

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMA 2016 - 2025

Uuden asuinalueet

1. OHJELMAN TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Ajankohtaisia maankäyttöön liittyviä asioita käsittelevä tekniikan- ja ympäristön toimialan sisäinen työryhmä – maankäyttöryhmä - on tarkistanut maankäytön toteuttamisohjelman seuraavalle 10 vuoden ajanjaksolle. Maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteena ja tarkoituksena on ohjata asuntotuotantoon tarkoitetun maankäytön toteuttamisprosessia. Toteuttamisprosessi käsittää maanhankinnan, kaavoituksen, kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen sekä tonttien luovutuksen. Maankäytön toteuttamisohjelma tähtää asuntotuotantotavoitteiden mukaisen tonttivarannon luovutukseen ja ylläpitoon.

Ohjelma on lisäksi tarkoitettu käytettäväksi kuntasuunnittelun yhtenä lähtökohtana niin, että eri hallintokunnilla olisi ajan tasalla oleva käsitys kaupungin lähivuosien rakentumisesta, jolloin hallintokunnat voisivat suunnitella palvelutuotannon järjestämisen. Kaupunginhallitus voi ohjelman perusteella arvioida taloudelliset edellytykset kaupunkirakenteen laajentamiselle.

Maankäytön toteuttamisohjelmassa käsitellään tulevien vuosien asuntorakentamista (omakoti-, rivi- ja kerrostalorakentamista) kaupungin omistamilla alueilla sekä maankäyttösopimuksilla toteutettavia asuntotuotantoon osoitettuja yksityisten omistuksessa olevia alueita. Lisäksi toteuttamisohjelmassa käsitellään asuntotuotanto- ja tontinluovutustavoitteiden toteutumista. Vuosittain toteutetuista asunnoista noin 70 % sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille. Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien toteutuminen tasaa kysyntähuippuja rakentamisen ollessa vilkasta.

Maankäytön toteuttamisohjelman liitteenä olevassa taulukossa on esitetty seuraavan kymmenvuotisjakson tavoitteellinen asuntotonttien luovutusohjelma. Ohjelma tarkistetaan vuosittain siten, että jakson kolmen ensimmäisen vuoden tavoitteet on pyritty arvioimaan loppuvuosia tarkemmin. Ohjelma on luonteeltaan ohjeellinen. Alueiden toteutusjärjestys saattaa vaihtua eivätkä alueiden tontti- tai asuntomäärät ole täysin oikeita. Myös kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu eri alueilla eritasoisten suunnitelmien pohjalta. Arviot antavat vertailupohjan kustannusten suuruusluokasta ja eri alueiden välisistä eroista.

Maankäyttöryhmässä ohjelmaa ovat valmistelleet:

kaavoituspäällikkö Anne Jarva
kaupungingeodeetti Marko Kankare
suunnittelija Pekka Karvonen
yleiskaavasunnittelija Hannu Lindqvist
suunnittelupäällikkö Kari Pulkkinen
maanmittausinsinööri Janne Viljanen

2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

2.1. Päätöksiä ja ohjelmia

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Hyvinkäälle kaupunkistrategian kaudelle 2009–2012. Strategiassa on määritelty, millainen paikka Hyvinkään halutaan olevan vuonna 2017, jolloin kunta täyttää 100 vuotta. Asumisen osalta strategiassa painotetaan viihtyisyyden lisäämistä sekä asumisen vaihtoehtojen monipuolistumista:

- Hyvinkää panostaa kaupungin asukkaiden viihtyvyyteen ja monipuolisen asuntotarjonnan kehittämiseen, mikä osaltaan vahvistaa tunnetta Hyvinkää-yhteisöön kuulumisesta.
- Hyvinkää kehittää asuntotuotantoa, joka huomioi eri-ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien kuntalaisten tarpeet, erityisesti vuokra-asuntotuotantoa lisätään.
- Kaupungissa kehitetään sekä uusia että vanhoja asuinalueita käytettävissä olevien resurssien puitteissa.
- Yhdyskuntasuunnittelussa asuntotarjontaa ja palveluverkostoa tulee kehittää siten, että ne tukevat toisiaan.

Kaupunginvaltuusto on 22.3.2010 hyväksynyt Tekniikan ja ympäristön strategian 2010 - 2017, jonka mukaan toimialan visio vuoteen 2017 on:

- Hyvinkää on kasvava, puhdas, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä kaupunki, joka tarjoaa mahdollisuudet monipuoliselle asumiselle ja yritystoiminnalle. Eheässä yhdyskuntarakenteessa kuntalaiset elävät sopusoinnussa ympäristönsä kanssa.

Kaupunginvaltuusto on 26.4.2010 hyväksynyt Hyvinkään kaupungin asuntopoliittisen ohjelman vuosille 2010 – 2013. Ohjelma sisältää asuntopoliittikan yleiset periaatteet ja sen tavoitteet perustuvat kaupungin strategiaan ja väestötavoitteeseen. Ohjelma on tarkoitus tarkistaa valtuustokausittain. Asuntoalueiden maankäytön toteuttamisohjelma on osaltaan tarkoitettu ohjaamaan asuntopoliittisen ohjelman käytännön toteutusta. Toimenpiteiksi ohjelma linjaa kaavoitukselle ja maankäytölle seuraavasti:

- Yleiskaava saatetaan ajan tasalle, jotta väestöennusteen ja asuntotarvelaskelmien mukainen kasvu voidaan sijoittaa yhdyskuntarakenteessa järkevästi.
- Asemakaavoituksella luodaan erilaisia asumisodotuksia tyydyttävä tonttivaranto ja edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Jatketaan uusien asuntoalueiden maankäytön toteuttamisohjelman laatimista kaavoituksen, maapolitiikan, kunnallistekniikan ja palveluverkon yhteensovittamiseksi.
- Jatketaan suunnitelmien mukaista raakamaan hankintaa kestävästä yhdyskuntarakennetta tukevan tonttitarjonnan turvaamiseksi.
- Tontinluovutuksella edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.
- Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus pyritään pitämään vähintään 30 % koko asuntokannasta.
- Kaavoituksessa varataan maa-alueita tai tontteja hoitokoti-/hoitolaitoskäyttöön.

Kaupunginvaltuuston 22.3.2010 tarkistaman väestötavoitteen mukaan Hyvinkäällä vuonna 2030 olisi 53 300 asukasta. Asuntorakentamistarpeesta noin puolet voidaan arvioida aiheutuvan väestönkasvusta ja puolet asumisväljyyden kasvusta.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskustaaajan osayleiskaavan 16.4.2012. Osayleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittymistä vuoteen 2030. Osayleiskaava tuli voimaan 26.11.2014 korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä kaavan hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset.

Vuoden 2016 talousarviossa on sitovaksi määritelty 57 tontin luovutustavoite (sisältää 50 omakotitonttia, 4 rivi- ja kerrostalotonttia sekä 3 yritystonttia). Vuonna 2012 järjestetyn Hangonsillan alueen ideakilpailun perusteella on vuosina 2013 - 2014 laadittu yleissuunnitelma ja kortteleiden viitesuunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi. Alustavasti on arvioitu, että alueelle toteutetaan asuntoja noin 1500 - 2000 asukkaalle. Asemakaavoitus on käynnistetty syksyllä 2014. Keväällä 2015 käynnistettiin yhteistyökumppaneiden haku alueen ensimmäisiin asuntokortteleihin ja haun perusteella valittiin syyskuussa 2015 ensimmäisiin asuntokortteleihin yhteistyökumppanit. Ensimmäisen osa-alueen asemakaavan on arvioitu valmistuvan vuonna 2016. Alueen kunnallistekniikan ja esirakentamisen toteutus on ohjelmoitus alkavaksi vuonna 2016 ja ensimmäisten asuinrakennusten kesällä / syksyllä 2017.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus 2012–2015 (MAL-sopimus) allekirjoitettiin Helsingin seudun 14 kunnan ja Helsingin seudun liikennekuntayhtymän sekä valtion välillä kesäkuussa 2012. MAL-sopimuksessa on esitetty mm. seudun asuntotuotantotavoitteet siten, että 20 % kuntien uudistuotannosta tulisi olla valtion tukemaa asuntotuotantoa (vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja). Tällä pyritään edistämään työvoiman saatavuutta, jota liian korkeat asumiskustannukset ovat jo alkaneet vaarantaa. Lisäksi tulee huolehtia erityisryhmien ja muiden tukea asumisessaan tarvitsevien väestöryhmien asumistarpeista. Sopimuksessa lähtökohtana on, että Hyvinkään asuntotuotantotavoite olisi keskimäärin 300 asuntoa vuodessa. Tästä vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta tulisi keskimäärin 60 asunnon olla valtion tukemaa tuotantoa.

