

TYKKI2025-OHJELMA

TYÖPAIKKA-ALUEIDEN MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMA

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELU

TYKKI2025 – sisältö

1. TYKKI-ohjelman tavoitteet
2. Miten työpaikkatonttien kaavoitus, luovutus ja markkinointi etenivät?
3. Tilannekatsaus Jyväskylän elinkeinoelämään ja työpaikkarakentamiseen
4. Uudet työpaikka-alueet ja niiden ajoitus
5. Johtopäätökset

TYÖPAIKKA-ALUEIDEN MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMAN TAVOITTEET

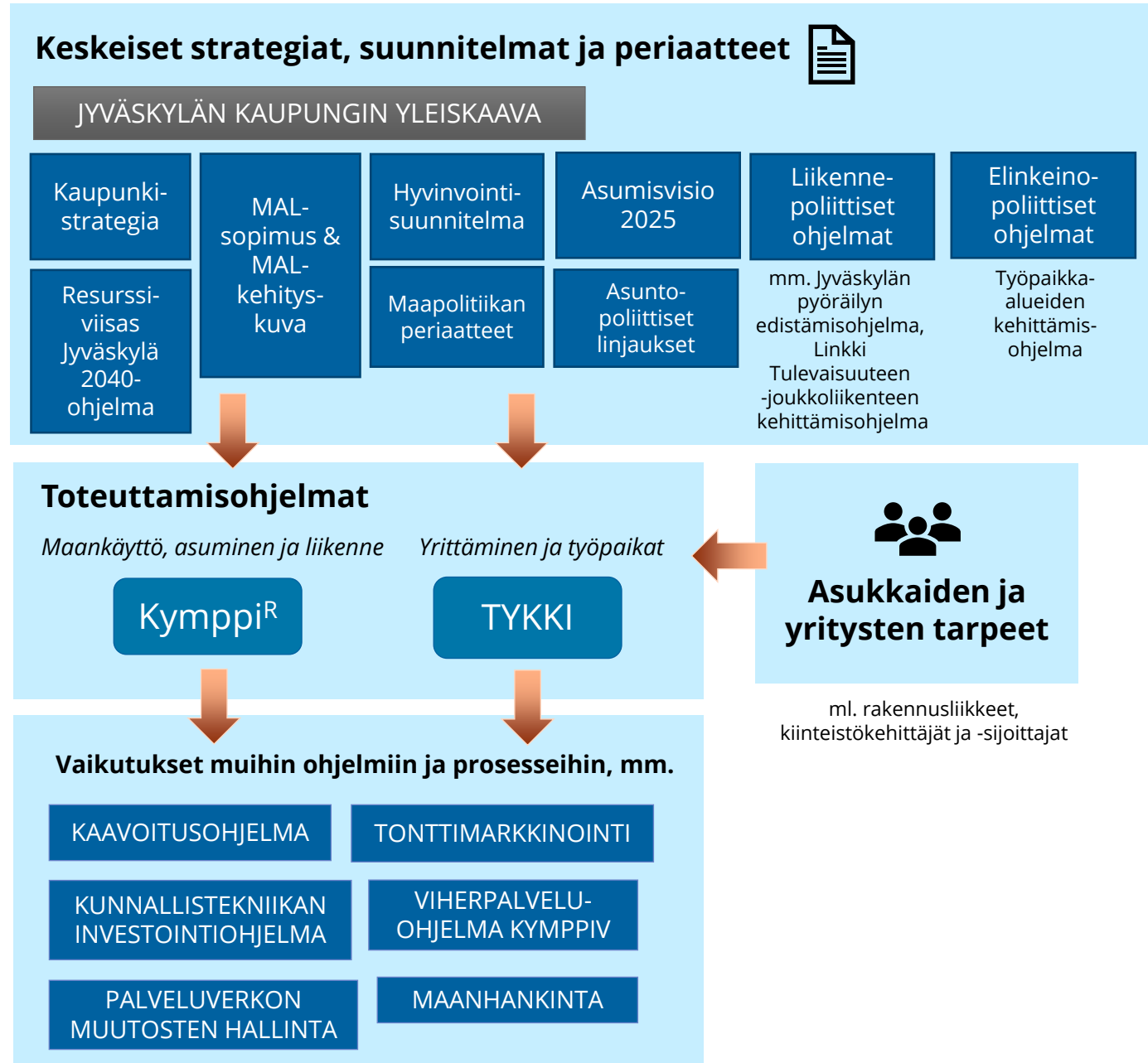
Tavoitteenamme on tarjota Jyväskylästä kilpailukykyisiä **toimintaympäristöjä uutta sijaintia hakeville yrityksille**. Tätä varten kehitämme määrällisesti ja laadullisesti riittävää tonttivarantoa sekä toteutamme houkuttelevia työpaikka- ja yritysalueita. TYKKI-ohjelman avulla seuraamme ja ohjaamme kaava- ja tonttivarannon kehittymistä tavoiteltuun suuntaan. Määrittelemme ohjelmassa myös Jyväskylän uusien yritys- ja työpaikka-alueiden toteutuksen ajankohdat.

- TYKKI-ohjelma tarkastelee maankäytön kehittämisestä elinkeinoelämän näkökulmasta. Määrällisesti riittävän tonttivarannon lisäksi yritysten tarpeisiin vastaaminen edellyttää tonttitarjonnan monipuolisuutta sekä alueiden saattamista rakentamiskuntoon tarvittaessa nopeallakin aikataululla.
- Alueiden toteutuksen ajoituksella ennakoidaan työpaikka-alueisiin tarvittavia investointeja. Näin TYKKI-työ tuottaa lähtökohtia kaavoitusohjelmalle, investointiohjelmille, maanhankinnalle, tontinluovutukselle ja elinkeinomarkkinoinnille. Ohjelmaa päivitetään vähintään kerran vuodessa.
- Tonttivarannon kehittämistavoitteet pohjautuvat vuonna 2022 hyväksyttyyn [Työpaikka-alueiden kehittämisohjelmaan \(pdf\)](#).

TAVOITTEENA YHDYSKUNTA- RAKENTEEN HALLITTU KEHITTÄMINEN

KYMPPI^R- JA TYKKI-OHJELMAT

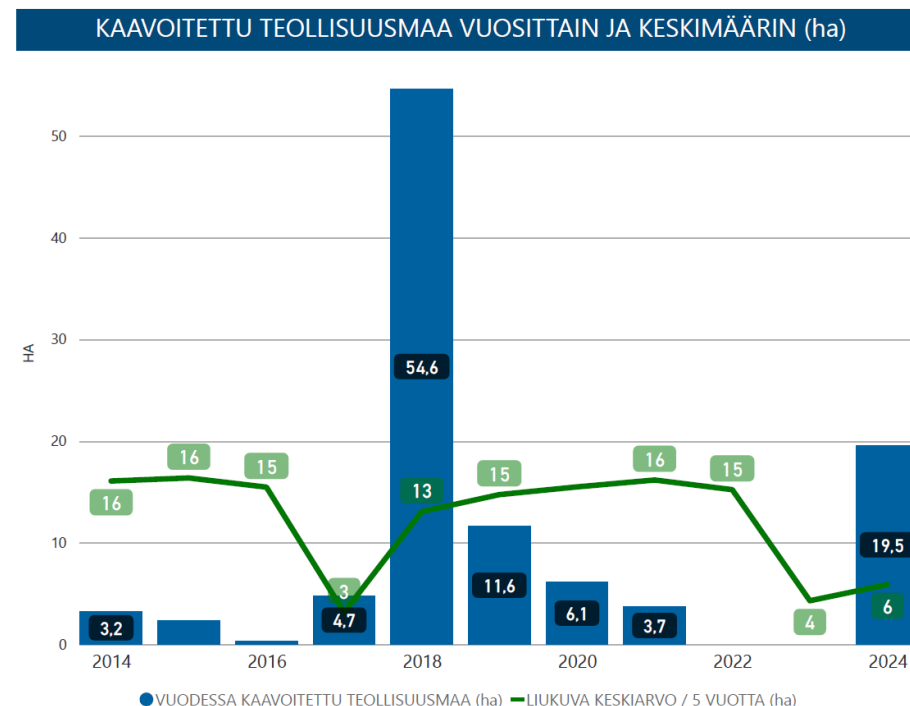
- Jyväskylän kaupungin yleiskaava ohjaa kaupunkirakenteen kehittämistä pitkällä aikavälillä. Yleiskaavassa esitettyjen alueiden toteuttamisjärjestys määrittää työpaikkarakentamisen osalta TYKKI-ohjelmassa ja asuinrakentamisen ja liikenteen osalta Kymppi^R-ohjelmassa. Toteuttamisohjelmissa ratkaistaan muun muassa, millä aikataululla edetään eri alueiden asemakaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja kunnallistekniikan rakentamisessa.
- Yleiskaavan lisäksi toteuttamisohjelmien tavoitteisiin vaikuttavat useat eri strategiat, suunnitelmat ja periaatteet sekä asukkaiden ja yritysten tarpeet.
- Yleiskaavan uudistaminen on parhaillaan käynnissä.



