

MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMA 2020 – 2029

- Asuinalueet
- Yritysalueet



30.3.2020, kh 6.4.2020 § 71

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	7
2.1.3 Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen	7
2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2017-2040.....	8
2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus	10
2.4. KUUMA-asuminen 2040.....	10
2.5. Asuntorakentaminen Suomessa.....	11
3. KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS	11
3.1 Asuntotuotantarve, asuntorakentaminen ja väestönkasvu	11
3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta.....	12
3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto	13
3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset	14
4. ASUNTOTONTTIVARANTO	16
4.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen	16
4.2 Omakotirakentaminen	16
5. TARVITTAVAT RESURSSIT.....	16
5.1. Maanhankinta.....	17
5.2. Kaavoitus	17
5.3. Kunnallistekniikka.....	18
5.4. Palvelut	18
6. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN	19
6.1. Kerros- ja rivitalotuotanto.....	19
6.2. Omakotirakentaminen	19
6.3. Erityisryhmien asuminen.....	20
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO.....	21
Alueet, joilla tonttivaranto on kohtuullinen.....	22
Uudet alueet, joilla tonttivaranto on lisääntymässä	23
Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on vähäinen	23

Ohjelman lopussa: Taulukko, Asuntotonttivaranto ja asuntotonttien luovutusohjelma 2020 – 2029
 Kannen kuva: Viistoilmakuva, Keskusta-alue, elokuu 2019

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteena on ohjata ja aikatauluttaa maankäytön toteuttamista sekä antaa kokonaiskuva maankäytön toteuttamisprosessista ja toimintaympäristöstä.

Maankäytön toteuttamisohjelman taustalla on vuonna 2016 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Hyvinkään Pelikirja (kaupunkistrategia), joka on keskeinen kaupungin johtamisen, palvelutuotannon suunnittelun, kehittämisen ja arvioinnin apuväline. Lisäksi ohjelman käytännön toteutusta ohjaa Asumisen linjaukset 2019 – 2027, jotka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2019.

Ohjelma on 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.

Ohjelma tähtää erityisesti asuntotuotantotavoitteiden mukaiseen asuntotonttien luovutukseen ja riittävän asuntotonttivarannon ylläpitoon. Ohjelmassa kuvataan myös yritysalueet ja yritystonttivaranto, mutta ohjelmassa painotetaan asuntorakentamisen toteuttamista ja ohjaamista. Ohjelman alussa kuvataan maankäytön toteuttamisprosessia yleisellä tasolla sekä muita ohjelman lähtökohtia ja taustatietoja. Tämän jälkeen ohjelma sisältää kuvauksen kaupungin toteutuneesta asuntotuotannosta ja asuntotonttien luovutuksesta, kaupungin asuntotuotanto- ja tontinluovutustavoitteista, kaupungin asuntotonttivarannosta ja sen riittävydestä sekä kuvauksen lähivuosien rakentamisesta ja tarvittavista resursseista. Ohjelman lopussa kuvataan yritysalueet sekä olemassa oleva ja tuleva yritystonttivaranto.

Maankäytön toteuttamisohjelma on luonteeltaan ohjeellinen ja se tarkistetaan vuosittain. Maankäytön toteuttamisohjelman liitteenä olevassa taulukossa on esitetty asuntotonttivaranto sekä asuntotonttien tavoitteellinen luovutusohjelma seuraavalle kymmenvuotisjaksolle. Jakson neljä ensimmäistä vuotta on pyritty arvioimaan loppuvuosia tarkemmin. Alueiden toteutusjärjestys saat-
taa 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 toteuttamisohjelman valmistelusta ovat vastanneet:

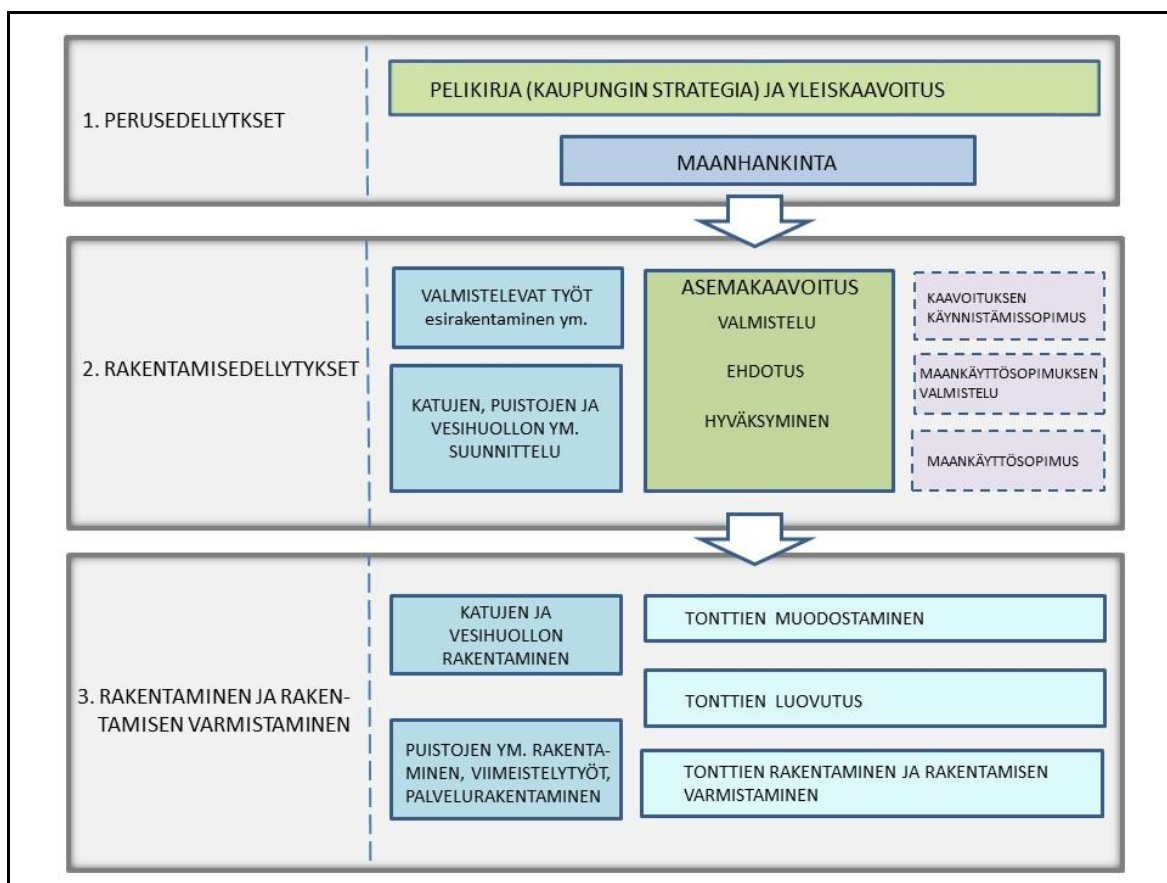
kaupungingeodeetti Marko Kankare
yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist
suunnittelupäällikkö Kari Pulkkinen
maanmittausinsinööri Mika Alastalo
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen
liiketoimintajohtaja Annukka Lehtonen
suunnittelija Taru Härkönen

2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

2.1 Maankäytön toteuttamisprosessi

Kaupungin kasvun ja kilpailukyvyn näkökulmasta on tärkeää, että kaupungilla on riittävästi kohtuuhintaista, monipuolista ja kysyntää vastaavaa tonttitarjontaa. Edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle luodaan kaupungin toimesta ja kaupunki voi merkittävällä 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.