MAL-sopimusta täydennettiin 25.8.2014 siten, että kunnat sitoutuvat lisäämään asuntotonttien kaavoitusta vuosina 2016–2019 kerrosalana mitattuna noin 25 %. Sopimuksen allekirjoituspöytäkirjan mukaan kunnat sopivat vuoden 2014 loppuun mennessä tavoitteen jakautumisesta kuntien kesken ottaen huomioon olemassa oleva kaavavaranto. Hyvinkäällä kaavoituksen lisääminen 25 %:lla tarkoittaa aiemman tavoitteen 23 825 k-m² nostamista 29 781 k-m²:iin. Vuoden 2016 talousarvioon onkin esitetty sitovaksi tavoitteeksi MAL-aiesopimuksen velvoitteiden täyttäminen siten, että vuosittain kaavoitetaan 30 000 k-m² asuntokerrosalaa (kolmen vuoden liukuva keskiarvo). MAL-sopimus vuosille 2016 - 2019 on valmistelussa ja siinä sovitaan myös uusista kuntakohtaisista asuntotuotantotavoitteista.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.9.2009 Hyvinkään energia- ja ilmastostrategian 2009 – 2016 ja energiatehokkuusohjelman 2009 – 2013, jossa yhdyskuntarakenteen osalta Hyvinkään kaupunki:

- Edistää kestävästä kehityksestä mukaisen, eheän yhdyskuntarakenteen syntyä ja säilymistä. Ehea yhdyskuntarakenne mahdollistaa autoriippuvuuden vähenemisen, parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja mahdollisuuksia käyttää kevyttä liikennettä lähiliikenteessä sekä minimoi energia- sekä vesi- ja viemäriverkostojen pituudet.
- Edistää toimillaan palveluiden säilymistä ydinkeskustassa ja aluekeskuksissa.
- Edistää uusien asuinalueiden liittymistä kaukolämpöverkkoon.
- Pyrkii ohjaamaan uuden asutuksen asemakaava-alueelle ja kyläalueille.

2.2. Asuntorakentamisen lähiajan näkymiä

Asuntorakentamisen määrä (valmistuneet asunnot) on Hyvinkäällä vaihdellut viime vuosina voimakkaasti. Asuntorakentamisen määrä putosi vuosina 2009 – 2010 noin puoleen vuosituhannen alkupuolen tilanteesta. Vuosina 2011 ja 2012 asuntorakentamisen määrässä palattiin kutakuinkin vuosituhannen alkupuolen keskimääräiselle tasolle. Vuonna 2013 puolestaan valmistui poikkeuksellisen paljon asuntoja, yhteensä 363 asuntoa. Tähän vaikutti erityisesti keskustahankkeiden yhteydessä toteutuneet asuinkerrostalokohteet. Vuonna 2014 valmistui jälleen selvästi vähemmän asuntoja, yhteensä 211 asuntoa. Arvion mukaan vuonna 2015 valmistuu noin 320 asuntoa.

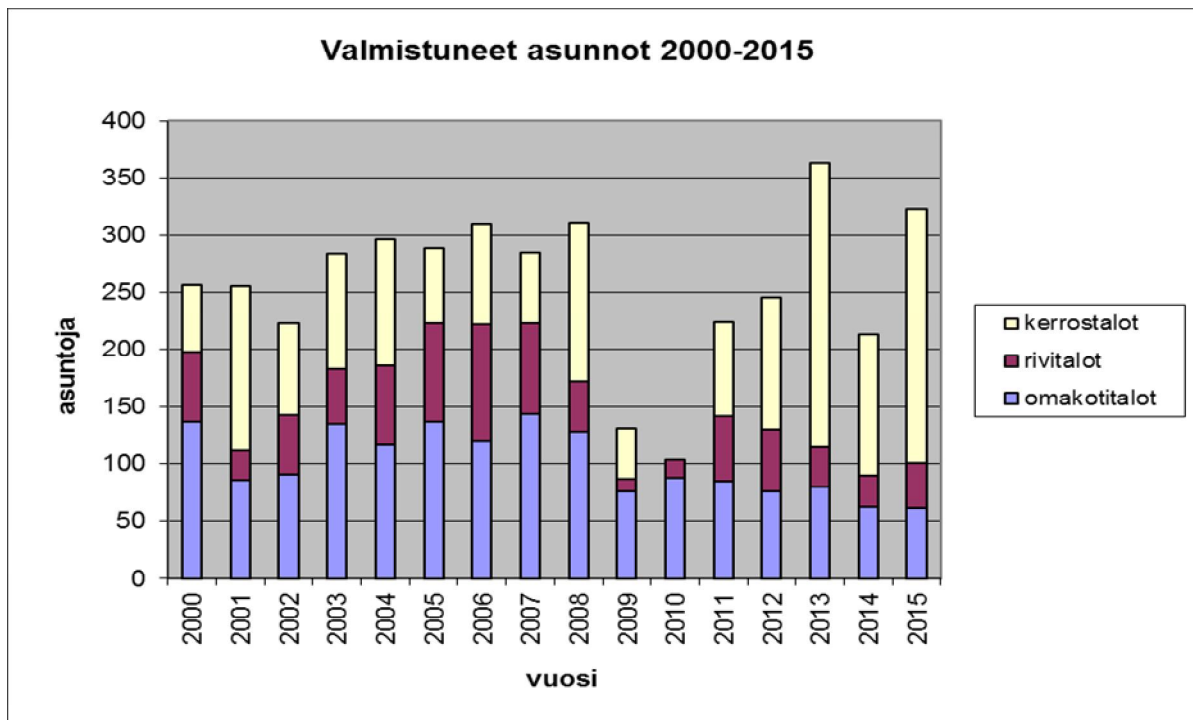
Asuntorakentamisen lähitulevaisuuden yleisnäkymät pysyvät yleinen taloustilanne huomioiden edelleenkin epävarmoina. Epävarma taloustilanne on viime vuosina vaikuttanut erityisesti omakotitonttien kysynnän voimakkaaseen heikkenemiseen. Yhtiömuotoinen valtion tukema asuntotuotanto on viime vuosien aikana kuitenkin selvästi lisääntynyt. Erityisesti korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon on luovutettu ja varattu tontteja. Kaupungin tavoitteena on suhdannevaihteluista huolimatta pitää koko ajan yllä valmiudet vastata vallitsevaan kysyntään. Asuntotuotantoon sopivien tonttien varanto on keskustan ulkopuolella hyvä ja riittävän monipuolinen. Myös keskustan läheisyydessä asuntotonttivaranto on kohtuullinen ja lisäksi on vielä toteutumatta joitakin varattuna tai luovutettuna olevia tontteja.

