JYVÄSKYLÄN KANGAS

Tulevaisuuden kaupunkikehityshanke

1.2.2013

Jyväskylän merkittävin kehityshanke

- Vanha paperitehdas (30 ha) keskustan vieressä
- 130-vuotisen paperituotannon jälkeen tehdas suljettiin kesällä 2010
- Siirtyi kaupungin omistukseen 2.11. 2010

Kaupungin omistus 30 ha,
arkkitehtikilpailun suunnittelualue 50 ha
Päijänne
Jyväsjärvi
Lutakko
Keskusta
Kangas
Luonnon-
suojelualue
Vanha paperitehdas
Tourujoki
VT:t
9 ja 4

Osallistuminen

Ennen suunnittelun käynnistymistä

”Kaupungin Kangas” -projektilla etsittiin kaupunkilaisten ideoita ja unelmia tulevaisuuden Kankaasta. Tulokset:

- 600 osallistujaa ja 31 hyvin työstettyä visiota

Arkkitehtikilpailun aikana

Kilpailuohjelma ja ehdotukset nähtäville nettiin

- 100 000 kävijää 3 kuukaudessa
- 230 kommenttia

Kangas facebookissa

www.jyvaskyla.fi/kangas

Avaus ja aktivointi

- Kulttuurivisio: ihmiset liikkeelle –filosofia
- Kangas kutoo Kulttuuria –kulttuurituottaja v. 2013

- Kankaan avaaminen, n. 10 000 kävijää
  - Avoimet ovet -tapahtumat
  - Muut tapahtumat mm. Ravintolapäivä,
  - Kaupunkiviljely ja urbaanit mehiläiset

- Kierrätys
  - tehtaan irtaimiston kierrätys ja kirpputoritapahtumat

- Tilapäiset vuokralaiset
  - 24 yritystä, 85 työntekijää
  - Poliisi ja puolustusvoimat

Kankaan kehittämisen teemat hyväksytty KH 5.6.2011

Asuminen ja työpaikkojen tavoitteet

Alueelle tavoitellaan kaikkiaan **5 000** asukasta ja **2 000** työpaikkaa

Ensimmäisessä vaiheessa osayleiskaavan muutoksella vuoteen 2025 mennessä **2900** asukasta

- 140 000 k-m^2 asumisen rakennusoikeutta
- noin 85 000 k-m^2 työpaikkaintensiivisiä toimintoja, toimistoja, palveluja ja toimitilaa
  - VPT n. 30 000 k-m^2, uutta työpaikkarakentamista n. 55 000 k-m^2

HYBRIDI Kangas =

asumista + palveluja + työpaikkoja

JYVÄSKYLÄN KANGAS

Kehityshankkeita - KYTKIN

- Uusia tapoja järjestää asumisen ”tukitoiminnot”
  - Keskitetty, rakenteellinen pysäköinti
  - Yhteisten väestönsuojien aktivoiminen käyttöön
  - Piha-alueiden yhteisjärjestelyt
  - Energia ja kunnallistekniikan modernit ratkaisut
    - Alueellinen kaukokylmä
    - Aurinkosähkön hyödyntäminen ja uusien palvelumallien kehittäminen
    - Älykkäät verkot, ICT-runkoverkko
  - Alueellinen palveluyhtiö

