

# TYKKI2026-ohjelma

Jyväskylän kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu

# TYKKI2026 - sisältö

- Työpaikka-alueiden maankäytön toteutuksen tavoitteet ja mittarit
- Tilannekatsaus: Yritystonttien kaavoitus, luovutus ja markkinointi sekä työpaikkarakentaminen
- Uudet yritysalueet: työpaikka-alueiden toteutuksen ajoitus
- Erytisteema: Resurssiviisaus, maamassojen hallinta ja ilmastokysymykset työpaikka-alueiden toteuttamisessa
- Johtopäätökset
- Liitteet

TYKKI-ohjelman valmisteluun osallistuvat Jyväskylän kaupungilta kaupunkisuunnittelu, kadut ja puistot, elinkeinopalvelut sekä Alva.



# Tähtäimessä uudet työpaikka-alueet ja monipuolinen yritystonttitarjonta

Työpaikka-alueiden maankäytön toteutusohjelma (TYKKI) kehittää Jyväskylän yritystonttitarjontaa ja ohjaa työpaikka-alueiden toteutusta. Ohjelma toteuttaa Jyväskylän uuden strategian (2026-2029) mukaista osaamisen ja yrittäjyyden kaupunki -kärkeä. Tarkoituksena on edistää yritysten sijoittumis- ja toimintaedellytyksiä sekä luoda pohjaa kaupungin elinvoimalle ja työpaikkojen synnylle.

- Vastaamme yritysten tarpeisiin monipuolisella ja määrällisesti riittävällä yritystonttitarjonnalla. Monipuoliset yritysalueemme palvelevat erikokoisten yritysten ja eri toimialojen tarpeita.
- Ennakoimme työpaikka-alueiden suunnittelua ja toteutukseen tarvittavia investointeja. Ohjelmointi suuntaa kaavoitusohjelmaa, investointiohjelmaa, maanhankintaa, tontinluovutusta ja elinkeinomarkkinointia.
- Päivitämme ohjelman vähintään kerran vuodessa, jotta voimme reagoida joustavasti toimintaympäristön muutoksiin.
- Kaupunki edistää hankekaavoituksella yritysten investointeja. Niiden avulla yrityksille voidaan räätälöidysti ja yhdessä aikatauluttaen luoda mahdollisuuksia, joita kaupungin perustonttitarjonta ei tarjoa.



Kaupunki edistää yritystoimintaa eri palveluin. TYKKI-ohjelma ja työpaikka-alueiden toteuttaminen on osa yritysten sijoittumis- ja toimitilapalveluita.



# Uudistuva TYKKI-ohjelma

TYKKI-ohjelmien laadintaa ja työpaikka-alueiden ajoitusta on viime vuosina ohjannut Jyväskylän kaupungin työpaikka-alueiden kehittämisohjelma (2022). Siinä määriteltiin lähivuosien keskeiset tavoitteet ja toimenpiteet yritystonttitarjonnan parantamiseksi.

Työpaikka-alueiden kehittämisohjelmassa tavoiteltiin Jyväskylän yritystonttitarjonnan kaksinkertaistamista vuoden 2025 loppuun. Markkinoinnissa olevien tonttien lukumäärä ja pinta-ala onkin lisääntynyt huomattavasti ja on nyt korkeimmalla tasolla yli 10 vuoteen.

Merkittävä osa kehittämisohjelman toimenpiteistä on toteutunut (liite 1). Jatkossa erillisestä työpaikka-alueiden kehittämisohjelmasta luovutaan ja siinä olleet tavoitteet ja toimenpiteet sisällytetään TYKKI-ohjelmiin. Tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty uudistettuina seuraavalla sivulla. **Jatkossa tavoitteena on tarjota vähintään 30 yritystonttia ja 30 hehtaaria.**

Osana tavoitteiden ja toimenpiteiden uudistamista päivitetään myös TYKKI-ohjelman yhteydessä seurattavat mittarit (sivut 6-7).

KESÄ 2022

19 tonttia

18 hehtaaria

ALKUVUOSI 2026

35 tonttia

38 hehtaaria\*

\* Pinta-aloihin ei sisälly kaupan tai liiketilojen tontit.

# TYKKI-ohjelman tavoitteet ja keskeiset toimenpiteet

## Tavoitteemme työpaikka-alueiden toteuttamisessa

### 1. Monipuolinen ja kilpailukykyinen tonttitarjonta

Varmistamme, että Jyväskylässä on monipuolinen ja houkutteleva yritystonttivalikoima, joka vastaa erilaisten yritysten tarpeisiin sekä tukee investointeja ja työpaikkojen syntyä.

### 2. Ennakointi ja vaikuttava markkinointi

Tuemme yritysten kasvua ja sijoittumista ennakoivalla suunnittelulla, datalähtöisellä päätöksenteolla ja kohdennetulla alue- ja tonttimarkkinoinnilla.

### 3. Aktiivinen alueiden uudistaminen kumppanuuksilla

Kehitämme työpaikka-alueita yhteistyössä yritysten ja kiinteistönomistajien kanssa ja luomme saavutettavia alueita, jotka mahdollistavat kestäväen kasvun.

## Edistämme tavoitteiden toteutumista lähivuosina seuraavasti:

- Tarkennamme Läntisen Seppälänkankaan laajennuksen massahallintaa ja ajoitusta.
- Kartoitamme sähköintensiivisten toimintojen mahdollisia sijaintipaikkoja Jyväskylässä.
- Lisäämme pienempien yritystonttien tarjontaa kartoittamalla työpaikka-alueiden laajennusmahdollisuuksia ja olemassa olevan tonttivarannon kehittämistä.
- Haemme toteutus- tai hankekehityskumppania Keljonlahteen kaavoitettavalle vihreän siirtymän teollisuusalueelle.
- Suuntaamme resursseja keskeisten toimialojen kasvun ja sijoittumisen edistämiseksi ja yritysalueiden markkinoimiseksi.
- Käynnistämme yritysalueiden aamukahvitilaisuudet kumppanuuksien edistämiseksi.
- Laadimme tilannekatsauksen Jyväskylän toimitilamarkkinoista toimistorakentamisen edistämiseksi keskeisillä alueilla.

# Mittarit ja seuranta

Työpaikka-alueiden ohjelmointi tähtää uusien yritystonttien luovutukseen. Tämän toteutumista seurataan kahdella tavoitteellisella mittarilla:

- **Yritystontteja markkinoinnissa vähintään 30 kappaletta ja 30 hehtaaria.**
- **Vuositasolla tulee uusia yritystontteja luovutettavaksi riittävästi eli vähintään aiempaa luovutusta vastaava määrä.** Arvio lähivuosien tulevasta tarjonnasta työpaikka-alueiden ohjelmoinnin perusteella.