MITEN TYÖPAIKKATONTTIEN KAAVOITUS, LUVUTUS JA MARKKINOINTI ETENIVÄT?

TYÖPAIKKATONTTEJA ASEMAKAAVOITETTIIN AIEMPAA ENEMMÄN PIDEMMÄN AIKAVÄLIN KAAVOITUSTAVOITTEESEEN EI KUITENKAAN PÄÄSTY

- Vuonna 2024 **lainvoiman saaneet asemakaavat** sisältävät yhteensä 19,5 hehtaaria uutta työpaikkatonttimaata (teollisuus-, varasto- ja toimitilatontit). Kaavoja sai lainvoiman Lintukankaalla, Kirrissä, Tikkakoskella ja Seppälänkankaalla.
- Vuosien 2020-2024 keskimääräinen kaavoitettu teollisuustonttimaa on 5,9 hehtaaria. Tavoite on vähintään 10-12 hehtaaria vuodessa, eli tavoite ei toteutunut.
- Vuonna 2024 hyväksyttiin myös Majajärven asemakaava, joka sisältää yli 20 hehtaaria uutta teollisuustonttimaata. Kaavasta on kuitenkin valitettu. Mikäli kaava saa lainvoiman sellaisenaan tulee siitä merkittävä määrä uutta teollisuustonttimaata tulevina vuosina.
- **Teollisuus- ja varastorakentamisessa tehdään enenevässä määrin hankekaavoja**, joissa asemakaava räätälöidään sopivaksi tietyille hankkeelle tai toimijalle. Tämä vaatii enemmän kaavoitusresurssia. Hankekaavat kuitenkin mahdollistavat paremmin tilaa vaativien tai muuten haastavien teollisuus- ja työpaikkahankkeiden toteutumisen.
- Jyväskylän yleiskaava 2050 on luonnosvaiheessa. Kaavassa on esitetty niin nykyisten yritysalueiden laajennuksia kuin uusia yritysalueita. Yleiskaavan työpaikka-alueista kerrotaan lisää sivuilla 18 ja 19.



Liike- ja toimistorakentamisen kaavoitus

Liike- ja toimistorakentamista kaavoitetaan hankekohtaisissa asemakaavamuutoksissa. Vuonna 2024 Seppälässä ja Halssilassa sai lainvoiman liikerakentamista sisältävät asemakaavat. Seppälään on tekeillä myös lisää liikerakentamista sisältäviä kaavamuutoksia.

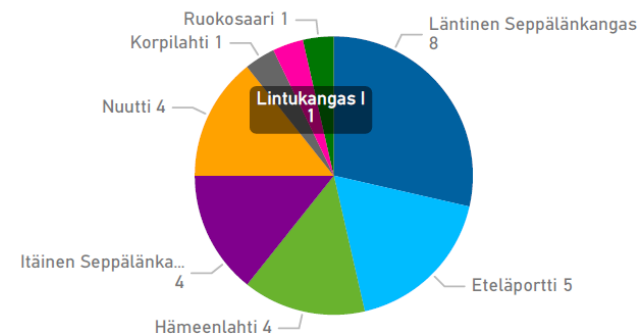
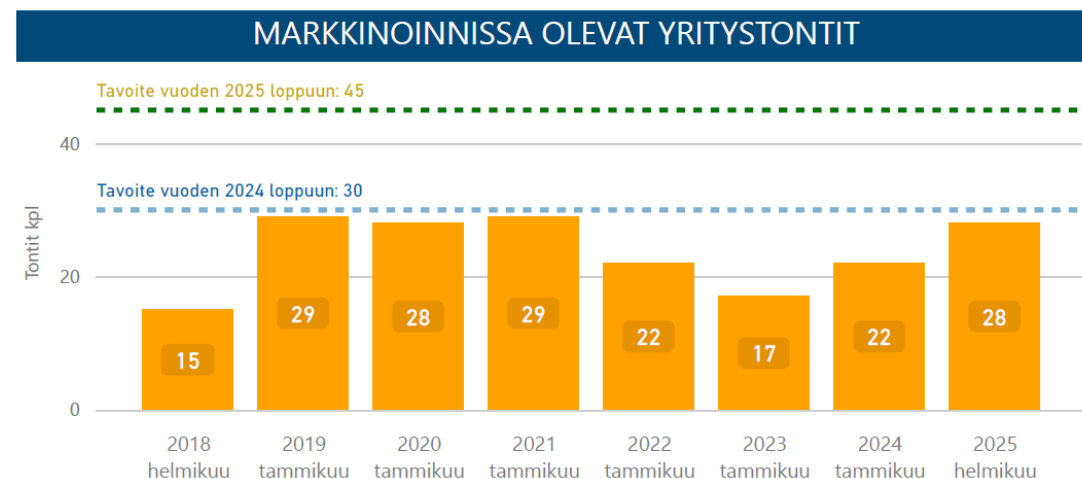


YRITYSTONTTEJA ON TARJOLLA AIEMPAA ENEMMÄN

MARKKINOITAVIEN TONTTIEN MÄÄRÄLLISET TAVOITTEET TOTEUTUIVAT OSITTAIN

Työpaikka-alueiden kehittämisohjelma tavoittelee yritystonttitarjonnan kasvattamista vähintään 45 tonttiin ja 40 hehtaariin vuoden 2025 loppuun mennessä. Tarjolla olevien yritystonttien määrässä onkin ollut selvää kasvua viime vuosina.

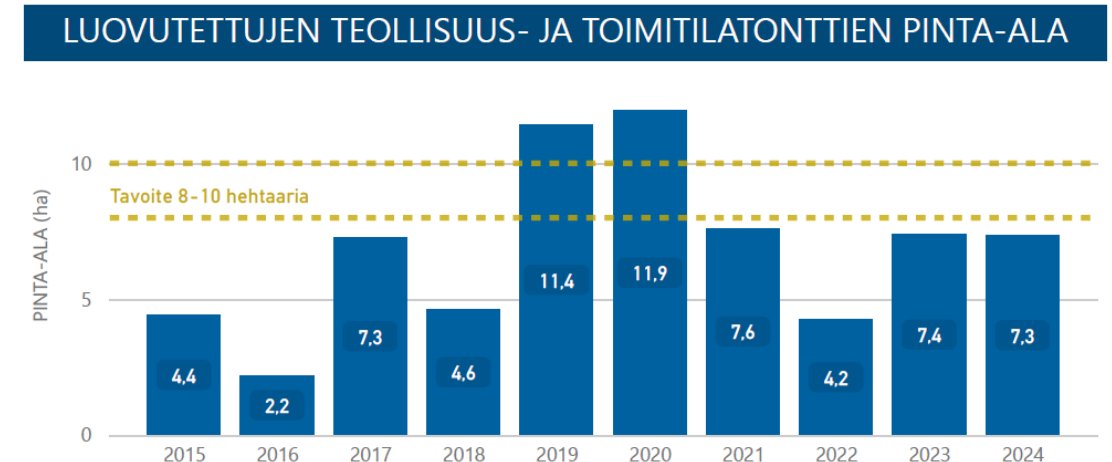
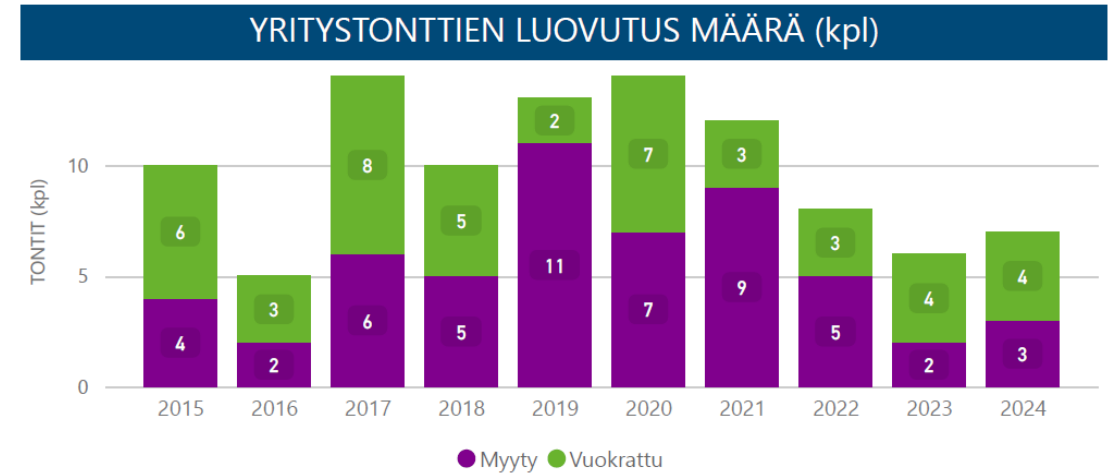
- Vuoden 2025 helmikuussa kaupungilla oli markkinoinnissa yritystontteja yhteensä 28 kappaletta. Määrä on selvästi lisääntynyt viime vuosina. Vuodelle 2024 asetettuun tavoitteeseen (eli 30 tonttia) ei kuitenkaan aivan päästy.
- Teollisuus- ja toimitilatontteja oli markkinoinnissa yhteensä 42 hehtaarin verran. Tämän osalta vuodelle 2024 asetettu tavoite (30 hehtaaria) ylittyi.
- Yritystonttitarjonta on monipuolistunut viime vuosina. Tarjonta ei painotu enää yhtä vahvasti Seppälänkankaalle, sillä tontteja on tullut markkinointiin esimerkiksi Lintukankaalle ja Hämeenlahteen.
- Tarjonta on monipuolistunut myös koon suhteen. Markkinoitavien tonttien koko vaihtelee tyypillisesti 3 000-30 000 m²:n välillä. Nyt tarjolle on tullut uutena myös yksi iso 15 hehtaarin tontti. Tavoitteena on jatkossakin pystyä tarjoamaan yli 10 hehtaarin tontteja.



