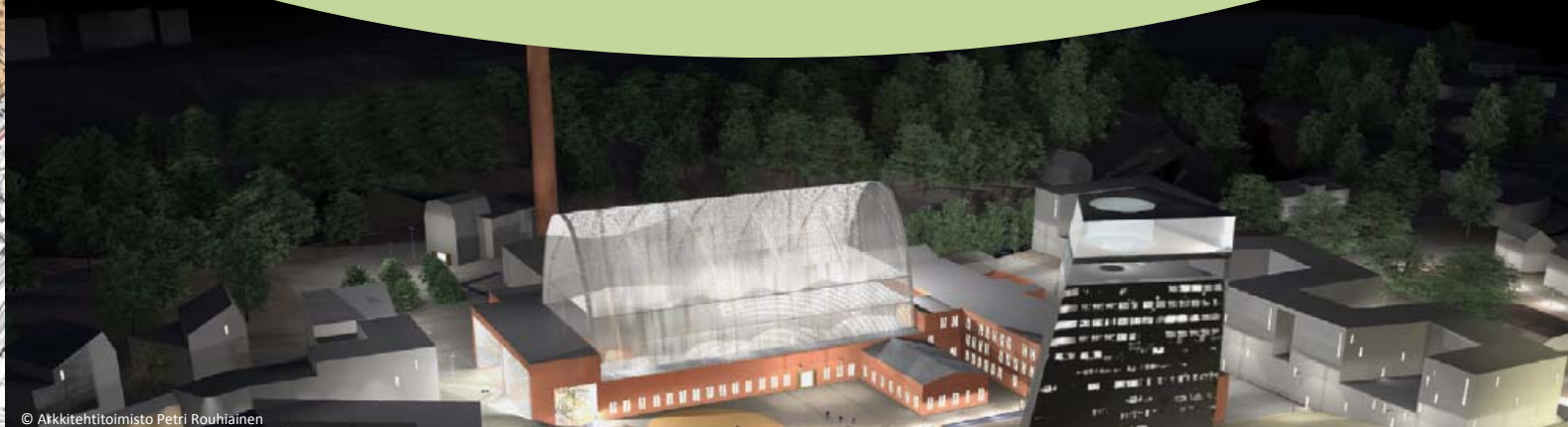




# Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelma

Maankäytön toteuttaminen vuoteen 2022



© Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen

Jyväskylän kaupunki

2.5.2012

# Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman sisältö

## 1. Kymppi<sup>R</sup>-ohjelman tavoitteet

1. Kymppi<sup>R</sup>2011-ohjelman tavoitteiden toteutuminen
2. Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman painopisteet ja käsittely
3. Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman määrälliset tavoitteet

## 2. Seuranta

1. Asuntotuotannon seuranta
2. Väestöarvio ja uusien asuntojen tarve
3. Uusien asuntojen asukasprofiilit talotyypeittäin
4. Omakotitonttien seuranta
5. Kerros- ja rivitalotonttien seuranta

## 3. Päiväkotij- ja kouluverkkoselvitys

## 4. Joukkoliikenne 20X0-selvitys

## 5. Uusien asuinalueiden ohjelmointi

1. Omakotialueet
2. Kerros- ja rivitaloalueet

## 6. Maaseudun rakennuspaikat

1. Omakotitaloja maaseudulle / asemakaavoitetulle alueelle

## 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus

## 8. Johtopäätöksiä ja toimenpiteitä

## 9. Päätösehdotus

# 1. Kymppi<sup>R</sup>-ohjelman tavoitteet

**Kymppi<sup>R</sup>-ohjelma** on Jyväskylän maankäytön toteutusohjelma seuraavalle kymmenelle vuodelle. Ohjelman keskeisiä tuloksia ovat uusien asuinalueiden toteuttamisjärjestystaulukot ja -kartat perusteluineen.

## **Ohjelman tarkoituksena on:**

- varmistaa asuintonttien riittävyys
- edistää kaupunkistrategiassa linjattua hallittua kasvua
- yhteensovittaa tontteja ja palveluita
- jatkuva ”hallintaprosessi”

**Ohjelma kulkee kerran vuodessa luottamushenkilökäsittelyssä, jotta varmistetaan päätöksenteon ja valmistelutyön yhtenäinen suunta. Ohjelman sisältö vaihtelee vuosittain, mutta yleispiirteiset tavoitteet säilyvät.**

## **Yleispiirteiset tavoitteet:**

- tontit sijaitsevat alueellisesti tasapainoisesti eri puolella kaupunkia ja mahdollistavat asuntotuotannon monipuolistamisen
- sosiaalista eheyttä turvataan ja huomioidaan kaupungin eri osien erityispiirteet
- yhdyskuntatekniikan investoinnit ovat ennakoituja
- uusien alueiden ohjelmoinnissa huomioidaan asumisen lähipalvelujen riittävyys ja saatavuus

Kymppi<sup>R</sup>-ohjelma tuottaa lähtökohtia kaavoitusohjelmalle, maanhankinnalle, investointiohjelmille, viherpalveluohjelmalle ja palveluverkkojen muutoksien valmisteluun.

# 1.1. Kymppi<sup>R</sup>2011-ohjelman tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Kymppi<sup>R</sup>2011-ohjelman 14.6.2011 kokouksessaan. Kymppi<sup>R</sup>2011- ohjelmassa tarkistettiin uusien asuinalueiden ajoitusta Kymppi<sup>R</sup>2010-ohjelmassa linjattujen periaatteiden ja kaupunginvaltuuston päätösten mukaisesti. Näitä olivat kylien kaavoitus, aluekeskusten vahvistaminen ja uusien merkittävien alueiden käyttöönotto.

Kymppi<sup>R</sup>2011-ohjelman yksi keskeinen johtopäätös oli kerros- ja rivitalotonttien kaavavarannon riittämättömyys pitkällä tähtäimellä. Kerros- ja rivitalotonttien asemakaavoitukseen tulee siten lähivuosina panostaa ja suunnata voimavaroja aiempia vuosia enemmän, jotta tontteja on tarjolla ohjelman mukaisessa aikataulussa. Vuosille 2012-2014 laaditussa kaavoitusohjelmassa asuinrakentamisen painopiste on kerros- ja rivitalokaavoituksessa. Kymppi<sup>R</sup>-ohjelman mukainen kerros- ja rivitalokaavoituksen vuositavoite 80 000 k-m<sup>2</sup> kaupungin ja yksityisen maalle on ollut haasteellinen ja vuonna 2011 tavoite lähestulkoon saavutettiin (n. 74 000 k-m<sup>2</sup>). Myös tonttituotanto sai vapaaseen markkinointiin uusille alueille kerros- ja rivitalokohteita tavoitteiden mukaisesti 23 300 k-m<sup>2</sup>.

Uusia omakotitalotontteja ei saatu viime vuonna kaavoitettua tavoitteiden (200 omakotitonttia) mukaisesti. Myöskään markkinoinnin tavoite tarjota 100-200 omakotitonttia uusilla alueilla ei täyttynyt. Tarjolla oli kuitenkin tontteja aikaisempina vuosina avatuilta alueilta ja kaavavarannollisesti omakotitonttien tilanne on tavoitteen mukainen. Viimeisen kolmen vuoden aikana vuotuinen omakotitonttien luovutus on vaihdellut 78 tontista 106:en.

## 1.2. Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman painopisteet ja käsittely

Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelmassa **tarkistetaan** ohjelman lähtökohtana olevia **määrällisiä tavoitteita** erityisesti **omakotitaloalueiden osalta**. Lisäksi tarkistetaan **uusien asuinalueiden ajoitusta**. Erityisenä teemana ohjelmassa ovat **maankäytön toteuttamiseen liittyvät investoinnit**. Ohjelmassa arvioidaan Kymppi<sup>R</sup>-ohjelman tavoitteiden mukaisten uusien asuinalueiden toteutuksen keskimääräisiä kunnallisteknisiä kustannuksia sekä tarkastellaan suuria kynnysinvestointeja edellyttävien alueiden toteutuksen ajoittumista. Asuinalueiden lisäksi mukana tarkastelussa ovat myös työpaikka-alueet sekä isot viher- ja kehäviheraluehankkeet. Uutena Kymppi<sup>R</sup>-toimintamallissa on ohjelmointityön ja omakotitaloseurannan ohella kehitetty myös **kerros- ja rivitalototeutuksen seurantamallia**.

Kerran valtuustokaudessa ja muulloinkin, kun on tarpeen tehdä periaatteellisia linjauksia, ohjelma hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Välivuosina sen hyväksyy kaupunkirakennelautakunta. Tämä ohjelma sisältää periaatteellisia linjauksia, joten sen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Ohjelman valmisteluun ovat osallistuneet kaavoitus, asuntotoimi, tonttituotanto, yhdyskuntatekniikka ja Jyväskylän Energia. Palveluverkkojen hallinnan pääasialliset yhteistyötahot ovat opetuspalvelut, päivähoitopalvelut ja Jyväskylän Tilapalvelu.

Maankäyttöryhmä 27.3.

Kaupunkirakennepalvelujen johtoryhmä 4.4.

Kaupunkirakennelautakunta 17.4. (esittely) / 2.5. (päättös)

Kaupunginhallitus 21.5.

Kaupunginvaltuusto, päätös 4.6.2012

# 1.3. Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman määrälliset tavoitteet

## KERROS- JA RIVITALOALUEET (AK+AR)

### KAAVOITUS

Lainvoimaisissa asemakaavoissa tulee olla **kahden vuoden varanto eli 160 000 k-m<sup>2</sup> kerros- ja rivitalotuotantoon** kaupungin ja yksityisen maalla.

Vuosittain kaavoitetaan vuoden varanto lisää eli **80 000 k-m<sup>2</sup>**.

### TONTTITUOTANTO

Vuosittain on tarjolla **50 000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta vapaasti markkinoitavaa 15 000 k-m<sup>2</sup>**.

## OMAKOTITALOALUEET (AO)

### KAAVOITUS

Lainvoimaisissa asemakaavoissa tulee olla **400 omakotitonttia kaupungin maalla**.

Vuosittain kaavoitetaan **vuoden varanto lisää eli 100 omakotitonttia kaupungin maalle**

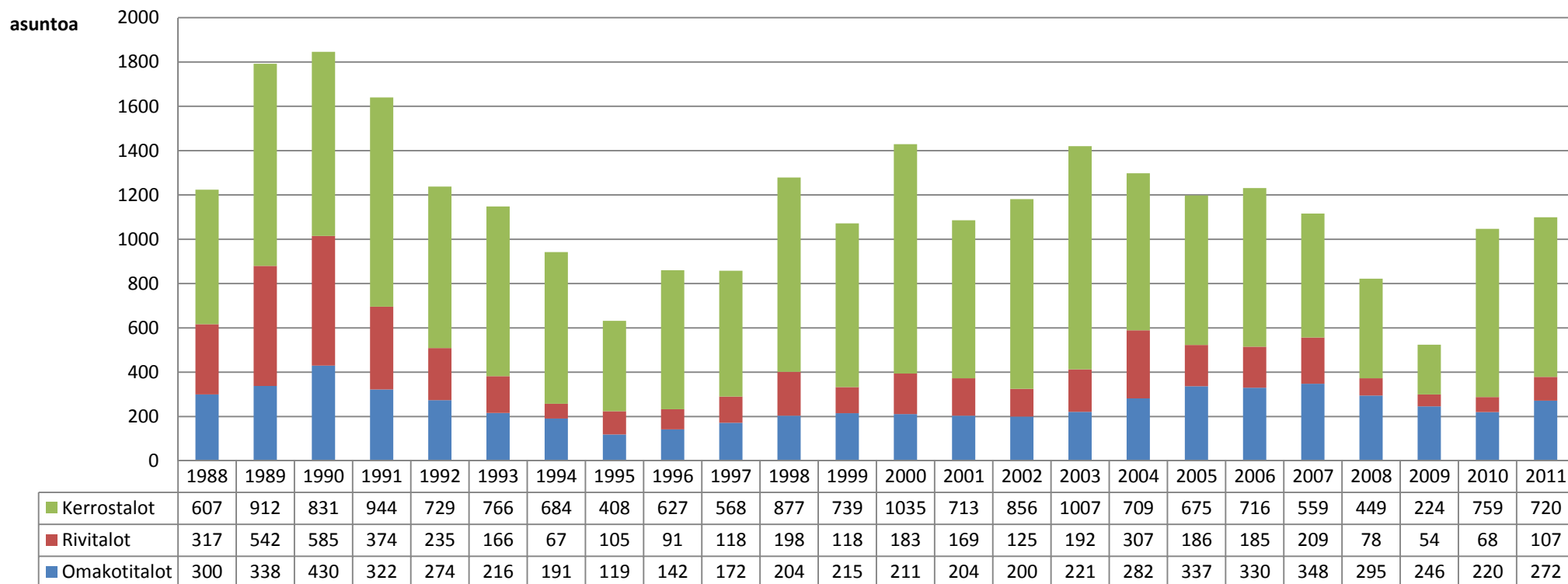
### TONTTITUOTANTO

Vuosittain tarjotaan **100 uutta omakotitonttia kaupungin maalle**.

Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman tavoitteita on tarkistettu omakotitalotonttien osalta kysynnän perusteella. Edellisessä ohjelmassa kaavoituksen tavoite oli 200 tonttia ja tonttitarjonnan 100-200 uutta omakotitonttia kaupungin maalle. Omakotitontteja on viime vuosina luovutettu keskimäärin n. 100 tonttia / vuosi. Lisäksi kaupunki tarjoaa tontteja jo aloitetuilta alueilta. Näitä oli vuoden 2011 lopussa vapaana 102 kpl.

Kerros- ja rivitaloalueiden osalta tonttituotannon tavoitetta on tarkistettu siten, että uuden vapaasti markkinoitavan kerros- ja rivitalokerrosalan määrä on 15 000 entisen 20 000 sijaan.

## 2.1. Asuntotuotannon seuranta

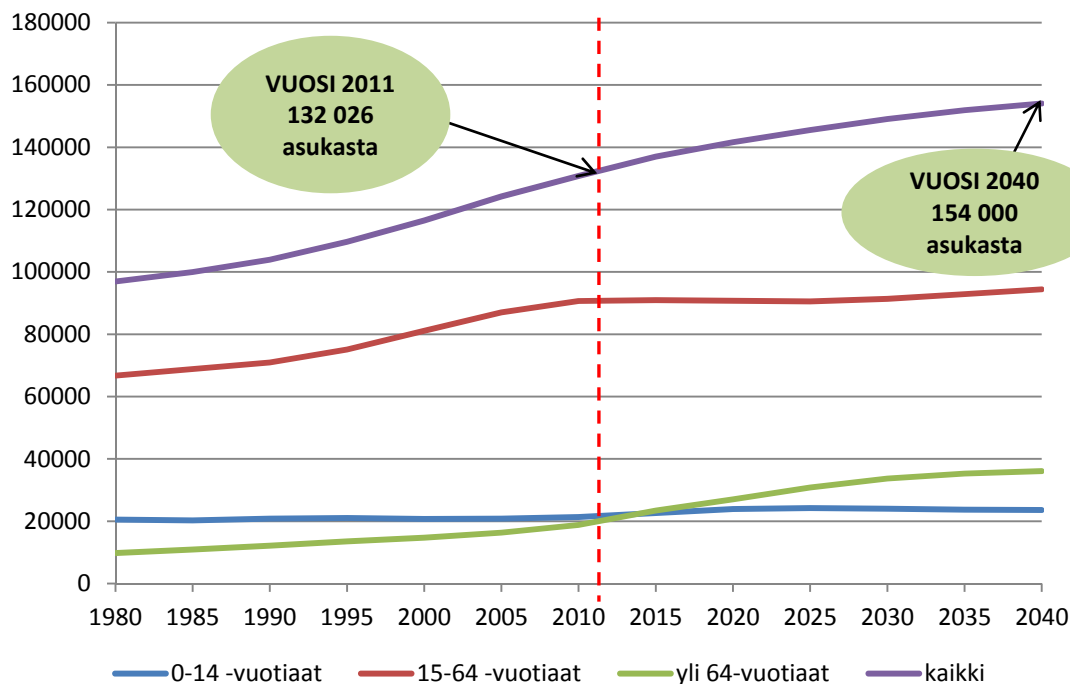


**Vuonna 2011** Jyväskylään valmistui yhteensä **1 099 asuntoa** (yht. 109 203 k-m<sup>2</sup>). Tämä on vuosien 1988-2011 keskiarvoon nähden keskitasoa. Vuonna 2011 valmistuneista asunnoista 74 % oli kerros- ja rivitaloasuntoja. Valmistuneiden pientalojen kerrosala oli yhteensä n. 45 500 k-m<sup>2</sup> ja kerros- ja rivitalojen n. 63 700 k-m<sup>2</sup>.

