



Loppuraportin tiivistelmä

# Jämsän asumispotentiaalin selvitys

13.11.2023

# Agenda

- 1. Mitä tehtiin – lyhyt kuvaus**
- 2. Jämsän veto- ja pitovoima ja asuminen**  
Nykytila ja tulevaisuuden näkymät
- 3. Maankäyttö ja rakennuskanta**  
Nykytila ja tulevaisuuden näkymät
- 4. Toimenpiteet**
- 5. Kohti tulevaa**

# FCG.

## 1. Mitä tehtiin?

# Työn tavoitteet ja sisältö

ASUMINEN JÄMSÄSSÄ	Nykytila	Tulevaisuus	Toimenpiteet
<b>Kaupunkitaso</b>	Vetovoima, pitovoima Muuttohalukkuus, valintoja ohjaavat arvot	Millaiset kaupunkitason toimenpiteet lisäävät Jämsän houkuttelevuutta sijoittautumis- ja asuinpaikkana?	Valitun toimenpidekokonaisuuden toteuttamissuunnitelma - toimenpiteet teemakokonaisuuksiksi - toimenpiteissä huomioidaan kaupungin toimintamahdollisuudet
<b>Maankäytön ja kaavoituksen taso</b>	Tonttivaranto Tonttikysyntä Potentiaali/keskeiset kehitettävät alueet	Millaisilla maankäytön keinoilla voidaan lisätä Jämsän houkuttelevuutta sijoittautumis- ja asuinpaikkana?	
<b>Rakennuskannan taso</b>	Määrä, kunto, käyttötarkoitukset, muut keskeiset ominaisuudet	Minkälaiset toimet rakennuskannalle lisäävät  Jämsän houkuttelevuutta sijoittautumis- ja asuinpaikkana?	
<b>Toimintamallien ja prosessien taso</b>	Nykyiset asumista tukevat toimintamallit, prosessit ja (asumis)palvelut	Millaiset toimintamallit, prosessit ja palvelut edistävät Jämsän houkuttelevuutta sijoittautumis- ja asuinpaikkana?	

# Työn eteneminen



# FCG.

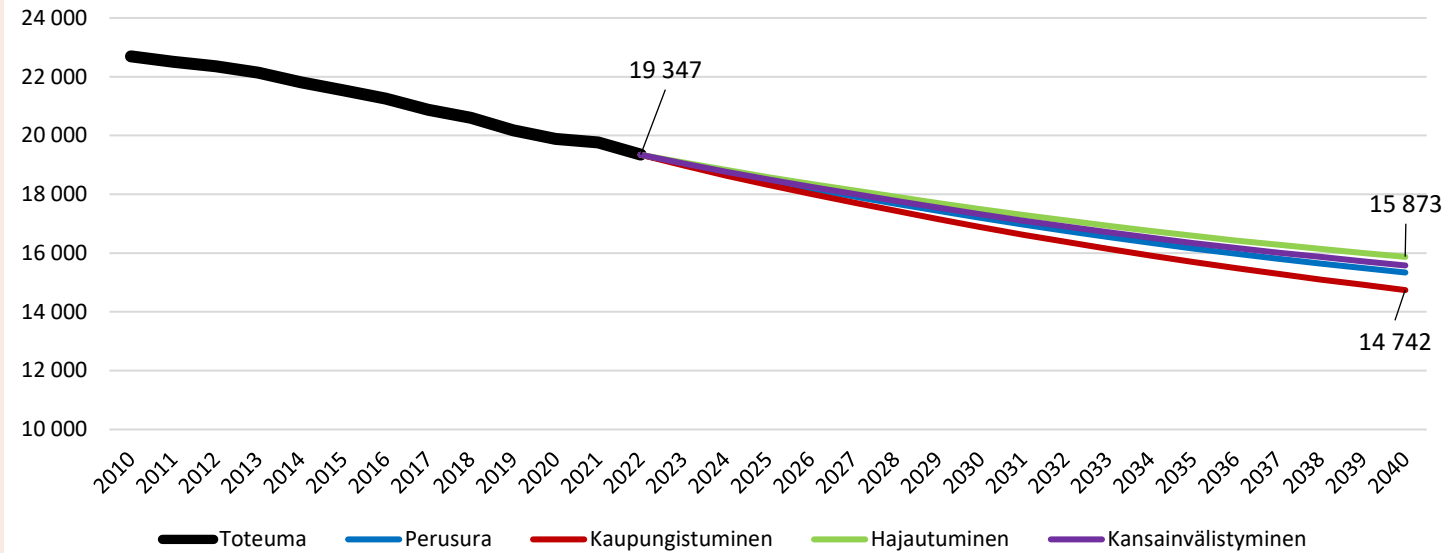
## 2. Jämsän veto- ja pitovoima ja asuminen

Nykytila ja tulevaisuuden näkymät

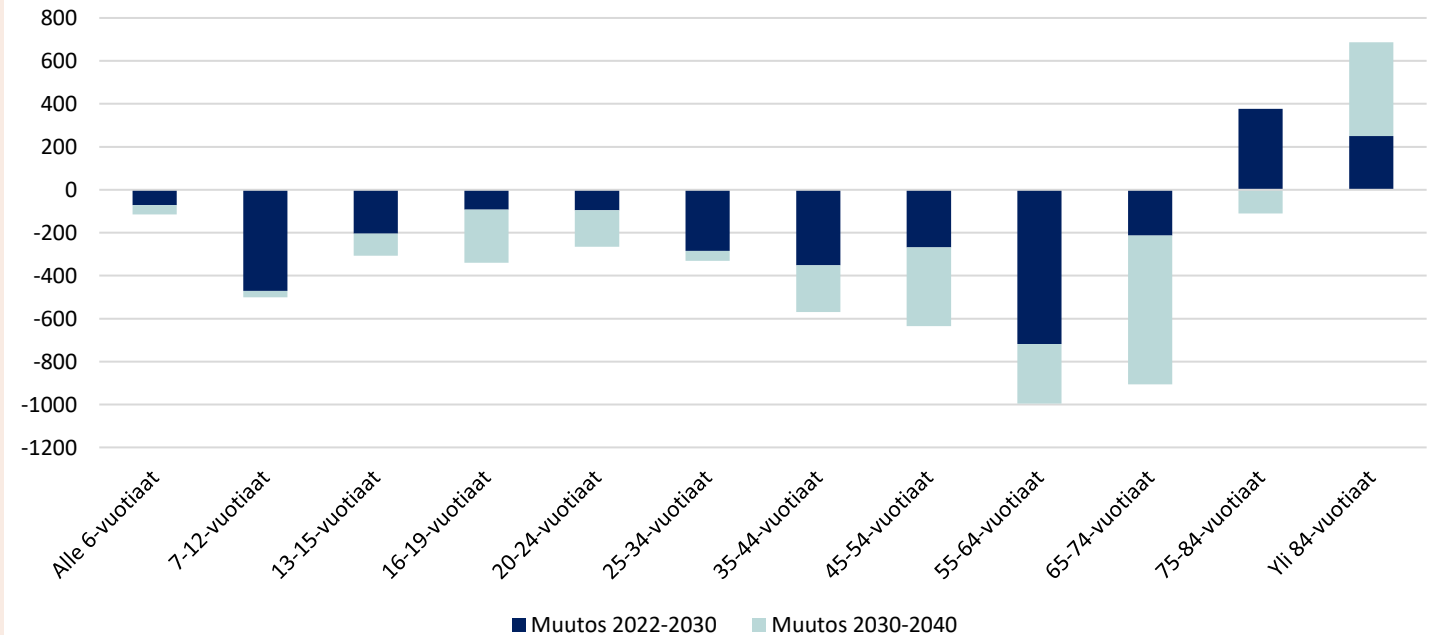
# Jämsän väestökehitys haastaa pohtimaan uudenlaista asuntopolitiikkaa

- » Jämsän väestökehityksen ”pitkä kaari” on ollut haasteellinen 1990-luvulta lähtien (seuraten muita seutukaupunkeja).
- » **Haasteellinen kehitys osin voimistunut 2010-luvulla.** Viimevuosina kehityksessä vaihtelu on ollut suurta.
- » Muuttotappiot maan sisällä ovat olleet perinteisesti väestöä vähentävä tekijä, 2010-luvun lopulla kuolleiden enemmyyden merkitys kuitenkin korostunut.
- » Nykyisillä ”korteilla” kaupungin **väestö vähenisi noin 3 500 – 4 500 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä.**
- » Väestöä vähentää ensisijaisesti kuolleiden enemmisyys. Väestöpohjan säilyttäminen vaatisi huomattavia muuttovoittoja ajanjakson aikana.
- » **Ennuste on laskelma tulevasta kehityksestä, johon voi vaikuttaa!**

## Jämsän toteutunut ja ennakoitu väestökehitys 2010-2040



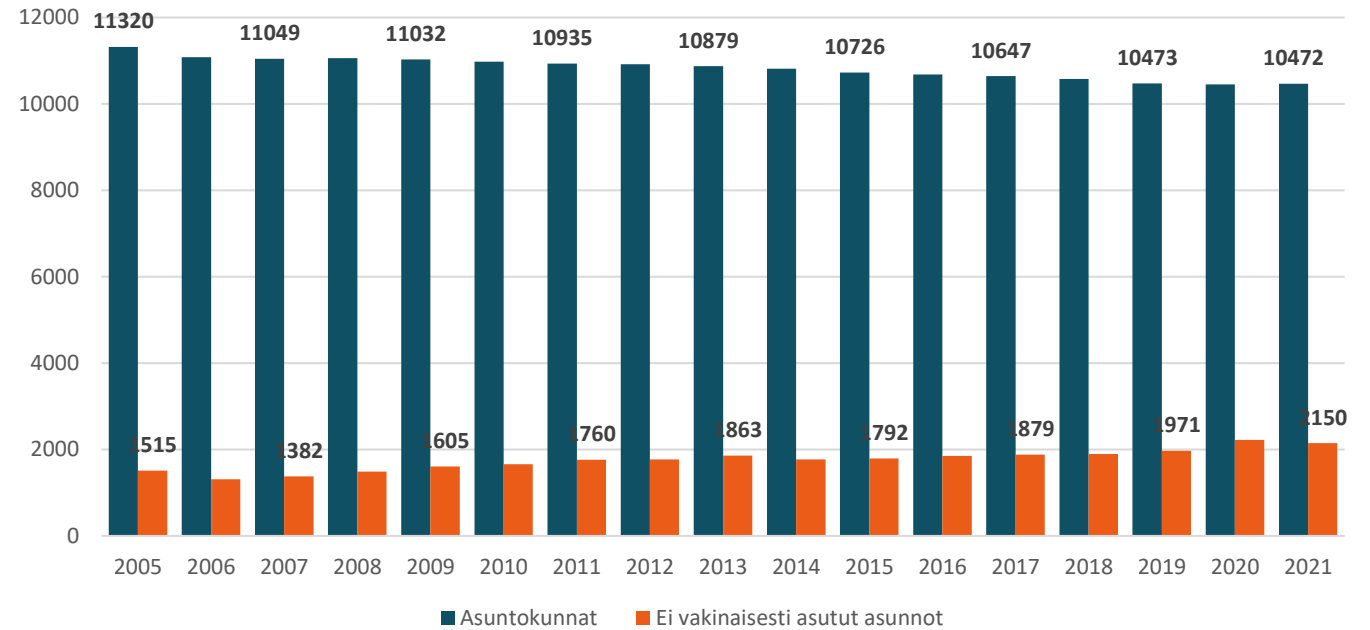
## Väestömuutos ikäryhmittäin 2022-2040



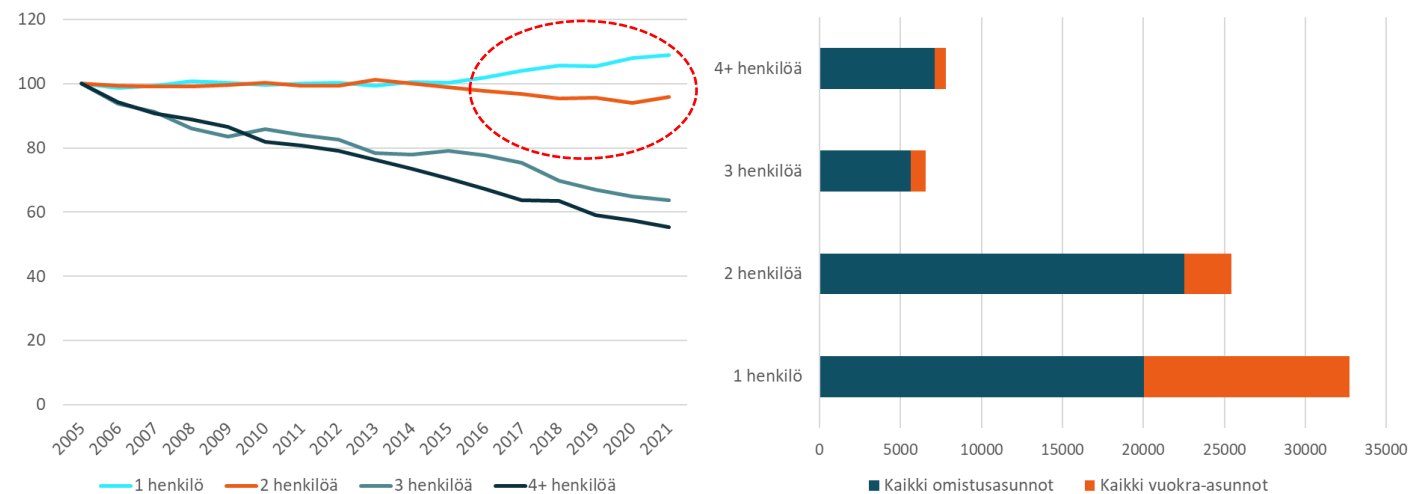
# Asutokuntien määrässä ja rakenteessa tapahtunut merkittäviä muutoksia.

