

Maankäytön toteuttamisohjelma 2021–2030



Kannen kuva: Ilmakuva keskustasta, kuvaaja Osmo Lampinen

Sisällys

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ	3
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATietoJA	4
2.1. Maankäytön toteuttamisprosessi.....	4
2.1.1. Perusedellytykset.....	5
2.1.2. Rakentamisedellytykset.....	7
2.1.3. Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen.....	7
2.2. Väestökehitys ja väestösuunnite 2017-2040	8
2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus).....	10
2.4. Asuntorakentaminen Suomessa	10
3. KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS.....	11
3.1 Asuntotuotantotarve	11
3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta.....	12
3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto	12
3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset.....	13
4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN	15
4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen	15
4.2. Omakotirakentaminen.....	15
4.3. Erityisryhmien asuminen.....	16
5. TARVITTAVAT RESURSSIT	16
6. ASUNTOTONTTIVARANTO	18
6.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen	18
6.2 Omakotirakentaminen.....	18
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO	19
□ Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on kohtuullinen.....	20
□ Tulevia alueita, joilla tonttivaranto on lisääntymässä.....	21
□ Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on vähäinen	21

Ohjelman lopussa: Taulukko, Asuntotonttien luovutusohjelma sekä asuntomäärät 2021–2030

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ

Maankäytön toteuttamishjelman tavoitteena on ohjata ja aikatauluttaa maankäytön toteuttamista sekä antaa kokonaiskuva maankäytön toteuttamisprosessista ja toimintaympäristöstä. Ohjelmalla tähdätään erityisesti asuntotuotantotavoitteiden mukaiseen asuntotonttien rakentumiseen, asuntotonttien luovutukseen ja asuntotonttivarannon ylläpitoon. Ohjelmassa kuvataan myös yritysalueet ja yritystonttivaranto, mutta ohjelman pääpaino on asuntorakentamisen toteuttamisessa.

Maankäytön toteuttamishjelman taustalla on vuonna 2016 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Hyvinkään Pelikirja (kaupunkistrategia), joka on keskeinen kaupungin johtamisen sekä palvelutuotannon suunnittelun, kehittämisen ja arvioinnin apuväline. Lisäksi ohjelman käytännön toteutusta ohjaavat kaupunginvaltuustossa vuonna 2019 hyväksytty asumisen linjaukset 2019–2027 sekä syksyllä 2020 allekirjoitettu Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020-31 (MAL-sopimus).

Ohjelma on tarkoitettu käytettäväksi kuntasuunnittelun yhtenä lähtökohtana niin, että eri toimialoilla olisi käsitys kaupungin lähivuosien rakentumisesta, jolloin toimialat voisivat suunnitella palvelutuotannon järjestämisen.

Ohjelman alussa kuvataan maankäytön toteuttamisprosessia yleisellä tasolla sekä muita ohjelman lähtökoh-
tia ja taustatietoja. Tämän jälkeen ohjelmassa käsitellään kaupungin asuntotuotantoa ja tontinluovutusta, asuntotonttivarantoa, lähivuosien asuntorakentamista sekä tarvittavia resursseja. Ohjelman lopussa kuva-
taan yritysalueet sekä olemassa oleva yritystonttivaranto.

Maankäytön toteuttamishjelma on luonteeltaan ohjeellinen ja se tarkistetaan vuosittain. Maankäytön to-
teuttamishjelman liitteenä olevassa taulukossa on esitetty asuntotuotantotavoitteiden (asuntomäärä) mu-
kainen tavoitteellinen asuntotonttien luovutusmäärä sekä sopimusalueille toteutettavat asuntomäärät. Tau-
lukossa käsitellään seuraavaa kymmenvuotisjaksoa. Jakson neljä ensimmäistä vuotta on pyritty arvioimaan
loppuvuotia tarkemmin. Alueiden toteutusjärjestys saattaa vaihtua eivätkä alueiden tontti- tai asuntomäärät
ole täysin oikeita. Myös kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu eri alueilla eritasoisten suun-
nitelmien 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 Mika Alastalo
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen
liiketoimintajohtaja Annukka Lehtonen
suunnittelija Taru Härkönen

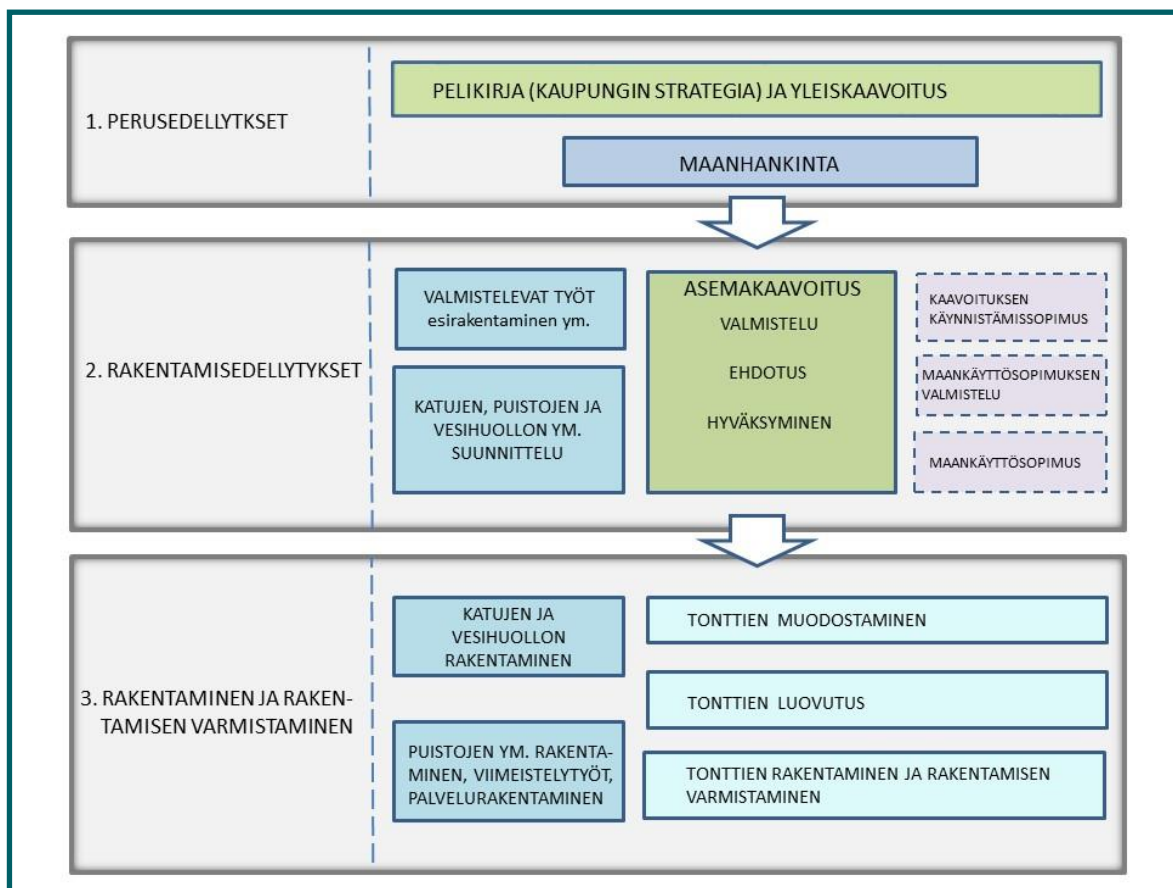
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

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. Toteuttamisprosessin toimivuuden kannalta on olennaista, että maankäytön toteuttaminen on suunnitelmallista ja että prosessin eri osat saadaan sovitettua yhteen mahdollisimman tehokkaalla sekä taloudellisella tavalla.