Tavoitteellisten mittareiden lisäksi seurataan tonttikysynnän kehittymistä sekä tonttitarjonnan kehittymiseen vaikuttavia tekijöitä neljän eri tekijän avulla:

- **Luovutettavissa olevien yritystonttien kokonaismäärää**, mikä sisältää markkinoinnissa olevien tonttien lisäksi varatut tontit.
- **Luovutettujen yritystonttien määrä** työpaikkatonttikysynnän seuraamiseksi.
- **Uusien, kaupungin omistukseen asemakaavoitettujen yritystonttien määrä** suhteessa keskimääräiseen luovutettujen yritystonttien määrään.
- **Hankekaavoituksessa oleva teollisuustonttien määrä hehtaareina.** Näihin lasketaan tontit, jotka eivät tule julkiseen hakuun ja joiden asemakaava laaditaan tietyn toimijan tarpeeseen.

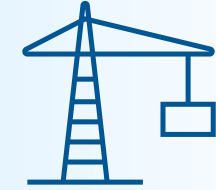




## Tuemme elinkeinoelämän edellytyksiä yritystonttien kaavoituksella



## Tarjoamme monipuolisen yritystonttivalikoiman



## Tonttitarjonta lisää yritystoimintaa ja työpaikkoja

Yritystontteja kaavoitetaan enemmän kuin niitä luovutetaan.

**10** > **7**  
hehtaaria kaavoitettu hehtaaria luovutettu

Yritystontteja keskimäärin viimeisen kymmenen vuoden aikana.

Hankekaavoituksella edistetään merkittäviä teollisia investointeja.

teollisuustontteja hankekaavakohteissa **79** hehtaaria

Vuoden 2026 alussa yritystontteja oli tarjolla

**35** kpl **44** hehtaaria

Tavoitteena vähintään 30 tonttia ja 30 hehtaaria.

Uusi tontteja tulee tarjolle riittävästi\*

Seuraavan 3 vuoden aikana vapaasti luovutettavia yritystontteja on tulossa **30** hehtaaria

\* vähintään tontinluovutusta vastaava määrä.

Viime vuonna luovutettiin yritystontteja

**7** kpl **5** hehtaaria

Näille luovutetuille tonteille on tulossa arviolta



20 milj. € investoinnit



170 työpaikkaa

Yritystonteille on kysyntää.

Vuoden 2026 alussa tontteja oli varattuina

**10** kpl

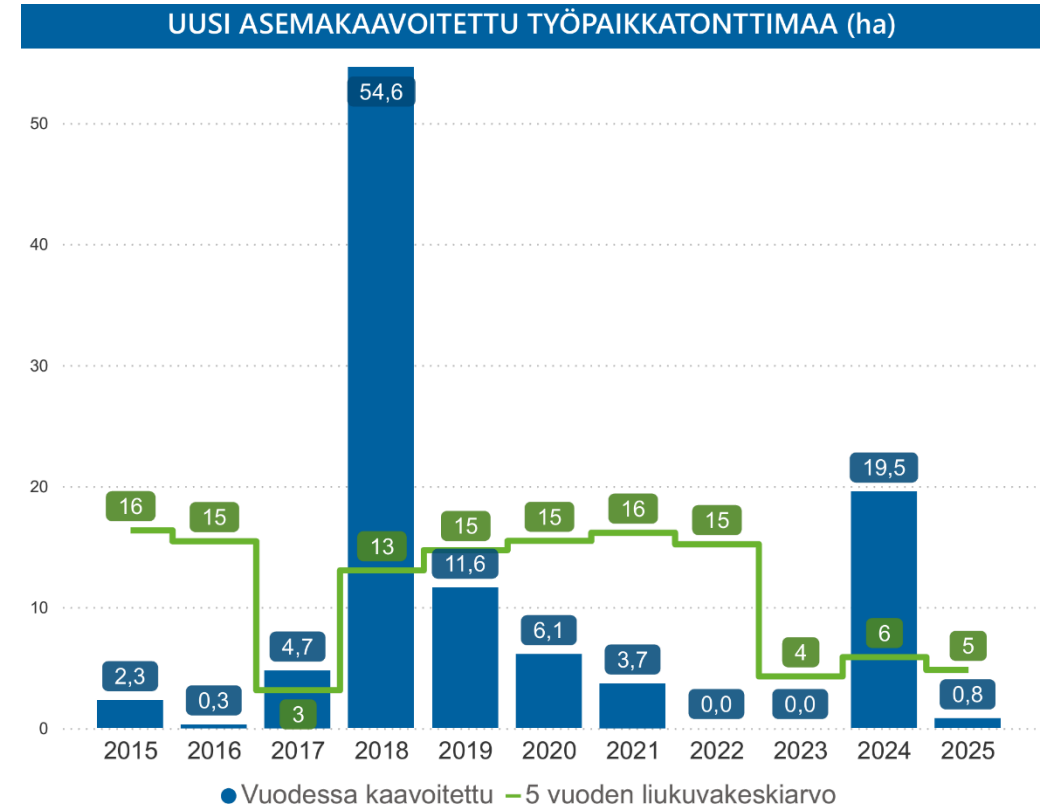


# Tilannekatsaus

Yritystonttien kaavoitus,  
markkinointi ja luovutus sekä  
työpaikkarakentaminen

# Uusissa työpaikka-alueissa painottuu hankekaavoitus

- Viime vuonna sai lainvoiman Vaajakosken ohitustien asemakaavamuutos, joka sisälsi muutamia uusia työpaikkatontteja. Useita asemakaavoja on valmistelussa muun muassa Lintukankaalle ja Seppälänkankaalle.
- Viimeisen kymmenen vuoden aikana on kaavoitettu keskimäärin 10 hehtaaria vuodessa kaupungin maille. Tämä on enemmän kuin tontteja on luovutettu. Keskimääräinen kaavoitettu määrä on ollut laskusuuntainen pidemmällä aikavälillä.
- Teollisuus- ja varastorakentamisessa tehdään enenevässä määrin hankekaavoja, joissa asemakaava räätälöidään sopivaksi tietyille hankkeelle tai toimijalle. Lähivuosina hankekaavojen kautta luovutettavat alueet ovat jopa 70 % kaikista luovutukseen tulevien alueiden pinta-alasta.
  - Hankekaavoja räätälöidään tilaa vaativille tai muuten reunaehdoiltaan haastaville teollisuushankkeille, ja ne mahdollistavat merkittäviä investointeja.



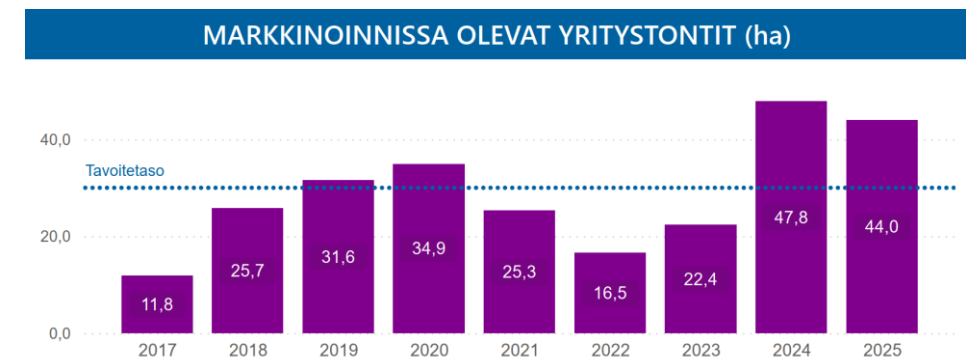
## Liike- ja toimistorakentamisen kaavoitus

Liike- ja toimistorakentamista kaavoitetaan pääasiassa hankekohtaisissa asemakaavamuutoksissa. Seppälään on tekeillä myös lisää liikerakentamista sisältäviä kaavamuutoksia.