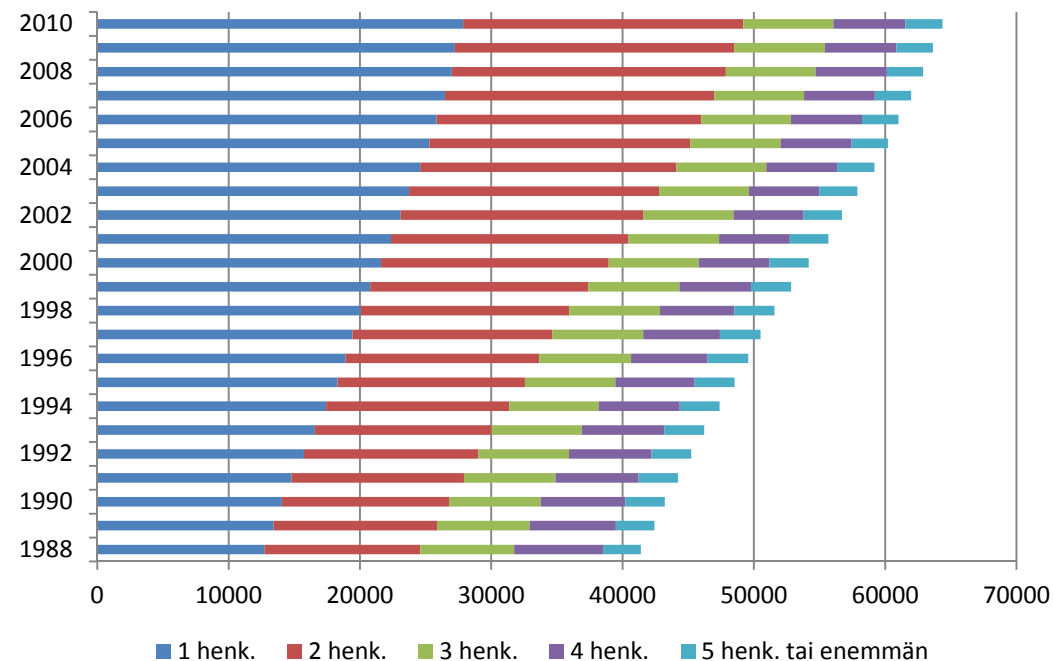
Vuonna 2011 myönnettiin rakennuslupa yhteensä 1 148 asunnolle (yht. 113 433 k-m<sup>2</sup>). Tästä kerros- ja rivitalojen osuus oli lähes 80 % (n. 73 000 k-m<sup>2</sup>).

## 2.2. Väestöarvio ja uusien asuntojen tarve

Jyväskylän väestönkehitys vuosina 1980-2011 ja väestöennuste vuoteen 2040



Jyväskylän asutokuntien määrä ja asutokuntien koot vuosina 1980-2010



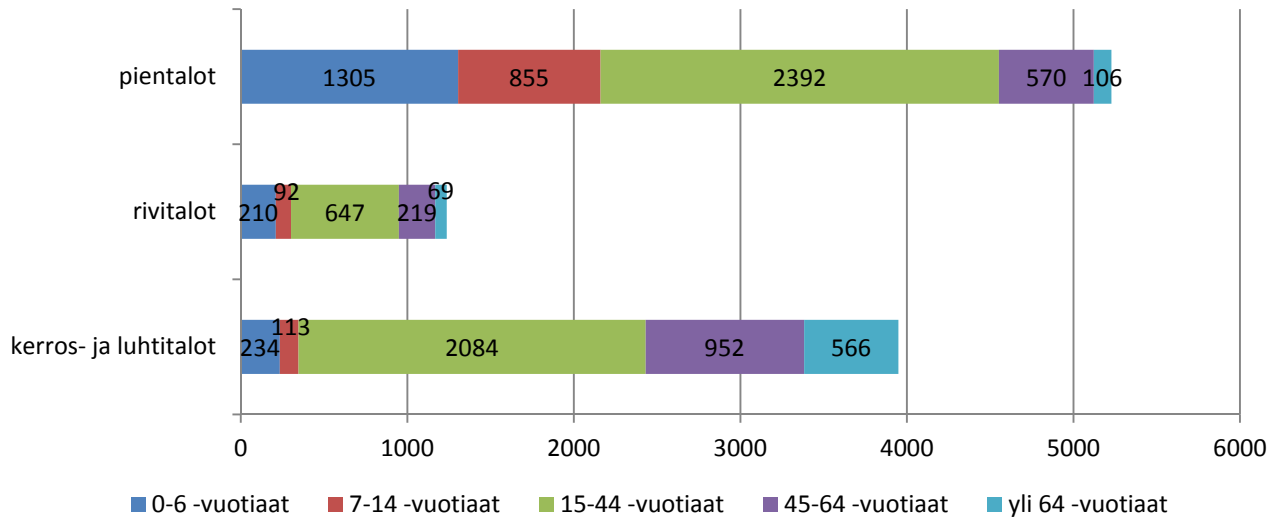
Jyväskylän väestö kasvoi vuonna 2011 yhteensä 1 246 asukkaalla. Vuonna 2040 väestömäärän ennakoitaan olevan 154 000, mikä tarkoittaa noin 22 000 asukkaan lisäystä seuraavan vajaan kolmenkymmenen vuoden aikana.

Eniten kasvua on odotettavissa yli 64-vuotiaiden määrässä, mikä tulee lisäämään pienten asutokuntien määrää ja kerros- ja rivitaloasuntojen kysyntää. Lasten määrä nousee jonkin verran, mikä pitää yllä myös omakotitalojen kysyntää. Lapsiperheiden osuuden kaikista asutokunnista odotetaan kuitenkin vähenevän.

Väestönkasvun, väestörakenteen muutoksen, asuntojen poistuman ja asuntovarauman kasvun vuoksi **vuoteen 2040 mennessä uusien asuntojen tarpeen** ennakoitaan olevan **n. 29 000**. Vuosittainen asutotuotantomäärä on tällöin hieman vajaat **1 000 asuntoa / vuosi**. Seuraavan kymmenen vuoden aikana tarpeen ennakoitaan pysyvän vielä hieman korkeammalla, noin 1 100 asuntoa / vuosi.

## 2.3. Uusien asuntojen asukasprofiilit talotyypeittäin

Vuosina 2007-2011 valmistuneissa asunnoissa asuva väestö iän mukaan talotyypeittäin

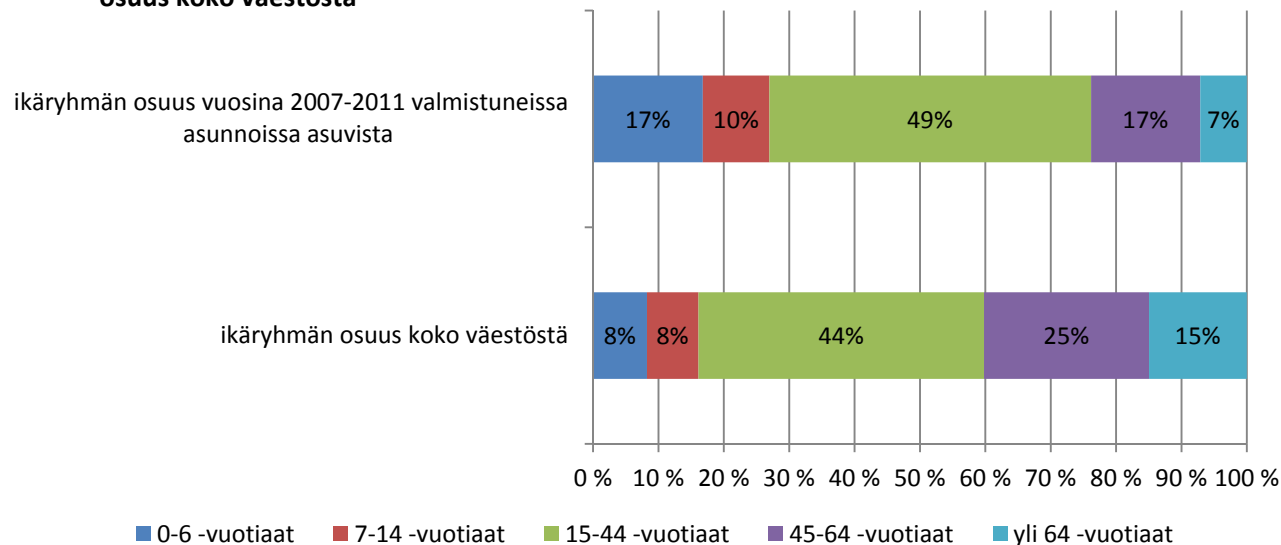


### Minkä ikäistä väestöä uusissa asunnoissa asuu?

Vuosina 2007-2011 valmistuneissa asunnoissa asui vuoden 2012 alussa yhteensä lähes 10 500 henkilöä. Heistä 50 % asui pientalossa. Kerrostaloasunnoissa asuvien osuus oli 38 % ja rivitaloissa asuvien osuus 12 %.

Pientalot ovat edelleen lapsiperheiden suosiossa. Uusiin kerrostaloihin on muuttanut 45-64-vuotiaita ja yli 64-vuotiaita muita talotyyppisiä enemmän.

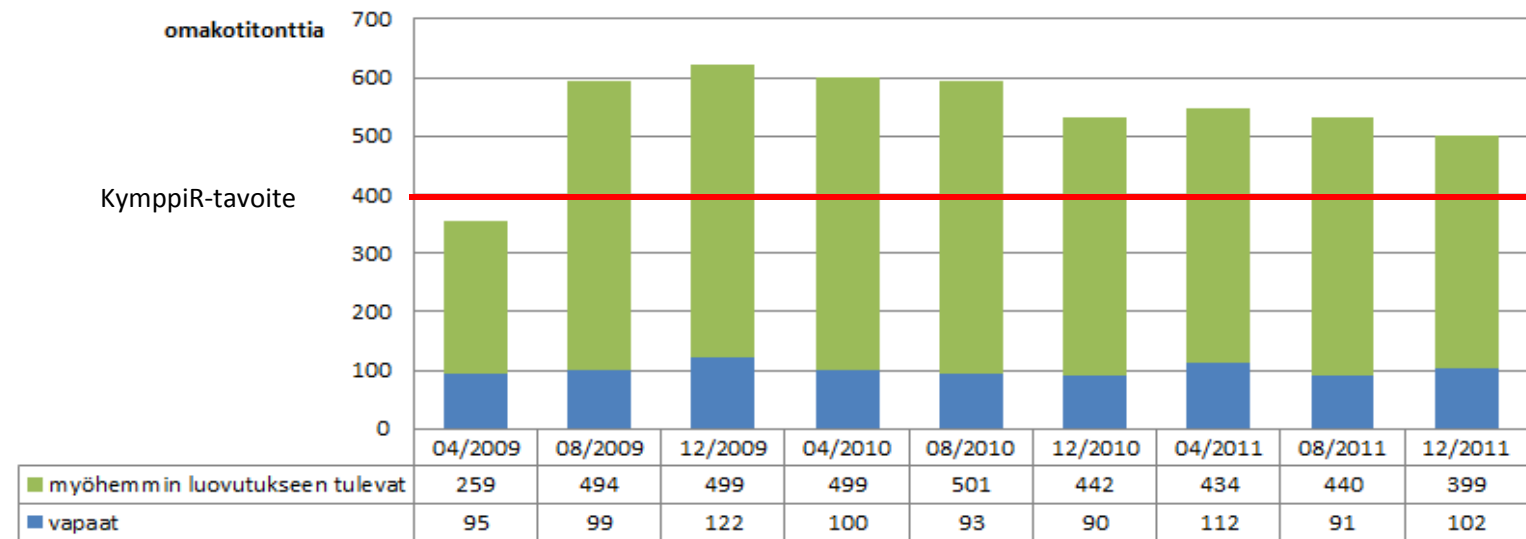
Vuosina 2007-2011 valmistuneissa asunnoissa asuvan väestön ikäjakauma vrt. ikäryhmän osuus koko väestöstä



Tarkasteltuna koko väestön ikäjakaumaan nähden, viimeisen viiden vuoden aikana valmistuneissa uusissa asunnoissa asuu suhteessa enemmän lapsia ja 15-45 -vuotiaita. Sen sijaan yli 45-64 ja yli 64-vuotiaiden osuus on koko ikäluokkaan nähden pienempi.

Uusien asuntojen tuotanto on palvellut viime vuosina eniten lapsiperheitä ja alle 45-vuotiaita. Ikääntyvien muutto kerrostaloihin ei ole vielä näkynyt voimakkaasti uusien asuntojen kohdalla, mutta sen merkityksen voidaan odottaa kasvavan jatkossa.

## 2.4. Omakotitonttien seuranta

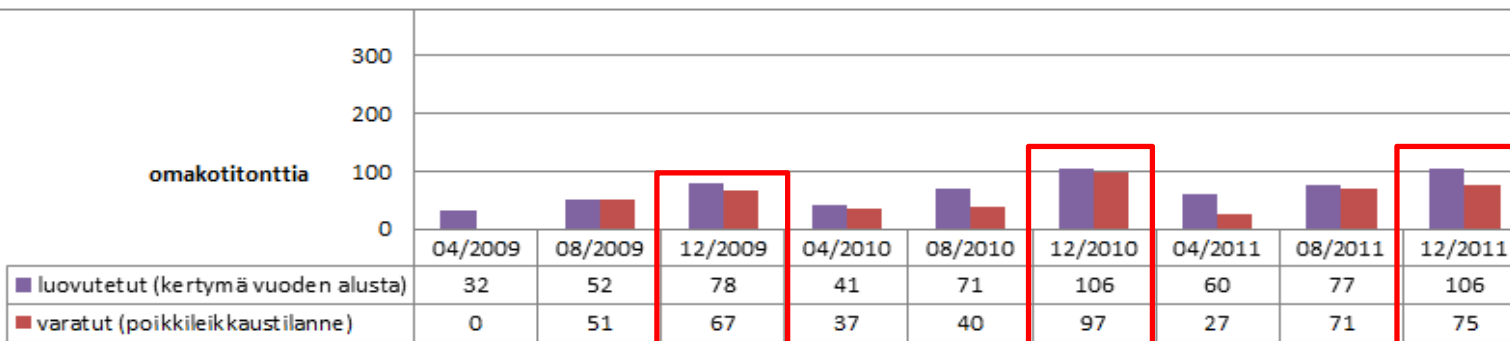


Omakotitalotonttien vuotuinen luovutus on kahtena edellisenä vuonna ollut 106 tonttia.

