

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMA 2018 - 2027

Uudet asuinalueet, yritysalueiden kuvaus



5.2.2018

Sisällys

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ.....	3
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA	4
2.1 Maankäytön toteuttamisprosessi	4
2.1.1 Perusedellytykset	4
2.1.2 Rakentamisedellytykset.....	6
2.1.3 Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen	7
2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2017-2040.....	7
2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus	10
2.4. KUUMA-asuminen 2040.....	11
2.5. Asuntorakentamisen volyymitietoja.....	12
3. KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS	13
3.1 Asuntotuotantarve, asuntorakentaminen ja väestönkasvu	13
3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta.....	14
3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto	15
3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset	16
4. ASUNTOTONTTIVARANTO	18
4.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen	18
4.2 Omakotirakentaminen	18
5. TARVITTAVAT RESURSSIT.....	19
5.1. Maanhankinta.....	19
5.2. Kaavoitus	19
5.3. Kunnallistekniikka.....	20
5.4. Palvelut	21
6. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN	21
6.1. Kerros- ja rivitalotuotanto.....	21
6.2. Omakotirakentaminen	22
6.3. Täydennysrakentaminen / maankäyttösopimukset	23
6.4. Erityisryhmien asuminen.....	23
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO.....	24
➤ Antinsaaren teollisuusalue	24
➤ Sveitsin porttaali.....	24
➤ Hakakallio / Metsäkaltevan silta	24
➤ Martinlehto / Martinniitty	25

Ohjelman lopussa:

Kartta, Asuntoalueet 2018-2027

Taulukko, Asuntotonttien luovutustavoite 2018 – 2027

Kartta, Yritysalueet

Kannen kuva: Viistoilmakuva, Hangonsillan alue, kesäkuu 2017

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Maankäytön toteuttamishjelman tavoitteena ja tarkoituksena on ohjata erityisesti asuntotuotantoon tarkoitettua maankäytön toteuttamisprosessia. Ohjelma tähtää asuntotuotantotavoitteiden mukaisen tonttivarannon luovutukseen ja ylläpitoon. Ohjelman alussa kuvataan maankäytön toteuttamisprosessia yleisellä tasolla sekä muita ohjelman lähtökohtia ja taustatietoja. Tämän jälkeen ohjelma sisältää kuvauksen kaupungin toteutuneesta asuntotuotannosta ja tontinluovutuksesta, kaupungin asuntotuotanto- ja tontinluovutustavoitteet, kuvauksen kaupungin asuntotonttivarannosta ja sen riittävydestä sekä kuvauksen lähivuosien rakentamisesta ja tarvittavista resursseista. Ohjelman yhtenä tavoitteena on antaa kokonaiskuva maankäytön toteuttamisprosessista ja siihen vaikuttavista tekijöistä sekä asuntotuotannon toimintaympäristöstä. Tämän johdosta kokonaisuutta on kuvattu melko laajasti. Lisäksi ohjelman lopussa kuvataan lyhyesti yritysalueet sekä olemassa oleva yritystonttivaranto.

Maankäytön toteuttamishjelman taustalla on vuonna 2016 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Hyvinkään Pelikirja (kaupunkistrategia), joka on keskeinen kaupungin johtamisen sekä palvelutuotannon suunnittelun, kehittämisen ja arvioinnin apuväline.

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 toteuttamishjelman liitteenä olevassa taulukossa on esitetty seuraavan kymmenvuotisjakson tavoitteellinen asuntotonttien luovutusohjelma.

Maankäytön toteuttamishjelma on luonteeltaan ohjeellinen ja se tarkistetaan vuosittain siten, että jakson neljä ensimmäistä vuotta on pyritty arvioimaan loppuvuosia tarkemmin. 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.

Maankäytön toteuttamishjelman valmistelusta ovat vastanneet:

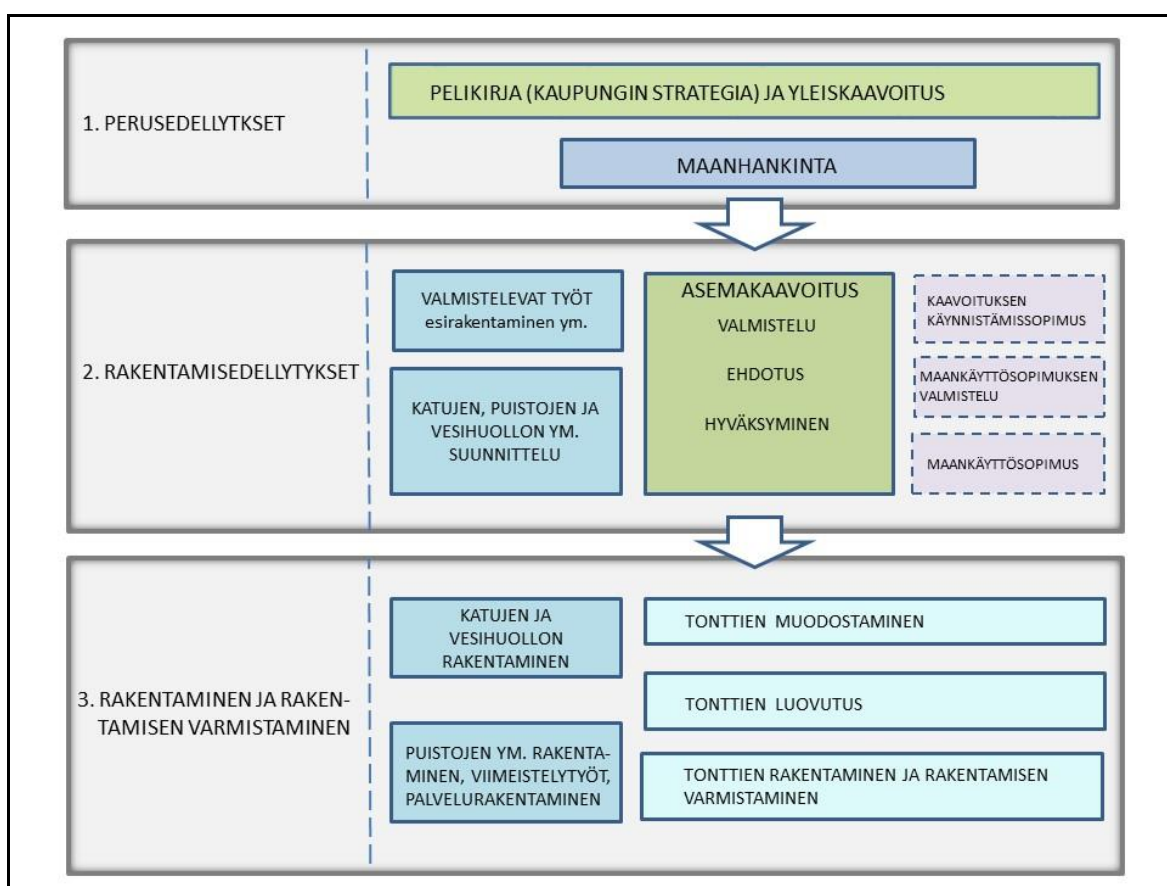
kaupungeingeodeetti Marko Kankare
yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist
suunnittelupäällikkö Kari Pulkkinen
maanmittausinsinööri Janne Viljanen
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen
liiketoimintajohtaja Annukka Lehtonen
suunnittelija Taru Härkönen

2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

2.1 Maankäytön toteuttamisprosessi

Kaupungin kasvun ja kilpailukyvyyn näkökulmasta on tärkeää, että kaupungilla on riittävästi kohtuuhintaista, monipuolista ja kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa. Edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle luodaan kaupungin toimesta ja kaupunki voi merkittäväällä tavalla vaikuttaa tonttitarjontaan tehokkaasti järjestetyllä maankäytön toteuttamisprosessilla.

Maankäytön toteuttamisprosessi on ajallisesti pitkä, jopa kymmeniä vuosia, ja siihen kytkeytyy prosessin eri vaiheissa useita toimijoita. Maankäytön toteuttamisprosessin eri vaiheissa tehdään monia valintoja, jotka vaikuttavat lopputulokseen. Valinnoilla on merkitystä, kun kokonaisprosessiin sisältyviä osaprosesseja pyritään sovittamaan yhteen mahdollisimman tehokkaalla ja taloudellisella tavalla. Maankäytön toteuttamisprosessi (kuva 1) voidaan jakaa kolmeen pääosaan 1. Perusedellytyksiin, 2. Rakentamisedellytyksiin ja 3. Rakentamiseen ja rakentamisen varmistamiseen.



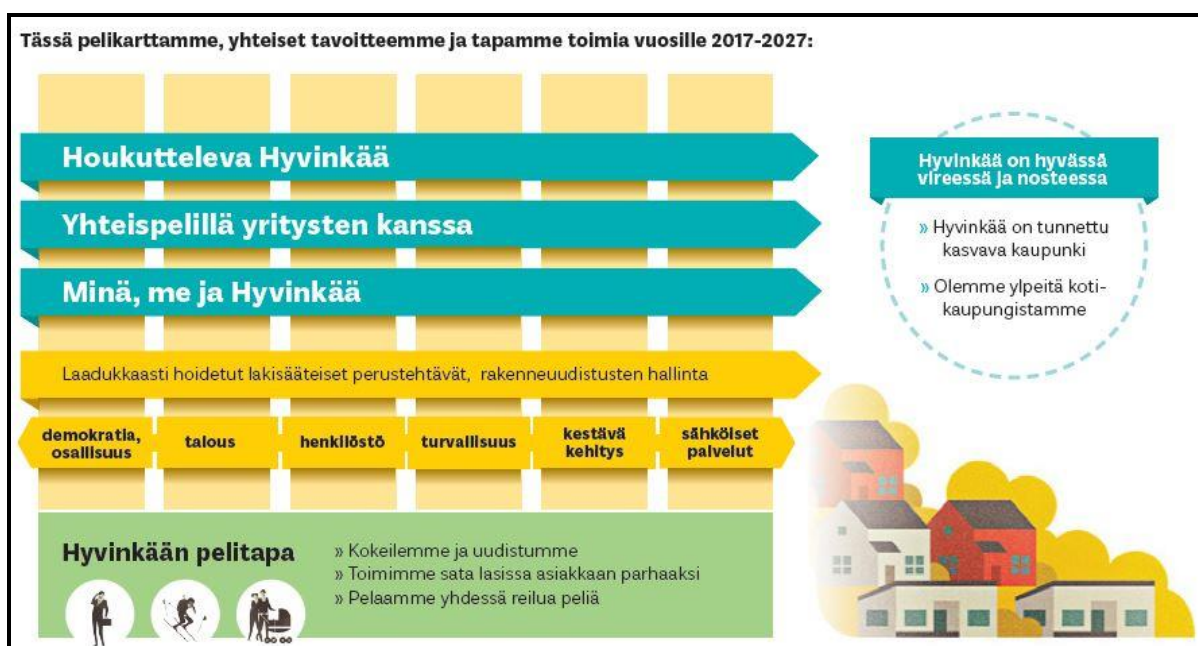
Kuva 1: Maankäytön toteuttamisprosessi

2.1.1 Perusedellytykset

Maankäytön toteuttamisprosessin perusedellytykset pohjautuvat Pelikirjaan (kaupungin strategia) ja yleiskaavaan sekä näiden toteuttamista tukevaan maanhankintaan.