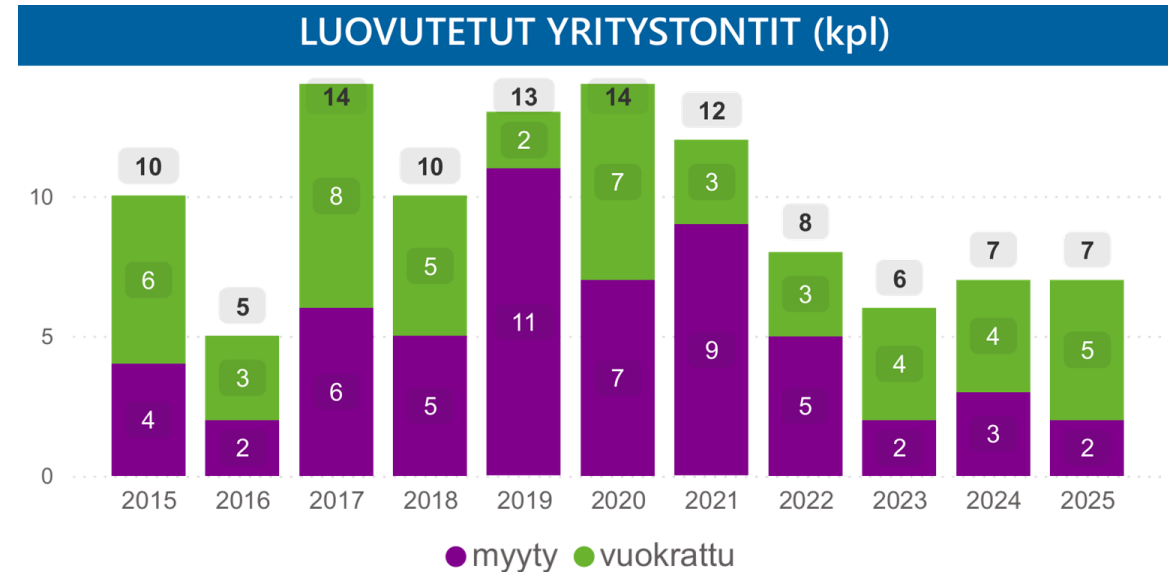
# Yritystontteja on tarjolla eniten yli 10 vuoteen

- Vuoden 2026 alussa markkinoinnissa oli 35 tonttia - pääasiassa teollisuus- ja varastorakentamiseen tarkoitettuja. Liikerakentamisen tontteja oli tarjolla kaksi ja käyttötarkoitukseltaan monipuolisia toimitilatontteja kolme. Luovutettavissa oli yhteensä 45 yritystonttia, kun mukaan lasketaan varatut tontit.
- Viime vuonna uusia tontteja tuli luovutettavaksi huomattava määrä, yhteensä 21 hehtaaria.
- Alueellinen tarjonta on monipuolistunut. Markkinoinnissa on tontteja yhteensä 10 eri alueelta. Pääpaino tonttitarjonnassa on Seppälänkankaan alueella, joka on kysytyin alue.
  - Läntinen Seppälänkangas 8 tonttia.
  - Itäinen Seppälänkangas 7 tonttia.
  - Tikkakoski 5 tonttia.
  - Hämeenlahti ja Nuutti 3 tonttia kumpikin.
  - Lintukangas I 2 tonttia.
  - Sekä 1 tontti Korpilahdella, Sääksvuorenrannassa ja Ruokosaarella.
- Kaupungin tonttitarjonnassa pääpaino on teollisuus- ja varastorakentamisessa. Yksityiset tahot tarjoavat enemmän Jyväskylän liike- ja toimistotilojen rakentamismahdollisuuksia. Niiden kysyntä kohdistuu pääosin alueille, joissa kaupungin maanomistusta ei ole.

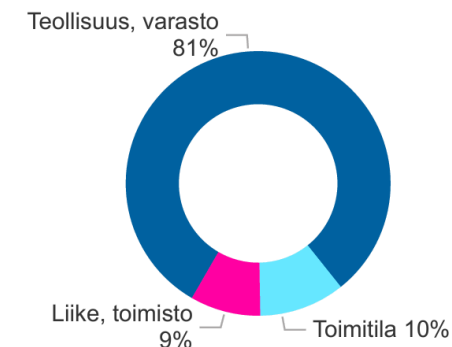


# Yritystontteja luovutettiin edelleen huippuvuosiä vähemmän

- Vuonna 2025 luovutettiin yhteensä seitsemän yritystonttia. Luovutetuista tonteista kuusi oli teollisuus- ja varastorakentamiselle ja yksi toimitilarakentamiselle. Näiden lisäksi Hippokselta luovutettiin kaksi tonttia liikuntakeskuksen ja osaamiskeskuksen rakentamiseen.
- Tontteja on luovutettu myös vuokraamalla vuodesta 2014 lähtien. Vuokrattujen tonttien osuus on hieman alle puolet kaikista luovutetuista tonteista. Osa vuokratuista tonteista myydään myöhemmin vuokraajalle toiminnan käynnistyttyä.
- Luovutettujen tonttien keskipinta-ala on kasvanut vuodesta 2010 lähtien, mikä johtuu erityisesti yli 1,5 hehtaarin tonttien luovutusten lisääntymisestä.
- Viime vuonna luovutetuille yritystonteille on tulossa arviolta 20 miljoonan euron investoinnit ja 170 työpaikkaa. Yritystonttien luovutuksen pitkän aikavälin kuntataloudelliset vaikutukset liittyvät erityisesti verotulojen kasvuun – niin ansio- kuin yhteisöverotulojen kautta.