YRITYSTONTTEJA LUOVUTETTIIN HUIPPUVUOSIA VÄHEMMÄN

LUOVUTUSMÄÄRÄSSÄ PÄÄSTIIN LÄHELLE TAVOITETTA

- Vuonna 2024 luovutettiin yhteensä 7 yritystonttia. Luovutetuista tonteista viisi oli teollisuus- ja varastorakentamiselle ja kaksi toimitilarakentamiselle.
- Teollisuus- ja toimitilatontteja luovutettiin 7,3 hehtaaria, mikä on lähellä vuotuista tavoitetta (8-10 hehtaaria).
 - Viiden vuoden (2020–2024) liukuva keskiarvo on ollut noin 7,9 hehtaaria.
- Tontteja on luovutettu myös vuokraamalla vuodesta 2014 lähtien. Pitkällä aikavälillä vuokrattujen tonttien osuus on hieman alle puolet kaikista luovutetuista tonteista.
- Varauksessa olevien tonttien määrä on vähentynyt viime vuosina. Vuoden 2025 alussa varattuna oli 10 tonttia (vrt. 16 tonttia vuoden 2022 tammikuussa).
- Luovutettujen teollisuus- ja toimitilatonttien keskipinta-ala on kasvanut vuodesta 2010 lähtien, mikä johtuu erityisesti suurten yli 1,5 hehtaarin tonttien luovutusten lisääntymisestä.



SEURANTAMITTARIEN TOTEUTUMINEN

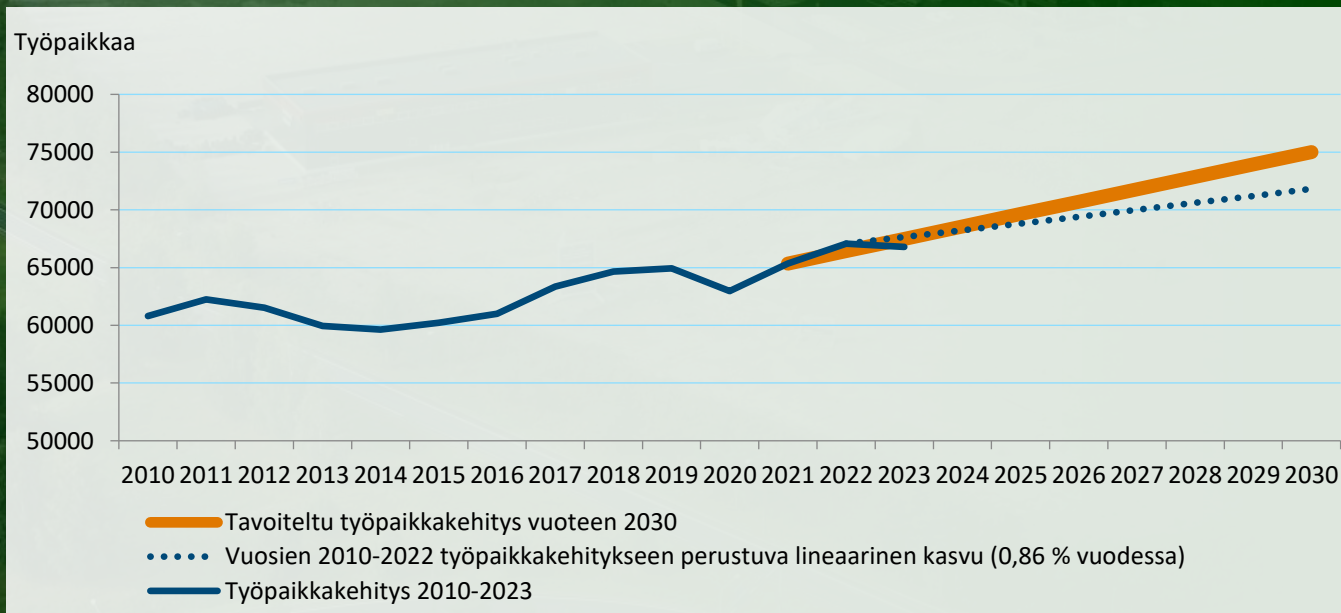
TYÖPAIKKA-ALUEIDEN KEHITTÄMISOHJELMA JA TALOUSARVIO

	MITTARI		TOTEUTUMINEN
TON TIN- LUOVUTUS	Työpaikkatontteja luovutetaan vuosittain vähintään 8–10 hehtaaria. Talousarviomittari: luovutetaan vuosittain 10 hehtaaria.		Lähes toteutui. Työpaikkatontteja luovutettiin vuonna 2024 yhteensä 7 yritystonttia / 7,3 hehtaaria.
ASEMA- KAAVOITUS	Asemakaavoitetaan vuosittain keskimäärin vähintään 10-12 hehtaaria työpaikkatontteja kaupungin omistamalle maalle.		Ei toteutunut. Vuosina 2020-2024 kaavoitettiin keskimäärin 6 hehtaaria vuodessa. Vuonna 2024 lainvoiman saaneissa kaavoissa oli yhteensä lähes 20 hehtaaria uutta työpaikkatonttimaata.
TON TTI- TARJONTA	Kasvatetaan yritystonttitarjontaa vähintään 45 tonttiin ja työpaikkatonttitarjontaa vähintään 40 hehtaariin vuoden 2025 loppuun mennessä. Talousarviomittari vuodelle 2024: 30 kpl ja 30 hehtaaria.	 	Toteutui osittain. Helmikuussa 2025 markkinoinnissa oli 28 tonttia / 42 hehtaaria.

ELINKEINOELÄMÄN JA TYÖPAIKKARAKENTAMISEN TILANNEKATSAUS

TALOUDEN YLEINEN VAISU KEHITYS HEIJASTUU JYVÄSKYLÄN ELINKEINOELÄMÄÄN

- Jyväskylän työpaikkakehitys kääntyi loivaan laskuun vuonna 2023. Laskua oli vajaa 300 työpaikkaa eli alle 0,5 %. Vuonna 2024 työpaikkamäärän arvioidaan pysyneen samalla tasolla (viralliset tilastot saadaan vasta vuoden 2025 lopussa).
- Vuonna 2023 työpaikkojen määrä ei kuitenkaan laskenut yhtä voimakkaasti kuin työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi. Osaltaan tähän vaikutti todennäköisesti se, että Jyväskylässä työkäisten nettomuutto on vuosina 2022-2023 ollut huomattavasti aiempaa suurempaa.
- Työpaikka-alueiden kehittämisohjelmassa tavoitellaan Jyväskylään 75000 työpaikkaa vuonna 2030. Voimakkaalla kasvulla tavoitellaan ennustetta parempaa väestönkasvua sekä taloudellisen huoltosuhteen paranemista.



Yritysten liikevaihto 2024

Keski-Suomen yritysten vuonna 2023 alkanut liikevaihdon luisu maltillistui vuonna 2024. Liikevaihto laski kaikilla päätoimialoilla yksityisiä palveluita lukuun ottamatta. Erityisesti on kärsinyt rakentamisen ala.