2.3. Asuntotuotanto, tontinluovutus ja tonttivaranto

Kaupungin asuntotuotannossa on viime vuosina tavoiteltu keskimäärin noin 300 asunnon vuosittaista valmistumisvauhtia. Lähtökohtana on ollut, että tästä noin 300 asunnon tavoitteesta noin 70 % rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille ja noin 30 % rakentuisi maankäytösopimusalueille sekä muille yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Maankäytön toteutusohjelmassa on kerros- ja rivitalotonttien luovutustarvetta arvioitaessa lähtökohtana käytetty noin 200 asunnon vuosituuotantoa kaupungin luovuttamille tonteille. Omakotitonttien osalta lähtökohtana on ollut, että rakentajille luovutetaan vuosittain 50 tonttia. Kysynnän ja väestönkasvun edellyttäessä sekä kunnallistekniikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voi luovutusmäärä olla korkeampikin. Kaupungin tonttivaranto on varsin hyvässä kunnossa. Mikäli tavoitteena on jatkossakin noin 300 asunnon vuosittainen valmistumisvauhti, riittää kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen tonttivaranto (kerros-, rivitalo- ja omakotitontit) noin 7 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien yli 10 vuoden tarpeisiin.

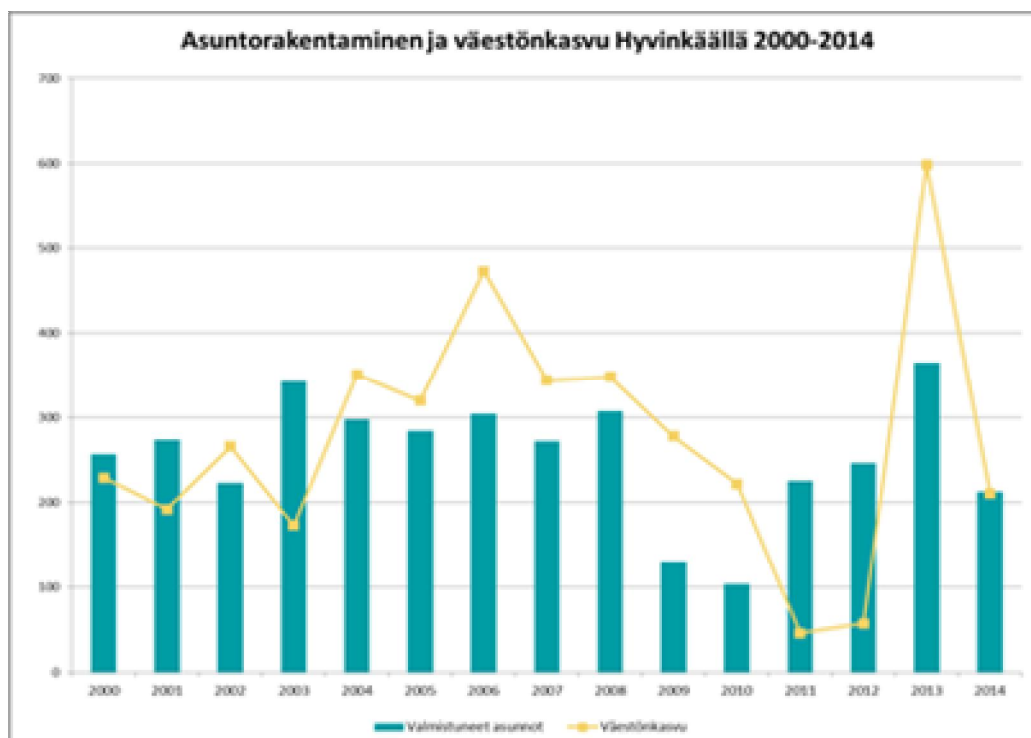
Asuntotuotanto ja väestönkasvu

Asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa merkittävästi kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne. Asuntotuotannon määrä on vaihdellut 2000-luvulla voimakkaasti, eikä asuntotuotannossa ei ole viime vuosina saavutettu tavoiteltua noin 300 asunnon keskimääräistä vuosittaista valmistumista. Vuodesta 2000 lähtien on valmistunut keskimäärin hieman yli 250 asuntoa vuodessa, vaihtelun ollessa 103 asunnosta 363 asuntoon. Keskimääräisestä asuntojen valmistumistavoitteesta on toteutunut siten noin 85 prosenttia. Valmistuneista asunnoista on rivi- ja kerrostaloasuntoja ollut noin 60 % ja omakotitaloja noin 40 %. Vuosina 2000 – 2015 valmistuneiden kerros-, rivitalo- ja omakotitalojen määrä on esitetty alla olevassa kaaviossa. Vuoden 2015 osalta kaavioissa on arvio toteutuvista asunnoista.



Kaavio: Valmistuneet asunnot vuosina 2000 – 2015.

Asuntorakentamisen määrä vaikuttaa väestönkasvuun ja päinvastoin. Kun 2000 –luvulla on vuosittain valmistunut keskimäärin hieman yli 250 asuntoa vuodessa, on asukasluku on samaan aikaan kasvanut vuosittain keskimäärin noin 270 asukkaalla. Vuosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin olleet suuria. Asuntorakentamisen suhteen poikkeuksellisen hiljaisia vuosia 2009 - 2010 seurasi kaksi erittäin heikon väestönkasvun vuotta. Asuntorakentaminen elpyi hiljalleen vuosina 2011 - 2012 ja vuonna 2013 asuntoja syntyi lähes ennätystahtiin, mikä näkyi välittömästi poikkeuksellisen korkeana väestönkasvuna. Alla olevassa kaaviossa on esitetty valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä ja väestönkasvu eri vuosina.