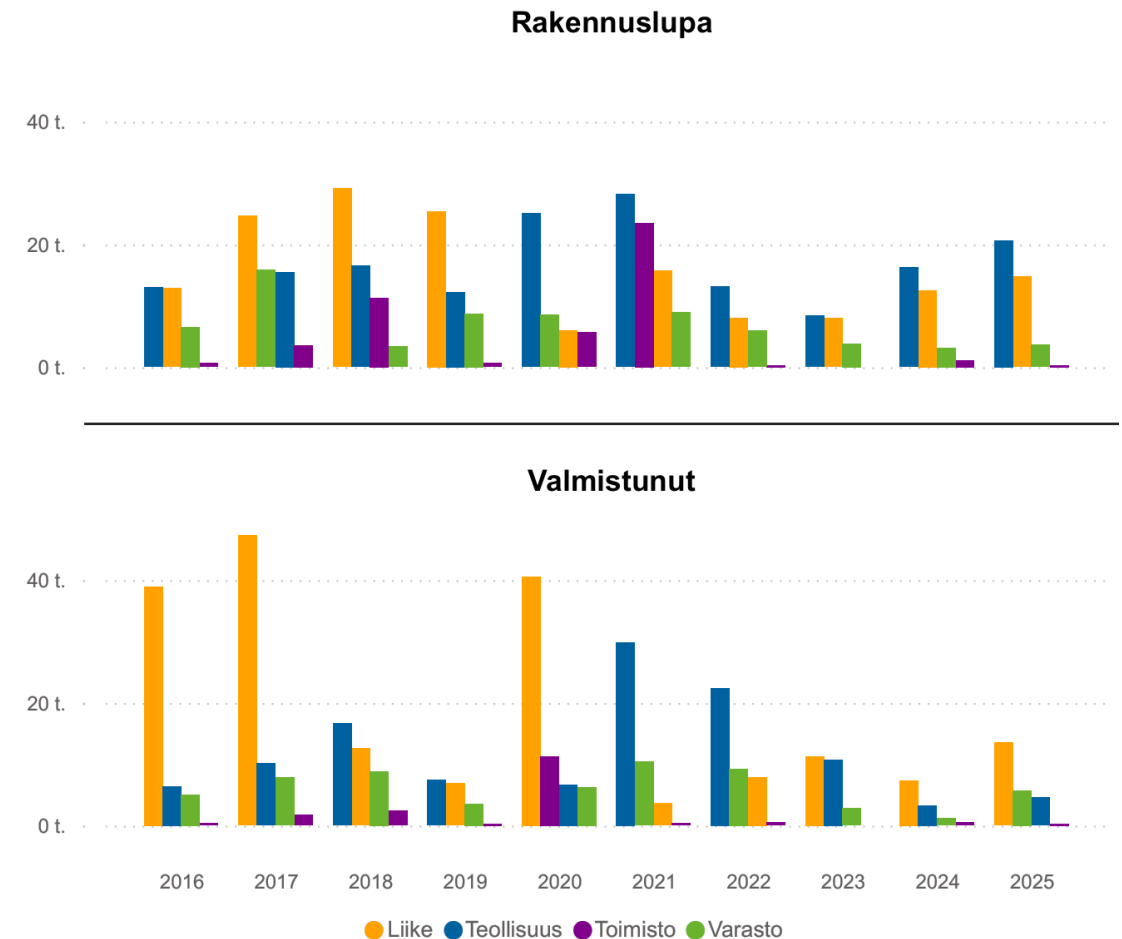
## TONTTIEN KÄYTTÖTARKOITUS



# Työpaikkarakentaminen on piristynyt mutta on edelleen keskimääräistä alemmalla tasolla

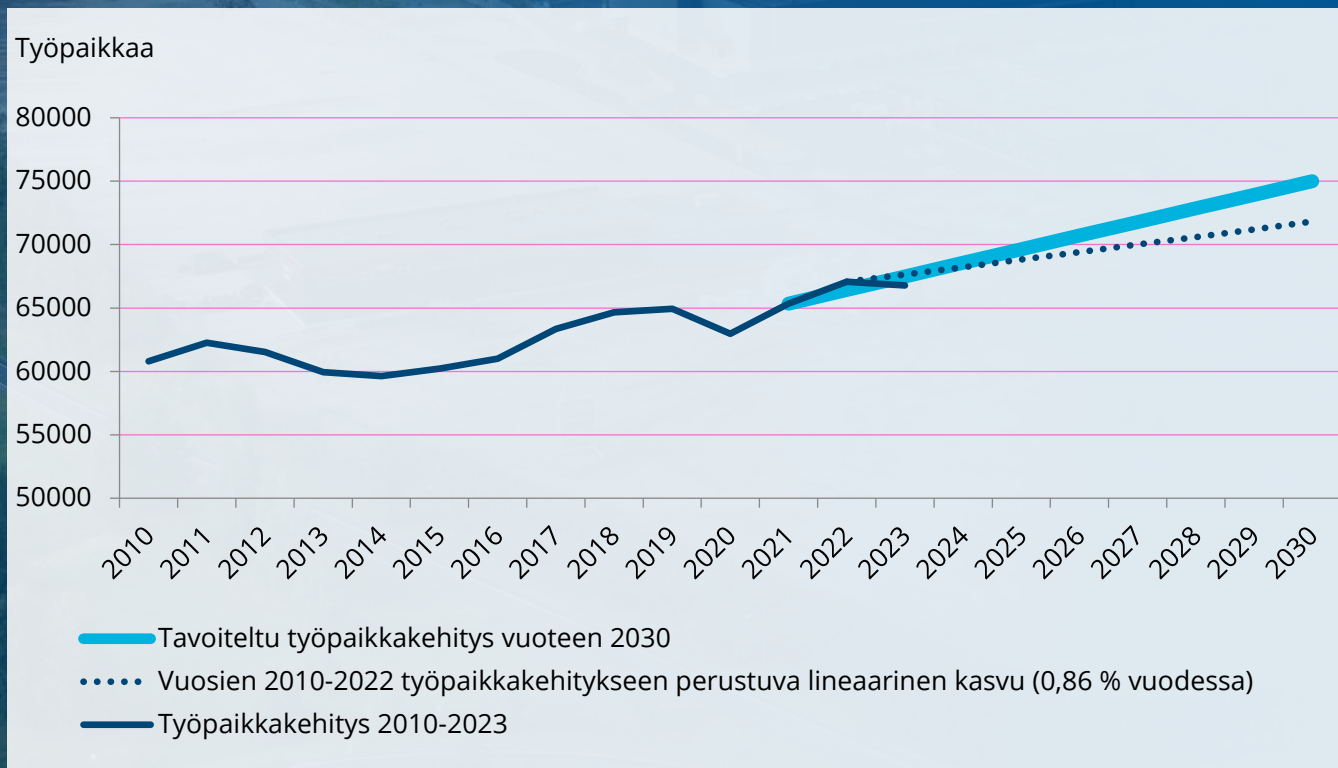
- Vuonna 2025 työpaikkarakentaminen piristyi edellisvuodesta, ja luvitetun työpaikkarakentamisen volyyymi kasvoi toista vuotta peräkkäin.
  - Valmistuneiden rakennusten määrä on yhä melko matala.
- Kasvua ovat vauhdittaneet puolustusteollisuuden ja liikerakentamisen hankkeet. Teollisuusrakentamista luvitettiin viime vuonna keskimääräistä enemmän, ja liikerakentamisessa päästiin lähelle keskimääräistä tasoa.
  - Uusia hankkeita on käynnissä erityisesti Seppälänkankaalla, Lintukankaalla, Keljossa ja Eteläportissa.
- Toimistorakentaminen on edelleen vähäistä.
  - Osa toimistorakentamisesta ei näy tilastoissa: keskustan hybridikohteet kirjautuvat usein liikerakentamiseksi, eivätkä vanhoihin rakennuksiin kunnostettuja toimistoja näy aina tilastoissa.
  - Samaan aikaan heikomman kysynnän alueilla on painetta muuttaa toimistotiloja muuhun käyttöön.