Kaupunki on pitkäjänteisesti ja suunnitelmallisesti kehittänyt maankäytön toteuttamisprosessia lähtien yleiskaavoituksesta ja maanhankinnasta, jatkuen oikea-aikaiseen asemakaavoitukseen ja kunnallistekniikan suunnitteluun ja päätyen investointiohjelman mukaiseen alueiden rakentamiseen ja tonttien luovutukseen.



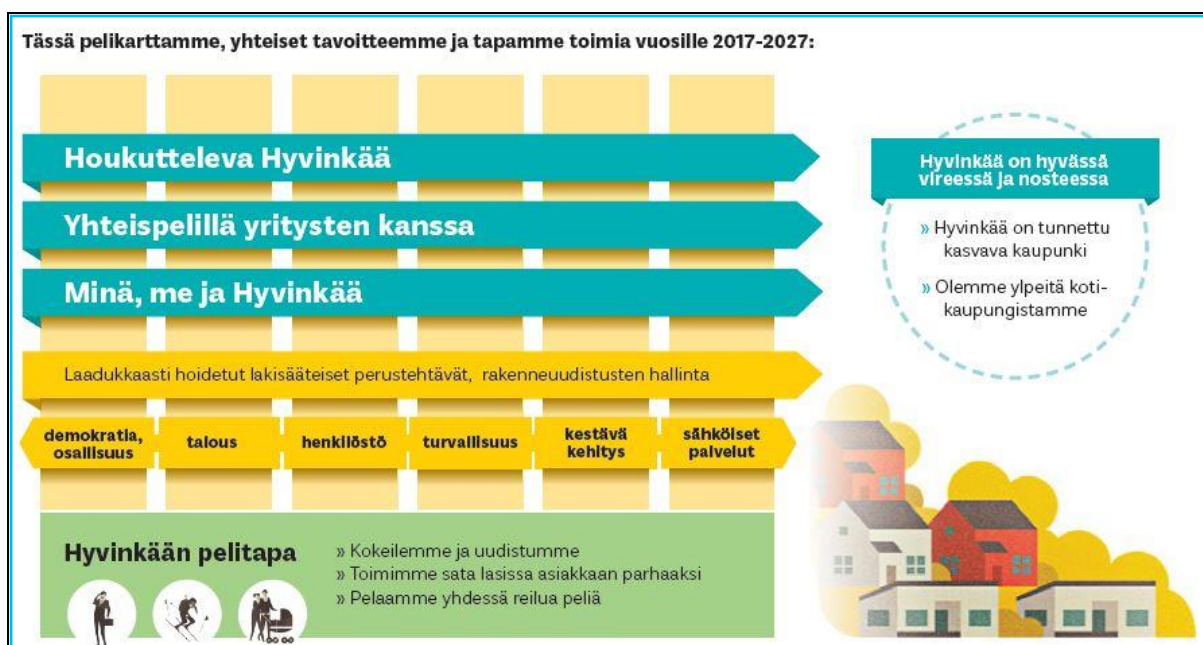
Kuva 1: Maankäytön toteuttamisprosessi

2.1.1. Perusedellytykset

Maankäytön toteuttamisprosessin perusedellytykset pohjautuvat Pelikirjaan (kaupungin strategia), yleiskavaan, Asumisen linjauksiin ja kaupungin 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 kaupunkikeskusta ovat kokonaisuuksia, joiden toteuttamisessa maankäytön kehittämisellä on merkittävä rooli. Kärkihankkeiden kautta lisäämme Hyvinkään houkuttelevuutta ja elinvoimaa.

Kärkihankkeet

Toteutamme Pelikirjan kolmeä 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 sovitaan yhteen yhdyskunnan eri toimintoja, kuten asumista, palveluja, työpaikkoja, liikennettä ja virkistysalueita jne. Yleiskaava on ohjeena 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 keskustajaman osayleiskaavan 16.4.2012. Keskustajaman osayleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittymistä vuoteen 2030.

Lisäksi kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 28.5.2018 hyväksynyt Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaavan. Osayleiskaava tuli voimaan 3.3.2021.

➤ *"Asumisen Linjauksilla (2019–2027) edistetään kaupungin kasvua ja elinvoimaa"*

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 houkutteleminen 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 ja vahvistaa kaupungin tonttituotantoa"*

Kaupungin tonttituotannon edellytyksiin vaikuttaa merkittävästi, kuinka maanhankinnassa onnistutaan. Kaupunki on pitkäjänteisesti hankkinut maa-alueita omistukseensa yleiskaavan mukaisilta yhdyskuntarakenteen laajenemisalueilta. Kaupungin merkittävä maanomistus laajenemisalueilta luo hyvät edellytykset 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 määrään ja hallintamuotojakaumaan).

2.1.2. Rakentamisedellytykset

- *”Asemakaavoituksella ja kunnallistekniikan suunnittelulla rakentamisedellytykset kuntoon”*

Maankäytön toteutukselle luodaan rakentamisedellytykset asemakaavoituksella ja 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, laaditaan kaupungin ja maanomistajan välille maankäyttösopimus rakentamisedellytysten varmistamiseksi.

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 maankäyttösopimusalue, varmistetaan tonttien rakentuminen sopimukseen sisällytettävillä ehdoilla.

Tonteille määriteltyjen rakentamisaikataulujen asettamisella pyritään myös siihen, että kunnallistekniikan viimeistelytyöt saataisiin valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa.

2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2020–2040

- *”Luonnollisen väestönkasvun väheneminen on hidastanut Hyvinkään väestönkasvua viime vuosina”*

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:ksi suurin kunta vuoden 2020 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 1 100 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,2 prosenttia vuodessa. Vuoden 2020 lopussa Hyvinkäällä oli 46 576 asukasta. Väestömäärä kasvoi edellisvuodesta 106 asukkaalla, eli 0,2 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. Vuonna 2020 väestömäärä jälleen kasvoi runsaan asuntotuotannon vauhdittamana. Väestönkasvun hidastumisen taustalla on luonnollisen väestönlisäyksen pienentyminen. Hyvinkään väestö on hieman ikääntyneempää verrattuna muihin Keski-Uudenmaan kuntiin.

