteutunut: Vuosina 2022-2024 kaavoitettiin keskimäärin 79 uutta omakotitonttia / vuosi. Asemakaavoituksen painopiste oli vuonna 2024 omakotitontteja sisältävissä kaavoissa ja niissä hyväksyttiin yhteensä 149 uutta omakotitonttia. Lisäksi alkuvuodesta 2025 on hyväksytty useita omakotitontteja sisältäviä kaavoja.
Ylläpidetään 5 vuoden tontinluovutustavoitetta vastaava määrä tonttitarjontaa ja -varantoa eli yhteensä 300 omakotitonttia kaupungin maalla. <i>Tonttitarjontaan</i> lasketaan varatut ja vapaat tontit, jotka ovat olleet markkinoinnissa enintään viisi vuotta. Yli viisi vuotta tarjolla olleet tontit (6/2025 yht. 73) rajataan pois niiden vähäisen kysynnän vuoksi (tonttien soveltuvuutta ja mahdollisuuksia esim. kaavamuutoskohteiksi tutkitaan). <i>Tonttivarantoon</i> lasketaan Kymppi^R-ohjelmoinnissa ajoitetut alueet, joissa lainvoimainen kaava.	Ei toteutunut: tonttitarjontaa ja -varantoa yhteensä 148 tonttia (tilanne 6/2025). Tonttivarannon varannon tilanteen odotetaan kohentuvan tavoitteen mukaiseksi kaavavalitusten ratkettua. Valituskäsittelyssä on yhteensä 165 tonttia (Tammirinne, Kauramäki II, Ylämyllyjärvi).



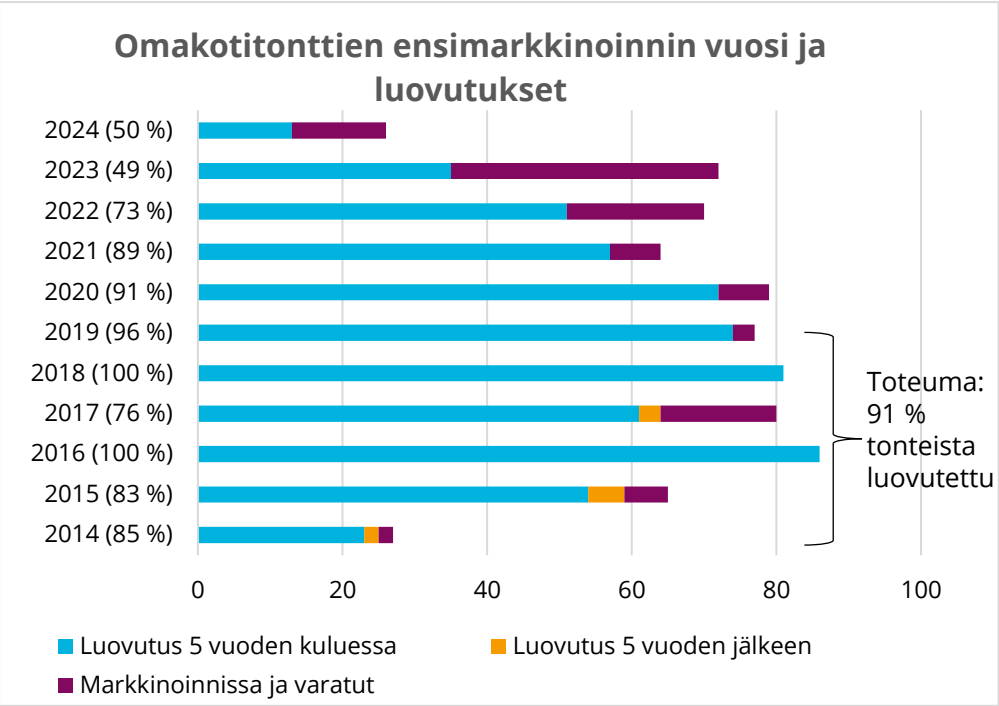
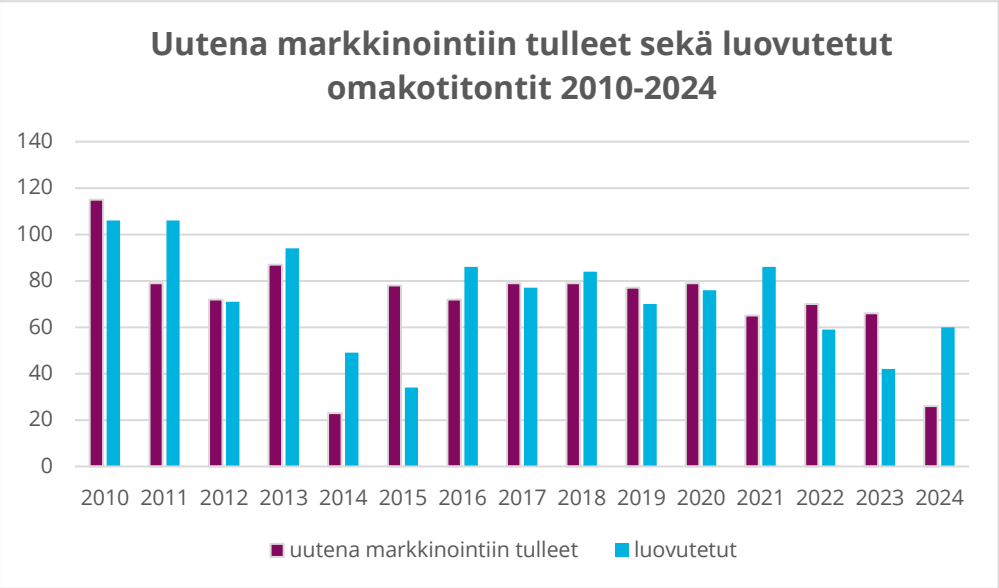
Kaupungin omakotitonttitarjonta ja -varanto 6/2025



OMAKOTITONTIT AO

Tontinluovutuksien määrä kääntyi nousuun vuonna 2024. Uudet omakotialueet toteutuvat pääsääntöisesti tavoitteen mukaisessa aikataulussa.

TAVOITTEET	LÄHTÖTILANNE
Luovutetaan vuosittain keskimäärin 60 omakotitonttia kaupungin maalta. Tavoitteen toteutuminen lasketaan kolmen edellisen vuoden aikana luovutettujen tonttien keskiarvona.	Lähes toteutunut: Vuosina 2022-2024 luovutettiin vuodessa keskimäärin 54 omakotitonttia. Luovutettavien tonttien määrä riippuu myös uusien markkinoitavien tonttien määrästä. Viimeisen kolmen vuoden aikana uutena markkinoitiin on tullut keskimäärin 54 tonttia / vuosi. Usean alueen tonttimarkkinointi on viivästynyt kaavavalitusten vuoksi. Uusien tarjolle tulevien tonttien määrää säädellään sen mukaan, kuinka paljon tontteja on jo tarjolla.
Omakotitonteista vähintään 90 % on luovutettu 5 vuoden kuluessa niiden tultua markkinointiin.	Toteutunut: Vuosina 2014-2019 markkinointiin tulleista tonteista 91 % on luovutettu viiden vuoden sisällä ensimarkkinoinnista. Vain muutamia yksittäisiä tontteja on luovuttu ko. alueilta viiden vuoden jälkeen ensimarkkinoinnista. Luovutusprosentissa on ollut alueiden välillä suurta vaihtelua.



Suluissa osuus tonteista, joka luovutettu viiden vuoden kuluessa ensimarkkinoinnista

UUDET OMAKOTITONTIT 2025-2034

Lähivuosille uutta tarjontaa
pitkään odotetuilta alueilta.

AO

- Vuosi 2025 on uuden omakotitontti-tarjonnan osalta hyvin poikkeuksellinen. Kaavavalitusten vuoksi markkinointiin ei tule todennäköisesti lainkaan uusia tontteja. Tarjonta koostuu aiemmin avatuista alueista.
- Tonttimarkkinoinnin ajankohdat tarkentuvat kaavojen etenemisen mukaan, ja uusien tonttien määrää säädellään olemassa olevan tarjonnan perusteella. Tavoitteena on, että keskeneräiset alueet rakentuvat kohtuullisessa aikataulussa.
- Kaavan lainvoimaisuuden, infran rakentamisen ja tonttimarkkinoinnin välistä aikajännettä pyritään jatkossa pidentämään. Tämä mahdollistaa riittävän joustovaran infran suunnitteluun sekä toteutukseen. Tontit markkinoidaan jatkossa pääsääntöisesti vasta infran valmistuttua, jolloin alue ja tontit ovat konkreettisemmin hahmotettavissa tontinhakijalle ja rakentaminen on mahdollista aloittaa nopeasti.

		asemakaavan vaihe				heti raken.	uudet	MARKKINOINTIAJANKOHTA							2031-
		vi	lv	ev	hyv.	val.	6/2025	tontit	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034
KUOKKALA	Salmiranta*							6*			6				
HUHTASUO	Vääräjärvi, Pysäkkivuori ja Kaakkolampi						3								
JYSKÄ	Tammirinne							53		37	16				
VAAJAKOSKI	Kaunisharju						1								
	Hupeli						11								
	Haapaniemi: puukortteli						14								
	Haapaniemi: Ristonmäki							19			19				
RUOKE	Vesanka, Tuhkurinmäki						1								
	Ruoke						7								
KELTINMÄKI - MYLLYJÄRVI	Ylämäyrämäki						8								
	Ylämyllyjärvi II							17			17				
	Köhnöntaus**														X
PALOKKA	Matinmäki						7								
	Heikkilä							n. 70				X	X		
	Nuutinkorpi							n. 50					X	X	
	Savulahden laajennus							n. 165							X
TIKKAKOSKI	Korvenkuja, Korvenpolku, Kissalantie						3								
	Tunnelinmäki						12	40				15		30	
	Oskarinkatu 1							n. 4			4				
KELJONKANGAS KAURAMÄKI	Kauramäki I						2								
	Kauramäki II***							95	19	34		42			
	Ylä-Kauramäki							n. 170					X	X	X
SÄYNÄTSALO	Kinkovuori						15								
	Lehtisaaren pesulan ranta									1					
	Lehtisaaren Kouluranta									8					
KORPILAHTI	Kirkkolahti						13								
	Kotamäki, Kirkonmäki, Mäntykangas						14								
	Saakoski						2								
	Tikkala						5								
	Laivuritie 2****							2			2				
							118		19	80	64	uutta markkinoitavaa / vuosi			