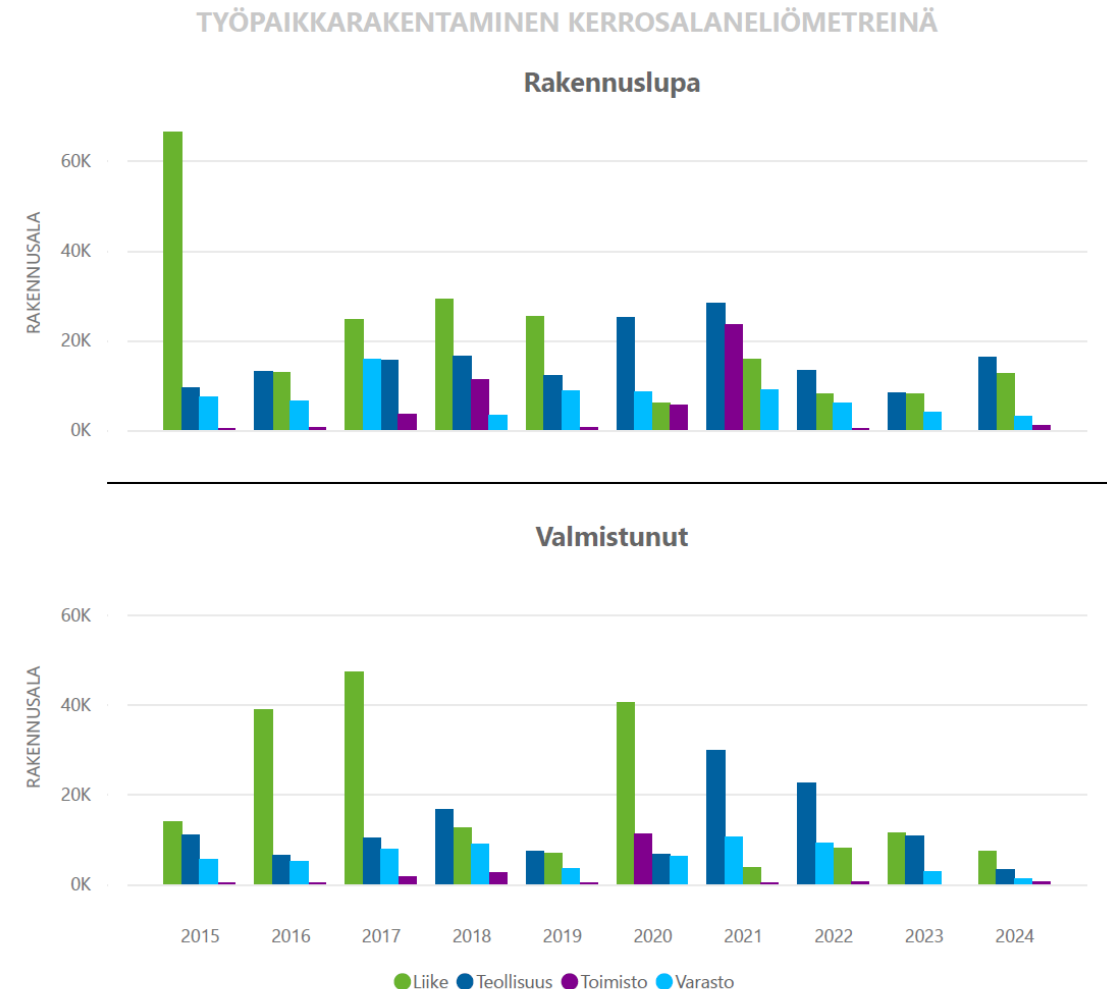
Työttömyyden kehitys 2024

Jyväskylässä työttömyys kasvoi edelleen, mutta vähemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi yli 6 % edelliseen vuoteen verrattuna ja **työttömyysaste nousi 15,4 prosenttiin** (vrt. 14,8 % joulukuun 2022). Työttömien määrän kasvu vuoden takaiseen verrattuna hidastui loppuvuotta kohti.

TYÖPAIKKARAKENTAMISEN SARALLA ON HYVIN HILJAISTA

LUVITUSTEN PERUSTEELLA PIRISTYMISTÄ ON NÄKYVISSÄ

- Työpaikkarakentaminen oli muun rakentamisen tavoin hyvin vähäistä vuonna 2024. Työpaikkarakentamista valmistui noin 12 000 k-m² ja luvitettiin noin 33 000 k-m².
 - Rakennuksia valmistui huomattavasti keskimääräistä vähemmän, noin 30 % viimeisen kymmenen vuoden keskiarvosta. Määrä laski edelleen vuodesta 2023, joka myöskin oli selvästi keskimääräistä hiljaisempi.
 - Luvitettu määrä kääntyi nousuun kahden edellisen laskusuuntaisen vuoden jälkeen. Luvitettu määrä on kuitenkin edelleen keskimääräistä alempi, noin 70 % viimeisen kymmenen vuoden keskiarvosta.
- Piristymistä on näkyvissä erityisesti teollisuusrakentamisessa, jota luvitettiin viime vuonna jonkin verran enemmän kuin keskimäärin viimeisen kymmenen vuoden aikana.



* 2018 vuoden Kankaan Arkin rakennuslupa on teollisuusrakennuksissa (noin 7000 k-m²)

ELINKEINOELÄMÄN SUUNTAUKSET JA KASVUALAT VARAUTUMINEN YRITYSTEN TARPEISIIN TONTTITARJONNASSA

- Suomen elinkeinoelämän suhdanteeseen on odotettu tälle vuodelle vaimeaa elpymistä. Talouden kehityssuuntaan liittyy kuitenkin paljon epävarmuuksia esimerkiksi Yhdysvaltojen ulkomaankauppapolitiikan takia.
- Teollisuudessa uusia investointeja odotetaan erityisesti puolustukseen ja vihreän siirtymään.
 - Turvallisuustilanteen heikentyminen ja Euroopan maiden ilmoitukset merkittävistä lisäpanostuksista puolustuksen vahvistamiseen näkyy jatkossa puolustus- ja ase-teollisuuteen liittyvien investointien kasvuna. Tällä voi olla vaikutusta myös muihin toimialoihin, kuten ICT-alalle ja perinteisempään teollisuuteen.
 - Vihreän siirtymän investointien liittyen on kehitteillä edelleen uusia hankkeita. Tästä lisää seuraavilla sivuilla.
- Isojen tonttien kysynnän ennakoitaan edelleen jatkuvan. Pitkän ajan suunta on teollisuus- ja toimitilatonteissa on ollut tonttikoon kasvu. Tämä näkyy erityisesti isojen tonttien lisääntyneinä luovutusmäärinä, mutta osittain myös pienempienkin tonttien luovutuksessa keskimääräisen koon kasvuna.
- Keväällä 2024 yrityksille suunnatulla kyselyllä kartoitettiin uusiin yritysalueisiin liittyviä tarpeita. Tietoykkönen Oy:n toteuttama kysely oli kohdennettu erityisesti Jyväskylästä uutta sijaintipaikkaa hakeneille tai toimitiloja rakentaville yrityksille.
 - Tärkeimpiä tekijöitä uutta sijoittumispaikkaa haettaessa olivat tontin hinta, liikenneyhteydet ja näkyvyys. Vähemmän kiinnostavia olivat energia-asiat, julkinen liikenne ja tonttien tasaus.
 - Selvä enemmistö vastaajista koki Seppälänkankaan kaikista kiinnostavimpana sijaintipaikkana sekä tärkeimpänä kehitettävä alueena (huom! Selvä enemmistö vastaajista sijaitsi Seppälänkankaalla). Myös Kirri-Tikkakoski-moottoritien lähellä sijaitsevat alueet herättivät kiinnostusta muihin alueisiin verrattuna varsinkin, kun ottaa huomioon alueiden toteutumisen keskeneräisyys ja rajallinen tonttitarjonta.

VIHREÄN SIIRTYMÄN HANKKEET JYVÄSKYLÄSSÄ

Viime vuoden TYKKI2024-ohjelman erityisteemana oli vihreän siirtymän investointeihin varautuminen Jyväskylässä. Tarkastelu painottui teollisuusalueille sijoittuviin tuotannollisiin hankkeisiin. Jyväskylässä on useita julkistettuja vihreän siirtymän investointeja eri suunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

- Suomen biovoima Oy:n tehdas valmistui 2024 Seppälänkankaalle. Tehdas valmistaa biokaasulaitoksiin liittyvää teknologiaa. Se sijoittui olemassa oleviin teollisuustiloihin.
- Central Finland Mobility Foundation (Cefmof) suunnittelee liikennepolttoainevedyn jakeluasemaa Seppälänkankaalle.
- Fortum Oyj kehittää 45 hehtaarin tonttia datakeskuskäyttöön Itäisellä Seppälänkankaalla. Datakeskuksen hukkalämpöä voisi hyödyntää kaukolämmön tuotannossa. Hanke on esiselvitysvaiheessa ja alueella tehdään asemakaavamuutosta.
- Alva Oy, Elker Oy ja Tapojärvi Oy suunnittelevat Läntiselle Seppälänkankaalle sähkö- ja elektroniikkaromun kierrätykseen keskittyntä laitosta, joka hyödyntää uutta teknologiaa ja tähtää kierrätysasteen nostoon. Käynnissä on asemakaavamuutos T/kem-toiminnalle.
- Alva Oy ja Nordic Generation Fuels Oy suunnittelevat yhteistyössä synteettisen polttoaineen tuotantoa Keljonlahden voimalaitoksen läheisyyteen. Hanke hyödyntäisi voimalaitoksessa syntyvää hiilidioksidia ja lämpöä. Alueella on käynnissä asemakaavamuutos.
- Alvalla on useita kaukolämpöön liittyviä hankkeita rakenteilla. Rauhalahden voimalaitokselle toteutuu kahden sähkökattilan ja kaukolämpöakun kokonaisuus. Nenäinniemen jätevedenpuhdistamon yhteyteen toteutuu lämmöntalteenotto.