➤ ”Pelikirja viitoittaa tietä”

Kaupunginvaltuusto on joulukuussa 2016 hyväksynyt Hyvinkään Pelikirjan uudeksi kaupunkistrategiaksi vuosille 2017-2027. Pelikirjan avulla kaupunki kertoo, mitä asioita kaupunki toiminnallaan tavoittelee, mitä asioita tulevana vuosina halutaan painottaa ja mitä kaupunki aikoo tehdä tulevaisuuden päämäärien saavuttamiseksi. Pelikirja viitoittaa ja viestii yhteiset tavoitteemme Hyvinkään tavasta toimia asiakkaidemme (asukkaat, yritykset, matkailijat ja muut asiakkaat) parhaaksi.



Maankäytön kehittäminen liittyy olennaisena osana Pelikirjan kärkiin. Kärkihankkeet (erityisesti Hangonsilta, Hyvinkään Sveitsi ja kehittyvä kaupunkikeskusta) ovat kokonaisuuksia, joiden toteuttamisessa maankäytön kehittämisellä on merkittävä rooli. Kärkihankkeiden kautta lisäämme Hyvinkään houkuttelevuutta ja elinvoimaa.

Kärkihankkeet

Toteutamme Pelikirjan kolmea kärkeä seuraavien hankkeiden avulla

- » Hangonsilta
- » Hyvinkään Sveitsi
- » Kehittyvä kaupunkikeskusta
- » Aktiivinen tapahtumakaupunki
- » Omaleimainen kulttuuri- ja liikuntakaupunki
- » Kaupunki ja monimuotoiset kylät
- » Kuntalaisten osallisuus, yhteisöllisyys ja hyvinvointi



➤ ***”Yleiskaavoitus ohjaa yhdyskuntarakenteen tavoitteellista kehitystä”***

Yleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittämistä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen yhdyskunnan eri toimintoja, kuten asumista, palveluja, työpaikkoja, liikennettä ja virkistysalueita jne. Yleiskaava on ohjeena alueiden asemakaavoja laadittaessa. Yleiskaavalla kaupunki viestii yhdyskuntarakenteen kehittämisen tahtotilan noin 20 - 30 vuoden aikaperspektiivillä.

Kaupungin alueella voimassa oleva ajantasainen yleiskaava mahdollistaa osaltaan edellytykset tehokkaalle tonttituotannolle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskustaajaman osayleiskaavan 16.4.2012. Keskustaajaman osayleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittämistä vuoteen 2030. Lisäksi tällä hetkellä on vireillä Palopuron osayleiskaava sekä Sveitsin Härkävehmaan osayleiskaava.

➤ ***”Maanhankinta tukee pelikirjan ja yleiskaavan toteuttamista”***

Kaupungin tonttituotannon edellytyksiin vaikuttaa merkittävästi, kuinka Pelikirjan ja yleiskaavan toteuttamista tukevassa maapolitiikassa onnistutaan. Kaupunki on pitkäjänteisesti hankkinut maa-alueita omistukseensa yleiskaavan mukaisilta yhdyskuntarakenteen laajenemisalueilta. Kaupungin merkittävä maanomistus laajenemisalueilta luo edellytyksiä suunnitelman mukaiselle, hallitulle ja kustannustehokkaalle yhdyskuntarakenteelle.

Periaatteena on, että rakentamiseen tarkoitettujen alueiden ensimmäiset asemakaavat laaditaan kaupungin omistamille maille. Kaupungin maanomistus helpottaa asemakaavan laatimista ja mahdollistaa asemakaavan toteutuksen oikea-aikaisen ajoittamisen. Kaupungin maanomistuksella ja omalla tontinluovutuksella voidaan vaikuttaa maan ja tonttien hintatasoon sekä asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen (mm. asuntojen hallintamuotojakaumaan).

2.1.2 Rakentamisedellytykset

➤ ***”Asemakaavoituksella ja kunnallistekniikan suunnittelulla rakentamisedellytykset kuntoon”***

Maankäytön toteutukselle luodaan rakentamisedellytykset asemakaavoituksella, kunnallistekniikan (kadut, puistot, vesihuolto) suunnittelulla sekä asemakaavaan muutostilanteissa yksityisessä omistuksessa olevien alueiden osalta maankäyttösopimuksella.

Peruslähtökohtana voidaan pitää, että tasaisen kasvun ja normaalin kysyntätilanteen vallitessa kaupungilla tulisi olla omistuksessaan monipuolista asemakaavallista tonttivarantoa noin 5 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti heti käyttöön otettavaa tonttivarantoa tulisi olla noin 3 vuoden tarpeisiin. Heti käyttöön otettavalla tonttivarannolla tarkoitetaan sitä, että tontit ovat valmiiksi rakennettun kunnallistekniikan piirissä (kadut, vesihuolto, energiaverkostot).

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

Kun laaditaan asemakaavan muutoksia yksityisten maanomistajien omistamille alueille mm. täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi, tehdään kaupungin ja maanomistajan välille maankäytösopimus rakentamisedellytysten ja rakentamisen varmistamiseksi.

2.1.3 Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen

- ” *Kunnallistekniikkaa rakennetaan ja tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti*”

Maankäytön toteuttamisprosessin osioon rakentaminen ja rakentamisen varmistamiseen sisältyy kunnallistekniikan rakentaminen (kadut, vesihuolto), puistojen ym. rakentaminen ja palvelurakentaminen. Lisäksi osioon sisältyy alueiden viimeistelytyöt (kadut, puistot jne.), tonttien muodostaminen, tonttien luovuttaminen rakentajille sekä tonttien rakentamisen varmistaminen.

Tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja kunnallistekniikan rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Tonttien luovuttamisen lisäksi kaupungin on huolehdittava siitä, että rakentajille luovutetut tontit tulevat rakennetuiksi kohtuullisessa aikataulussa. Tonttien kohtuullisen nopealla rakentumisella varmistetaan, että alueelle rakennettu kunnallistekniikka tulee mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön. Käytännössä tonttien rakentaminen varmistetaan tontinluovutukseen liittyvillä ehdoilla tai mikäli kysymyksessä on maankäyttösopimusalue, varmistetaan tonttien rakentaminen sopimukseen sisällytettävillä ehdoilla.

Tonteille määriteltyjen rakentamisaikataulujen asettamisella pyritään myös siihen, että kunnallistekniikan viimeistelytyöt saataisiin valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa. Viimeistelytyöt on perusteltua tehdä siinä vaiheessa, kun tonteille rakennetut rakennukset ovat valmiita.

2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2017-2040

- ” *Syntyvyyden lasku ja lisääntynyt lähtömuutto ovat hidastaneet Hyvinkään väestönkasvua viime vuosina*”

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 24:ksi suurin kunta vuoden 2016 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 2 290 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,5 prosenttia vuodessa. Vuoden 2016 lopussa Hyvinkäällä oli 46 596 asukasta. Väestö kasvoi edellisvuodesta 133 asukkaalla, eli 0,3 prosenttia. Vuoden 2017 aikana tammi-syyskuussa väestönkasvu on ollut negatiivista. Väestömäärä laski 10 henkilöllä.

Hyvinkään, kuten myös muiden Helsingin kehysalueen kuntien väestömäärä on kasvanut melko tasaisesti viimeksi kuluneen kolmen vuosikymmenen aikana. Vuosi 2013 oli Hyvinkäällä väestön-

kasvun huippuvuosi, jolloin väkiluku kasvoi 602 hengellä eli 1,3 prosentilla edellisvuodesta. Vuosina 2015 - 2016 väkiluku on kasvanut 0,4 prosentilla vuodessa. Väestönkasvun hidastumisen taustalla on luonnollisen väestönlisäyksen pienentyminen ja vähentynyt kotimaan sisäinen muutto.

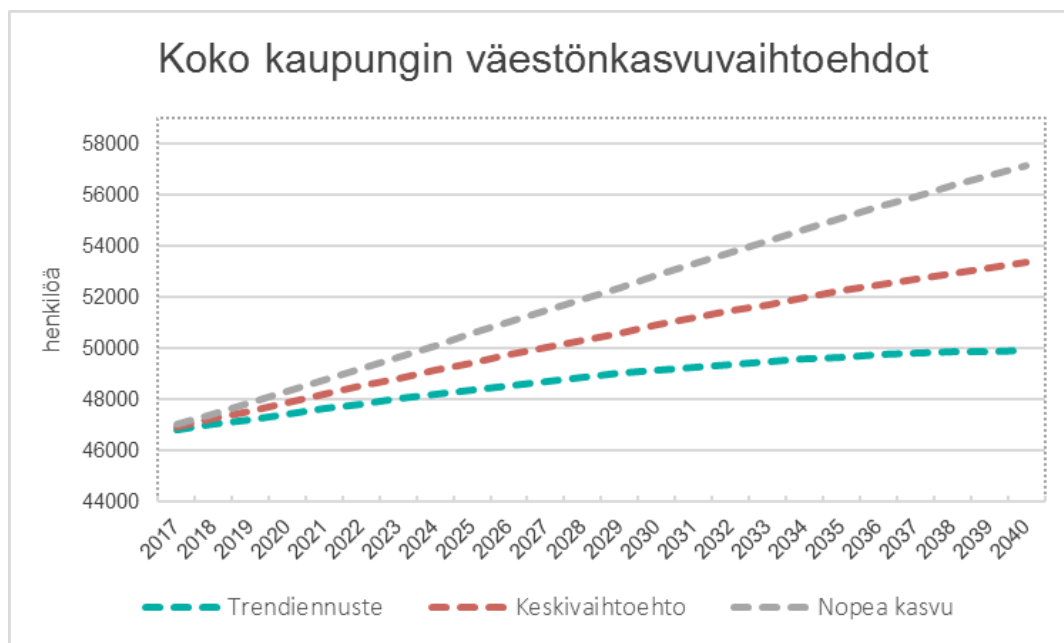


Kuva 2: Hyvinkään väestömäärän väestönkasvu (%) vuosina 2000-2016.

- ” Väestösuunnitteen 2017-2040 mukaan maankäytön suunnittelussa käytetään väestönkasvun tarkastelussa nopean kasvun vaihtoehtoa”

Kaupunginvaltuuston 11.9.2017 hyväksymässä väestösuunnitteessa väestönkasvuvaihtoehtoja on esitetty kolme erilaista; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopea kasvu. Trendiennuste pohjautuu perusaineistoon (tilastoihin) olettaen, että taustamuuttajat pysyvät ennallaan. Vaihtoehto soveltuu talouden suunnitteluun (verotulojen ennakointi). Keskivaihtoehto on tavoitteellisempi vaihtoehto ja se soveltuu palveluverkon suunnitteluun. Nopean kasvun vaihtoehto on kaikista tavoitteellisin ja sitä voidaan käyttää maankäytön suunnittelussa. Nopean kasvun mukaan väestömäärä kasvaa keskimäärin 0,9 prosentin vuosivauhdilla eli selvästi aiempaa kehitystä nopeammin.