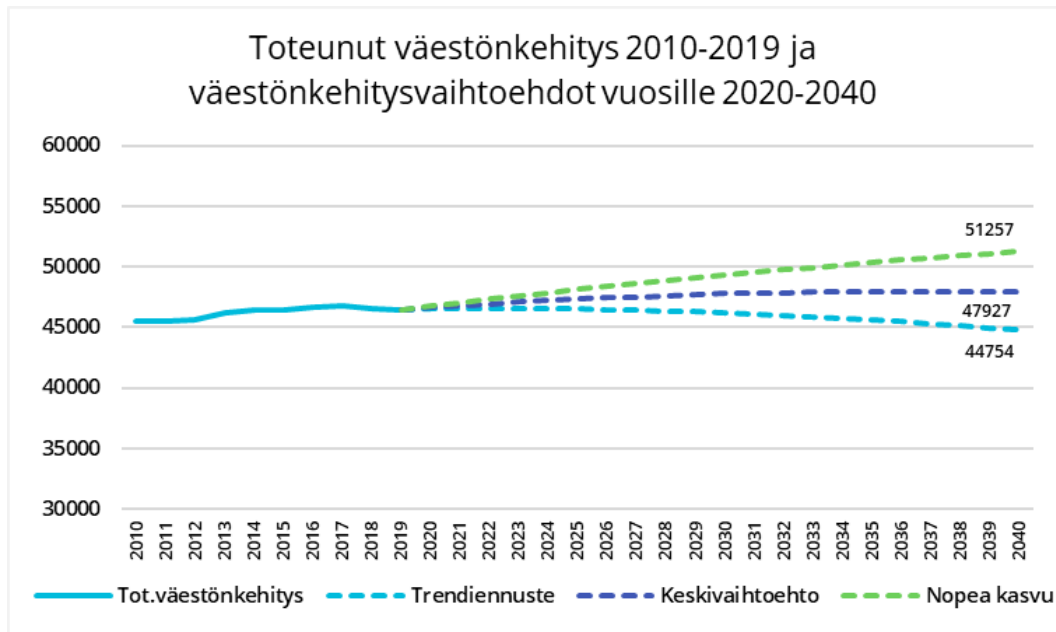


Kuva 2: Hyvinkään väestömäärän väestönkasvu (%) vuosina 2000–2020. Lähde: Tilastokeskus.

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

Kaupunginvaltuuston 16.11.2019 hyväksymässä väestösuunnitteessa väestönkasvuvaihtoehtoja on esitetty kolme erilaista; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopea kasvu. Trendiennuste pohjautuu perusaineistoon (ti-

lastoihin) olettaen, että taustamuuttajat pysyvät ennallaan. Vaihtoehto soveltuu talouden suunnitteluun (verotulojen ennakkointi). 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 0,4 prosentin vuosivauhdilla eli hieman toteutunutta kehitystä nopeammin.



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

Koko kaupungin väestömäärä kasvaa nopean kasvun suunnitteen mukaan 9 % vuoteen 2040 mennessä. Merkittävää tulevassa väestönkehityksessä on ikärakenteen muutos, joka edelleen jatkuu voimakkaana. Syntyvyys alkoi laskea vuodesta 2010 lukien ja pienensi syntyneitä ikäluokkia joka vuosi. Nyt syntyvyyden lasku näyttää taittuneen. Pienemmät ikäluokat vaikuttavat kuitenkin lasten ja nuorten määriin koko maassa ja myöhemmin myös työikäisten määriin. Ikääntyneiden määrä on kasvanut voimakkaasti ja kehitys tulee jatkumaan vielä yli 20 vuoden ajan. Oheisessa taulukossa (Taulukko 2) on esitetty ikärakenteen muutos tulevan 20 vuoden aikana.

	2021	2025	2030	2035	2040	Muutos 2021-2040	%
0-6	2732	2506	2575	2705	2814	82	3 %
7-12	3051	2730	2310	2319	2424	-627	-21 %
13-15	1681	1595	1390	1163	1188	-493	-29 %
16-18	1584	1694	1531	1306	1200	-384	-24 %
19-24	3005	3326	3456	3117	2620	-385	-13 %
25-64	23980	24196	24659	25512	26446	2466	10 %
65-74	6156	5982	6122	6105	5736	-420	-7 %
75-84	3512	4549	5315	5319	5541	2029	58 %
85+	1342	1535	1948	2822	3288	1946	145 %
Yhteensä	47043	48113	49306	50368	51257	4214	9 %

Taulukko 2: Väestönkehitys ikäryhmittäin nopean kasvun suunnitteen mukaisesti.

2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus)

➤ *"MAL-sopimus määrittelee tavoitteet Helsingin seudun asuntotuotannolle"*

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) vuosille 2020–2031 allekirjoitettiin syksyllä 2020. MAL-sopimus perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämisestä. Sopimuksella vahvistetaan kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnitteluyhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolien sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksella varaudutaan pitkäjänteiseen kehitykseen ja toimenpiteiden voimistamiseen tarvittaessa.

Sopimukseen kirjatut toimenpiteet luovat edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön yhteensovittamiselle. Toimenpiteillä edistetään vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää ilmastomuutoksen torjumiseksi sekä mahdollistetaan sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on myös torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asuntokannan monipuolisuutta.

Sopimus sisältää muun muassa asuntokaavoituksen ja asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita. Asuntokaavoituksen osalta Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että sopimuskaudella vuosina 2020–2023 valmistuu asuntotonttien asemakaavoja yhteensä 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Asuntotuotannon osalta tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu kaudella 2020–2023 yhteensä 66 000 uutta asuntoa (16 500 asuntoa / vuosi).