Vuonna 2011 uusia omakotitontteja oli tarjolla yhteensä 79 kpl. Vuoden 2011 lopussa oli vapaana yhteensä 102 tonttia, joista 65 sijoittui jo ennen vuotta 2011 markkinoinnissa olleille alueille.

Alueellinen tarjonta on ollut kattavaa, sillä vuonna 2011 tontteja oli tarjolla yhteensä 14 alueelta.

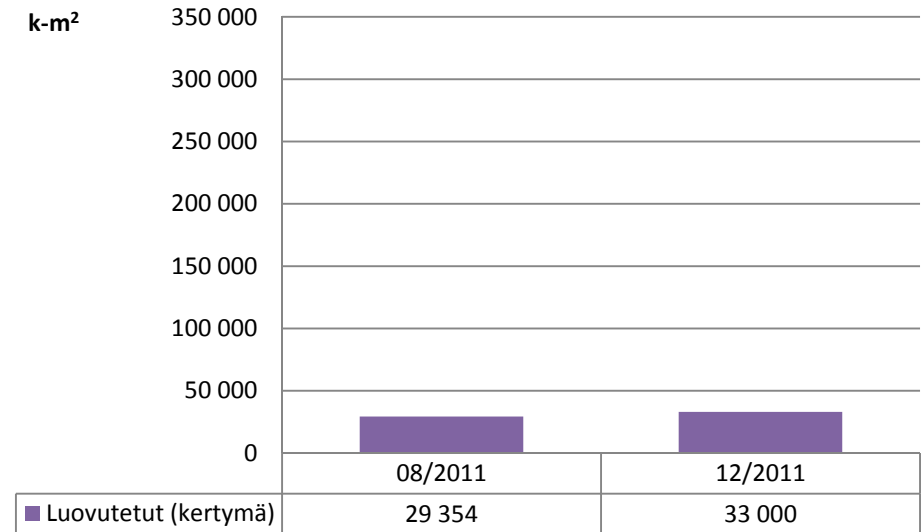
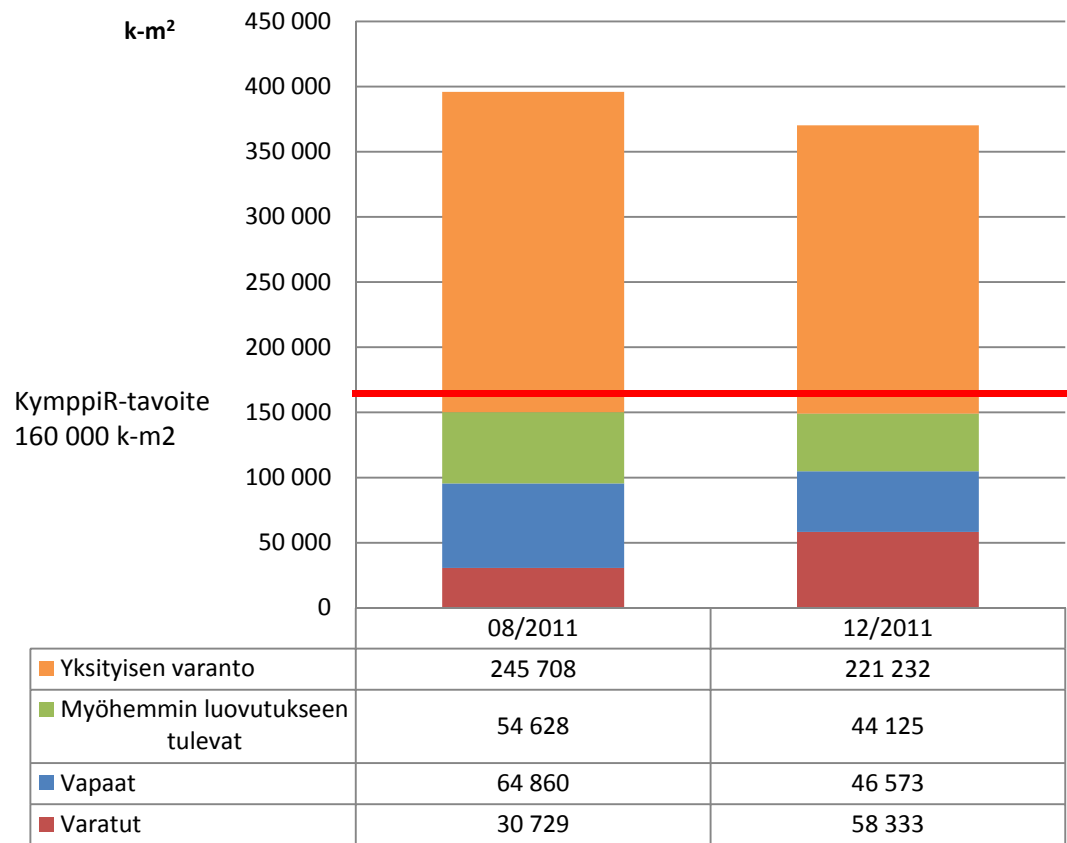
Varannollinen tilanne on tavoitteen mukainen. Suurin osa varannosta sijoittuu Säaksvuoren ja Kinkovuoren alueille. Laskennallisesti tontteja riittää viideksi vuodeksi, mikäli vuosittaisen luovutuksen määrä on n. 100 tonttia.



**Vuonna 2011** asemakaavoissa sai lainvoiman yhteensä 41 tonttia kaupungin maalle (Pikku Haukkala ja Äijälänranta). Yksityisen maalle lainvoiman saaneita asemakaavatontteja oli yhteensä 19. Lisäksi Tikkalan osayleiskaavassa sai lainvoiman yhteensä 30 kaupungin maalla olevaa tonttia. Kirkkolahden kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa, mutta kaavasta valitettiin.

**Vuonna 2012** kaavoituksen vuositavoite omakotitonttien osalta on jo täyttynyt. Lainvoiman ovat saaneet Tanhukaaren ja Tunnelinmäki III:n kaavat (yht. 109 tonttia). Lisäksi tavoitteena on Matinmäentie I:n, Säynätsalon koulurannan ja Kaunisharjun kaavojen hyväksyminen (yht. 134 tonttia kaupungin maalle). Lisäksi Mankola II:n valitusprosessista odotetaan päätöstä vuoden 2012 aikana (16 tonttia).

## 2.5. Kerros- ja rivitalotonttien seuranta



**Kaavallista varantoa 12/2011 yhteensä n. 370 000 k-m<sup>2</sup>.  
Tämä vastaa noin 4,5 vuoden varantoa.**

Kerros- ja rivitalovarannosta huomattava määrä on edelleen yksityisen omistuksessa. Uusia tonttivarauksia myönnetään harkiten. Kerrostalotonttien luovutusehtoja on tiukennettu. Hakijalta edellytetään hyväksytyjä suunnitelmia kohteeseen ja toteutusaikataulua.

**Vuonna 2011** tonttutuotannolla oli tavoitteiden mukaisesti vapaassa markkinoinnissa uusilla alueilla yhteensä 23 300 k-m<sup>2</sup> (Tikanranta II, Visalankuja, Pölkintie ja Jokivarsi). Vuonna 2011 uutta kerros- ja rivitalokerrosalaa vahvistui 74 000 k-m<sup>2</sup> (mm. Kortepohjan keskusta, Äijälänranta, Pikku Haukkala, Pölkintie, Visalankuja, Tikanranta II).

**Vuonna 2012** kerros- ja rivitaloalueiden osalta on hyväksytty Heinälampi III:n ja Huhtakeskuksen kaavat. Lisäksi tavoitteena on Kivelänrannan ja Palokunnanmäen kaavojen hyväksyminen tämän vuoden aikana, jolloin kaavoituksen vuositavoite 80 000 k-m<sup>2</sup> täyttyy.

# 3. Päiväkoti- ja kouluverkkoselvitys

Alueiden toteutusjärjestystä valmisteltaessa halutaan varmistua asumisen lähipalvelujen, päivähoito- ja alakoulupalvelujen, riittävydestä yhteistyössä päivähoidon, perusopetuksen, Jyväskylän tilapalvelun ja kaavoituksen kesken. Verkollinen yhteistyö palvelee ennalta varautumista tuleviin investointitarpeisiin pitkällä aikajänteellä.

Kymppi<sup>R</sup>-palveluryhmän valmisteleva päiväkoti- ja kouluverkkoselvityksen päivitys valmistui kesällä 2011. Selvityksen tarkoituksena oli päivittää edellisiä selvityksiä ja tiedostaa päiväkotiverkon ja perusopetuksen kouluverkon kehittämiskohtia ja yhteensovittaa niitä maankäyttöön. Selvitykseen on koottu yhteen maankäytön Kymppi<sup>R</sup>-ohjelman mukaiset kasvusuunnat ja uudet alueet, asuinalueiden ennakoitavissa oleva väestönkehitys, alueiden päiväkoti- ja kouluverkon kapasiteetti ja rakennusten kunto sekä investointitarpeet vuosille 2012–2020. Selvitys palvelee mm. Tilapalvelun investointiohjelman laadintaa.

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli päiväkoti- ja kouluverkkoselvitystä 18.10.2011 kokouksessaan. Selvitys merkittiin tiedoksi.

Seuraaville sivuille on koottu yhteen selvityksen keskeiset lopputulokset Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman valmistelun kannalta. Päiväkoti- ja kouluverkkoselvitys on suunnittelua ohjaava ja toimintaympäristön muutoksiin reagoiva kokonaisuus. Laskennalliset luvut toimivat suunnittelun pohjana ja mitoitus tarkentuvat aina suunnittelutyön edetessä eri vaiheissa. Kesällä 2011 valmistunut selvitys on tuon ajan ”leikkauspiste”. Tilannetta tarkistetaan jälleen uuden Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman pohjalta.



# 3. Päiväkoti- ja kouluverkko selvitys

## PÄIVÄKOTIVERKKO

- Vuosina 2011–2020 päiväkoti-ikäisten määrän on arvioitu kasvavan vuodessa keskimäärin 107:llä.
- Mikäli 41 %:lle päiväkoti-ikäisistä tarjotaan päiväkotipaikka, vuoteen 2020 mennessä tarve kasvaa 437 uuteen päivähoitopaikkaan, mikä tarkoittaa 4–5 ison päiväkodin verran lisätarvetta seuraavan kymmenen vuoden aikana.
- Päivähoitopaikkojen vaje on tällä hetkellä suurin Kuokkalan, Palokka-Puuppolan ja Keljonkankaan alueella.
- Päivähoidon tarpeen kasvun, nykyisen paikkavajeen, väliaikaisten toimitilojen sekä nykyisten rakennusten kunnan vuoksi tiedossa on mittavia peruskorjaus- ja uudisrakentamisinvestointeja.

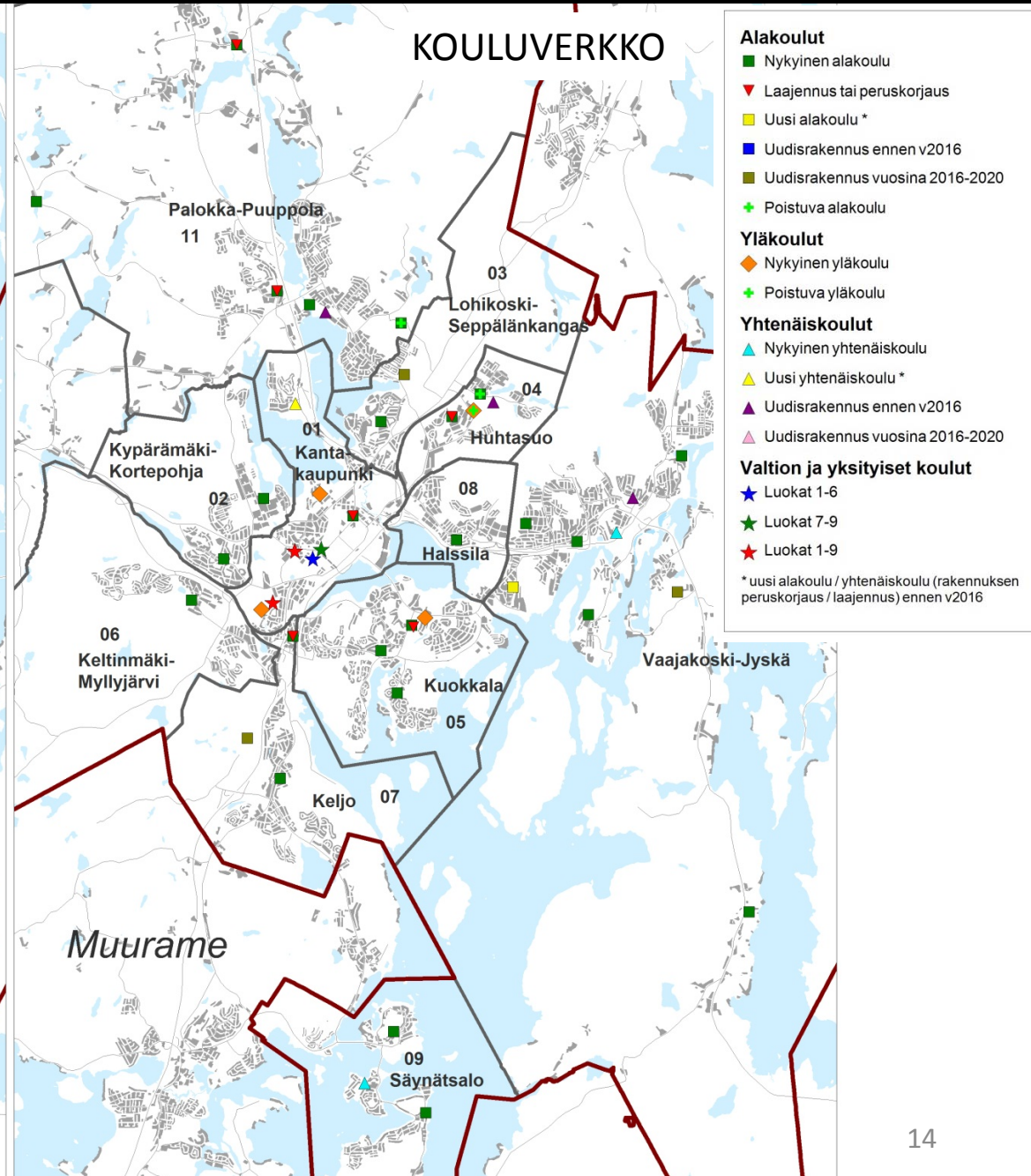
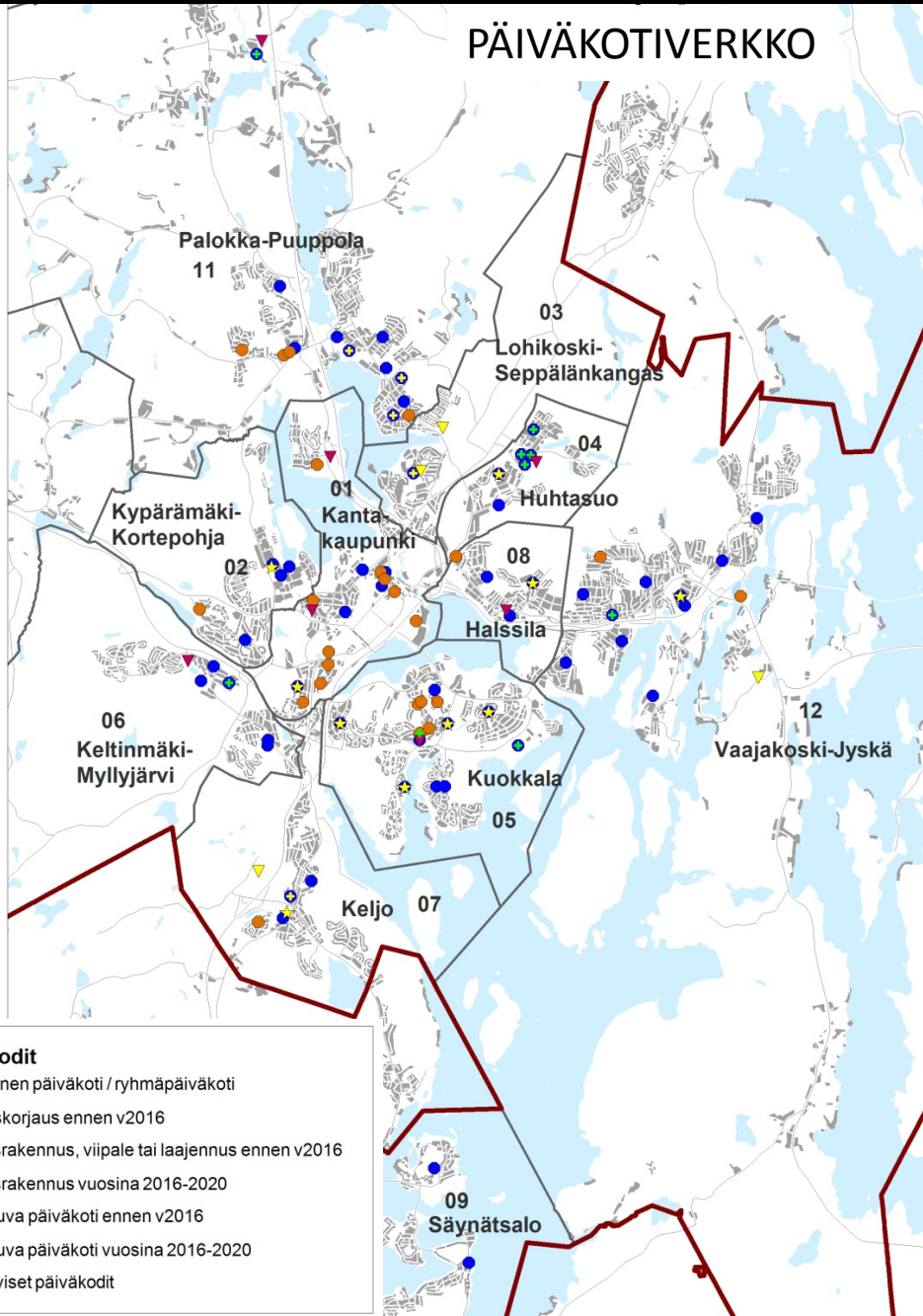
## KOULUVERKKO

