

TYKKI2018-ohjelma

Työpaikka-alueiden maankäytön ohjelma

Jyväskylän kaupunki
Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö
22.5.2018

JYVÄSKYLÄ



TYKKI – työpaikka-alueiden toteuttamishjelman tavoitteet

- TYKKI-ohjelmassa tarkastellaan Jyväskylän uusien teollisuus- ja varastoalueiden sekä liike- ja toimistoalueiden toteutusta tulevina vuosina. Tarkoituksena on turvata **määrällisesti ja laadullisesti riittävä kaavavaranto** sekä edistää **houkuttelevien työpaikka- ja yritysalueiden kehittymistä**. Tavoitteena on tarjota kilpailukykyisiä toimintaympäristöjä Jyväskylästä uutta sijaintia hakeville yrityksille.
- Työpaikka-alueiden maankäytön toteuttamishjelma toimii **maankäytön elinkeinopoliittisena työkaluna**, jossa tarkastellaan työpaikka- ja yritystoimintojen kokonaiskuvaa ja tulevia painopisteitä. Perusvarannon ylläpidon ohella erilaisiin tarpeisiin varautuminen edellyttää **monipuolista kaavavarantoa** sekä **alueiden saattamista rakentamiskuntoon tarvittaessa nopeallakin aikataululla**.
- Ohjelman tavoitteena on **ennakoida työpaikka-alueiden toteuttamiseen kohdistuvia investointeja**, mikä parantaa alueiden toteutukseen osallistuvien tahojen varautumista. Ohjelma tuottaa lähtökohtia kaavoitusohjelmalle, investointiohjelmille, maanhankinnalle, tontinluovutukselle sekä elinkeinomarkkinoinnille. Ohjelmaa **päivitetään tarvittavilta osin vuosittain**.