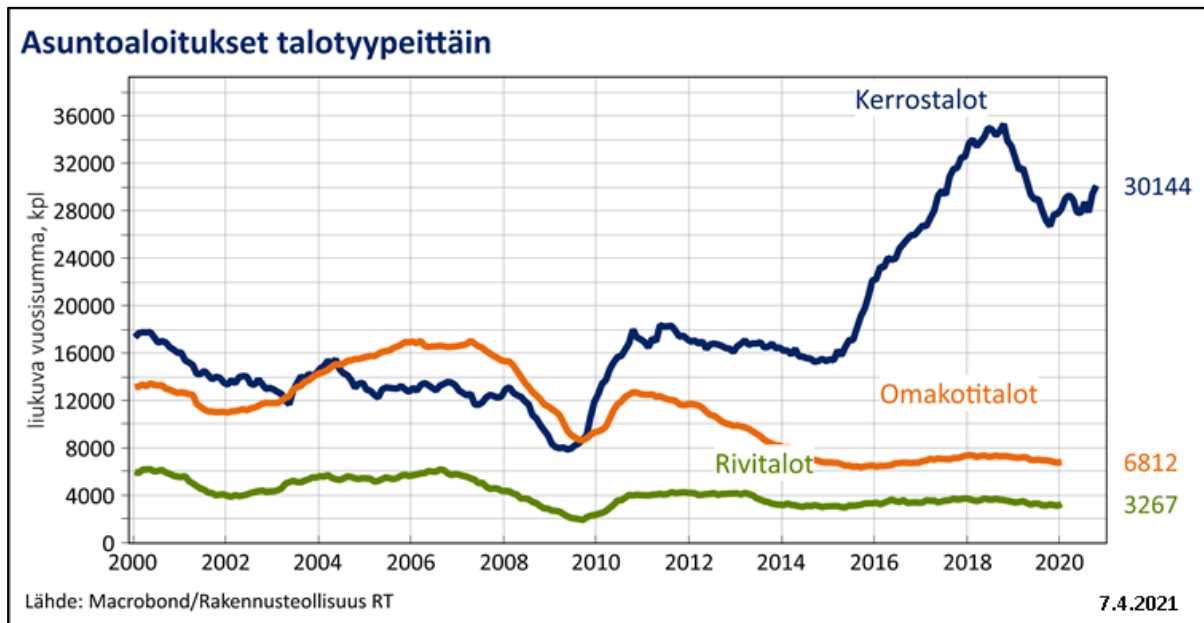
Edellä todetut koko Helsingin seudun määrälliset tavoitteet on edelleen jaettu myös kuntakohtaisiksi tavoitteiksi. Hyvinkään kaupungin osalta kaavoitustavoite kaudelle 2020–2023 on 144 000 km^2 (36 000 km^2 /vuosi) ja asuntotuotantotavoite on 396 asuntoa / vuosi. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus kokonaistavoitteesta on 79 asuntoa (20 %) vuodessa ja tästä 40-vuotisen korkotuen ja erityisryhmien hankkeiden osuus on 40 asuntoa vuodessa.

2.4. Asuntorakentaminen Suomessa

➤ *"Asuntorakentamisen määrä on Suomessa ollut korkealla tasolla viime vuosina"*

Suomessa asuntorakentamisen määrä kasvoi voimakkaasti vuosina 2015–2018. Asuntoaloitusten määrä oli vuonna 2015 noin 30 000 asuntoa ja vuonna 2018 lähes 46 000 asuntoa. Vuonna 2019 aloitettiin noin 38 000 asunnon ja vuonna 2020 hieman yli 40 000 asunnon rakennustyöt. Vuonna 2021 asuntoaloitusten ennakoidaan hieman laskevan noin 37 000 asuntoon. (www.rakennuteollisuus.fi).

Viime vuosien asuntorakentamisen määrän kasvu on ollut voimakasta erityisesti kerrostalorakentamisessa, 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 ja noin 6 000 rivitaloasunnon rakentaminen vuosittain. Viimeisten vuosien aikana omakotitalojen aloituksia on ollut noin 7 000 kappaletta ja rivitaloasuntojen noin 3500 kappaletta vuodessa. Vuonna 2021 omakotitalojen ja rivitaloasuntojen aloitusten arvioidaan pysyvän edelleen viime vuosien tasolla. Kuvasta (kuva 4) ilmenee asuntoaloitukset talotyypeittäin Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana.



Kuva 4: Asuntoaloitukset Suomessa talotyypeittäin

3. KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS

3.1 Asuntotuotantarve

➤ *”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 kohtuullisen vähäistä. Vuoden 2018 lopussa asutokunnan keskikoko Hyvinkäällä oli 1,97 henkilöä. Keskustaajaman osayleiskaavassa on arvioitu, että vuonna 2030 asutokunnan keskikoko olisi 1,93 henkilöä ja keskimääräinen asuinkerrosala 55,6 k-m²/ henkilöä.

Viimeisen 10 vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 297 asuntoa vuodessa. Asukasluvu on samalla ajanjaksolla kasvanut vuosittain keskimäärin noin 110 asukkaalla. Vuosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin olleet suuria.

Viime vuosina väestönkasvu on Hyvinkäällä hidastunut ja kääntynyt vuosina 2018 ja 2019 negatiiviseksi, vaikka asuntoja on valmistunut kohtuullinen määrä (viimeisen viiden vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 330 asuntoa vuodessa). Vuosi 2020 oli kuitenkin poikkeuksellinen. Asuntoja valmistui ennätysmäärä, yhteensä 383 asuntoa ja asukasluvu kasvoi 106 asukkaalla. Kerrostaloasuntojen suhteellinen osuus valmistuneista asunnoista on viime vuosina ollut kasvussa.

Kaupungin kasvun näkökulmasta on tärkeää, että kysyntää vastaavalle asuntorakentamiselle on edellytykset ja että asuntotuotannossa päästään noin 400 asunnon valmistumiseen vuosittain.

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. Hangonsillan alueen ns. aloituskortteleista tarjolle tulleet kerrostalotontit luovutettiin rakentajille vuosien 2017–2018 aikana. Kerrostalojen rakentaminen on alueella käynnissä ja kyseisen alueen viimeiset kerrostalot valmistunevat vuonna 2023. Ensimmäisellä alueella on sen valmistuutua yhteensä noin 600 asuntoa.

Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin asemakaavoitus käynnistetään vuonna 2021 ja asemakaavan myötä kerrostalotonttien tarjonta alueella lisääntyy merkittävästi. Lisäksi Urakansuun alueen asemakaavotusta on tarkoitus viedä eteenpäin vuoden 2021 aikana. Myös tämä alue lisää keskusta-alueen kerrostalotonttien tarjontaa. Näiden lisäksi keskusta-alueen asuntorakentamismahdollisuuksia lisäävät lähivuosina merkittävästi myös useat täydennysrakennushankkeet eri puolilla keskustaa. Metsäkaltevan alueella on edelleen hyvin kerrostalotonttitarjontaa, mutta kysyntää vapaarahoitteisten kerrostalokohteiden toteutamiselle ei juurikaan ole ollut. Sitä vastoin Metsäkaltevaan on rakentunut jo useita valtion tukemia ARA -kerrostalokohteita.

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

- *”Pientalotonttien tarjonta on määrällisesti hyvällä tasolla. Omakotitonttien kysyntä on selvästi lisääntynyt, mutta rivitalotonttien kysyntä on edelleen melko laimeaa”*

Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina laajemminkin melko laimeaa, ja tämä on näkynyt myös Hyvinkäällä. Kuitenkin viimeisen vuoden aikana on omakotitonttien osalta ollut havaittavissa selvää kysynnän lisääntymistä.

