

Maankäytön toteuttamisohjelma 2022–2031



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.....	6
2.1.3. Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen	6
2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2021–2040.....	7
2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus).....	9
3. ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS HYVINKÄÄLLÄ	9
3.1 Asuntotuotantotarve	9
3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta.....	9
3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto	10
3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset.....	11
4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN	12
4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen	12
4.2. Omakotirakentaminen.....	13
4.3. Erityisryhmien asuminen	14
5. TARVITTAVAT RESURSSIT	14
6. ASUNTOTONTTIVARANTO	15
6.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen	16
6.2 Omakotirakentaminen.....	16
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO.....	17
□ Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on kohtuullinen.....	18
□ Uudet alueet.....	19
□ Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on vähäinen	19

Ohjelman lopussa: Taulukko, Asuntotonttien luovutusohjelma sekä asuntomäärät 2022–2031

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ

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

Maankäytön toteuttamisohjelman taustalla on vuonna 2016 kaupunginvaltuustossa hyväksytty ja huhtikuussa 2022 päivitetty Hyvinkään Pelikirja (kaupunkistrategia), 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, tontinluovutusta,
asuntotonttivarantoa, lähivuosien asuntorakentamista sekä tarvittavia resursseja. Ohjelman lopussa kuva-
taan yritysalueet sekä olemassa oleva yritystonttivaranto.

Maankäytön toteuttamisohjelma on luonteeltaan ohjeellinen ja sitä tarkistetaan vuosittain. Maankäytön to-
teuttamisohjelman liitteenä olevassa taulukossa on esitetty asuntotuotantotavoitteiden mukainen tavoit-
teellinen asuntotonttien luovutus- ja asuntomäärä sekä sopimusalueille toteutettavat asuntomäärät. Taulu-
kossa käsitellään seuraavaa kymmenvuotisjaksoa, joista jakson kolme ensimmäistä vuotta on pyritty arvioi-
maan loppuvuosia tarkemmin. Alueiden toteutusjärjestys saattaa vaihtua eivätkä alueiden tontti- tai asunto-
määrät ole täysin oikeita. Myös kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu eri alueilla eritasois-
ten suunnitelmien pohjalta. Arviot antavat vertailupohjan kustannusten suuruusluokasta ja eri alueiden väli-
sistä eroista.

Maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta ovat vastanneet:

vt. liiketoimintajohtaja, kaupungingeodeetti Marko Kankare
yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist
liikenneinsinööri Kimmo Kiuru
maanmittausinsinööri Mika Alastalo
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen
strategia-asiantuntija Taru Härkönen