- » Asutokuntien ja vakituisesti asuttujen asuntojen määrän kehitys on ollut muuta maata sekä myös muita seutukuntia suhteellisesti heikompaa.
  - Haasteita alueen veto- ja pitovoimassa
- » **Asutokuntien kehitys on kuitenkin ollut hillitympää kuin väestön kehitys.**
  - Tätä selittää asutokuntien koon pienentyminen
- » Jämsässä asutokuntien rakenne painottuu erityisen vahvasti **1–2 henkilöiden omistusasujien asutokuntiin**
- » **Pientalorakentaminen on hiipunut ja kerrostalorakentaminen on pysähtynyt.**
- » Jämsä erottuu erityisesti vahvan **vapaa-ajan asumisen sekä rakentamisen kasvun näkökulmasta.**

Asutokuntien ja ei vakinaisesti asuttujen asuntojen kehitys vuosina 2005–2021



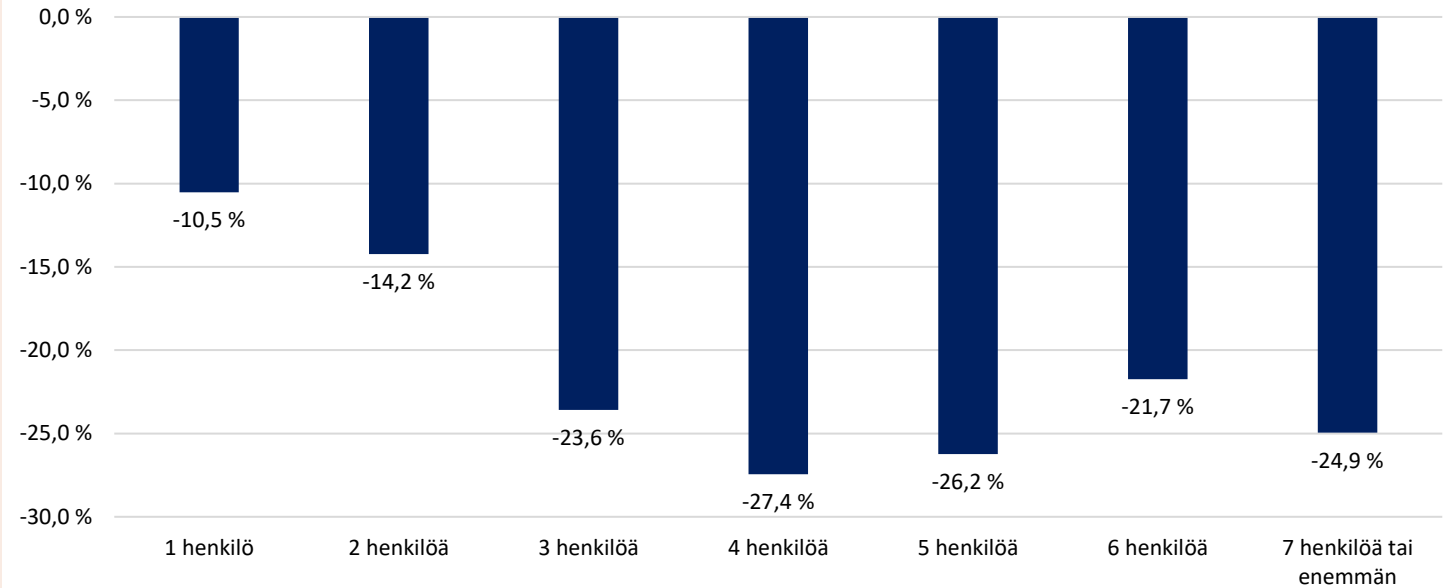
Asutokuntien koon kehitys 2005–2021 ja asutokuntien koon rakenne hallintomuodon mukaan



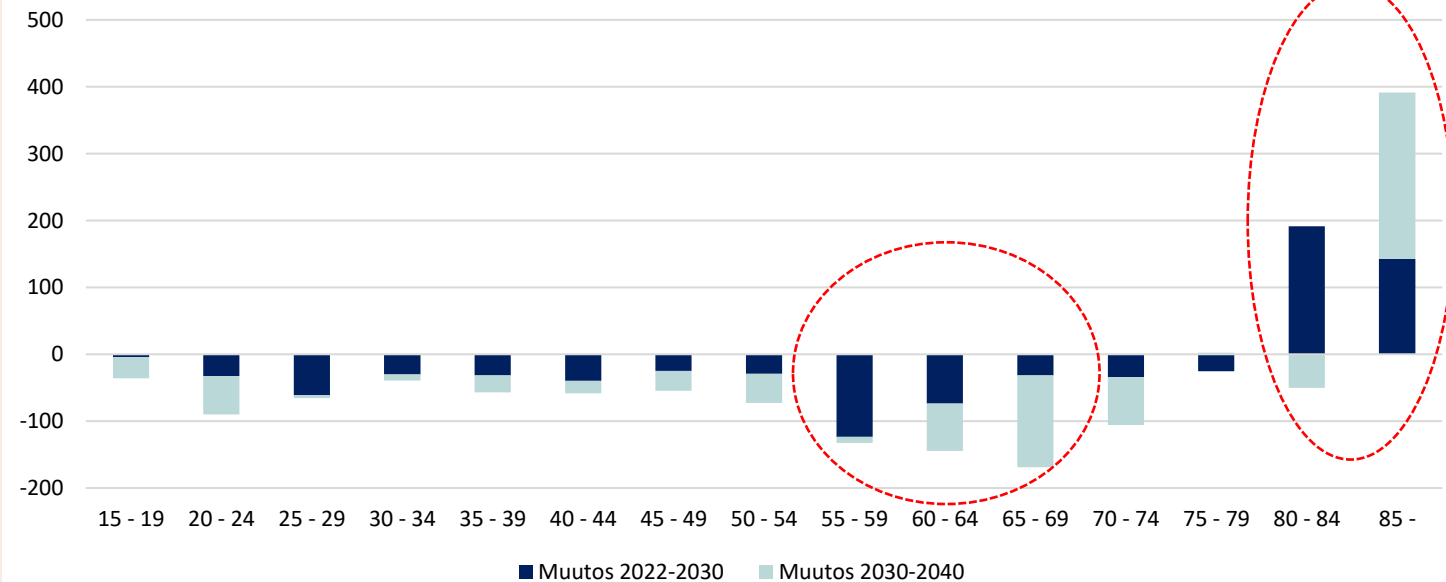
# Asuntokuntien tulevaisuus

- » Perusura-ennusteen toteutuessa **demografisen muutoksen seurauksena asuntokuntien määrä vähenee 14,3 prosentilla** (vrt. väestö -20 %)
- » Kehitys on hillittyä etenkin pienissä asuntokunnissa
- » **Yhden henkilön vanhustalouksien määrä kasvaa voimakkaasti!**

## Muutos asuntokuntien määrässä 2022-2040



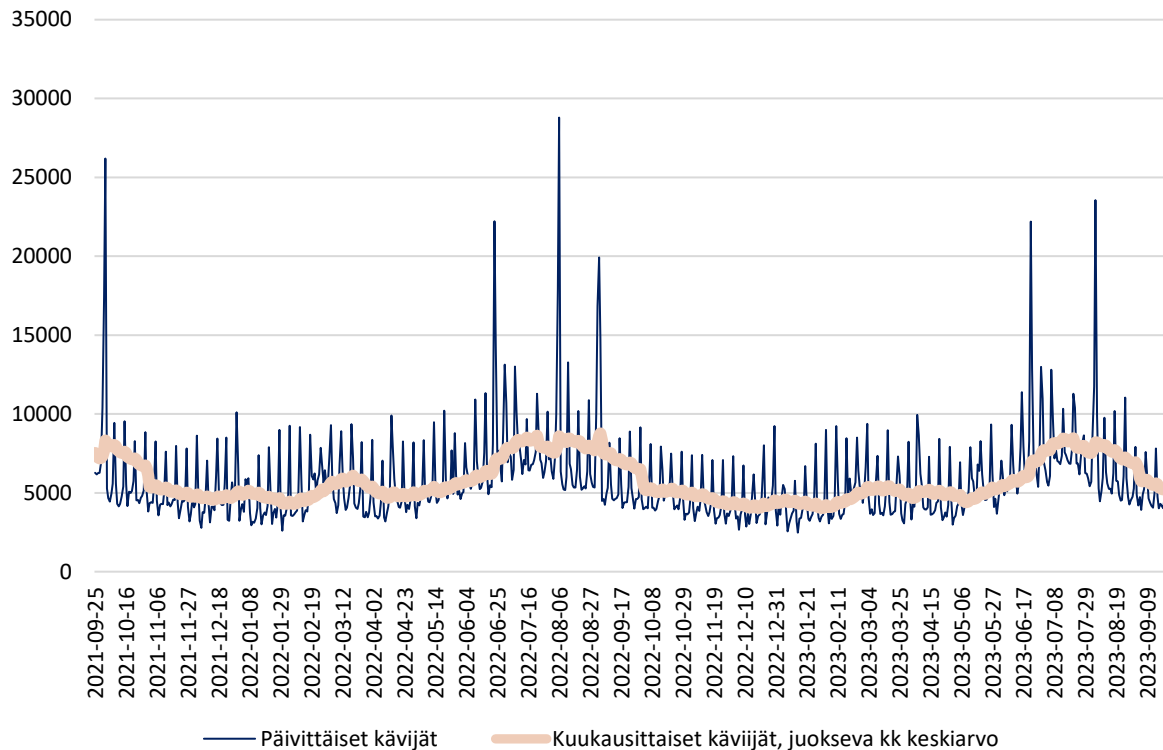
## Yhden henkilön asuntokuntien kehitys 2022-2040



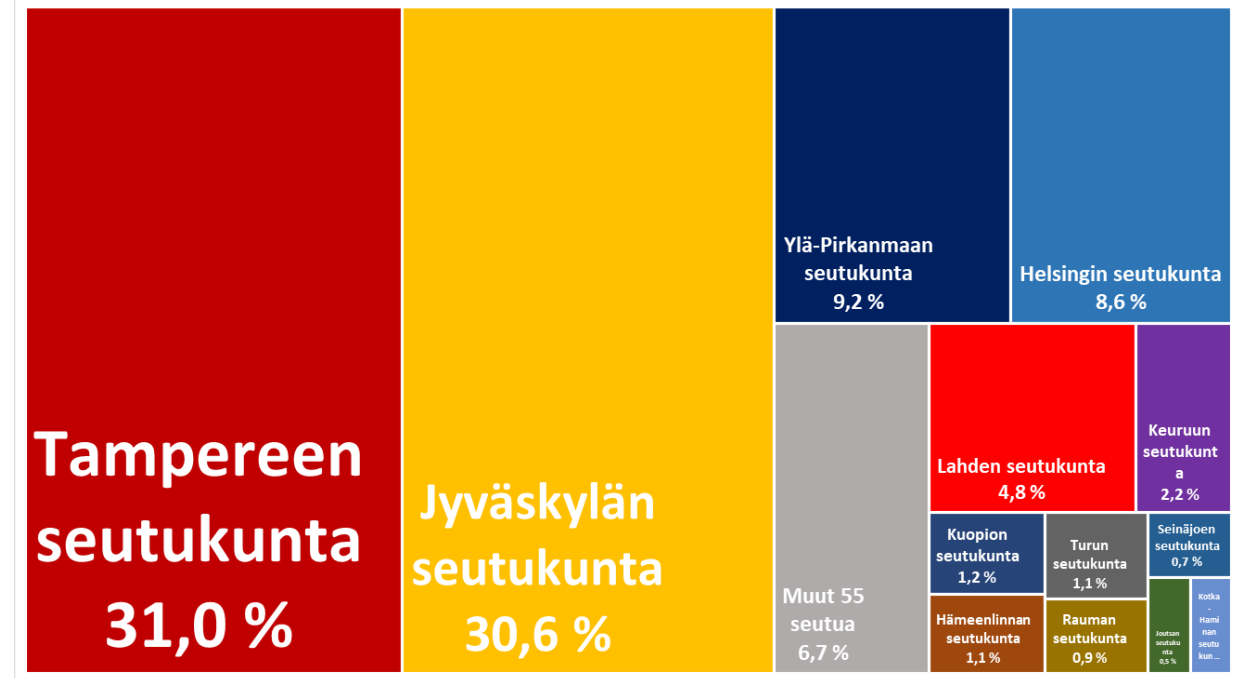
# Huomio myös ei-vakituisesti asuvaan väestöön!

- » Jämsässä on toistuvasti huomattavasti vierailijoita, jotka vaikuttavat alueella, mutta eivät näy (väestö)tilastoissa. Kaupunkiin tullaan etenkin läheisiltä kahdelta suurelta kaupunkiseudulta.
- » Keskimäärin kaupungissa käy päivittäin noin 5 700 henkilöä kaupungin ulkopuolelta.
- » Koska tulevaisuudessa sekä Tampereen että Jyväskylän seudut kasvavat, vierailijoiden ja monipaikkaisten henkilöiden määrä todennäköisesti kasvaa Jämsässä tulevaisuudessa entisestään. Tämän seurauksena yhä suurempi osa alueella olevasta väestöstä tulee olemaan kaupungissa ei-vakituisesti asuvia.