*Lisäksi 4 yksityisen AO-tonttia

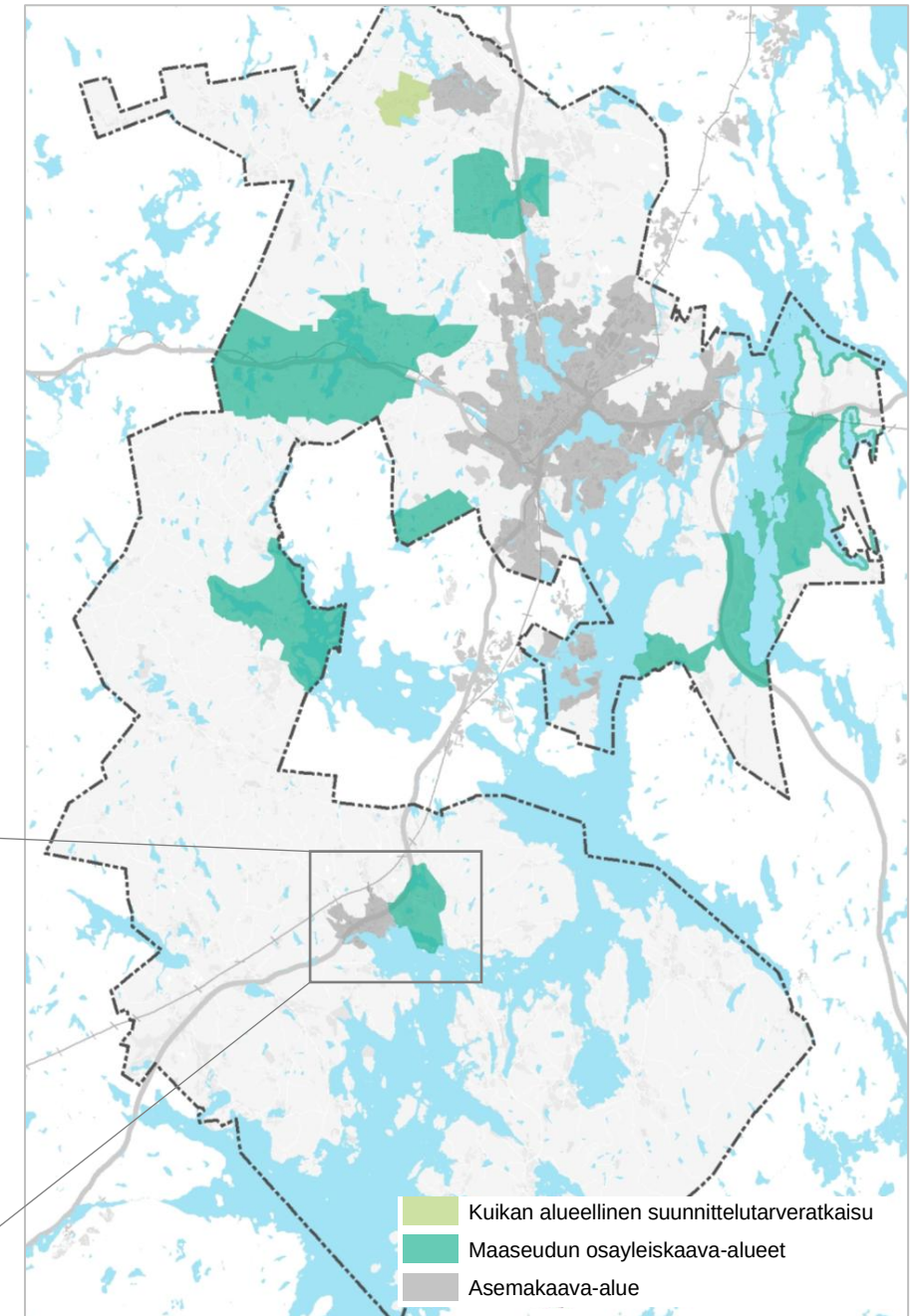
**Yleiskaavaluonnoksesta saadun runsaan palautteen vuoksi Köhnöntauksesta laaditaan lisätarkastelu, joka toimii lähtökohtana alueen yleiskaavaratkaisun jatkovalmistelulle. Tarkastelun ja luottamushenkilökeskusteluiden perusteella linjataan, sisältyykö Köhnöntaus pientaloalueena seuraavaan kaavavaiheeseen.

***Kauramäki II ensimmäisen vaiheen tonttimarkkinointi siirtynee vuodelle 2026. Kauramäen tonttimarkkinointi toteutetaan osittain ns. vanhalla mallilla, jolloin osa tonteista markkinoidaan ennen infran rakentamista.

****Lisäksi Korpilahdella tutkitaan omakotilorakentamisen mahdollisuuksia muualla Tähtiniemessä ja Iloniemessä.

UUSIA MAASEUTUMAISEN RAKENTAMISEN MAHDOLLISUUKSIA EDISTETÄÄN RANTA-ALUEILLA

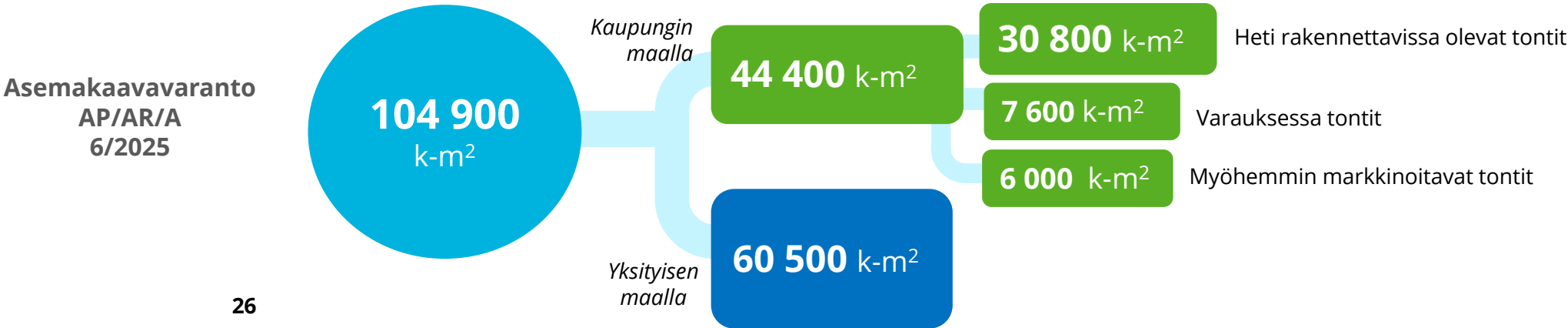
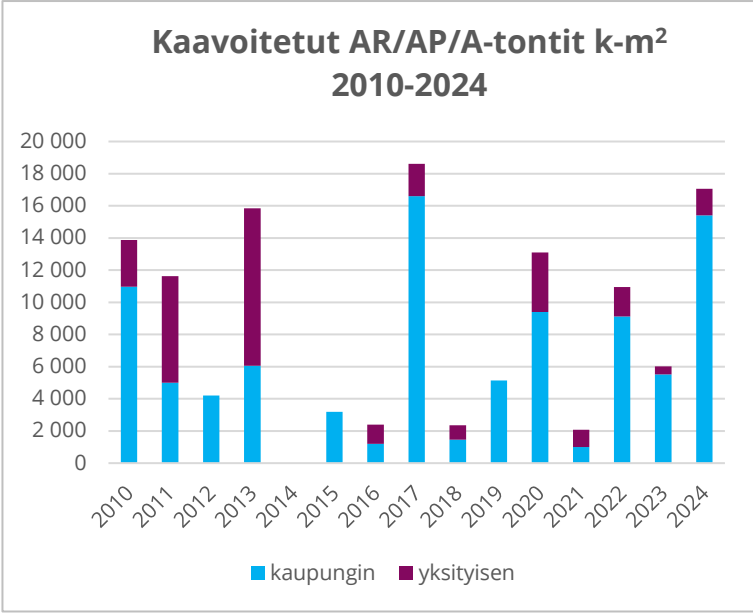
- Maaseudun osayleiskaavoissa on yhteensä yli 1000 yksityisen omistuksessa olevaa rakennuspaikkaa (liite s. 51, kaavakohtaiset vuosittain myönnetyt luvat ja jäljellä olevat rakennuspaikat).
- Jyväskylän uutta yleiskaavaa varten on laadittu [selvitys parhaiten pysyvään asumiseen soveltuvista ranta-alueista](#).
 - Selvityksen perusteella käynnistetään loppuvuodesta 2025 Kärkisten pohjoisrannan osayleiskaava. Osayleiskaavalla muutetaan voimassa olevaa Päijänteen rantayleiskaavaa ja sen tarkoituksena on lisätä vakituisen asumisen mahdollisuuksia edullisimmiksi todetuilla ranta-alueilla käyttötarkoituksen muutoksilla. Samalla on tarkoitus tutkia myös Iloniemen ranta-alueiden rakennuspaikkamahdollisuuksia kaupungin omistamilla maa-alueilla.
 - Loma-asuntojen muuttamista pysyvälle asumiselle mahdollistetaan ja sujuvoitetaan myös Jyväskylän uudessa yleiskaavassa osoitettavilla taajaman läheisillä lievealueilla ja kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisessa.



TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT AP/AR/A

Uusi nosto Kymppi^R-ohjelman tavoitteisiin.

TAVOITTEET	LÄHTÖTILANNE
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.	Ei toteutunut: Vuosina 2022-2024 kaavoitettiin keskimäärin 11 300 k-m² / vuosi. Aikaisempiin Kymppi^R-ohjelmiin nähden kyseessä on uusi tavoite, jota on aiemmin tarkasteltu osana kerros- ja rivitalotontteja koskevia tavoitteita.
Ylläpidetään 5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä asemakaavavarantoa eli 75 000 k-m².	Toteutunut: Kaavavarantoa kaupungin ja yksityisen maalla on yhteensä 104 900 k-m² painottuen AR-tontteihin (tilanne 6/2025). Varantoa tuottajamuotoisille erillispientaloille ei juurikaan ole.



TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT 2025-2034

AP/AR/A

Viime vuosien perusteella sijainnin merkitys tulee korostumaan pientalo-tonttien kysynnässä entistä enemmän.

Ohjelmointitaulukossa on sekä kaupungin että yksityisen maalle kaavoitettavia kohteita, pääpaino on kaupungin maalla olevissa kohteissa.

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

Kaupungin tontit markkinoidaan pääsääntöisesti vasta infran valmistuttua.

		asemakaavan vaihe				k-m²		MARKKINOINTIAJANKOHTA/RAKENTAMAAN PÄÄSEE						
		vi	lv	ev	hyv. val.	kaupungin	yksityisen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2035
KUOKKALA	Samulinniitty				AP,AR	2 000		2 000						
	Salmiranta				A	9 600	6 200			X				X
LOHIKOSKI	Apilakaari				AR	6 000				X				
KELTIMÄKI	Ylämyllyjärvi II				AP	2 000				X				
	Mustalampi: Rajalammentie 2					X					X			
	Köhnöntaus*				AP									X
HUHTASUO	Huhtakeskus				AR	1 200			1 200					
	Karpalokuja 5					X						X		
VAAJAKOSKI-JYSKÄ	Tammirinne				AO-2,AP,AR	8 560			3 160	X				
	Äijälän puutarhakortteli				A		3 980	X						
	Hakasenraitti				AP	X				X				
PALOKKA	Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristö				AP	1 400			1 400					
	Pappilanniitty				AR		2 350	X						
	Heikkilä				AO-2,AP	X					X	X		
	Nuutinkorpi				AR,AP	n. 5000						X	X	
	Savulahden pelto				AR,AP	n. 10000							X	
	Savulahden laajennus				AR,AP	n. 20000								X
TIKKAKOSKI	Lennostontie/Tehtaankatu				AP	1 018			1 018					
KAURAMÄKI	Kauramäki II***				AP,AY	4 410		700	2 250		X			
	Ylä-Kauramäki				AR,AP	n. 40000						X	X	
SÄYNÄTSALO	Säynätsalon kouluranta**				AKPY	2 400								
	Lehtisaaren Kouluranta				A	600/850		600 / 850						
	Lehtisaaren pesulan ranta				AP	840			840					
KORPILAHTI	Teletie ja Martinpolku				AP	1 200				X				

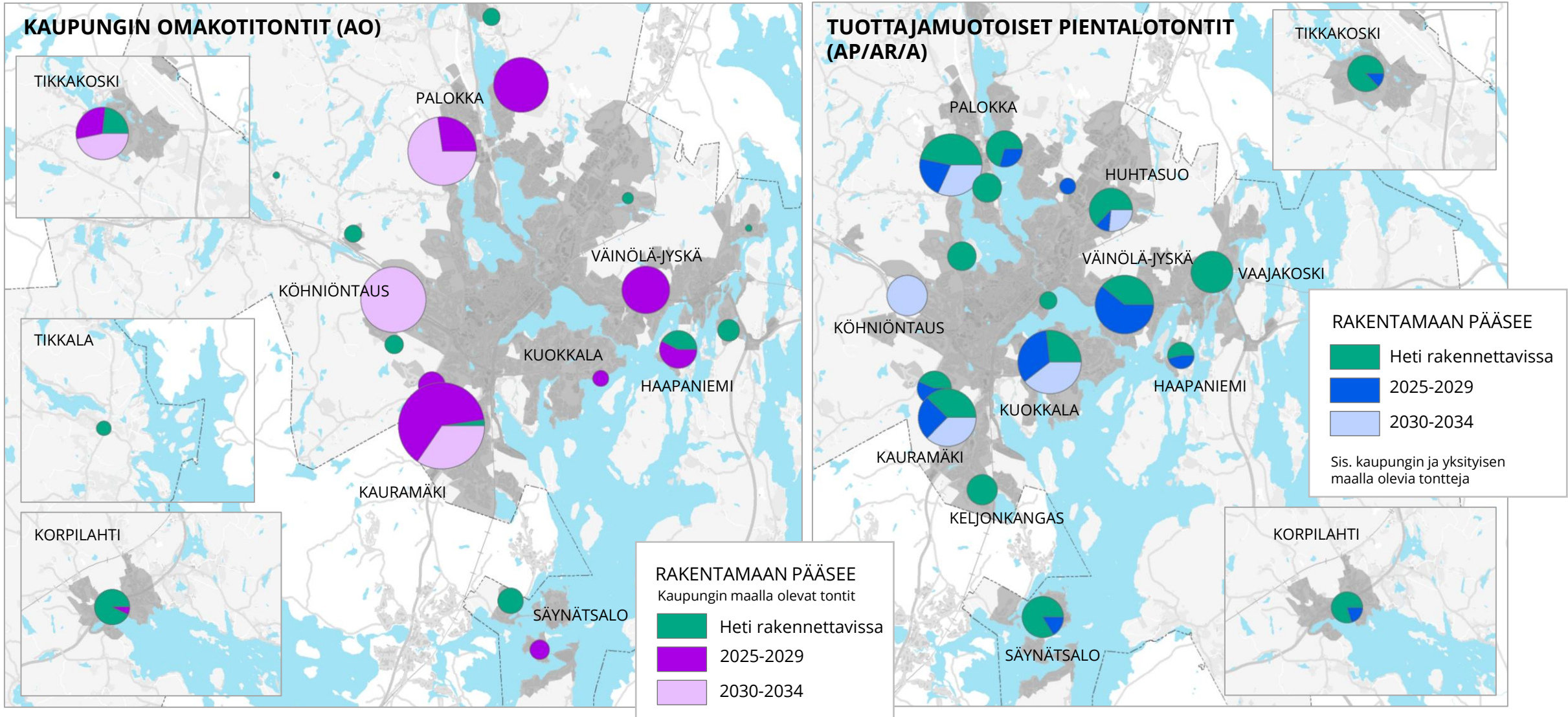
*Yleiskaavaluonnoksesta saadun runsaan palautteen vuoksi Köhniöntauksesta laaditaan lisätarkastelu, joka toimii lähtökohtana alueen yleiskaavaratkaisun jatkovalmistelulle. Tarkastelun ja luottamushenkilökeskusteluiden perusteella linjataan, sisältyykö Köhniöntaus pientaloalueena seuraavaan kaavavaiheeseen.