## LUVITETTU JA VALMISTUNUT TYÖPAIKKARAKENTAMINEN (k-m<sup>2</sup>)



# Talouden yleinen vaisu kehitys heijastuu 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 kesäkuussa 2026 lopussa).
- Vuonna 2023 työpaikkojen määrä ei laskenut yhtä voimakkaasti kuin työttömien työnhakijoiden määrä nousi. Osaltaan tähän vaikutti todennäköisesti se, että Jyväskylässä työkäisten nettomuutto on vuosina 2022-2023 ollut huomattavasti aiempaa suurempaa.




## Elinkeinoelämän kehitys 2025

Keski-Suomen yritysten vuonna 2023 alkanut liikevaihdon lasku pysähtyi alkuvuodesta, mutta koko vuoden osalta kasvu jäi nolnaan. Liikevaihto laski edelleen teknologiateollisuudessa, teollisuudessa ja metsäteollisuudessa. Myös yritysten henkilöstömäärä laski toista vuotta peräkkäin.

## Työttömyyden kehitys 2025

Jyväskylässä työttömyyden kasvu kiihtyi viime vuonna. Työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi lähes 9 % edelliseen vuoteen verrattuna ja **työttömyysaste nousi 16,5 prosenttiin** (vrt. 15,4 % joulukuu 2022).

An aerial photograph showing a multi-lane highway interchange with several trucks. To the left of the highway is a large, flat, cleared area of land, likely a site for a new business district. The background consists of a dense forest under a cloudy sky.

# Uudet yritysalueet

Työpaikka-alueiden toteutuksen  
ajoitus

# Työpaikka-alueiden toteutus ja aikataulut

- Työpaikka-alueiden ohjelmointi kertoo, minä vuonna alueilta luovutetaan uusia yritystontteja ja kuinka paljon tonttimaata on tulossa tarjolle. Tontti voidaan luovuttaa, kun asemakaava on lainvoimainen, kunnallistekniikka valmis ja tarvittavat tasaustyöt tehty.
- Ajoitus kuvaa alueiden kaavoituksen, infrarakentamisen ja tonttitasauksen tavoiteaikataulun sekä sen, ovatko tontit tulossa yleiseen hakuun vai tietyille hankkeelle.
- Ohjelmointiin on lisätty uusi kokonaisuus Vt 4:n Vaajakosken suuntaan. Osa sen kohteista ajoitetaan vasta, kun tien rakentamisen aikataulu täsmentyy.
- Läntisen Seppälänkankaan laajennus on jaettu kahteen osaan tulevan kaavoituksen mukaisesti ja yksittäisten kohteiden ajoituksia on tarkennettu.

## TYKKI2026-ohjelma työpaikka-alueiden seuranta ja ajoitus

Ajankohta, kun tontti on luovutettavissa

		2026	2027	2028	2029-2030	2031- /ajoittamaton
		ha	ha	ha	ha	ha
<b>VAPAASEEN LUOVUTUKSEEN TULEVAT ALUEET</b>						
<i>Läntinen</i>	Rekkamiehentie kortteli 19					1,4
<i>Seppälänkangas</i>	Rekkamiehentie kortteli 21		3,1			
	Rekkamiehentie kortteli 24				3,6	
	Rekkamiehentie kortteli 20					7,4
	Rekkamiehentie kortteli 23			3,4		
<i>Laajennus</i>	<b>Murskaamontien jatko</b>				8,0	
	<b>Heinämäen ja Seppälänkankaan väli</b>					20,0
<i>Itäinen</i>	Kiskotien tontti (kortteli 36)					1,4
<i>Kirri-Tikkakoski moottoritien varsi</i>	<b>Lintukangas II</b>			8,0		
	<b>Lintukangas III</b>				4,0	
	Kirrinrinne		9,0			
	<b>4-tien pohjoinen suunta</b>					40,0
<i>Vt 4 Vaajakosken suunta</i>	Ruokosaari					0,8
	<b>Kanavuoren varikko</b>		1,2			
	Kanavuoren liittymä					3,0
<i>Korpilahti</i>	<b>Pihlajanmäki</b>			5,0		
	<b>Korpilahti: Huovila</b>					6,0

### HANKEKAAVOJEN KOHTEET

*Tuotanto- ja toimitilat* **Keljonrannantie**  
Itäinen Seppälänkangas  
**Kirri: Puuppolantie 111 ja 125**  
**Majajärvi**  
Asetetaan kortteli

Hankekaavojen kohteiden tarkkaa ajoitusta ei esitetä – kaavat ja neuvottelut ovat keskeneräisiä.

### SELITE

Kaavoituksen tavoiteaikataulu

Infran rakentamisen ja/tai tasauksen tavoiteaikataulu

Tonttimarkkinoinnin tila:

**Markkinointiin tänä vuonna**

Markkinointiin ensi vuonna

**Käynnissä oleva kaavoitus, joka sisältää uutta kaavoitettavaa teollisuustonttimaata**

# Lähivuosina tarjolle tulee tontteja muun muassa Lintukankaalta, Seppälänkankaalta ja Korpilahdelta

- Jyväskylän Lintukangas on tehokkaan logistiikan ja teollisuuden vihreä alue Nelostien ytimessä. Alueella on tällä hetkellä valmiita tontteja tarjolla ja lisää tontteja on tulossa tarjolle vuonna 2028.
- Jyväskylän kysytyimmältä yritysalueelta Seppälänkankaalta on Rekkamiehentielle tulossa uutta tarjontaa lähivuosina. Alueella on valmis infra, ja uusien tonttien tarkempi aikataulutus riippuu tasaustöistä. Tästä hieman etelään on tarkoitus avata uutta työpaikka-aluetta vuosikymmenen vaihteessa.
- Valtatien 9 varrelle Korpilahden Pihlajanmäkeen kaavoitettavien tonttien luovutus on tarkoitus käynnistää vuonna 2028. Aikataulu riippuu kaavoituksen etenemisestä ja tasaustarpeesta.