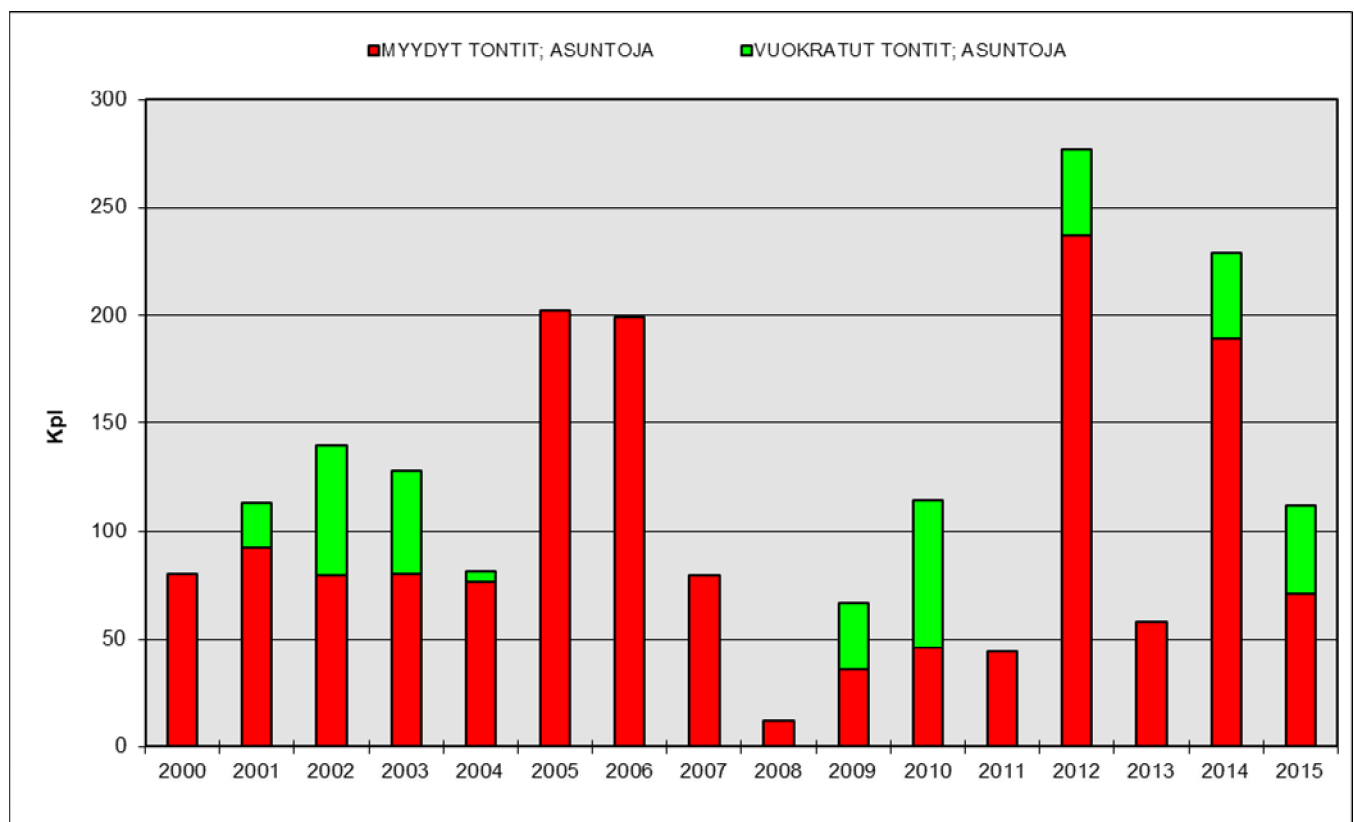


Kaupungin viimevuosien kehitykseen perustuva trendiennuste ennakoi noin 0,5 prosentin (230 henkilön) vuosittaista väestönkasvua. Maankäytön toteuttamishjelma 2016 - 2025 mahdollistaa selvästi viimevuosien toteumaa runsaamman asuntorakentamisen. Pääpiirteittäin toteutuessaan ohjelma tarkoittaa, että Hyvinkään väestönkasvu kiihtyy lähivuosina selvästi trendiennustetta suuremmaksi. Väestönkasvun hiljentyminen puolestaan vaikuttaisi suunniteltuihin tonttien luovutusajankohtiin ja tätä kautta uusien alueiden rakentumistahtiin.

Tonttien luovutus asuntorakentamiseen

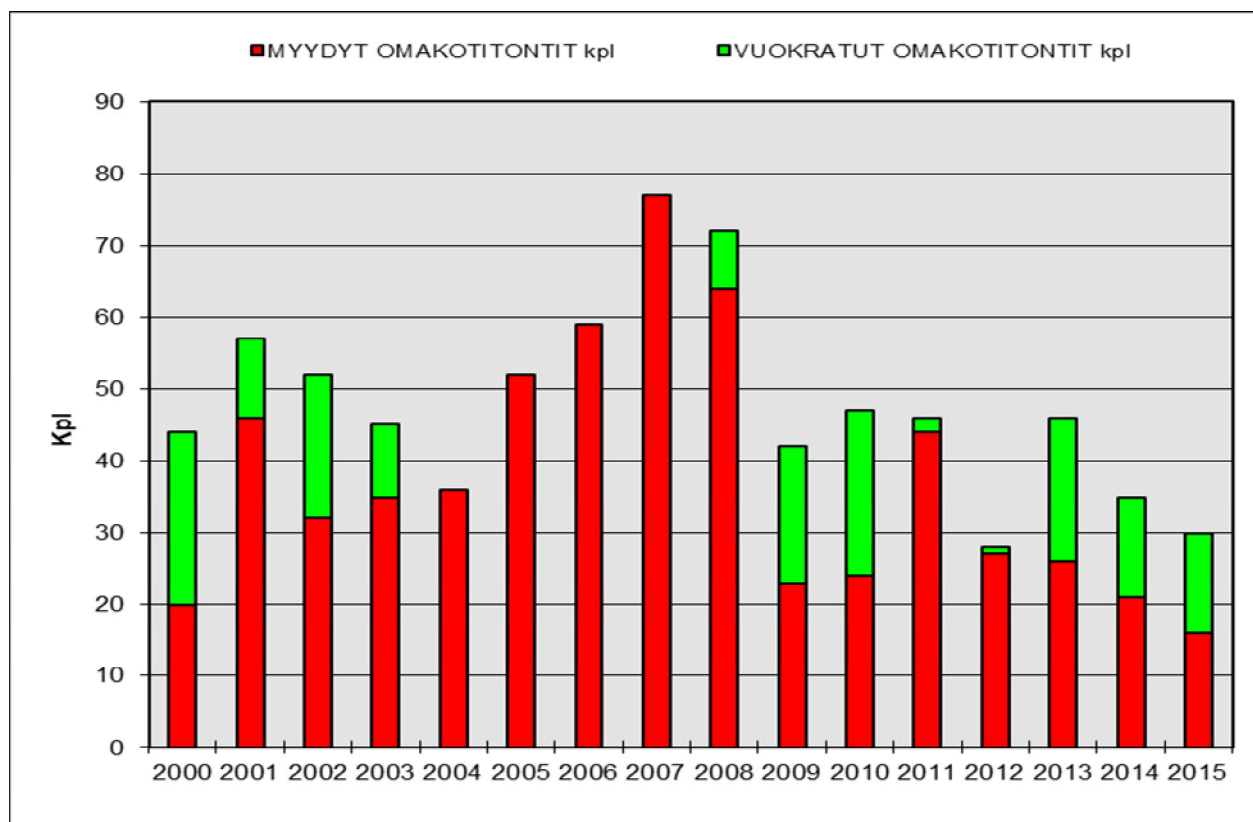
Asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen on kytköksissä tontinluovutustavoitteisiin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja sitä kautta tontinluovutustavoitteiden toteutumiseen. Jotta tavoitteiden mukainen asuntomäärä voitaisiin saavuttaa, edellyttäisi se keskimäärin 200 – 250 asuntoa vastaavan tonttimäärän luovuttamista vuosittain. Vuodesta 2000 lähtien on rakentajille luovutettu vuosittain keskimäärin 170 asuntoa vastaava tonttimäärä vaihtelun ollessa 84 asunnosta 305 asuntoon. Vuonna 2015 tullaan arvion mukaan luovuttamaan noin 145 asuntoa vastaava tonttimäärä.

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on 2000-luvulla luovutettu keskimäärin 6 tonttia / vuosi ja vuosittaiset luovutusmäärät ovat vaihdelleet 1 tontista 13 tonttiin. Asuntoja luovutetuille kerros- ja rivitalotonteille on sijoittunut keskimäärin 121 vaihtelun ollessa 12 asunnosta 277 asuntoon. Vuosina 2000 – 2015 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty alla olevassa kaaviossa. Vuoden 2015 osalta kaaviossa on arvio luovutusmäärästä.



Kaavio: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuntoina vuosina 2000 - 2015

Omakotirakentamiseen on 2000-luvulla luovutettu keskimäärin 48 tonttia / vuosi ja vuosittaiset luovutusmäärät ovat vaihdelleet 28 tontista 77 tonttiin. Vuosina 2000 - 2015 luovutetut omakotitontit on esitetty alla olevassa kaaviossa. Vuoden 2015 osalta kaaviossa on arvio luovutusmäärästä.



Kaavio: Luovutetut omakotitontit vuosina 2000 – 2015

Tonttivaranto

Kaupungin omistuksessa on kerros- ja rivitalo rakentamiseen tarkoitettua asemakaavavarantoa yhteensä noin 1300 asunnolle, joista noin 600 on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalo rakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Maankäyttösopimusalueilla (Tiilirinne ja Tienhaarankadun alue) on yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen tarkoitettua kerrosalaa yhteensä noin 50 asunnolle. Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen tarkoitettu tonttivaranto on ydinkeskustan ulkopuolella hyvä ja riittävän monipuolinen. Myös ydinkeskustan tuntumassa asuntotonttivaranto on varsin hyvä. Asemakaavoitus Hangonsillan alueella on aloitettu ja ensimmäisessä vaiheessa laadittavat asemakaavat mahdollistavat alueelle noin 400 asunnon toteuttamisen. Asuntorakentamisen aloittaminen on ohjelmoitu vuodelle 2017. Myöhemmässä vaiheessa laadittavat asemakaavat mahdollistavat Hangonsillan alueelle vielä noin 800 asunnon toteuttamisen.