Jämsään kaupungin ulkopuolelta tehdyt vierailut päivittäin ja 30 päivän juoksevana keskiarvona 2021M09-2023M09



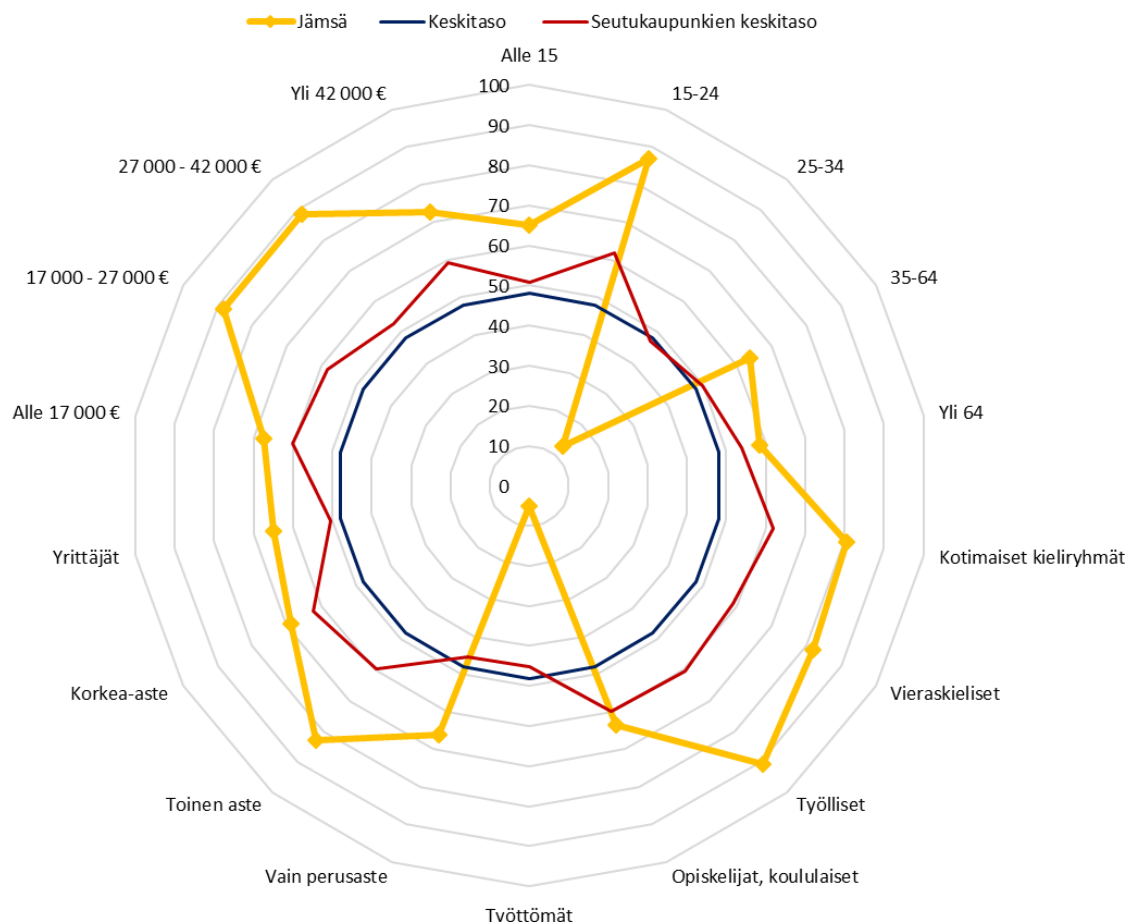
Jämsässä vierailijat tuloseudun perusteella vuosien 2021–2023 aikana



# Jämsän veto- ja pitovoima

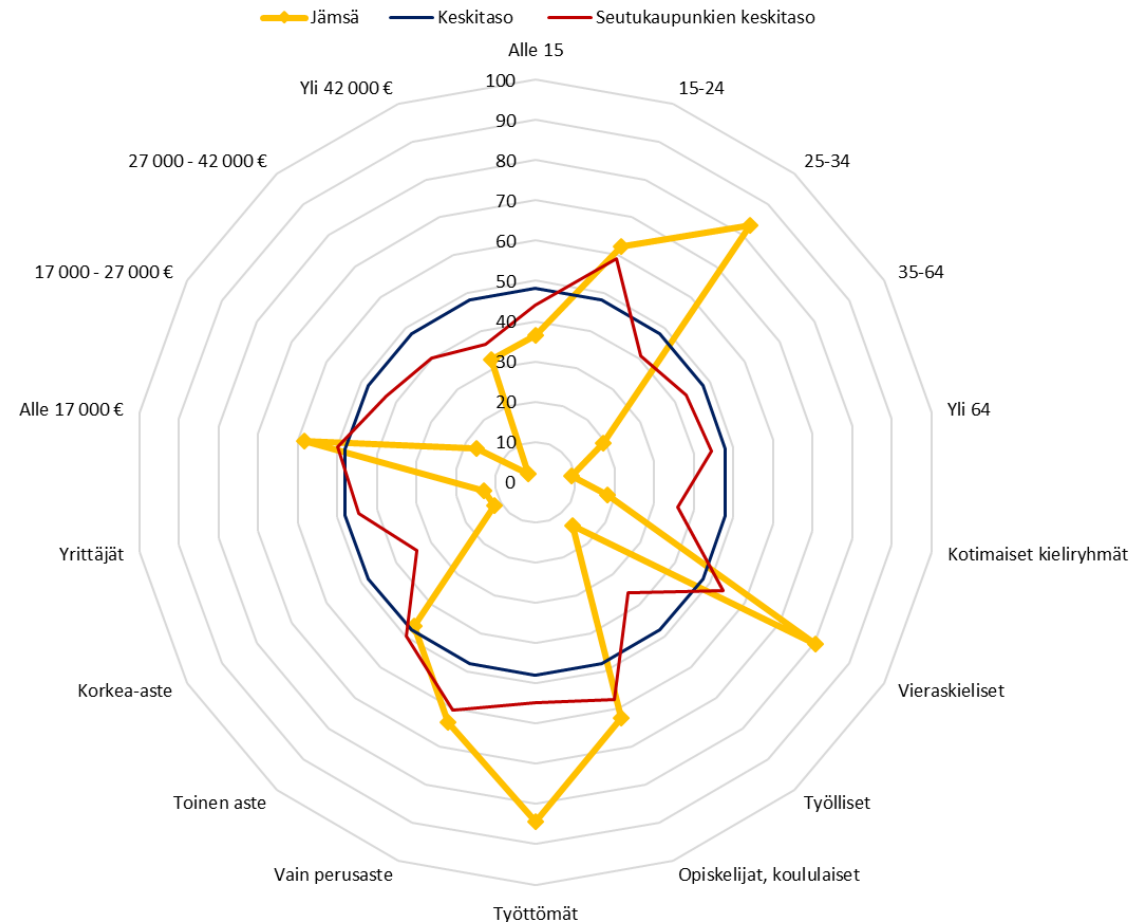
Graafeissa on kuvattu Jämsän veto- ja pitovoima 18 muuttujalla, jotka kuvaavat kaupungin tulo- ja lähtömuuttoa eri muuttajien sosiodemografisissa ryhmissä.

Vetovoima (tulomuutto), vuodet 2018-2022



Pienempi arvo = vahvempi vetovoima

Pitovoima (lähtömuutto), vuodet 2018-2022



Pienempi arvo = vahvempi pitovoima

# YHTEENVETO

## Veto- ja pitovoima

- » Jämsän **väestönkehitys on ollut haastavaa** koko 1990-luvulta lähtien. Vuosien 2010-2022 aikana kaupungin väestöä väheni 3 600 henkilöllä eli 16,1 prosentilla.
- » Jämsä **kärsii suuria muuttotappioita maan sisällä** toistuvasti merkittävästi suuremman lähtömuuton takia. Jämsästä muutetaan ja Jämsä kärsii suuria muuttotappioita **läheisille suurille kaupunkiseuduille** (Tampere ja Jyväskylä). Samaan aikaan väestökehitystä haastaa se, että **syntyneiden määrät ovat olleet voimakkaassa laskussa** 2010-luvulla Jämsässä (kuten muuallakin maassa). Vuonna 2021 tulomuutto kuntaan kuitenkin kasvoi poikkeuksellisen paljon.
- » Jämsän suurimmat **muuttotappiot paikantuvat (odotetusti) nuoriin, koulutuksen ja työn perässä muuttaviin**. Muuttotappiot nuorten ryhmässä ovat keskimääräistä seutukaupunkia suuremmat (myös suht. asukaslukuun; erona etenkin työlliset nuoret).
- » Jämsän **asema nuorten aikuisten ja lasten ryhmässä on kohtuullisen heikko**, etenkin suhteessa huomattavaan nuorten lähtömuuttoon (=paluumuutto on vähäisehköä).
- » Jämsä saa merkityksellisiä **muuttovoittoja iäkkäämpien sekä korkeakoulutettujen ryhmästä**. Kunta saa pientä muuttovoittoa myös **yrittäjien ryhmästä** (ero on merkittävä etenkin suhteessa työllisten tappioihin).

## Asuminen

- » **Asutokuntien ja vakituisesti asuttujen asuntojen määrän kehitys on ollut selvästi muuta maata ja myös muita seutukaupunkeja heikompaa**, mikä kertoo haastavasta veto- ja pitovoimasta. Samalla **pientalorakentaminen hiipunut ja erityisesti kerrostalorakentaminen pysähtynyt ja vuokra-asuminen on vähäistä**. Toisaalta asutokantaa on vapautuu ja muuttunut ei vakituiseseen käyttöön. Vetovoiman kannalta hintataso on edullinen.
- » Jämsä **erottuu erityisesti vahvan vapaa-ajan asumisen ja rakentamisen kasvun näkökulmasta** muista seutukaupungeista ja koko maasta. Ei vakituisesti asuttujen asuntojen määrä on kasvanut asutokuntien määrän vähentyessä, mikä samalla lisää mahdollisuuksia Jämsän kehitykseen monipaikkaisen asumisen näkökulmasta.
- » **Jämsän asutoväestön määrä on määrä on laskenut nopeammin kuin asutokuntien määrä**, mikä kertoo pienenevistä asutokunnista. Asutokuntien rakenne painottuu hyvin **vahvasti 1-2 hlö omistusasujien asutokuntiin** ja erityisesti 4+ hlö asutokuntien määrä on muuta maata ja seutukaupunkeja alhaisempi. Yhden henkilön asutokunnat vuokra- ja omistusasujissa painottuvat Jämsän profiilissa. Yhden henkilön asutokuntien määrä on myös kasvanut viime vuosina (yleisempi trendi koko maassa).

Ikääntyneet	Opiskelijat	Vapaa-ajan asujat	Työikäiset, ei perheelliset, pendelöijät	Perheelliset	Maaseutuasujat
<p>Ikääntyneiden asumisen potentiaali on huomattava.</p> <p>Kaupungin vetovoima on <b>kohtuullinen iäkkäissä ryhmissä, ja pitovoima on erittäin vahva.</b> Jämsä saa pientä muuttovoittoa iäkkäämmistä työikäisistä ja eläkeikäisistä.</p> <p><b>Vetovoimainen etenkin suhteessa Helsingin seutuun sekä Jyväskylään.</b></p> <p>Yksin asujien potentiaalia haastaa heikko vuokramarkkinatarjonta ja vähäinen yksiöiden määrä. Alhainen hintataso on kuitenkin vahvuus ja vapautuva asuntokanta.</p> <p>Suurten ikäluokkien palvelutarpeiden huomiointi alueen yritystoiminnassa. Ikääntyvien käytettävissä olevien tulojen huomiointi.</p>	<p>Haastava vahvistaa veto- ja pitovoimaa ilman merkittäviä koulutusratkaisuja.</p> <p><b>Asema opiskelijoiden muuttoliikkeessä on erittäin heikko,</b> kaupungista muuttaa pois vuosittain lähes kaksinkertainen määrä muuttajia verrattuna kuntaan muuttaviin.</p> <p><b>Aiheuttaa merkittävimmät muuttotappiot Jämsälle.</b></p> <p><b>Toisen asteen opiskelijoissa kohtuullinen pitovoima.</b></p> <p>Yksin asujien potentiaalia haastaa heikko vuokramarkkinatarjonta ja vähäinen yksiöiden määrä.</p> <p>Nuorten palvelutarpeiden ja vapaa-ajan toiminnan huomiointi.</p> <p>Jämsä parantanut sisäistä imagoaan aikaisempiin tutkimuksiin verrattuna - Myönteisen alueidentiteetin vahvistaminen huomioitava.</p> <p>100 km säteellä yli 120 000 opiskelijaa.</p>	<p>Merkittävä potentiaali myös jatkossa.</p> <p><b>Jämsällä on vahva vetovoima ja profiili vapaa-ajan asujien näkökulmasta.</b> Vapaa-ajan asuntojen määrä on kasvanut vahvasti viime vuosina ja <b>vetovoima vahvistunut.</b></p> <p>Jämsän ”spontaani” tunnettavuus kaupunkien keskuudessa varsin korkealla. Suurten kaupunkien asukkaiden arviot Jämsästä ovat myönteisiä ja kehittyneet ajassa.</p> <p>Etätyöntekijöiden määrän selvitys ja hyödyntäminen toisi lisää tietoa kehittämis-mahdollisuuksista.</p> <p>Etätyömahdollisuuksien hyödyntäminen vapaa-ajan asujien pitempiin sijoittumisvalintoihin.</p> <p>Hyvät julkiset etätyötilat ja palvelut kestäväälle etätyöskentelylle.</p>	<p><b>Potentiaalia tunnistettavissa erit. yrittäjien ja monipaikkaisten asujien näkökulmasta</b> (huom. Työssäkäyntisuunnat ja potentiaalisia muuttajia löytyy suurien kaupunkien väestöstä, esim. Jyväskylä ja Tampere.)</p> <p><b>Potentiaali tunnistettavissa keskituloisten ryhmässä.</b> (Positiivinen nettomuutto 2020-luvulla)</p> <p>Kunta suhteellisen vetovoimainen <b>yrittäjien</b> ryhmässä. Pitovoima myös kohtuullinen kyseisen ryhmä osalta.</p> <p><b>Vastavalmistuneiden</b> muuttopäätöksien ja tarpeiden huomiointi erityisen tärkeää.</p> <p>Jämsässä vahvuuksia ovat ei perheellisten preferenssien osalta edullisessa asumisessa ja palvelujen läheisyydessä.</p>	<p>Perheellisissä löytyy potentiaali, mutta tämä on samalla myös <b>Jämsälle haastava ja eniten panostusta ja profilointia vaativa ryhmä.</b></p> <p><b>Veto- ja pitovoima heikohko.</b> Ei poikkeuksellisen heikko, mutta jää jälkeen myös keskimääräisestä seutukaupungista.</p> <p>Haasteena vähäinen rakentaminen (kohtaanto-ongelma myös vapautuvassa asuntokannassa?) Potentiaalia kuitenkin erityisesti hintatason ja vapaa-ajan näkökulmasta.</p> <p>Jämsän kaltaisen seutukaupungin asukkaille tärkeässä roolissa ovat perhe ja ystävät. – Perheellisten houkuttelu mahdollista positiivisella alueidentiteetillä ja turvallisella elinympäristöllä sekä tuttavilla.</p>	<p>Maaseutuasujien <b>näkökulmasta löytyy potentiaalia</b> etenkin maanläheisten arvojen korostumisessa, sekä maallemuuton trendin mahdollisesta vakiintumisesta.</p> <p>Vetovoiman iäkkäiden ryhmässä suhteessa Helsingin seutuun voi tulkita merkiksi houkuttelevuutena suhteessa ”maallemuuttajiin”.</p> <p>Asumisen hintojen muutokset mahdollisena potentiaalina.</p> <p>Monipaikkainen asuminen uutena potentiaalina, esim. citymaalaisuus</p>

FCG.