- Vuosina 2011–2020 kouluikäisten määrän arvioidaan kasvavan vuodessa 132:lla.
- Koko kaupungin tasolla alakoulupaikkojen määrä on ollut nykyisellään riittävä. Kouluikäisten määrän kasvuvauhti kuitenkin lisääntyy. Myös 13–15 -vuotiaiden määrä on kasvussa, joten yläluokkatiloja ei ole vapautumassa alaluokkien käyttöön.
- Alakouluissa eniten tilanvajetta arvioidaan syntyvän Kuokkalan, Huhtasuon ja Keljonkankaan alueilla.



**Maankäytön suunnittelussa ja palveluverkon yhteensovittamisessa on lähivuosina kiinnitettävä huomiota erityisesti Keljon ja Palokka-Puuppolan asuinalueiden tontinluovutuksen ajoitukseen, jotta alueiden koulu- ja päiväkotipalvelujen tarpeen kasvu olisi hallittua. Uusien asuinalueiden maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa päiväkoti- ja koulupalvelujen sijoittumiselle riittävän kattava Y-tonttireservi.**

# 3. Päiväkoti- ja kouluverkko selvityksen kohteet kartalla



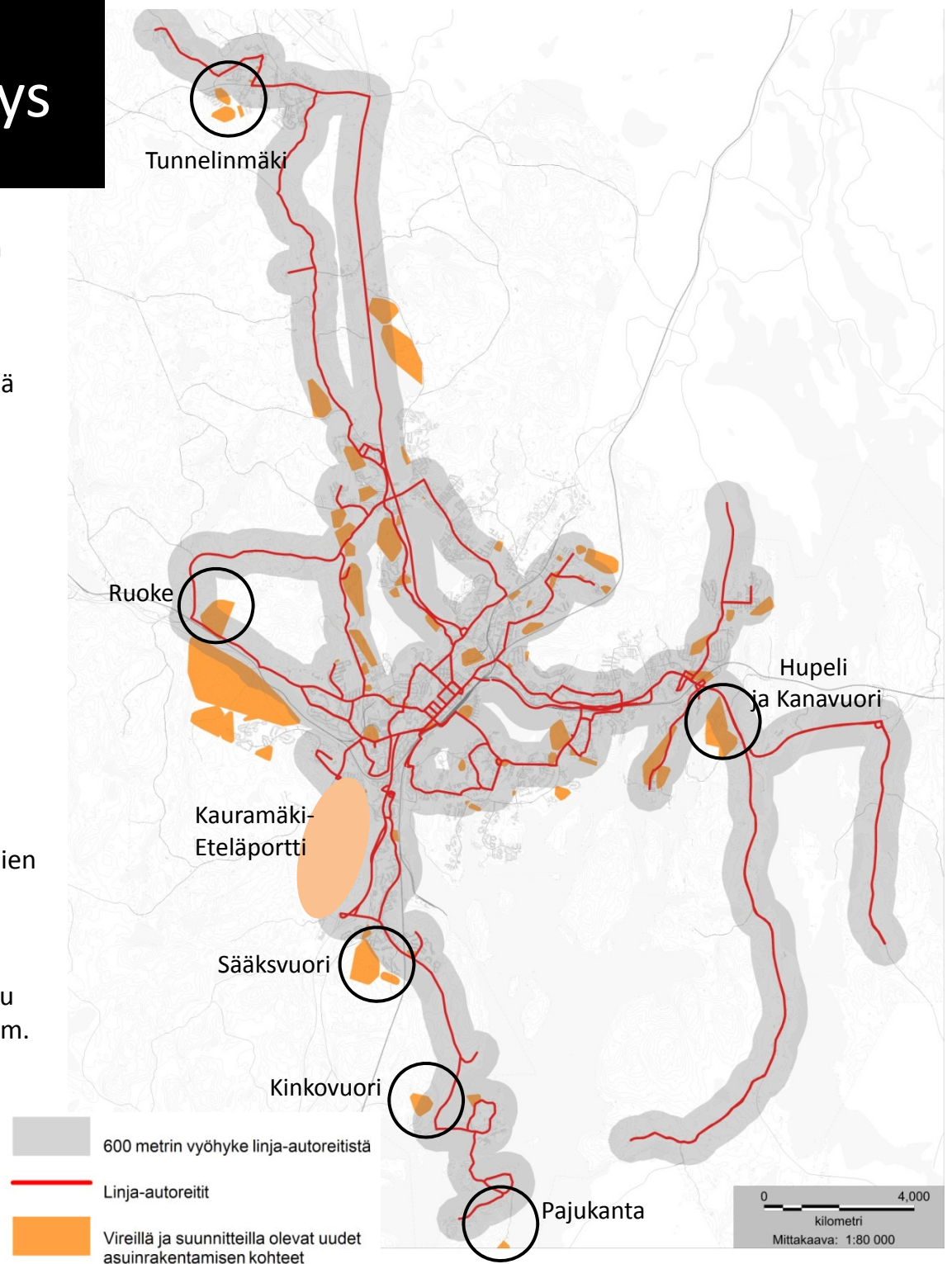
# 4. Joukkoliikenne 20X0 -selvitys

Jyväskylän yleiskaavan joukkoliikenne 20X0-selvityksessä tarkasteltiin mm. nykyisen joukkoliikennejärjestelmän palvelutasoa ja kattavuutta vertaamalla sitä nykyiseen asukas- ja työpaikkarakenteeseen sekä tulevaan maankäyttöön. Tarkastelussa olivat myös joukkoliikenteen kannalta haasteelliset uudet asuinrakentamisen kohteet. Selvityksessä esitettiin myös suosituksia ja ehdotuksia nykyisen joukkoliikennejärjestelmän kehittämiseksi.

Yhteenvedona selvityksessä todettiin, että Jyväskylän nykyinen joukkoliikennejärjestelmä palvelee kohtalaisen hyvin suurinta osaa kaupungin nykyisestä väestöstä. **Suurin osa Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman kohteista sijoittuu hyvin nykyisen joukkoliikenteen palvelun piiriin.** Osa kohteista sijaitsee kuitenkin ainakin osittain nykyisen joukkoliikennejärjestelmän vaikutusalueen ulkopuolella kun alueita tarkasteltiin 600m etäisyydellä nykyisistä linja-autoreiteista.

Ongelmallisia alueita ovat mm. Tunnelinmäki, Ruoke, Hupeli ja Kanavuori, Säaksvuori ja Kinkovuori. Erityisen haastavaksi alueeksi joukkoliikenteen kannalta arvioitiin Pajukanta. Myös Korpilahden uusien asuinalueiden, Kirkkolahden ja Iloniemen, joukkoliikenteelliset edellytykset ovat huonot.

Jyväskylän uudessa yleiskaavassa joukkoliikennelähtöisyys on nostettu erääksi merkittävimmäksi kavasuunnittelua ohjaavaksi teemaksi. Esim. Kauramäki-Eteläportin alueesta on tarkoitus rakentaa joukkoliikennepohjainen asuinalue ja kaavoitusratkaisuja tutkitaan lähtökohtaisesti joukkoliikenteen näkökulmasta.



# 5. Uusien asuinalueiden ohjelmointi



Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman uusien omakotialueiden tontinluovutuksen ajoituksia on tarkistettu ohjelman uusien tavoitteiden mukaisesti. Vuosittain uutena markkinointiin tulevien tonttien määrä on noin 100. Lisäksi asuinalueiden toteutusjärjestykseen on tullut muutoksia edelliseen ohjelmaan nähden. Tonttien menekkiä seurataan tiiviisti ja kaupungilla tulee olla valmius tarvittaessa lisätä tonttitarjontaa. Tavoitteena on alueellisesti monipuolinen tonttitarjonta myös jatkossa.

Seuraavan kymmenen vuoden aikana merkittävimmät uudet asuinalueavaukset ovat **Kankaan alue** ja **Kauramäki-Eteläportti**. Kangas on Jyväskylän keskusta-alueen merkittävin kaupunkikehityshanke, jonne tavoitellaan n. 200 000 kerrosneliömetrin verran uutta asumista ja noin 4000 asukasta. Alueen suunnittelussa painotetaan erityisesti lapsiperheille soveltuvaa kerrostaloasumista viihtyisässä ympäristössä jalankulkuetäisyydellä ydinkeskustasta. Tavoitteena on rakentamisen alkaminen vuonna 2014.

Merkittävin alueellinen ja aikataulullinen muutos edelliseen Kymppi<sup>R</sup>2011-ohjelmaan nähden on **Valkeamäen aloituksen siirtäminen** vuoden 2022 jälkeen. Pientalovaltaiseksi suunnitellun Valkeamäen sijaan painopistettä siirretään **Kauramäki-Eteläportin** suuntaan. Tämä tukee eteläisen kasvusuunnan ja Eteläportin kaupallisen alueen kehittymistä. Alueen toteutus on suunniteltu alkamaan Eteläportin suunnasta vuonna 2015. Tällä mahdollistetaan päiväkodin/päiväkotikoulun toteuttamisen alueelle jo heti ensimmäisessä vaiheessa, mikä osaltaan purkaa Keljonkankaan päiväkotij- ja koulupalvelujen kysyntää. **Sääksvuoren** alueella jäljellä olevien tonttien luovutuksen ajoitusta on osittain siirretty lähemmäksi vuotta 2020, mikä helpottaa Keljonkankaan päiväkotij- ja koulutilannetta Eteläportin rakentamisen alkamiseen saakka.

Uusien isojen aluekohteiden avaukset mahdollistavat palvelujen riittävyyden turvaamisen koko kaupungin tasolla. Uusia alueita voidaan muualla kaupungissa käynnistää hallitusti palvelujen riittävyys huomioiden. Lisäksi mahdollistetaan pitkällä aikavälillä asuntotuotannon sijoittumisen alueellinen monipuolisuus.

# 5. Uusien asuinalueiden ohjelmointi

Kaupungin pohjoispuolisilla alueilla **Mannisenmäen** ja **Savulahden** toteutus on ajoitettu vuodesta 2015 eteenpäin. Ennen tätä merkittävin alueavaus on **Matinmäentie I:n** alue. Alueelle on tulossa myös yksityisen rakennuspaikkoja. Kaupungin tontinluovutuksen määrät ovat alkuvaiheessa maltillisina, jotta koulu- ja päiväkotipalvelujen tarpeen kasvu olisi hallittua.

**Aluekeskuksiin** uutta tonttitarjontaa on tulossa mm. **Tikkakosken Tunnelinmäkeen, Vaajakosken Kaunisharjuun, Säynätsalon Koulurantaan** sekä **Korpilahden Kirkkolahteen ja Iloniemeen**.

Tavoitteena on edistää vanhusten palvelu- ja senioriasuntojen tuotantoa hyvien lähipalvelujen äärelle. Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelmassa olevista alueista **senioriasumista** on suunnitteilla mm. **Kortepohjan keskusta, Säynätsaloon (Parviaisentie 10), Korpilahden entisen Siwan tontille, Kuokkalaan ja Huhtakeskukseen**.

Seuraavilla sivuilla on esitetty omakoti- ja kerros- ja rivitaloalueiden aloitusajankohdat ja vaiheistukset. Ohjelmoinnissa pääpaino on vuosissa 2012-2015. Vuodesta 2015 eteenpäin mitoitukset ovat suuntaa-antavia. Yksittäisten alueiden ajoitukseen ja vaiheistukseen voi tulla muutoksia.