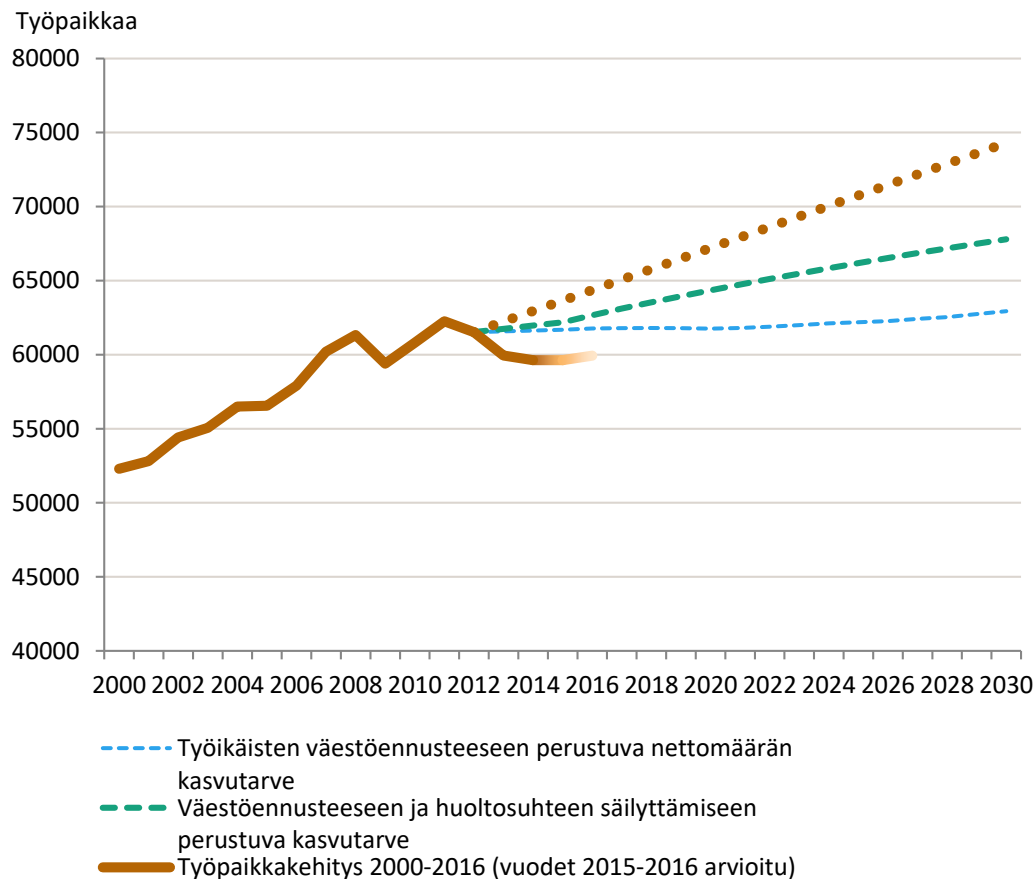
TYKKI2018-ohjelman sisältö

1. TYKKI-ohjelman tavoitteet
2. Tilannekatsaus ja seuranta
3. Kaavoitus- ja tonttitarjonta
4. Valmiusastetarkastelu



TILANNEKATSAUS JA SEURANTA

Katsaus Jyväskylän elinkeinoelämään



VUOSI 2017

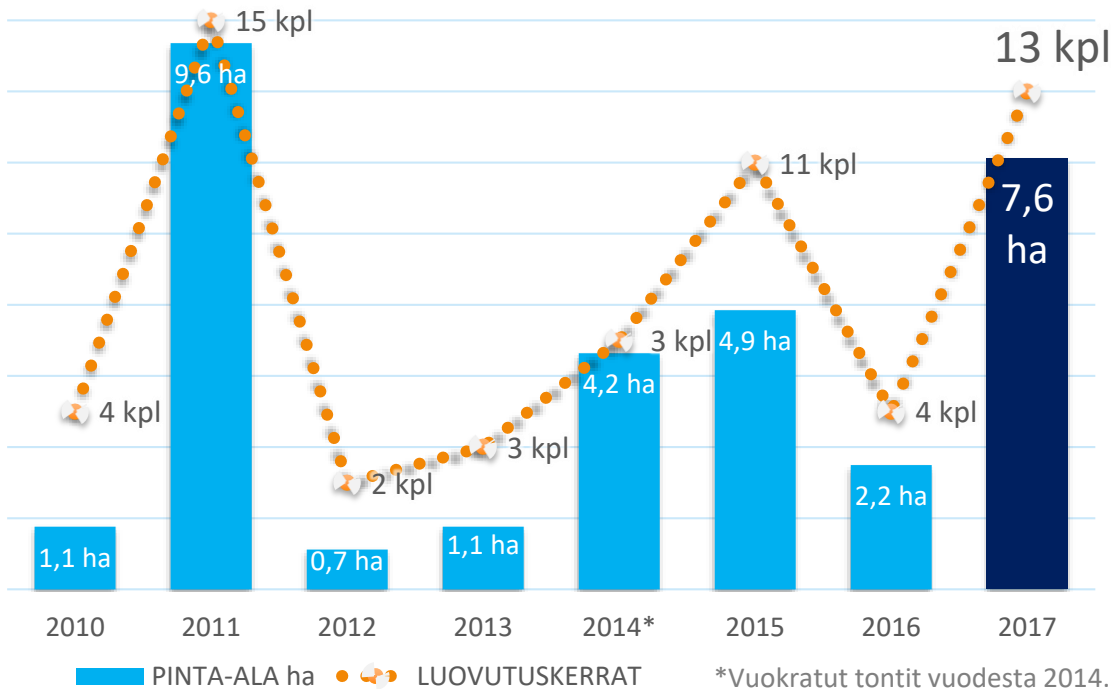
- Elinkeinoelämän myönteinen kehitys jatkuu.
- Työpaikkojen määrä on kasvanut vuonna 2017. Työpaikkamäärässä voimakkaimmin kasvavat yksityisen sektorin osaamisintensiiviset liike-elämän palvelut (KIBS).
- Maaliskuusta 2017 maaliskuuhun 2018 työttömien määrä väheni yli 2000 hengellä. Työttömyysaste oli joulukuun 2017 lopussa 14,1 % (7. sijalla 11 suurimman kaupungin joukossa)