Tekes

Kestävä yhdyskunta

Energian ja kunnallistekniikan älykkäät ratkaisut

Kankaasta Nordic climate living lab
Yhteistyöhankkeet JE:n kanssa käynnissä

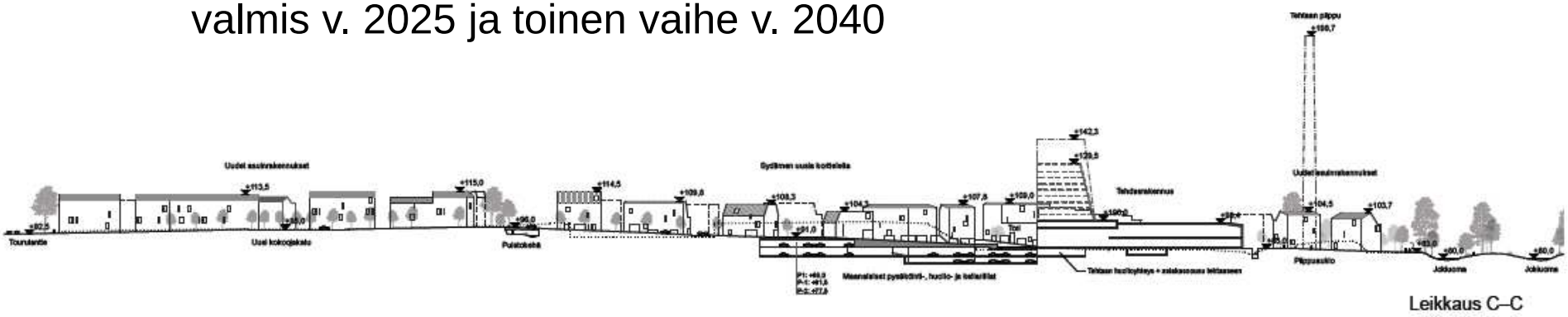
- Alueellinen kaukokylmä
  - Ympärivuotinen luonnonkylmä pohjavedestä
- Aurinkosähkön uudet ratkaisut
  - Kaavalliset ratkaisut
    - Kattomuodot ja rakennusten suuntaus
  - Alueellisen aurinkosähkötuotannon omistus- ja palvelumallit
  - Yritysyhteistyökumppanien haku
- Alueellinen älykäs verkko ja mittaus
  - Yhteinen ICT runkoverkko
  - Yhteispysäköinnin tiedonhallinta
  - Alueellinen kiinteistöverkko –tiedonhallinta ja hyödyntäminen

Aikataulu

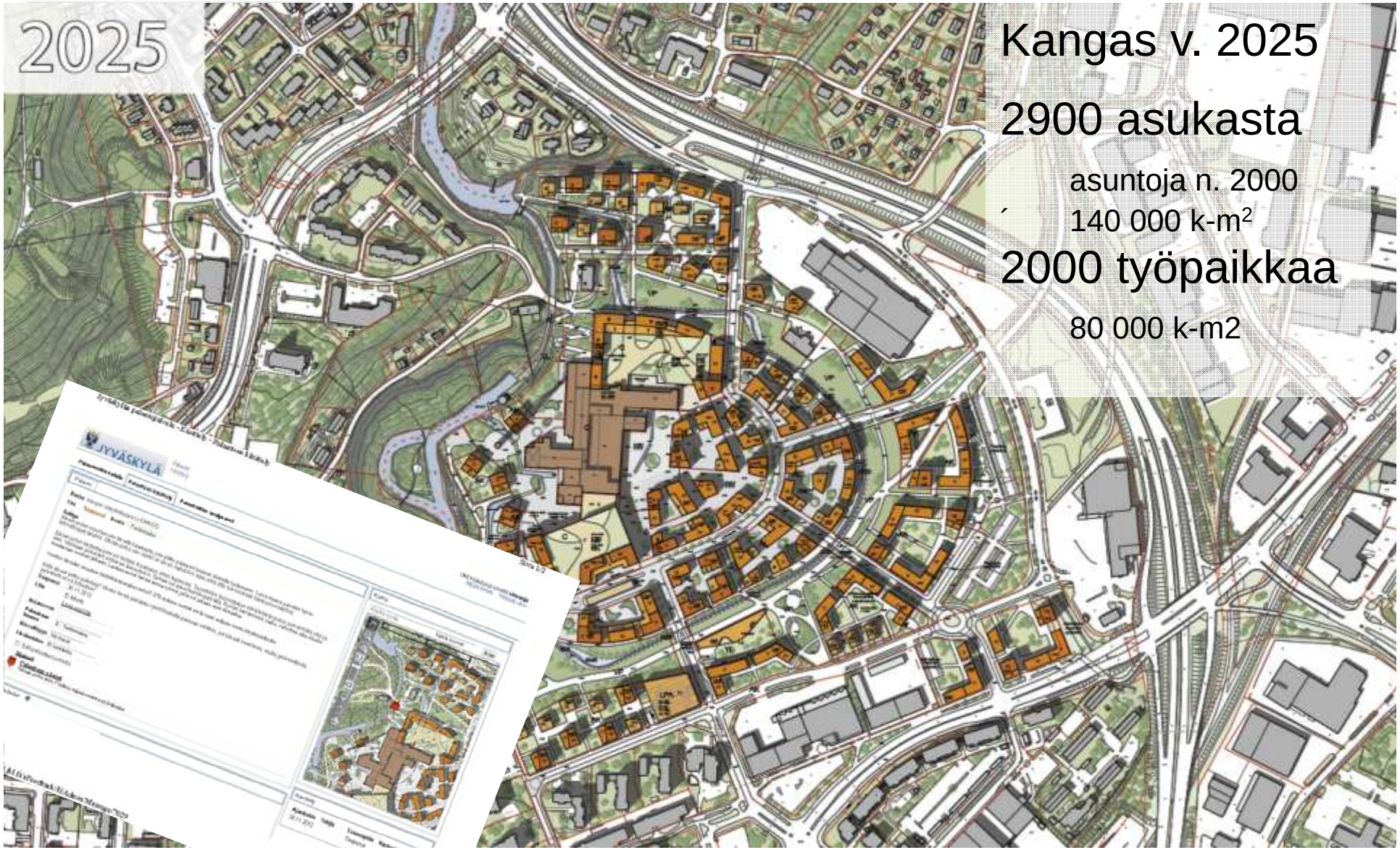
- Osayleiskaava valmis v. 2013
- Ensimmäinen asemakaava valmis 12/2013