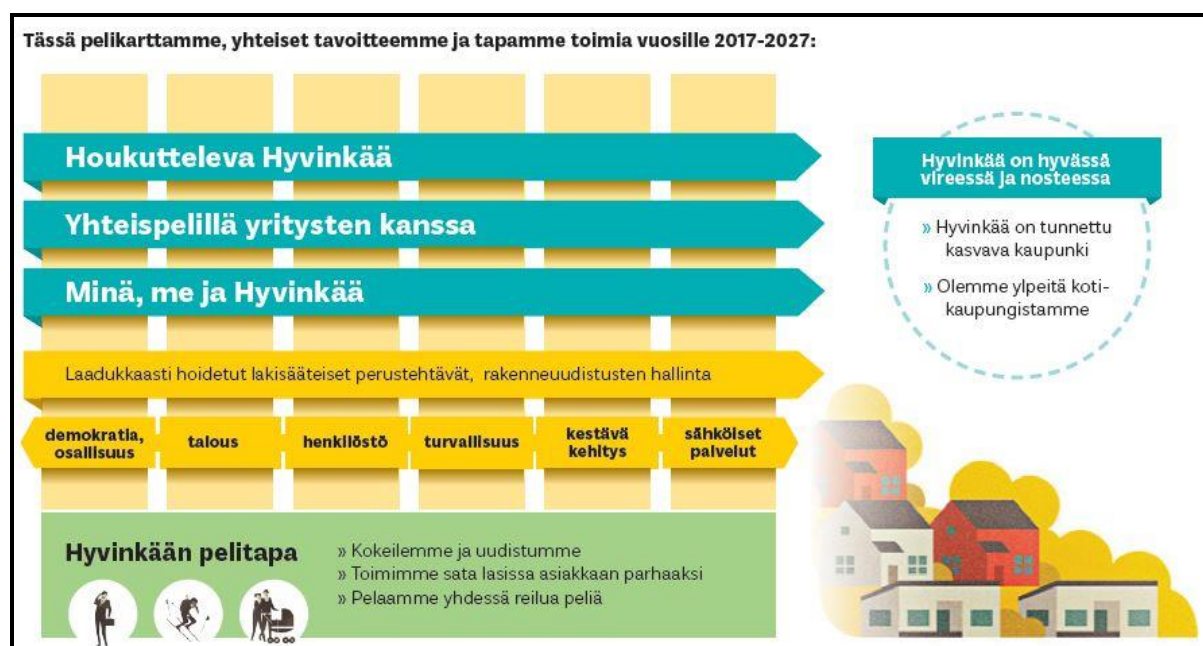
Kuva 1: Maankäytön toteuttamisprosessi

2.1.1 Perusedellytykset

Maankäytön toteuttamisprosessin perusedellytykset pohjautuvat Pelikirjaan (kaupungin strategia), yleiskaavaan, Asumisen linjauksiin 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 ja toteuttaminen liittyvät olennaisena osana Pelikirjan kärkiin. Kärkihankkeista erityisesti Hangonsilta, Hyvinkään Sveitsi ja kehittyvä kaupunkikeskus- ta 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 tonttutuotannolle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskustaajaman osayleiskaavan 16.4.2012. Keskustaajaman osayleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittymistä vuoteen 2030.

Lisäksi kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 28.5.2018 hyväksynyt Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaavan. Osayleiskaavasta on valitettu, eikä osayleiskaava siten ole voimassa.

➤ ***"Asumisen Linjaukset antaa suuntaviivoja 2020 -luvulle"***

Kaupungistumiskehitys on ollut viime vuosina nopeaa ja asumismielityksissä ja -tarpeissa on tapahtunut muutoksia. Kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntorakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta ja rakentaminen on voimakkaasti painottunut kerrostaloasuntoihin, jotka tukeutuvat hyviin kulkuyhteyksiin. Tämän suuntauksen ennustetaan jatkuvan. Omakotirakentamisen volyymit ovat puolestaan olleet viime vuosina laskusuunnassa, mutta omakotiasuminen on useiden tutkimusten mukaan edelleen monien ensisijainen asumistoive.

Myös Hyvinkäällä asuntorakentaminen on viime vuosina painottunut kerrostaloasuntoihin ja omakotirakentamisen määrä on laskenut. Vanhusväestön määrä kasvaa tulevana vuosina merkittävästi ja heidän asumistarpeisiinsa on kiinnitettävä huomiota, kuten myös muiden erityisryhmien asumistarpeisiin.

Asumisen linjausten (2019 – 2027) painopisteiksi on nostettu 1. *Hyvinkään kasvun edistäminen ja uusien asukkaiden houkuttelevuus* sekä 2. *Ikääntyvän väestön asumisen edistäminen ja tukeminen*. Näiden edistämiseksi on linjattu tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla tuetaan, edistetään ja vahvistetaan mahdollisuuksia asukasmäärän ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen lisäämiseen Hyvinkäällä.

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

Kaupungin tonttutuotannon 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.

Peruslähtökohtana voidaan pitää, että tasaisen kasvun ja normaalin kysyntätilanteen vallitessa kaupungilla tulisi olla omistuksessaan monipuolista asemakaavallista tonttivarantoa noin 5 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti heti käyttöön otettavissa olevaa tonttivarantoa tulisi olla noin 2-3 vuoden tarpeisiin. Heti käyttöön otettavalla tonttivarannolla tarkoitetaan sitä, että tontit ovat valmiiksi rakennetun 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 kuin 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.

2.1.3 Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen

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

Maankäytön toteuttamisprosessin osioon rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen 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 rakentumisen 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 rakentuminen varmistetaan tontinluovutukseen liittyvillä ehdoilla tai mikäli kysymyksessä on maankäytösopimusalue, varmistetaan tonttien rakentuminen sopimukseen sisällytettävillä ehdoilla.

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

2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2017-2040

- ”*Luonnollisen väestönkasvun väheneminen ja vähentynyt kotimaan netto-muutto ovat hidastaneet Hyvinkään väestönkasvua viime vuosina*”

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:ksi suurin kunta vuoden 2019 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 1200 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,3 prosenttia vuodessa. Vuoden 2019 lopussa Hyvinkäällä oli 46 470 asukasta. Väestö väheni edellisvuodesta 34 asukkaalla, eli 0,1 prosenttia.

Hyvinkään, kuten myös muiden Helsingin kehysalueen kuntien väestömäärä on kasvanut melko tasaisesti viimeksi kuluneen kolmen vuosikymmenen aikana vuoteen 2017 saakka. Vuosi 2013 oli Hyvinkäällä väestönkasvun huippuvuosi, jolloin väkiluku kasvoi 602 hengellä eli 1,3 prosentilla edellisvuodesta. Vuosina 2018 - 2019 väkiluku on vähentynyt keskimäärin 0,3 prosentilla vuodessa. Väestönkasvun hidastumisen taustalla on luonnollisen väestönlisäyksen pienentyminen ja vähentynyt kotimaan sisäinen muuttovoitto.

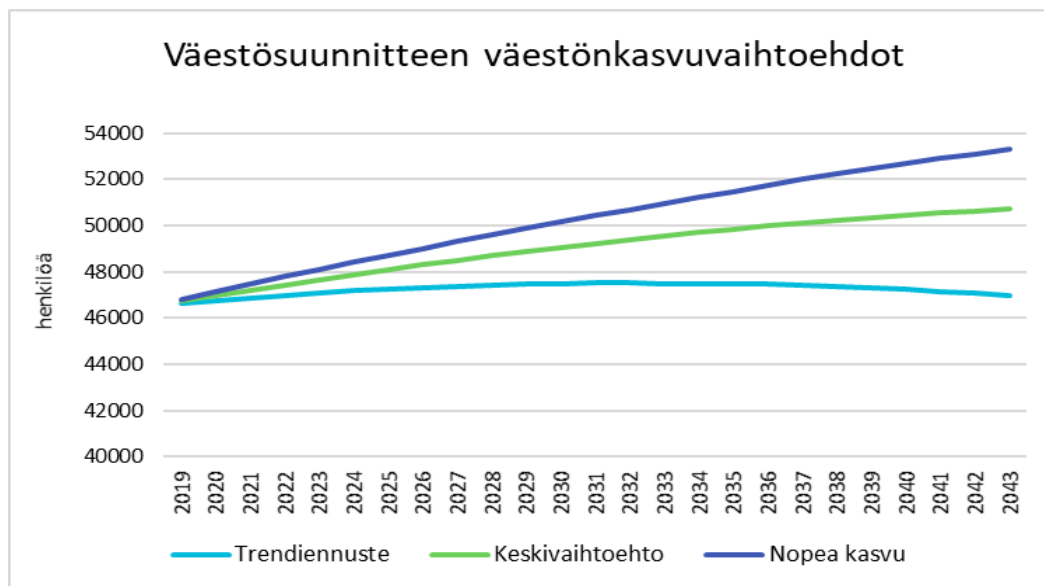


Kuva 2: Hyvinkään väestömäärän väestönkasvu (%) vuosina 2000-2019. Lähde: Tilastokeskus.