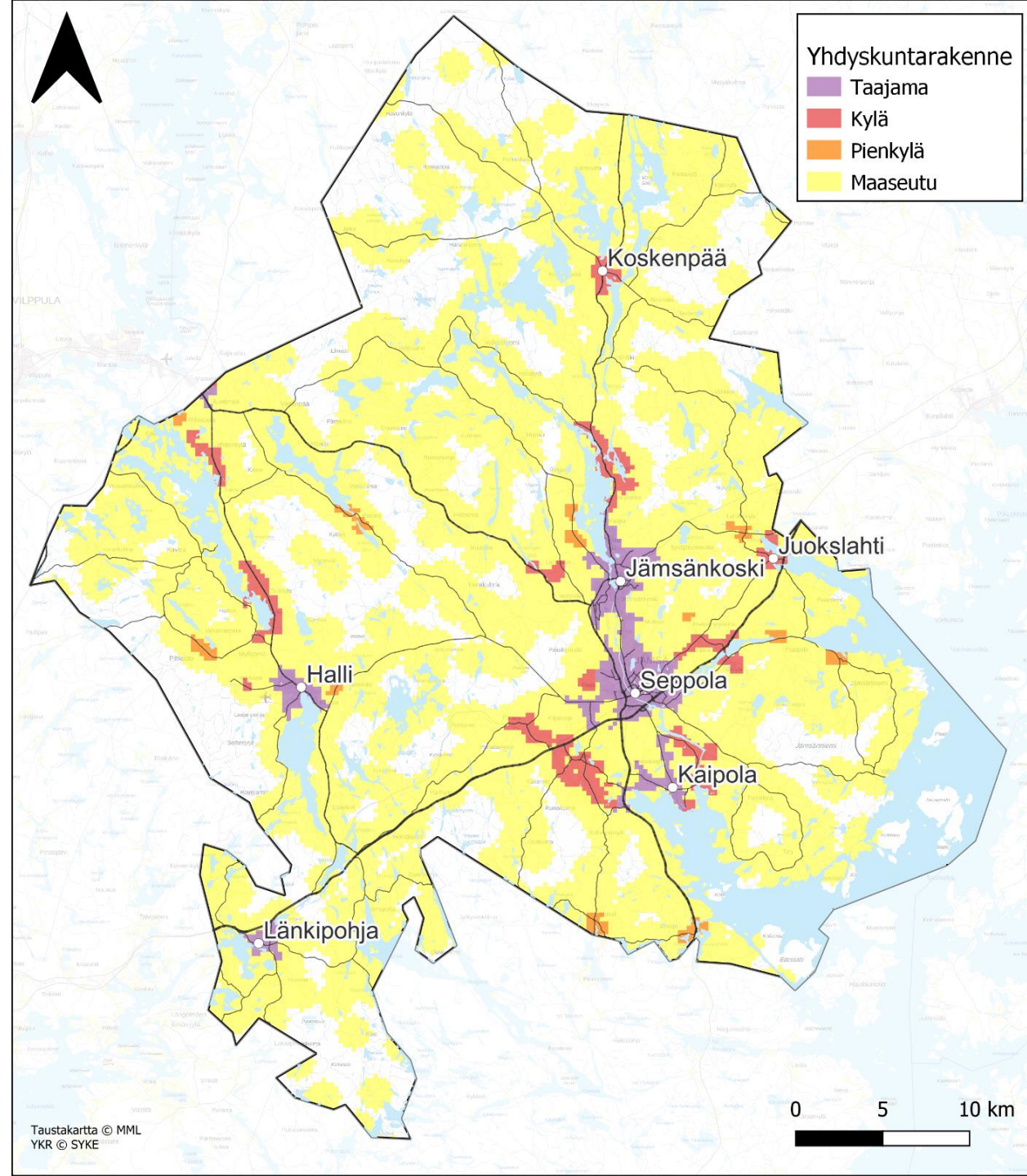
# 3. Maankäyttö ja rakennuskanta

Nykytila ja tulevaisuuden näkymiä

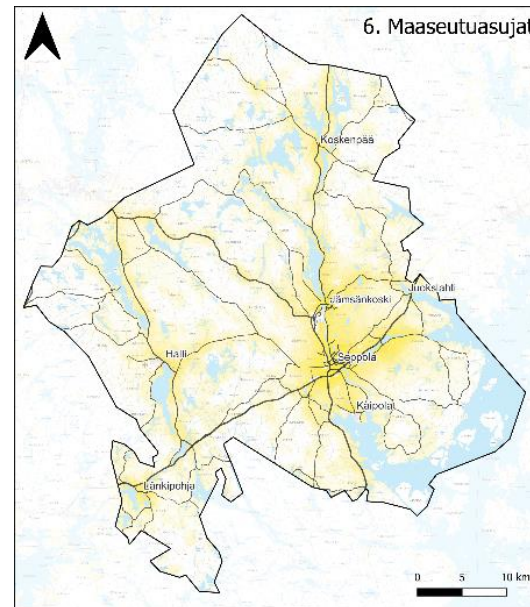
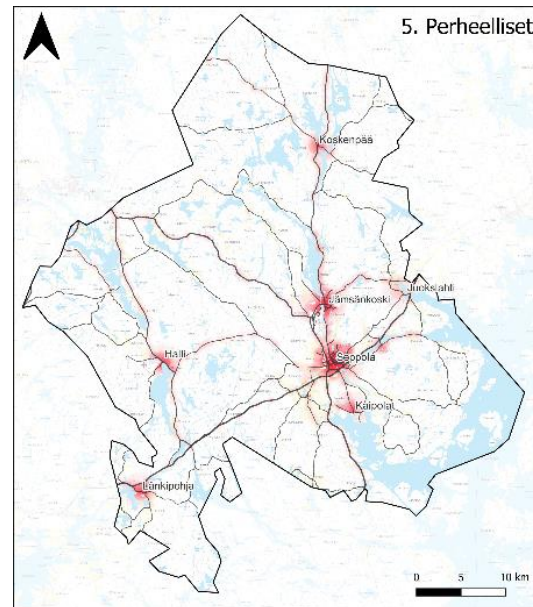
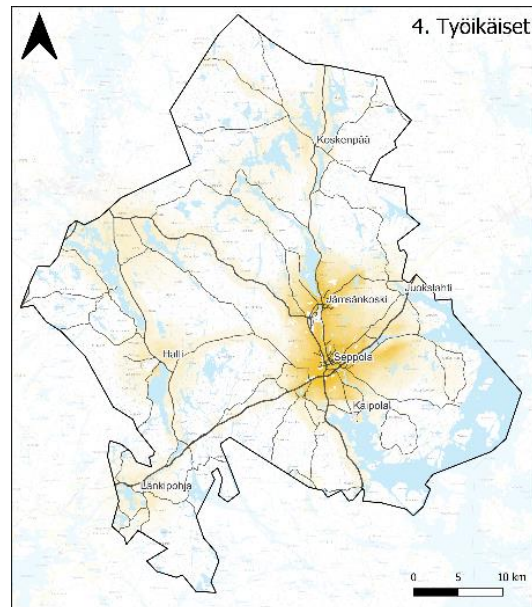
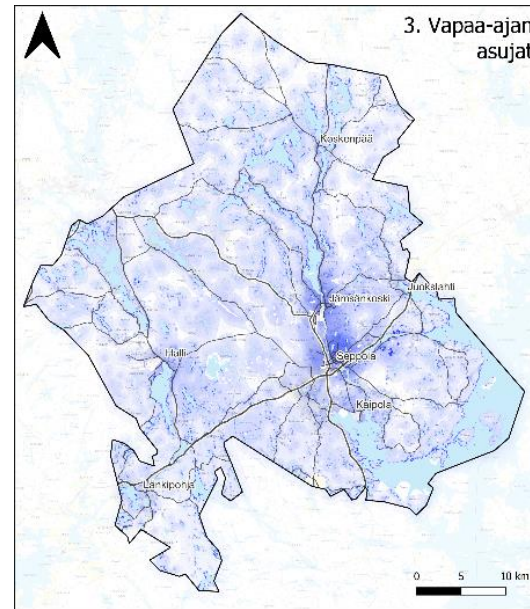
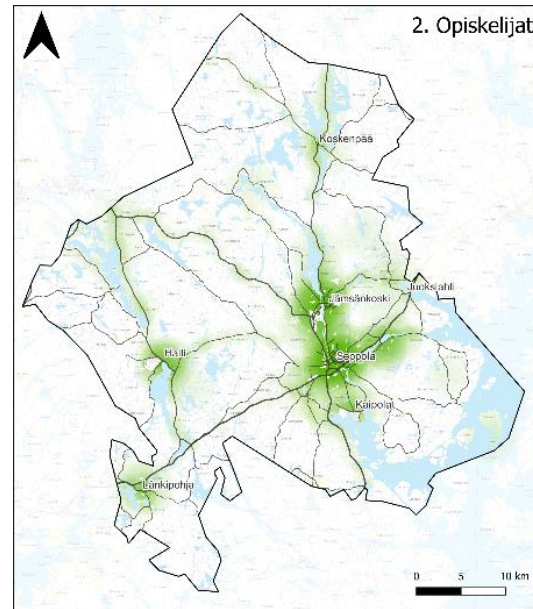
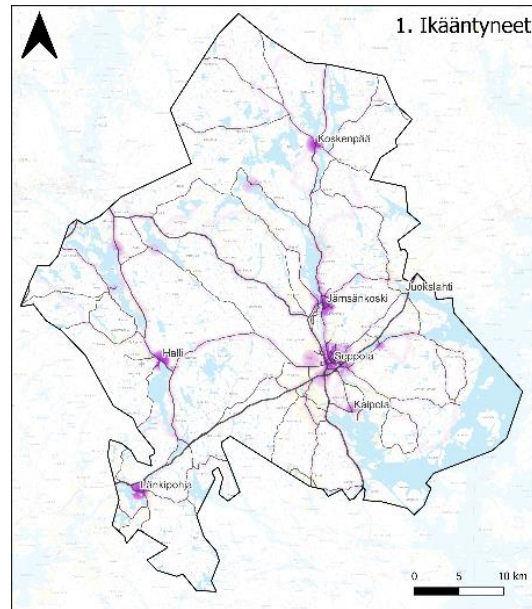
# Maankäytön lähtökohtia

Keskus	Asukkaat 3 km sisällä	Työpaikat 3 km sisällä
Seppola	7281	1898
Jämsänkoski	4729	1776
Halli	1061	394
Juokslahti (Jämsän alueella)	228	4
Kaipola	1224	227
Koskenpää	250	63
Länkipohja	567	140

Jämsän keskukset ja työpaikat



# Paikkatietotarkastelu profiileittain



Asukasprofiileille suoritettiin työn aikana palvelulähtöinen paikkatietotarkastelu, jossa on tunnistettu ryhmäkohtaisia tärkeitä peruspalveluita. Näistä peruspalveluista on tehty etäisyysperustainen hotspotanalyysi. Analyysissä on myös huomioitu ryhmäkohtaiset liikkumisominaisuudet, kuten ryhmän keskiverto kävelynopeus, kävelykestävyys, elinpiirin laajuus sekä mahdollisuus polkupyörän, auton sekä joukko- tai palveluliikenteen käyttöön.

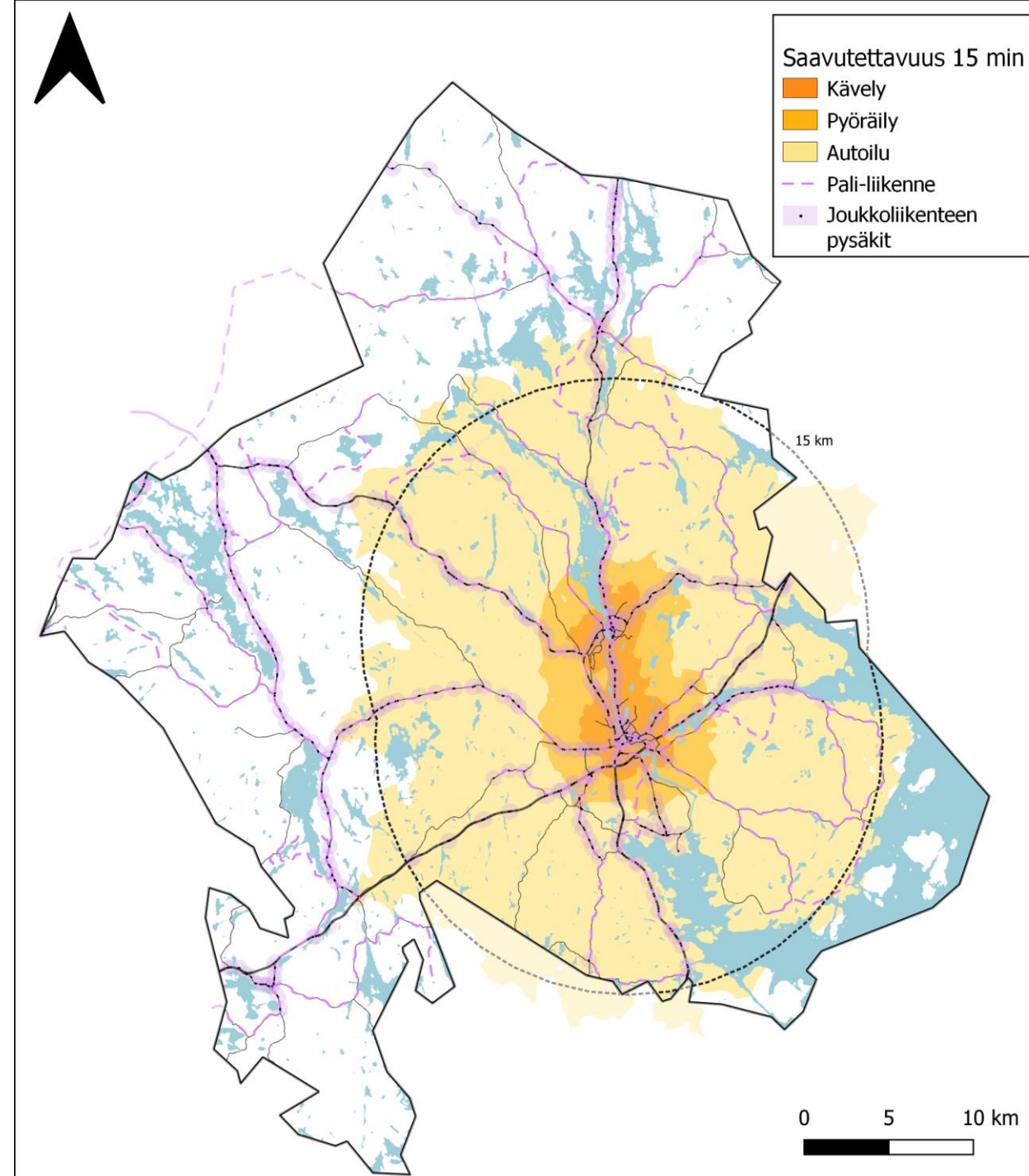
# Vartin Jämsä

Taustalla **15 min City**, jossa periaatteena on, että kaikki elämän kannalta olennaiset palvelut löytyvät vartin kävely- tai pyörämatkan päästä kotoa.