Väestösuunnitteen rakentamisennuste perustuu maankäytön kymmenen vuoden toteuttamisohjelmaan, jossa tarkastellaan asuntotuotantoa kaupungin luovuttamille ja maankäyttösopimusten myötä rakentamisen piiriin tuleville alueille. Rakentamisennusteet eri väestönkasvuvaihtoehdoille on laadittu siten, että nopeimman kasvun vaihtoehto noudattaa MAL-sopimuksessa määriteltyä 360 valmistuvaa asuntoa vuodessa. Keskivaihtoehdossa asuntoja valmistuu vuodessa keskimäärin 295.



Kuva 3: Hyvinkään väestömäärän kasvuvaihtoehdot; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopean kasvun vaihtoehto.

Alla olevassa taulukossa (taulukko 1) esitetään väestömäärän kehitys viiden vuoden välein vuoteen 2040 saakka. Hitaimman ja nopeimman väestönkasvuvaihtoehdon välinen ero vuonna 2040 on väestösuunnitteen mukaan noin 7 000 asukasta. Trendiennusteen mukaan väestömäärä vuonna 2040 49 900, keskivaihtoehdon mukaan 53 400 ja nopean kasvun mukaan 57 200.

Taulukko 1: Väestömäärän kehitys eri väestönkasvuvaihtoehdoissa.

	2017	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos 2017/2040	
Trendiennuste	46 806	47 453	48 400	49 164	49 673	49 933	3 127	7 %
Keskivaihtoehto	46 916	47 892	49 441	50 912	52 239	53 372	6 456	14 %
Nopea kasvu	47 026	48 337	50 572	52 853	55 085	57 173	10 147	22 %

Koko kaupungin väestömäärä kasvaa nopean kasvun suunnitteen mukaan yli neljänneksellä vuoteen 2040 mennessä. Kun tarkastellaan väestönkehitystä ikäryhmittäin (taulukko 2), voidaan havaita, että yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa tulevaisuudessa yli kaksinkertaiseksi. Muiden ikäryhmien osalta kasvu on selvästi maltillisempaa.

Taulukko 2: Väestönkehitys ikäryhmittäin nopean kasvun suunnitteen mukaisesti.

	2017	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos 2017/2040	
0-14-vuotiaat	7 536	7 589	7 611	7 908	8 323	8 601	1 065	14 %
15-24-vuotiaat	5 384	5 466	5 690	5 728	5 563	5 743	359	7 %
25-64-vuotiaat	24 375	24 666	25 385	26 124	27 306	28 591	4 216	17 %
65-74-vuotiaat	5 642	6 062	5 938	6 058	6 030	5 699	57	1 %
Yli 75-vuotiaat	4 089	4 554	5 948	7 035	7 863	8 539	4 450	109 %
Yhteensä	47 026	48 337	50 572	52 853	55 085	57 173	10 147	22 %

2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus

➤ ” MAL-sopimus määrittelee tavoitteet Helsingin seudun asuntotuotannolle”

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019 (MAL-sopimus) allekirjoitettiin kesäkuussa 2016. Sopimukseen sisältyy mm. asuntotuotanto- ja kaavoitustavoitteita. Valtion ja kuntien yhteisenä tavoitteena on, että sopimuskaudella Helsingin seudulle rakennetaan 60 000 uutta asuntoa. Seudun asuntotuotantotavoite on 20 % korkeampi kuin edellisellä MAL – sopimuksessa.

Kokonaistavoite on jaoteltu siten, että seudun asuntotuotanto on vuonna 2016 yhteensä 13 500 asuntoa ja kasvaa tämän jälkeen vuosittain 1000 asunnolla. Siten vuonna 2019 asuntotuotantotavoite seudulla on yhteensä 16 500 asuntoa.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki ja lyhyt korkotuki), erityisryhmien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tuotantotavoite on koko sopimuskaudella pääkaupunkiseudun (PKS) osalta yhteensä noin 30 prosenttia PKS:n kokonaistavoitteesta ja KUUMA-kunnissa yhteensä noin 20 prosenttia KUUMA-seudun kokonaistavoitteesta.

Seudun asuntotuotantotavoite on jaettu kuntakohtaisiksi tavoitteiksi. Hyvinkään osalta asuntotuotantotavoitteena on keskimäärin 360 asuntoa vuodessa, joka on 60 asuntoa korkeampi kuin edellisellä MAL -sopimuskaudella. Tästä määrästä tulisi keskimäärin 72 asunnon olla valtion tukemaa asuntotuotantoa.

MAL-sopimuksen tavoitteena on tuottaa riittävästi asemakaavoitettuja tontteja. Sopimuksen mukaisesti Helsingin seudun kunnat kaavoittavat sopimuskaudella asuntotonttien asemakaavoja yhteensä 6,4 miljoonaa kerrosalaneliometriä (keskimäärin 1,6 milj. kem²/vuosi). Hyvinkään osalta tavoitteena on, että uutta asuntokerrosalaa kaavoitetaan keskimäärin 31 750 k-m² vuodessa. Kunnat varmistavat tonttien luovutuksessa ja maankäyttösopimuksissa, että valtion tukeman tuotannon osuus on mahdollista toteuttaa.

Tällä hetkellä Helsingin seudulla on käynnissä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL -2019 suunnitelman laatiminen, jossa kuvataan, miten seutua pitäisi kehittää vuosina 2019–2050. Suunnitelman valmistelua ohjaavat kuntien ja valtion edustajista koostuva HLJ-toimikunta sekä kuntien edustajia sisältävä MAL-neuvottelukunta. Lisäksi työn suunnittelua koordinoi MAL-projektiryhmä, joka on HLJ-toimikuntaa ja MAL-neuvottelukuntaa pienempi ja sisältää maankäytön, asumisen ja liikenteen edustajia.

MAL 2019 -suunnitelman tavoitteena on tunnistaa Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen tärkeimmät toimenpiteet sekä

- muodostaa yhteinen näkemys seudun kehittämisestä
- kehittää seutua pitkäjänteisesti ja varautua toimintaympäristön muutoksiin
- arvioida suunnitelman vaikutuksia ja hyödyntää vaikutustieto valmistelussa
- kehittää suunnittelukäytäntöjä, yhteistyötä ja resurssien tehokasta hyödyntämistä
- mahdollistaa suunniteltujen toimenpiteiden toteutus.

MAL 2019 -suunnitelma luo lähtökohtia seuraavalle MAL-sopimukselle.

2.4. KUUMA-asuminen 2040

➤ ” KUUMA-seudun asumisen haasteita ja trendejä vuoteen 2040 on selvitetty”

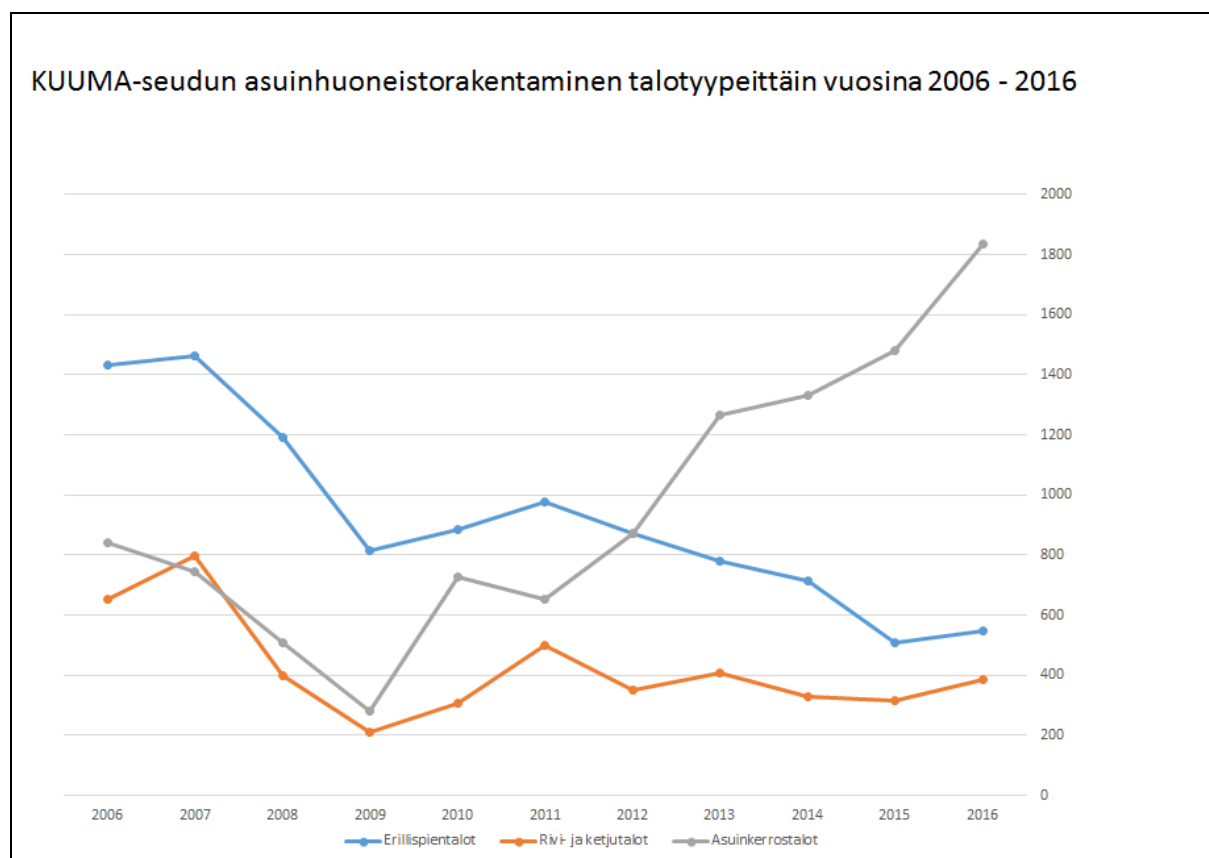
Vuoden 2017 aikana laaditun selvityksen tavoitteena oli kuvata KUUMA-seudun asumisen nykytilaa ja tulevaisuutta vuoteen 2040 sekä tunnistaa seudun asumisen keskeisiä haasteita ja trendejä, tarjota virkamiehille ja päättäjille tukea päätöksentekoon sekä edistää kuntaprofilointia Helsingin seudulla. Projektissa selvitettiin:

- Miltä KUUMA-seudun asuminen näyttää vuonna 2040 ja miten kaavoituksessa voidaan siihen varautua.
- Millaisille asumismuodoille ja talotyypeille on tarvetta ja kysyntää vuonna 2040.
- Millaisella yhdyskuntarakenteella voidaan vastata megatrendien asettamiin haasteisiin, kuten ekotehokkuustarpeisiin.

Selvitykseen kerätty aineisto tuotti kolme päätulosta:

- Seudun muuttovoitto eriytyy ja asuntotuotantotarve siirtyy keskustoihin.
- Asumisen tarpeet ja toiveet muuttuvat.
- Kuntien profiloinnissa ja vetovoimatekijöissä on kehitettävää.

Alla olevassa kuvassa (kuva 4) on esitetty asuinrakentaminen talotyypeittäin viimeisen 10 vuoden aikana KUUMA –seudulla.