- ”*Väestösuunnitteen mukaisesti maankäytön suunnittelussa käytetään väestönkasvun tarkastelussa nopean kasvun vaihtoehtoa*”

Kaupunginvaltuuston 16.9.2019 hyväksymässä väestösuunnitteessa väestönkasvuvaihtoehtoja on esitetty kolme erilaista; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopea kasvu. Trendiennuste pohjau-

tuu perusaineistoon (tilastoihin) olettaen, että taustamuuttujat 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 0,6 prosentin vuosivauhdilla eli selvästi toteutunutta kehitystä nopeammin.



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 5 200 asukasta.

	2019	2025	2030	2035	2040	Muutos 2019-2040	
Trendiennuste	46639	47254	47499	47478	47229	590	1,3 %
Keskivaihtoehto	46748	48092	49057	49849	50462	3714	7,9 %
Nopea kasvu	46828	48714	50154	51492	52687	5859	12,5 %

Taulukko 1: Väestömäärän kehitys eri väestönkasvuvaihtoehdoissa.

Koko kaupungin väestömäärä kasvaa nopean kasvun suunnitteen mukaan 12,5 % vuoteen 2040 mennessä. Kun tarkastellaan väestönkehitystä ikäryhmittäin (taulukko 2), voidaan havaita, että lasten ja nuorten määrä tulee vähenemään ja yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa tulevaisuudessa erittäin voimakkaasti. Työikäisten määrä kasvaa hieman.

	2019	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos 2019-2040	
0-6v.	2953	2849	2590	2681	2798	2894	-59	-2 %
7-12v.	3196	3169	2850	2452	2493	2596	-600	-19 %
13-15v.	1625	1649	1632	1479	1261	1302	-323	-20 %
16-18v.	1575	1591	1724	1602	1400	1315	-260	-17 %
19-24v.	3011	3087	3353	3557	3304	2849	-162	-5 %
25-64v.	24121	24123	24540	25121	26162	27322	3201	13 %
65-74v.	5987	6100	5962	6065	6054	5719	-268	-4 %
75-84v.	3113	3270	4520	5253	5227	5426	2313	74 %
85+	1247	1314	1543	1944	2793	3264	2017	162 %
Yhteensä	46828	47152	48714	50154	51492	52687	5859	13 %

Taulukko 2: Väestönkehitys ikäryhmittäin nopean kasvun suunnitteen mukaisesti.

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. Arvioiden mukaan sopimuskaudella valmistui noin 64 000 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. Kunnat varmistavat tonttien luovutuksessa ja maankäyttösopimuksissa, että valtion tukeman tuotannon osuus on mahdollista toteuttaa.

Seudun asuntotuotantotavoite on jaettu kuntakohtaisiksi tavoitteiksi. Hyvinkään osalta asuntotuotantotavoitteena on keskimäärin 360 asuntoa vuodessa. Tästä määrästä tulisi keskimäärin 72 asunnon olla valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Helsingin seudulla on vuonna 2019 laadittu maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL -2019 suunnitelma, jossa kuvataan, miten seutua pitäisi kehittää vuosina 2019–2050. Suunnitelma on valmisteltu Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen asiantuntijoiden yhteistyönä MAL-neuvottelukunnan ja HLJ-toimikunnan ohjauksessa. Suunnitelma on hyväksytty seudun kunnissa vuonna 2019. MAL 2019 -suunnitelma luo lähtökohtia seuraavalle MAL-sopimukselle. MAL-sopimus on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2020 aikana.

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.

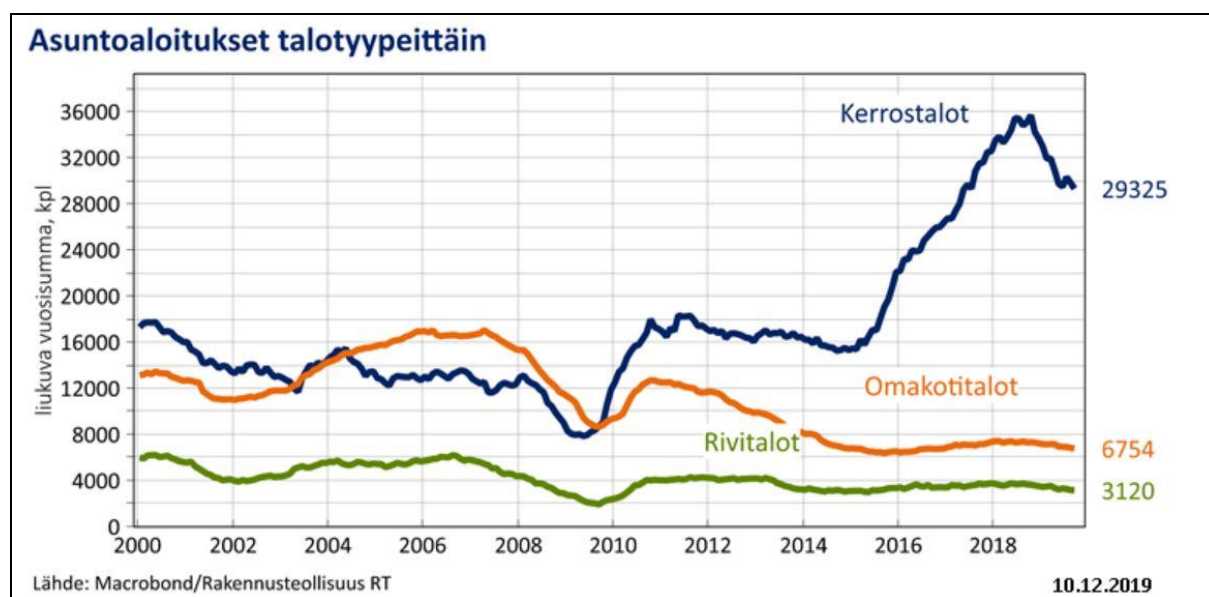
Selvitykseen kerätty aineisto tuotti kolme päätulosta: *Seudun muuttovoitto eriytyy ja asuntotuotantarve siirtyy keskustoihin, Asumisen tarpeet ja toiveet muuttuvat, Kuntien profiloinnissa ja vetovoimatekijöissä on kehitettävää.*

2.5. Asuntorakentaminen Suomessa

- ”Asuntorakentamisen määrä Suomessa on vaihdellut viime vuosina voimakkaasti”

Suomessa asuntorakentaminen kasvoi voimakkaasti vuosina 2015 – 2018. Asuntoaloitusten määrä oli vuonna 2015 noin 30 000 asuntoa ja vuonna 2018 lähes 46 000 asuntoa. Vuonna 2019 arvioitiin aloitettavan noin 38 000 asunnon rakennustyöt. Vuonna 2020 asuntoaloitusten ennakoidaan laskevan 32 000 asuntoon ja palaavan laskun myötä siten vuoden 2018 luvuista keskimääräisen tason tuntumaan. (www.rakennusteollisuus.fi).

Viime vuosien asuntorakentamisen määrän kasvu on kohdistunut kerrostalorakentamiseen ja tämä on näkynyt erityisesti Helsingin seudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Omakoti- ja rivitalorakentaminen on ollut Suomessa viime vuosina kohtuullisen laimeaa. Huippuvuosina 2005 – 2008 Suomessa aloitettiin noin 16 000 omakotitalon rakentaminen vuosittain. Viimeisten vuosien aikana omakotitalojen aloituksia on ollut noin 6 000 – 7 000 kappaletta vuodessa. Vuonna 2020 omakotirakentamisen aloitusten arvioidaan pysyvän noin 7 000 kappaleen tasolla. Kuvasta (kuva 4) ilmenee asuntoaloitukset talotyypeittäin Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana.