Vartin kaupunki vastaa myös pyrkimykseen kohti sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti **kestävää kaupunkirakennetta**. Tulevaisuudessa maankäytössä tulee ottaa huomioon ilmastonmuutokseen hillintä ja sopeutuminen.

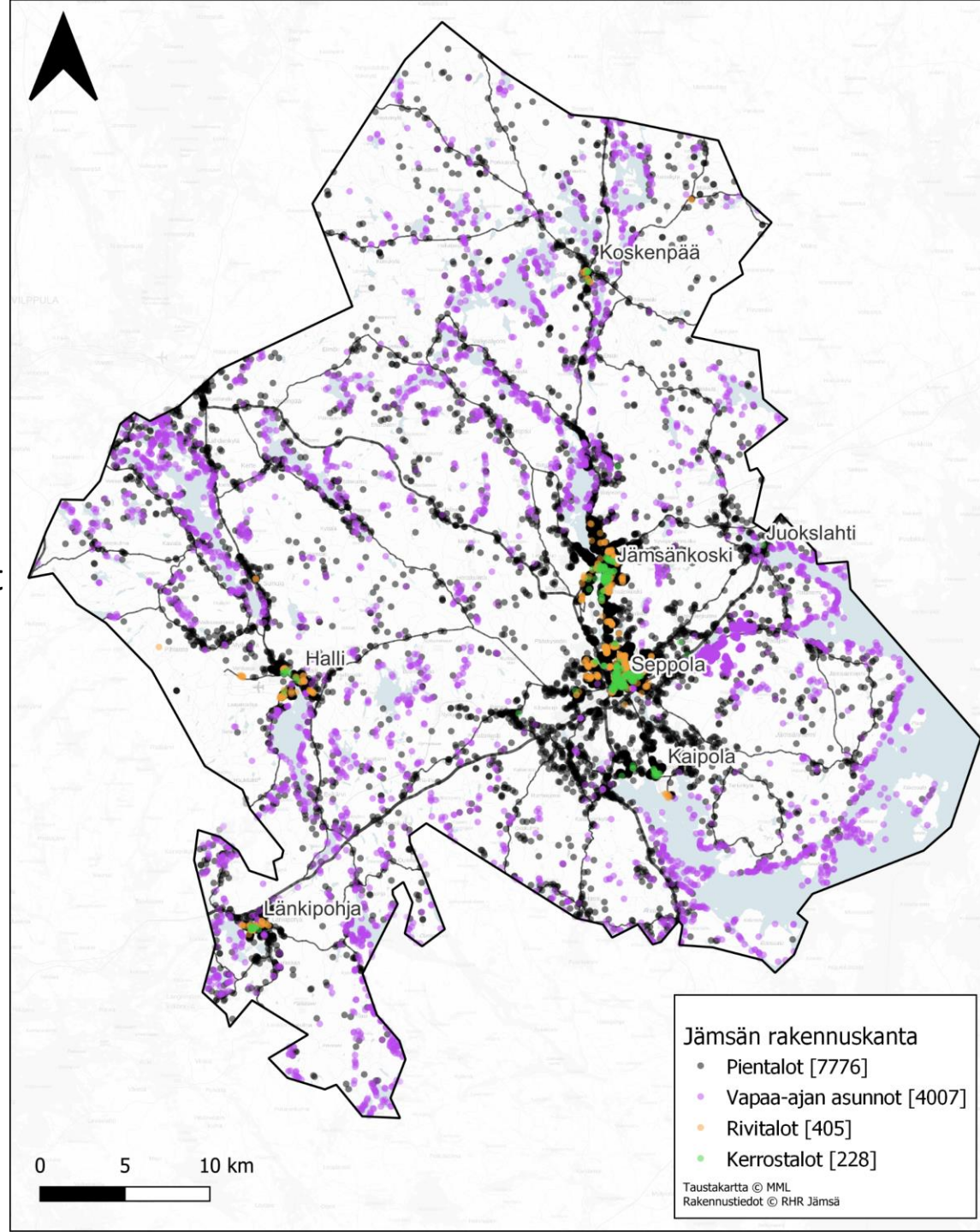
## Jämsän versio

- Saavutettavuustarkastelu: kävelyn, pyöräilyn ja autoilun etäisyys tärkeimmistä palveluista. Lisäksi palveluliikenne ja joukkoliikenteen pysäkit.
- Vartin Jämsä toimii erityisen hyvin Jämsän keskustan (Seppola) ja Jämsänkosken alakeskuksen alueella, mukana myös Himos.
- Myös muiden Jämsän taajamien kehittämisessä voidaan soveltaa vartin keskustan ajatusta.



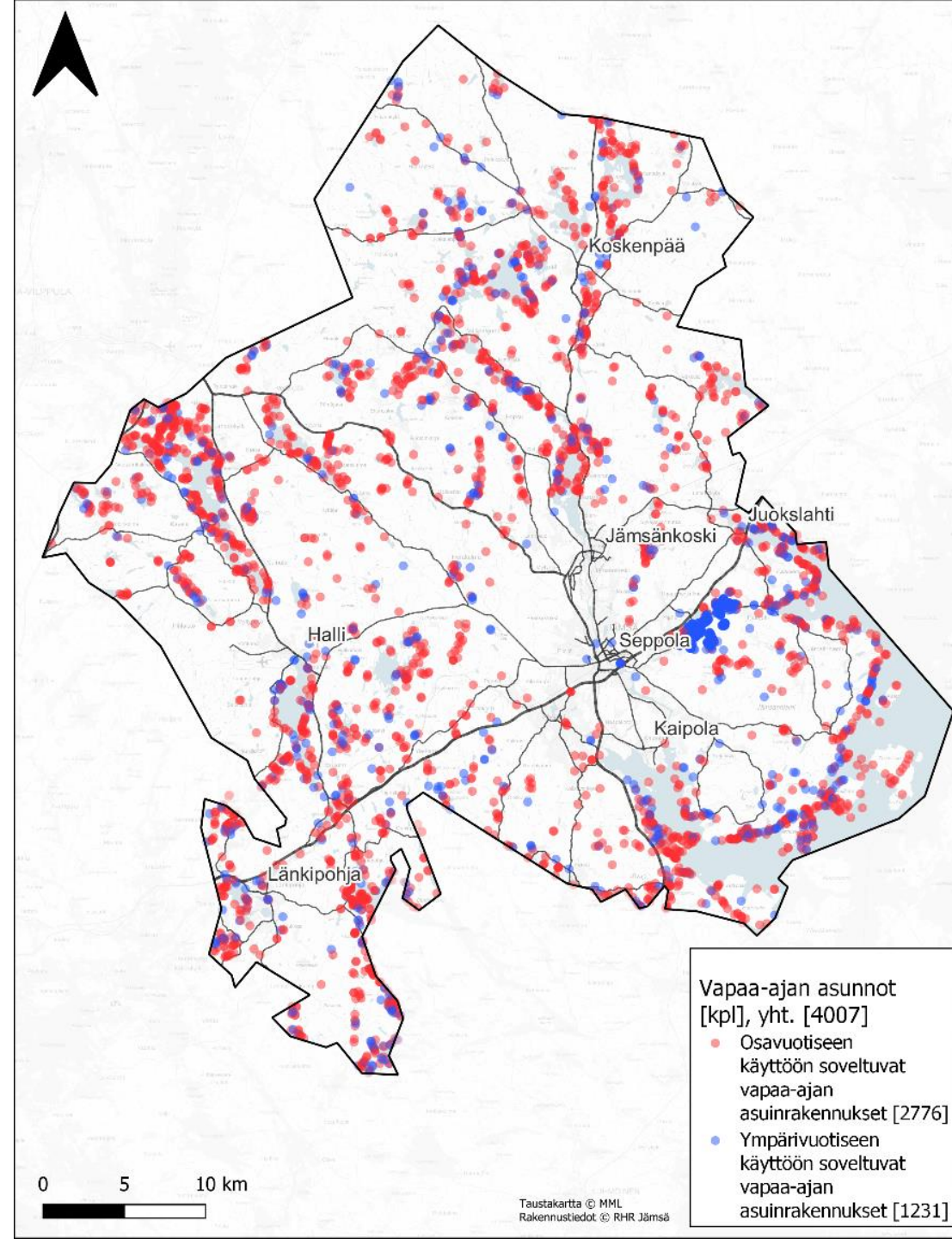
# Rakennuskannan sijoittuminen

- Jämsässä on yhteensä noin 12 400 asuin- ja vapaa-ajan rakennusta.
- Vakituksessa asuinkäytössä olevat asunnot ovat keskittyneet taajamiin, erityisesti Seppolaan ja Jämsänkoskelle.
- Vapaa-ajan asunnot sijoittuvat melko tasaisesti ympäri Jämsää, ja erityisesti vesistöjen läheisyyteen.



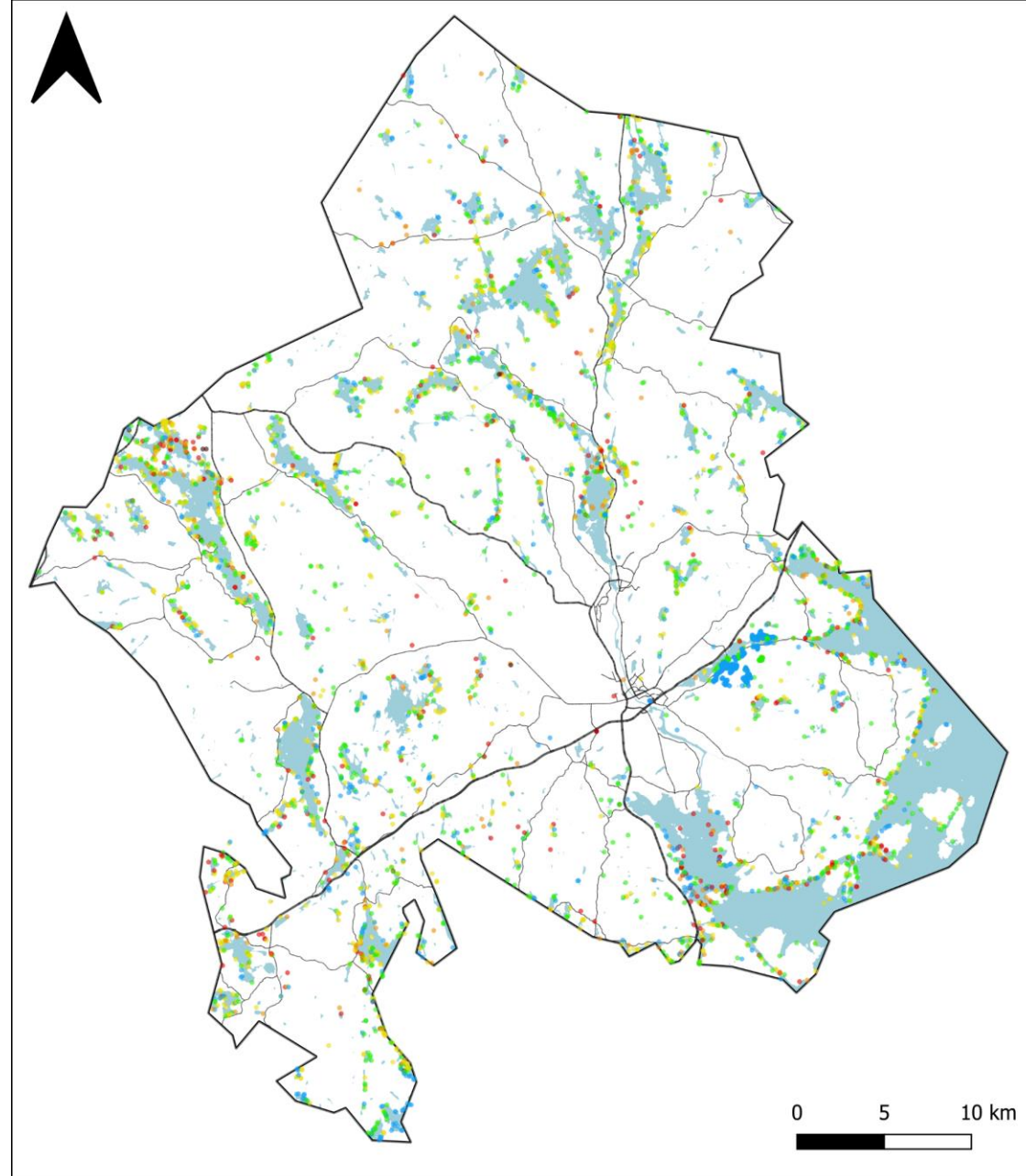
# Vapaa-ajan asunnot, osavuotinen vs. ympärivuotinen

- Yhteensä Jämsässä on noin 4000 vapaa-ajan asuntoa
- Osavuotiseen käyttöön soveltuvat vapaa-ajan asunnot sijoittuvat melko hajalleen ympäri Jämsää
- Ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia vapaa-ajan asuntoja on noin 1/3 kaikista vapaa-ajan asunnoista, ja suurin osa näistä sijoittuu Himoksen alueelle



# Vapaa-ajan asunnot, ikäjakauma

- Valtaosa vapaa-ajan rakennuksista on rakennettu 1960-1970 -luvulla (keltainen) sekä 1980-1990 -luvulla (vihreä). Näinä vuosikymmeninä rakennetut rakennukset ovat rakentuneet tasaisesti ympäri Jämsää, erityisesti rantojen tuntumaan.
- 2000-luvun vapaa-ajan rakentaminen (sininen) on keskittynyt voimakkaasti Himoksen alueelle. Edellisen sivun kartan perusteella valtaosa näistä on rakennettu ympärivuotiseen käyttöön soveltuviksi.