Lähde: (Keski-Suomen aikajana I/2018, Keski-Suomen työllisyyskatsaus – joulukuu 2017, Jyväskylän kaupungin tilastot)



Yritystonttien luovutus

Luovutetut teollisuus- ja varastotontit vuosina 2010-2017



14 yritystonttia luovutettu vuonna 2017 (liike- ja teollisuustontit)

4,7 ha luovutettua teollisuustonttimaata keskimäärin vuodessa

8 uutta tonttia tuli luovutettavaksi v. 2017

Elinkeinoelämän piristyminen näkyy myös tonttikysynnän kasvuna ja tontinluovutusmäärissä. Vuonna 2017 luovutettiin yhteensä 7,6 hehtaaria teollisuus- ja varastotontteja sekä yksi liike- ja toimistorakentamisen tontti Kirristä. Näiden lisäksi Savelassa myytiin kuusi kappaletta aiemmin vuokrattuina olleita tontteja.

Yritystontteja on vuokrattu vuodesta 2014 lähtien. Vuonna 2017 lähes 60 % yritystonteista luovutettiin vuokraamalla.

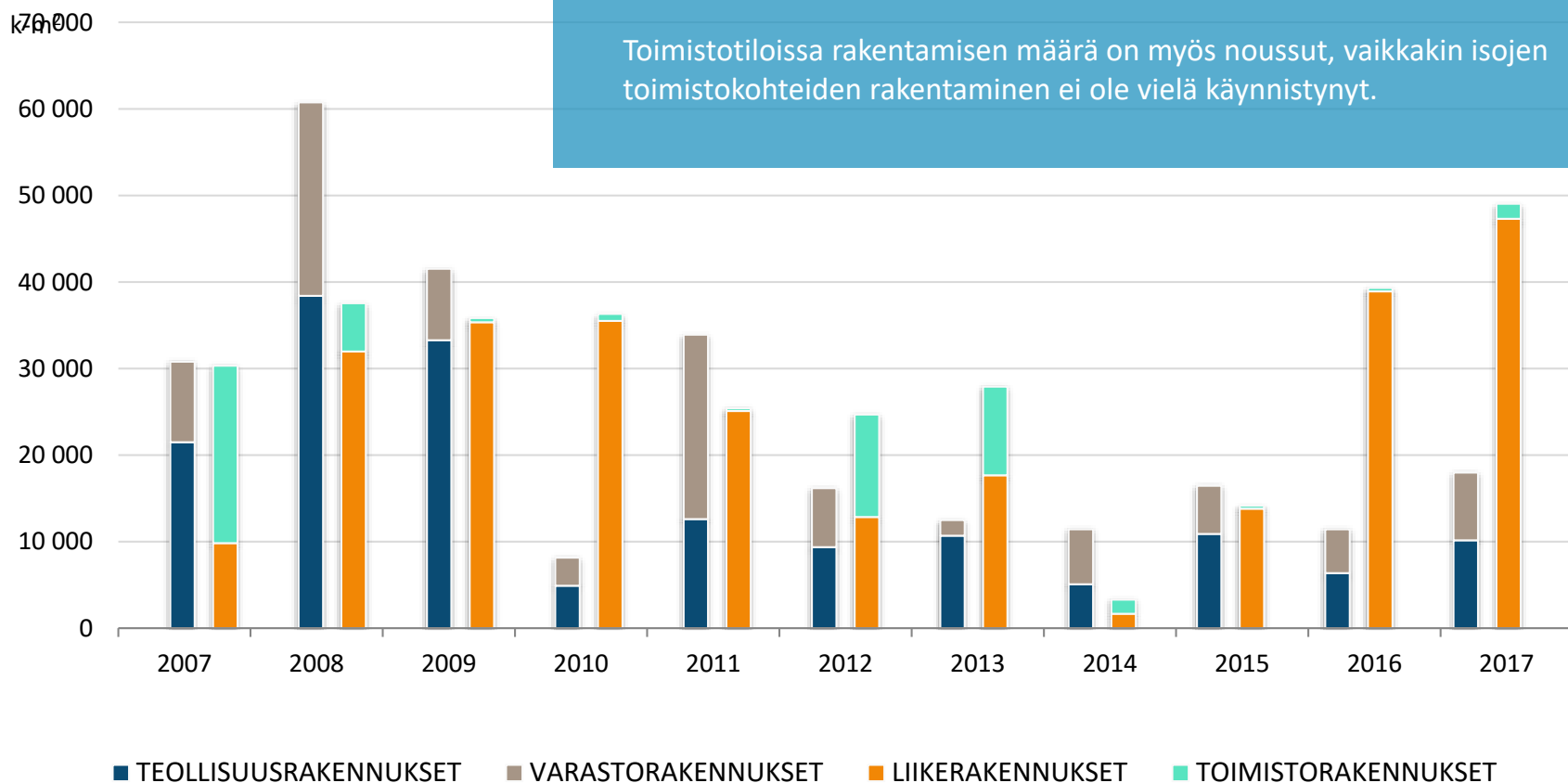
JYVÄSKYLÄ

Työpaikkarakentamisen kehitys

Liikerakentamisen määrä jatkoi edelleen kasvuaan, ja vuonna 2017 rakennettiin ennätysmäärä uusia liikerakennuksia.

Teollisuus- ja varistorakentaminen määrä oli vuonna 2017 hieman kasvussa, ja rakentamisen määrässä ollaan lähellä pitkän ajan keskiarvoa.