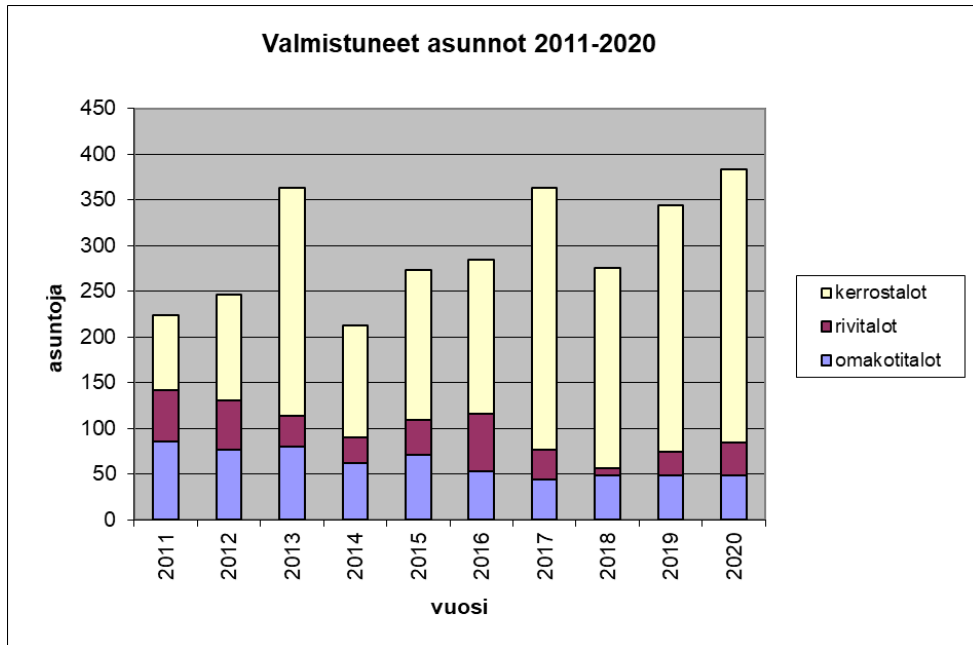
Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on kuitenkin määrällisesti hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossakin kiinnitettävä huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle. Metsäkaltevan alueelle on valmistunut vuonna 2020 uusi alakoulu. Koulun valmistumisella uskotaan olevan tonttien kysyntään positiivisia vaikutuksia.

3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

- *”Tavoitteena on noin 400 valmistunutta asuntoa vuodessa.”*

Maankäytön toteuttamisohjelman lähtökohtana on, että Hyvinkäälle valmistuu 396 asuntoa vuosittain MAL-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti. MAL sopimuskauden 2020–2023 asuntotavoite Hyvinkään osalta on siten yhteensä 1584 asuntoa. Tästä määrästä tulisi 20 % olla valtion tukemaa asuntotuotantoa (316 asuntoa).

Viimeisen 10 vuoden aikana asuntotuotannon kokonaismäärässä on ollut melko suurta vuosittaista vaihtelua. Vuosien 2011–2020 aikana on valmistunut yhteensä noin 3000 asuntoa eli keskimäärin noin 300 asuntoa vuodessa. Tällä ajanjaksolla valmistuneista asunnoista on ollut kerrostaloasuntoja noin 66 %, rivitaloasuntoja noin 12 % ja omakotitaloja noin 22 %. Viimeisen viiden vuoden aikana asuntorakentamisen määrä on jonkin verran noussut (valmistunut keskimäärin noin 330 asuntoa vuodessa). Kyseisellä ajanjaksolla kerrostaloasuntojen osuus on noussut 75 prosenttiin. Rivitaloasuntojen osuus on puolestaan laskenut noin 10 prosenttiin ja omakotitalojen osuus noin 15 prosenttiin. Vuosina 2011–2020 valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2011–2020

3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

➤ *”Pääosa asuntotuotannosta sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille”*

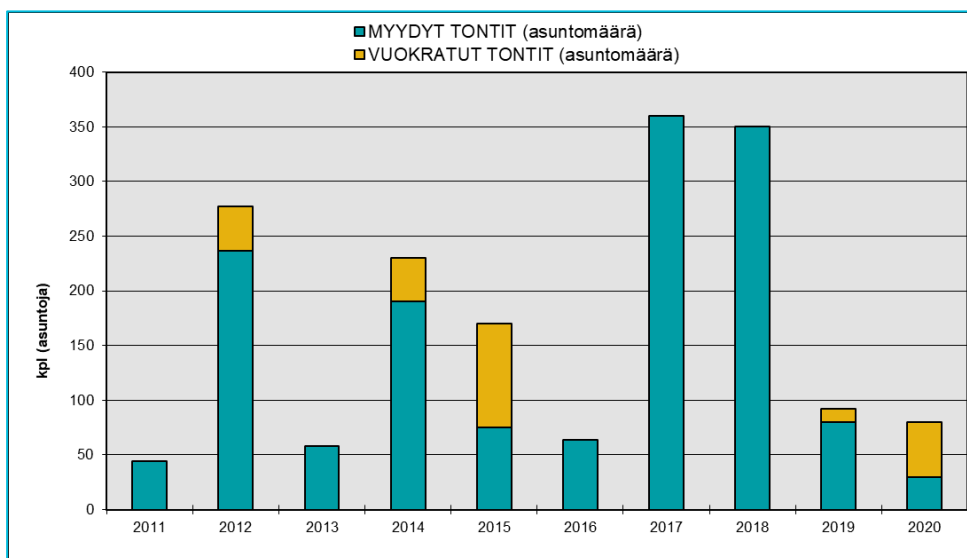
Tonttien luovutuksessa lähtökohtana on ollut, että vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta noin 70 % rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille ja noin 30 % rakentuisi maankäyttösopimusalueille sekä muille yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Näin ollen 396 asunnon vuosittaisesta tavoitteesta noin 275 asuntoa (kerros-, rivi- ja omakotitalot) rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille.

Maankäytön toteuttamishojelman mukaisesti kaupunki varautuu luovuttamaan vuosittain kerros- ja rivitalorakentamiseen vähintään 225 asuntoa 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.

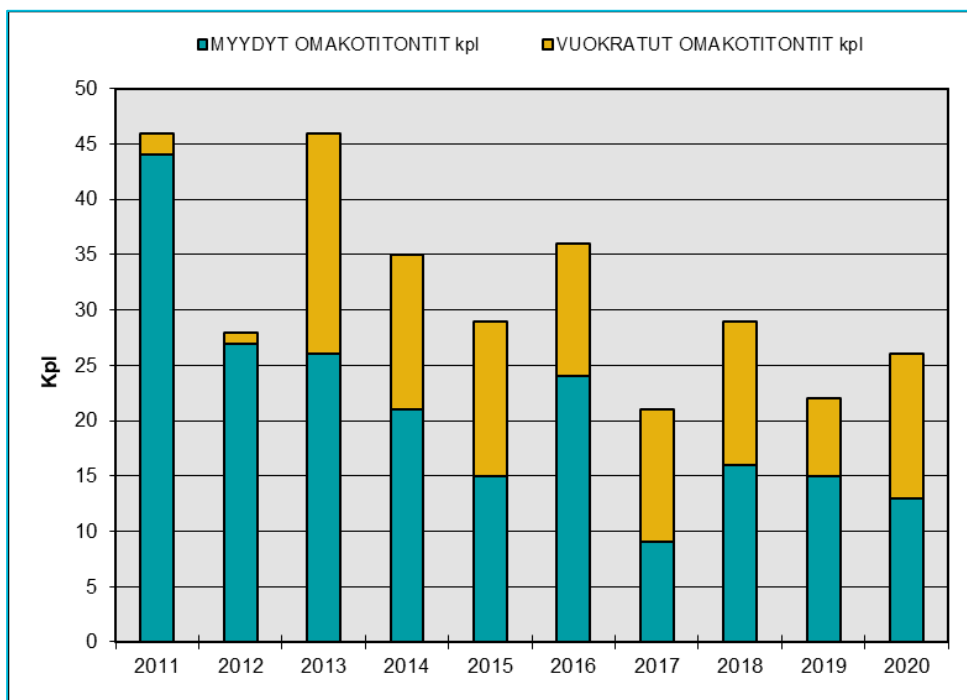
Viimeisen 10 vuoden aikana on rakentajille luovutettu vuosittain keskimäärin noin 205 asuntoa vastaava tonttimäärä (kerros- ja rivitalotontit ja omakotitontit). Valtion tukema asuntotuotanto on vuosina toteutettu kaupungin luovuttamille tonteille.