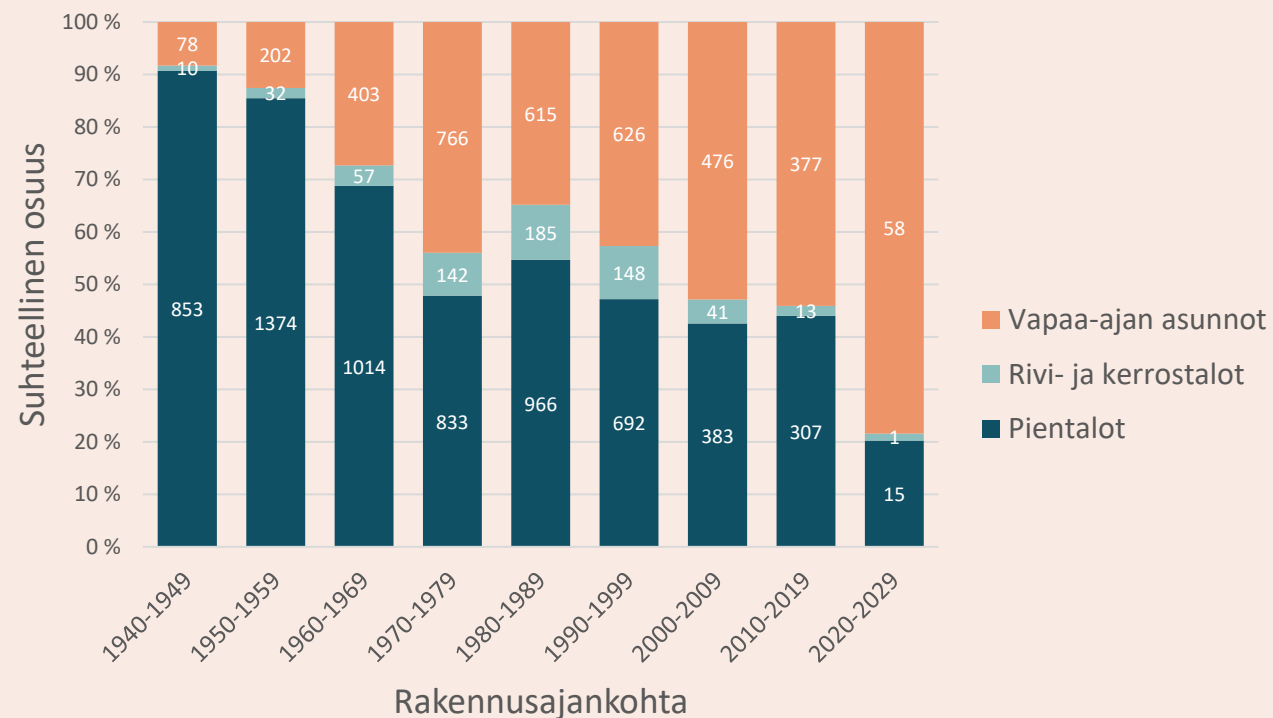


Vapaa-ajan asunnot rakennusvuoden mukaan [kpl], yht. [4007]

• 1529 - 1899 [8]	• 1940 - 1959 [304]	• 1980 - 1999 [1260]
• 1900 - 1939 [282]	• 1960 - 1979 [1192]	• 2000 - 2023 [961]

# Vapaa-ajan asuntojen osuus kasvaa

- Pientalorakentaminen oli voimakkainta 1950- ja 1960 –luvulla. Rivi- ja kerrostalorakentaminen taas 1970-1990 –luvulla.
- Rakentaminen on hidastunut 2000-luvulla. Viime vuosina ei ole käynnistynyt uusia rivitalo- tai kerrostalohankkeita.
- Vapaa-ajan asuntoja rakennetaan aktiivisesti erityisesti Himoksen alueelle. Koska muu rakentaminen on hiipunut, vapaa-ajan asuntojen suhteellinen osuus rakennuskannasta kasvaa.
- **Viereinen kaavio:** Rakennuskannan suhteellinen osuus rakennustyypeittäin, rakennusten määrät ilmoitettu palkissa. Vapaa-ajan asuntoihin on laskettu mukaan vuokrattavat mökit ja lomaosakkeet.

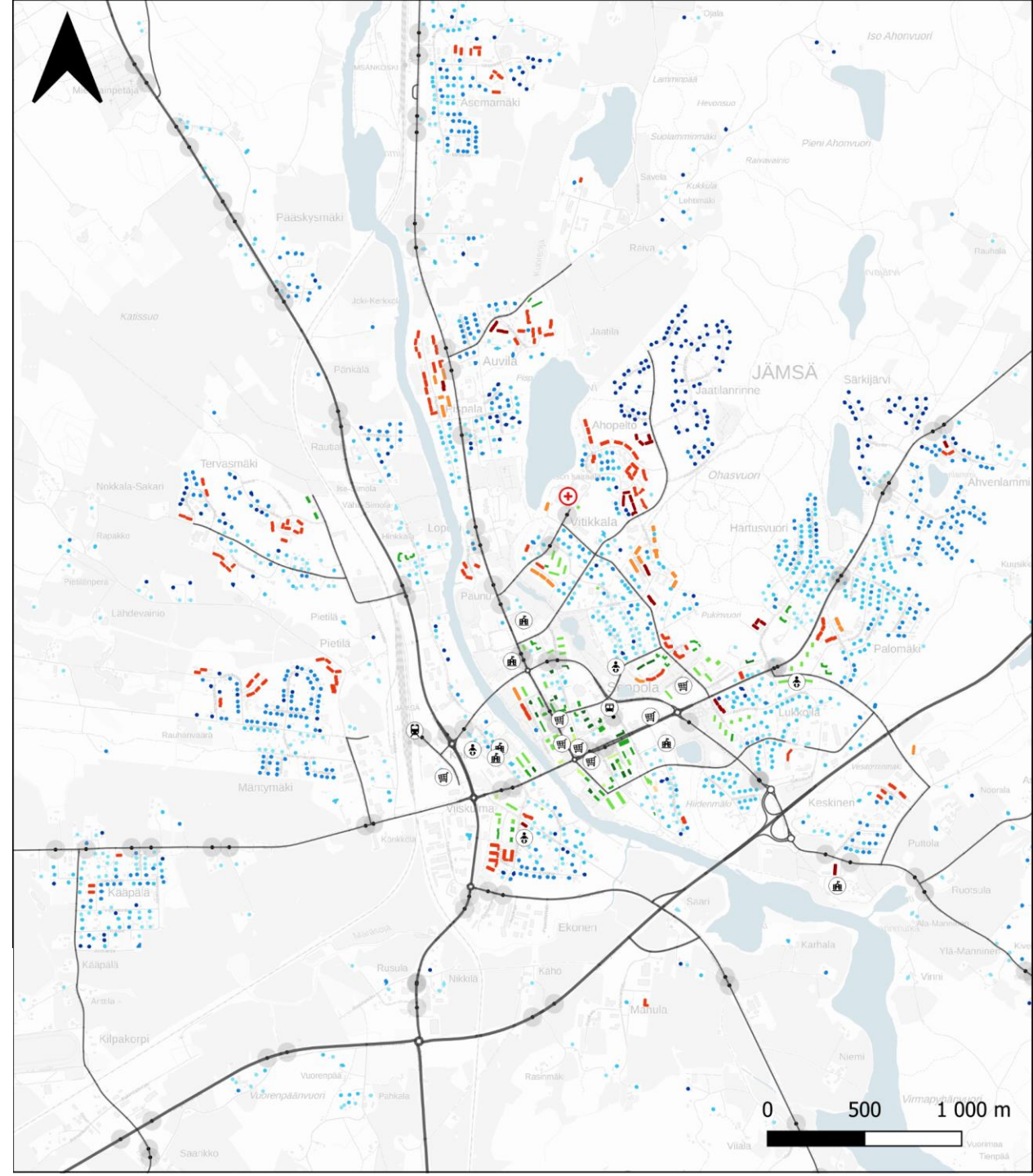


# Rakennuskanta Seppola

- Kartassa on esitetty asuinrakennuskanta rakennustyypeittäin ja ikäryhmittäin
- Kerrostalot sijoittuvat ydinkeskusta, rivitalot laajemmalle alueelle.
- Pientaloissa on nähtävissä eri vuosikymmeninä toteutetut alueet

Rakennuskanta rakennusvuoden mukaan [kpl]

Pientalot [2878]	Rivitalot [253]	Kerrostalot [177]
1529 - 1959 [990]	1529 - 1959 [2]	1900 - 1959 [22]
1960 - 1979 [888]	1960 - 1979 [49]	1960 - 1979 [72]
1980 - 1999 [700]	1980 - 1999 [176]	1980 - 1999 [57]
2000 - 2021 [300]	2000 - 2020 [26]	2000 - 2017 [26]

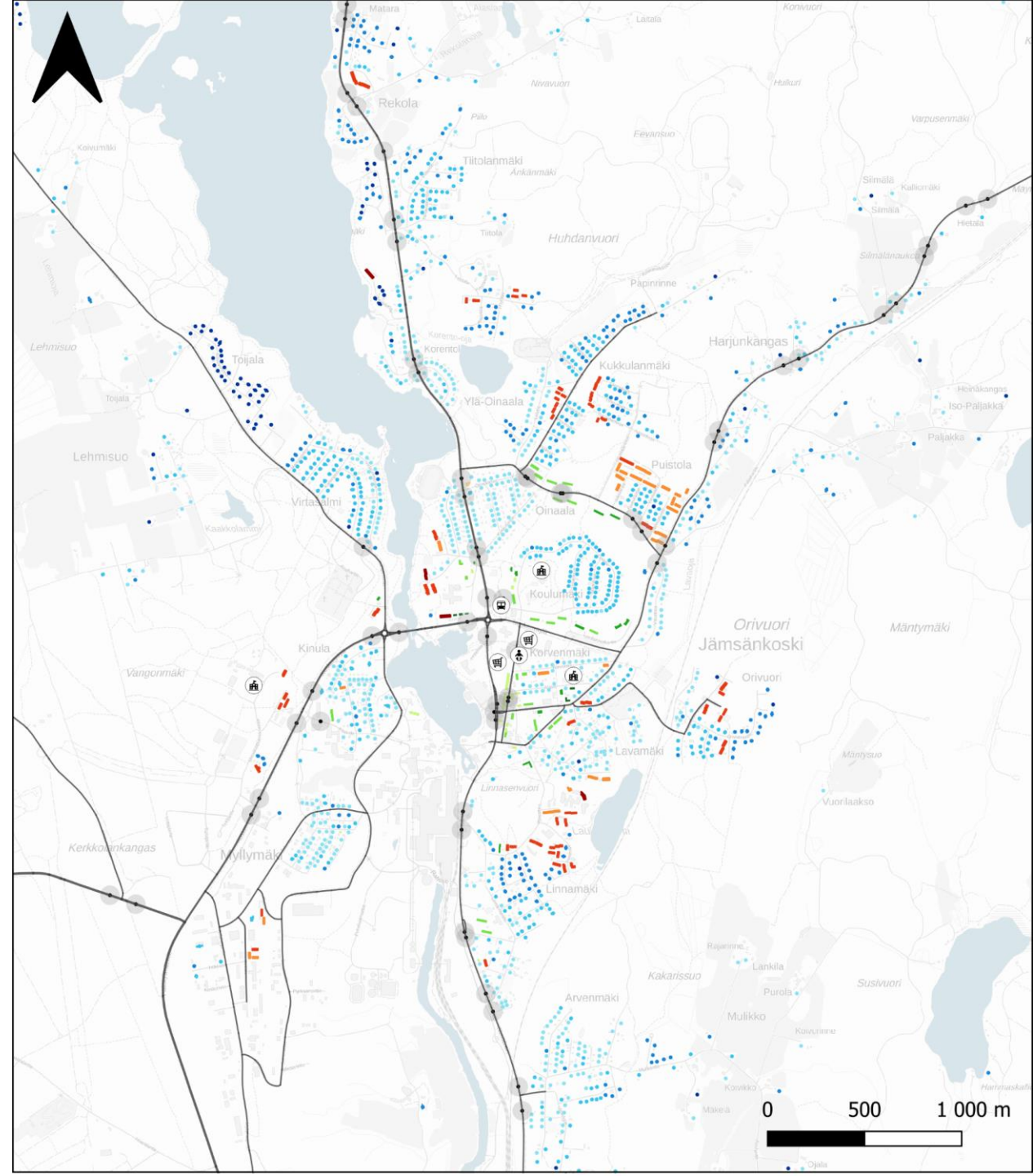


# Rakennuskanta Jämsänkoski

- Kartassa on esitetty asuinrakennuskanta rakennustyypeittäin ja ikäryhmittäin
- Jämsänkoski on pientalovaltainen. Kerrostalot sijoittuvat keskusta ja pääkatujen varsille, rivitalot ovat rakentuneet laajemmalle alueelle.