Toimistotiloissa rakentamisen määrä on myös noussut, vaikkakin isojen toimistokohteiden rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt.



KAAVOITUS JA TONTTITARJONTA

3,5
ha

uutta asema-
kaavoitettua
teollisuusmaata
viimeisen viiden
vuoden aikana
keskimäärin

4,2
ha

uutta asema-
kaavoitettua
teollisuusmaata
vuonna 2017

Yritys- ja työpaikkatonttivarannon kaavoitus

tavoitteena keskimäärin 10 ha uutta asemakaavoitettua teollisuusmaata

Teollisuus- ja varastorakentamisen kaavoitustavoite ei toteutunut

Vuonna 2017 asemakaavoitettiin uutta teollisuustonttimaata 4,2 ha – pääosa Kauramäen alueelle. Edellisistä vuosista poiketen viiden vuoden keskimääräinen kaavoitustavoite ei toteutunut, sillä luku putosi 3,5 hehtaariin vuodessa. Tavoitteen yli päästään kuitenkin vuonna 2018 Itäisen Palokärjen asemakaavan lainvoimaan tulon myötä.

Tuleva teollisuus- ja varastorakentamisen varanto

Lähivuosien kaavoitustavoite teollisuus- ja varastotonttien osalta toteutuu Itäisen Palokärjen asemakaavankaavan myötä. Kaavassa on huomattava määrä uutta teollisuustonttivarantoa – yhteensä yli 50 hehtaaria uutta tonttimaata kaupungin omistamille maille. Lisäksi työpaikkarakentamisen asemakaavoja on tekeillä muun muassa Hämeenlahdessa ja Tikkakoskella.