Näiden hankkeisiin liittyvien kaavamuutosten lisäksi vihreän siirtymän tonttitarjonnan lisäämiseen on varauduttu:

- Seppälänkankaan Rekkamiehentiellä toteutettiin korttelialueita yhdistävä asemakaavamuutos, joka mahdollistaa yhden suurehkon (n. 15 hehtaarin) tontin vaarallisia kemikaaleja valmistavalle tai varastoivalle laitokselle. Samalla alueella on käynnissä asemakaavamuutos myös toiselle, pienemmälle korttelialueelle, jossa käyttötarkoitusta muutetaan T/kem – toiminnan mahdollistamiseksi.
- Yleiskaavassa on tarkasteltu erityisalueiden (E) ja teollisuus- ja työpaikka-alueiden (T) varauksia kiertotaloustoimintojen näkökulmasta. [Selvityksessä \(linkki verkkosivulle\)](#) tunnistettiin erityisesti Mustankorkean, Nuutin, Seppälänkankaan ja Puuppolan liittymän alue kiertotaloustoiminnoille soveltuviksi.



ENERGIAN VIHREÄ SIIRTYMÄ JA MAANKÄYTÖN TARPEET

PAIKALLISIA JA SEUDULLISIA NÄKYMÄ

Viime vuosina Suomessa uusiutuvan energian kentälle on nousseet niin teolliset aurinkovoimalat, sähkövarastointi sekä vetytalouden investoinnit. Energiamuotojen vihreän siirtymään liittyviä maankäytöllisiä tarpeita on tarkastelu viime vuonna valmistuneissa selvityksissä.*

- Teollisen koko luokan tuuli- ja aurinkovoimaloiden mahdollisuudet sijoittua Jyväskylään ovat selvästi muuta maakuntaa pienemmät, isojen tuulivoimapuistojen osalta jopa olemattomat. Näiden osalta ei siis ole odotettavissa huomattavia maankäytön tarpeita.
- Jyväskylässä keskeisiä tekijöitä vihreässä siirtymässä ovat kaukolämmön ratkaisut, sähkön kiinteistökohtainen pientuotanto sekä liikenteen vaihtoehtoiset käyttövoimat. Näille ei ole kuitenkaan tunnistettu merkittävää maankäytön suunnittelun tarvetta, vaan ne voivat sijoittua esimerkiksi nykyisten laitosten ja teollisuusalueiden yhteyteen.
 - Jyväskylän kaukolämmön (Alva) vihreän siirtymän osalta hankkeet kohdistuvat lähinnä nykyisten voimalaitosten alueille, eikä niillä siten ole tunnistettu merkittävää maankäytön suunnittelun tarvetta.
 - Liikenteen siirtymisessä ei-fossiilisiin polttoaineisiin tarvitaan lisää uusia tankkaus- ja latausasemia. Myös raskas liikenne tulee jatkossa käyttämään entistä enemmän vaihtoehtoisia käyttövoimia. Logistiikka-asemille ja -terminaaleille tarvitaan seudullista maankäytön suunnittelua ja yhteensovittamista liikennesuunnittelun kanssa. Lisäksi Jyväskylän seudun kunnat ja valtio ovat MAL-sopimuksessa sitoutuneet toteuttamaan seudulle kaksi ydinverkon raskaan liikenteen taukopaikkaa, joissa on vaihtoehtoisten käyttövoimien jakelu. Toinen taukopaikoista on suunniteltu Vt4 Haapalahti-Kanavuori tiesuunnitelmassa Vaajakosken Kanavuoreen. Taukopaikat toteutetaan valtatiekehittämishankkeiden yhteydessä ja rakentamisen ajoitus riippuu valtion budjettirahoituksesta.
- Energiavarastoja toteutetaan yhä enemmän. Varastojen käyttämä teknologia sekä käyttötarkoitus vaikuttavat merkittävästi tilatarpeeseen, joka vaihtelee aina pienistä konteista useiden hehtaarien alueisiin. Potentiaalisia sijaintipaikkoja ovat esimerkiksi suurten aurinko- ja tuulivoimapuistojen alueet sekä sähkön kantaverkkoasemien ja voimalaitosten lähialueet. Myös pieniä varastoja voi sijoittua yhdyskuntarakenteen sisälle tai haja-asutusalueille.
- Vetytalouden hankkeita on valtakunnallisesti paljon esiselvitys- ja suunnitteluvaiheessa. Vetyhankkeiden toteutuminen suuressa mittakaavassa edellyttää kuitenkin hankkeiden kannattavuuteen, verkoston rakentamiseen sekä sääntelyyn ja luvitukseen liittyen kysymysten ratkaisemista. Asemakaavoissa T/kem-merkintöjen osoittaminen teollisuusalueille voi joissain määrin nopeuttaa vetyhankkeiden toteutumista. Jyväskylän yliopistolla, VTT:llä sekä Jyväskylän ammattikorkeakoululla on käynnissä vetytalouteen liittyviä hankkeita, joiden tarkoituksena on parantaa vetyinvestointien toteutumismahdollisuuksia.
- Pienydinvoimaloiden merkitys ja sitä kautta maankäytön tarpeet on vielä epävarmoja johtuen mm. teknologioiden kypsyyssasteesta, investointien kannattavuudesta sekä luvituskysymyksistä.

* Lähteet:

Selvitys Keski-Suomen energiamurroksesta ja sen vaatimista maankäytön ohjauksen ja kaavoituksen tarpeista, Keski-Suomen liitto

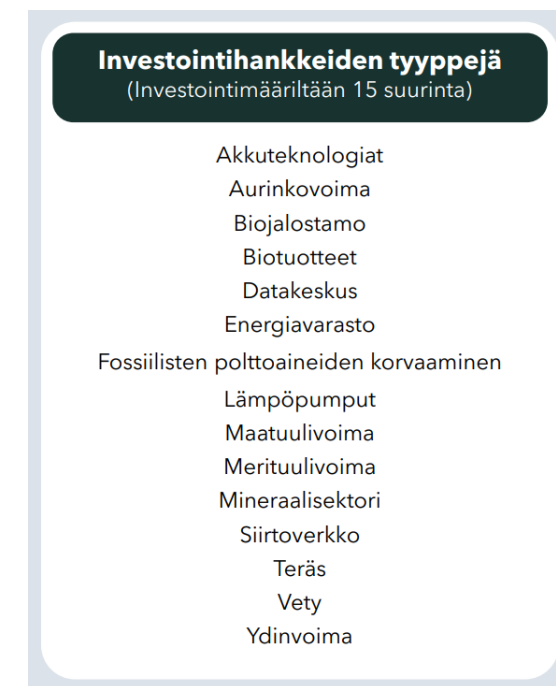
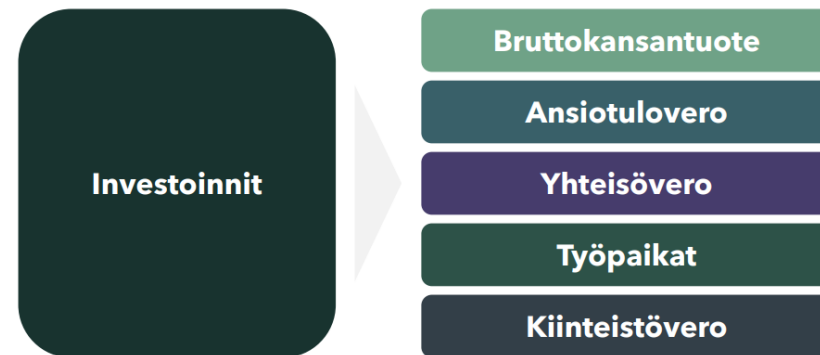
Jyväskylän energiaselvitys yleiskaavaan liittyen, Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän yleiskaavan kiertotalousselvitys: aurinkovoimaloiden sijaintipaikkaselvitys, Jyväskylän kaupunki

VIHREÄN SIIRTYMÄN INVESTOINTIEN ALUETALOUDELLISET VAIKUTUKSET JA SIOITTUMISPERUSTEET

Jyväskylän keskustaajaman alueelle ja kaavoitetuille työpaikka-alueille tulisi ensisijaisesti sijoittua hankkeita, jotka ovat suhteellisen työvoimaintensiivisiä tai jotka arvoketjujen myötä muodostavat huomattavia työllisyys- ja aluetalousvaikutuksia.