- Asuinrakennuksista 1. aloitettu 2014
- Ensimmäiset asukkaat alueelle v. 2015

- Kangas, elävä kaupunginosa, vaihe 1 valmis v. 2025 ja toinen vaihe v. 2040



Kangas OYK



Kangas v. 2025

2900 asukasta

asuntoja n. 2000

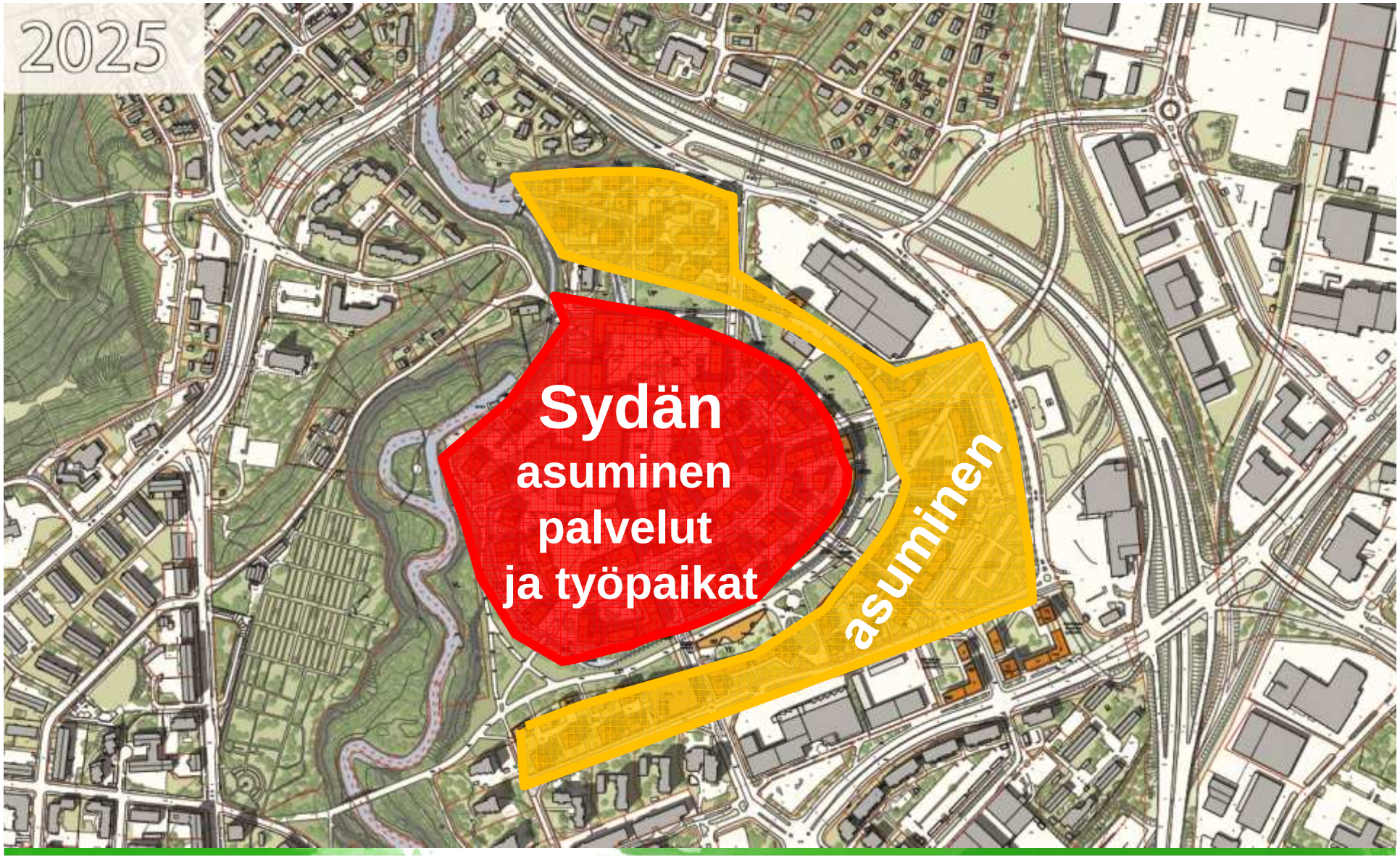
´ 140 000 k-m^2

2000 työpaikkaa

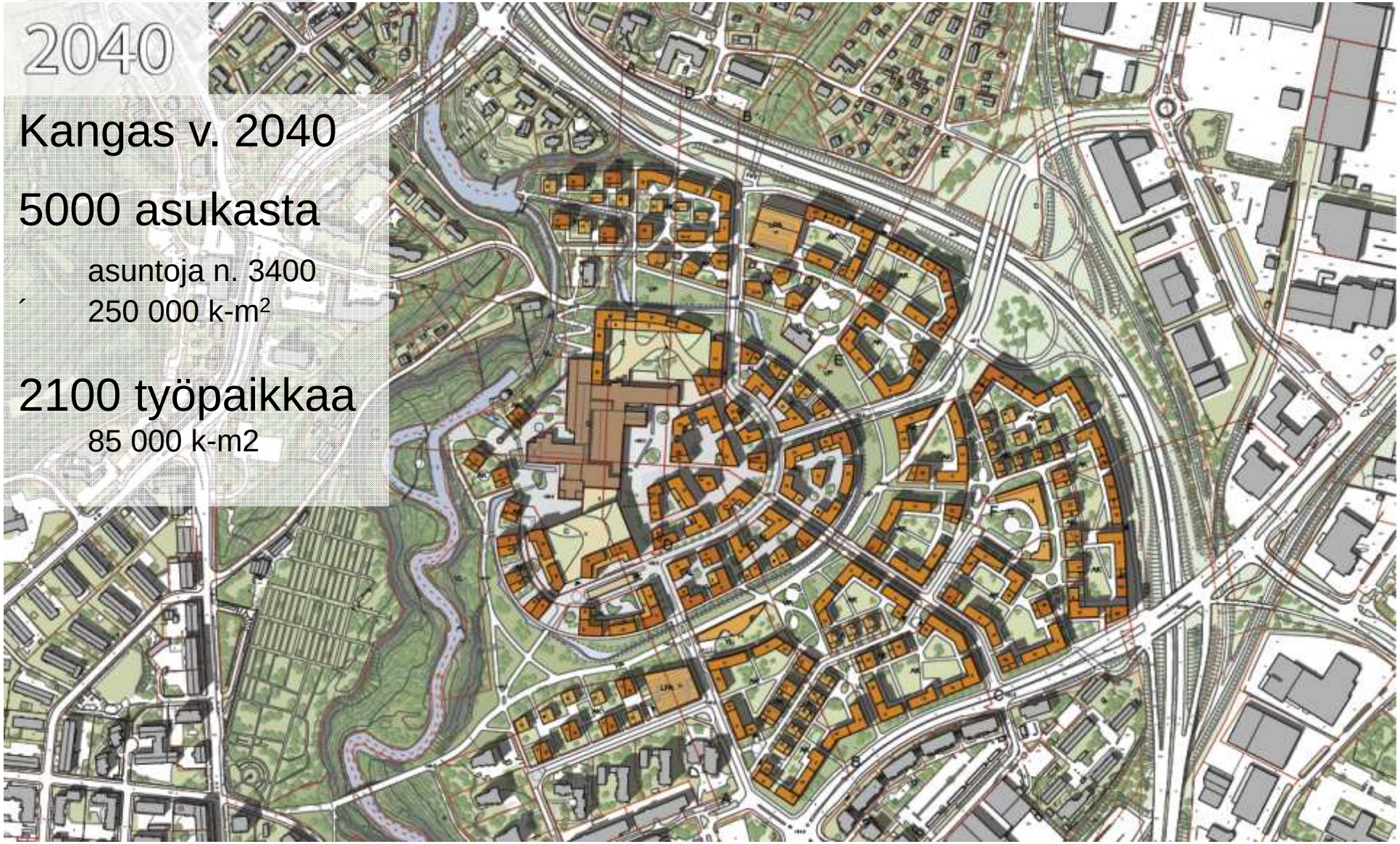
80 000 k-m2

JYVÄSKYLÄN KANGAS