**Ajoitus täsmennyty kysynnän mukaan

***Kauramäki II ensimmäisen vaiheen tonttimarkkinointi siirtynee vuodelle 2026. Kauramäen tonttimarkkinointi toteutetaan osittain ns. vanhalla mallilla, jolloin osa tonteista markkinoidaan ennen infran rakentamista.

UUDET OMAKOTITONTIT JA TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT 2025-2034

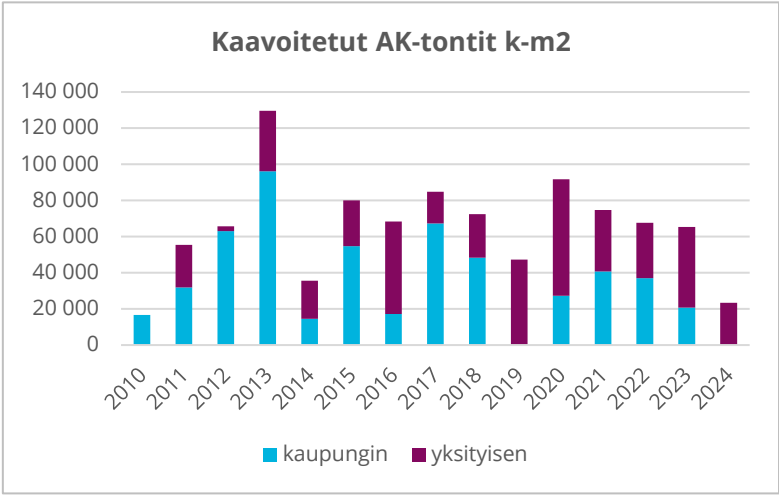
Kestävän liikkumisen edellytysten näkökulmasta parhaimmilla sijainneilla painotetaan tuottajamuotoista tarjontaa



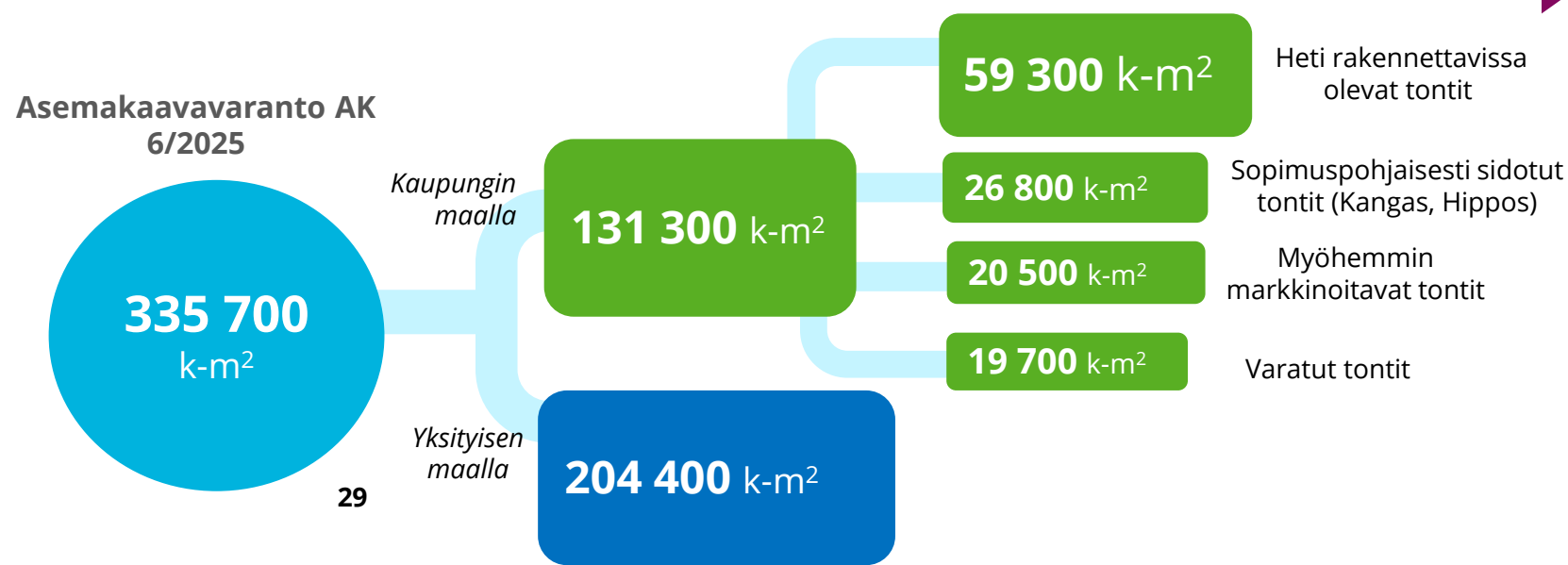
KERROSTALOTONTIT AK

Kaavavarantoa on riittävästi useamman vuoden asuntotuotantarpeisiin.

TAVOITTEET	LÄHTÖTILANNE
Kaavoitetaan vuosittain keskimäärin 50 000 k-m² kerrostalotuotantoon. Tavoitteen toteutuminen lasketaan kolmen edellisen vuoden keskiarvona hyväksytyistä kaavoista. Sisältää kaupungin ja yksityisen maalle tehtävät kaavamuutokset.	Toteutunut: Vuosina 2022-2024 kaavoitettiin keskimäärin 52 100 k-m² / vuosi.



Ylläpidetään 5 vuoden asuntotuotantarvetta vastaava määrä asemakaavavarantoa eli 250 000 k-m².	Toteutunut: Kaavavarantoa kaupungin ja yksityisen maalla on yhteensä 335 700 k-m² (tilanne 6/2025). Suhdanteista riippuen tämä vastaa noin 5-7 vuoden kerrostalotuotantoa.
--	--



Osa kerrostalotonttien varannosta on suhteellisen vanhaa tai ne eivät vastaa sijainniltaan tai mitoitukseltaan tämänhetkistä kysyntää, eivätkä näin ollen toteudu sellaisenaan ilman muutostoimenpiteitä. Kaupungin omistamien tonttien soveltuvuutta ja kaavamuutosmahdollisuuksia esim. pienimuotoisemmalle rakentamiselle tutkitaan.

UUDET KERROSTALO- TONTIT 2025-2034



Ohjelmointitaulukossa on sekä kaupungin että yksityisen maalla olevia kerrostalokohteita. X-merkintä kuvaa tavoitetta, milloin alueelle pääsee rakentamaan (kaava lainvoimainen ja tarvittava infra toteutettu). Kaupungin tontit markkinoidaan pääsääntöisesti vasta infran valmistuttua. Suuremmissa kohteissa infran toteutus ja markkinointi jaksottuvat useammalle vuodelle.

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

Vuoden 2018 asuntopoliittisten linjausten mukaisesti lähtökohtaisesti yli 10 000 k-m² :ä uutta asuinrakentamista sisältävissä kohteissa tulee linjata asuntopoliittisia toimia. Myös tätä rajaa pienemmälläkin alueella asuntopoliittisia toimia tulee harkita, mikäli alueen lähtötilanne tai asuntomarkkinoiden tilanne sitä edellyttävät.

*Kumppanuushaku toteutettu vuonna 2021.

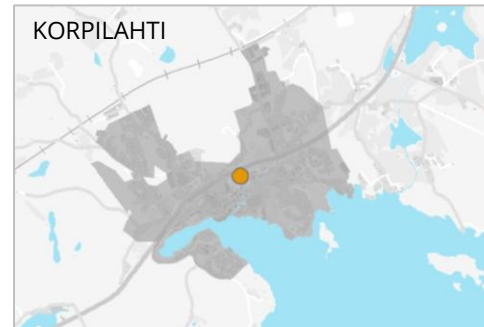
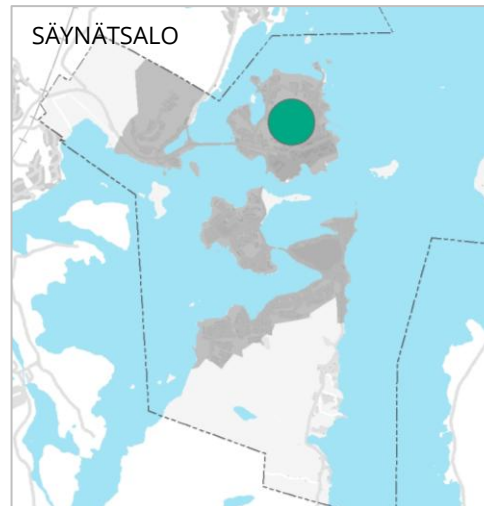
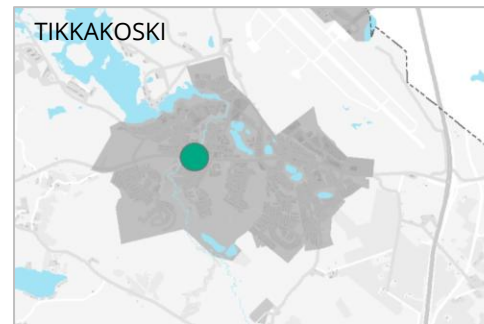
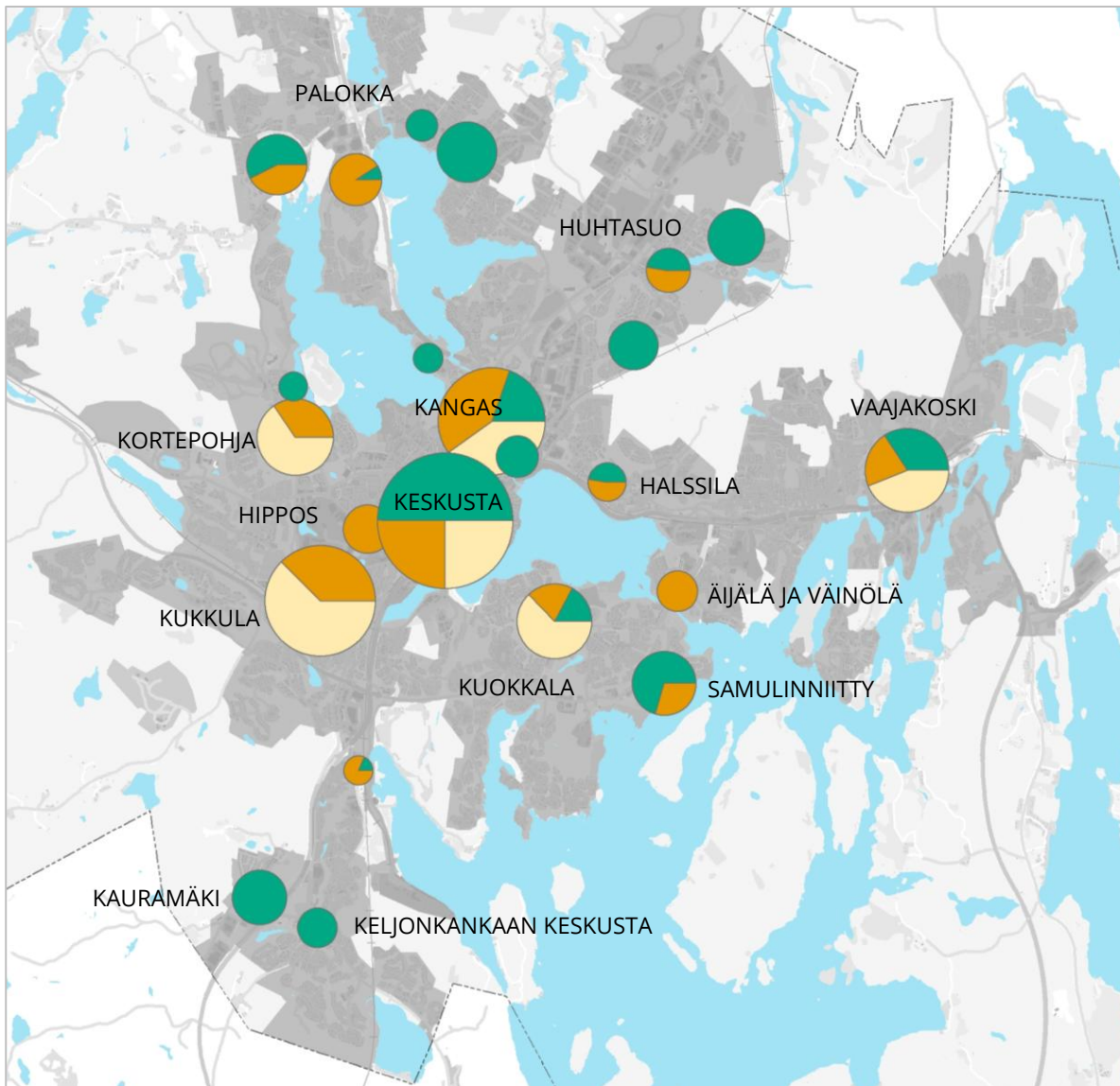
**Kumppanuushaku toteutettu vuonna 2024, ei hakemuksia. Tulossa uudelleen hakuun.