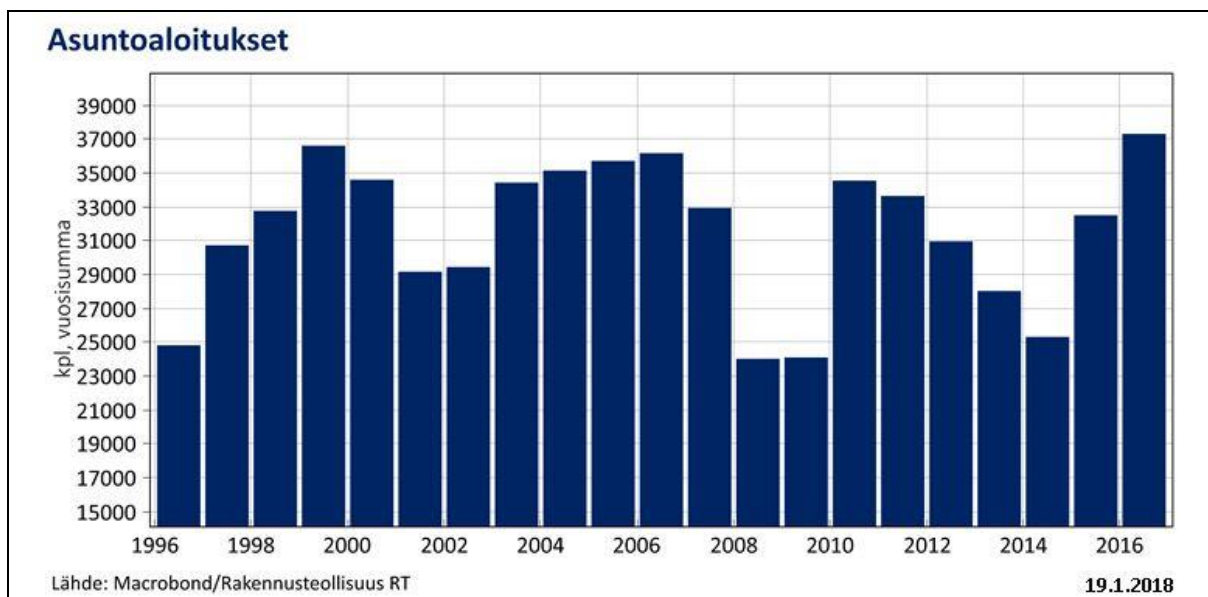
Kuva 4: Kuuma –seudun asuinhuoneistorakentaminen 2006 -2016 (Kuuma asuminen 2040 projekti)

2.5. Asuntorakentamisen volyymitietoja

➤ ” Asuntorakentamisen määrä Suomessa on vaihdellut voimakkaasti”

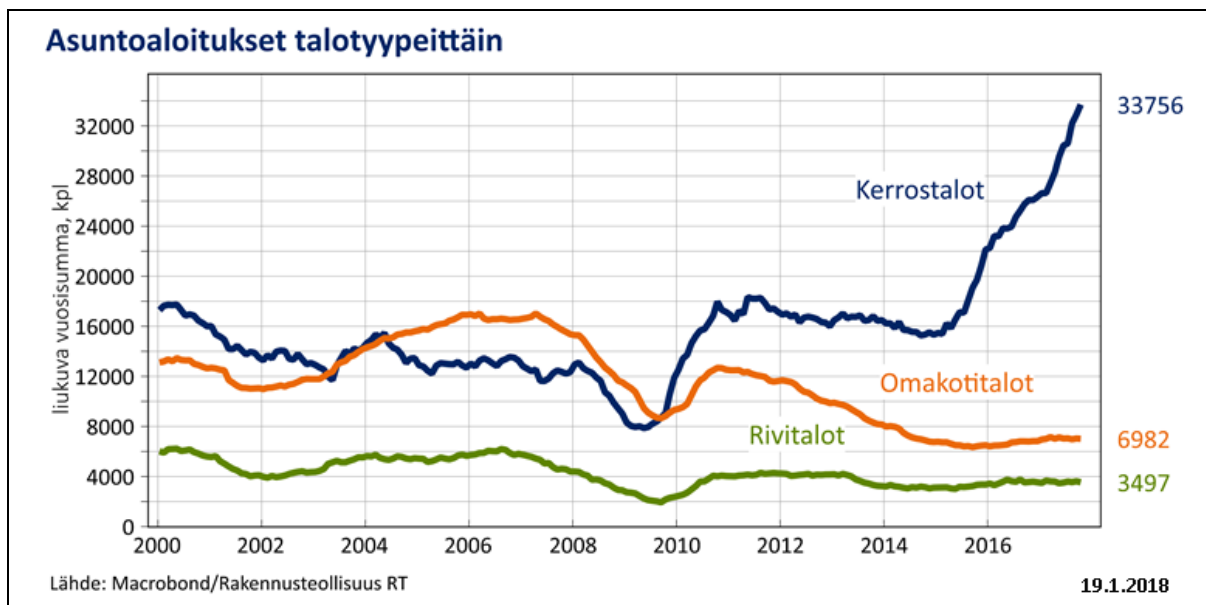
Talouden suhdanteet ovat viime vuosina vaihdelleet voimakkaasti. Vuoden 2008 talouskriisin seurauksena yleinen investointitaso ja siten myös asuntorakentaminen laski merkittävästi. Asuntorakentaminen lähes pysähtyi hetkeksi vuoden 2008 talouskriisin seurauksena. Tämän jälkeen talous on hiljalleen elpynyt ja ollut parin viime vuoden aikana hyvässä kasvussa. Samanaikaisesti asuntorakentaminen on parin viimeisen vuoden aikana kasvanut lähes ennätyslukemiin.

Rakennusteollisuuden RT ry:n (www.rakennusteollisuus.fi) mukaan Suomessa asuntorakentaminen on viimeisen parin vuoden aikana ollut voimakkaassa kasvussa. Vuonna 2015 aloitettiin yhteensä noin 32 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2016 noin 37 000 asunnon rakentaminen. Vuonna 2017 arvioidaan aloitetun yhteensä noin 43 000 asunnon rakentaminen ja vuonna 2018 noin 40 000 asunnon rakentaminen. Kuvasta (kuva 5) ilmenee asuntoaloitukset Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana.



Kuva 5:

Viime vuosien asuntorakentamisen määrän kasvu on ollut voimakasta kerrostalorakentamisessa ja tämä on näkynyt erityisesti Helsingin seudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Aloitettujen kerrostaloasuntojen määrät ovat lisääntyneet, mutta samalla asuntojen keskikoko on viime vuosina pienentynyt. Omakoti- ja rivitalorakentaminen on ollut Suomessa parin viime vuoden aikana kohtuullisen laimeaa. Huippuvuosina 2005 – 2008 Suomessa aloitettiin noin 16 000 omakotitalon rakentaminen vuosittain. Vuosina 2013 – 2016 omakotitalojen aloitukset ovat tasolla noin 6 000 – 7 000 kappaletta vuodessa. Vuonna 2017 omakotirakentamisen aloitusten arvioidaan olevan noin 7 500 kappaletta ja vuonna 2018 noin 8000 kappaletta. Kuvasta (kuva 6) ilmenee asuntoaloitukset talotyypeittäin Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana.



Kuva 6:

Helsingin seudulla valmistui vuonna 2015 yhteensä noin 11 600 asuntoa ja vuonna 2016 yhteensä hieman vajaat 13 000 asuntoa. Asuntojen aloitukset ovat kuitenkin olleet vuosina 2016 ja 2017 selvässä kasvussa ja se enteilee, että tänä ja ensi vuonna Helsingin seudulla valmistuisi vielä selvästi enemmän asuntoja, jopa 15 000 asuntoa vuodessa.

3. KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS

3.1 Asuntotuotantarve, asuntorakentaminen ja väestönkasvu

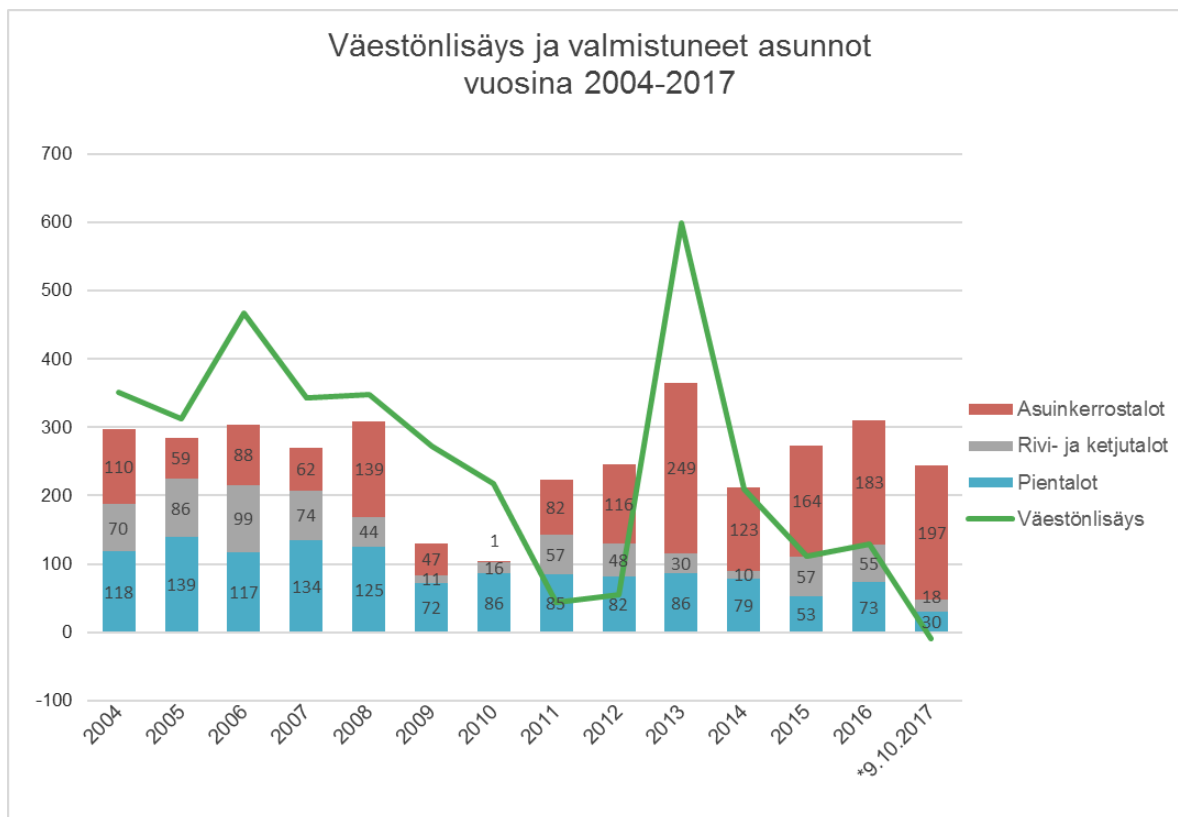
- ” Väestönkasvu ja asumisväljyyden kasvu vaikuttavat asuntotuotantarpeeseen ”

Uusien asuntojen tarve on väestönkasvun lisäksi seurausta asumisväljyyden kasvusta. Helsingin seudulla arvioidaan yleisesti, että puolet uudisrakentamistarpeesta on seurausta väestönkasvusta ja puolet asumisväljyyden kasvusta. Asuntojen poistuman korvaaminen uudisrakentamisella on Hyvinkäällä marginaalinen ilmiö. Vuoden 2016 lopussa asuntokunnan keskikoko Hyvinkäällä oli 2,01 henkilöä. Keskustaajaman osayleiskaavassa on arvioitu, että vuonna 2030 asuntokunnan keskikoko olisi 1,93 henkilöä ja keskimääräinen asuinkerrosala 55,6 k-m²/ henkilö.