Kuva 4: Asuntoaloitukset Suomessa talotyypeittäin

3. KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS

3.1 Asuntotuotantotarve, asuntorakentaminen ja väestönkasvu

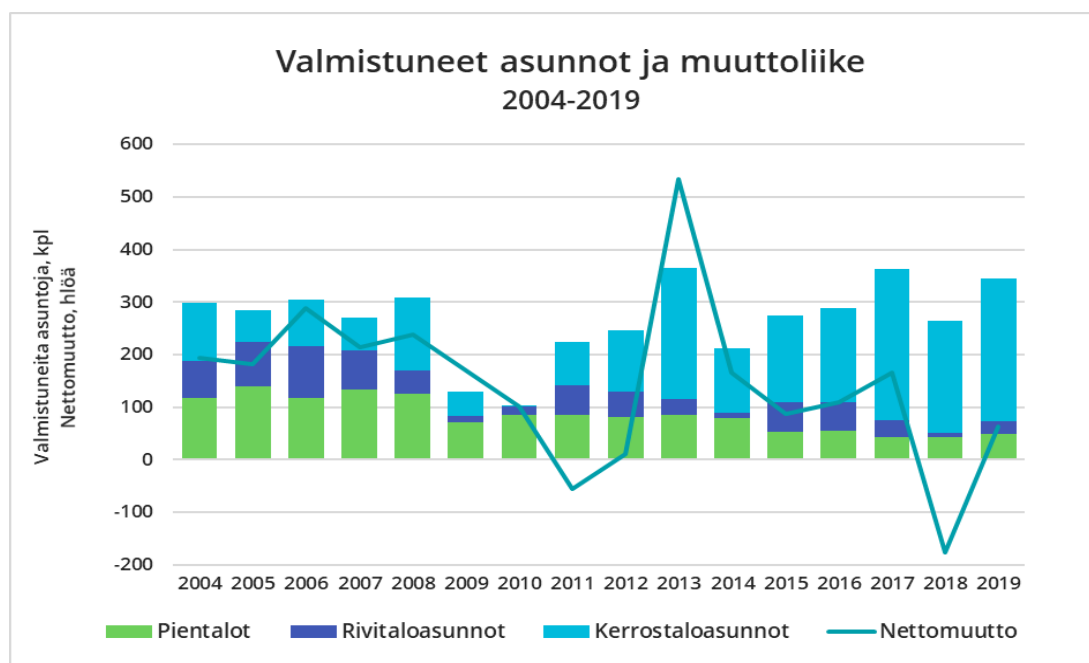
- ”Väestönkasvu ja asumisväljyyden kasvu vaikuttavat asuntotuotantotarpeeseen”

Uusien asuntojen tarve on väestönkasvun lisäksi seurausta asumisväljyyden kasvusta. Helsingin seudulla arvioidaan yleisesti, että puolet uudisrakentamistarpeesta on seurausta väestönkasvusta.

ta ja puolet asumisväljyyden kasvusta. Asuntojen poistuman korvaaminen uudisrakentamisella on Hyvinkäällä kohtuullisen vähäistä. Vuoden 2017 lopussa asuntokunnan keskikoko Hyvinkäällä oli 1,97 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”

Viimeisen 15 vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 268 asuntoa vuodessa. Asukasluku on samalla ajanjaksolla kasvanut vuosittain keskimäärin noin 200 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 myös poikkeuksellisen korkeana väestönkasvuna. Vuodesta 2014 lukien väestönkasvu on kuitenkin hidastunut merkittävästi ja painui vuosina 2018 ja 2019 negatiiviseksi kohtalaisesta asuntotuotannosta huolimatta. Kuvassa 6 on esitetty valmistuneiden asuntojen kokonaismäärä ja nettomuutto vuosina 2004-2019.



Kuva 6: Nettomuutto ja valmistuneet asunnot vuosina 2004-2019. Lähteet: Tilastokeskus ja Hyvinkään kaupunki.

3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta

➤ ”Kerrostalotonttien kysyntä on melko hyvällä tasolla ja tarjonta on lisääntymässä.”

Hyvinkäällä kerrostalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina kohtuullisen hyvällä tasolla. Kysyntä on kuitenkin pääosin kohdistunut keskusta-alueelle. Kaupungin keskusta-alueen kerrostalotont-

tien tarjonta lisääntyi merkittävästi Hangonsillan alueen ns. aloituskortteleiden asemakaavan valmistumisen myötä. Kaikki Hangonsillan aloituskortteleiden kerrostalotontit on luovutettu rakentajille vuosien 2017 – 2018 aikana. Kerrostalojen rakentaminen on alueella käynnissä ja pääosa alueelle kerrostalotonteista on rakennettu vuosien 2018 – 2019 aikana. Hangonsillan alueen ensimäisiin asuntokortteleihin rakennetaan yhteensä noin 600 asuntoa. Alueen asemakaavoitusta jatketaan ja alueelle on myöhemmässä vaiheessa tulossa lisää kerrostalotonttitarjontaa. Keskusta-alueen asuntorakentamismahdollisuuksia lisäävät lähivuosina myös täydennysrakennushankkeet eri puolilla keskustaaajamaa. Metsäkaltevan alueella kerrostalotonttien kysyntä on ollut laimeaa pois lukien valtion tukeman kerrostalotuotanto.

Tonttien kysyntä valtion tukemaan asuntotuotantoon on Hyvinkäällä ollut viime vuosien aikana melko vireää. Erityisesti korkotuetuille vuokra-asunnoille ja asumisoikeusasunnoille on luovutettu ja varattu tontteja MAL-sopimuksen mukaisesti.

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

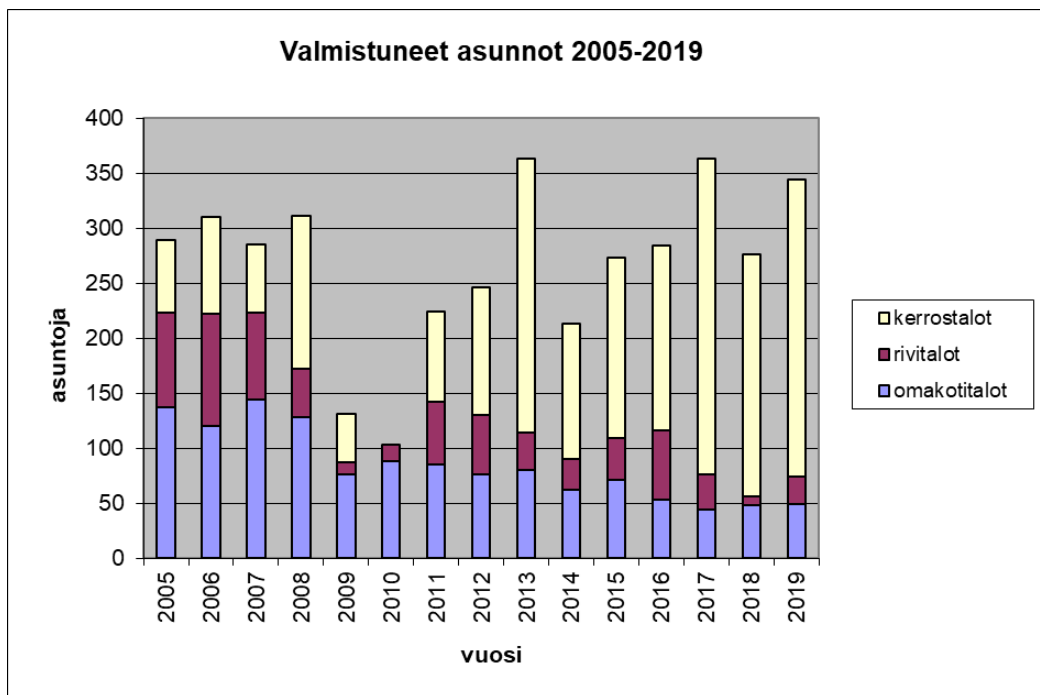
Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina laajemminkin melko laimeaa, ja tämä on näkynyt myös Hyvinkäällä. Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on kuitenkin määrällisesti hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossa kiinnitettävä enemmän huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle. Metsäkaltevan alueelle on rakenteilla uusi alakoulu. Suunnitelmien mukaisesti alakoulu valmistuu vuonna 2020. Koulun rakentumisella uskotaan olevan tonttien kysyntään positiivisia vaikutuksia.