Vuonna 2016 on tavoitteena luovuttaa yhteensä 50 omakotitonttia. Tontteja luovutetaan Metsäkaltevan alueelta (Kravunrinne / Lehtikorpi / Kaltevankulma) sekä Tanssikallion itäosasta. Seuraavina vuosina omakotitonttien luovutukset painottuvat edelleen Metsäkaltevan alueelle, jotta alueelle tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää ja että alueelle syntyisi edellytykset palveluiden sijoittumiselle. Asemakaavan mukaista omakotitonttivarantoa kaupungilla on yhteensä noin 375 kpl. Vireillä olevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 245 omakotitonttia. Tonttivaranto keskittyy Metsäkaltevan alueen lisäksi Nummenmäkeen.

3. TAVOITTEET JA TARVITTAVAT RESURSSIT

Asuntotuotantoon luovutettavat tontit syntyvät pitkän tuotantoprosessin tuloksena. Tuotantoprosessin sujuvuuden varmistamiseksi on huolehdittava resurssien riittävydestä koko prosessiin osallistuvan ketjun osalta. Luovutustavoitteiden toteutumisen mahdollistamiseksi tulee olla vaihtoehtoisia alueita suunnittelun kohteena. Maanhankinnan lisäksi tulee varautua alueiden toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Vuosittain luovutettavien tonttien olisi hyvä olla rakennettavissa mahdollisimman aikaisin keväällä ja varattavissa edellisenä syksynä. Tämän vuoksi koko rakentamisen suunnittelu- ja valmistelutyö tulisi edetä siten, että kunnallistekniikan yleissuunnittelu tehtäisiin yhtä aikaa asemakaavoituksen kanssa ja rakentaminen voitaisiin aloittaa jo tonttien luovutusvuotta edeltävän vuoden puolella.

3.1. Maanhankinta

Maanhankinnan tulee olla pääpiirteissään ratkaistu vähintään viisi vuotta ennen alueen luovuttamista rakentajille, jotta pohjakartan valmistamiseen, asemakaavan laatimiseen, kiinteistöjen muodostamiseen sekä kunnallistekniikan suunnitteluun ja toteuttamiseen jää riittävästi aikaa. Lähimpien vuosien rakentamisalueilla maanomistus on pääosin kaupungilla. Toistaiseksi maanhankinta on onnistunut vapaaehtoisin keinoin, mutta jatkossa saattaa syntyä tilanteita, joissa tarvitaan esim. lunastusten käyttämistä.

Maanhankintaa tulee jatkaa suunnitelmallisesti, jotta varmistetaan tonttien luovutusmahdollisuudet myös tulevaisuudessa. Maanhankinnan turvaaminen tarkoittaa noin 1,5 M€ määrärahan varaamista vuosittain budjettiin raakamaan hankintaan. Maanhankinta kohdentuu tulevina vuosina keskustaajaman osayleiskaavan tarkistuksen mukaisille kaupungin laajenemisalueille.

3.2. Kaavoitus

Keskustaajaman osayleiskaava hyväksyttiin keväällä 2012. Kaavassa osoitetaan tulevat kasvusuunnat ja täydennysrakentamisalueet vuoteen 2030 asti.

Kaavoituksen tärkeimpiä lähivuosien tavoitteita asuntotuotannon kannalta ovat:

- Metsäkaltevan alueen asemakaavoitusta jatketaan tulevien vuosien tarpeet huomioon ottaen keskustaajaman osayleiskaavan ja vuonna 2013 päivitetyn yleissuunnitelman mukaisesti
- Hangonsillan alueen asemakaavoitus on aloitettu vuonna 2014 laaditun kaavarungon pohjalta. Keskeisten asuntokortteleiden asemakaavat laaditaan ns. kumppanuusmenettelyllä toteuttajien kanssa.
- Muita keskustaajaman täydennysrakentamiskohteita ovat Marjamäenkadun alue sekä Riihimäenkadun ja Väinölänkadun välinen alue Paavolassa.
- Palveluasumiselle osoitetaan kohteita Metsäkaltevassa sekä eri puolilla keskustaajamaa tarvetta vastaavasti. Osana Sonnimäen asemakaavoitusta tutkitaan palveluasumisen sijoittamista Sairaalankadun varteen.

Maanhankinnan edistyessä keskustaajamaa täydennetään seuraavilla alueilla:

- Kaskelan pientaloalue
- Kittelän alueen jatke
- Kenraalinkulman alueen laajennus

Keskustaajaman osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu seuraavat alueet, joilla käyttötarkoitus tulisi muuttaa asumiseksi:

- Teollisuuskatu Kerkkolankadun ja Munckinkadun välillä
- Variojankadun pohjoispuoli
- Muottikadun ja Hangonradan välinen alue
- Pajatien luoteispuoli

Asemakaavoitusprosessiin on syytä varata kohteesta riippuen 2 – 3 vuotta. Mahdolliset valitukset viivästyttävät kaavojen lainvoimaisuutta. Asemakaavoitukseen liittyy usein myös ns. rakentamishjeiden laatiminen hyväksymiskäsittelyineen. Kaavoitus tehdään pääosin kaavoitusyksikön omana työnä. Hangonsillan alueella asemakaavoja laaditaan yhteistyössä toteuttajakumppaneiden kanssa.

3.3. Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää paitsi kaavoitusprosessiin liittyvää yleissuunnittelua myös katu- ja vesihuoltosuunnitelmien laatimista sekä hyväksymiskäsittelyä. Tämä tapahtuu omakotialueilla yleensä samana vuonna kuin tontit tulevat haettaviksi. Muilla alueilla suunnittelu etenee rakentamistarpeen mukaan.

Uusien asuntoalueiden katu- ja vesihuoltoverkoston sekä puistoalueiden rakentamiseen joudutaan varaamaan vuositasolla 3,5...5,3 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat noin 27 000...45 000 €/omakotitontti (100...180 €/kerros-m²) ja noin 4 800...11 000 €/rivi- tai kerrostaloasunto (70...140 €/kerros-m²). Kustannuserojen ja määrärahatarpeen vuosittaiseen vaihteluun vaikuttaa luovutettavan alueen sijainti ja etäisyys muusta yhdyskuntarakenteesta sekä rakennettavan alueen maaperän soveltuvuus rakentamiseen.

Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin vaikuttaa myös alueiden hulevesien hallitun johtamisen ja käsittelyn toteuttaminen.

Alueiden liittäminen kaupungin infrastruktuuriin edellyttää usein vesihuollon runkolinjojen, kokoojakatujen ja myös siltojen rakentamista.

Nummenmäen alueella tarvittavien melusuojausten toteuttaminen tulee vaatimaan resursseja ja Hangonratapihalla kustannuksia syntyy orsiveden kuivattamisesta ja maaperän puhdistamisesta sekä mittavista massanvaihdosta. Melusuojaus ja maaperän puhdistaminen sekä orsiveden kuivattaminen edellyttävät suunnittelua sekä mahdollisesti erillistä lupamenettelyä, johon tulee varata riittävästi aikaa. Maaperän puhdistaminen vaatii lupamenettelyn lisäksi tarkoin suunniteltua ja valvottua puhdistusprosessia.