Rakennuskanta rakennusvuoden mukaan [kpl]

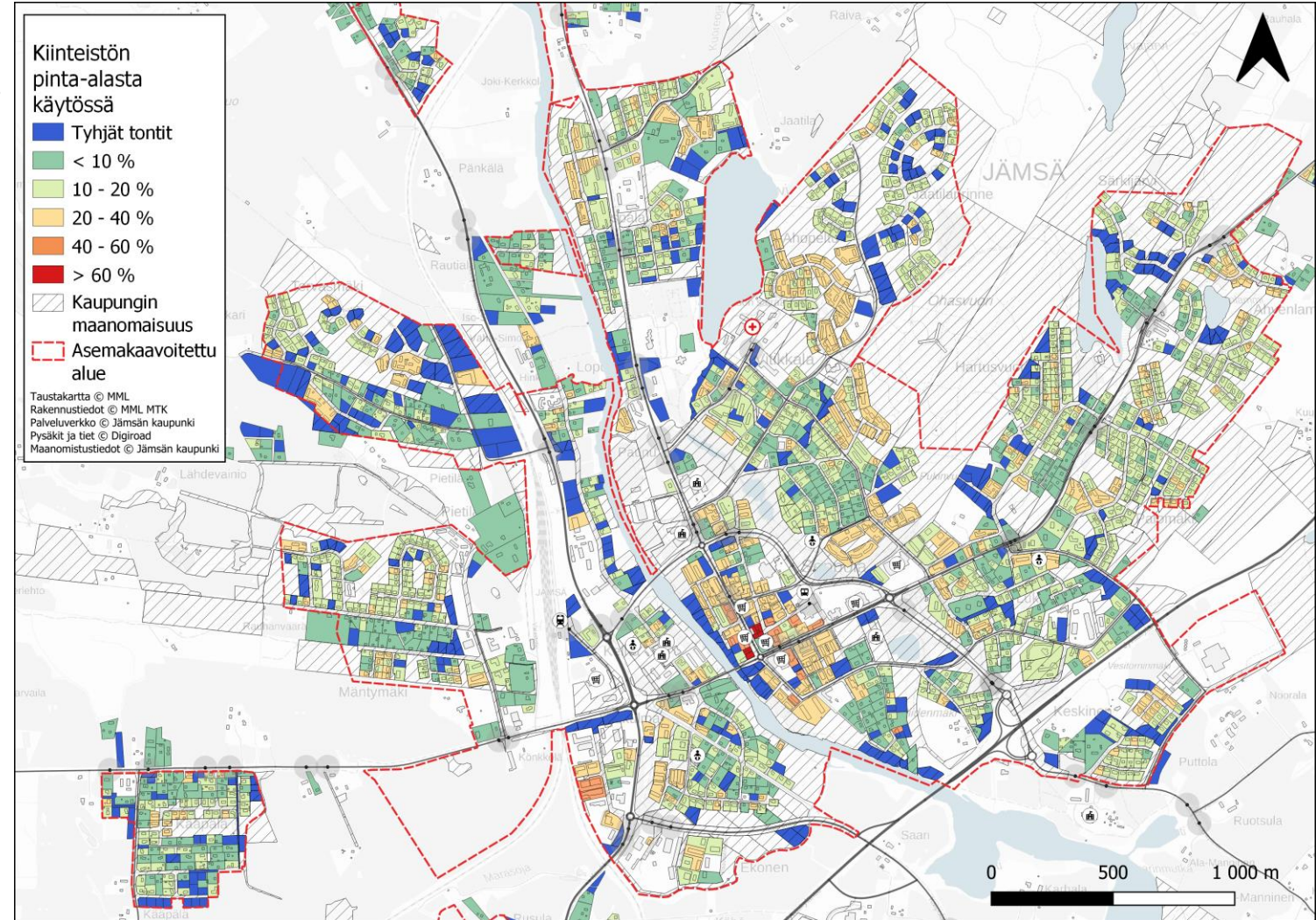
Pientalot [2878]	Rivitalot [253]	Kerrostalot [177]
1529 - 1959 [990]	1529 - 1959 [2]	1900 - 1959 [22]
1960 - 1979 [888]	1960 - 1979 [49]	1960 - 1979 [72]
1980 - 1999 [700]	1980 - 1999 [176]	1980 - 1999 [57]
2000 - 2021 [300]	2000 - 2020 [26]	2000 - 2017 [26]



## Seppola

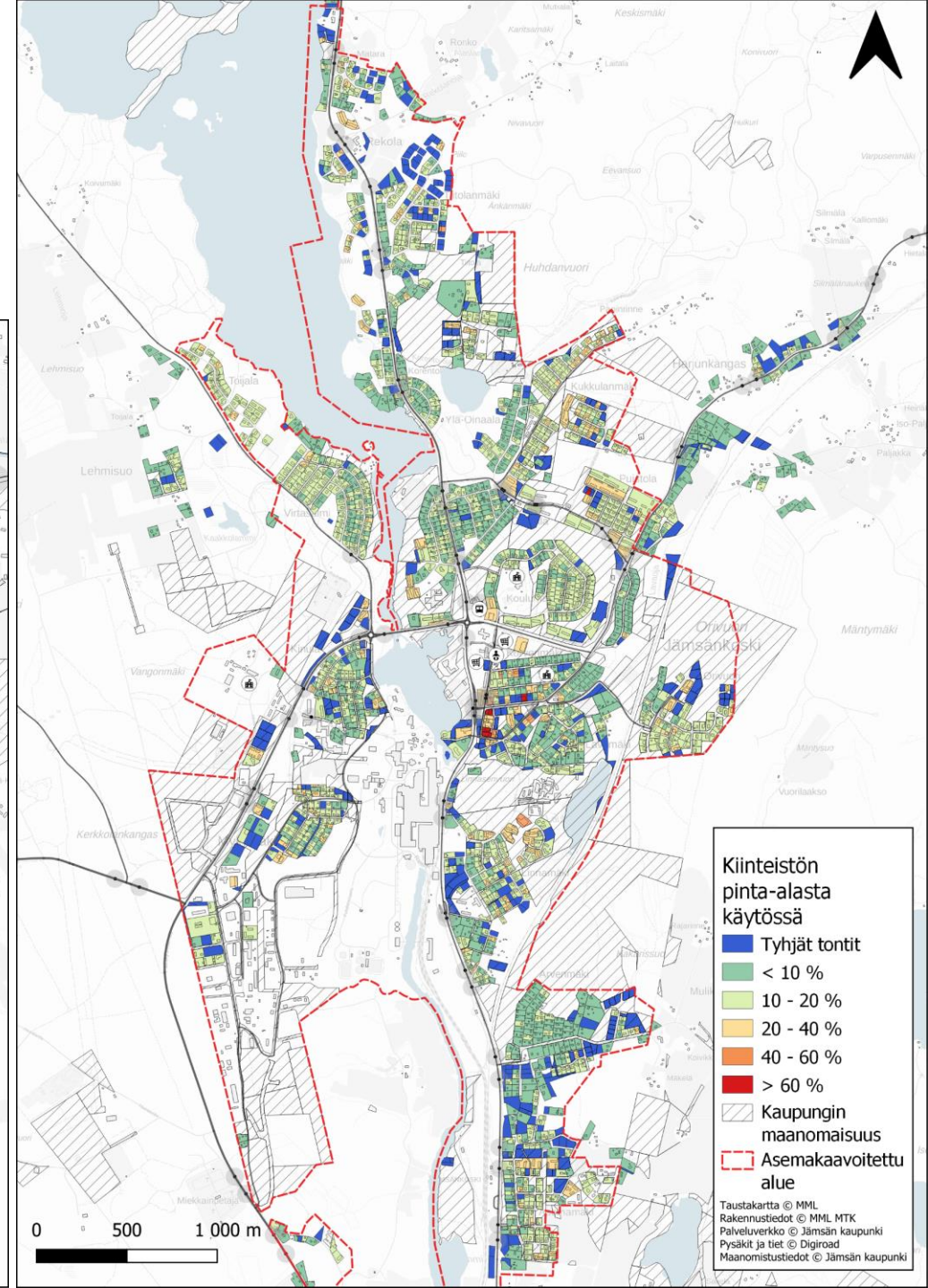
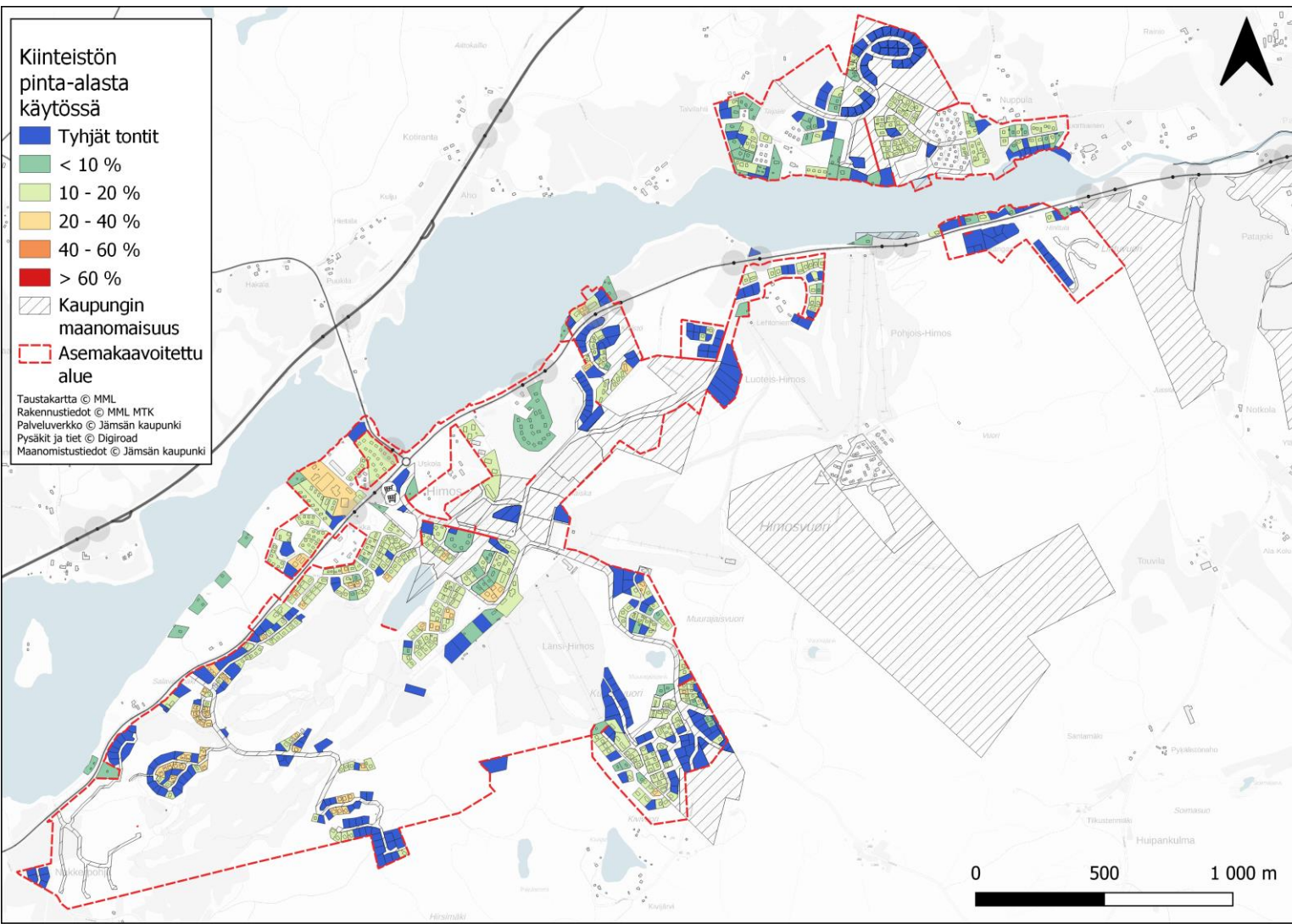
Täydennysrakennuspotentiaalia selvitettiin vertaamalla kiinteistöllä olevien rakennusten pohjan alaa kiinteistön pinta-alaan. Tarkastelu ei siis huomioi useampikerroksisten rakennusten kerrosalaa, mutta antaa kuitenkin riittävällä tasolla kuvan täydennysrakennuspotentiaalista. Tarkastelussa on mukana asuinkäytössä olevat kiinteistöt sekä tyhjät kiinteistöt. Kiinteistöt on luokiteltu ja väritetty tehokkuuden mukaan. Merkittävin täydennysrakennuspotentiaalia on vihreässä ja vaaleanvihreässä luokassa (20 % asti). Lisäksi kartalla näkyy sinisellä rakentamattomat kiinteistöt.

Valtaosalla tarkastelluista kiinteistöistä rakennusten pohjan ala on enintään 20 % tontin pinta-ala. Mikään yksittäinen rakennusten valmistumisen ajankohdan vuosikymmen ei erotu selkeästi tehokkuudeltaan muista, vaan täydennysrakennuspotentiaalia löytyy melko tasaisesti kaiken ikäisiltä alueilta.



# Täydennysrakentamisen mahdollisuudet

## Jämsänkoski ja Himos



# Rakennuskannan tyypilliset ominaisuudet

Vuosi / Tyyppi	Kerrostalot	Rivi- ja pientalot
<b>- 1959</b>	Pääosin paikalla rakennettuja, 3-4 kerroksisia lamellitaloja tai 3-8 kerroksisia pistetaloja, asunnot pieniä, korjaustarvetta erityisesti LVIS-järjestelmissä ja välipohjarakenteissa.	Tyyppiirustusten pohjalta rakennettu rintamamiestalo. Betonisokkeli on korkea ja maalattu. Puurankarakenteiset ulkoseinät on verhoiltu laudoituksella tai mineriittilevyillä. Kellarin katto on betonirakenteinen, mutta muilta osin ala-, väli- ja yläpohjat ovat puurakenteiset. Vesikattona on jyrkkä harjakatto.
<b>1960–1979</b>	Yleisin runkoratkaisu osaelementtirakenteinen, asunnot suurenevat, korjaustarvetta erityisesti julkisivuissa ja taloteknisissä järjestelmissä.	Runko profiililtaan matala ja julkisivu yleensä puhtaaksimuurattu tiili. Vesikatto on alun perin näyttänyt tasakatolta, mutta se on usein muutettu myöhemmin jyrkäksi harja- tai aumakatoksi. Yksikerroksinen, väljät tilaratkaisut, usein L-muotoinen pohja.
<b>1980–1999</b>	Yleisin runkoratkaisu täyselementtinen kirjahyllyrunko, ulkoseinät betonisandwich-elementtejä, suurimmat korjaustarpeet ilmanvaihtojärjestelmissä.	Tyypillisesti tiili- tai lautaverhottu. Julkisivu on yleisimmin tiiltä, myös puuverhousta käytettiin, Vesikattona on jyrkkä harja- tai pulpettikatto. Kaksikerroksiset tilaratkaisut yleistyivät, rakennusten koko kasvoi.
<b>2000–2023</b>	Runko yleensä betonielementtirakenteinen. Ulkoseinät ovat betonisandwich-elementtejä ja julkisivupintana on väribetoni tai tiililaatta. Kaikissa huoneistoissa on yleensä lasitetut parvekkeet.	Yleensä puurunkoinen ja julkisivu on lautaverhoiltu. Vesikattona on esim. murrettu harjakatto, joka on katettu tiili- tai peltikatteella. 2000-luvun alussa rakennusten koot suurimmillaan, sittemmin koko pienentynyt.