Perusrakenne



Kangas 2040



Kangas v. 2040

5000 asukasta

asuntoja n. 3400

´ 250 000 k-m^2

2100 työpaikkaa

85 000 k-m2

Kankaan kokonaistalous v. 2040

Kokonaishanke 2040 Kankaan alueella, ml. yksityinen maanomistus

Kokonaisinvestointi alueelle noin 0,9 – 1,0 miljardia euroa

Kaupungin menot	n. 57 – 62 M€
Kaupungin tulot	n. 75 – 80 M€
Tuotto kaupungille	n. 14 – 23 M€

Toteutustavoite 2025 – 2040

- **Kaupungin menot**
  - Vuosina 2010 – 2019 40 - 45 M€
  - Vuosina 2020 – 2025 10 - 12 M€
  - Vuosina 2026 – 2040 7 M€

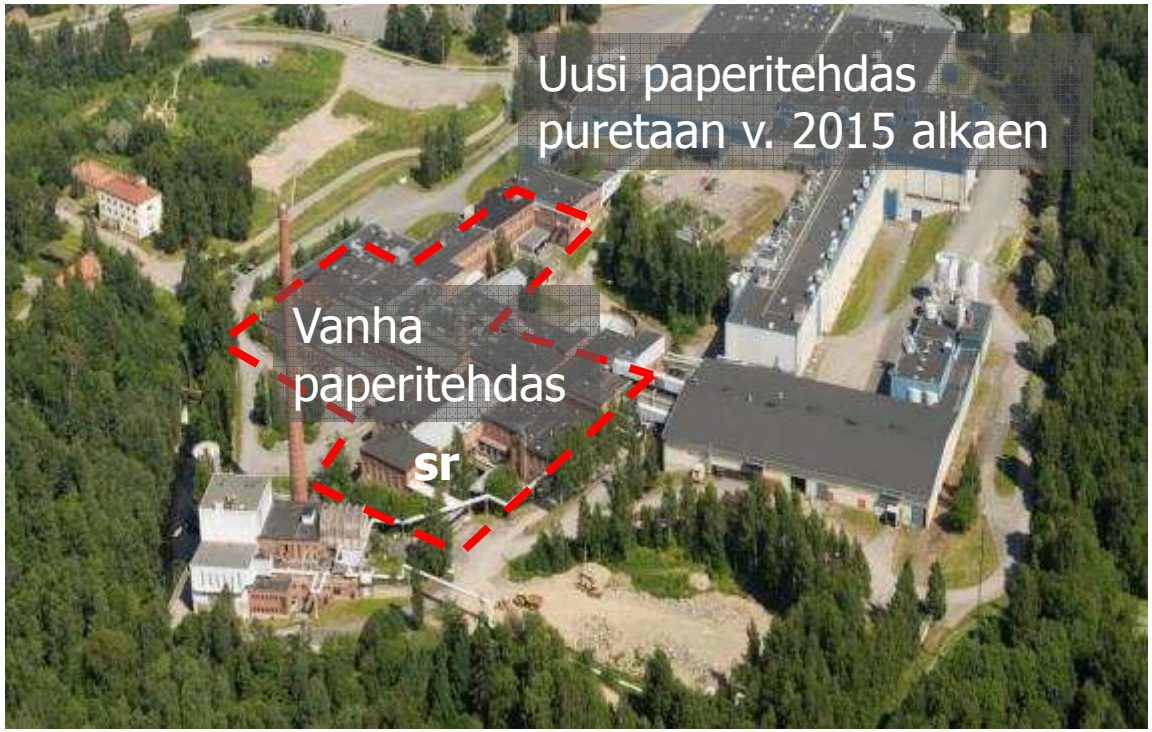
- **Kaupungin tulot, oma maa + maankäyttösopimustulot**
  - Vuosina 2014 – 2019 40 - 42 M€
  - Vuosina 2020 – 2025 22 - 25 M€
  - Vuosina 2026 – 2040 13 M€