***Palveluasumisen kohde

****Ajoitus Savulahden kaavavarannon toteutumisen mukaan

MARKKINOINTIAJANKOHTA/RAKENTAMAAN PÄÄSEE													
		asemakaavan vaihe				k-m ²						2029-2034	Alueen heti rakennettavissa oleva varanto
		vi	lv	ev	hyv. val.	kaupungin	yksityisen	2025	2026	2027	2028		
KESKUSTA	Pitkäkatu 25*					2 020			X				71 000 k-m ²
	Kortteli 9:n eteläosa						4 400						mm. Kauppakulma, Tourulan Pajala, Kalevankatu 8-10, Kyllikinkadun kortteli. Lisäksi Hippos 15 000 k-m ² (aloitus riippuvainen Hippos-hankkeen aikataulusta).
	Sepänkatu 14						10 400	X					
	Tellervonkatu 5						2 400		X				
	Yrjönkatu 36						1 650	X					
	Sepänkatu 3						4 900		X				
	Löylykatu 5-7					3 200				X			
	Voionmaan koulun tontti					5 500						X	
	Kangas	kaavoitetaan vaiheittain				60 000		Kankaan Sydän III ja IV kaava käynnissä (n. 30 000 k-m ²). Infraa toteutetaan siten, että Kankaan osuus Jyväskylän vuotuisesta kerros- ja rivitalotuotannosta voi olla yhteensä n. 15 %					Kankaan asemakaavavaranto 14 500 k-m ²
	Kukkula	kaavoitetaan vaiheittain					75 000 - 90 000	Osayleiskaava ja Kukkulan aloituskorttelin asemakaava (20 000 k-m ²) käynnissä.					
Ratapihan siltakorttelit					X						X		
Keskustan muut kohteet "Kehä Vihreän sylissä"							X	Tavoitteena käynnistää uusia kaavoituskohteita harkitusti keskustavision mukaikaisesti					
KUOKKALA	Samulinniitty					7 850		2 800	5 050				30 000 k-m ² mm. Samulinniitty, Suuruspää
	Syöttäjänkatu 10-12**					7 310			X				
	Kuokkalan louhimo					23 000						X	
KORTEPOHJA	Kortepohjan liikekeskus						5 450	X					5400 k-m ² Korteniitty
	Kortepohjan kirjaston kortteli**					7 750			X				
	Kortepohjan keskusta: seuraavat vaiheet						n. 25 000				X	X	
HUHTASUO	Huhtakeskus					9 300			6 600				42 000 k-m ² Kangasrinne, Vääräjäarvi, Huhtakeskuksen ympäristö
HALSSILA	Kurjenkuja 2						4 000	X					4 500 k-m ² Kärpänkuja
	Yläaitankatu 6					X				X			
JYSKÄ	Äijäläntie 7					6 200		6 200					Ei kerrostalotonttivarantoa
	Jokivieru					X				X			
	Tahvontie						X						
VAAJAKOSKI	Linnantie 1***					1 546		1 546					16 000 k-m ² mm. Vaajakosken keskusta, Väkkärätie
	Varassaari-Haapalahti						X			X			
	Vaajavirranranta					20 000						X	
PALOKKA-	Länsi-Palokan liikuntapuiston ympäristö****					10 050							50 000 k-m ² Savulahti, Norola, Olavintie
	Savulahti II					1 200		1 200					
	Saarijärventie 47-51					2 500	13 500		X (yks.)			X (kaup.)	
TIKKAKOSKI	Heti rakennettavissa olevaa varantoa n. 4 500 k-m ²												
KELJONKANGAS-KAURAMÄKI	Äströmin huvila						4 500	X					38 000 k-m ² mm. Kauramäki ja Keljonkankaan keskusta
SÄYNÄTSALO	Heti rakennettavissa olevaa varantoa n. 10 000 k-m ²												
KORPILAHTI	Teletie ja Martinpolku***					1 500				X			Ei kerrostalotonttivarantoa

UUDET KERROSTALOTONTIT 2025-2034



Kerrostaloalueiden ohjelmoinnissa on vahva täydennysrakentamispainotus. Uusia rakentamismahdollisuuksia on tulossa lähes kaikkien alue- ja lähikeskusten vaikutuspiiriin. Suurin osa uusista kerrostalokohteista sijoittuu keskustaan ja sen lähistölle sekä Kankaalle. Uutena merkittävänä kohteena käynnistyy myös entisen keskussairaalan eli Kukkulan alueen rakentaminen.

Kerrostalotonttien kaavavaranto on kasvanut rakentamisen matala-suhdanteen vuoksi. Heti rakennettavissa olevia tontteja on ympäri kaupunkia, joista suurin osa on yksityisen omistuksessa.

RAKENTAMAAN PÄÄSEE

- Heti rakennettavissa
- 2025-2029
- 2030-2034

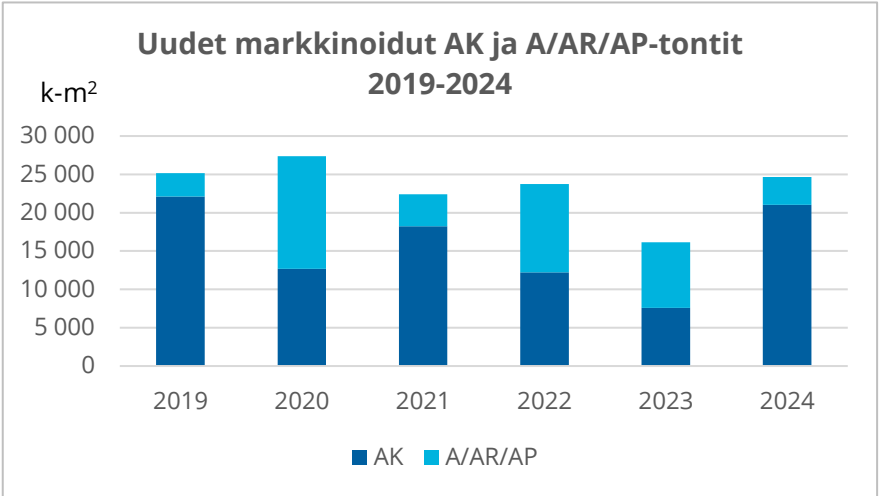
RAKENNUSLIIKKEILLE SUUNNATTU TONTTITARJONTA: TUOTTAJAMUOTOISET PIENTALOTONTIT ja KERROSTALOTONTIT

AP/AR/A

AK

Haasteena riittävän kaupungin kerrostalotonttitarjonnan varmistaminen kaupungin maalla pitkällä tähtäimellä

TAVOITTEET	LÄHTÖTILANNE
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.	Toteutunut: Uutena markkinointiin tuli vuonna 2024 yhteensä 24 670 k-m². Samulinniitty (AK-, AR- ja AP-tontteja, tontinluovutuskilpailu ALY-tontista) ja Kauramäki (A-tontti) sekä Syöttäjänkatu 10-12 ja Kortepohjan keskustan kumppanuushaut kaavan luonnos-vaiheessa. Kumppanuushaut eivät kuitenkaan johtaneet tontinvaraukseen.



Vuoden 2025 uudet markkinoitavat kohteet:

- 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
- Kauramäki II (AP): 700 k-m²

Yhteensä 15 296 k-m²

Markkinoinnin määrällisen tavoitteen saavuttaminen on vielä epävarmaa, sillä Kauramäki II kaava ei ole lainvoimainen.



Rakennusliikkeille suunnattu uusi tarjonta painottuu lähivuosina tuottajamuotoisiin pientalotontteihin, joiden kysynnän odotetaan kasvavan rakentamisen suhdanteiden elpyessä kerrostalotuotantoa nopeammin. Tarjolla on myös heti rakennettavissa olevia kerrostalotontteja ja kumppanuushakuja, jotka eivät ole johtaneet tontinvaraukseen (Syöttäjänkatu 10-12 ja Kortepohjan keskustan kirjaston kortteli) tullaan uusimaan.

Pitkällä tähtäimellä tarvitaan uusia, hyvillä sijainneilla kaupungin maalla olevia kerrostalotontteja mm. tontinmyyntitulojen näkökulmasta. Tämä edellyttää maapoliittisia keinoja kuten

- isommissa yksityisen maalle kohdistuvissa kaavamuutoksissa maankäyttösopimusmaksujen korvauksen ottamista tontteina kaupungille
- yksityisten rakentamattomien tai jo rakennettujen tonttien ostamista ja markkinointia joko heti tai mahdollisten kaavamuutoksen jälkeen.

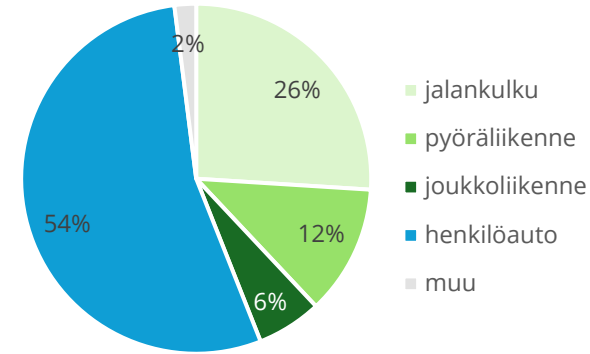
4. KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKKO



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 hyväksyttyyn [Jyväskylän kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmaan](#). Joukkoliikenteen kehittämistä jatketaan [Linkki Tulevaisuuteen 2030](#) -ohjelman päivityksellä, joka käynnistyy loppuvuodesta 2025.

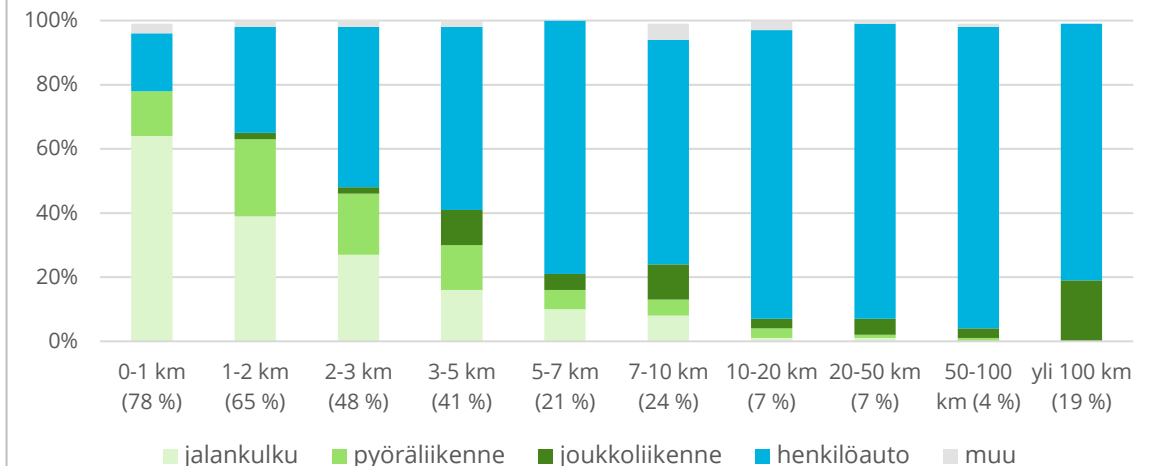
Jyväskylän
kulkutapaosuus vuonna
2021



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- OSUUDEN KASVUA TUETAAN PARANTA- MALLA TÄRKEIMPIEN VÄYLIEN LAATUA.