# 5.1. Omakotialueet

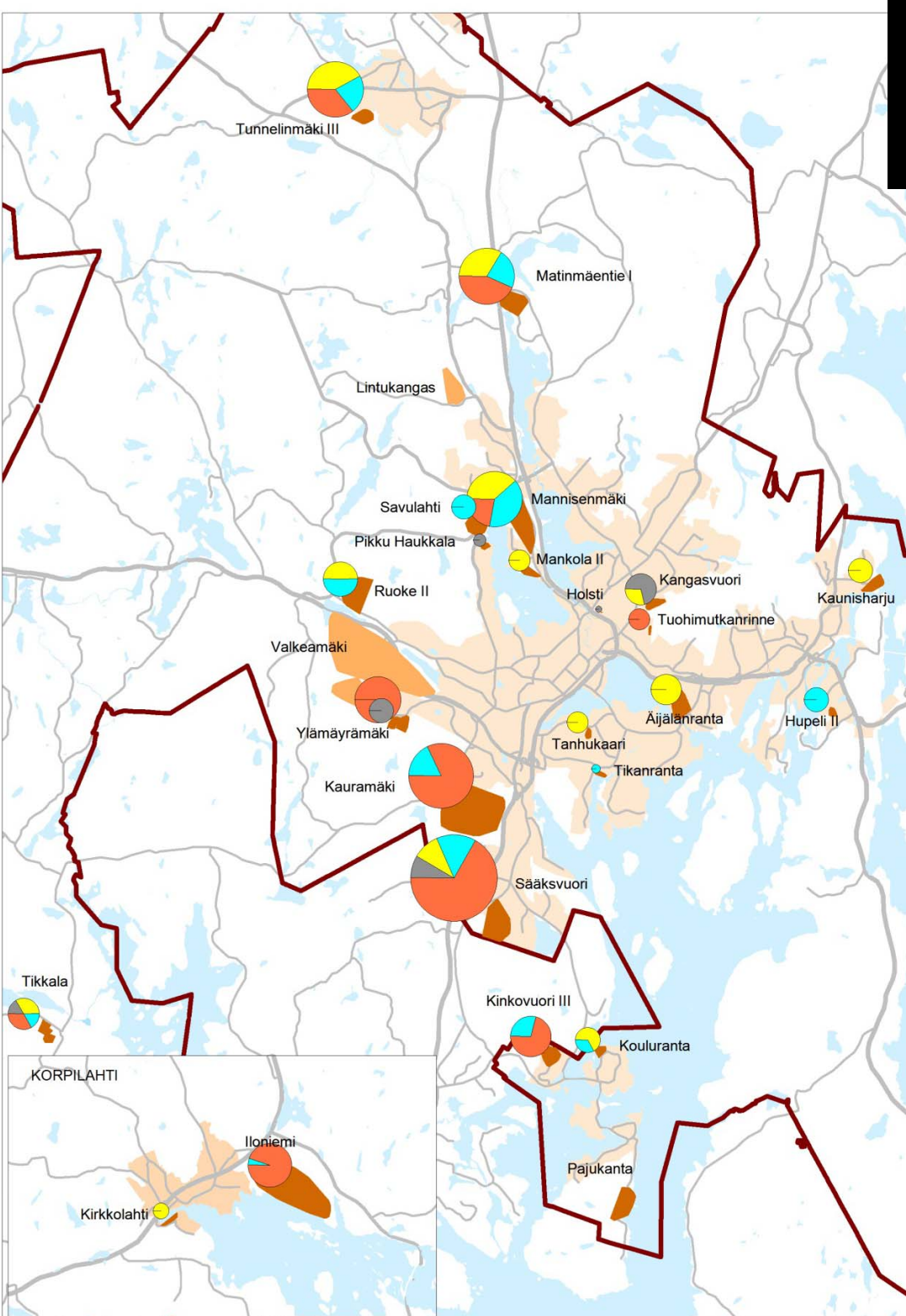
SUURALUE	ASUINALUE	KAAVAN VAIHE	vireillä luonnos ehdotus hyväk. valitus	TONTTEJA			OMAKOTITALON RAKENTAMINEN VOI ALKAA									
				yhteensä	kaupungin	yksityisen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018-2022	2023-		
KANTAKAUPUNKI	Mankola II	ak		16	16	0		16							0	
	Mannisenmäki	ak		116	90	26				35	35		20		0	
KYPÄRÄMÄKI-KORTEPOHJA	Pikku Haukkala	ak		20	6	14	6								0	
LOHIKOSKI-SEPPÄLÄNKANGAS	Holsti	ak		2	2	0	2								0	
HUHTASUO	Kangasvuori	ak		31	31	0	22		9						0	
KUOKKALA	Tikanranta	ak		3	3	0						3			0	
	Tanhukaari	ak		17	17	0			17						0	
KELTIMÄKI-MYLLYJÄRVI	Valkeamäki (useita alueita)	oyk		1073	805	268									805	
	Ylämäyrämäki A	ak		20	20	0	20								0	
	Ylämäyrämäki B	ak		65	65	0						65			0	
KELJO	Kauramäki	oyk		643	643	0				22		100		521		
	Sääksvuori	ak		262	235	27	15		20			30	133	37		
HALSSILA	hajatontteja/suojelukaavat	ak		10	10	0	3								7	
	Tuohimutkanrinne	ak		18	18	0						18			0	
	Äijälänranta	ak		37	37	0		37							0	
SÄYNÄTSALO	Karhuniemi	ak		3	3	0	3								0	
	Kinkovuori IIIB (osa paritaloja)	ak		71	71	0					15	36		20		
	Kouluranta	ak		21	21	0			14	7					0	
	Pajukanta	ak		87	39	48									39	
TIKKAKOSKI	Tunnelinmäki III	ak		92	92	0		19		20		20	33	0		
PALOKKA-PUUPPOLA	Lintukangas	oyk		90	90	0									90	
	Matinmäentie I Savulahti	ak		127	88	39		12	18		20		38		0	
VAAJAKOSKI-JYSKÄ		ak		33	29	4						20			9	
	Hupelin laajennus	ak		23	23	0						23			0	
	Kanavuori	ak		4	4	0	4								0	
	Kaunisharju	ak		37	25	12			20						5	
KUOHU-VESANKA	Ruoke II	ak		40	40				20		20			0		
KORPILAHTI	Iloniemi	oyk		200	200						5		95	100		
	Kirkkolahti	ak		19	18	1			18						0	
	Tikkala	oyk		30	30		5		5	5			10		0	
	Saakoski	kyläselvitys			30		2						28		0	
							82	84	107	94	94	131	576	1633		

Vuonna 2012 markkinoinnissa on yhteensä 99 tonttia (punaisella merkityt), näistä lainvoimainen kaava on 71:lla. Lisäksi kaupungilla oli vuoden 2012 alussa tarjolla 102 tonttia vanhoilta alueita.

# 5.1. Omakotialueet

Vuonna 2012 markkinointiin on tulossa mm. **Äijälänrannan** asuntomessualueen tontit. Omakotitontteja tulee tarjolle myös **Mankola II:sta, Pikku Haukkalasta, Tikkakosken Tunnelinmäestä ja Matinmäentie I:stä**. Maaseutualueilta kaupungin rakennuspaikkoja tulee tarjolle **Tikkalasta ja Saakoskelta**.

Lähivuosina tulossa tarjolle hyviä alueita **isojen vesistöjen tuntumasta**: mm. Alvajäven (**Matinmäentie**), Leppäveden (**Kaunisharju**) ja Päijänteen (**Hupeli, Säynätsalon kouluranta, Korpilahden Kirkkolahti**).



## 5.2. Kerros- ja rivitaloalueet

RAKENTAMINEN VOI ALKAA	KAAVAN VAIHE	RAKENNUS-OIKEUS k-m <sup>2</sup>		markkinointi
		vireillä luonnos ehdotus hyväk. valitus	Yhteensä kaupungin	
<b>2012</b>				
<b>VAPAASTI MARKKINOITAVAA</b>				
Visalankuja	ak		900	2011
Visakoivunkuja (Jokivarsi)	ak		6 800	2011
Tikanranta II	ak		5 100	2011
Pölkintie	ak		10 500	2011
			<b>23 300</b>	<b>23 300</b>
Tanhukaari 1. vaihe	ak		3 600	2012
Mankola II	ak		5 570	2012
Kivelänranta 1. vaihe (Pisarakortteli)	ak		6 000	2012
			<b>15 170</b>	<b>15 170</b>
<b>KUMPPANUUSKAAVAT</b>				
Kortepohjan keskusta 2. vaihe	ak		10 200	
Huhtakeskus 1. vaihe	ak		13 900	
Palokunnanmäki	ak		23 000	
			<b>47 100</b>	<b>47 100</b>
<b>YKSITYISEN MAALLE</b>				
Pikku Haukkala	ak		4 192	0
Äijälänranta, 1. vaihe (asuntomessut)	ak		5 500	0
			<b>9 692</b>	<b>0</b>
<b>YHTEENSÄ VUONNA 2012</b>			<b>95 262</b>	<b>85 570</b>
<b>VAPAASTI MARKKINOITAVAA VUONNA 2012</b>				<b>24 670</b>
<b>2013</b>				
<b>VAPAASTI MARKKINOITAVAA</b>				
Tanhukaari 2. vaihe	ak		3 500	2012
Korteniitty B	ak		6 000	2012
Huhtakeskus 2.vaihe	ak		6 000	
Kivelänranta, 2. vaihe	ak		9 000	
			<b>24 500</b>	<b>24 500</b>
<b>KUMPPANUUSKAAVAT</b>				
Äijälänranta, 1. vaihe (asuntomessut)	ak		9 000	
Kortepohjan keskusta, 3. vaihe	ak		4 600	
Heinälampi III 1. vaihe	ak		3 900	
Vaajakoskentie 9	ak		7 070	
Kuokkalan keskustan puukortteli	ak		10 600	
			<b>35 170</b>	<b>35 170</b>
<b>YHTEENSÄ VUONNA 2013</b>			<b>59 670</b>	<b>59 670</b>

Uusista alueista tavoitteena on mm. **Tanhukaaren, Kivelänrannan, Mankola II:n, Huhtakeskuksen ja Palokunnanmäen** rakentamisen alkaminen vuonna 2012. Lisäksi rakentaminen käynnistyy viime vuonna luovutuksessa olleilla alueilla, mm. Pölkintiellä.

Vuonna 2012 vapaaseen markkinointiin suunnitelluista alueista ainoastaan Tanhukaarella ja Korteniityssä on lainvoimainen kaava (tilanne 5.4.2012).

# 5.2. Kerros- ja rivitaloalueet

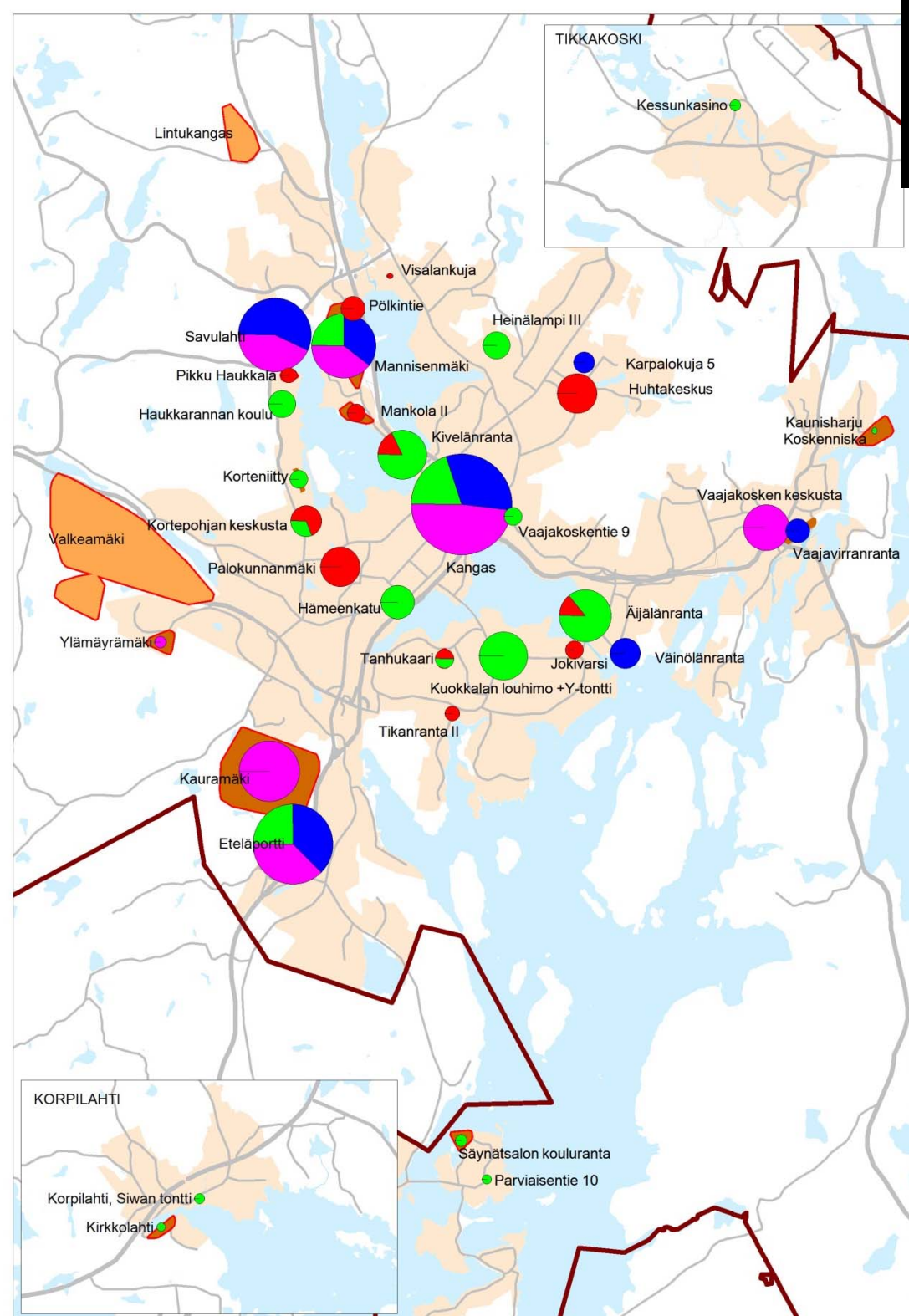
RAKENTAMINEN VOI ALKAA	KAAVAN VAIHE		RAKENNUS-OIKEUS k-m2	
	vireillä luonnos	ehdotus hyväk. valitus	Yhteensä	kaupungin
<b>2014</b>				
<b>VAPAASTI MARKKINOITAVAA</b>				
Huhtakeskus 3.vaihe	ak		6 000	6 000
Kivelänranta, 3. vaihe	ak		7 500	7 500
Säynätsalon kouluranta	ak		2 600	2 600
Kaunisharju Koskenniska	ak		1 050	1 050
Korpilahden Siwan tontti	ak		2 300	2 300
			<b>19 450</b>	<b>19 450</b>
<b>KUMPPANUUSKAAVAT</b>				
Äijälänranta, 2. vaihe (loppu alueesta)	ak		24 500	8 600
Heinälampi III 2. vaihe	ak		5 000	5 000
			<b>29 500</b>	<b>13 600</b>
<b>YKSITYISEN MAALLE</b>				
Kirkkolahti	ak		1 600	0
Parviaisentie 10	ak		1 400	0
Tikkakosken Kirkkokatu	ak		2 600	0
			<b>5 600</b>	<b>0</b>
<b>KANGAS</b>	oyk		5 000	5 000
<b>YHTEENSÄ VUONNA 2014</b>			<b>59 550</b>	<b>38 050</b>
<b>2015</b>				
Heinälampi III, 3. vaihe	ak		5 000	5 000
Kivelänranta, 4. vaihe	ak		11 000	11 000
Mannisenmäki 1. vaihe	ak		14 200	3 400
Kuokkalan louhimo	ak		23 450	23 450
Hämeenkatu	ak		17 800	2 000
Eteläportin keskusta 1.vaihe	ak		20 000	20 000
<b>Kangas, 2. vaihe</b>	oyk		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<b>YKSITYISEN MAALLE</b>				
Haukkalanrannan koulu	ak		12 000	0
<b>YHTEENSÄ VUONNA 2015</b>			<b>123 450</b>	<b>84 850</b>