3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

➤ *”Tavoitteena on 360 asuntoa vuodessa.”*

Maankäytön toteuttamisohjelman lähtökohtana on, että Hyvinkäälle valmistuu 360 asuntoa vuosittain MAL –sopimuksen (2016 – 2019) mukaisesti. MAL 2016 – 2019 sopimuskauden asuntotavoite Hyvinkään osalta on 1440 asuntoa. Tästä määrästä tulisi 20 % olla valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Asuntotuotannon kokonaismäärä on Hyvinkäällä vaihdellut viimeisen 15 vuoden aikana voimakkaasti. Vuosien 2005-2019 aikana on valmistunut hieman yli 4000 asuntoa. Keskimäärin asuntoja on valmistunut 268 kappaletta vuodessa, vaihtelun ollessa 103 asunnosta 363 asuntoon. Tällä ajanjaksolla valmistuneista asunnoista on ollut kerrostaloasuntoja noin 52 %, rivitaloasuntoja noin 17 % ja omakotitaloja noin 31 %. Viimeisen viiden vuoden aikana kerrostaloasuntojen osuus on noussut noin 72 prosenttiin. Omakotitalojen osuus on puolestaan laskenut noin 17 prosenttiin ja rivitaloasuntojen osuus noin 11 prosenttiin. Vuosina 2005 – 2019 valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2005 - 2019

MAL-sopimuksen (2016-2019) mukainen asuntotuotanto

MAL-sopimuskaudella 2016 – 2019 on valmistunut yhteensä 1273 asuntoa (noin 88 % sopimuskauden kokonaistavoitteesta). Valmistuneista asunnoista on ollut valtion tukemia asuntoja yhteensä 408 kappaletta (noin 140 % sopimuskauden kokonaistavoitteesta).

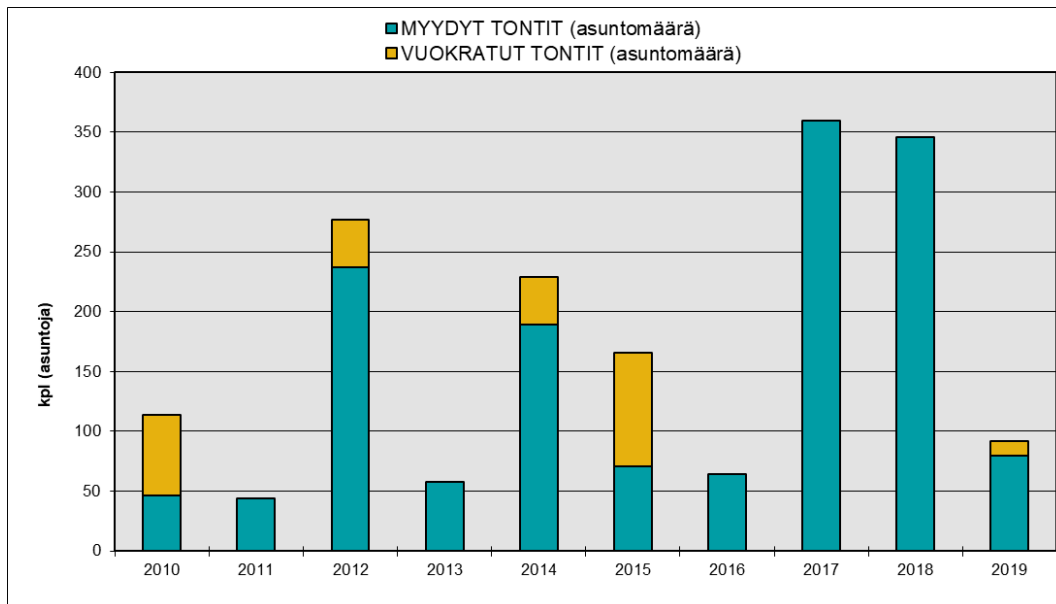
3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

- ”Merkittävä osa toteutettavasta 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 vuosittain kaupungin luovuttamille tonteille rakentuisi 360 asunnon kokonaistavoitteesta noin 270 asuntoa (kerros-, rivi- ja omakotitalot).

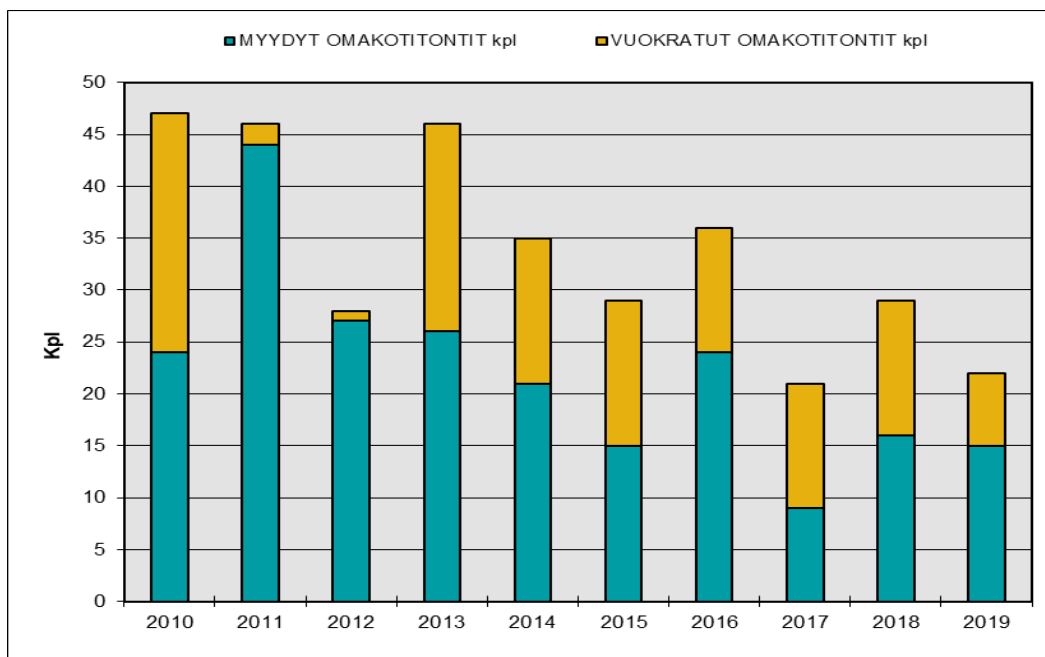
Maankäytön toteutusohjelman mukaisesti kaupunki varautuu luovuttamaan vuosittain kerros- ja rivitalorakentamiseen vähintään 220 asunnon vuosituotantoa vastaavan tonttimäärän. Omakotitonttien osalta lähtökohtana on, että vuosittain on tarjolla 50 tonttia omakotirakentajille. Kysynnän edellyttäessä sekä kunnallistekniikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voivat luovutusmäärät olla korkeampiakin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja siten tontinluovutusmääriin. Tonttien luovuttamisessa pyritään välttämään tuotantomuodoltaan yksipuolisten asuinalueiden syntymistä. Tontteja luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon kysynnän ja asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti. Viimeisen 10 vuoden aikana on rakentajille luovutettu vuosittain keskimäärin noin 209 asuntoa vastaava tonttimäärä (kerros- ja rivitalotontit ja omakotitontit). Viime vuosina toteutettu valtion tukema asuntotuotanto on kohdistunut kaupungin luovuttamille tonteille.

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on viimeisen 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 5 tonttia / vuosi ja vuosittaiset luovutusmäärät ovat vaihdelleet 2 tontista 11 tonttiin. Asuntomäärä luovutetuilla kerros- ja rivitalotonteilla on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 175 asuntoa vuodessa. Vuosittainen vaihtelu on ollut varsin suurta (44 asunnosta 360 asuntoon). Vuosina 2010–2019 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuntoina vuosina 2010 - 2019

Omakotirakentamisessa on varauduttu siihen, että rakentajille voidaan luovuttaa vuosittain 50 tonttia. Vuonna 2020 tontteja luovutetaan Metsäkaltevan alueelta (Kravunlaakso I / Kravunrinne / Lehtikorpi / Palojoenvarsi). Omakotirakentamiseen on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 34 tonttia / vuosi ja vuosittaiset luovutusmäärät ovat vaihdelleet 21 tontista 47 tonttiin. Vuosina 2010 - 2019 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2010 – 2019

4. ASUNTOTONTTIVARANTO

➤ ”Kaupungin asuntotonttivaranto riittää useamman vuoden tarpeisiin”

Asuntorakentamisen tonttivaranto on määrällisesti hyvällä tasolla. Ydinkeskustan alueella tonttivarantoa on lähivuosina tulossa lisää muun muassa Hangonsillan ja Urakansuun alueilta.