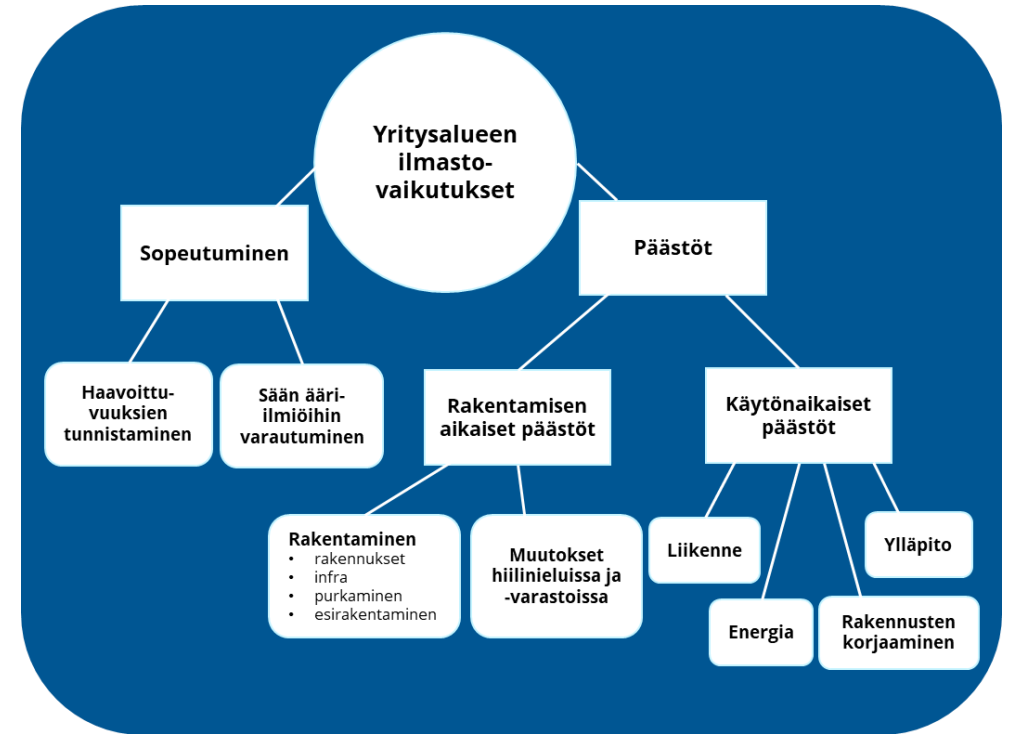


# Erytyisteema

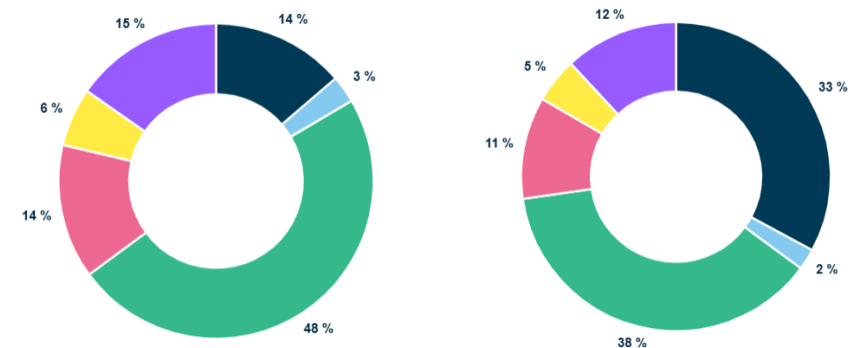
Resurssiviisaus, maamassojen hallinta  
ja ilmastokysymykset työpaikka-  
alueiden toteuttamisessa

# Työpaikka-alueiden toteuttamisen ilmastovaikutukset

- Uusien alueiden toteutus tuottaa ilmastopäästöjä sekä rakentamisen että käytön osalta (viereinen kuva). Lisäksi niiden ilmastovaikutuksiin kuuluu varautuminen sään ääri-ilmiöihin ja alueiden haavoittuvuuksien tunnistaminen.
- Uusien työpaikka-alueiden rakentaminen vaikuttaa merkittävästi kehittyvän yhdyskuntarakenteen ilmastokuormaan:
  - Jyväskylän yleiskaava 2050:ssa esitettyjen uusien teollisuus- ja työpaikka-alueiden kasvihuonepäästöt ovat moninkertaisia verrattuna pientaloalueisiin.
- Suurin osa työpaikka-alueiden ilmastopäästöistä syntyy rakennuksista ja energiankulutuksesta. Yleiskaava 2050:n yhteydessä tehty [arviointi](#) osoittaa, että esirakentaminen voi olla huomattava päästölähde etenkin alueilla, joilla maamassoja joudutaan siirtämään paljon.
  - Jos alueella on suuri maamassojen yli- tai alijäämä ja maa-aineksia kuljetetaan kymmenien kilometrien päähän, esirakentamisen päästöt voivat nousta rakennusten päästöjen tasolle.



## Esimerkki päästölaskelmavertailusta



● Esirakentaminen ● Infra ja yleiset alueet ● Rakennukset ja tontit ● Maaperä ja kasvillisuus ● Liikenne ● Energia

Päästölaskelmat Valkeamäkeen tutkitusta työpaikka-alueesta. Vasemmassa kaaviossa oletuksena on 5 kilometrin kuljetusmatka ylijäämämaille, oikeassa kaaviossa 40 kilometrin kuljetusmatka. Päästöt laskettu 50 vuoden ajalle.

# Ilmastonmuutoksen riskeihin sopeutuminen yritysalueilla

- Ilmastonmuutoksen seurauksena muuttuvien olosuhteiden ja sään ääri-ilmiöiden aiheuttamat riskit kohdistuvat myös yrityksiin. Riskeihin sopeutuminen edellyttää ennakkointia ja varautumista.
- Ilmastonmuutoksen sopeutumisen edistäminen kaavoituksen ja muun yhdyskuntasuunnittelun keinoin muodostaa yrityksille sekä mahdollisuuden että riskin. Kaavoituksen keinoja ovat esimerkiksi hulevesijärjestelmien velvoittavat mitoittukset, maan pintamateriaalien koskevat määräykset sekä viherkerroin.
  - Tällaisten keinojen käyttö vähentää varautumiseen liittyvää, yksittäiseen yritykseen kohdistuvaa vastuuta.
  - Sääntelykeinot voivat tuottaa tehokkaampia ratkaisuja sen sijaan, että päätös varautumisesta on yrityskohtaista. Tällä on merkitystä erityisesti siksi, että yritykset tyypillisesti tuntevat huonosti erilaisia varautumiskeinoja.
  - Kääntöpuolena on, että tällaiset keinot usein lisäävät yrityksiin kohdistuvaa sääntelytaakkaa. Varautuminen ei perustu yrityksen omaan arviointiin riskeistä, jotka ovat kyseisen yritystoiminnan kannalta merkittäviä.
- Jyväskylän kaupunki on käynnistämässä sopeutumis suunnitelman laatimisen Seppälän alueelle. Siinä laaditaan kokonaiskuva kaupallisen alueen ilmastonmuutokseen liittyvistä riskeistä ja vahvuuksista sekä kartoitetaan yritysten tarpeisiin sopivia keinoja ilmastoriskeihin varautumiseen.