- Kangas tuo nettotuloa n. 7 - 8 vuoden kuluttua rakentamisen käynnistymisestä

JYVÄSKYLÄN KANGAS

Kankaan tori

Vanhan paperitehtaan kehittäminen



- Kankaan alueen sydän, 140 vuotta vanha punatiilimiljöö
- Asumista, palveluita, toimisto- ja toimitiloja
- 37 000 k-m2, josta noin 27 000 kem2 suojeltavaa rakennusta
- Kunto huono ja vaatii n. 50 - 70 M€ investoinnit, arvo vähäinen (noin 2,0 M€)
- Käyttökulut ja hallinnointikulut 0,7–1,0 M€ / vuosi, suuret kehittämiskulut 4,0 – 6,0 M€
- Kiinteistön tuotto / kannattavuus kehittämisen alkuvuosina huono
- Sisältää merkittäviä toiminnallisia ja taloudellisia riskejä
- Kaupunkikonsernin mahdollisuudet kehittää VPT:tä heikot, kaupunki ei investoi

Vanhan paperitehtaan kilpailu

- Tavoitteena löytää paras mahdollinen kehittäjä Kankaan sydämelle: 3 - 5 toimijan kehitysyhtiö
  - Osaamista, innovatiivisuutta, kilpailua
  - Yhden hartiat eivät riitä
- Kehitysyhtiön osakkaat alueen toteuttajiksi ja vanhan paperitehtaan kehittäjiksi
- Kankaan alueen rakentamisen nopea käynnistyminen ja yhtäjaksoinen toteutuminen
  - Suunnitelmallinen kunnallistekniikan toteutus
- Koko alueen suunnittelu ja toteutus korkealaatuisesti
- Taloudellisesti onnistunut projekti
  - Jyväskylän kaupungille ja osallistujille

KANKAAN VANHAN PAPERITEHTAAN TONTINLUOVUTUS- JA TOTEUTUSKILPAILU

Kangas on Jyväskylän merkittävin lähivuosien aluekehityshanke, jossa kunnianhimoinen kaupunkisuunnittelu, älykäs kaupunkiympäristö ja uusin yhdyskuntatekniikka luovat ainutlaatuista kaupunkiympäristöä. Modernin asumisen, laadukkaiden palvelujen ja yli 2000 työpaikan Kangas muodostaa 5000 asukkaan ydinkeskustan vetovoimaisen laajentumisalueen.

Jyväskylän kaupunki etsii kumppania kehittämään vanhaa paperitehdasta sekä toteuttamaan sen ympärille syntyvän asumisen, palvelujen ja työpaikkojen alueen.

Kilpailun ilmoittautumisvaihe 13.11.2012-7.1.2013

Kilpailuohjelma ja liitemateriaalit on haettavissa osoitteesta: www.jyvaskyla.fi/kangas

LISÄTIETOJA:
Jyväskylän kaupunki, kaupunkirakennepalvelut

Projektipäällikkö Erkki Jaala
erkki.jaala(at)jkl.fi, p. 014 266 7578

Hankejohtaja Anne Sandelin
anne.sandelin(at)jkl.fi, p. 014 266 5051

Kehittämismalli

- Kaupunki myy:
  - VPT:n kehitysyhtiölle n. 2 M€ hintaan
  - 1. vaiheen tontit luovutetaan vaiheittain yhtiön osakkaille
  - Varaa option 2. vaiheen toteutusalueesta yhtiön osakkaille
  - Saa pitkäaikaisesti sitoutetut kehittämiskumppanit