- Elinkeinoelämän keskusliitto on arvioinut Suomessa käynnissä ja suunnitteilla olevien vihreän siirtymän investointien aluetaloudellisia vaikutuksia. Tehdyn selvityksen perusteella eri hanketyyppien työvoimaintensiivisyyttä pystyy arvioimaan karkeasti suhteuttamalla ennakoituja ansiotuloveroja ennakoituihin kiinteistöverotuloihin. Näiden perusteella esimerkiksi aurinko- ja tuulivoimahankkeiden, energiavarastointien, lämpövoimahankkeiden ja datakeskusten työvoimaintensiivisyys on alhaista. Biotuotteisiin ja -jalostamoihin, kiertotalouteen, teräkseen ja vetyyn liittyvät hankkeet ovat tyypillisesti työvoimaintensiivisempiä.
- Jossain tapauksissa teollisuuden tai yhdyskunnan tuottamien sivuvirtojen merkittävä hyödyntäminen puoltaa hankkeiden sijoittumista tiiviimmän yhdyskuntarakenteen piiriin. Usein kuitenkin sivuvirtoja hyödyntävät hankkeet sijoittuvat erityisalueille tai niiden läheisyyteen, kuten voimalaitosten tai jätteitä käsittelevien laitosten yhteyteen.
- Muita hankkeita, kuten teollisen kokoluokan aurinkovoimaloita, tulisi sijoittaa lähinnä kauemmaksi yhdyskuntarakenteesta alueille, jossa muu maankäyttöpaine on vähäinen.
- Yleiskaavassa osoitetuilla erityisalueilla muu maankäyttöpaine on tyypillisesti vähäinen ja niiden ympäristössä on vähemmän häiriintyviä toimintoja. Nämä alueet voivat soveltua kiertotaloustoimintojen lisäksi myös muille vihreän siirtymän hankkeille.



*Sivun kaaviot sekä tiedot hankkeiden aluetaloudellisista vaikutuksista Elinkeinoelämän keskusliiton selvityksestä: [Vihreän-siirtymän investointien vaikutusten arviointi-1.pdf](#)

UUDET TYÖPAIKKA-ALUEET JA NIIDEN AJOITUS

UUSIEN TYÖPAIKKA-ALUEIDEN TOTEUTUS VIE AIKAA SUUNNITTELUN JA TOTEUTUKSEN AIKAJÄNNE SEKÄ TARVITTAVAT INVESTOINNIT

YLEISKAAVOITUS

Uusien työpaikka-alueiden ja niihin liittyvien keskeisten liikennejärjestelyiden osoittaminen.

TYKKI-OHJELMOINTI

Uudet työpaikka-alueet mukaan ohjelmointiin ja ajoitukseen.

ASEMAKAAVOITUS

Työpaikkatonttien ja muun maankäytön määrittely.

25-5 vuotta

toteutukseen

10-3 vuotta

toteutukseen

5-1 vuotta

toteutukseen

TONTTIEN LUOVUTUS JA
TYÖPAIKKA-ALUEEN RAKENTUMINEN

MAANHANKINTA

Uusia työpaikka-alueita toteutetaan lähtökohtaisesti ainoastaan kaupungin omistamille maille.

TONTTIEN TASAUS

Teollisuus- ja työpaikkatontteja tasataan ennen luovutusta erityisesti alueilla, joilla korkeuserot ovat suuret ja joissa on kallioista maaperää. Tasaus parantaa tonttien kysyntää ja nopeuttaa alueiden toteutumista.

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Katu- ja vesihuoltoverkoston toteuttaminen. Kustannukset noin 1 milj. € / vuosi sisältäen myös Alvan investoinnit.

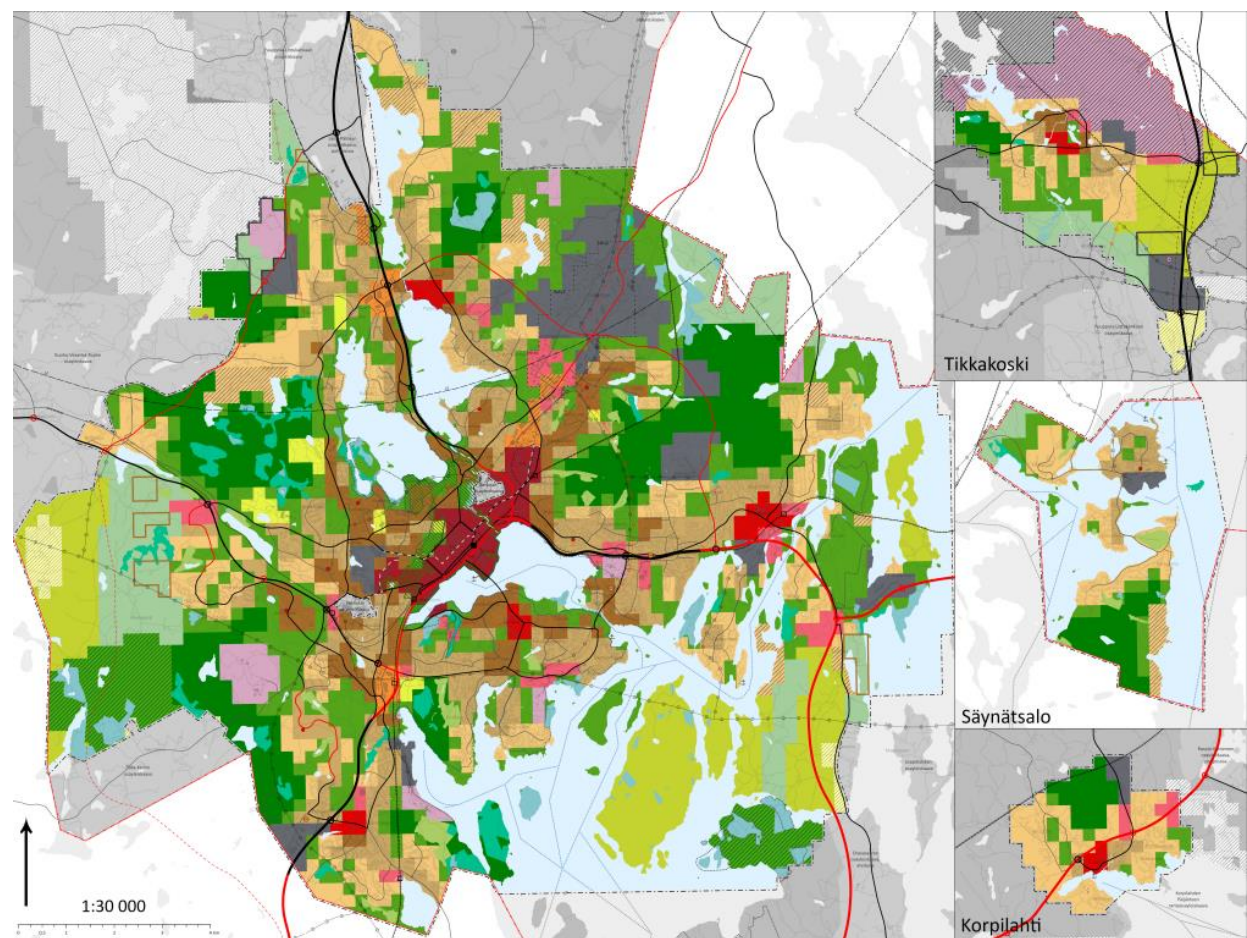
JYVÄSKYLÄN YLEISKAAVA 2050 -LUONNOKSESSA ESITETÄÄN UUSIA TYÖPAIKKA-ALUEITA

— —
JYVÄSKYLÄN
YLEISKAAVA
2050

- Jyväskylän yleiskaava 2050 -luonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2025.
- Kaavassa työpaikkojen sijoittumista ohjataan useiden aluevarausmerkintöjen kautta, joista keskeisimmät ovat:
 - Työpaikkatoimintojen alue (TP) monipuolisille työpaikkatoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.
 - Teollisuus- ja työpaikka-alueet (T) perinteisimmille teollisuustoiminnoille ja varastoinnille. T-alueille on osoitettu myös mahdollisia laajenemisalueita pitkän aikavälin tarpeisiin.
 - Kaupallisten palveluiden alueet (KM) ja erikoiskaupan alueet (KME) kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.
 - Erityisalueet (E), joille voi sijoittua esimerkiksi kiertotaloustoimintoihin liittyviä työpaikkoja

Lisäksi keskusta-alueet ovat tärkeitä työpaikkojen sijoittumiselle.