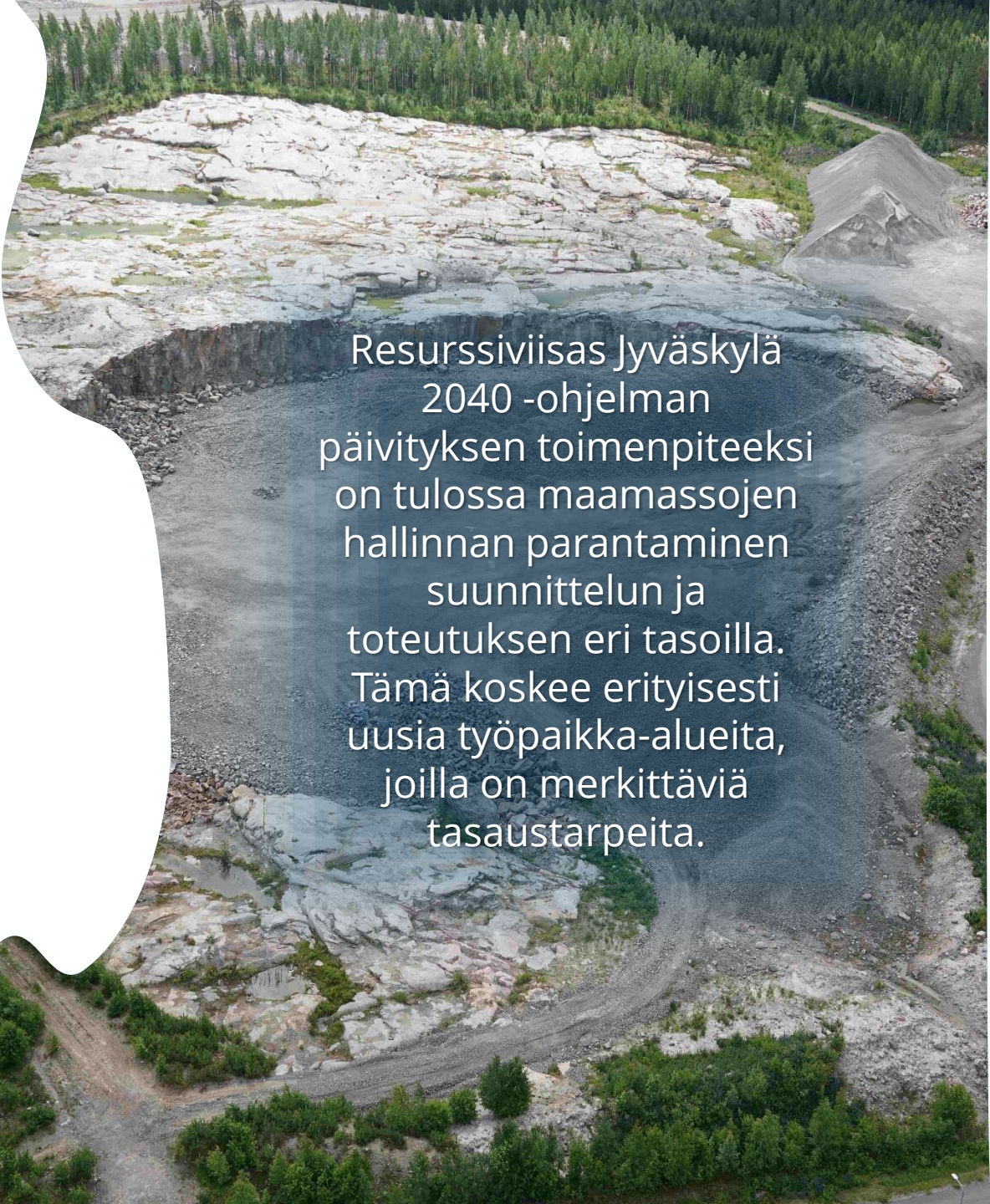


## Esimerkkejä sopeutumiskeinoista yritysalueilla

- Vettäläpäisevien pintojen hyödyntäminen
- Rakennusten suuntaaminen ja sijoittelu
- Rakennusten pintamateriaalit
- Luontopohjaiset ratkaisut ja vihreä infrastruktuuri
- Lumen varastointipaikat tonteilla

# Yritysalueiden toteuttamisessa maamassojen hallinta kytkeytyy resurssiviisauteen

- Maamassojen hallinta kytkeytyy resurssiviisauteen laajemmin kuin vain kasvihuonekaasupäästöjen hillinnän kautta. Maamassojen louhinta ja kuljetukset liittyvät myös luonnonvarojen käyttöön ja toteuttamiskustannuksiin.
- Päästöjen vähentämisessä ja resurssiviisaudessa tärkeää ovat maamassojen siirtelyn tarpeen vähentäminen sekä maamassojen kuljetusetäisyyksien pienentäminen.
- Resurssien tehokkaaseen käyttöön sekä tonttien tasauksesta aiheutuvien päästöjen vähentämiseen pystytään vaikuttamaan alueiden suunnittelulla ja ajoituksella.
- Jyväskylän tulevista työpaikka-alueista maamassojen hallinta liittyy erityisesti Seppälänkankaaseen.



Resurssiviisas Jyväskylä 2040 -ohjelman päivityksen toimenpiteeksi on tulossa maamassojen hallinnan parantaminen suunnittelun ja toteutuksen eri tasoilla. Tämä koskee erityisesti uusia työpaikka-alueita, joilla on merkittäviä tasaustarpeita.



# Keinoja työpaikka-alueiden resurssiviisaaseen esirakentamiseen

- Uuden työpaikka-alueen **massatasapaino optimoidaan** siten, että leikkaus- ja täyttömaita hyödynnetään ensisijaisesti lähtöalueella:
  - Pohjatutkimukset ja massatasapainotarkastelut toimivat asemakaavoituksen perustana.
  - Maasto-olosuhteet ohjaavat tonttien kokoa ja sijoittelua. Tonttien ja katujen korkotason valinnassa otetaan huomioon sen vaikutukset massatasapainoon.
  - Massatasapainon edistäminen vaatii geo- ja infrasuunnittelun yhteensovittamista asemakaavoitusvaiheessa.
- Maamassojen siirtelyyn tarvittavia **kuljetusmatkoja minimoidaan** silloin, kun maamassoja ei voida hyödyntää alueella:
  - Osoitetaan tarvittaessa maamassojen läjitysalueita asemakaavassa kyseiselle alueelle.
  - Järjestetään riittävästi maa-ainesten käsittelyalueita eri puolilla kaupunkia.
  - Mikäli maamassoja siirretään kahden eri alueen välillä, kytketään alueiden toteutuksen toisiinsa ja vähennetään siten välivarastoinnin ja ylimääräisen kuljetuksen tarvetta.
- **Edistetään kiertotaloutta työpaikka-alueiden toteutuksessa** löytämällä uusia käyttökohteita maa- ja materiaaliainekselle esimerkiksi:
  - Sekoittamalla ylijäämämaiden turvetta kiinteämpään maa-ainekseen, jotta sitä voidaan hyödyntää laajemmin kasvualustana.
  - Hyödyntämällä kaupungin purkutyömailta tulevaa betonimurskettä alueiden tasauksissa.