Kunnallistekniikan rakentamistarvetta arvioitaessa on otettava huomioon myös yritysalueiden edellyttämä noin 1,0 milj.€/vuosi ja asemakaavoituksen myötä mahdollisesti rakennettavaksi tulevat yksityisessä omistuksessa olevat alueet. Ydinkeskustan ja liikenneverkon kehittäminen vaatii myös kunnallistekniikalta merkittävää panostusta. Lisäksi on huolehdittava vanhojen asuinalueiden kunnallistekniikan saneerauksesta.

3.4. Palvelut

Uusien alueiden rakentamiskustannusten lisäksi tulee varautua kunnallisten palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin. Uusille asuinalueille esim. Metsäkaltevaan toteutettavan palveluverkon lisäksi tulee varautua olemassa olevan palveluverkon kehittämiseen. Palvelutuotannon järjestämisen ja kaupallisten palvelujen syntyminen kannalta on edullista rakentaa yksi alue kerrallaan. Toisaalta täydennysrakentamisessa on otettava huomioon mm. nykyisten koulujen oppilaspaikkojen sekä päiväkotipaikkojen tarjonta. Alueen rakentumisen nopeus vaikuttaa myös joukkoliikenteen taloudellisiin toimintaedellytyksiin.

4. TOTEUTTAMINEN

4.1. Kerros- ja rivitalotuotanto

Kerros- ja rivitalo rakentamiseen tarkoitettuja tontteja on tällä hetkellä varattuna tai luovutettuna rakennusliikkeille tai rakennuttajille noin 300 asuntoa varten. Näiden lisäksi valmiin kunnallistekniikan piirissä on noin 600 asuntoa vastaava tonttimäärä. Tonttien luovuttamisessa pyritään välttämään tuotantomuodoltaan yksipuolisten asuinalueiden syntymistä.

- Kuutamopuiston alue on ollut rakentamisen kohteena jo pidempään. Alueelta on luovutettavissa muutama kerros- / rivitalotontti.
- Mansikkamäen alueelle kunnallistekniikka valmistui vuoden 2009 aikana ja tonttien luovutus käynnistyi. Alueelta on luovutettu viimeiset kerrostalotontit vuonna 2015.
- Kankurinkulman alueella rakentaminen jatkuu kortteleissa 423 ja 426.
- Tehtaankulman alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keväällä 2014 ja kerrostalojen rakennustyöt alueella ovat alkaneet. Alueelta on luovutettavissa 3 kerrostalotonttia.
- Metsäkaltevan alueella kunnallistekniikkaa on rakennettu jo muutaman vuoden ajan ja alueella on useita kerros- ja rivitalotontteja valmiin kunnallistekniikan piirissä.
- Hangonsillan alueella asuntorakentaminen on ohjelmoitu alkavaksi vuonna 2017.

Yhtiömuotoisten tonttien myynnistä on saatu tuloja keskimäärin 1,0 milj. €/vuosi. Vastaavasti kustannukset ovat olleet vuosittain noin 1,0 milj. €.

4.2. Kohtuuhintainen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotanto

Valtion ja kuntien välisen MAL-aiesopimuksen mukaan Helsingin seudun kuntien uudistuotannosta tulisi olla 20 % valtion tukemaa asuntotuotantoa. Hyvinkään osalta tämä tarkoittaa, että tavoitteen mukaisesta 300 asunnon vuosittaisesta valmistusmäärästä tulisi olla keskimäärin 60 asuntoa ARA:n tukemaa asuntotuotantoa. Kaupunginvaltuusto on asettanut vuonna 2009 tavoitteen, että Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy toteuttaa uuden vuokratalon joka toinen vuosi. Kaupungilla on hyvä ja monipuolinen ARA- tuotantoon soveltuva tonttivaranto.

ARA:n (Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus) tukema asuntotuotanto oli Hyvinkäällä pitkään varsin vähäistä. Kahden viime kahden vuoden aikana valtion tukemaan asuntotuotantoa on

käynnistynyt kuitenkin varsin paljon ja näyttää siltä, että ARA:n tukema rakentaminen jatkuu myös lähivuosina.

Vuonna 2014 luovutettiin Mansikkamäen alueelta tontti Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:lle ja kyseiselle tontille on valmistunut 35 asunnon vuokratalo kesällä 2015. Lisäksi kaupunki on luovuttanut vuonna 2015 kaksi tonttia korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa varten A-Kruunu Oy:lle sekä yhden tontin asumisoikeustuotantoa varten Avain Asumisoikeus Oy:lle. Näiden tonttien rakentaminen on käynnistynyt ja kohteet valmistunevat vuoden 2016 aikana. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä noin 80 vuokra-asuntoa ja 25 asumisoikeusasuntoa. Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy:lle on myös varattu tontti Metsäkaltevan alueelta, jolle on suunnitteilla yhteensä noin 50 vuokra-asuntoa. Kun vielä huomioidaan, että Hangonsillan alueelle on tulossa kohtuullinen määrä valtion tukemaa asuntotuotantoa, näyttää tilanne seuraavien vuosien osalta varsin hyvältä.

4.3. Omakotirakentaminen

Omakotirakentaminen kohdentuu seuraavina vuosina Metsäkaltevan alueelle. Vuonna 2016 luovutetaan arvion mukaan 25 tonttia Lehtikorven / Kravunrinteen / Kaltevankulman alueilta. Lisäksi luovutetaan Tanssikallion itäosasta jäljellä olevat 25 tonttia.

Seuraavan nelivuotisjakson omakotitonttien luovutustavoite:

<i>vuosi</i>	<i>alue</i>	<i>kpl</i>	<i>kustannusvaikutukset</i>	<i>tulot</i>
2016	Kaltevankulma+aik. alueet	25	-	1,00 milj. €
	Tanssikallio itä	25	-	1,25 milj. €
2017	Kaltevankulma+aik. alueet	27	-	1,08 milj. €
	Palojoen varsi	23	1,3 milj. €	0,92 milj. €
2018	Palojoen varsi	39	2,0 milj. €	1,56 milj. €
	Kravunlaakso	11	0,3 milj. €	0,44 milj. €
2019	Kravunlaakso	50	2,2 milj. €	1,80 milj. €

Kustannuksissa on mukana myös katujen viimeistelykustannukset sekä puistojen ja puistoteiden rakentamiskustannukset, jotka ovat noin 25-35 % kokonaiskustannuksista.

Tulojen saamiseen vaikuttaa ratkaisevasti talouden yleinen tilanne ja sitä kautta tonttien kysyntä sekä vuokratonttien määrä. Taulukossa tulot on esitetty sen mukaisesti, että kaikki tontit myytäisiin.

4.4. Maankäyttösopimukset / yksityinen tonttivaranto

Kaupunkirakenteen kehittymiseen ja palvelutuotannon järjestämiseen vaikuttavat myös maankäyttösopimusmenettelyn kautta rakentuvat muussa kuin kaupungin omistuksessa olevat asemakaavan muutosalueet. Tällaisia alueita on Nummenkärjessä Tiilitehtaan alueella sekä

Tienhaarankadun alueella. Nämä tontit monipuolistavat tonttitarjontaa kaupungin alueella. Lisäksi Kytäjällä on maankäyttösopimuksella kaavoitettu omakotirakentamiseen Isonkylän, Ollilan ja Karjumäen alueet.

- Kytäjän Isonkylän, Ollilan ja Karjumäen alueen tonteista on toteutunut osa. Jäljellä olevien tonttien luovutuksen arvioidaan ajoittuvan vuosille 2016 - 2020. Alueella on yhteensä vapaana vajaat 70 AO-tonttia.
- Tiilirinteen alueella on toteutumatta vielä noin 30 rivitaloasuntoa.
- Tienhaarankadun alueen maankäyttösopimuksen mukaisista tonteista suurin osa on toteutunut. Loput valmistunevat vuosien 2016 – 2017 aikana. Toteuttamatta on vielä noin 25 asunnon rivitalokohde.
- Liikekeskustan kehittämishankkeisiin sisältyvästä asuinkerrosalasta on toteutumatta noin 20 kerrostaloasuntoa.