- Kehitysyhtiön osakkaat saavat:
  - Velvoitteen hallinnoida, kunnostaa ja kehittää VPT Kankaan sydämeksi (palveluja, työpaikkoja, asumista)
  - oikeuden ostaa sovitun asuntorakentamisoikeuden sydänkorttelista ja 1. vaiheen alueelta vaiheittain.
    - Tavoitteena 30% alueen asuntotuotannosta on tuettua tuotantoa
  - velvoitteen toteuttaa työpaikkarakentamista 25% sydämen työpaikkarakentamisen varannosta (VPT:n lisäksi)

JYVÄSKYLÄN KANGAS

Kangas on Jyväskylän merkittävin kehityshanke, jossa kunnianhimoinen kaupunkisuunnittelu, älykäs kaupunkiympäristö ja uusin yhdyskuntatekniikka luovat ainutlaatuista kaupunkiympäristöä.

ASUNTOMESSUT
JYVÄSKYLÄSSÄ 2014

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI
asuntomessut 2014

äijälänranta

Äijälänranta ~ 30 hehtaaria, n. 850 asukasta.
Äijälänrannan alue rakentuu kokonaisuudessaan vuosien 2012-2018 aikana.

Asuntomessualue 2014

Asuntomessuille toteutetaan:

1. **37 omakotitaloa**
2. **1 kpl tornitalo (XIII kerrosta)**
3. **Päiväkoti Aarresaaren Amiraali**
4. Alueelle toteutetaan 2012-2013
   4 kerrostaloa
   (rajaus messualueen ulkopuolelle)

- Kestävän kehityksen mukainen täydennysrakentamiskohde
- Rantaraitti rakentuu kokonaisuudeksi
- Ranta-alueen luontoarvot säilytetään.

JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI
asuntomessut 2014
äijälänranta

Tonttien luovutus

- 32 tontille tuli 47 hakemusta

- Kaikille pientalotonteille on rakentaja tiedossa. Tontinsaajista ¾ on yksityistalouksia, perhemuodoiltaan erityyppisiä.
  - rakentajat yhden hengen talouksista 7-lapsiseen perheeseen

- Varatuista hankkeista on 14 puurakenteista , 11 kivi-betoni-harkkotaloa ja 6 taloa yhdistelmiä (puu-rappaus, puu-betoni-tiili, puu-teräs)

- Talojen keskiarvo kokonaiskerrosala on noin 197 k-m2
  - (pienin 93 kem, suurin 300 kem)

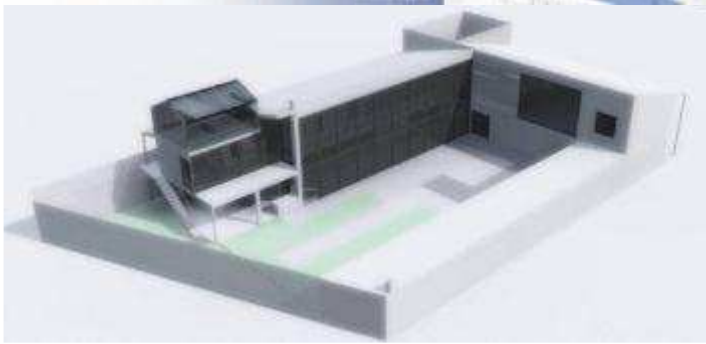
JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI
asuntomessut 2014
äijälänranta

TILANNEKATSAUS

- Messunäyttelyalueen yleissuunnitelma käynnissä.
- Messuaikaisen pysäköinnin selvitykset ovat käynnissä,
- Katu- ja vesihuollon sekä viher- ja valaistussuunnittelun osalta suunnitelmat ovat pääosin valmistuneet.
- Alueen kunnallistekniikan rakentaminen on alkanut kesä-heinäkuun taitteessa 2012.
- Tavoitteena löytää myös kyyttöjä tai muita nautoja luonnonmukaisesti rantametsikköä harventamaan

Äijälänrannan asuntomessujen aikataulu

Avajaiset pe 11.7.2014 klo 10.15
Messut pe 11.7. – su 10.8.2014



JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI
asuntomessut 2014
äijälänranta