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on viimeisen 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 5 tonttia / vuosi. Asuntomäärä luovutetuilla kerros- ja rivitalotonteilla on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 173 asuntoa vuodessa. Vuosina 2011–2020 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



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

Omakotirakentamiseen on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 32 tonttia vuodessa. Vuosina 2011–2020 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2011–2020

4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen

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

Kerrostalarakentaminen sijoittuu pääosin keskusta-alueelle. Merkittävimmät alueet ovat Hangonsilta, Tehtaankulma, Urakansuu sekä Sveitsin-Härkävehmaan alue sekä yksityisessä omistuksessa olevat keskustan täydennysrakennuskohteet. Rivitalorakentaminen puolestaan kohdistuu Metsäkaltevan alueelle. Alla olevassa luettelossa on merkittävimpiä lähivuosisien asuntorakentamisen kohteita.

- Hangonsillan alueen ensimmäisten asuntokorttelien rakentaminen jatkuu ja viimeiset kerrostalot valmistunevat vuonna 2023. Alueelle valmistuu yli 600 asuntoa.
- Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin asemakaavoitus käynnistetään 2021. Tälle alueelle tulee noin 500 asuntoa ja ensimmäiset tontit tulevat luovutettavaksi arviolta vuonna 2023.
- Tehtaankulman alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keuhällä 2014. Valmiin kunnallistekniikan piirissä on vielä 3 tonttia, joista ensimmäisen rakentaminen käynnistyy vuonna 2021. Näille tonteille rakentuu lähivuosisina arviolta noin 115 asuntoa.
- Urakansuun alueen asemakaavoitusta on tarkoitus käynnistää vuonna 2021. Alueelle rakentuu lähivuosisien aikana arviolta noin 150 asuntoa.
- HYK:in korttelin asemakaavoitus käynnistetään vuonna 2021. Alustavien suunnitelmien mukaisesti alueelle sijoittuisi sekä palvelusasumista että tavallista asuista.
- Sveitsin-Härkävehmaan alueen osayleiskaava on tullut voimaan ja alueen asemakaavoitus etenee vuonna 2021. Suunnitelmien mukaisesti alueelle rakentuu lähivuosisien aikana merkittävä määrä asuntoja.
- Metsäkaltevan alueella on useita kerros- ja rivitalotontteja valmiin kunnallistekniikan piirissä. Alueelle on valmistunut jo useita kerrostaloja ja tällä hetkellä on rakenteilla yksi kerrostalokohde (valtion tukemia vuokra-asuntoja). Lisäksi suunnitteilla on yksi kerrostalokohde (asumisoikeusasuntoja). Alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- Keskustaajaman alueella on käynnissä kaksi täydennysrakentamiskohdetta yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla (Helenenkatu). Näille on tulossa yhteensä noin 125 asuntoa. Lisäksi korttelin 517 alueelle (Uudenmaankatu, Salonkatu, Hyvinkääntä) on käynnistymässä merkittävä täydennysrakennuskohde, jolle sijoittuu lähivuosisina yhteensä noin 160 asuntoa. Samoin Rentton alueen asuntorakentaminen käynnistyy lähiaikoina. Näiden lisäksi on keskusta-alueelle suunnitteilla useampia täydennysrakennuskohteita. Täydennysrakennuskohteet tiivistävät yhdyskuntarakennetta, hyödyntävät olemassa olevaa infraa ja lisäävät asumisvaihtoehtoja. Lisäksi täydennysrakentaminen muodostaa määrällisesti kohtuullisen merkittävän osan kaupungin asuntotuotannosta.

4.2. Omakotirakentaminen

- *”Omakotirakentamista toteutetaan lähivuosisina Metsäkaltevan alueelle”*

Seuraavina vuosina omakotitonttien luovutukset painottuvat edelleen Metsäkaltevan alueelle, jotta alueelle tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää ja että alueelle syntyisi edellytykset palveluiden sijoittumiselle. Suunnitelmien mukaisesti lähivuosisina omakotirakentajille tarjotaan rakennettavaksi noin 50 tonttia vuosittain pääosin Kravunlaakson alueelta.

Seuraavan nelivuotisjakson aikana rakennettavaksi tarjottavat omakotitontit:

vuosi	alue	kpl	kustannusvaikutukset	tulot
2021	Aiemmat alueet	28	-	1,15 milj. €
	Kravunlaakso I	22	0,65 milj. €	0,80 milj. €
2022	Kravunlaakso I	50	1,25 milj. €	2,00 milj. €
2023	Kravunlaakso I	50	1,70 milj. €	2,00 milj. €
2024	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.

4.3. Erityisryhmien asuminen

➤ ”Erityisryhmien asumistarpeet huomioidaan tonttituotannossa”

Vanhusväestön määrä kasvaa tulevina 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 yhteistyötä Keusoten kanssa. Tällöin kaupungilla edellytykset tonttitarjonnassa varautua siihen, että erityisryhmille voidaan tarjota erilaisia asumisvaihtoehtoja tarpeita vastaavasti.

Asumisen linjauksissa on nostettu painopisteeksi *ikäntyvän 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.

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 tonttien luovutushetkellä.

➤ *”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.

➤ *”Asuntotuotantoon osoitettu kaavavaranto pidetään riittävänä”*

Keskustaajaman osayleiskaava hyväksyttiin keväällä 2012. Kaavassa osoitetaan tulevat kasvusuunnat ja täydennysrakentamisalueet vuoteen 2030 asti. Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaava tuli voimaan alkuvuodesta 2021. Kaavassa on osoitettu merkittäviä asuntorakentamismahdollisuuksia alueelle.

Asemakaavoituksella luodaan toteuttamisedellytykset asuntorakentamiselle. Asemakaavavarantoa tulee olla useamman vuoden tarpeisiin. 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.

➤ *”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 varamaan 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 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.