Asemakaava-alueella on jonkin verran yksityisessä omistuksessa olevia tyhjiä ja vajaasti rakennettuja tontteja. Näiden tonttien, samoin kuin asemakaava-alueen ulkopuolisten rakennuspaikkojen, toteutumisen ennustaminen on vaikeaa.

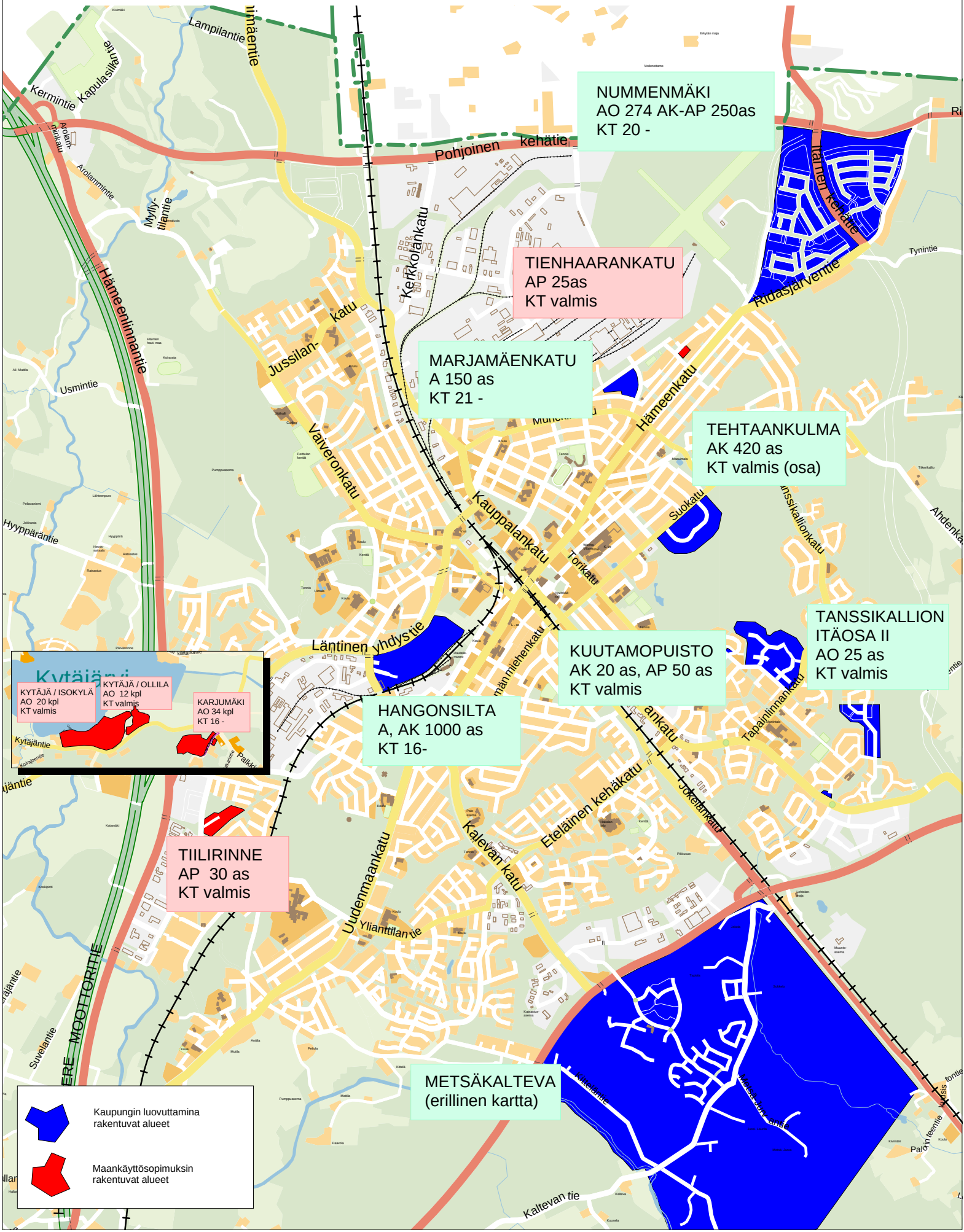
4.5. Tonttien varaaminen erityisryhmien tarpeisiin

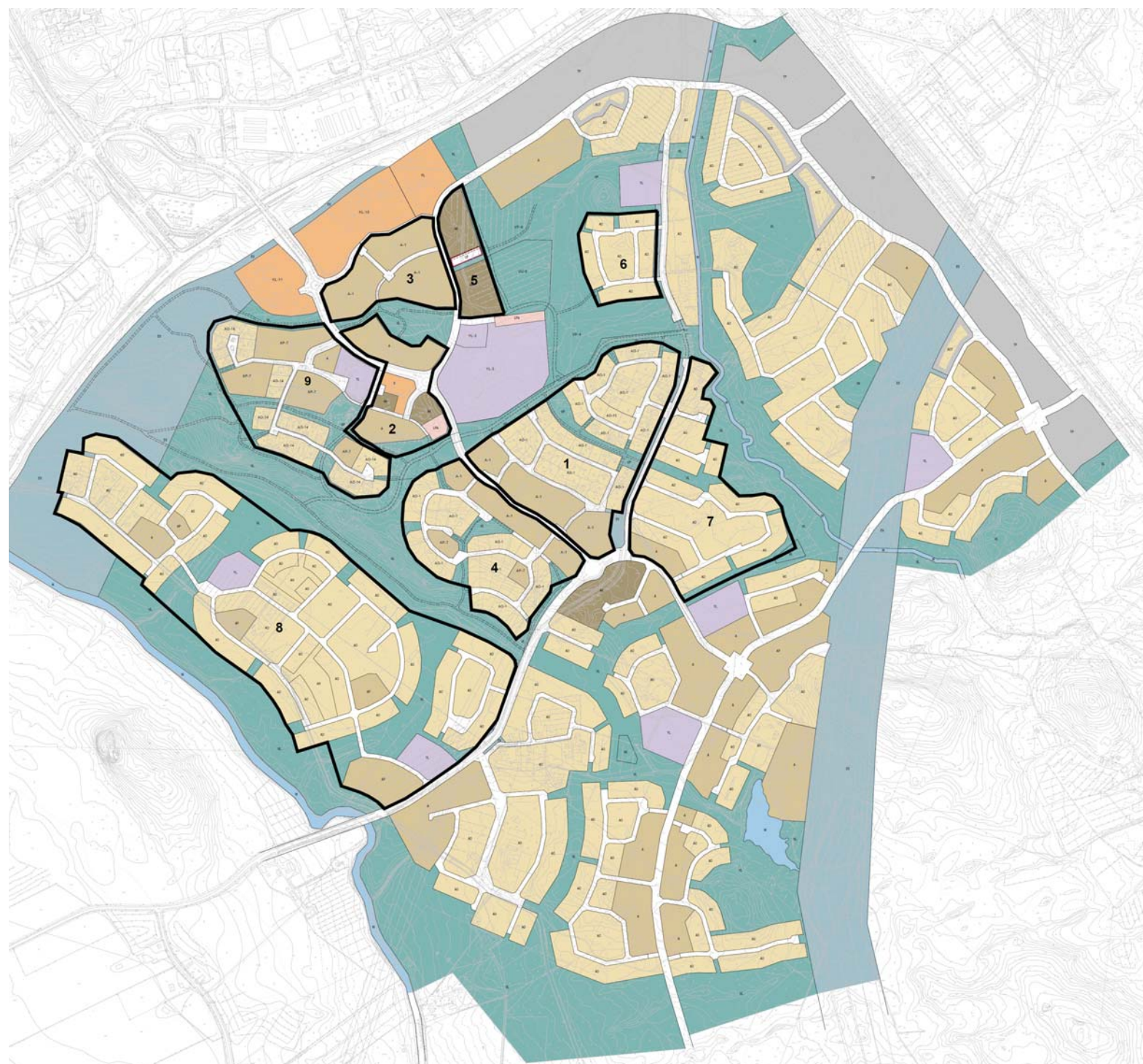
Erityisryhmien, kuten vanhusten, vammaisten, nuorison ja opiskelijoiden asumisen tarpeet voidaan huomioida osana normaalia tonttituotantoa huolehtimalla kaavoitusvaiheessa sekä kunnallistekniikan suunnittelussa esteettömyyden edellytyksistä. Rakennusmääräykset edellyttävät esteettömyyttä yhtiömuotoisessa rakentamisessa.