# Rakennuskannan mahdollisuudet ja rajoitteet

Vuosi / Tyyppi	Kerrostalot	Rivi- ja pientalot
<b>- 1959</b>	Usein hyvällä sijainnilla lähellä palveluja. Hissi saattaa puuttua, mikä heikentää esteettömyyttä. Pienet asunnot, asuntojen yhdistäminen voi olla hankalaa. Soveltuu yksinasuville ja palveluita tarvitseville.	Rakennukset tyyppillisesti hyvällä sijainnilla lähellä palveluita. Iso tontti, mahdollistaa täydennysrakentamisen ja esimerkiksi sukupolviasumisen. Tyyppillisesti useampia kerroksia ja kellari, mikä heikentää esteettömyyttä. Suuri korjaustarve ja mahdollinen puulämmitys vähentävät kysyntää. Soveltuu vanhaa rakennusta arvostaville, isoa pihaa arvostaville.
<b>1960–1979</b>	Suuremmat asunnot lisäävät joustavuutta. Tekninen kunto voi olla huono, etäämmällä sijaitsevilla taloyhtiöillä potentiaalinen rahoitus- ja konkurssiriski. Käyttöaste vaihtelee. Suurempien remonttien yhteydessä huoneistoja mahdollista jakaa pienemmiksi. Edullinen hankintahinta voi lisätä houkuttelevuutta.	Väljät tilaratkaisut mahdollistavat monenlaisen käytön. Usein yksikerroksisia, joten rakennuksen jakaminen useampaan asuntoon on kohtuudella mahdollista. Korjaustarve ja suuri energiankulutus voi vähentää kysyntää. Soveltuu useimmille sijainnista, tontin koosta ja mausta riippuen. Voi mahdollistaa asuntosijoittamisen (edullinen hankintahinta ja jaettavuus useampaan asuntoon).
<b>1980–1999</b>	Suurin osa kerrostaloista on rakennettu tänä aikana, joten tarjontaa on paljon. Sijainti vaihtelee, ja voi olla etäälläkin, mikä vähentää kysyntää. Suurempien remonttien yhteydessä huoneistoja mahdollista jakaa pienemmiksi. Esteettömyys osittain huomioitu.	1980-luvun asuntoja paljon rakennuskannassa, myös 1990-luvun asuntoja kohtalaisesti. Suhteessa vanhempiin asuntoihin nykyaikaisempi ja paremmassa kunnossa: suhteessa uudempaan edullisempi. Tämä asemointi voi lisätä houkuttelevuutta asunnon etsijöissä. Soveltuu usealle asukasprofiilille.
<b>2000–2023</b>	Laadukkainta ja halutuinta kerrostaloasumista. Lasitetut parvekkeet lisäävät asumisviihtyvyyttä, esteettömyys huomioitu hyvin. Kallis hankintahinta rajoittaa ostajajoukkoa.	Esteettömyysasiat huomioitu hyvin. Arvokkaampi hankintahinta ja suurehko koko rajaa potentiaalista ostajajoukkoa. Energiatehokkuus ja nykyaikaiset energiapuoljärjestelmät lisäävät houkuttelevuutta. Rakennusten määrä huomattavasti pienempi verrattuna aiempiin vuosikymmeniin. Soveltuu useimmille asukasprofiileille sijainnista ja tontin koosta riippuen.

# Asuntokannan resilienssi

- Resilienssi tarkoittaa kykyä sopeutua muutoksiin. Muutoksiin sopeutuva eli **resilientti asuntokanta** auttaa asuntokannan sopeutumisessa nykyiseen tarpeeseen. Kun asuntokanta vastaa paremmin kysyntään, niille toisaalta löytyy käyttäjiä, ja syntyy taloudellinen motiivi investoida rakennuksiin ja niiden ylläpitoon / kunnostukseen.
- **Toiminnallinen joustavuus** tarkoittaa monikäyttöisiä ja tarvittaessa myös muunneltavia asuntoja.
- **Asumisen hallintamuodot** ovat tyypillisesti omistusasuminen, vuokra-asuminen, osaomistusasuminen ja asumisoikeusasuminen. Tarjonnan ja kysynnän kohtaamisesta on huolehdittava.
- Tyypillisesti rakennukset on rakennettu tiettyyn paikkaan ja eikä niitä ole siirretty rakentamisen jälkeen. **Sijainnin joustavuutta** ei siis ole. Asuinrakennusten siirrettävyys voisi olla ratkaiseva sysäys rakentamiselle eli investointipäätökselle Jämsään.



FCG.

# 4. Toimenpiteet



# Toimenpidekokonaisuudet

## Yrittäjämönteinen asuntopolitiikka



## Vartin Jämsä



# Toimenpidekokonaisuus I

## Yrittäjämynönteinen asuntopolitiikka

- Profiilia Jyväskylän ja Tampereen välillä skarpattava, sillä potentiaalia riittää (erit. Tampere kasvaa ennätystahtia)
- Mielikuvissa Jämsän teollisuuden rinnalla olisi vahvistettava kuvaa Jämsästä toimivana asumisen ja yrittämisen ja elämysteollisuuden alueena
- Yrittäjämynönteisyyden eteen on tehtävä koko kaupunkikonsernissa töitä ja suunnata toimenpiteitä.
- Alueellisesta vuoropuhelusta, nopeudesta ja kokeiluista Jämsän yksi vahvuus.

**Toimenpide 1: Markkinointi- ja viestintäsuunnitelman laatiminen**

**Toimenpide 2: Sisäisten käytäntöjen ja ohjeistusten laatiminen yrittäjämynönteisyyteen**

**Toimenpide 3: Tietopaketti sijoittuville ja rekrytoiville yrityksille**

**TOIMENPIDE 1: MARKKINOINTI- JA VIESTINTÄSUUNNITELMAN LAATIMINEN.**

- Koskee kaikkia kaupungin toimialoja ja tukee asumisen potentiaalia vahvistamista ja markkinointia. Kaupunkikonsernin näkökulmasta on tärkeä käydä systemaattisesti läpi, miten tuodaan kaupungin potentiaali kaikissa kohtaamisissa esille (esim. rekrytointitilanteet).
- Markkinoinnin kohdentamisessa ja profiloinnissa huomioidaan selvityksessä esille nostetut Jämsän profiilit eri asukasryhmissä. Jämsän (suur)tapahtumissa ja sisääntuloväylillä tuodaan esille Jämsän potentiaali ja tarjonta.
- Kiinnostava tietopaketti Jämsän asumisen kohteista. Jämsän lähtömuuttajille kohdennettu markkinointi (esim. kysely ja tietopaketti asumisen ja toimivan arjen mahdollisuuksista).

**TOIMENPIDE 2: SISÄISTEN KÄYTÄNTÖJEN JA OHJEISTUSTEN LAATIMINEN YRITTÄJÄMYÖNTEISYYTEEN.**

- Maankäytössä, kaavoituksessa ja asumisen kehittämisessä toimitaan yritystarve edellä. Suunnittelussa kuunnellaan maankäytössä jo varhaisessa vaiheessa yritysten ja muiden tahojen tarpeita.
- Yrittäjät ja kuntakonserni tuodaan vahvemmin mukaan pohtimaan työntekijöidensä asumista. Esimerkiksi vapautuvan kerrostaloasuntokannan tulevaisuutta pohtiessa tulisi saattaa yritykset ja muut toimijat yhteen pohtimaan käyttöä ja potentiaali

**TOIMENPIDE 3: TIETOPAKETTI SIOITTUVILLE JA REKRYTOIVILLE YRITYKSILLE.**

- Pienyrittäjät ja yrityksen perustajat nostetaan mukaan asuntopolitiikassa omaksi kohde-ryhmäkseen.
- Yrityksille voidaan tarjota avaimet käteen tietopaketti, jossa tuodaan esille Jämsän potentiaali koko perheelle, asumismahdollisuudet, palvelut ja esimerkkilaskelmat, miksi muuttaa ja sijoittua Jämsään.
- Yrityksille voidaan tarjota houkuttelevia vuokratontteja, joka hyvitetään mahdollisessa kauppahinnassa ja tuoda esille Jämsän keskustan alueella esim. aluelämpö

# Toimenpidekokonaisuus II

## Vartin Jämsä

### Vartin Jämsä

- Vartin Jämsän toimenpiteet kattavat nykyiseen rakennuskantaan sekä maankäyttöön ja liikkumiseen liittyvät toimenpiteet.
- Toimenpiteiden tarkastelussa on keskitytty Vartin Jämsän alueelle, mutta useat toimenpiteet ovat sovellettavissa koko Jämsän alueella.



2023

Kaavoitettujen ja rakentamattomien tonttien täsmämarkkinointi kohderyhmälle

Viisas liikkuminen Jämsässä – tutkimushanke (erityisesti asema-Himos-yhteys)

”Asuntotinderin” toteutus Jämsän rakennuskannalle

Asemanseudun peruspalvelut kuntoon (mm. lämpimät odotustilat)

Korjausrakentamisen periaatteiden teko kerros- ja rivitaloyhtiöille

Katuverkon kehittämissuunnitelma (asemaneutu – Seppola – Jämsänkoski - Himos, joukkoliikenteen vaatimukset)

Asemanseudun kehittämissuunnitelma: täydennysrakentamisen määrä ja luonne, viheralueet, valaistus jne.

Selvitys: rakennusten kunnostusten yhteishankinnat ja yhteiset energiaratkaisut (yrittäjäyhteistyö)

Täydennysrakennuspotentiaalnin tarkempi selvitys: päivitystarpeet, alueelliset tyyppiratkaisut

2030

Asemanseudun katuverkon muutosten toteutus

Kehityshanke: Täydennysrakentamisen yhteishankkeet eri omistajien välillä

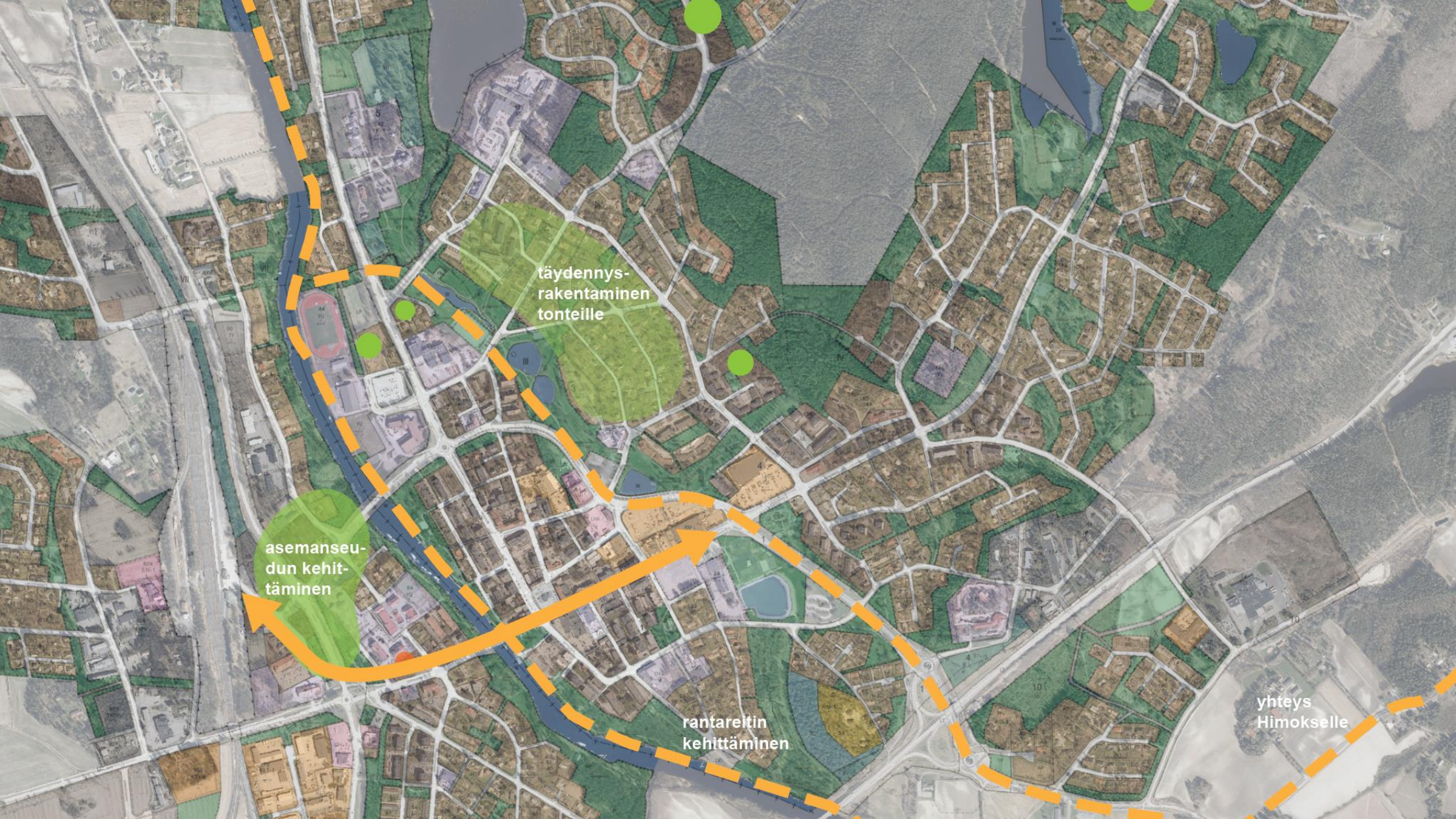
2025

Vajaakäyttöisten asuntojen käyttöasteen nostaminen innovatiivisilla hallinnan ja ylläpidon malleilla (yrittäjäyhteistyö)

Kevyenliikenteen ja virkistysreitistön kehittäminen (rantareitti, yhteys Himokselle / Säyryläntie)

Tuotteistettu talo + remontti – kokonaisuus (yrittäjäyhteistyö)

Rakentamattomien tonttien uudet innovatiiviset käyttömahdollisuudet (esimerkiksi siirrettävät rakennukset). Kehityshanke yhteistyössä paikallisten yrittäjien kanssa.



täydennys-  
rakentaminen  
tonteille

asemansu-  
odun kehittäminen

rantareitin  
kehittäminen

yhteys  
Himokseksi

FCG.

# 5. Kohti tulevaa

# Mitä seuraavaksi?

- Työ on ensimmäinen osa SASU-hanketta (Sujuvan asumisen palvelut tukemassa yrittämistä, työtä ja sijoittautumista). Hanke kestää vuoden 2025 loppuun. Hankkeen tavoitteet ovat:
  - Asumisen ja sijoittautumisen uudet palvelumallit ja niiden kokeilut
  - Asumalla ja sijoittautumalla uutta työtä, yrittäjyyttä ja yritystoimintaa
  - Asumisen tulevaisuus ja uudet innovaatiot
  - Uudet asumisen viestintämallit
- Työssä rakennettua tietoperustaa syvennetään SASU-hankkeen seuraavissa vaiheissa.

FCG.