- ” Kaupungin kasvu edellyttää riittävää asuntorakentamista ”

Kun 2000-luvulla on vuosittain valmistunut keskimäärin hieman yli 250 asuntoa vuodessa, on asukasluvu samaan aikaan kasvanut vuosittain keskimäärin noin 260 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 ennätysmäärä, mikä näkyi välittömästi poikkeuksellisen korkeana väestönkasvuna. Vuodesta 2014 lukien väestönkasvu on kuitenkin hidastunut merkittävästi. Kuvassa 7 on esitetty valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä ja väestönkasvu eri vuosina



Kuva 7:

3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta

➤ ” Kerrostalotonttien kysyntä on hyvällä tasolla ja tarjonta on parantunut.”

Hyvinkäällä kerrostalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina kohtuullisen hyvällä tasolla. Kysyntä on pääosin kohdistunut keskusta-alueelle. Kaupungin keskusta-alueen kerrostalotonttien tarjonta on merkittävästi parantunut, kun Hangonsillan alueen asemakaava on valmistunut ja asuntorakentaminen alueella on käynnistynyt. Hangonsillan alueen ensimmäisiin asuntokortteleihin valmistuu lähivuosina vajaat 600 asuntoa. Alueen asemakaavoitusta jatketaan ja alueelle on myöhemmässä vaiheessa tulossa merkittävästi lisää kerrostalotonttitarjontaa asuntorakentamiselle. Keskusta-alueen asuntorakentamismahdollisuuksia lisäävät lähivuosina myös täydennysrakennushankkeet eri puolilla keskustaajamaa. Metsäkaltevan alueelle on rakentunut ensimmäinen kerrostalokohde ja uusia kohteita on suunnitteilla.

Tonttien kysyntä valtion tukemaan asuntotuotantoon on Hyvinkäällä ollut viime vuosien aikana melko vireää. Erityisesti korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon, asumisoikeustuotantoon ja erityisryhmien asuntotuotantoon on luovutettu ja varattu tontteja. Tämä suuntaus näyttää edelleen jatkuvan.

- ” Rivi- ja omakotitonttien tarjonta on määrällisesti hyvällä tasolla, mutta kysyntä on melko laimeaa.”

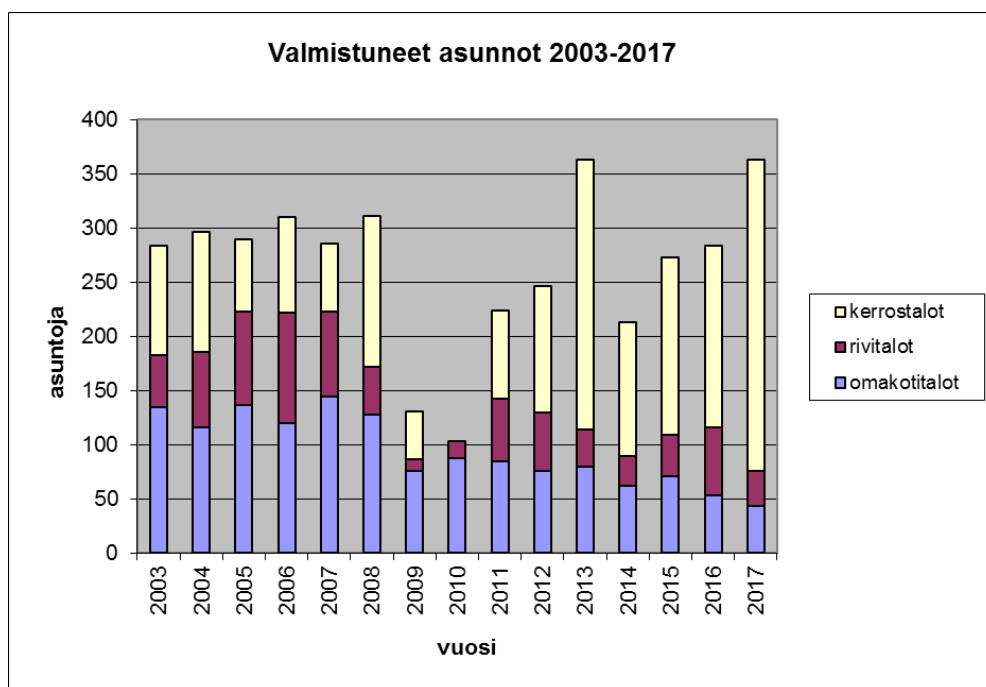
Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina yleisesti melko laimeaa ja tämä on näkynyt myös Hyvinkäällä. Omakoti- ja rivitalotonttien tonttitarjonta on kuitenkin määrällisesti hyvällä tasolla. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkatevan alueelle. Metsäkatevan alueelle on suunnitteilla koulun rakentaminen ja tavoitteena on, että ensimmäinen vaihe olisi valmis syksyllä 2019. Tällä uskotaan olevan tonttien kysyntään positiivisia vaikutuksia.

3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

- ” Tavoitteena on 360 asuntoa vuodessa.”

Kaupungin asuntotuotannossa on asetettu tavoitteeksi MAL –sopimuksen (2016 – 2019) mukainen 360 asunnon valmistuminen vuosittain. Tästä määrästä tulisi keskimäärin 72 asunnon (20 %) olla valtion tukemaa asuntotuotantoa. Asuntotuotantotavoitteiden toteutuminen on kytköksissä tontinluovutustavoitteisiin.

Asuntotuotannon kokonaismäärä on Hyvinkäällä vaihdellut viimeisen 15 vuoden aikana voimakkaasti. Vuodesta 2003 lähtien on valmistunut keskimäärin 260 asuntoa vuodessa, vaihtelun ollessa 103 asunnosta 363 asuntoon. Viimeisen 15 vuoden aikana on neljänä vuonna (2006, 2008, 2013 ja 2017) saavutettu yli 300 asunnon valmistuminen ja näistä kahtena vuonna (2013 ja 2017) yli 360 asunnon valmistuminen. Kun viimeisten 15 vuoden keskimääräistä asuntotuotantoa (265 asuntoa) verrataan tavoitteena olevaan 360 asunnon asuntotuotantotavoitteeseen, on asuntoja valmistunut keskimäärin noin 70 prosenttia nykyisestä valmistumistavoitteesta. Valmistuneista asunnoista on ollut kerros- ja rivitaloasuntoja noin 60 % ja omakotitaloja noin 40 %. Vuosina 2003 – 2017 valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1:

Valtion tukemia asuntoja valmistui Hyvinkäällä edellisellä MAL –sopimuskaudella (2012 – 2015) yhteensä 154 kappaletta (noin 65 % tavoitteesta). Näistä vuokra-asuntoja oli 66 kpl ja asumisoikeusasuntoja 88 kpl. Vuonna 2016 valmistui yhteensä 87 valtion tukemaa asuntoa (noin 120 % tavoitteesta), joista 65 kpl oli vuokra-asuntoja ja 23 kpl asumisoikeusasuntoja. Vuonna 2017 valmistui yhteensä 114 valtion tukemaa asuntoa (noin 160 % tavoitteesta), joista 54 kpl on vuokra-asuntoa ja 60 kpl erityisryhmien asuntoa. Vuosina 2016 ja 2017 on valmistunut yhteensä 201 asuntoa (noin 140 % tavoitteesta).

Kaupunginvaltuusto on asettanut vuonna 2009 tavoitteen, että Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy toteuttaa uuden vuokratalon joka toinen vuosi.

3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

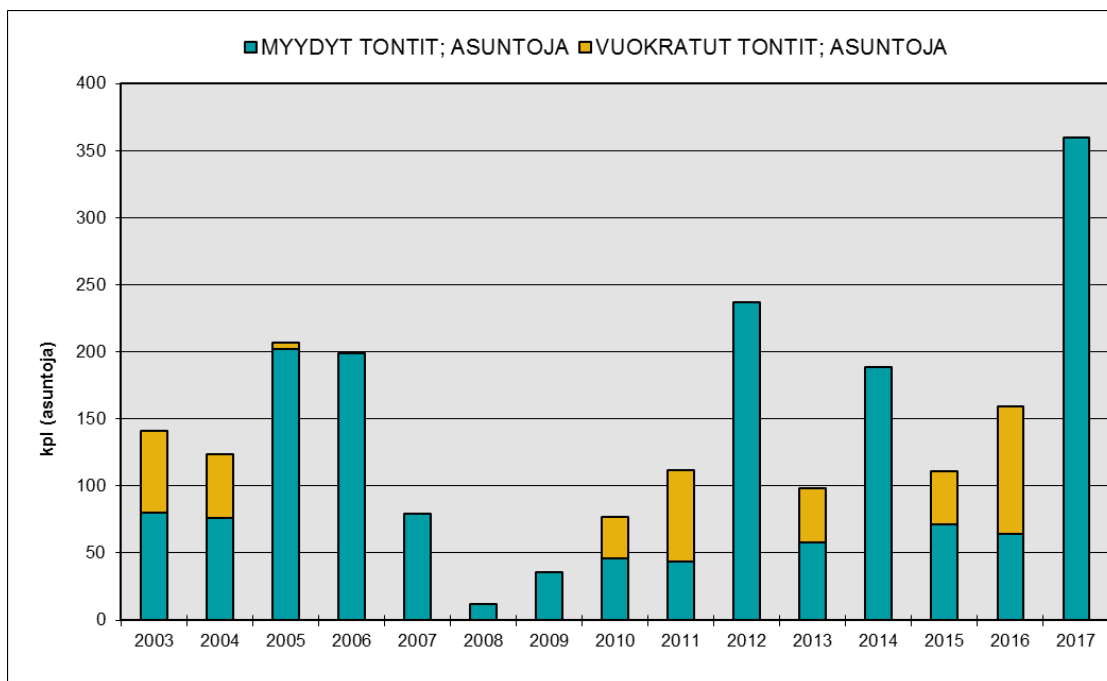
➤ ” **Merkittävä osa kaupungin asuntotuotannosta sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille**”

Lähtökohtana on ollut, että 360 asunnon vuosittaisesta tavoitteesta noin 75 % rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille ja noin 25 % rakentuisi maankäyttösopimusalueille sekä muille yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Näin ollen kaupungin luovuttamille tonteille rakentuisi 360 asunnon kokonaistavoitteesta noin 270 asuntoa (kerros-, rivi- ja omakotitalot) vuosittain.