➤ *"Palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin on varauduttava"*

Uusien alueiden perusinfran rakentamiskustannusten lisäksi tulee varautua kunnallisten palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin. Uusille asuinalueille toteutettavan palveluverkon lisäksi tulee varautua olemassa olevan palveluverkon kehittämiseen.

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

6. ASUNTOTONTTIVARANTO

➤ *"Kaupungin asuntotonttivaranto riittää useamman vuoden tarpeisiin"*

Kaupungin asuntorakentamisen tonttivaranto on määrällisesti hyvällä tasolla. Keskustan alueella tonttivarantoa on lähivuosina tulossa lisää muun muassa Hangonsillan alueelta ja Urakansuusta.

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen tonttivaranto (kerros-, rivitalo- ja omakotitontit) riittää tavoitteen mukaisella 396 asunnon vuosittaisella valmistumisvauhdilla useamman vuoden tarpeisiin. Kaupungin tavoitteena on pitää koko ajan yllä riittävää ja monipuolista asuntotonttivarantoa. Jatkossa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota tonttivarannon laatuun, sijaintiin ja monipuolisuuteen, jolloin on valmiudet vastata kulloinkin vallitsevaan kysyntään.

6.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 1400 asunnolle, joista noin 780 asuntoa on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Lisäksi lähivuosina laadittavat asemakaavat mahdollistavat vielä arviolta noin 1600 kerrostaloasunnon toteuttamisen (mm. Hangonsillan seuraava alue, Urakansuu ja Sveitsi-Härkävehmas).

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 12 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva tonttivaranto riittää noin 3 vuoden tarpeisiin.

6.2 Omakotirakentaminen

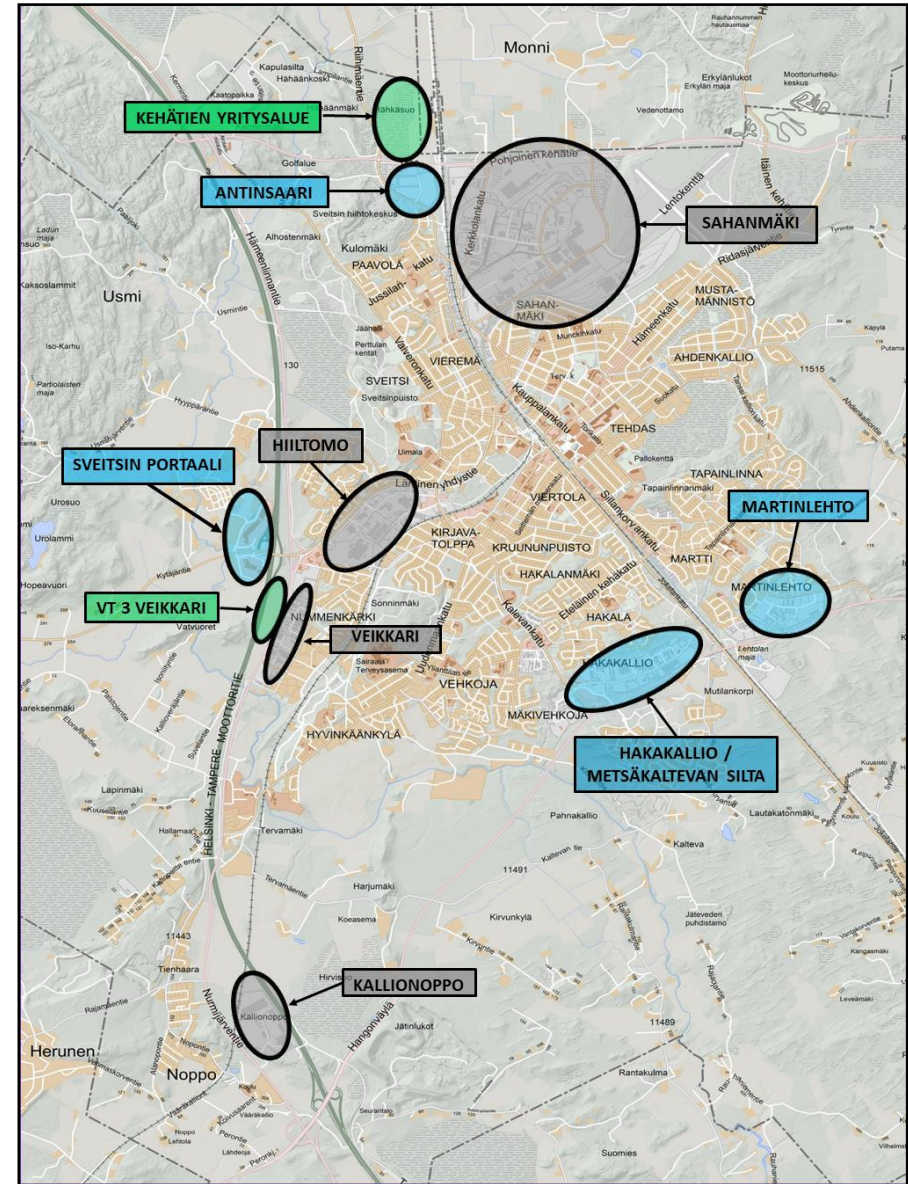
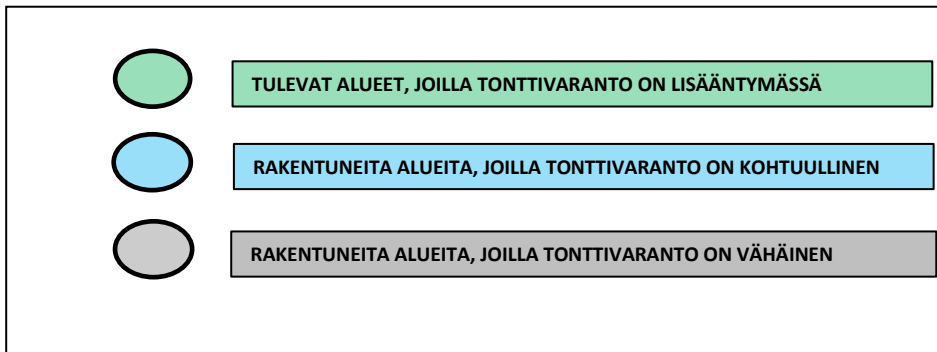
Kaupungilla on omistuksessaan omakotirakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 370 tonttia. Vireillä olevilla tai vireille tulevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 50 omakotitonttia. Tonttivaranto keskittyy Metsäkaltevan alueen lisäksi Nummenmäkeen. Seuraavina 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 tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 7 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien noin 8 vuoden tarpeisiin. Valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva omakotitonttivaranto riittää nykyisillä luovutusmäärillä noin 1,5 vuoden tarpeisiin.

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 keskustajamaa. Kaupungilla on täällä hetkellä tarjolla tonttialueita yritysten tarpeisiin **noin 42 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta noin **145 000 kem²**. Lisäksi on vireillä uusia tonttialueita noin **47 hehtaaria**, jotka monipuolistavat tonttitarjontaa. 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 yritysalueet.