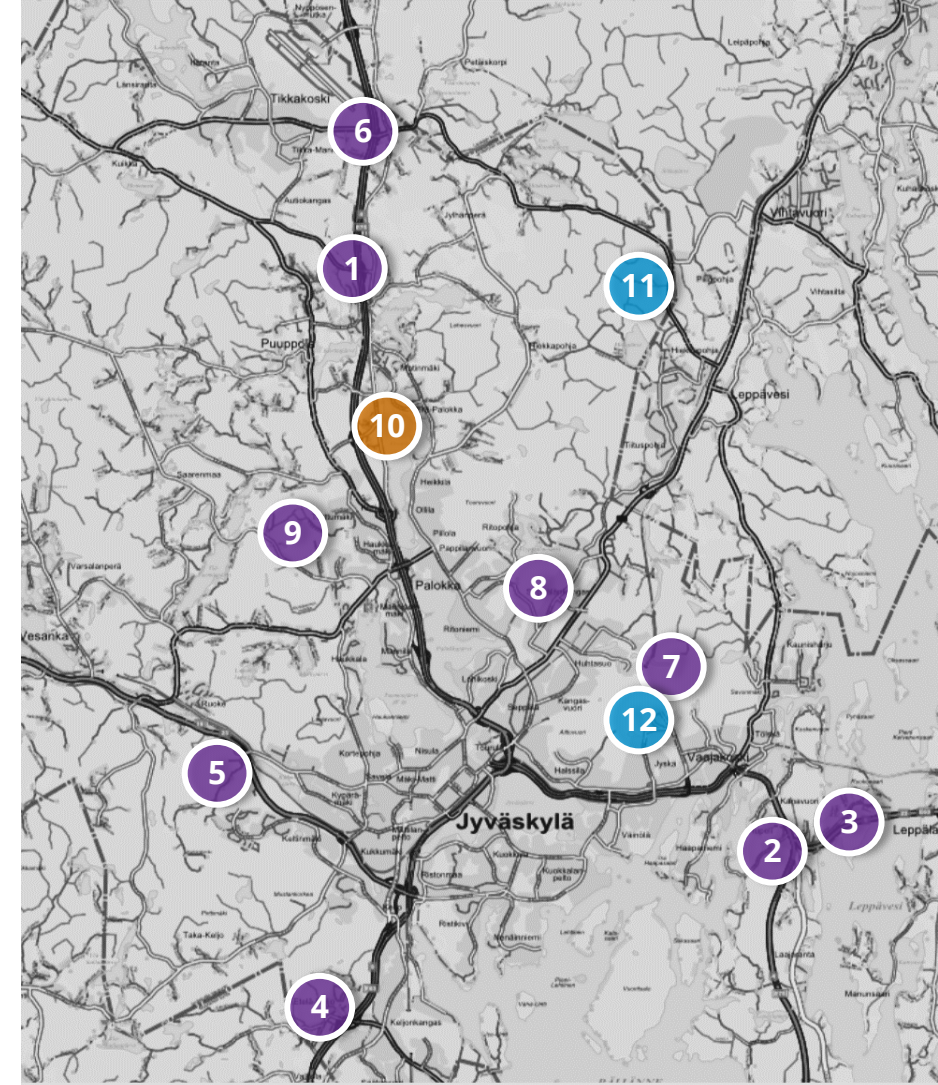
- Luonnoksessa on 550 hehtaaria uusia työpaikka- ja teollisuustoimintojen varauksia (TP- ja T-alueet), jotka sijoittuvat nykyisten tai suunnitteilla olevien asemakaavojen ulkopuolelle. Lisäksi työpaikkatoimintojen mahdollisia laajenemisalueita on 180 hehtaaria. Ennen luonnoksen laatimista arvioitiin, että yleiskaavassa tulisi varautua vähintään 500 hehtaarin varaukseen työpaikkatoiminnoille. Tämä mitoitus siis täyttyy kaavaluonnoksessa.



YLEISKAAVOJEN TYÖPAIKKAVARAUKSET SIJAITSEVAT ERI PUOLILLA KAUPUNKIA

TOTEUTUSTA HAASTAA ALUEIDEN RIIPPUVUUS LIIKENNEINVESTOINNEISTA SEKÄ SUURET KORKEUSEROT

- Luonnoksessa osoitetut alueet perustuvat uusien potentiaalisten työpaikka-alueiden selvitykseen, jota esiteltiin edellisen TYKKI2024-ohjelman yhteydessä. Selvityksessä tutkittiin asemakaavoittamattomia alueita, jotka eivät olleet mukana seuraavien vuosien TYKKI-ohjelmoinnissa.
- Kaikki selvityksessä mukana olleet alueet on yleiskaavaluonnoksessa varattu työpaikka-, teollisuus- tai erityisalueiksi tai näiden reservialueiksi Lintukangasta lukuun ottamatta. Lintukankaalle jää voimaan nykyinen työpaikkatoimintoja mahdollistava osayleiskaava.
- Selvityksessä käsiteltyjen kohteiden lisäksi on yleiskaavaluonnoksessa esitetty työpaikka-alueina Majajärvi ja Sulunperän laajennus.
- Luonnoksessa osoitetuista alueista on tämän vuoden TYKKI-ohjelmoinnissa mukana Läntisen Seppälänkankaan laajennus sekä 4-tien pohjoinen suunta Puuppolan eritasoliittymän läheisyydessä. Läntisen Seppälänkankaan toteutus voi alkaa ennen vuosikymmenen vaihdetta ja Puuppolan 2030-luvun puolella.
- Useiden alueiden osalta ajoitusta ja toteutusta vaikeuttaa niiden kytkökset merkittäviin katu- tai tieinvestointeihin. Tämä koskee erityisesti Kanavuoren Hintusvuoren sekä Koilliskehän varren työpaikka-alueita, mutta pienemmässä määrin myös muitakin alueita. Lisäksi suuret korkeuserot haastavat alueiden toteutusta ja pidentävät toteutuksen aikajännettä esimerkiksi Valkeamäen Könkkölän liittymässä sekä Nuutin laajennuksessa.
- Muissa voimaan jäävissä osayleiskaavoissa työpaikka-alueita on osoitettu myös Kuohulle Keuruuntien varteen, Oravasaareen 4-tien varteen sekä Korpilahdelle 9-tien ja Vespuolentien varteen.



Selvityksessä ja yleiskaavaluonnoksessa mukana olevat alueet

1. Puuppolan, vt 4 liittymän ympäristö
2. Kanavuoren Hintusvuori
3. Ruokosaaren laajennus
4. Eteläportin laajennus
5. Valkeämäki, Könkkölän liittymä
6. Tikkakosken liittymän ympäristö
7. Koilliskehän varsi
8. Seppälänkankaan länsilaajennus
9. Nuutin laajennus

Selvityksessä ollut, ei kuulu yleiskaavan alueeseen

10. Lintukankaan laajennus ja rinnakkaistien varsi

Yleiskaavaluonnoksessa olevat muut alueet

11. Majajärvi
12. Sulunperän laajennus

TYÖPAIKKA-ALUEIDEN AJOITUS KUVASTAA AJANKOHTAA, JOLLOIN TONTIT ON LUOVUTETTAVISSA

- Työpaikka-alueiden ajoitustaulukkoa on uusittu. Siinä näkyy nyt tarkempaa tietoa tonttimarkkinoinnin, asemakaavoituksen, infran rakentamisen ja tasaustöiden tavoiteaikataulusta. Lisäksi taulukkoon on eroteltu, onko kyseessä jollekin hankkeelle toteutettava kohde vai tulevatko tontit vapaaseen luovutukseen.
- Taulukossa esitetty luku kuvaa tavoiteltua uusien tonttien hehtaarimäärää, joka kyseisenä vuonna tulee luovutettavaksi eli kaava lainvoimainen ja tarvittava infra ja mahdolliset tasaustyöt tehtyinä. Lähivuosina vapaaseen luovutukseen tulevien alueiden osalta on arvioitu myös tonttien lukumäärää.
- Ajoituksessa näkyy myös alueet, jotka lasketaan mukaan uusien teollisuusalueiden kaavoitustavoitteeseen (keskimäärin 10 ha/v uutta tonttimaata). Tänä vuonna tavoitteeseen ei päästä. Tulevina vuosina tavoitteeseen on mahdollista päästä, mikäli kaavat etenevät tavoiteaikataulussa.