Kymppi^R-ohjelmassa ohjelmoidaan kävelyn ja pyöräilyn pääverkon toteutusta.

Pääverkkoon kuuluvat:

1. Pääreitit ———

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

2. Aluereitit ———

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

Pää- ja aluereittejä yhteensä

250
km

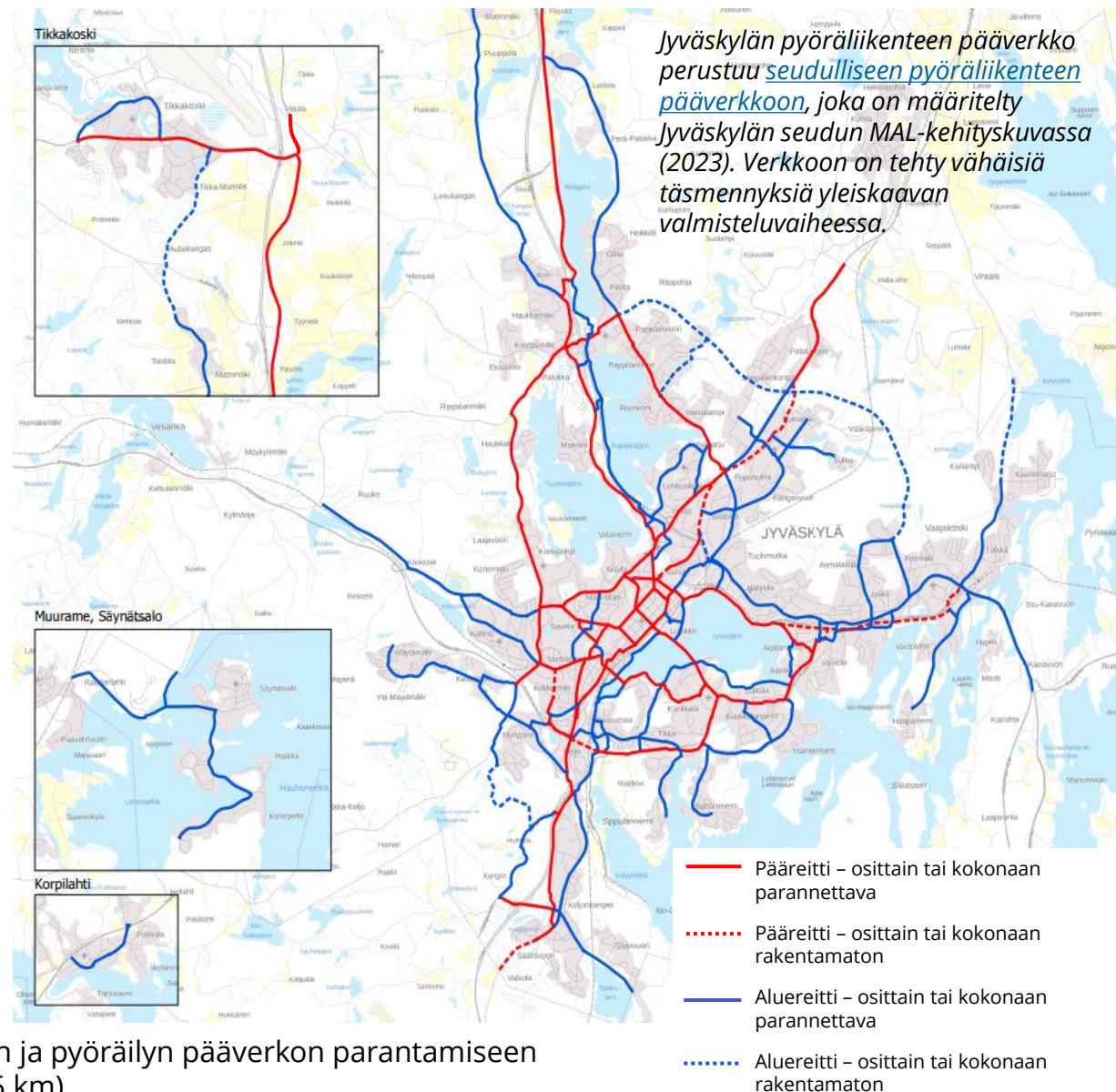
Aluereittejä 130 km: toteuma 8 %

Pääreittejä 80 km: toteuma 15 %

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

Vuonna 2024 tavoite toteutui. Kävelyn ja pyöräilyn pääverkon parantamiseen käytettiin noin 3,2 milj. euroa (yht. 4,5 km).

3 miljoonan euron perusrahoitustasolla pääreitit saadaan saneerattua kertaalleen tavoitetasoon vuoteen 2040 mennessä. Mikäli hankkeille saadaan lisäksi valtionavustusta, pääreittien saneeraus nopeutuu. Valtionavustusten määrää on kuluvalle hallituskaudella leikattu.



KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON KOHTEIDEN OHJELMOINTIA OHJAAVAT USEAT ERI TEKIJÄT

Pääpaino lähivuosina keskustan läheisyydessä

- **Kysyntä ja laatuvaatukset**

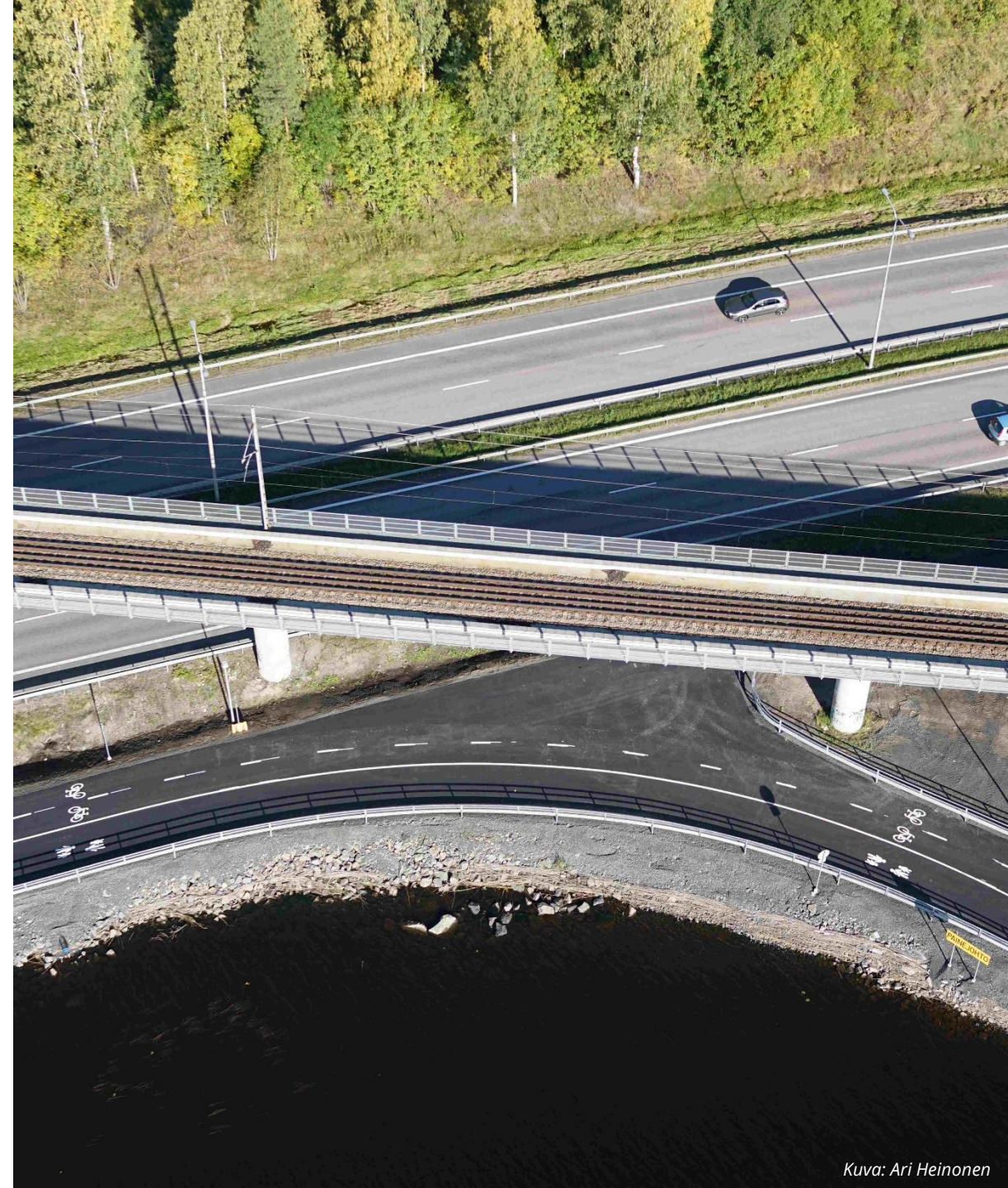
Käytetyimmät mutta laadultaan heikoimmat väylät ovat ensisijaisia parantamiskohteita. Parantamistoimenpiteiden ensisijainen painopiste keskustan läheisyydessä ja pääreiteillä, joissa liikennemäärät ovat suurimmat.

- **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-sopimuksen kautta ohjelmoitavia pieniä MAL-hankkeita.

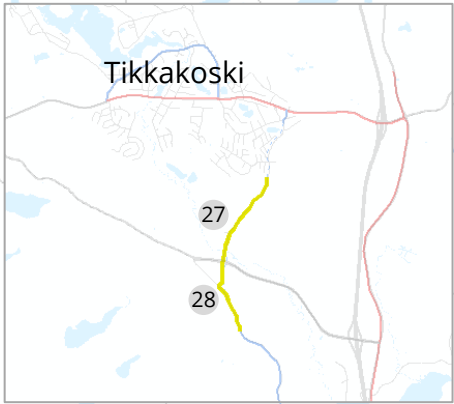


KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON OHJELMOINTI

				kustannus-								
		● pääreitti	● aluereitti	Yhteysväli	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	arvio
KESKUSTA	Kilpisenkadun pääreitti	●		Hannikaisenkatu-Kauppakatu	365 000	50 000						415 000
	Hippoksenpuiston pääreitti	●		AaltoAlvarin liittymä-Keskussairaalantie	100 000	300 000						400 000
	Hannikaisenkadun pääreitti	●		Cygnaueuksenkatu-Urhonkatu (Matkakeskus)		1 200 000						1 200 000
	Nisulankadun pääreitti	●		Wilhelm Schildtinkatu - Pitkäkatu	200 000	50 000	200 000					
	Rautpohjan/Keskikadun aluereitti	●		Voionmaankatu-Keskussairaalantie		●	●					
	Kalevankadun pääreitti	●		Puistokatu-Hannikaisenkatu				100 000	250 000			350 000
	Hannikaisenkadun pääreitti	●		Urhonkatu-Kalevankatu			300 000					300 000
	Hannikaisenkadun pääreitti	●		Cygnaueuksenkatu-Alvar Aallon katu				400 000				400 000
	Kankaanrannan silta	●		Kankaanpuisto-Rauhankatu					1 000 000	3 000 000		4 000 000
	Kalle Rutasen polun ja Jyrsijänkadun pääreitti	●		Pitkäkatu-Voionmaankatu			●	●				
	Yliopistonkadun pääreitti - itä	●		Kilpisenkatu-Puistokatu					●	●		
	Voionmaankadun pääreitti - länsi	●		Keskikatu-Palokunnankatu							●	-
POHJOINEN	Rajakadun pääreitti	●		Sepänkatu-Puistokatu		300 000	500 000					800 000
	Ruokkeentien pääreitti (MAL)	●		Laajavuorentie-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								-
	Puuppোলantien (16690) ja Autiokankaantien (16707) aluereitti (MAL)	●		Hautausmaan liittymä - Mehtolantie								-
ITA	Vaajakosken pääreitti - Viherlaakso	●		Rauhalahden voimalaitos - Kammintie	300 000							400 000
	Vaajakosken pääreitti - itäosa*	●		Jyskän satama - Vaajakoskentie					●	●		-
	Haapaniementien aluereitti*	●		Vt4-Pellonpääntie					●			-
	Vaajakosken pääreitti - keskiosa*	●		Akkalankuja-Jyskän satama						●	●	
ETELA	Satama- ja Siltakadun pääreitti	●		Lutakonaukio-Survontie	200 000	300 000						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
	Länsi-Päijänteentien pääreitti (osit.MAL)	●		Purokatu - Sohlberginkadun alku				500 000	1 500 000	1 500 000		3 500 000
LANSI	Vesangantien pääreitti - itä	●		Palokunnankatu-Nisulankatu			200 000					200 000
	Keskussairaalantien pääreitti - länsi	●		Valajankatu-Kyllön terveysaseman pysäkki		200 000						200 000
yhteensä milj. €					1,17	3,70	2,90	1,30				