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

4.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 1400 asunnolle, joista noin 785 asuntoa on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Lisäksi lähivuosina laadittavat asemakaavat mahdollistavat vielä arviolta noin 1000 kerrostaloasunnon toteuttamisen (mm. Hangonsillan alue, Urakansuu).

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen kerros- ja rivitalotonttivaranto riittää tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 6 vuoden tarpeisiin ja vireillä tai vireille tulevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien noin 10 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva tonttivaranto riittää noin 3 vuoden tarpeisiin.

4.2 Omakotirakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan omakotirakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 400 tonttia. Vireillä olevilla tai vireille tulevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 60 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 tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 8 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien noin 9 vuoden tarpeisiin. Valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva omakotitonttivaranto riittää nykyisillä luovutusmäärillä noin 1,5 vuoden tarpeisiin.

5. TARVITTAVAT RESURSSIT

➤ ”Sujuva tonttituotantoprosessi edellyttää riittäviä resursseja”

Asuntotuotantoon luovutettavat tontit syntyvät pitkän tuotantoprosessin tuloksena. Tuotantoprosessin sujuvuuden varmistamiseksi on huolehdittava resurssien riittävydestä koko prosessiin

osallistuvan ketjun osalta. Tontinluovutuksen ja asuntotuotannon jatkuvuuden varmistamiseksi tulee alueita olla jatkuvasti ja pitkäjänteisesti suunnittelun kohteena. Maanhankinnan lisäksi tulee varautua alueiden toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

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

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. Tällä varmistetaan, että kaupungilla on myös tulevaisuudessa mahdollisuudet luovuttaa riittävä määrä tontteja asuntotuotantoon. Maanhankinnan turvaaminen tarkoittaa noin 1,5 M€ määrärahan varaamista 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:

- Hangonsillan alueen asemakaavoitusta jatketaan vuonna 2014 laaditun kaavarungon pohjalta. Tavoitteena on, että asuntokortteleiden asemakaavat laaditaan myös jatkossa ns. kumppanuusmenettelyllä toteuttajien kanssa.
- HYK:in korttelin ja Urakansuun asemakaavoitus käynnistetään.
- Metsäkaltevan alueen asemakaavoitusta jatketaan laatimalla tarpeellisia asemakaavan muutoksia sekä uusia asemakaavoja tulevien vuosien tarpeet huomioon.
- Palveluasumiselle osoitetaan kohteita Metsäkaltevassa sekä eri puolilla keskustaajamaa tarvetta vastaavasti.
- Keskustaajaman alueella laaditaan täydennysrakentamista mahdollistavia asemakaavan muutoksia yksityisessä omistuksessa oleville korttelialueille.
- Sveitsin-Härkävehmaan alueelle on vuonna 2018 hyväksytyssä yleiskaavassa osoitettu lisärakentamismahdollisuuksia. Yleiskaavasta on valitettu, eikä kaava ole lainvoimainen. Alueen asemakaavoitus on vireillä.

Asemakaavan laatimiseen on syytä varata kohteesta riippuen 1 – 2 vuotta. 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 28 000...46 000 €/ omakotitontti (100...180 €/kerros-m²) ja noin 4 900...11 500 €/ rivi- tai kerrostaloasunto (75...150 €/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. Hangonsillan alueella kustannuksia syntyy maaperän puhdistamisesta sekä mittavista massanvaihdosta. Maaperän puhdistaminen sekä alueen esirakentaminen edellyttävät suunnittelua.

Kunnallistekniikan rakentamistarvetta arvioitaessa on otettava huomioon myös yritysalueiden edellyttämä kunnallistekniikka ja asemakaavamuutosten 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. Sote-uudistukseen 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. nykyis-

ten koulujen oppilaspaikkojen sekä päiväkotipaikkojen tarjonta. Alueen rakentumisen nopeus vaikuttaa myös joukkoliikenteen taloudellisiin toimintaedellytyksiin.

6. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

6.1. Kerros- ja rivitalotuotanto

➤ ” *Kerrostaloja rakennetaan keskusta-alueelle. Rivitalorakentaminen sijoittuu kysynnän mukaisesti pääosin Metsäkaltevan alueelle* ”

Kerrostalorakentaminen sijoittuu pääosin keskusta-alueelle. Merkittävimmät alueet ovat Hangonsilta, Tehtaankulma, Urakansuu sekä yksityisessä omistuksessa olevat keskustan täydennysrakennuskohteet. Rivitalorakentaminen puolestaan kohdistuu Metsäkaltevan alueelle.

- Hangonsillan alueella on vuosien 2018 – 2019 aikana valmistunut 516 asuntoa. Asuntorakentaminen ns. aloituskortteleissa jatkuu vuosina 2020-2022 ja alueelle valmistuu yhteensä noin 600 asuntoa. Hangonsillan seuraavan osa-alueen asemakaavoitus on tarkoitus käynnistää vuonna 2020. Tälle alueelle tulee noin 600 asuntoa ja ensimmäiset tontit tulevat luovutettavaksi arviolta vuonna 2022.
- HYK:in kortteli ja Urakansuun alue ovat lähivuosina merkittäviä asuntorakentamiskohteita.
- Tehtaankulman alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keväällä 2014 ja asuntorakentaminen alueella jatkuu. Ensimmäiseen kortteliin toteutettavista kuudesta kerrostaloista on valmistunut viisi ja viimeinen valmistuu vuonna 2020. Seuraavan korttelin tontit (3 kpl) on tarkoitus luovuttaa vuonna 2020. Näille tonteille rakentuu lähivuosina yhteensä noin 115 asuntoa.
- Kuutamopuiston alueelle on tällä hetkellä rakenteilla 34 rivitaloasuntoa.
- Metsäkaltevan alueella on useita kerros- ja rivitalotontteja valmiin kunnallistekniikan piirissä. Alueelle on rakennettu ensimmäisen kerrostalon ja tällä hetkellä on rakenteilla kaksi kerrostalokohdetta (valtion tukemia vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja). Lisäksi suunnitteilla on yksi kerrostalokohde (asumisoikeusasuntoja). Alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- Keskustaajaman alueella on käynnistymässä kaksi täydennysrakentamiskohdetta yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla. Näille on tulossa yhteensä noin 100 asuntoa. Myös muita täydennysrakennuskohteita on suunnitteilla. Täydennysrakennuskohteet tiivistävät yhdyskuntarakennetta, hyödyntävät olemassa olevaa infraa ja täydentävät tontti- ja asuntotarjontaa kaupungin alueella.

6.2. Omakotirakentaminen

➤ ” *Omakotirakentamista toteutetaan lähivuosina Metsäkaltevan alueelle* ”

Omakotirakentaminen kohdentuu seuraavina vuosina Metsäkaltevan alueelle. Vuonna 2020 on varauduttu noin 50 tontin luovuttamiseen Kravunlaakson / Lehtikorven / Kravunrinteen / Palojoenvarren alueilta.

Seuraavan nelivuotisjakson aikana rakennettavaksi tarjottavat omakotitontit:

<i>vuosi</i>	<i>alue</i>	<i>kpl</i>	<i>kustannusvaikutukset</i>	<i>tulot</i>
2020	Aiemmat alueet	20	-	0,80 milj. €
	Kravunlaakso I	33	1,30 milj. €	1,50 milj. €
2021	Kravunlaakso I	50	1,90 milj. €	2,00 milj. €
2022	Kravunlaakso I	50	1,70 milj. €	2,00 milj. €
2023	Kravunlaakso II	50	1,70 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. Viime vuosina lähes puolet luovutetuista omakotitonteista on vuokraamalla.

6.3. Erityisryhmien asuminen

➤ ”Erityisryhmien asumistarpeet huomioidaan tonttituotannossa”

Vanhusväestön määrä kasvaa tulevana vuosina merkittävästi myös Hyvinkäällä ja heidän asumistarpeisiinsa on kiinnitettävä huomiota. Myös muiden erityisryhmien kuten vammaisten, nuorison ja opiskelijoiden myös muiden erityisryhmien asumistarpeet tulee huomioida. Erilaiset asumistarpeet huomioidaan osana normaalia tonttituotantoa huolehtimalla kaavoitusvaiheessa sekä kunnallistekniikan suunnittelussa mm. esteettömyyden edellytyksistä. Erityisryhmien asumisen osalta tehdään tiivistä Keusoten kanssa. Tällöin kaupungilla edellytykset tonttitarjonnassa varautua siihen, että erityisryhmille on tarjota erilaisia asumisvaihtoehtoja tarpeita vastaavasti.