Sivun lähteenä Jyväskylän kaupungille laaditut selvitykset:

- Jyväskylän kaupungin massojenhallinnan toimintamalli

- Läntisen Seppälänkankaan laajennuksen rakennuttavuus- ja maamassatarkastelu

An aerial photograph of an industrial park or factory complex. The park features numerous large, rectangular industrial buildings with grey roofs, interspersed with parking lots filled with cars and trucks. A network of roads and paths winds through the site. The industrial area is bordered by dense green forests. In the foreground, a large, light blue, wavy graphic shape overlaps the image, containing the text 'Johtopäätökset' in white, bold, sans-serif font.

# Johtopäätökset

# Yhteenveto

- Jyväskylä on vahvistanut yritysalueiden vetovoimaa kasvattamalla markkinoinnissa olevien yritystonttien määrää merkittävästi viime vuosina. **Tavoitteena on tarjota aiempaa laajempi ja monipuolisempi tonttivalikoima**, joka mahdollistaa erikokoisten ja eri toimialojen yritysten sujuvan sijoittumisen. Tulevina vuosina luovutettavista tonteista merkittävä osa räätälöidään hankekaavoituksella suoraan yritysten tarpeisiin. Ne mahdollistavat mittavia investointeja, vahvistaa koko alueen elinvoimaa luomalla ympärilleen uutta yritystoimintaa sekä lisää todennäköisesti myös perusyriystonttien kysyntää.
- Maamassojen hallinta ja massatasapainoon pyrkiminen on merkittävässä roolissa uusien työpaikka-alueiden toteutuksessa aina ilmastopäästöistä, kustannuksiin ja alueiden ajoitukseen. Tarve on aiempaa suurempi, sillä yhä useammat tulevista yritysalueista sijoittuvat haastaviin korkeusolosuhteisiin ja tonteista on tarve toteuttaa suurempia. **Jyväskylän kaupunki panostaa maamassojen hallintaan ja siten uusien yritystonttien toteuttamiseen resurssiviisaasti**. Läntisen Seppälänkankaan laajennus toimii tässä kehittämistyön kärkenä, ja sen massahallinnan ratkaisut kytkeytyvät myös muihin Seppälänkankaan alueisiin.
- Vaikka osa toimialoista tarkastelee investointeja edelleen varovaisesti, **nähdään Jyväskylässä kasvua etenkin puolustusteollisuudessa, datakeskuksissa ja vihreän siirtymän hankkeissa** – nämä toimialat ovat ylläpitäneet työpaikkarakentamisen aktiivisuutta ja lisänneet kysyntää yritystonteille. Kun yleinen taloudellinen epävarmuus väistyy, odotettavissa on patoutuneen tonttikysynnän purkautumista.

# Liite 1: Kehittämishojelman toimenpiteiden (18 kpl) arviointi

	Toimenpide	Arviointi	Tehdyt toimenpiteet
Tonttitarjonta	Asemakaavoitetaan vuosittain 10-12 hehtaaria työpaikkatontteja kaupungin omistamalle maalle.	Toteutunut osittain	Lintukangas
	Selkeytetään ja nopeutetaan tonttien tasausprosessia.	Käynnissä / käynnistymässä	Yritystonttien tasausmallin kehittäminen
	Terävöitetään TYKKI-ohjelmaa sekä kehitetään ohjelmaan liittyvää seurantaa.	Toteutunut	TYKKI-seurantareportin kehittäminen ja vieminen tilannekuvapalveluun.
	Varmistetaan toimisto- ja toimitilarakentamisen riittävä tonttitarjonta (1 toimitilatontti keskusta-alueelta).	Toteutunut	Kankaalla on yksi tontti. Hippokselle on toimistorakentamisen Myös Lutakossa on yksityinen tontti rakentumattomana.
	Laaditaan selvitykset potentiaalisista uusista kaavoitettavista työpaikka-alueista sekä aikataulutetaan kaavoitus ja tarvittaessa maanhankinta.	Toteutunut	Yleiskaava 2050 -selvitys potentiaalisista työpaikka-alueista, jonka pohjalta nostettu uusia kaavoituskohteita.
	Lisätään ja monipuolistetaan yritystonttitarjontaa nostamalla uusia tontteja markkinointiin.	Toteutunut	Sääksvuoresta ja Läntiseltä Seppälänkankaalta nostettu uusia tontteja markkinointiin.
Sijoittumistarpeiden ennakointi ja markkinoinnin parantaminen	Parannetaan yritystonttien ja -alueiden markkinointia ja tehdään myynnin prosessista suunnitelmallista.	Toteutunut	Yritystonttimarkkinoinnin check up-ryhmä ja säännölliset markkinointikirjeet.
	Liitetään Jykin palvelut markkinoinnin ja myynnin prosesseihin.	Toteutunut	Maankäyttö- ja sijoittumispalvelut tekevät yhteistyötä Jykin kanssa.
	Asemakaavoitetaan isoja tontteja sellaisille alueille, joihin niitä on mahdollista toteuttaa.	Toteutunut	Itäisen Seppälänkankaan ja Keljonlahden, Rekkamiehentien kort. 22 kaavamuutokset
	Kehitetään kaavamääräyksiä tukemaan tonttitarpeiden ennakointia, kiinnittäen erityistä huomiota määräysten joustavuuteen.	Toteutunut osittain.	Kaavamääräysten ja poikkeamisten käyminen rakennusvalvonnan kanssa läpi.
	Tarkastetaan yli 5 vuotta tarjolla olleiden tonttien myyntiin vaikuttavat tekijät ja käynnistetään toimenpiteet myytävyyden parantamiseksi.	Käynnissä / käynnistymässä	Listaus on tehty (mukana on myös yksityisen omistamat).
	Uudistetaan yritysalue- ja tonttimarkkinoinnin digitaaliset palvelut	Toteutunut	Yritysalue-markkinoinnin sivut, maankäytön tonttien hakupalvelun uudistus sekä yritystonttisivusto.
	Kehitetään prosesseja, erityisesti reagointinopeuden ja asiakaspalvelun kehittäminen.	Toteutunut osittain	Jatkuva kehittäminen.
Työpaikkarakentamisen edistäminen yksityisten omistamilla mailla	Markkinoidaan julkaistavaa tonttimarkkinointisivustoa yksityisille maanomistajille	Ei toteuteta	
	Ohjeistuksen päivittäminen ja prosessien sujuvoittaminen vähäisten poikkeamisten osalta sekä poikkeamislupien delegointikokeilun keinoin	Ei toteuteta	Käyty läpi työpaikka-alueille tehdyt poikkeamiset ja määritettiin työpaikka-alueiden kaavamääräysten joustavoittamismahdollisuudet.
	Projekti Seppälänkangas, tavoitteena houkutella alueen yrityksiä kasvuun ja hyödyntämään olemassa olevia tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia	Toteutumatta	
	Ydinkeskustan vilkkauksen ja kysynnän vahvistamiseksi asemakaavoitettaessa tarkastellaan työpaikkarakentamisen näkökulma.	Toteutunut	Keskustan kaavoitushankkeet
	Seppälän alueen täydennysrakentamisen kokonaisnäkökuvan muodostaminen.	Ei toteuteta	