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

KÄVELYN JA PYÖRÄILYN PÄÄVERKON OHJELMOINTI



Käynnistävät hankkeet

- **2025**
- **2026-2027**
- **2028→**

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

- | | |
|--|------|
| 1 Kilpisenkatu | |
| 2 Hippoksenpuiston pääreitti | |
| 3 Nisulankadun pääreitti | |
| 4 Vaajakosken pääreitti - Viherlaakso | |
| 5 Satama- ja Siltakadun pääreitti | |
| 6 Hannikaisenkadun pääreitti – Cygnaeuksenkatu-Urhonkatu | 2026 |
| 7 Rajakadun pääreitti | 2026 |
| 8 Rautpohjankadun ja Keskikadun aluereitti | 2026 |
| 9 Ruokkeentien itäosan pääreitti – länsi | 2026 |
| 10 Ruokkeentien itäosan pääreitti – itä (Palokanorsi) | 2026 |
| 11 Keljonkankaantien aluereitti | 2026 |
| 12 Keskussairaalantien pääreitti - länsi | 2026 |
| 13 Pohjanlahdentien pääreitti | 2027 |
| 14 Hannikaisenkadun pääreitti - Urhonkatu-Kalevankatu | 2027 |
| 15 Siltakadun (e) pääreitti | 2027 |
| 16 Kalle Rutasen polun ja Jyrsijänsäädun pääreitti | 2027 |
| 17 Vesangantien pääreitti – itä | 2027 |
| 18 Kalevankadun pääreitti | 2028 |
| 19 Länsi-Päijänteentien ja Valimontien pääreitti | 2028 |
| 20 Hannikaisenkadun pääreitti – Alvar Aallon katu-Cygnaeuksenkatu | 2028 |
| 22 Pohjoinen (Tikkakosken suunnan) aluereitti Jokelantie ja St 642 (Kirrin eritasoliittymä) | 2028 |
| 23 Vaajakosken pääreitti – itäosa | 2029 |
| 24 Haapaniementien aluereitti | 2029 |
| 25 Kankaanrannan silta | 2029 |
| 26 Yliopistonkadun pääreitti – itä | 2029 |
| 27 Autiokankaantien (16707) aluereitti - keskiosa (MAL-rahoituksesta riippuva) | 2030 |
| 28 Puuppolantien (16690) ja Autiokankaantien (16707) aluereitti (MAL-rahoituksesta riippuva) | 2030 |
| 29 Vaajakosken pääreitti – keskiosa | 2030 |
| 30 Voionmaankadun pääreitti – länsi | 2031 |

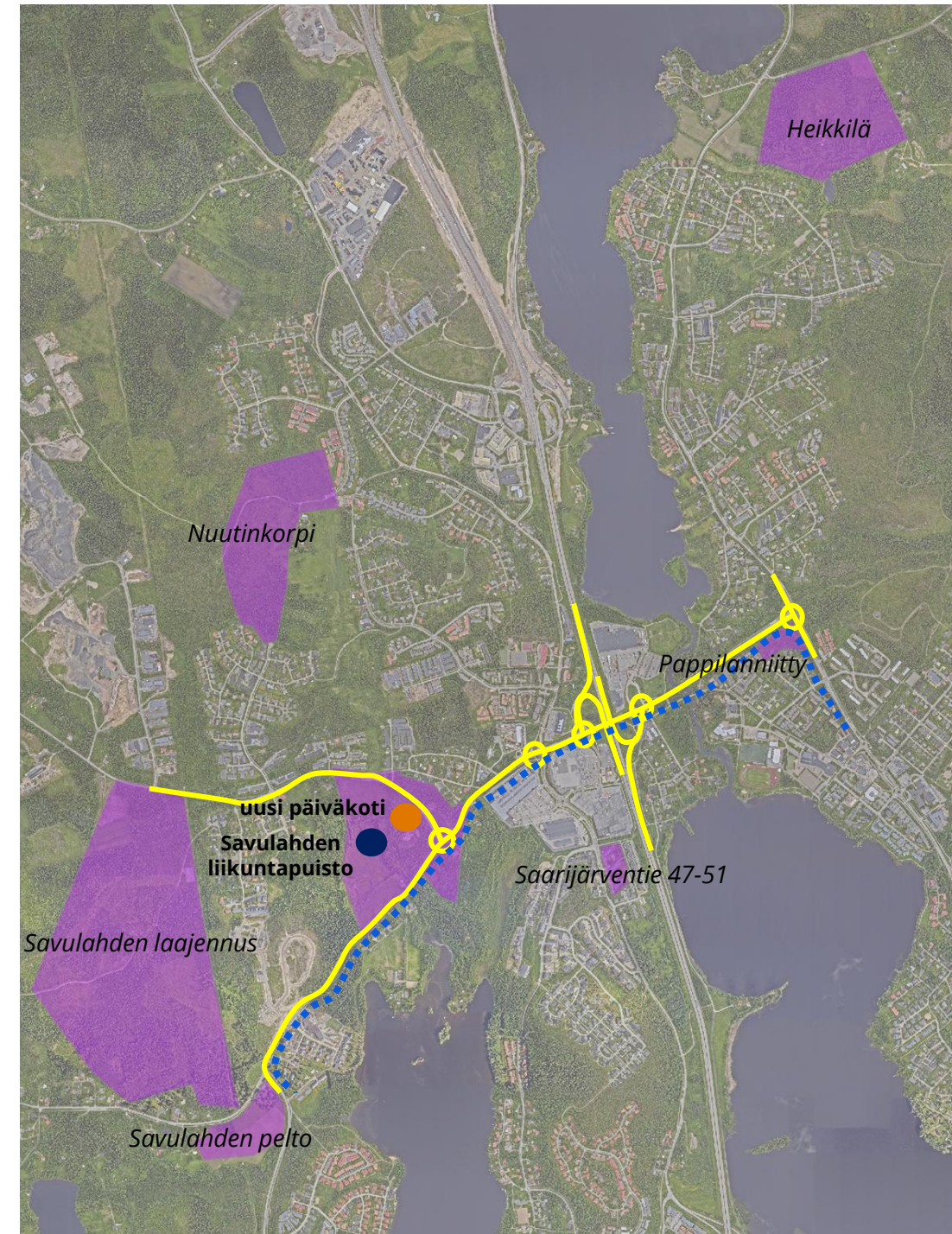
5. MERKITTÄVIMMÄT KATU- JA MAANTIEVERKON KEHITTÄMISHANKKEET

MONIA MAL-TAVOITTEITA TOTEUTTAVA PALOKAN KOHDAN YHTEISHANKE KÄYNNISTYY

Hanke avaa mahdollisuuksia uusien asuinalueiden
kaavoittamiselle

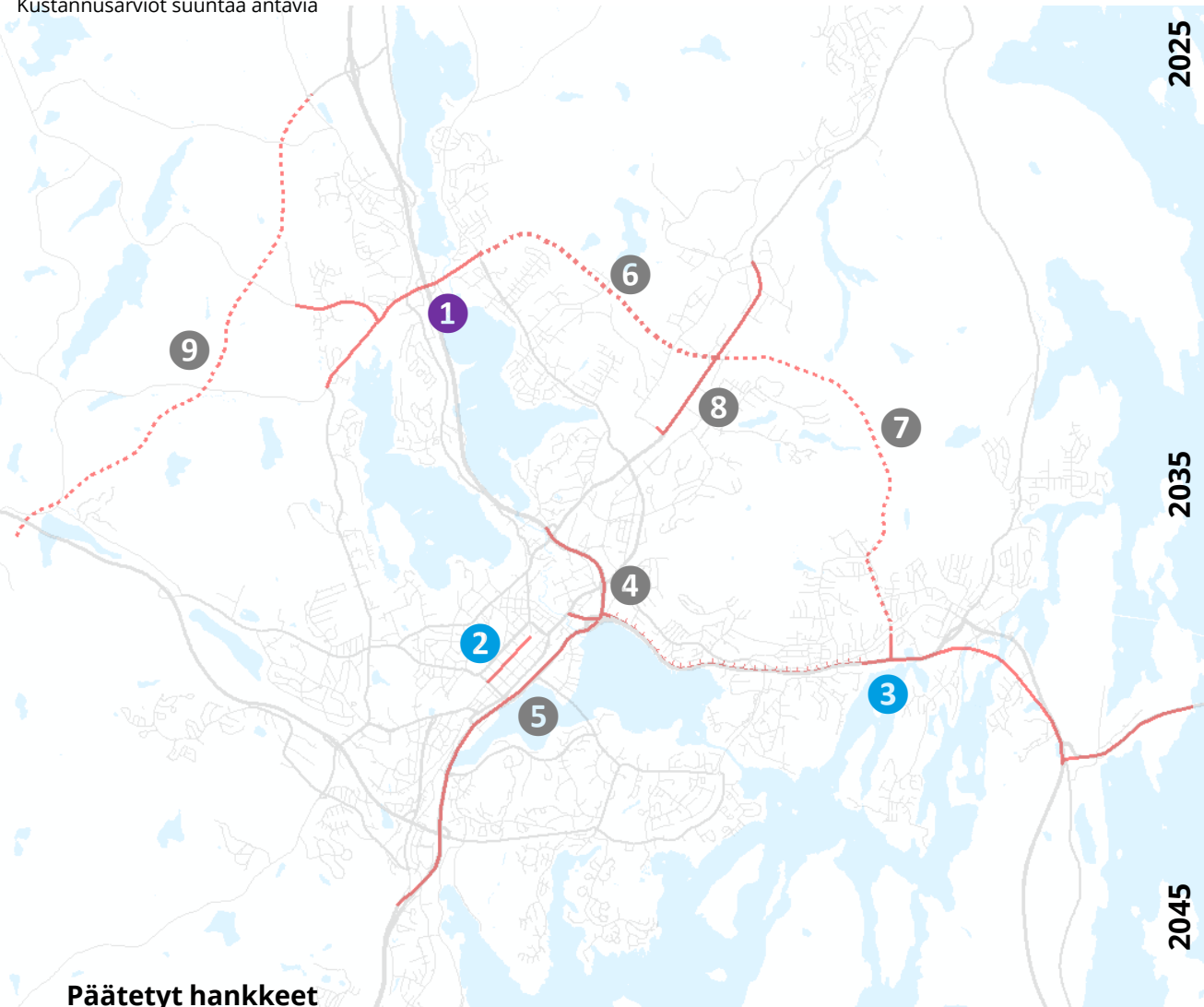
- Hankkeessa parannetaan valtatie 4 eritasoliittymän ramppeja, rakennetaan liittymä- ja kaistajärjestelyjä valtatie 4 ylittävälle Palokanorrelle sekä kehitetään joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä Ruokkeen- ja Saarenmaanteitä myöten. Hanke avaa etenkin Läntisessä Palokassa uusia maankäytön kehittämismahdollisuuksia muun muassa asumiselle ja liikuntapaikkarakentamiselle.
- Hankkeen kokonaiskustannusarvio **26,5 milj. euroa**. Valtion rahoitus **15,5 milj. euroa**, Jyväskylän kaupunki **11 milj. euroa**. MAL-sopimuksen mukaan kokonaisuus valmistuu vuoden 2027 loppuun mennessä.

- Toteutettava hankekokonaisuus
- ■ ■ ■ Superlinkki S1-linja
- KymppiR-ohjelman uusia kohteita. Lisäksi alueella on toteutumatonta asumisen kaavavarantoa yli 50 000 k-m²



MERKITTÄVIMMÄT KATU- JA MAANTIE- VERKON KEHITTÄMISHANKKEET

Kustannusarviot suuntaa antavia



Päätetyt hankkeet

1

Vt4 Palokan kohdalla ja Ruokkeentien itäosa

- Yhteisrahoitteinen hanke, toteutus MAL-sopimuskaudella 2024-2027
- Kokonaiskustannus 26,5 milj. € (kaupunki 11 milj., valtio 15,5 milj.)