Asumisen linjauksissa on nostettu painopisteeksi *ikääntyvän väestön asumisen edistäminen ja tukeminen*. Painopistettä tukevia toimenpiteitä / keinoja ovat:

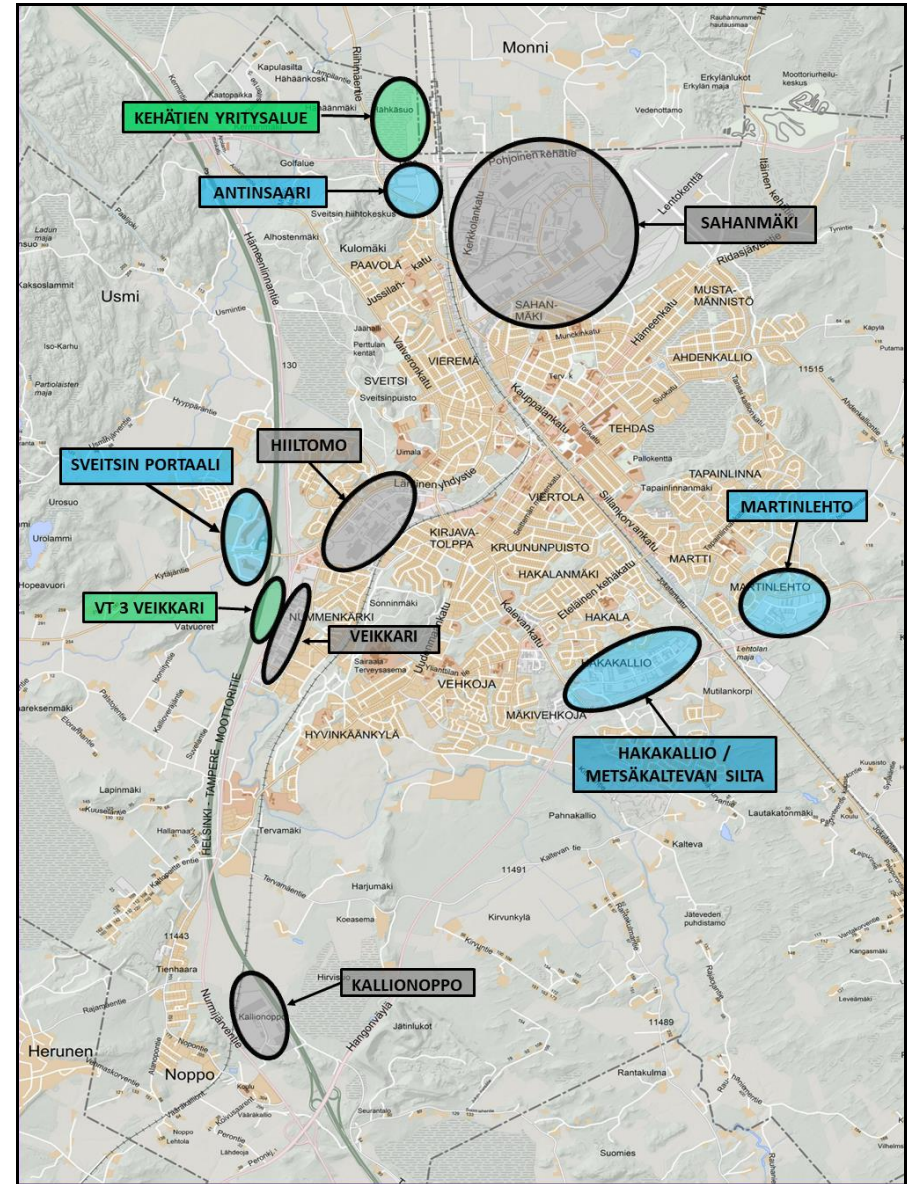
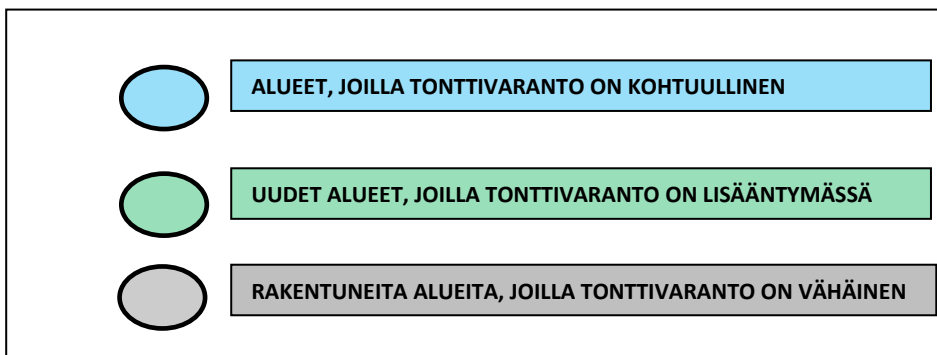
- Edistetään esteettömyyttä uudisrakentamisessa ja vanhassa asuntokannassa
- Parannetaan vaihtoehtoja asuntotarjonnassa
- Edistetään yhteisöllisten asumismuotojen ja niitä tukevien palvelujen syntymistä.

7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

- ”Hyvinkäällä on monipuolisia työpaikka- ja yritysalueita”.
- ”Kaupungilla on tarjolla kohtuullinen määrä tonttivarantoa luovutettavaksi yritystoiminnan tarpeisiin”

Hyvinkään monipuoliset työpaikka- ja yritysalueet sijaitsevat eri puolilla keskustaajamaa. Kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla tonttialueita yritysten tarpeisiin yhteensä **noin 41 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta noin **135 000 kem²**. Lisäksi on vireillä asemakaavoja, joilla on uusia tonttialueita noin **47 hehtaaria**. Nämä monipuolistavat tonttitarjontaa. Erityisesti uusi Kehätien yritysalue tuo parannusta tonttitarjontaan. Uusi noin 40 hehtaarin yhtenäinen alue mahdollistaa esimerkiksi ison ja paljon tilaa vaativan teollisuus- tai logistiikkatoimijan sijoittumisen alueelle. Merkittäviä jo rakentuneita työpaikka- ja yritysalueita ovat Sahanmäen, Hiiltomon ja Veikkarin alueet. Kaupungilla ei näillä alueilla juurikaan ole tyhjiä tontteja. Oheisessa kartassa on osoitettu merkittävimmät nykyiset ja tulevat uudet yritysalueet.

Kartan värisymbolit



Alueet, joilla tonttivaranto on kohtuullinen

ANTINSAAREN TEOLLISUUSALUE

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

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

SVEITSIN PORTAALI

Sveitsin portaalin alue sijaitsee keskeisellä paikalla Helsinki–Tampere moottoritien ja Hyvinkään pääsisääntuloväylän risteyksessä 3 km keskustasta. Alueen koko on noin 25 hehtaaria ja alue on profiloitunut tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi, jossa toimii mm. kaksi liikennepalveluasemaa, Motonet, Lidl, K-rauta ja Hankkija.

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

Alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa yhden korttelin osalta. Tällä mahdollistetaan alueelle monipuolisempi tonttitarjonta.

HAKAKALLIO / METSÄKALTEVAN SILTA

Alue sijaitsee keskustaajaman eteläpuolella noin 3,5 km etäisyydellä keskustasta. Liikenneyhteydet Kalevankadulta, Jokelantieltä ja Kravunarkunkadulta, joilta sujuvat yhteydet Hanko - Mäntsälä tielle (vt 25). Alue on kooltaan noin 60 hehtaaria ja alueella toimii mm. PeriSuomi, Beckhoff, Kirjavälitys.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueella on tarjolla tonttialuetta tilaa vaativalle kaupalle ja osittain toimistoille yhteensä **noin 7 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 22 000 kerrosneliömetriä**.

MARTINLEHTO / MARTINNIITY

Martinlehdon teollisuusalue sijaitsee keskustaajaman eteläpuolella noin 3 km etäisyydellä keskustasta. Alueelta on sujuvat yhteydet Hanko - Mäntsälä tielle (vt 25). Alueen koko on noin 25 hehtaaria. Alueelle on sijoittunut lukuisa määrä pienteollisuus – ja varastorakennuksia.