Maankäytön toteutusohjelmassa on kerros- ja rivitalotonttien luovutustavoitteita laadittaessa lähtökohtana käytetty vähintään 220 asunnon vuosituotantoa kaupungin luovuttamille tonteille. Omakotitonttien osalta lähtökohtana on ollut, että kaupunki luovuttaa rakentajille vuosittain 50 tonttia. Kysynnän ja väestönkasvun edellyttäessä sekä kunnallistekniikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voi luovutusmäärä olla korkeampikin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja sitä kautta tontinluovutustavoitteiden toteutumiseen. Tonttien luovuttamisessa pyritään välttämään tuotantomuodoltaan yksipuolisten asuinalueiden syntymistä. Tontteja luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon kysynnän ja asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

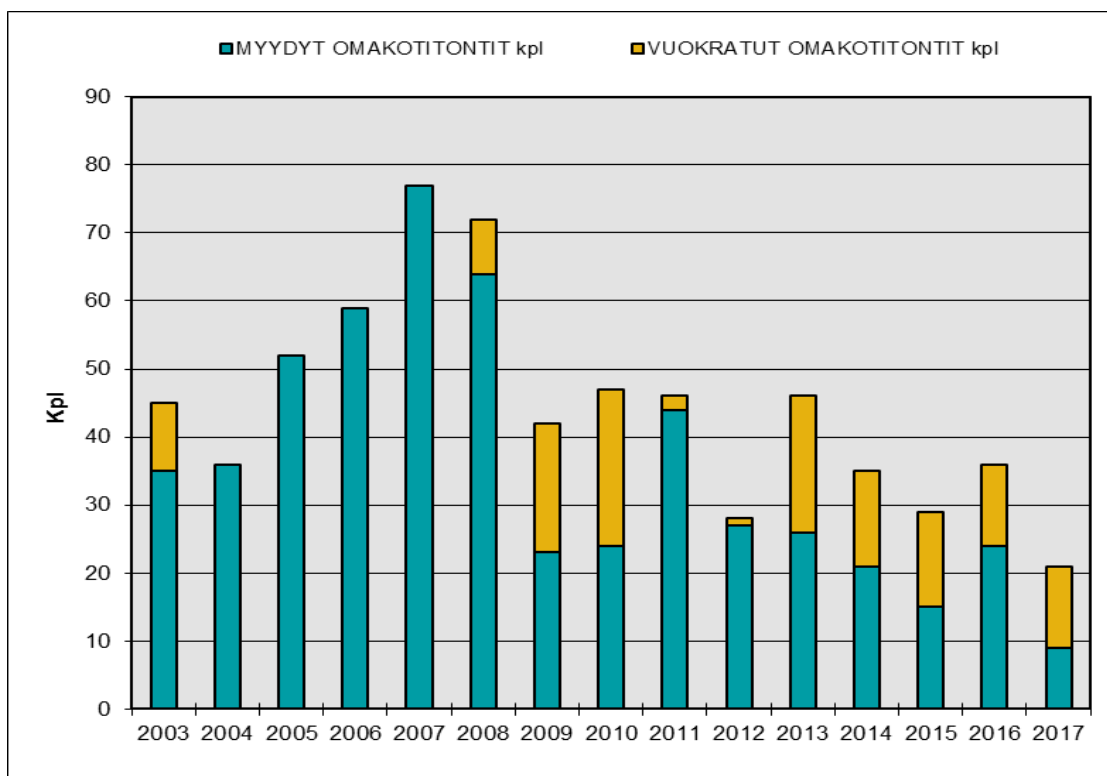
Viimeisten 15 vuoden aikana on rakentajille luovutettu vuosittain keskimäärin noin 185 asuntoa vastaava tonttimäärä (kerros- ja rivitalotontit ja omakotitontit), vaihtelun ollessa 84 asunnosta 381 asuntoon. Viime vuosina toteutettu valtion tukema asuntotuotanto on kohdistunut kaupungin luovuttamille tonteille.

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on viimeisten 15 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 5 tonttia / vuosi ja vuosittaiset luovutusmäärät ovat vaihdelleet 1 tontista 13 tonttiin. Asuntomäärä luovutetuilla kerros- ja rivitalotonteilla on ollut viimeisten 15 vuoden aikana keskimäärin 140 asuntoa vuodessa. Vuosittainen vaihtelu on ollut varsin suurta (12 asunnosta 360 asuntoon). Vuonna 2017 luovutettiin yhteensä 8 kerrostalotonttia. Pääosa vuonna 2017 luovutetuista kerrostalotontteista sijaitsee Hangonsillan alueella. Vuosina 2003 – 2017 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuntoina vuosina 2003 - 2017

Omakotirakentamiseen on tavoitteena luovuttaa vuosittain 50 tonttia. Tontteja luovutetaan Metsäkaltevan alueelta (Kravunrinne / Lehtikorpi / Kaltevankulma / Palojoenvarsi). Lisäksi Tanssikallion itäosassa on vielä muutamia tontteja vapaana. Omakotirakentamiseen on viimeisten 15 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 45 tonttia / vuosi ja vuosittaiset luovutusmäärät ovat vaihdelleet 21 tontista 77 tonttiin. Vuosina 2003 - 2017 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2003 – 2017

4. ASUNTOTONTTIVARANTO

➤ ” *Kaupungin asuntotonttivaranto riittää useamman vuoden tarpeisiin*”

Asuntotuotantoon sopivien tonttien varanto on keskustajaaman alueella hyvä ja varsin monipuolinen. Ydinkeskustan alueella tonttivarantoa on huomattavasti parantanut Hangonsillan alueen aloituskortteleiden asemakaavan voimaantulo keväällä 2017.

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen tonttivaranto (kerros-, rivitalo- ja omakotitontit) riittää tavoitteen mukaisella 360 asunnon vuosittainen valmistumisvauhdilla useamman vuoden tarpeisiin. Kaupungin tavoitteena on pitää koko ajan yllä riittävää ja monipuolista asuntotonttivarantoa, jolloin on valmiudet vastata kulloinkin vallitsevaan kysyntään.

4.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 1600 asunnolle, joista noin 920 asuntoa on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalo rakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Näiden lisäksi Hangonsillan alueen aloituskortteleissa on vielä luovuttamatta noin 300 asuntoa vastaava tonttimäärä (osa tonteista on luovutettu syksyllä 2017). Alueelle on valmistunut kunnallistekniikka syksyllä 2017, jolloin käynnistyi myös ensimmäisten kerrostalojen rakentaminen. Myöhemmässä vaiheessa laadittavat asemakaavat mahdollistavat Hangonsillan alueelle vielä arviolta noin 600-700 asunnon toteuttamisen.

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen kerros- ja rivitalotonttivaranto riittää noin 8 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien yli 10 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva tonttivaranto riittää noin 5 vuoden tarpeisiin.

4.2 Omakotirakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan omakotirakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 490 tonttia. Vireillä olevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 50 omakotitonttia. Tonttivaranto keskittyy Metsäkaltevan alueen lisäksi Nummenmäkeen. Seuraavina vuosina omakotitonttien luovutukset painottuvat edelleen Metsäkaltevan alueelle, jotta alueelle tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää ja että alueelle syntyisi edellytykset palveluiden sijoittumiselle. Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen omakotitonttivaranto riittää yli 9 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien yli 10 vuoden tarpeisiin. Valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva omakotitonttivaranto riittää vajaan 2vuoden tarpeisiin.

5. TARVITTAVAT RESURSSIT

- ” *Sujuva tonttutuotantoprosessi edellyttää riittäviä resursseja*”

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.

Rakentamisen suunnittelu- ja valmistelutyö tulisi edetä siten, että kunnallistekniikan yleissuunnittelu tehtäisiin yhtä aikaa asemakaavoituksen kanssa. Kunnallistekniikan rakentaminen tulisi ajoittaa siten, että tonteille päästään rakentamaan tonttien luovutushetkellä.

5.1. Maanhankinta

- ” *Maanhankintaa jatketaan kaupungin tulevilla laajenemisalueilla*”

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 varoamista vuosittain budjettiin raakamaan hankintaan. Maanhankinta kohdentuu tulevana vuosina keskustaajaman osayleiskaavan mukaisille kaupungin laajenemisalueille

5.2. Kaavoitus

- ” *Asuntotuotantoon osoitettu kaavavaranto pidetään riittävänä*”

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 asemakaavoitusta jatketaan vuonna 2014 laaditun kaavarungon pohjalta. Tavoitteena on, että asuntokortteleiden asemakaavat laaditaan myös jatkossa ns. kumppanuusmenettelyllä toteuttajien kanssa.
- Palveluasumiselle osoitetaan kohteita Metsäkaltevassa sekä eri puolilla keskustaajamaa tarvetta vastaavasti. Osana Sonnimäen asemakaavoitusta tutkitaan palveluasumisen sijoittamista Sairaalankadun varteen.
- Lisäksi keskustaajaman alueella laaditaan täydennysrakentamista mahdollistavia asemakaavan muutoksia yksityisessä omistuksessa oleville tonteille.
- Sveitsin-Härkävehmaan alueelle ollaan yleiskaavalla osoittamassa merkittävästi uutta rakennusoikeutta. Alueelle on tarkoitus laatia asemakaava vuoden 2018 aikana rakentamisen mahdollistamiseksi.
- Palopuron alueelle on laadittavana yleiskaava.

Asemakaavoitusprosessiin on syytä varata kohteesta riippuen 1 – 3 vuotta. Mahdolliset valitukset viivästyttävät kaavojen lainvoimaisuutta. Asemakaavoitukseen liittyy usein myös ns. rakentamishojjeiden laatiminen hyväksymiskäsittelyineen. Kaavoitus tehdään pääosin kaavoitusyksikön omana työnä.

Lähivuosina laadittavat kaavat ja niiden laatimisen ajoitus kuvataan tarkemmin erillisessä kaavoitusohjelmassa. Kaavoitusohjelma laaditaan saman aikaisesti maankäytön toteuttamisohjelman kanssa.

5.3. Kunnallistekniikka

➤ ” *Asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen varaudutaan* ”

Kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää paitsi kaavoitusprosessiin liittyvää yleissuunnittelua myös katu- ja vesihuoltosuunnitelmien laatimista sekä hyväksymiskäsittelyä. Tämä tapahtuu omakotialueilla yleensä tonttien luovutusvuotta edeltävänä vuonna. 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 Hangonsillan alueella kustannuksia syntyy maaperän puhdistamisesta sekä mittavista massanvaihdosta. Maaperän puhdistaminen sekä alueen esirakentaminen 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.

5.4. Palvelut

➤ ” *Palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin ja riittävään tonttireserviin varaudutaan*”

Uusien alueiden rakentamiskustannusten lisäksi tulee varautua kunnallisten palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin. Uusille asuinalueille esim. Metsäkaltevaan toteutettavan palveluverkon lisäksi tulee varautua olemassa olevan palveluverkon kehittämiseen. Maakunta- ja soteuudistukseen tulee varautua siten, että kaupungilla on tonttireserviä uusien asumispalveluiden rakentamista varten. Erityisesti kasvavan vanhusväestön määrä edellyttää uutta rakentamista.

Palvelutuotannon järjestämisen ja kaupallisten palvelujen syntymisen kannalta on edullista rakentaa yksi alue kerrallaan. Toisaalta täydennysrakentamisessa on otettava huomioon mm. nykyisten koulujen oppilaspaiikkojen sekä päiväkotipaikkojen tarjonta. Alueen rakentumisen nopeus vaikuttaa myös joukkoliikenteen taloudellisiin toimintaedellytyksiin.

6. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

6.1. Kerros- ja rivitalotuotanto

➤ ” *Kerrostaloja rakennetaan keskustaan pääosin Hangonsillan alueelle. Rivitalorakentaminen sijoittuu kysynnän mukaisesti pääosin Metsäkaltevan alueelle*”

Kerros- ja rivitalo rakentamiseen tarkoitettuja tontteja on tällä hetkellä varattuna tai luovutettuna rakennusliikkeille tai rakennuttajille noin 700 asuntoa varten. Tästä määrästä kohdistuu Hangonsillan alueelle noin 600 asuntoa vastaava tonttimäärä, joista noin 300 asuntoa vastaava tonttimäärä on luovutettu syksyllä 2017. Kunnallistekniikka Hangonsillan aloituskortteleiden alueelle on valmistunut syksyllä 2017 ja alueella on ryhdytty rakentamaan ensimmäisiä kerrostaloja.

- Hangonsillan alueella on syksyllä 2017 alkanut ensimmäisten kerrostalojen rakentaminen. Ns. aloituskortteleiden rakentaminen on ohjelmoitu siten, että alueella olisi noin 600 asuntoa valmiina viiden vuoden kuluessa. Alueelle valmistuvista asunnoista noin 60 % on vapaarahoitteisia asuntoja ja noin 40 % valtion tukemia asuntoja (vuokra- ja asumisoikeusasuntoja)
- Tehtaankulman alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keväällä 2014 ja asuntorakentaminen alueella jatkuu. Ensimmäiseen kortteliin toteutettavista kuudesta kerrostaloista on valmistunut viisi.
- Kuutamopuiston alue on ollut rakentamisen kohteena jo pidempään. Alueella on vapaana kaksi yhtiömuotoisesti toteutettavaa tonttia, jotka luovutetaan kysynnän mukaisesti.
- Metsäkaltevan alueella kunnallistekniikkaa on rakennettu jo muutaman vuoden ajan ja alueella on useita kerros- ja rivitalotontteja valmiin kunnallistekniikan piirissä. Alueelle on valmistunut vuonna 2017 ensimmäinen kerrostalo (valtion tukemia vuokra-asuntoja). Alueella on rakenteilla kerrostalokohde (asumisoikeusasuntoja), joka valmistuu vuonna 2018. Lisäksi alueelle on suunnitteilla yksi kerrostalokohde (asumisoikeusasuntoja). Alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- Keskustaajaman alueella on vireillä kohtuullinen määrä täydennysrakentamiskohteita yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla.

Yhtiömuotoiseen rakentamiseen tarkoitettujen tonttien myynnistä on saatu tuloja keskimäärin 1,5 milj. €/vuosi. Vastaavasti kustannukset ovat olleet vuosittain noin 1,0 milj. €.

6.2. Omakotirakentaminen

➤ ” Omakotirakentamista toteutetaan lähivuosina Metsäkaltevan alueelle”

Omakotirakentaminen kohdentuu seuraavina vuosina Metsäkaltevan alueelle. Vuonna 2018 luovutetaan arvion mukaan 50 tonttia Lehtikorven / Kravunrinteen / Kaltevankulman / Palojoenvarren alueilta.

Seuraavan nelivuotisjakson omakotitonttien luovutustavoite:

<i>vuosi</i>	<i>alue</i>	<i>kpl</i>	<i>kustannusvaikutukset</i>	<i>tulot</i>
2018	Aiemmat alueet	31	-	1,24 milj. €
	Palojoen varsi	19	0,10 milj. €	0,76 milj. €
2019	Palojoen varsi	34	-	1,36 milj. €
	Kravunlaakso I	16	0,60 milj. €	0,64 milj. €
2020	Kravunlaakso I	50	1,90 milj. €	2,00 milj. €
2021	Kravunlaakso I	50	1,90 milj. €	2,00 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.

6.3. Täydennysrakentaminen / maankäyttösopimukset

➤ ” *Täydennysrakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja täydentää tontti- ja asuntotarjontaa*”

Kaupunkirakenteen kehittymiseen ja palvelutuotannon järjestämiseen vaikuttavat myös maankäyttösopimusmenettelyn kautta rakentuvat muussa kuin kaupungin omistuksessa olevat asemakaavan muutosalueet. Tällaisia sopimusalueita on muutamia (Nummenkärki, Tiilitehtaan alue; Hämeenkadun varsi, kortteli 405). Lisäksi keskusta-alueella on suunnitteilla / vireillä kohtuullinen määrä täydennysrakentamishankkeita. Tällaiset kohteet tiivistävät yhdyskuntarakennetta ja täydentävät tontti- ja asuntotarjontaa kaupungin alueella. Kytäjällä on maankäyttösopimusalueita omakotirakentamiseen Isonkylän, Ollilan ja Karjumäen alueilla.

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.

6.4. Erityisryhmien asuminen

➤ ” *Erityisryhmien asumistarpeet huomioidaan tonttituotannossa*”

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

- Metsäkaltevan keskustaan on vuonna 2017 valmistunut vanhusten palvelutalo (valtion tukemia asuntoja erityisryhmille).
- Vehkojan alueelle on suunnitteilla asumispalveluyksikkö kehitysvammaisille.
- Tehtaankulman alue palvelee osaltaan hyvin ydinkeskustan tuntumassa senioriväestön asumistarpeita.
- Keskustan täydennysrakennushankkeisiin sisältyvä asuntotuotanto palvelee myös hyvin senioriväestöä ja muuta palvelujen läheisyyttä tarvitsevaa väestönosaa.
- Yksityisten aloitteesta syntyviä palveluasumishankkeita tuetaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi asemakaavoja muuttamalla.

7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

- ” *Kaupungilla on kohtuullinen määrä tonttivarantoa luovutettavaksi yritystoiminnan tarpeisiin*”

Yritysalueet, jolla kaupungilla on vapaana olevaa tonttivarantoa, sijaitsevat eri puolilla keskustaa-jamaa. Kyseisillä ja alla kuvatuilla yritysalueilla on kohtuullinen määrä yritystonttivarantoa luovutettavaksi teollisuus- ja varastotoiminnalle, toimistolle ja tilaa vievälle kaupalle.

Valmista kunnallistekniikan piirissä olevaa yritystonttivarantoa kaupungilla on omistuksessa yhteensä **noin 42 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 141 000 kerrosneliometriä**.

➤ *Antinsaaren teollisuusalue*

Antinsaaren teollisuusalue sijaitsee Hyvinkään pohjoisosassa ja se rajoittuu Pohjoisen kehätien, Pohjoisen yhdystien ja pääradan rajaamalle alueelle. Alueelta on hyvät yhteydet Helsinki–Tampere moottoritille (etäisyys hieman yli 2 kilometriä).

Alueelle on osittain toteutettu asemakaavan mukainen kunnallistekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa teollisuus- ja varastorakentamiseen osoitettua tonttialuetta yhteensä **noin 14 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 48 000 kerrosneliometriä**. Alueelle voi sijoittua myös isohko toimija.

➤ *Sveitsin porttaali*

Sveitsin portaalin alue sijaitsee keskeisellä paikalla Helsinki–Tampere moottoritien ja Hyvinkään pääsisääntuloväylän risteyksessä 3 km keskustasta. Alue on profiloitunut tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi, jossa toimii mm. kaksi liikennepalveluasemaa, kodinkeskus, Motonet, K-rauta ja Hankkija.

Alueelle on toteutettu asemakaavan mukainen kunnallistekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa tilaa vaativalle kaupalle osoitettua tonttialuetta (2 tonttia) yhteensä **noin 8,8 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 28 000 kerrosneliometriä**.

➤ *Hakakallio / Metsäkaltevan silta*

Alue sijaitsee keskustaaajaman eteläpuolella noin 3,5 km etäisyydellä keskustasta. Liikenneyhteydet Kalevankadulta, Jokelantieltä ja Kravunarkunkadulta, joilta sujuvat yhteydet Hanko - Mäntsälä tielle (vt 25) ja edelleen Helsinki – Tampere moottoritille.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa tilaa vaativalle kaupalle ja osittain toimistoille osoitettua tonttialuetta (4 tonttia) yhteensä **noin 9 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 30 000 kerrosneliometriä**. Lisäksi alueella on vielä teollisuus – ja varastotiloille osoitettua tonttialuetta (2 tonttia) **noin 2 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 8 000 kerrosneliometriä**.

➤ **Martinlehto / Martinniitty**

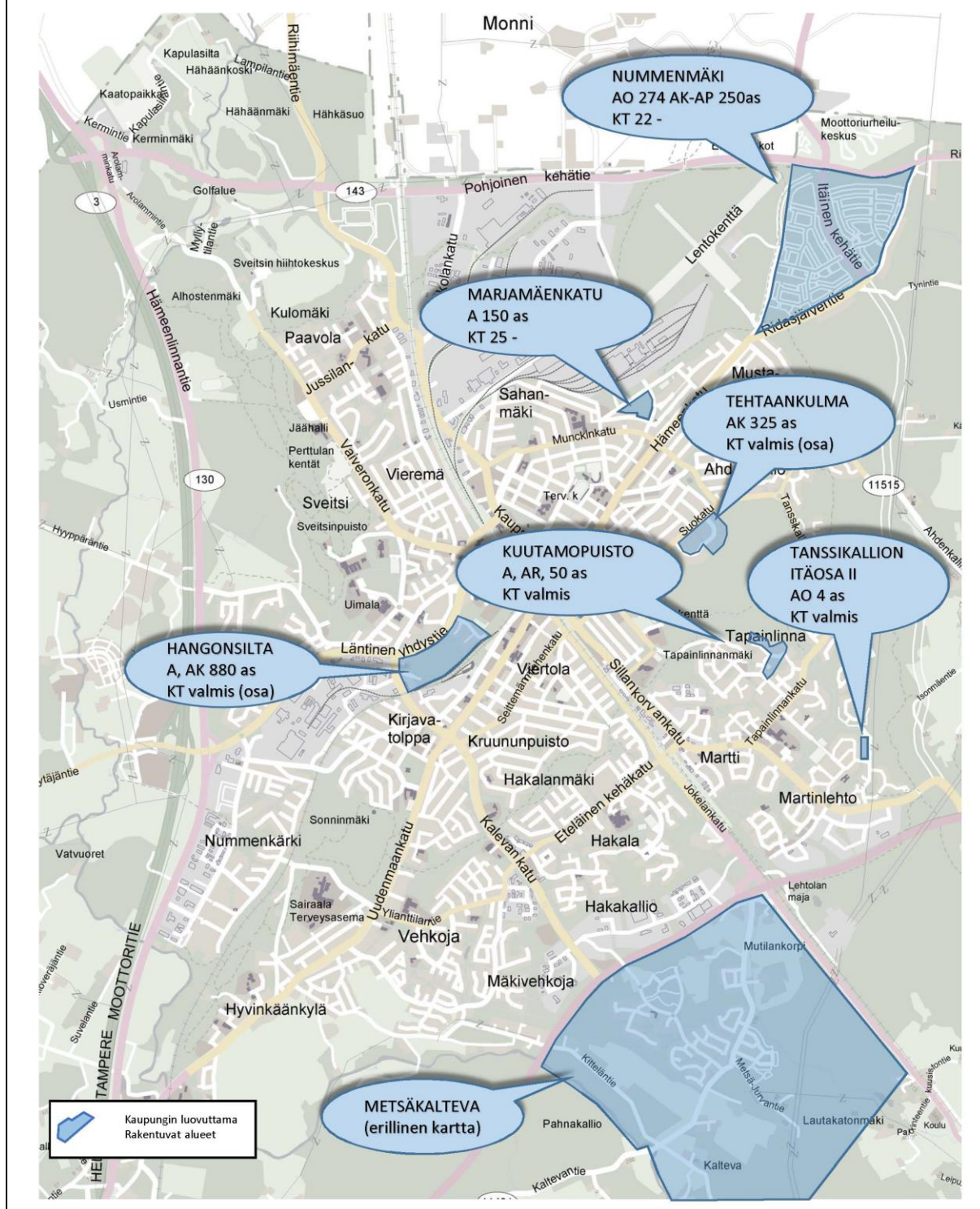
Martinlehdon teollisuusalue sijaitsee keskustaajaman eteläpuolella noin 3 km etäisyydellä keskustasta. Liikenneyhteydet Sillankorvankadulta, joilta sujuvat yhteydet Hanko - Mäntsälä tielle (vt 25) ja edelleen Helsinki – Tampere moottoritiele. Alue on profiloitunut pienteollisuus – ja varastorakennusten alueeksi.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa teollisuus –ja varastotiloille osoitettua tonttialuetta (10 tonttia) **noin 7,1 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 23 000 kerrosneliömetriä**.