Todennäköisesti 10 vuoden kuluessa toteutuvat

2

Kauppakatu välillä Aren aukio – Seminaarin aukio

- Tavoitteena on uudistaa Kauppakatu monikäyttöiseksi, kaupunkikuvallisesti kiinnostavaksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi, joka yhdistää erilaiset toiminnalliset tarpeet kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkivihreän.
- n. 8-10 milj. €

3

Vt4 Vaajakosken kohd. ja Aholaita-Haapalahti meluntorjunta

- Ensisijaisesti TEN-T ydinverkon valtatie sujuvuus ja turvallisuushanke. Myös kaupunkiliikenteen ja maankäytön hyötyjä.
- Valtion väyläverkon investointiohjelmassa 2025-2032 (prioriteetti 2). Toteutus ohjelmakauden jälkipuoliskolla.
- n. 225,0 M€ (kustannusjako avoin)

Myöhemmin – ei ajoitettavissa

4

Vt4 Jyväskylän kohdalla (Aholaita-Lohikoski)

- TEN-t ydinverkon ja katuverkon sujuvuus ja liikenneturvallisuus, kaupunkikehitys.
- Ei sisällä valtion väyläverkon investointiohjelmaan 2025-2032.
- Tiesuunnitelmaa (2019) ei toteuteta sellaisenaan vaan suunnitteluratkaisua uudistetaan käynnissä olevassa esisuunnittelussa. Kohde suunnitellaan osittain uudelleen.

5

Vt9 Aholaita-Pumperi

- Sisältää mm. Satamakadun ja Mattilanniemen tasoliittymien kehittämisen eritasoliittymiksi, jalankulun ja pyöräilyn alitus- ja ylitysjärjestelyjä, Ristonmaan eritasoliittymän täydennykset ja vt9 pääsuunnan muutoksen Pumperissa.
- Esisuunnitteluvaiheessa. Aluevaraussuunnitelma käynnistynyt 2023 ja valmistuu 2025.
- Toistaiseksi ei kustannusarviota. "Työluku" 115,0 M€

6

Koillisen kehäkadun itä- ja länsiosat

- Seppälänkankaan ja Palokankaan teollisuus-, työpaikka- ja logistiikka-alueiden saavutettavuuden sekä huoltovarmuuden parantaminen, alueiden välisen saavutettavuuden kohentaminen ja maankäytön mahdollistaminen.
- Yht. n. 31,0 M€

8

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 pyörävyylät 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.

9

Läntisen kehän pohjoisosa välillä vt18/23 –vt4

- Pitkämataista ja seudullista liikennettä välittävä kehätie. Rakennetaan seututietasoisiksi maanteiksi. Esisuunnitelma vuodelta 2023.
- n. 71,0 M€ (kustannusjako avoin)



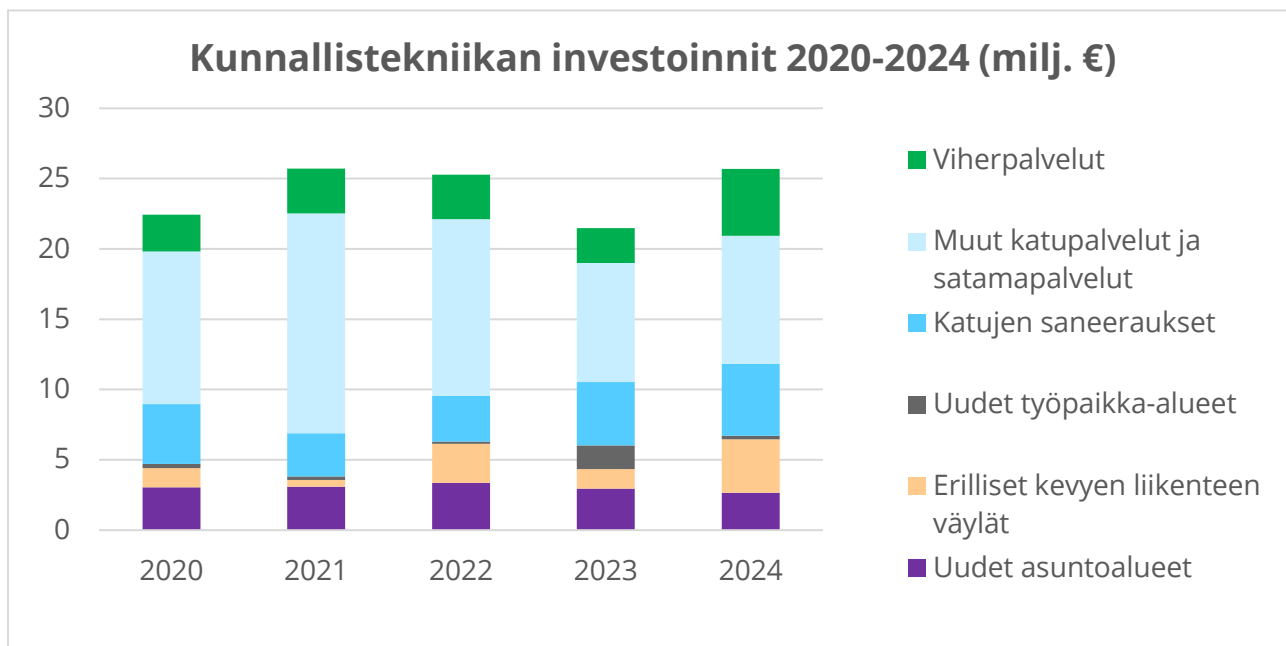
6. VAIKUTUKSET KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTOINTEIHIN

JYVÄSKYLÄ



KYMPPI^R-OHJELMAN KOHTEET KUNNALLISTEKNIIKAN INVESTOINTIOHJELMASSA.

Investoinnit jäävät vuonna 2025 poikkeuksellisen mataliksi usean asuinalueen toteutuksen viivästymisen vuoksi.



- Vuosina 2020-2024 uusien asuinalueiden investoinnit olivat pienemmät kuin edellisellä viiden vuoden jaksolla. Painopiste asuinrakentamisessa on siirtynyt entistä vahvemmin täydennysrakentamiseen.
- Vuonna 2025 investoinnit uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan jäävät todennäköisesti poikkeuksellisen vähäisiksi (alle 1 milj. €), sillä usean alueen toteutus on viivästynyt kaavavalitusten vuoksi.
- Kymppi^R2025-ohjelman mukaisella ohjelmoinnilla alustava arvio uusien asuinalueiden vuotuisesta investointitarpeesta vaihtelee lähivuosina 3-3,5 miljoonan euron välillä. Kunnallistekniikan investointitarve kuitenkin nousee kokonaisuudessaan vuosina 2026-2027, jolloin toteutetaan vt 4 Palokan kohta, josta kaupungin osuus on 11 milj. €. Vuoden 2026 investoinneista päätetään syksyllä 2025 talousarvion ja kunnallistekniikan investointiohjelman hyväksymiskäsittelyssä.
- Kymppi^R-ohjelman mukainen tavoitetaso kävelyn ja pyöräilyn pääverkon toteuttamiseen on 3 milj. €/vuosi. Tämän toteutunee lähivuosina, lukuun ottamatta vuotta 2025, mikäli hankkeiden suunnittelu etenee ohjelman mukaisesti.



Keskimääräinen investointitaso / vuosi sekä %-osuus kunnallistekniikan investointiohjelmasta

2015-2019

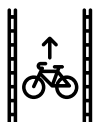
2020-2024



uudet asuinalueet

4,5 milj. € (25 %)

3,0 milj. € (12,5 %)



erilliset kevyen liikenteen väylät

tiedot saatavilla
vuodesta 2018 lähtien

2,0 milj. € (8,1 %)

7. YHTEENVETO

JYVÄSKYLÄ 

YHTEENVETO 1/2

- Jyväskylän asuntotuotanto on talouden suhdanteiden vuoksi poikkeuksellisen matalalla tasolla. Vaikka **rakentamisen pohjakosketus on mahdollisesti jo ohitettu, tuotanto jää lähivuosina alle arvioidun tarpeen**. Muun muassa valtion tukeman tuotannon linjaukset ja vapaarahoitteen rakentamisen epävarmuus vaikuttavat tilanteeseen.
- **Kymppi^R-ohjelma pyrkii varmistamaan riittävän asuntotuotannon edellytykset, kehittämään tonttitarjontaa pitkäjänteisesti ja ohjaamaan kaavoituksen painopisteitä**. Kaavoitusta ja tonttituotantoa suunnitellaan paitsi laskennallisen tarpeen, myös kaavavarannon, suhdanteiden ja tonttikysynnän perusteella. Ohjelman määrällisiä asemakaavoitus- ja tonttitavoitteita on tilannekuvan pohjalta arvioitu uudelleen.
- Vuosi 2025 on omakotitonttitarjonnan osalta hyvin poikkeuksellinen. Kaavavalitusten vuoksi markkinointiin ei tule todennäköisesti lainkaan uusia tontteja ja tarjonta perustuu aiemmin avattuihin alueisiin. **Lähivuosina markkinointiin on tulossa omakotitontteja pitkään odotetuilta alueilta**, joille odotetaan kysyntää taloustilanteesta huolimatta.
- **Omakotitalojen rinnalle pyritään lisäämään monipuolista pientalotuotantoa**, joka vastaa eri kohderyhmien tarpeisiin. Tavoitteena on myös monipuolistaa ammattirakentajille suunnattavaa pientalotonttitarjontaa. Tarjontaa kehitetään erityisesti alueilla, joilla etäisyydet keskustaan ja palveluihin ovat kohtuulliset. Tämä on nostettu Kymppi^R-ohjelmassa uudeksi kehittämiskohteeksi. **Tuottajamuotoinen pientalotuotanto** tarkoittaa rakentamista, jossa rakennuttajana toimii ammattimainen toimija, kuten rakennusliike. Tuottajamuotoiset pientalot voivat olla rivitaloja tai esimerkiksi pari- tai erillispientaloja. Tälle tuotannolle on asetettu konkreettinen kaavoitustavoite. Vastaavasti uusia omakotitontteja koskevia tavoitteita on määritelty uudelleen.

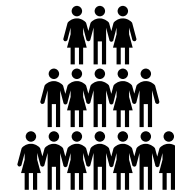
YHTEENVETO 2/2

- Kerrostalotonttien osalta varantoa on tavoitteen mukaisesti useamman vuoden asuntotuotantotarpeisiin. Osa varannosta on kuitenkin **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 tutkitaan.
- Rakennusliikkeille suunnattu uusi tarjonta painottuu lähivuosina tuottajamuotoisiin pientalotontteihin, joiden kysynnän odotetaan kasvavan rakentamisen suhdanteiden elpyessä kerrostalotuotantoa nopeammin. Tarjolla on myös heti rakennettavissa olevia kerrostalotontteja ja kumppanuushakuja (Syöttäjänkatu 10-12 ja Kortepohjan keskustan kirjaston kortteli) tullaan uusimaan. **Pitkällä tähtäimellä tarvitaan uusia, hyvillä sijainneilla kaupungin maalla olevia kerrostalotontteja mm. tontinmyyntitulojen näkökulmasta.** Tämän tarjonnan riittävyys edellyttää aktiivista maapolitiikkaa.
- **Suurin osa uusista asumisen kohteista on täydennysrakentamista, joka ei vaadi uutta kunnallistekniikkaa.** Uusien asuinalueiden ohjelmointi aiheuttaa lähivuosina noin 3–3,5 miljoonan euron investointitarpeen vuosittain, mikä on edellisvuosia hieman suurempi. Investoinnit kasvavat vuosina 2026–2027, kun toteutetaan valtatie 4:n Palokan kohdan parannus. Hanke on merkittävä myös Kymppi^R-ohjelman kannalta, sillä se mahdollistaa uusien asuinalueiden kaavoittamisen erityisesti Läntisessä Palokassa.
- **Kävelyn ja pyöräilyn pääverkon parantamiseen varattu 3 miljoonan euron vuosittainen investointitavoite toteutunee lähivuosina,** lukuun ottamatta vuotta 2025, mikäli hankkeiden suunnittelu etenee ohjelman mukaisesti.