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Alueella on tarjolla teollisuus – ja varastotiloille osoitettua tonttialuetta (9 tonttia) **noin 7 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 22 000 kerrosneliömetriä**.

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

Uudet alueet, joilla tonttivaranto on lisääntymässä

VT 3 VEIKKARI

Vt 3 Veikkarin alue sijaitsee näkyvällä paikalla Helsinki–Tampere moottoritien ja Hyvinkään pääsisääntuloväylän risteyksessä. Alue profiloituu tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi. Alueelle on tehty suunnitteluvaraus Motonetin uutta myymälää varten ja alueen uskotaan herättävän kiinnostusta tilaa vaativan kaupan toimijoissa.

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty ja suunnitelmien mukaisesti asemakaava valmistuu vuoden 2020 aikana. Alueen käyttöönotto edellyttää kunnallistekniikan toteuttamista kaupungin toimesta. Alue on rakentamiskelpoinen arvioiden mukaan vuonna 2021. Asemakaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 6,5 hehtaaria.

KEHÄTIEN YRITYSALUE

Kehätien yritysalue sijaitsee Hyvinkään pohjoisosassa ja se rajoittuu Pohjoisen yhdystien, Riihimäentien ja pääradan rajaamalle alueelle. Alueelta on hyvät yhteydet Helsinki–Tampere moottoritielle (etäisyys hieman yli 2 kilometriä). Alue profiloituu teollisuus- ja logistiikka-alueeksi.

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty ja suunnitelmien mukaisesti asemakaava valmistuu vuoden 2021 alussa. Alueen käyttöönotto edellyttää kunnallistekniikan toteuttamista kaupungin toimesta. Asemakaavan myötä valmistuu merkittävästi uutta tonttivarantoa, **noin 40 hehtaaria**. Alueelle voisi sijoittua esimerkiksi iso teollinen- tai logistinen toimija. Alue monipuolistaa merkittävästi kaupungin yritystonttitarjontaa.

Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on vähäinen

SAHANMÄKI

Sahanmäen alue sijaitsee kaupungin pohjoisosassa rajoittuen pääraataan, Pohjoiseen kehätiehen sekä lentokentän alueeseen. Alueen koko on noin 270 hehtaaria ja alueelle on rautatieyhteys. Alueesta on muodostunut minipuolinen yrityskeskittymä. Alueella toimii useita merkittäviä yrityksiä kuten Saint-Gobain, Onninen, Rexel sekä useita pieniä- ja keskisuuria yrityksiä. Kaupungilla on Lääninrajankadun varressa tarjolla kaksi vapaata tonttia, yhteensä noin 2,3 hehtaaria.

HIILTOMO

Hiiltomon alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kaupungin pääsisääntulotien varressa. Alueen koko on noin 50 hehtaaria ja siitä on muodostunut merkittävä yritys- ja osaamiskeskittymä. Alueella toimii merkittäviä yrityksiä kuten Kone, Konecranes ja Myllyn paras.

VEIKKARI

Veikkarin alue sijaitsee vanhan 3-tien ja Helletorpankadun rajaamalla alueella. Alueen koko on noin 35 hehtaaria ja alueesta on muodostunut mm. merkittävä ajoneuvokaupan keskittymä.

KALLIONOPPO

Kallionopon alue sijaitsee Hyvinkää eteläisessä moottoriteliittymässä. Alueen koko on noin 30 hehtaaria ja alueesta on muodostunut logistiikan keskittymä. Alueella toimivat Ahlsell ja Broman Group. Alueella ei ole vapaana olevia tonttialueita. Alueen eteläpuolelle on yleiskaavassa osoitettu laajenemisalue.

ASUNTOTONTTIVARANTO ja ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUSOHJELMA 2020-29

KAUPUNGIN TONTIT																			(kadut+puistot+vesihuolto)					
	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT										Kunnallistekn. ajoitus ja					
	Tontteja	Luov.ennuste (tontteja)							Tontteja	Luov. ennuste (asuntoja)										kustannukset (1 000 euroa)				
KAAVOITETUT TONTIT	kpl	2020	2021	2022	2023	24-26	27-29	myöh	kpl	k-m²	as	2020	2021	2022	2023	24-26	27-29	myöh	2020	2021	2022	2023	myöh	
1. Luovutettu vuonna 2019																								
- Kravunrinne	4																							
- Kaltevankulma	6																							
- Tanssikallio itä	1																							
- Palojoen varsi	11																							
- Kravunharjun as.messualue									1	1 800	12													
- Tapainlinna									1	3 400	34													
- Metsäkaltevan keskusta									1	2 800	46													
yht.	22								3	8 000	92													
2. Varattuna																								
- Palojoen varsi	5	5																						
- Tanssikallio itä																								
- Kravunrinne	1	1							1	1 200	15	15												
- Metsäkalt. koulun ympäristö									2	6 000	100	100							0	0	0		0	
yht.	6	6	0	0	0	0	0	0	3	7 200	115	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	
3. Vapaat kaavoitetut, kunn. tekn. rakennettu																								
- Kenraalinkulma	1	1																						
- Kravunlaakso I	33	33																						
- Kravunharjun as.messualue									2	2 900	36		20	16										
- Lehtikorpi	3	3							5	9 500	126		40	20	28	38								
- Kravunrinne	2	2							6	6 583	75	25	50											
- Palojoen varsi	8	8							1	2 000	25					25								
- Metsäkaltevan keskusta									2	5 200	95		95											
- Metsäkaltevan silta									7	12 700	150					60	60	30						
- Kuutamopuisto									1	1 300	10	10												
- Tehtaankulma I									3	8 040	130	130												
- Kruununrajatie									2	2 000	24		24											
yht.	47	47	0	0	0	0	0	0	29	50 223	671	165	229	36	28	123	60	30						
2-3 yhteensä	53	53	0	0	0	0	0	0	32	57 423	786	280	229	36	28	123	60	30	0	0	0	0	0	
4. Vapaat kaavoitetut, ei kunn. tekniikkaa																								
- Nummenmäki #	274					150	124	8	15	20 880	250					250							9 200	
- Tehtaankulma II									7	17 420	205					205							500	
- Kravunlaakso I	100		50	50					8	12 720	170					100	70			1 900	1 700		500	
yht.	374	0	50	50		0	0	0	30	51 020	625	0	0	0	0	305	320	0	0	1 900	1 700		500	
2-4 yhteensä	393	53	50	50	0	150	124	8	62	108 443	1 411	280	229	36	28	428	380	30	0	1 900	1 700	0	10 200	
5. Kaavoittavat alueet (kaupungin omistuksessa)																								
- Kravunlaakso II	50				50				4	8 000	105						180				200	1 500	1 100	
- Kravunharjun as.messualue	10		10																					
- Kaltevankulma	3	3																						
- Hangonsilta										39 500	600			200	250	150				500	1 900	1 200	2 300	
- Marjamäenkadun alue										12 000	150					150								
- Urakansuu										10 000	130		50	80										
yht.	63	3	10	0	50	0	0	0	4	69 500	985	0	50	280	250	150	330	0	0	500	2 100	2 700	3 400	
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	
2-6 yhteensä	456	56	60	50	50	150	124	8	66	177 943	2 396	280	279	316	278	578	710	30	0	2 400	3 800	2 700	13 600	

7. SOPIMUSALUEET (Muut kuin kaupungin omistamat tontit)

	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT														
	Tontteja	Alkamisennuste (tontteja)							Tontteja	k-m²	as	Alkamisennuste (asuntoja)											
		kpl	2020	2021	2022	2023	24-26	27-29	myöh			2020	2021	2022	2023	24-26	27-29	myöh					
- Isokylä	10																						
- Ollila	8									1	1 200	10											
- Karjumäki	34																						
- Tiilirinne										1	1 100	12											
- Kortteli 522										1	3 700	52											
- Kortteli 528										1	4 200	60											
- Keskustakorttelit										1	2 100	30											
yht.	52	0	0	0	0	0	0	0	0	5	12 300	164	0	0	0	0							

= 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 65-90 m2:ä riippuen alueesta, talotyy-pistä yms. tekijöistä.

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