Liike- ja toimistorakentamisen kaavoitus

Liike- ja toimistorakentamisen **kaavoitus on vilkastunut kasvaneen tarpeen myötä**. Viimeisen vuoden aikana uusia liikerakentamisen kaavakohteita on saanut lainvoiman muun muassa Seppälänporttiin ja Hippokselle. Kankaalla sai vuoden 2018 alussa lainvoiman uusi toimistorakentamisen asemakaava. Lisäksi liike- ja toimistorakentamisen kaavoituskohteita on käynnissä tai käynnistymässä muun muassa seuraavia: Kangas ja Eteläportti, Vaajakosken K-market (valituskäsittelyssä) ja Keljonkeskuksen Kylmälahdentie.

JYVÄSKYLÄ



Kaupungin yritystontit

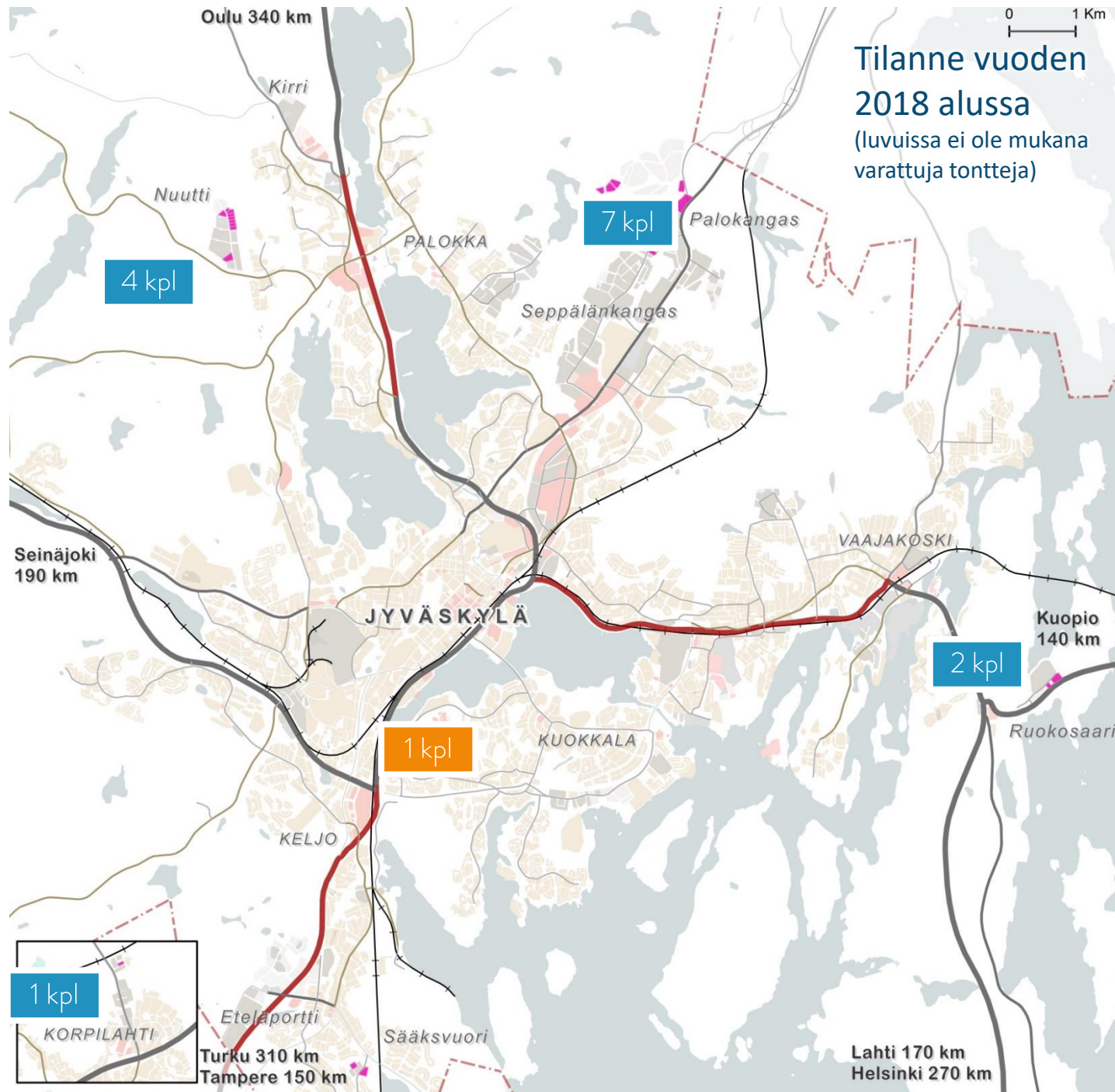
Vuoden 2018 helmikuussa kaupungilla oli vapaita **teollisuus- ja varastotontteja yhteensä 14 kappaletta**.