LIITEAINEISTO

Alueellinen väestöarvio, tonttikysyntä ja rakentaminen

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MERKITYS NÄKY YJVÄSKYLÄN SISÄISESSÄ VÄESTÖNKEHITYKSESSÄ



Väestömäärän kehitys vuosina 2010-2024 ja ennuste vuoteen 2040

- Väestönkasvun ennakoidaan jatkossakin painottuvan yhä vahvemmin **Kantakaupungin** alueelle. Suurimman väestönkasvun arvioidaan keskustaan ja sen lähialueille kuten Kankaalle ja Kukkulan uudelle alueelle.
- Muista keskuksista etenkin **Kuokkalan, Kortepohjan, Huhtasuon sekä Vaajakosken keskustojen** väestömääriin ennakoidaan myös kasvua.
- Pohjoisella suunnalla suurin kasvu sijoittuu **Läntiseen Palokkaan**, eteläisellä suunnalla painopiste on **Kauramäen** alueen laajentumisessa kohti Myllyjärveä.
- Alueellinen väestöarvio perustuu Kymppi^R-ohjelman mukaiseen uusien asuinalueiden ohjelmointiin.

	2010	2024	2040	Muutos 2010-2024	Muutos 2024-2040
Kantakaupunki	25 236	32 409	40 300	7 173	7 891
Kypärämäki-Kortepohja	10 537	12 778	13 000	2 241	222
Lohikoski-Seppälänkangas	4 647	4 685	4 700	38	15
Huhtasuo	8 691	9 829	10 900	1 138	1 071
Kuokkala	16 909	18 431	19 400	1 522	969
Keltinmäki-Myllyjärvi	7 513	7 016	7 000	-497	-16
Keljo	5 550	8 071	10 100	2 521	2 029
Halssila	5 479	6 244	6 100	765	-144
Säynätsalo	3 357	3 165	3 000	-192	-165
Tikkakoski-Nyrölä	5 458	5 148	4 800	-310	-348
Palokka-Puuppola	14 515	17 511	19 500	2 996	1 989
Vaajakoski-Jyskä	14 595	15 028	17 000	433	1 972
Kuuhu-Vesanka	2 136	2 625	2 700	489	75
Korpilahti	5 023	4 590	4 100	-433	-490
Ei tietoa	1 193	1 664	1 640	471	-24
YHTEENSÄ	130 839	149 194	164 240	18 355	15 046

MYÖNNETTYJEN OMAKOTI- JA PARITALOLUPIEN MÄÄRÄ KASVOI VUODESTA 2023 JYVÄSKYLÄSSÄ, KUN TAAS MUURAMESSA MUURAMESSA JA LAUKAASSA MÄÄRÄT PYSYIVÄT LÄHES ENNALLAAN.

Koko seudulla lupamäärät ovat yhä keskimääräistä matalampia.

Vuosina 2010-2024 myönnettyistä omakoti- ja paritaloluvista Jyväskylässä

81 %
asemakaava-
alueille

12 %

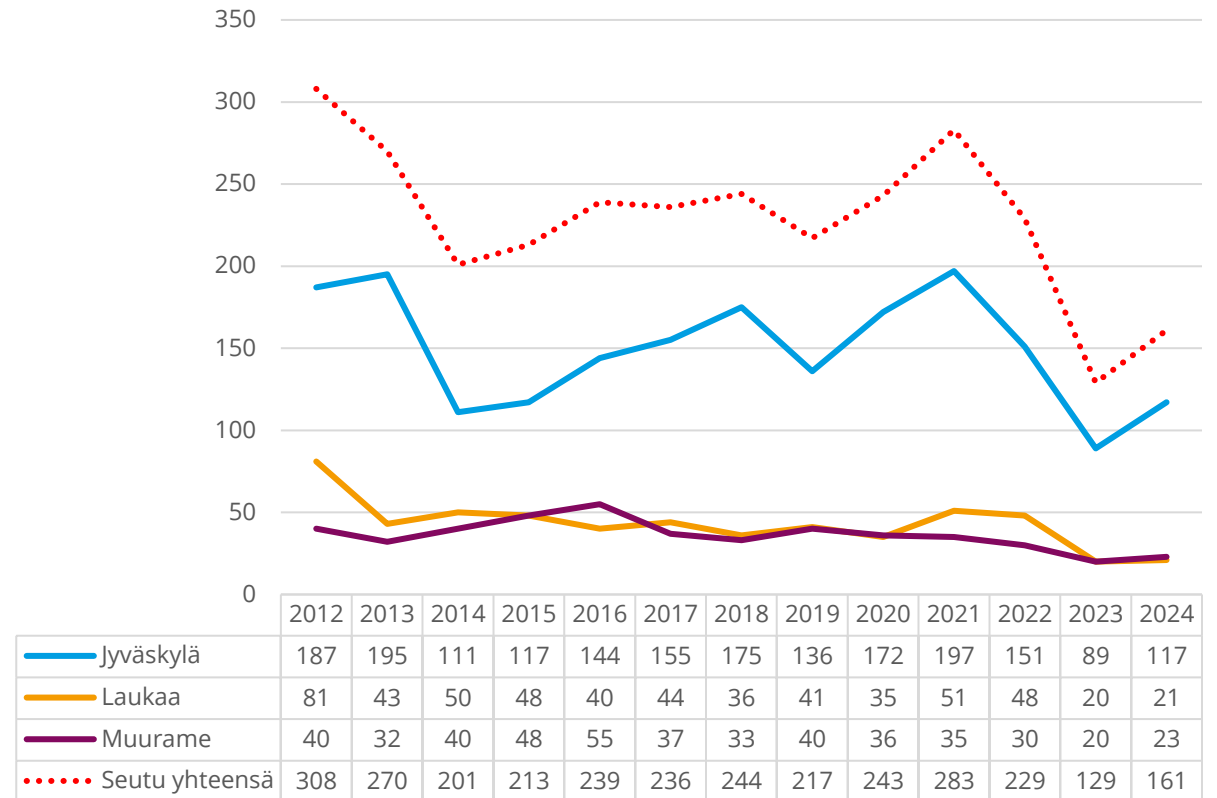
maaseudun
osayleiskaava-
alueille

7 %

muu
maaseutu

- Yhä useampi omakoti- ja paritalo Jyväskylässä rakennetaan asemakaava-alueelle. Osuus on noussut 2010-luvun alun 76 prosentista 81 prosenttiin vuonna. Paritalojen osuus on ollut joinakin vuosina Jyväskylässä huomattava. Muutamina vuosina osuus on ollut jopa yli 40 %. Viime vuonna osuus oli 19 %.
- Omakoti- ja paritalojen huoneistoalat ovat pienentyneet: keskimääräinen koko oli 129,6 m² vuonna 2024, kun se oli aiemmin lähes 145 m².

Myönnetty omakoti- ja paritaloluvat Jyväskylässä, Laukaassa ja Muuramessa 2010-2024

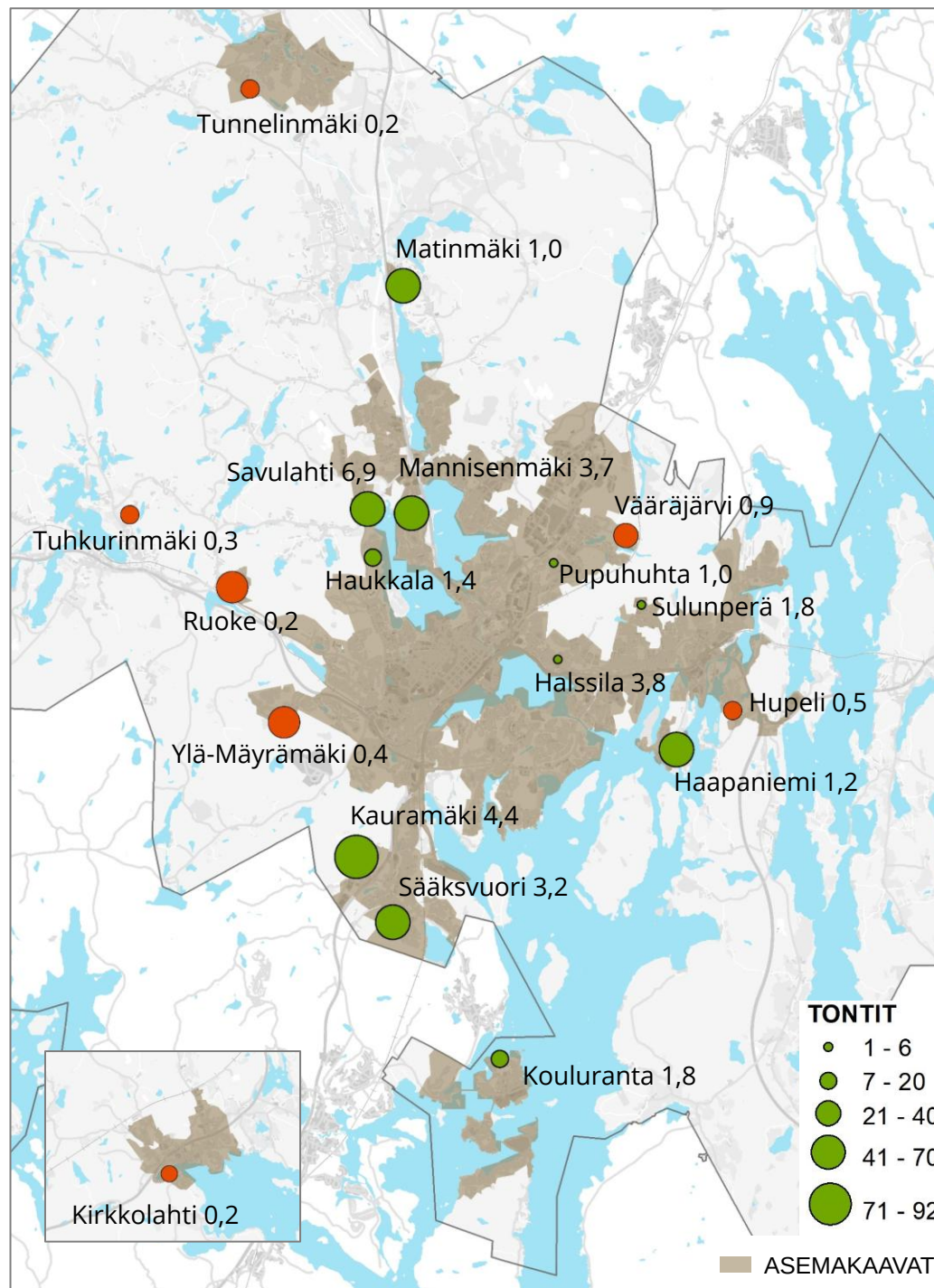


Tiedot: Jyväskylän, Laukaan ja Muuramen rakennus- ja huoneistorekisterit

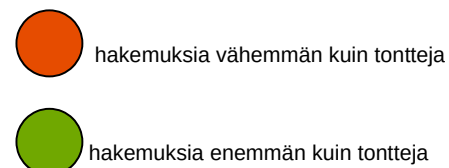
SUURIN OMAKOTITONTTIEN KYSYNTÄ OLLUT HYVIEN (JOUKKO)LIIKENNE-YHTEYKSIEN JA PALVELUJEN ÄÄRELLÄ OLEVILLA TONTEILLA

- Suurin 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 2024 kaupunki luovutti pientalotontteja vain Ylämäyrämäestä, koska Kauramäki II:n ja Tammirinteen kaavoista valittiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. 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

Lupien määrä kasvoi hieman vuodesta 2023, mutta on yhä selvästi aiempaa matalammalla tasolla.

Myönnettyt asuinrakennusluvut maaseudun osayleiskaava-alueilla 2010-2024

		KAAVAN VUOSI	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	RAKENNUS- PAIKKOJA JÄLJELLÄ (ARVIO)
1	Puuppola-Lintukangas	2007	8	18	7	6	2	3	3	2	5	2	4	5	2	0	4	147
2	Kuohu-Vesanka-Ruoke: länsiosaa (pl. Kuohun taajama)	2011	5	2	2	0	1	1	1	0	1	1	1	1	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	190
4	Kuohun taajama	2019	0	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	2	2	0	0	85
5	Taka-Keljo	1993	1	1	2	0	0	1	2	0	0	2	1	3	1	0	0	80
6	Tikkala	2011	2	2	3	0	4	3	3	2	2	2	0	0	3	2	2	183
7	Oravasaari	2011	4	2	3	0	2	3	1	1	1	0	4	3	0	0	0	38
8	Maatianjärvi (Raspio-Ilioniemi oy)	2014	0	0	0	0	2	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	126
9	Leppälahti	2019	0	0	0	2	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	107
10	Kuikan alueellinen suunnittelu-tarveratkaisu	2019	2	1	1	3	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	
			32	41	38	20	16	22	22	13	14	13	15	19	15	4	9	1055