RAKENTAMINEN VOI ALKAA	KAAVAN VAIHE		RAKENNUS-OIKEUS k-m2	
	vireillä luonnos	ehdotus hyväk. valitus	Yhteensä	kaupungin
<b>2016</b>				
<b>-2017</b>				
Mannisenmäki 2. vaihe	ak		19 800	3 900
Karpalokuja 5	ak		8 000	8 000
Savulahti 1. vaihe	ak		40 000	40 000
Väinölänranta	ak		16 640	5 700
Vaajavirranranta	ak		10 000	10 000
Eteläportin keskusta 2.vaihe	ak		30 000	30 000
Vaajakosken keskusta 1.vaihe	ak		10 000	5 000
Kangas 3. vaihe	oyk		40 000	40 000
Säynätsalon/Tikkakosken/Palokan aluekeskus				
<b>YHTEENSÄ VUOSINA 2016-2017</b>			<b>174 440</b>	<b>142 600</b>
			<b>87 220</b>	<b>71 300</b>
				<b>/vuosi</b>
<b>2018</b>				
<b>-2022</b>				
Ylämäyrämäki	ak		3 000	3 000
Mannisenmäki 3. vaihe	ak		22 200	3 900
Savulahti 2. vaihe	ak		30 000	30 000
Vaajakosken keskusta 2. vaihe	ak		30 000	5 000
Kauramäki oyk-alue	oyk		20 000	20 000
Kangas 4.vaihe	oyk		60 000	60 000
Säynätsalon/Tikkakosken/Palokan aluekeskus				
<b>YHTEENSÄ VUOSINA 2018-2022</b>			<b>165 200</b>	<b>121 900</b>
			<b>33 040</b>	<b>24 380</b>
				<b>/vuosi</b>

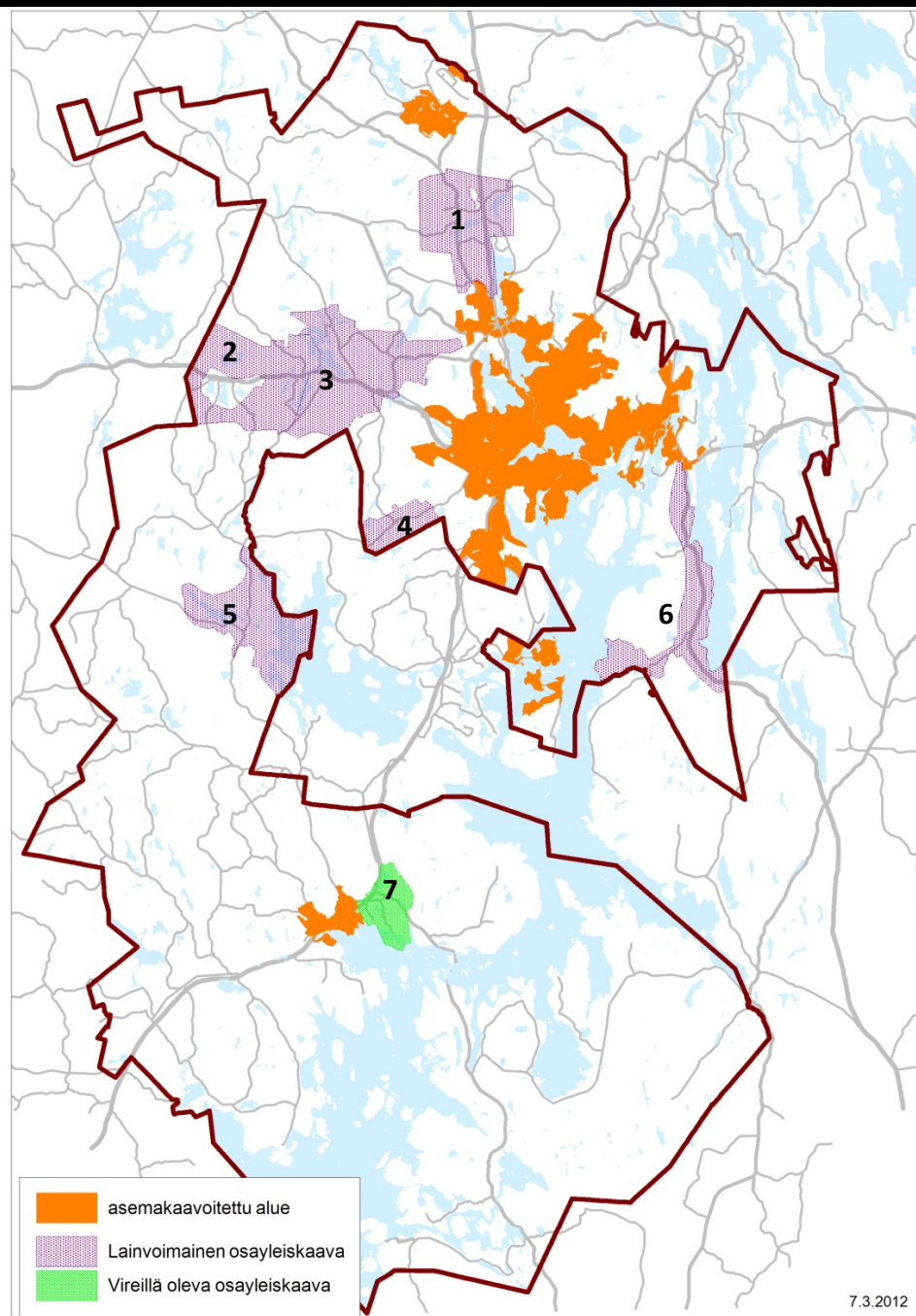
## 5.2. Kerros- ja rivitaloalueet

Kerros- ja rivitalojen osalta alueellinen tarjonta on kattavaa. Keskustan ja sen lähialueille on tulossa kaupunkirakennetta täydentävää rakentamista. Volyymiltaan laajin tarjonta painottuu Kankaan, Eteläportin sekä Mannisenmäen ja Savulahden suuntaan.

Monille alueilla on kerros- ja rivitalojen lisäksi tulossa myös pientalorakentamista.



# 6. Maaseudun rakennuspaikat



Osayleiskaava-alueen nimi	Rakennuspaikat kpl 19.3.2010		Myönnetyt rakennusluvut*			Rakennuspaikkoja jäljellä n. kpl 1.1.2012
	Hyväksytyt	Vireillä olevat	2009	2010	2011	
1 Puuppola-Lintukangas	200		11	8	18	163
Kuohu-Vesanka-Ruoke: länsiosa						
2 (mm. Kuohun taajama)	130		4	5	2	119
Kuohu-Vesanka-Ruoke: itäosa						
3 (mm. Ruoketta)	344		7	10	15	312
4 Taka-Keljo	98		0	1	1	96
5 Tikkala		205	0	2	2	201
6 Oravasaari		56	3	4	2	47
7 Maatianjärvi (Raspio-Iloniemi oyk)		50	0	0	0	50

\* asumisen uudisrakennusten luvat

Kyläyleiskaavoissa oli vuoden 2012 alussa yhteensä 938 hyväksyttyä ja vireillä olevissa 50 maaseudun rakennuspaikkaa. **Vuonna 2011 rakennuslupia haettiin etenkin Puuppola-Lintukankaan ja Ruokkeen alueilla.**

Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelmoinnissa on mukana myös kaupungin omistamia maaseututontteja. Tikkalasta ja Saakoskelta on kaupungin tontteja markkinoinnissa vuonna 2012.

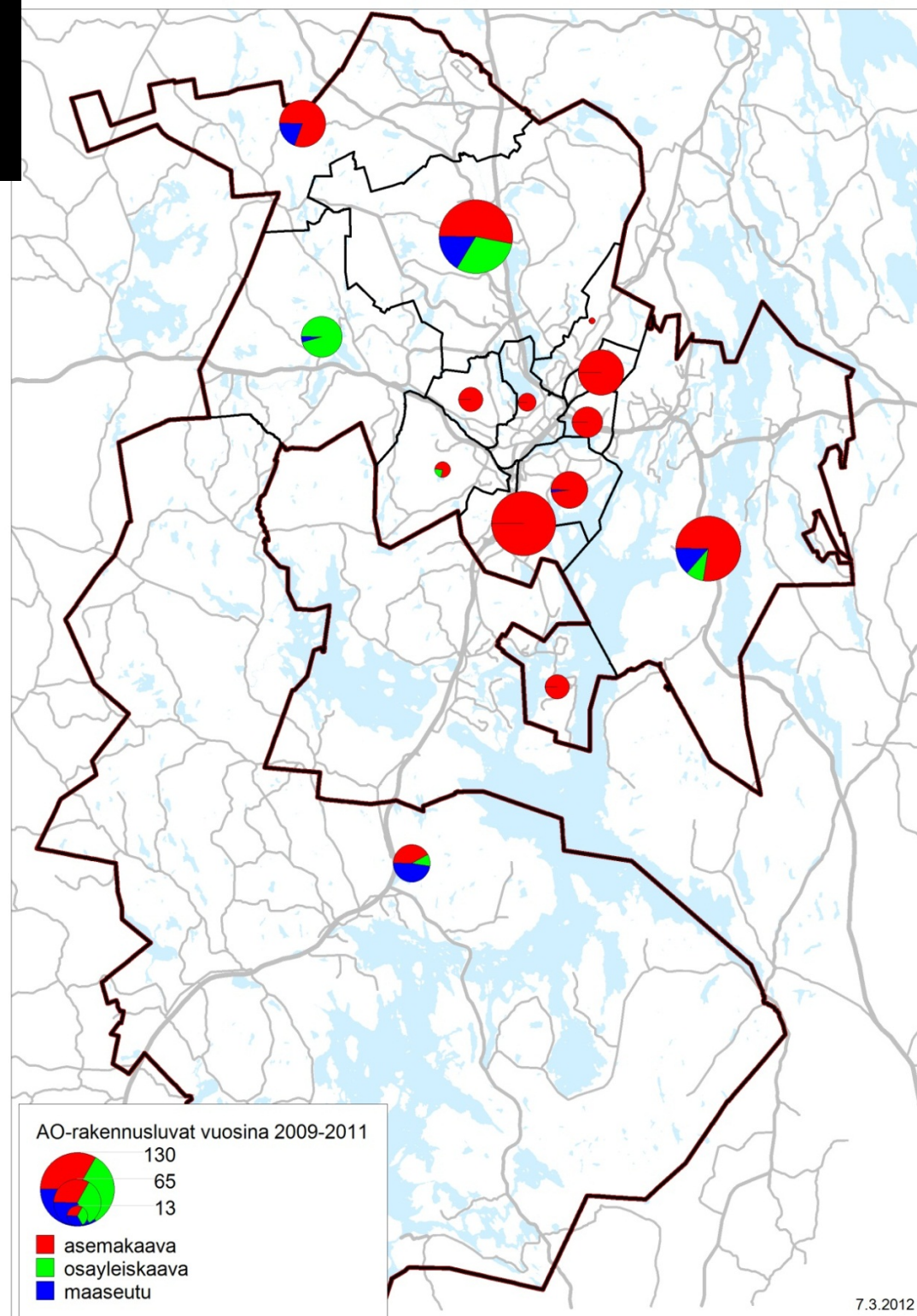
Jyväskylän kaupungin yleiskaavassa on määritetty kriteerejä uusille kyläkaavoituskohteille. Näitä ovat sijainti ja hyvät liikenneyhteydet palveluihin, maisemalliset vetovoimatekijät, vesihuolto ja kyläläisten myönteinen kehittämistahto. Tarkemman kyläkaavoituksen tarve tutkitaan ensin erillisellä kyläselvityksellä. Vuonna 2011 valmistuneessa *Maaseutualueiden maankäytön esiselvityksessä* MASSU:ssa todettiin, että **kaikkein rakentamispainoisimmat alueet** (Kuohu-Vesanka-Ruoke ja Puuppola) **on jo kaavoitettu.**

# 6.1. Omakotitaloja maaseudulle / asemakaavoitetulle alueelle

AO-rakennusluvut	2009		2010		2011		Yhteensä vuosina 2009-2011	
		%		%		%		%
Maaseudulle	15	8 %	33	14 %	13	6 %	61	10 %
Yleiskaava-alueille	24	12 %	30	12 %	40	20 %	94	15 %
Asemakaava-alueille	156	80 %	179	74 %	151	74 %	486	76 %
<b>Yhteensä</b>	<b>195</b>		<b>242</b>		<b>204</b>		<b>641</b>	

Vuosina 2009-2011 myönnettyistä uusien omakotitalojen rakennusluvista noin kolme neljäsosaa sijoittui asemakaavoitetulle alueelle. **Maaseudun rakentaminen on suuntautumassa yhä enemmän kyläleiskaava-alueille**, mikä tukee yhdyskuntarakenteen hallittua kehittämistä.

Riittäväällä asemakaavoitetulla ja kysyjien tarpeisiin vastaavalla vetovoimaisella tonttitarjonnalla voidaan osaltaan vaikuttaa hajarakentamisen vähentämiseen.



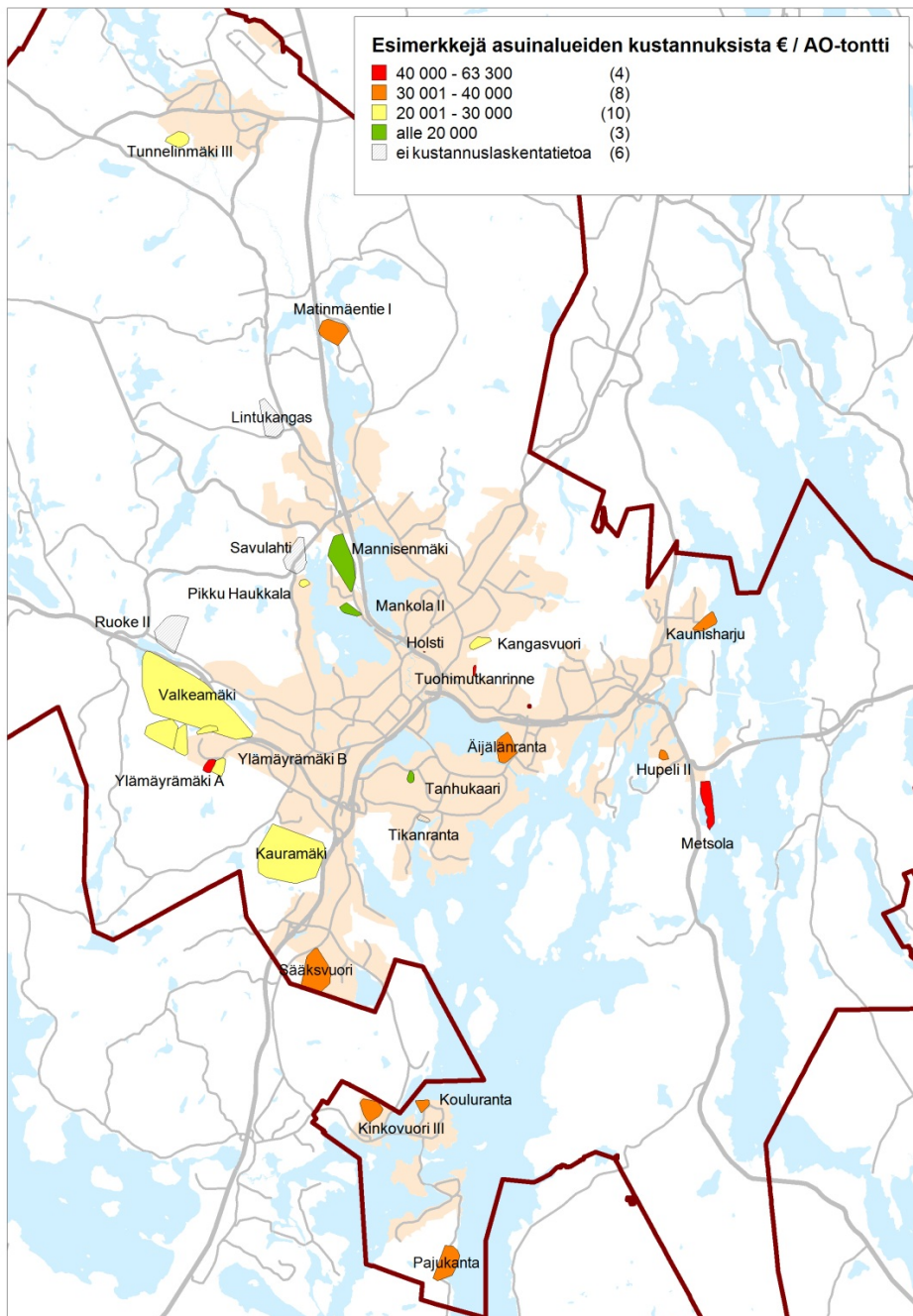
# 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus

Maankäytön suunnittelussa ja toteutuksen ajoituksessa on tärkeää varmistua päätösten taloudellisista vaikutuksista. Viime vuosina rakennetut asuinalueet ovat olleet yhdyskuntatekniikaltaan suhteellisen edullisia. Alueet ovat sijoittuneet olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tai sen välittömään läheisyyteen, jolloin suurilta kynnysinvestoinneilta on vältytty. Kaupunki on voinut luovuttaa tontteja suhteellisin pienin yhdyskuntatekniikan kustannuksin.