Teollisuus- ja varastotonttien kokonaisuus on noin 12 ha, mikä vastaa 2 vuoden keskimääräistä tontinluovutusmäärää. Vapaiden tonttien määrä on puolittunut vuoden takaisesta.

Eniten vapaita tontteja on tarjolla **Seppälänkankaalla** (8 ha) ja **Nuutissa** (2 ha).

Vuonna 2018 uusia tontteja on tulossa tarjolle Eteläporttiin (Kauramäen alueelle), Kirriin ja Hämeenlahteen.

Toimisto- ja liiketilarakentamiselle on vapaita vapaa tontti **Ylistönmäellä**. Lisäksi Kankaalle ja Hippokselle on tullut uutta toimistorakentamisen varantoa.



Työpaikka-alueiden ajoitus

Läntisen Palokärjen alueella kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu. Lisäksi tiedossa on tasoitukseen liittyviä kustannuksia.

Vuonna 2018 rakennetaan **Kauramäen** yritysalue sekä **Hämeenlahden** **Tousalanmutka**.

Vuonna 2019 tarkoituksena on avata **Itäinen Palokärki** pohjoisen osista. Lisäksi tontteja tulee luovutettavaksi Kirristä ja Läntisestä Palokärjestä.

Uutena kohteena käynnistyy Eteläportin 1 osan kaavoitus, johon on suunnitteilla työpaikkatoimintojen osalta sekä liiketiloja että tuotantoa.

TYÖPAIKKARAKENTAMISEN ALUEITA											
TONTIT LUOVUTETTAVISSA								teollisuus- ja varasto-rakentaminen		liike- ja toimisto-rakentaminen	
RAKENTAMINEN VOI ALKAA				käyttö-tarkoitus	K A A V A N V A I H E	valitus	ha yhteensä	ha kaupungin	k-m2 yhteensä	k-m2 kaupungin	
HETI	Ylistönmäki	ak	K	valmis					3000	3000	
	Kangas	ak	K	valmis					15500	15500	
	Läntinen Palokärki	ak	T	valmis			29	18			
	Nuutti	ak	T	valmis			8,3	1,9			
	Korpilahti	ak	T	valmis			0,3	0,3			
	Ruokosaari	ak	T	valmis			1,0	1,0			
	Sääksvuori	ak	T	valmis			1,8	1,8			
	HETI TOTEUTETTAVISSA YHTEENSÄ							40,4	23,0	18500	18500
2018	Hämeenlahti (Tousalanmutka)	ak	T	valmis			2,6	2,6			
	Läntinen Palokärki (Ampumaradantie, kortteli 29)	ak	T	valmis			3,4	3,4			
	Itäinen Palokärki (Metsäpellontie, kortteli 69)	ak	T	valmis			0,9	0,9			
	Eteläportti 2 (Kauramäki)	ak	K/T	valmis			3,5	3,5			
	YHTEENSÄ VUONNA 2018							10,4	10,4	0	0
2019	Itäinen Palokärki pohjoinen (28, 29, 30, 31, 32)	ak	K/T	valmis			10,1	10,1	20400	20400	
	Tikkakosken asetehdas	ak	T	luonnos			3,2	3,2			
	Läntinen Palokärki (korttelit 14 ja 15)	ak	T	valmis			2,3	2,3			
	Kirrinmäki	ak	T	ehdotus			5,8	5,8			
	Kirrinrinne	ak	T	valmis			4,4	4,4			
	Eteläportti 1 (pohjoinen)	ak	K	käynnistymässä					43500	43500	
YHTEENSÄ VUONNA 2019							25,8	25,8	20400	20400	
2020	Itäinen Palokärki koillinen (33, 34, 35, 36)	ak	T	valmis			8,4	8,4			
	Läntinen Palokärki (kortteli 20)	ak	T	valmis			7,4	7,4			
	Hämeenlahti (pohjoinen)	ak	T	vireillä			5,7	4,9			
	Eteläportti 1 (etelä)	ak	T	käynnistymässä			3,1	3,1			
	YHTEENSÄ VUONNA 2020							24,6	23,8	0	0