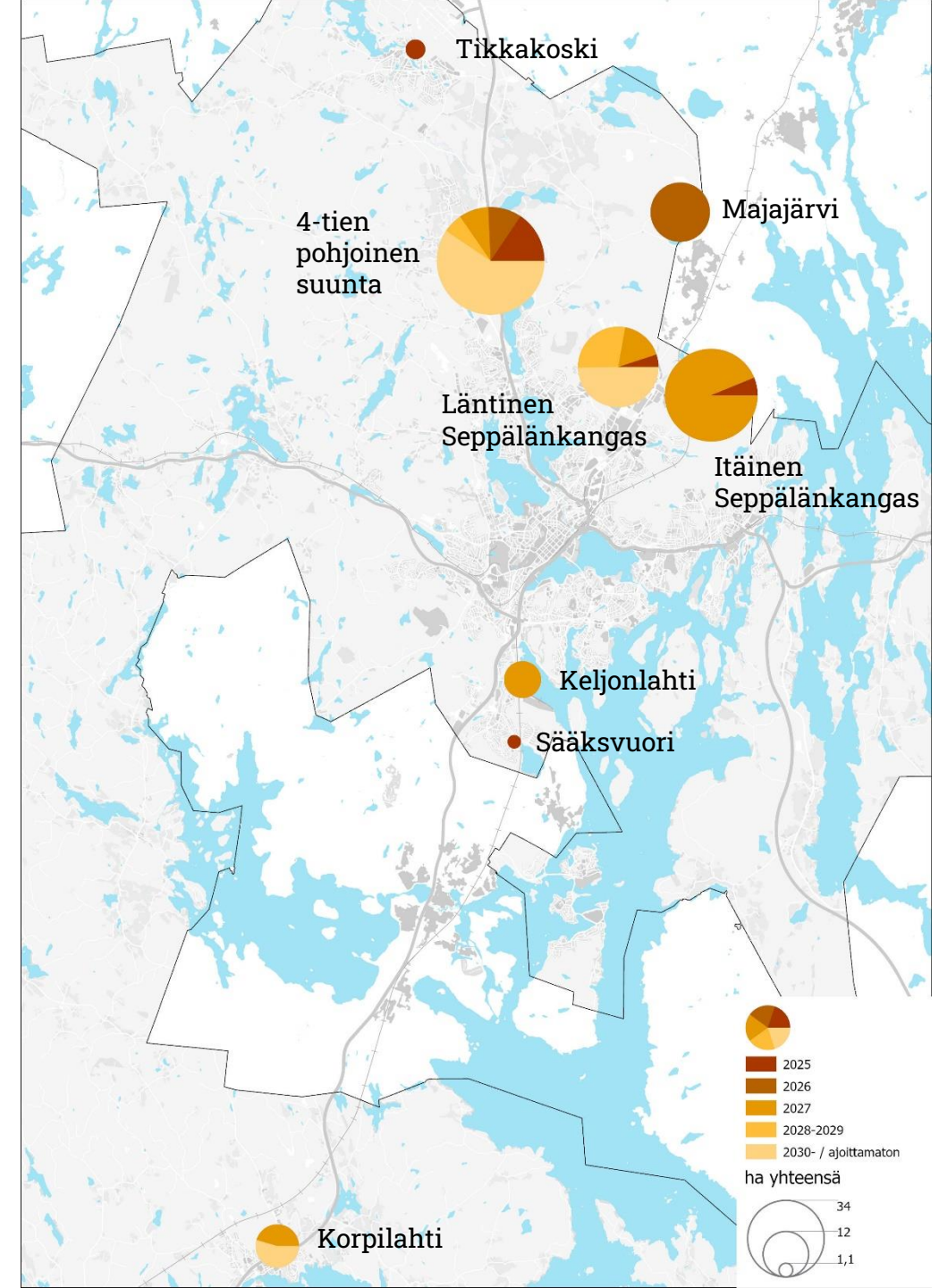
SELITTEET SEURANTA- JA AJOITUSTIEDOILLE

- Kaavoituksen tavoiteaikataulu
- Infran rakentamisen ja/tai tasauksen tavoiteaikataulu
- Tonttimarkkinoinnin tila:
 - Markkinointiin tänä vuonna
 - Markkinointiin ensi vuonna
 - Käynnissä oleva kaavoitus, joka sisältää uutta kaavoitettavaa teollisuustonttimaata

		2025	2026	2027	2028- 2029	2030- /ajoittamaton	Tontteja
		ha	ha	ha	ha	ha	
VAPAASEEN LUOVUTUKSEEN TULEVAT ALUEET							
<i>Läntinen</i>	Rekkamiehentie kortteli 19					1,4	
<i>Seppälänkangas</i>	Rekkamiehentie kortteli 21			3,1			1
	Rekkamiehentie kortteli 24				3,6		
	Rekkamiehentie kortteli 20					7,4	
	Rekkamiehentie kortteli 23			3,4			1
	Läntisen Seppälänkankaan laajennus				7,0	10,0	
<i>Itäinen</i>	Pykälistöntie (kortteli 83)	1,7					2
<i>Seppälänkangas</i>	Kiskotien tontti (kortteli 36)	1,4					1
<i>Kirri-Tikkakoski moottoritien varsi</i>	Lintukangas I	10,5					5
	Lintukangas II			6,0			5
	Lintukangas III				4,0		
	Kirrinrinne		3,3				2
	4-tien pohjoinen suunta					40,0	
<i>Korpilahti</i>	Korpilahti: Pihlajanmäki			5,0			6
	Korpilahti: Huovila					6,0	
<i>Muut</i>	Sääksvuori T-tontit	1,1					3
	Tikkakoski: Lennostontie-Tehtaankatu	2,3					5
HANKEKAAVOJEN KOHTEET							
<i>Tuotanto- ja toimitilat</i>	Keljonrannantie			8			
	Itäinen Seppälänkangas			47			
	Kirri: Puuppolantie 111 ja 125		3,5				
	Seppälänk. Rekkamiehentie kort. 18	1,9					
	Majajärvi		20,6				
	Asetehtaan kortteli						
	Mustankorkea				x		

TYÖPAIKKA-ALUEIDEN AJOITUKSESSA KOROSTUVAT SEPPÄLÄNKANGAS JA VT4:N POHJOISEN SUUNNAN ALUEET

- Tänä vuonna **markkinointiin on tulossa tontteja** Tikkakoskelta, Itäiseltä Seppälänkankaalta sekä Sääksvuoresta yhteensä noin 7 hehtaaria ja 11 tonttia. Mikäli tonttikysyntä säilyy edellisten vuosien tasolla, markkinoinnissa olevien tonttien kokonaismäärä ei kasva tänä vuonna merkittävästi. Sama tilanne on lähivuosina.
- Vuosille 2026-2027 ajoitetuista kohteista pinta-alallisesti huomattavan suuri osa (noin 80 %) on kohteita, joita kaavoitetaan tällä hetkellä hankkeille. Vaikka tonttimäärä on pieni, on hankkeille suunnitellut pinta-alat suuria. Hankekaavojen alueita ovat erityisesti (pinta-alaltaan suurimmasta pienempään):
 - Itäinen Seppälänkangas
 - Majajärvi
 - Keljonlahti



JOHTOPÄÄTÖKSET

JOHTOPÄÄTÖKSET JA NÄKYMÄT TYKKI2026-OHJELMAAN

OLEMME LISÄNNEET JA MONIPUOLISTANEET YRITYSTONTTITARJONTAA

Heikko taloudellinen tilanne on heijastunut työpaikkarakentamiseen, tonttikysyntään ja työpaikkamäärän kehitykseen. Tästä huolimatta tonttien luovutus on kuitenkin pysynyt melko hyvällä tasolla. Näköpiirissä on myös tilanteen piristymistä työpaikkarakentamisen osalta ellei maailmantalouden epävarmat näkymät vaikuta merkittävästi myös Jyväskylässä käynnissä oleviin hankkeisiin.

Olemme tähdänneet Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden kehittämisohjelmassa (2022) yritystonttitarjonnan huomattavaan lisäykseen sekä yritysten tonttitarpeiden ennakkoinnin ja tonttimarkkinoinnin parantamiseen. Viime vuosina olemme kehittäneet TYKKI-ohjelmaa alueiden toteutukseen tähtäävänä välineenä. Lisäksi olemme parantaneet yritystonttien kaavoituksen ja markkinoinnin käytäntöjä ja resursseja paremman palvelun tarjoamiseksi.

Tekemämme työ näkyy nyt työpaikkatonttien tarjonnan lisääntymisenä ja monipuolistumisena. Erityisesti on lisääntynyt suurten tonttien tarjonta. Olemmekin kaksinkertaistaneet pinta-alallisesti markkinoinnissa olevien tonttien määrän. Lisääntyneet tonttien tasaukset ja hankekohtaiset asemakaavamuutokset ovat parantaneet yritysten sijoittumismahdollisuuksia Jyväskylään.

Tonttien räätälöinti kaavamuutoksin, suurten tonttien kysynnän kasvu, tulevien yritysalueiden rajoitettu koko sekä niiden toteutukseen liittyvät haasteet tekevät yritystonttitarjonnan kasvattamisesta jatkossa entistä vaikeampaa.

Ensi vuoden TYKKI2026-ohjelmassa arvioimme tarkemmin kehittämisohjelman (2022) toimenpiteiden toteutumista sekä tarkennamme työpaikka-alueiden kaavoitusta, markkinointia ja tontinluovutusta koskevia tavoitteita. Keskeinen kysymys on, millaisilla toimilla vastaamme parhaiten Jyväskylästä yritystonttia hakevien yritysten tarpeisiin. Mikä merkitys on tonttien tasauksella ja hankekohtaisella kaavoituksella? Kuinka paljon uusia yritystontteja tulee kaavoittaa suhteessa luovutettavien tonttien määrään? Ja miten nämä kaikki tekijät vaikuttavat asetettaviin tavoitteisiin ja mittareihin sekä uusien yritysalueiden ajoitukseen?

PÄÄTÖSEHDOTUS

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy TYKKI2025-ohjelman ohjaamaan uusien työpaikka-alueiden ajoitusta ja toteutusta.