Täydennysrakennusalueita on vielä jäljellä tulevien vuosien tarpeisiin, mutta jatkossa uudet asuinalueet eivät ole enää yhtä edullisia. Seuraavan kymmenen vuoden aikana on suunniteltu avattavaksi alueita, joihin liittyy kynnysinvestointeja. Tämä lisää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Merkittävimmät uudet aluekohteet ovat Kangas, Kauramäki-Eteläportti sekä Palokärjen teollisuusalue. Lisäksi ajanjaksolle ajoittuu uusia kehäväylä- ja viherhankkeita.

Seuraavilla sivuilla on arvioitu maankäytön toteutuksen keskimääräisiä kustannuksia mm. aluekohteen käyttötarkoituksen mukaan sekä sijoitettu hankkeita aikajanelle. Arviot kustannuksista perustuvat kaavan laatimisen yhteydessä tehtyihin laskelmiin tai asemakaavoituksen jälkeen tehtyihin tarkempiin suunnitelmiin, mm. katusuunnitelmiin.

# 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus



Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman omakotitaloalueilla yhden omakotitontin keskimääräiset kunnallistekniset kustannukset ovat arviolta noin 31 000 € (painotettu keskiarvo).

Kustannukset koostuvat katu- ja puistoalueiden sekä vesi- ja energiahuollon rakentamiskustannuksista. Omakotitontin kustannuksista arviolta 35 % muodostuu vesihuollon kustannuksista. Lisäksi kustannuksia voi tulla tonttien mahdollisesta esirakentamisesta ja korkeamman laatutason vaatimuksista esim. katu- ja viherrakentamisessa. Katualueiden rakennuskustannukset omakotitalovaltaisilla alueilla ovat keskimäärin 116 € / m<sup>2</sup> (62 € / k-m<sup>2</sup>).

Kunnallisteknisiin kokonaiskustannuksiin vaikuttaa ratkaisevimmin alueen sijoittuminen suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallisteknisiin verkkoihin. Alueen sisäisiin kustannuksiin vaikuttavat mm. maaperä ja asemakaavaratkaisu (esim. rakentamisen tehokkuus, katujen pituus).

Alueittaiset kustannuserot / omakotitalotontti ovat suuria. Kalliin alueen toteuttaminen voi olla kuitenkin perusteltua, mikäli alueen sijainti on kaupunkirakenteen ja joukkoliikenteen kannalta keskeinen. Alle 20 000 € kustannuksiin / omakotitontti päästään Mannisenmäen, Mankola II:n ja Tanhukaaren kohdalla. Näille alueille on pientalojen lisäksi tulossa myös rivi- ja kerrostaloja, mikä nostaa alueen käytön tehokkuutta ja vaikuttaa siten myös kokonaiskustannuksiin. Tarkastelun kalleimmat alueet olivat Metsola, Tuohimutkanrinne, Ylämäyrämäki A ja Pajukanta.

Osayleiskaava-alueista noin 7 000 asukkaan Valkeamäen alueen toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä n. 67,5 milj. €, joista liittymiskustannusten osuus on n. 10,5 milj. €. Yhden omakotitontin keskimääräiset kustannukset ovat n. 28 000 €.

8 000 asukkaalle suunnitellun Kauramäen toteutuksen kokonaiskustannuksiksi on arvioitu n. 36 milj. €. Yhden omakotitontin keskimääräiset kustannukset ovat n. 21 000 €.

# 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus

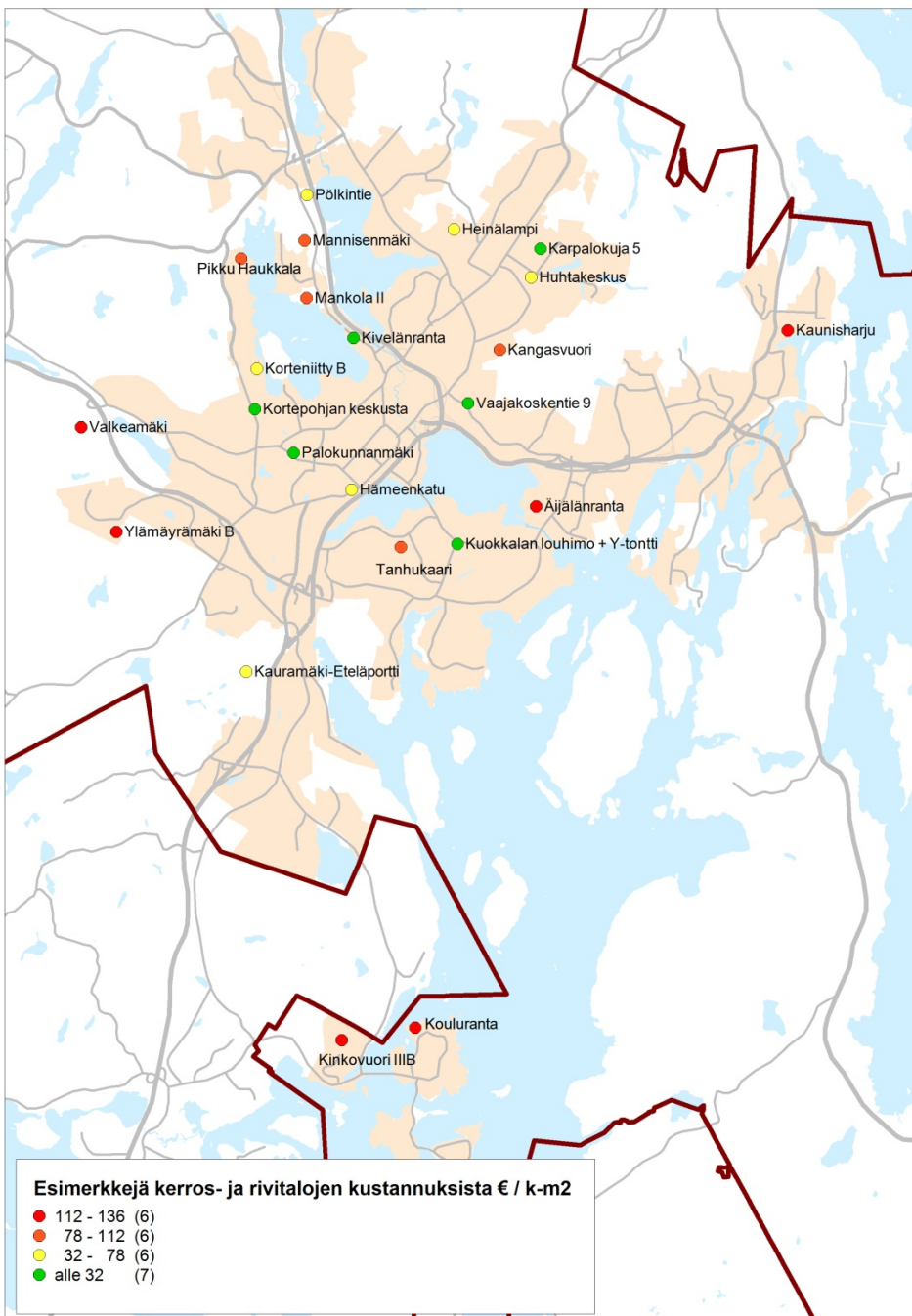
Kerros- ja rivitaloalueilla kunnallistekniikan keskimääräiset kustannukset ovat n. 57 € / k-m<sup>2</sup> (AK tai AR-rakennusoikeutta).

Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman kerros- ja rivitalokohteista kunnallisteknisesti edullisimmat kohteet sijoittuvat keskustan tuntumaan. Näillä alueilla kunnallistekniikan käyttö on tehokkaampaa suhteessa rakennusoikeuden määrään ja jo olemassa olevaa infrastruktuuria voidaan pääosin hyödyntää hyvin. Täydennysrakentamisesta saadaan siis kustannusetuja. Yhdyskuntarakenteen reuna-alueilla sijaitsevien kohteiden kaavoissa on osassa mukana myös pientalorakentamista, mikä vaikuttaa myös kerros- ja rivitalojen rakennusoikeuden hintaan.

Yhden omakotitontin keskimääräinen vyöhykehinnoitteluperiaatteiden mukaan laskettu myyntituloarvio on n. 30 600 €, mikä lähestulkoon kattaa keskimääräiset kustannukset (n. 31 000 €). Kerros- ja rivitaloalueiden myyntitulot ovat investointimenoja suuremmat (arviolta n. 155 € / k-m<sup>2</sup>). Omakotitonttien vuotuisen luovutuksen määrän nostaminen lisää myös yhdyskuntatekniikan investointikustannuksia.

Kunnallisteknisten investointien lisäksi kustannuksia tulee myös maanhankinnasta. Raakamaan hinta Jyväskylässä on ollut keskimäärin 1,7 € / m<sup>2</sup>. Esimerkiksi lähes 100 omakotitontin kokoisen Tunnelinmäki III:n koko kaava-alueen maanhankinta-kustannukset ovat arviolta n. 364 000 €.

Lisäksi kustannuksia tulee myös mahdollisista uusista päiväkodeista ja kouluista.



# 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus

Investointeja sijoitettaessa aikajanalle kustannuksia ja tontinmyyntituloja on arvioitu seuraavasti:

## Kustannukset

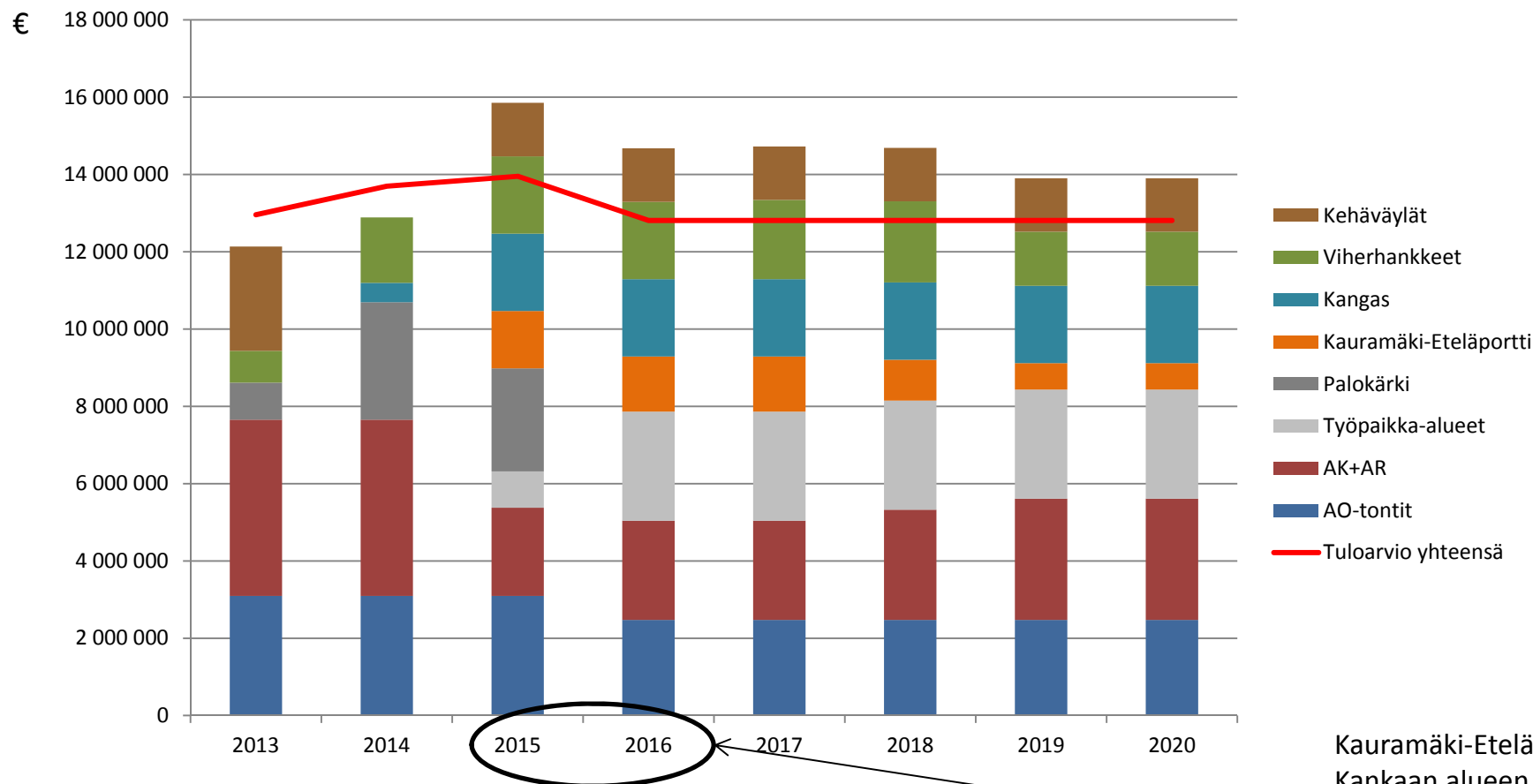
- Omakotitontit:** luovutus 100 tonttia / vuosi, keskimääräinen kustannus 31 000 € / omakotitontti.
- Kerros- ja rivitalotontit:** rakentamisen mahdollistamistavoite 60 000 - 80 000 k-m<sup>2</sup> / vuosi kaupungin ja yksityisen maalle, keskimääräinen kustannus 57 € / k-m<sup>2</sup>
- Palokärki:** kokonaiskustannukset 10 milj. €, kunnallistekniikan rakentaminen vuosina 2012-2015.
- Muut työpaikka-alueet:** Laukaantien itäpuolen, Sulunperän ja Eteläportin teollisuusalueiden avaukset vuodesta 2015 eteenpäin, vuotuinen tontinluovutus esim. 15 ha.
- Viherhankkeet:** Vuosien 2013-2020 viherpalveluohjelmassa olevat itsenäistä budjettia vaativat erillishankkeet. Kohteet ovat joko osa jotain muuta merkittävää kaupunkikehityshanketta (esim. Kankaan alue) tai ns. strategisia hankkeita, joita on määritelty mm. viherpolitiikassa.
- Kauramäki-Eteläportti:** Vuosina 2016-2020 esim. omakotitonttien luovutus 15 / vuosi, kerros- ja rivitaloja yhteensä 70 000 k-m<sup>2</sup>.
- Kangas:** Rakentamisen alkaminen vuonna 2014. Alueen toteuttamisen tarkempia kustannuksia selvitetään vielä. Vuosien 2014-2020 kustannukset pitkälti riippuvaisia vaiheistusten ajoituksesta ja mm. eritasoliittymän toteutusaikataulusta.
- Kehäväylähankkeet:** Kuokkalan kehäväylä vuosina 2012-2013 (kaupungin osuus yhteensä 5,85 milj. €), Koillinen kehäväylä vuodesta 2015 eteenpäin. Hankkeen yhteiskustannukset ovat n. 30 milj. € (ml. osuus Laukaantieltä Palokkaan), joista vuosille 2015-2020 arvioitu yhteensä 16,6 milj. € riippuen toteutettavasta osuudesta. Kaupungin arvioitu osuus esim. 50 %.