Työpaikka-alueiden

VALMIUSASTETARKASTELU

Miksi ja miten alueiden valmiusastetta tarkastellaan?

- Työpaikka-alueiden varannon riittävyyden arvioimiseksi ja toteutuksen ajoituksen helpottamiseksi varantoa seurataan jatkossa ns. valmiusastetarkastelulla.
- Alueen, korttelin tai tontin valmiusaste kuvastaa sitä, **kuinka kauan alueen saattaminen rakentamiskelpoiseksi kestäisi**, mikäli toteutukseen tähtääviin toimenpiteisiin ryhdytään samantien.
- Valmiusastetarkastelu ottaa huomioon kaavoitukseen, kunnallistekniikan rakentamiseen, maanhankintaan, ennen tontin luovutusta tehtäviin esirakentamistöihin sekä mahdollisiin varauksiin kuluvan ajan.
- Varannon riittävyyden näkökulmasta tarkoituksena on, että **eri luokissa on riittävästi työpaikka-alueiden** varantoa ja että alueiden valmiusasteen nostamiseksi on riittävästi investointeja suunnitteilla.
- Lukuun ottamatta heti rakennettavissa olevia alueita tontin tai alueen saattaminen käyttökelpoiseksi vaatii toimenpiteitä ja/tai investointeja. Tähän poikkeuksena voivat olla ainoastaan muuten valmiit alueet, jotka ovat väliaikaisesti muussa käytössä.

VALMIUSASTEEN LUOKITUS

1. luokka: heti rakennettavissa
2. luokka: rakennettavissa noin vuoden sisällä
3. luokka: rakennettavissa noin 1 – 3 vuoden sisällä
4. luokka: rakennettavissa aikaisintaan 3 vuoden päästä

Teollisuus- ja varastorakentamisen alueiden valmiusaste

- **1. luokka:** Heti rakennettavissa olevaa teollisuus- ja varastorakentamisen maata on Jyväskylässä kaupungin omistuksessa yhteensä noin 22 hehtaaria, mikä vastaa yli kahden vuoden tarvetta.
- **2. luokka:** Noin vuoden sisään käyttöönotettavissa olevia alueita on kaupungin omistuksessa noin 10 hehtaaria. Pääosassa näillä alueilla on kunnallistekniikka rakenteilla tai alueet on lyhytaikaisesti varattu muuhun käyttöön.
- **3. luokka:** 1-3 vuoden päästä käyttöönotettavissa olevia alueita on noin 43 hehtaaria. Pääosa näistä alueista on TYKKI-ohjelmoinnissa sijoitettu seuraavan kolmen vuoden aikana toteutettaviksi.
- **4. luokka:** Yli 3 vuoden päästä aikaisintaan käyttöönotettavissa alueita on noin 146,3 hehtaaria. Luvuissa ei ole mukana Jyväskylän kaupungin yleiskaavan alueita ellei niistä ole tarkempia suunnitelmia. Näiden alueiden käyttöönotto vaatii useimmiten merkittäviä investointeja kunnallistekniikkaan tai esirakentamistöihin.