Kartan värisymbolit



➤ Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on kohtuullinen

ANTINSAAREN TEOLLISUUSALUE

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

Alueen kunnallistekniikka on osittain toteutettu. Alueella on käyttöönotettavissa teollisuus- ja varastorakentamiselle tonttialuetta yhteensä **noin 14 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 48 000 kerrosneliömetriä**. Alueelle voi sijoittaa myös isohko toimija.

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

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 käyttöönotettavissa tilaa vaativalle kaupalle osoitettua tonttialuetta yhteensä **noin 4 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 14 000 kerrosneliömetriä**.

Alueella on käynnissä asemakaavan muuttaminen, jolla mahdollistetaan alueelle monipuolisempi tonttitarjonta.

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 käyttöönotettavissa tonttialuetta teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamiselle **noin 9 hehtaaria** (10 tonttia), joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 27 000 kerrosneliömetriä**.

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

➤ Tulevia alueita, 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.

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty loppuvuodesta 2019 ja asemakaava on hyväksytty valtuustossa maaliskuussa 2021. Alueen rakentuminen edellyttää kunnallistekniikan toteuttamista kaupungin toimesta. Suunnitelmien mukaisesti kunnallistekniikka on valmistumassa vuoden 2021 aikana.

Alueella korttelialuetta yhteensä noin **4,7 hehtaaria** ja rakennusoikeutta noin **14 100 kerrosneliömetriä**. Alueelle on ensimmäisenä sijoittumassa Motonetin uusi myymälä. Alueen uskotaan herättävän kiinnostusta kaupan toimijoissa.

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 asemakaavan on tarkoitus valmistua 2022 aikana. 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 päärataan, 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 merkittävä ajoneuvo-kaupan 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 laajenemisa-alue.

ASUNTOTONTTIENTEN LUOVUTUSOHJELMA SEKÄ ASUNTOMÄÄRÄT 2021-30

	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT										Kunnallistekn. ajoitus ja				
	Tontteja	Luov.ennuste (tontteja)							Tontteja	k-m²	as	Luov. ennuste (asuntoja)							kustannukset (1 000 euroa)				
		kpl	2021	2022	2023	2024	25-27	28-30	myöh			2021	2022	2023	2024	25-27	28-30	myöh	2021	2022	2023	2024	myöh
1. Luovutettu vuonna 2020																							
- Kravunrinne	2																						
- Palojoen varsi	9																						
- Kravunlaakso I	14																						
- Lehtikorpi	1																						
- Vieremä									1	1 400	25												
- Metsäkaltevan keskusta									1	3 000	50												
yht.	26								2	4 400	75												
2. Varattuna																							
- Tehtaankulma I									3	8 040	135	135											
- Kravunrinne									1	546	6	6											
- Metsäkaltevan keskusta									1	3 000	50	50											
yht.	0	0	0	0	0	0	0	0	5	11 586	191	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Kaavoitetut, kunn. tekn. rakennettu																							
- Länsituulenkuja	10	10																					
- Kenraalinkulma	1	1																					
- Kravunlaakso I	39	22	17																				
- Kaltevan kulma	3	3																					
- Lehtikorpi	2	2							5	9 500	125		15	20	20	70							
- Kravunrinne	2	2							6	7 237	95	15	15	20	20	25							
- Palojoen varsi	10	10							1	2 000	25					25							
- Kravunharjun as.messualue									2	2 900	35	15	20										
- Metsäkaltevan keskusta									2	5 200	75	25	50										
- Metsäkaltevan koulun ympäristö									1	3 000	50		50										
- Metsäkaltevan silta									7	12 700	150						70	80					
- Kuutamopuisto									1	1 300	10	10											
- Kruununraja tie									2	2 000	25		25										
yht.	67	50	17	0	0	0	0	0	27	45 837	590	65	175	40	40	120	70	80					
2-3 yhteensä	67	50	17	0	0	0	0	0	32	57 423	781	256	175	40	40	120	70	80	0	0	0	0	0
4. Kaavoitetut, ei kunn. tekniikkaa																							
- Nummenmäki #	274						150	124	15	20 880	250						250						9 200
- Tehtaankulma II									7	17 420	270					270							500
- Kravunlaakso I	80		33	47					8	12 720	150					100	50		650	1 250	1 700		500
yht.	354	0	33	47			0	0	30	51 020	670	0	0	0	0	370	300	0	650	1 250	1 700		10 200
2-4 yhteensä	368	50	50	47	0	150	124	0	62	108 443	1 451	256	175	40	40	490	370	80	650	1 250	1 700	0	10 200
5. Kaavoitettavat alueet (kaupungin omistuksessa)																							
- Kravunlaakso II	50					50			4	8 000	95						95				200	1 500	1 100
- Hangonsilta										50 000	750			200	200	100	250		500	1 900	1 200		2 300
- Marjamäen kadun alue										12 000	170					170							
- Urakansuu										10 000	150		150										
- Sveitsi-Härkävehmas										40 000	600			50	50	150	150	200					
yht.	50	0	0	0	0	50	0	0	4	120 000	1 765	0	150	250	250	420	495	200	500	1 900	1 400	1 500	3 400
6. Muut alueet																							
- Koritsooni																							
- Metsäkaltevan itäosa																							
- Nikinharju																							
- Metsäkalio																							
yht.	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	418	50	50	47	50	150	124	0	66	228 443	3 216	256	325	290	290	910	865	280	1 150	3 150	3 100	1 500	13 600

7. SOPIMUSALUEET (Muut kuin kaupungin omistamat tontit)

	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT														
	Tontteja	Alkamisennuste (tontteja)							Tontteja	k-m²	as	Valmistumisennuste (asuntoja)											
		kpl	2021	2022	2023	2024	25-27	28-30	myöh			2021	2022	2023	2024	25-27	28-30	myöh					
- Kortteli 522										1	3 700	54	27	27									
- Kortteli 528										1	4 200	70	34	49									
- Kortteli 517										4	8 450	150		35	35	40	40						
- Kortteli 62 (rentto)										1	8 100	120		35	85								
- Isokylä	10																						
- Ollila	8									1	1 200	10											
- Karjumäki	34																						
- Tiilirinne										1	1 100	12		12									
yht.	52	0	0	0	0	0	0	0	0	9	26 750	416	61	158	120	40	40						

= moottoriurheilukeskuksen meluntorjunnan tehostaminen ei sisälly taulukossa esitettyihin kustannuksiin. Uutta asuntoaluetta rakennettaessa kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto, puistot ja puistotiet) rakennuskustannukset on ilmoitettu kokonaisuudessaan. Viimeistelytyöt (päälylysty- 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 ohjeellisia. Asuntojen määriä yhtiömuotoisessa rakentamisessa arvioitaessa on käytetty asunnon kokona 60-90 m2:ä riippuen alueesta, talo-tyypistä yms. tekijöistä.

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