## Tontinmyyntitulot

- 100 omakotitonttia / vuosi, keskimääräinen tulo 30 600 € / omakotitontti
- 50 000 k-m<sup>2</sup> kerros- ja rivitalotontteja kaupungin maalle vuosittain, keskimääräinen tulo 155 € / k-m<sup>2</sup>. Vuotuinen kerros- ja rivitalojen tontinluovutuksen määrä on vaihdellut vuosittain riippuen mm. tarjonnan määrästä ja sijainnista.
- Työpaikkarakentaminen n. 15 ha / vuosi, teollisuustonttien keskimääräinen tulo 13,46 € / m<sup>2</sup>.
- Maankäyttösopimukset n. 2 milj. € / vuosi

# 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus

KARKEA ARVIO investointien määristä ja aikataulutuksesta vuosina 2013-2020



Kauramäki-Eteläportin,  
Kankaan alueen avaus,  
Koillinen kehäväylä,  
uuden työpaikka-alueen avaus  
(Sulunperä, Laukaantien itäpuoli  
tai Eteläportti)

# 7. Maankäytön toteutuksen kunnallisteknisten investointien ajoitus

Selvityksessä tarkastelluista investoinneista uusien alueiden avauksia ja kynnyskustannuksia arvioidaan muodostuvan eniten vuosien 2015-2016 tienoille.

Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman mukaisten uusien asuntoalueiden kustannukset (pois lukien Kangas ja Kauramäki-Eteläportti) ovat karkeasti arvioiden n. 5,9 milj. € / vuosi. Näistä **omakotitalojen osuus** on n. **2,7 milj. €** ja **kerros- ja rivitalojen osuus 3,2 milj. €**.

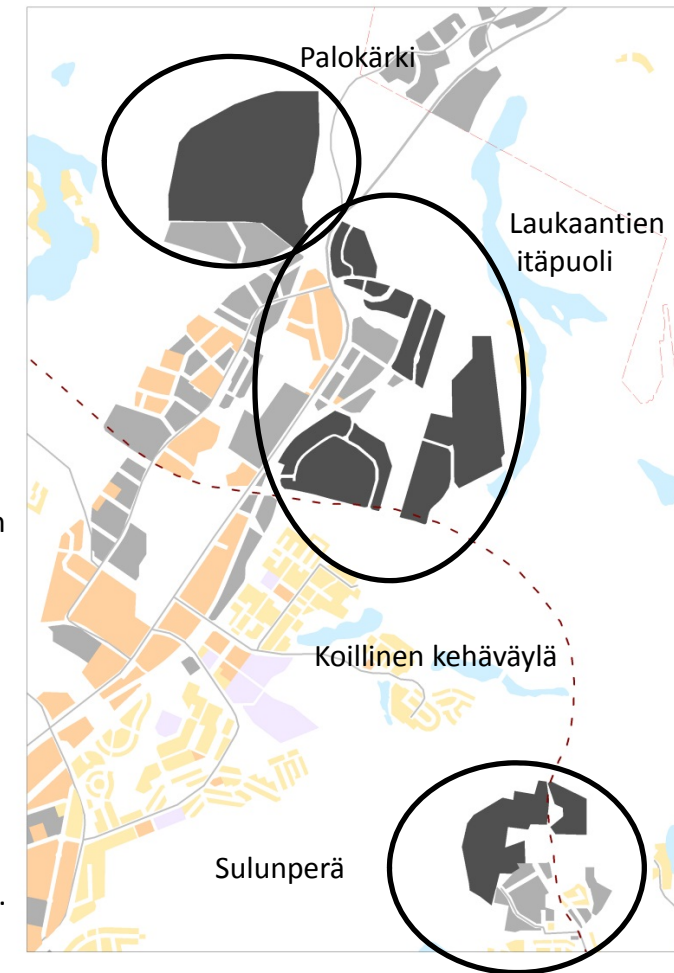
Erillisinä hankkeina tarkastelluista asuinalueista **Kauramäki-Eteläportin** avaamiseen ei liity merkittäviä kynnyskustannuksia. **Kankaan alueen** kunnallistekniikan investointeja selvitetään vielä tarkemmin. Toteutuksen kustannusten ajoittuminen on riippuvainen pitkälle mm. alueen toteutuksen vaiheistuksesta.

**Viherhankkeiden** arvioitu investointitarve ovat n. **1,5 milj. € / vuosi**. Merkittäviä viherhankkeita ovat mm. Harjun kunnostus, Tuomiojärven rantaraitti sekä Tourujoen ennallistaminen.

Työpaikka-alueista lähivuosien suurin investointi on **Palokärjen työpaikka-alue**. Kunnallistekniikan rakentaminen on ajoitettu vuosille 2012-2015 ja kokonaiskustannukset ovat n. **10 milj. €**. Vuodesta 2015 eteenpäin on tavoitteena luovuttaa ensimmäiset tontit myös **Laukaantien itäpuolen, Sulunperän ja Eteläportin teollisuusalueilta**.

Kehäväyliä osalta kustannuksia tulee vuosina 2012-2013 **Kuokkalan kehäväylästä**, josta kaupungin osuus on n. **5,85 milj. €**. **Koillisen kehäväylän** toteuttaminen ainakin osittain tulee ajankohtaiseksi vuosien 2015-2020 aikana. Koillisen kehäväylä liittyy myös Sulunperän ja Laukaantien itäpuolen työpaikka-alueiden toteuttamiseen. Hankkeen kokonaiskustannusarvio on n. **30 milj. €** Kaupungin osuutta kustannuksista selvitetään vielä.

Investointien katteeksi kaupunki saa tontinmyyntituloja. Arvion mukaan omakotitonttien myyntitulot kattavat likimain kunnallistekniikan kustannukset. Työpaikka-alueiden kohdalla keskimääräiset myyntitulot ovat investointeihin nähden pienemmät. Kerros- ja rivitaloalueiden kohdalla myyntitulot ovat investointimenoja suurempia. Osa kunnallistekniikan investointitarpeista katetaan maankäyttösopimuksilla.



# 8. Johtopäätöksiä ja toimenpiteitä

- Omakotitonttien kysyntää tulee jatkossakin seurata tiiviisti. Tässä ohjelmassa tarkistettu tavoite vuosittain uutena markkinointiin tulevien omakotitonttien määrästä perustuu menneiden vuosien kysynnän osoittamaan suuntaan. Kysynnän kasvaessa voidaan tarvittaessa jo asemakaavoitetuilta alueilta luovuttaa enemmän tontteja. Omakotitonttien luovutuksen lisääminen edellyttää lisäresursseja myös yhdyskuntateknisiin investointeihin.
- Nopea reagointi mahdollisen kysynnän kasvuun edellyttää myös riittävää varantoa. Omakotitalojen osalta asemakaavoitetun varannon tilanne on riittävä ja vuonna 2012 kaavoissa odotetaan vahvistuvan tontteja reilusti yli 100 tontin vuotuisen kaavoitustavoitteen.
- Alueiden ajoituksen suunnittelussa tapahtuu vuosittain eri syistä johtuvia muutoksia. Kymppi<sup>R</sup>-ohjelman tarkoituksena on jatkossakin toimia välineenä kokonaiskuvan hahmottamiseen ja muutostarpeiden havaitsemiseen, jotta niihin voidaan reagoida riittävän ajoissa.
- Kaupungin omakotitonttien kysynnän ohella on tärkeää seurata myös omakotitalojen rakentamisen alueellisesta jakautumista asemakaava-alueen ja maaseudun kesken. Riittävä asemakaavoitettu tonttitarjonta vähentää hajarakentamisen tarvetta.
- Jatkossa on tarpeellista arvioida ja selvittää, miten väestön ikääntyminen vaikuttaa kaupungin sisäiseen muuttoliikkeeseen ja ikääntyviltä vapautuvat omakotitalot uusien omakotitalojen kysyntään.

## 8. Johtopäätöksiä ja toimenpiteitä

- Vuonna 2011 kaavoituksen tavoite uusista kerros- ja rivitalotonteista lähestulkoon täyttyi (74 000 k-m<sup>2</sup>, tavoite 80 000). Tänä vuonna kerros- ja rivitalotonttien kaavoituksen tavoitteen odotetaan täyttyvän, mutta varanto on edelleen pitkällä tähtäimellä riittämätön. Merkittävä määrä varannosta on yksityisten omistuksessa. Kerros- ja rivitaloalueiden kaavoitukseen tulee suunnata voimavaroja myös jatkossa aiempaa voimakkaammin.
- Huomattavaa osaa lähivuosien kerros- ja rivitaloalueista on kaavoitettu ns. kumppanuuskaavaperiaatteella. Kumppanuuskaavoituksessa tonttien tulevat rakennuttajat ovat mukana laatimassa alueen asemakaavaa. Toimijoiden näkökulmat voidaan huomioida jo kaavan laadinnan alkuvaiheessa, mikä parantaa osapuolten sitoutumista hankkeeseen. Kumppanuuskaavoilla voidaan vaikuttaa laatutason turvaamiseen, nopeuttaa aikatauluja ja edistää kaavan toteutumista.
- Kerros- ja rivitaloalueiden osalta vapaaseen markkinointiin tulevan rakennusoikeuden määrässä haetaan vielä tarkoituksenmukaista tasoa. Kumppanuuskaavojen lisäksi tarvitaan kuitenkin myös vapaaseen markkinointiin tulevia kerros- ja rivitalotontteja, jotta luodaan kasvu- ja toimintaedellytyksiä myös uusille ja pienille rakennusliikkeille. Vuonna 2011 uutena vapaaseen markkinointiin tulleet kerros- ja rivitalotontit menivät kaikki kaupaksi.

## 8. Johtopäätöksiä ja toimenpiteitä

- Viime vuosina rakennetut asuinalueet ovat olleet yhdyskuntatekniikaltaan suhteellisen edullisia. Seuraavan kymmenen vuoden aikana on suunniteltu avattavaksi alueita, joihin liittyy kynnysinvestointeja. Tämä lisää yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Uusien asuinalueiden lisäksi avataan isoja työpaikka-alueita (mm. Palokärjen teollisuusalue). Eryteisesti vuosille 2015-2016 investointien tarve on tavallista suurempi, sillä tähän ajankohtaan ajoittuvat Kankaan ja Kauramäen avaamiset, uusien työpaikka-alueiden avauksia ja mahdollisesti myös Koillisen kehäväylän rakentamisen alkaminen.
- Mikäli alueiden kustannustehokkuuden mittarina käytetään kustannuksia / k-m<sup>2</sup>, voidaan esim. pientalovaltaisilla alueilla kustannustehokkuutta kasvattaa kaavoittamalla joukkoon myös kerros- ja rivitalotontteja.
- Kaavaratkaisuilla voidaan vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat eivät muodostu liian korkeiksi eikä rakentaminen ole kohtuuttoman kallista. Näin voidaan myös vaikuttaa kaavan toteutumiseen suunnitellussa aikataulussa. Lisäksi on tärkeää varmistaa, että jo kaavoitetut tontit, joilla on kunnallistekniikka, tulevat rakennetuksi.

## 8. Johtopäätöksiä ja toimenpiteitä

- Joukkoliikenteen kannalta suurin osa Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman kohteista sijoittuu hyvin nykyisen joukkoliikenteen palvelun piiriin. Lisäksi esim. Kauramäki-Eteläportin alueella on hyvät lähtökohdat kehittyä joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi asuinalueeksi. Asuinalueiden suunnittelussa kerros- ja rivitalojen sijoittaminen pientaloalueiden joukkoon luo toimintaedellytyksiä kannattavalle joukkoliikenteelle.
- Asuinalueiden toteutuksessa tulee jatkossa kiinnittää huomiota mahdollisuuksiin toteuttaa vaiheistus siten, että joukkoliikenteen tuominen asuinalueelle on mahdollista jo heti ensi vaiheessa. Alueelle muotoutuvaa liikkumisprofiilia/kulikutapajakaumaa on vaikea muuttaa jälkikäteen.
- Yleisen rakentamiseen (esim. päiväkodit, koulut, palvelutalot) varattujen tonttien varanto on pieni. Kysyntää on ollut enemmän kuin tarjontaa. Etenkin palveluasumisen kysynnän kasvuun tulee varautua riittävällä tonttitarjonnalla. Tällä sektorilla on julkisen lisäksi yhä enemmän myös yksityisiä toimijoita. Uusien asuinalueiden maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa näiden toimintojen sijoittumiselle riittävän kattava Y-tonttireservi.

# 9. Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kymppi<sup>R</sup>2012-ohjelman ja toteaa erityisesti, että

1. Maankäytön toteuttamisessa tulee entistä pontevammin edistää ikääntyvälle väestölle soveltuvaa asuinrakentamista. Tämä tarkoittaa mm. aluekeskusten täydennysrakentamista.
2. Tonttitarjonnassa kiinnitetään erityistä huomiota alueelliseen kattavuuteen. Vuosittain tarjotaan 100 uutta omakotitonttia kaupungin maalle viime vuosien osoittaman kysynnän mukaisesti. Tonttien menekkiä seurataan tiiviisti ja kaupungilla tulee olla tarvittaessa valmius lisätä tonttitarjontaa, mikäli kysyntä kasvaa.
3. Valkeamäen avausta siirretään. Seuraavan kymmenen vuoden aikana keskusta-alueen asuntotuotannon keskeisin kohde on Kangas. Ydinkeskusta-Palokka-Tikkakosken ja ydinkeskusta-Vaajakosken kasvusuunnille ohjataan aluekeskuksia vahvistavaa rakentamista. Merkittävimmät kaupunkirakennetta laajentavat alueavaukset ovat eteläistä kasvusuuntaa tukevat Kauramäki ja Korpilahden Iloniemi.