- Tehtaankulman alue palvelee osaltaan hyvin ydinkeskustan tuntumassa senioriväestön asumistarpeita.
- Keskustan kehittämishankkeisiin sisältyvä asuntotuotanto palvelee myös hyvin senioriväestöä ja muuta palvelujen läheisyyttä tarvitsevaa väestönosaa.
- Metsäkaltevan keskusta on suunnitteilla tuetun palveluasumisen ja omatoimisen senioriasumisen hybridikohde, jonka rakentaminen arvioidaan alkavan vuonna 2016.
- Sairaalankadun varteen osayleiskaavassa osoitettu asuinaluevaraus soveltuu hyvin myös palveluasumiseen.
- Yksityisten aloitteesta syntyviä palveluasumishankkeita tuetaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi asemakaavoja muuttamalla.

MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMA 2016-2025

Asuntorakentamiseen luovutettavissa olevat- tai tulevat kohteet,
tonttien tai asuntojen määrä sekä kunnallistekniikan valmius tai
rakentumisaika





Alue	Nimi	AO/as	AP + AK/as	KT
1	Lehtikorpi	10	112	valmis
2	Metsäkaltevan keskusta		167	valmis
3	Metsäkaltevan silta		150	2018-
4	Kravunrinne	9	77	valmis
5	Metsäkaltevan koulun ymp.		120	2015-
6	Kaltevankulma	23		2015
7	Palojoen varsi	62	77	2016 -
8	Kravunlaakso	185	100	2017-
9	Kravunharju	2	83	valmis

LUONNOS ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUSOHJELMA 2016-25

KAUPUNGIN TONTIT

(kadut+puistot+vesihuolto)

KAAVOITETUT TONTIT	OMAKOTI- JA MONITOIMITONTIT									YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT									Kunnallistekn. ajoitus ja					
	Tontteja			Luov.ennuste (tontteja)						Tontteja			Luov. ennuste (asuntoja)						kustannukset (1 000 euroa)					
	kpl	2016	2017	2018	2019	20-22	23-25	myöh	kpl	k-m²	as	2016	2017	2018	2019	20-22	23-25	myöh	2016	2017	2018	2019	myöh	
1. Luovutettu vuonna 2015 (kk:t 1-10)																								
- Lehtikorpi	4																							
- Kravunrinne	12																							
- Kaltevankulma	10																							
- Tanssikallio II									1	720	7													
- Mansikkamäki									2	4 300	64													
yht.	26								3	5 020	71													
2. Varattuna																								
- Lehtikorpi	3	1																						
- Kravunrinne	6	4							1	1 200	14	14												
- Kaltevankulma	2	1																						
- Kravunharjun as.messualue	1	1							1	1 200	16	16												
- Kuutamopuisto									1	1 400	20	20												
- Metsäkaltevan keskusta									3	6 250	160	160												
yht.	12	7	0	0	0	0	0	0	4	7 650	210	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
3. Vapaat kaavoitetut, kunn. tekn. rakennettu																								
- Kenraalinkulma	1	1																						
- Kravunharjun as.messualue	2	2							4	7 050	83		43	20	20									
- Lehtikorpi	10	10							5	9 500	112			20	33	27	32							
- Kravunrinne	9	5	4						6	6 583	77		20	20	20	17								
- Kaltevankulma	23		23																					
- Metsäkaltevan keskusta									3	8 000	94		24	35	35									
- Kuutamopuisto									2	4 700	54		14	40										
- Tehtaankulma I									3	8 040	120	40	40	40										
- Tanssikallio	25	25																						
- Kruununrajatie									2	2 000	24					24								
yht.	69	43	27	0	0	0	0	0	25	45 873	564	40	141	175	108	68								
2-3 yhteensä	81		27	0	0	0	0	0	29	53 523	774	250	141	175	108	68	0	0	0	0	0	0	0	
4. Vapaat kaavoitetut, ei kunn. tekniikkaa																								
- Nummenmäki #	274						26	150	98	15	20 880	250					250						9 200	
- Tehtaankulma II										7	17 420	205				205				500				
- Metsäkaltevan silta										7	12 700	150			30	30	60	30		1 000				
- Metsäkaltevan ympäristö										4	10 500	120				90	30		200	300			600	
yht.	274	0	0	0		0	0	0	0	33	61 500	725	0	0	0	30	325	340	30	0	0	0	0	
2-4 yhteensä	355	50	27	0	0	26	150	98	64	117 423	1 499	250	141	175	138	393	372	30	200	1 800	0	0	9 800	
5. Kaavoitettavat alueet (kaupungin omistuksessa)																								
- Palojoen varsi	62		23	39					6	6 600	77				20	30	27		200	2 100				
- Kravunlaakso	185			11	50	124			6	9 000	100					100			300	2 200	3 500			
- Hangonsilta										78 000	975		100	100	100	300	300	75	1 800	2 600			3 700	
- Marjamäenkadun alue										12 000	150					75	75							
yht.	247	0	23	50	50	124	0	0	12	105 600	1 302	0	100	100	120	330	502	150	2 000	5 000	2 200	3 500	3 700	
6. Muut alueet																								
- Koritsooni																				350	1 650	1 500	3 000	
- Metsäkaltevan itäosa																								
- Metsäkallio																								
yht.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	350	1 650	4 000	3 000	
2-6 yhteensä	602	50	50	50	50	150	150	98	76	223 023	2 801	250	241	275	258	723	874	180	2 200	7 150	3 850	7 500	16 500	

7. SOPIMUSALUEET (Muut kuin kaupungin omistamat tontit)

	OMAKOTI- JA MONITOIMITONTIT									YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
--	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

KOHDAT 2-7 Yhteensä	668	50	50	50	50	150	150	124		230 753	2 887	275	271	285	258	723	874	180						
---------------------	-----	----	----	----	----	-----	-----	-----	--	---------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--	--	--	--	--	--

= moottoriurheilukeskuksen meluntorjunnan tehostaminen ei sisälly taulukossa esitettyihin kustannuksiin.

Uutta asuntoaluetta rakennettaessa kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto, puistot ja puistotiet) rakennuskustannukset on ilmoitettu kokonaisuudessaan.

Viimeistelytyöt (päälystys- ja vihertyöt yms) tehdään yleensä 2-3 vuoden viiveellä, sitten kun alueen tontit ovat pääosin rakentuneet. Viimeistelytyöiden osuus kokonaiskustannuksista on noin 25-35 %.

Asuntojen määrät ovat vain ohjeellisia. Asuntojen määriä yhtiömuotoisessa rakentamisessa arvioitaessa on käytetty asunnon kokona 70-90 m2:ä riippuen alueesta, talotyypistä yms. tekijöistä.

Kohdassa 7. on esitetty tiedossa olevat maankäyttösopimuksin yksityiselle maalle toteutuvat hankkeet. Kohdassa 7. Keskustakorttelit ovat Kekokorteli ja Ykköskortteli.