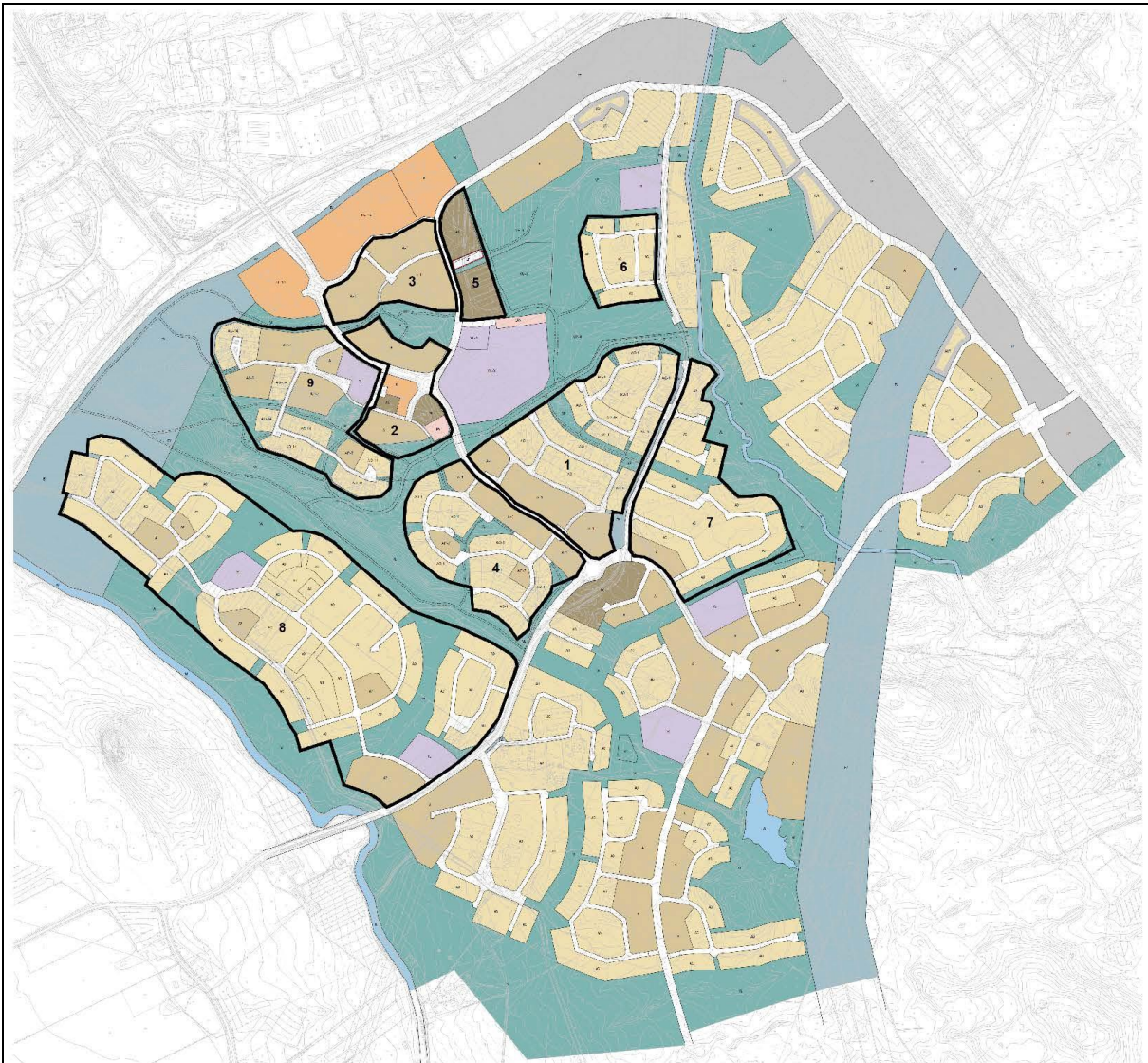
Martinniityn yritysalue sijaitsee Sillankorvankadun varressa noin 1,7 km etäisyydellä keskustasta. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa teollisuus –ja toimistorakentamiselle osoitettua tonttialuetta (3 tonttia) **noin 1,1 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 4 100 kerrosneliömetriä**.

MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMA 2018 – 2027

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



Kartta, Metsäkalteva



Alue	Nimi	AO / as	AP + AK / as	Kunnallistekniikka
1	Lehtikorpi	4	126	valmis
2	Metsäkaltevan keskus		95	valmis
3	Metsäkaltevan silta		150	valmis
4	Kravunrinne	7	91	valmis
5	Metsäkaltevan koulun ympäristö		140	valmis
6	Kaltevankulma	4		valmis
7	Palojoenvarsi	48	24	valmis
8	Kravunlaakso	185	275	2018 -
9	Kravunharju		99	valmis

ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUSOHJELMA 2018-27

KAUPUNGIN TONTIT

(kadut+puistot+vesihuolto)

KAAVOITETUT TONTIT	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT								Kunnallistekn. ajoitus ja kustannukset (1 000 euroa)							
	Tontteja	Luov.ennuste (tontteja)							Tontteja			Luov. ennuste (asuntoja)					kustannukset (1 000 euroa)							
	kpl	2018	2019	2020	2021	22-24	25-27	myöh	kpl	k-m ²	as	2018	2019	2020	2021	22-24	25-27	myöh	2018	2019	2020	2021	myöh	
1. Luovutettu vuonna 2017																								
- Lehtikorpi	5																							
- Kravunrinne	1																							
- Kaltevankulma	5																							
- Tanssikallio itä	2																							
- Kravunharju	3																							
- Palojoen varsi	5																							
- Kuutamopuisto									1	1 400	24													
- Hangonsilta									6	15 910	274													
- Metsäkaltevan keskusta									1	2 620	45													
yht.	21								8	19 930	343													
2. Varattuna																								
- Kravunrinne	3	3																						
- Palojoen varsi	4	4																						
- Tanssikallio itä	1	1																						
- Hangonsilta									7	18 800	315	315												
- Metsäkaltevan keskusta									1	2 800	46	46												
yht.	8	8	0	0	0	0	0	0	8	21 600	361	361	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vapaat kaavoitetut, kunn. tekn. rakennettu																								
- Kenraalinkulma	1	1																						
- Kravunharjun as.messualue									5	8 250	99		20	50	29									
- Lehtikorpi	4	4							5	9 500	126		38	40	20	28								
- Kravunrinne	6	6							7	7 783	91			50	41									
- Kaltevankulma	10	10																						
- Palojoen varsi	53	19	34						1	2 000	24					24								
- Metsäkaltevan keskusta									2	5 200	95		95											
- Metsäkaltevan silta									7	12 700	150					60	60	30						
- Metsäkalt. koulun ympäristö									4	10 500	140			50	40	50								
- Kuutamopuisto									2	4 700	50		44	6										
- Tehtaankulma I									3	8 040	120		40	40	40									
- Tanssikallio itä	2	2																						
- Kruununrajatie									2	2 000	24					24								
yht.	76	42	34	0	0	0	0	0	38	70 673	919	0	237	236	170	186	60	30						
2-3 yhteensä	84	50	34	0	0	0	0	0	46	92 273	1 280	361	237	236	170	186	60	30	0	0	0	0	0	0
4. Vapaat kaavoitetut, ei kunn. tekniikkaa																								
- Nummenmäki #	274					82	150	42	15	20 880	250					250							9 200	
- Tehtaankulma II									7	17 420	205					205							500	
- Kravunlaakso I	134		16	50	50	18			8	12 720	170				100	70			100	600	1 900	1 900		
yht.	408	0	16	50		18	0	0	30	51 020	625	0	0	0	0	305	320	0	100	600	1 900		0	
2-4 yhteensä	491	50	50	50	50	100	150	42	76	143 293	1 905	361	237	236	170	491	380	30	100	600	1 900	2 400	9 200	
5. Kaavoitettavat alueet (kaupungin omistuksessa)																								
- Kravunlaakso II	50					50			4	8 000	105					180				200	2 200	2 200	2 900	
- Hangonsilta										39 500	565			100	300	165								
- Marjamäen kadun alue										12 000	150					150								
yht.	50	0	0	0	0	50	0	0	4	59 500	820	0	0	0	100	300	495	0	0	200	2 200	2 200	2 900	
6. Muut alueet																								
- Sveitsi-Härkävehmas																								
- Koritsooni																								
- Metsäkaltevan itäosa																								
- Metsäkallio																								
yht.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2-6 yhteensä	541	50	50	50	50	150	150	42	80	202 793	2 725	361	237	236	270	791	875	30	100	800	4 100	4 600	12 100	

7. SOPIMUSALUEET (Muut kuin kaupungin omistamat tontit)

	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT																
	Tontteja	Alkamisennuste (tontteja)							Tontteja			Alkamisennuste (asuntoja)													
	kpl	2018	2019	2020	2021	22-24	25-27	myöh	kpl	k-m ²	as	2018	2019	2020	2021	22-24	25-27	myöh							
- Isokylä	12																								
- Ollila	9								1	1 200	10			10											
- Karjumäki	34																								
- Tiilirinne									1	1 100	12		12												
- Keskustakorttelit									1	2 100	21														
yht.	55	0	0	0	0	0	0	0	3	4 400	43		12	10											
KOHDAT 2-7 Yhteensä	596	50	50	50	50	150	150	124		207 193	2 768	361	249	246	270	791	875	30							

= moottoriurheilukeskuksen meluntorjunnan tehostaminen ei sisälly taulukossa esitettyihin kustannuksiin.

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

Viimeistelytyöt (päällystys- 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 kokonaismäärä 70-90 m²:ä riippuen alueesta, talotyypistä yms. tekijöistä.

Kohdassa 7. on esitetty tiedossa olevat maankäyttösopimuksin yksityiselle maalle toteutuvat hankkeet. Kohdassa 7. Keskustakorttelit ovat Kekokortteli.

HYVINKÄÄN YRITYSALUEET