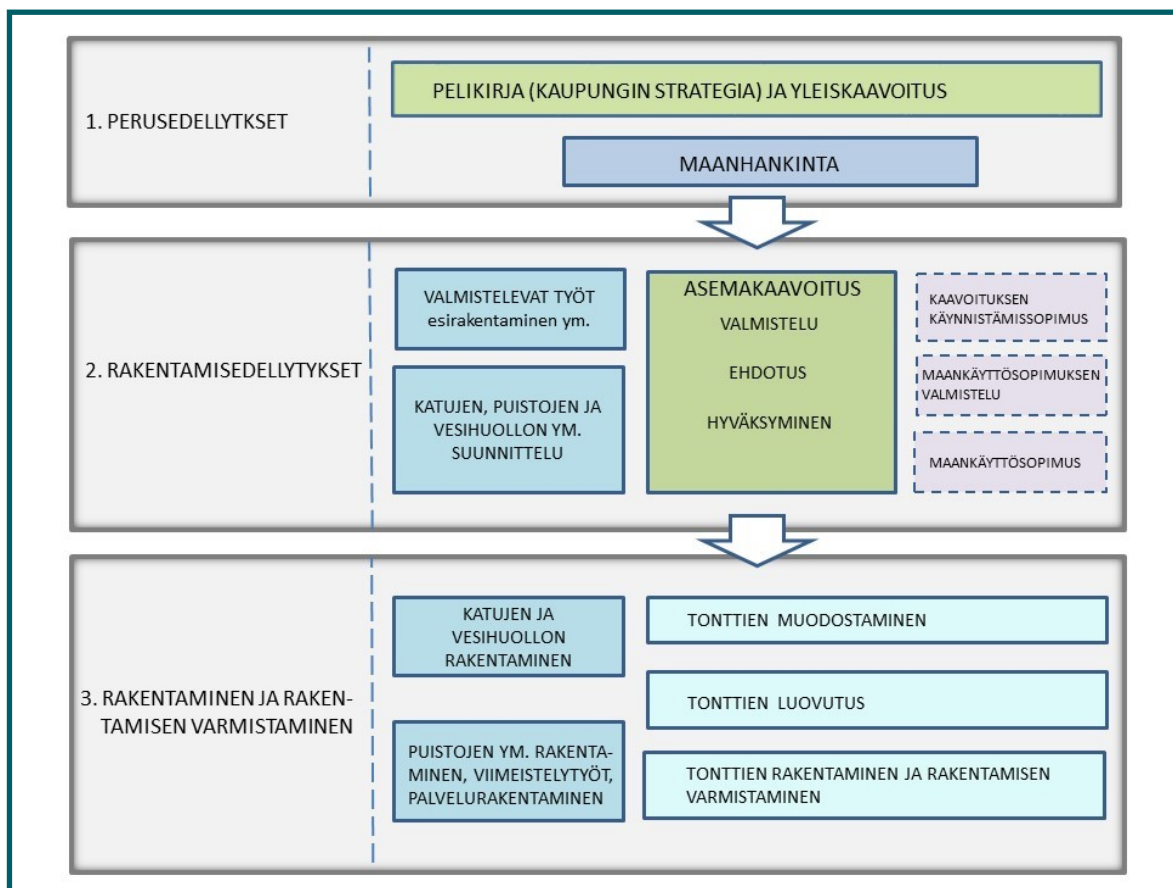
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

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), yleiskaavaan, Asumisen linjauksiin ja kaupungin maanhankintaan.

➤ *"Pelikirja viitoittaa tietä"*

Kaupunginvaltuusto on joulukuussa 2016 hyväksynyt Hyvinkään Pelikirjan uudeksi kaupunkistrategiaksi vuodelle 2017–2027. Kaupunginvaltuusto päätti pelikirjan päivittämisestä kokouksessaan 25.4.2022.

Pelikirjan avulla Hyvinkään 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 yhteisen pelitapamme. Pelaamme yhdessä rohkeasti ja reilusti, vastuullisesti sekä asukkaiden ja asiakkaiden parhaaksi.

Maankäytön kehittäminen ja toteuttaminen liittyvät olennaisena osana Pelikirjan kärkiin. Kärkihankkeista erityisesti monimuotoinen asuminen ja kehittyvä kaupunkikeskusta ovat kokonaisuuksia, joiden toteuttamisessa maankäytön kehittämisellä on merkittävä rooli. Kärkihankkeiden kautta lisäämme Hyvinkään houkuttelevuutta ja elinvoimaa.

➤ *"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 tonttutuotannolle.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt keskustaajaman osayleiskaavan 16.4.2012. Keskustaajaman osayleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittymistä vuoteen 2030. Lisäksi kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Sveitsin-Härkävehmaan osayleiskaavan keuhällä 2018. Osayleiskaava tuli voimaan 3.3.2021.

➤ *"Asumisen Linjaukset (2019–2027) edistävät 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 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 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.

Peruslähdekohtana 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 rakentamisen varmistaminen.

Tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja kunnallistekniikan rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Tonttien luovuttamisen lisäksi kaupungin on huolehdittava siitä, että rakentajille luovutetut tontit tulevat rakennetuiksi kohtuullisessa aikataulussa. Tonttien kohtuullisen nopealla rakentumisella varmistetaan, että alueelle rakennettu kunnallistekniikka tulee mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön. Käytännössä tonttien 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 2021–2040

➤ ”Muuttoliike on vauhdittanut Hyvinkään väestönkasvua viime vuosina”

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:ksi suurin kunta vuoden 2021 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 1300 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,3 prosenttia vuodessa. Vuoden 2021 lopussa Hyvinkäällä oli 46 858 asukasta. Väestömäärä kasvoi edellisvuodesta 282 asukkaalla, eli 0,6 prosenttia.

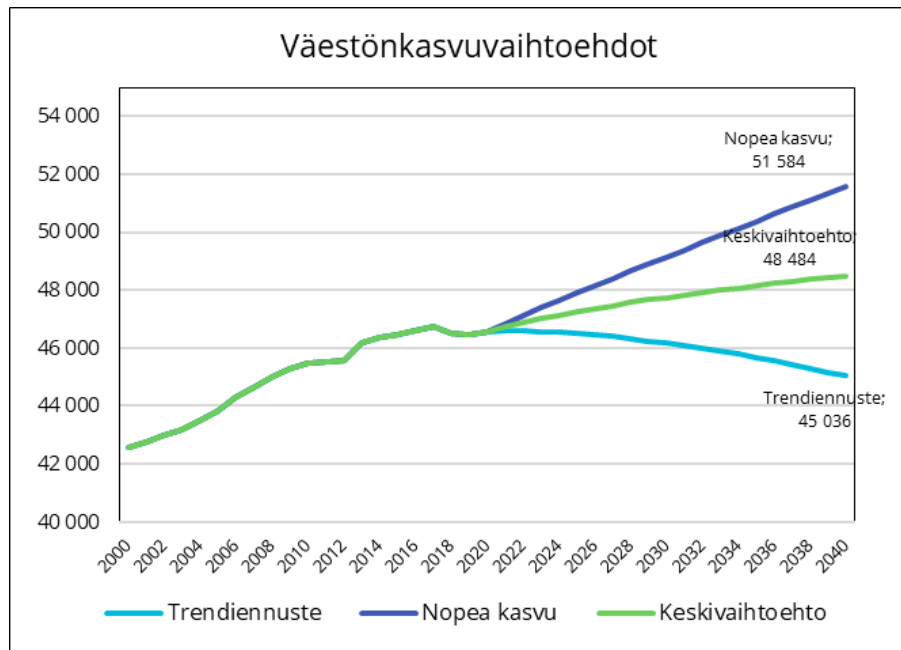
Hyvinkään, kuten myös muiden Helsingin kehysalueen kuntien väestömäärä on kasvanut melko tasaisesti viimeksi kuluneen kolmen vuosikymmenen aikana. Vuosi 2013 oli Hyvinkäällä väestönkasvun huippuvuosi, jolloin väkiluku kasvoi 602 hengellä eli 1,3 prosentilla edellisvuodesta. Vuosina 2018–2019 väkiluku on vähentynyt keskimäärin 0,3 prosentilla vuodessa. Väestönkasvun hidastumisen taustalla on luonnollisen väestönlisäyksen pienentyminen. Hyvinkään väestö on hieman ikääntyneempää verrattuna muihin Keski-Uudenmaan kuntiin.



Kuva 2: Hyvinkään väestömäärän väestönkasvu (%) vuosina 2000–2021. Lähde: Tilastokeskus.

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

Kaupunginvaltuuston 15.11.2021 hyväksymässä väestösuunnitteessa väestönkasvuvaihtoehtoja on esitetty kolme erilaista; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopea kasvu. Trendiennuste pohjautuu 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 0,5 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 10 % 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 vuoteen 2040 mennessä.

Ikäryhmä						Muutos 2022-2040	
	2022	2025	2030	2035	2040	Määrä	%
0-6	2 648	2 486	2 378	2 218	2 155	-306	-12 %
7-12	2 956	2 698	2 274	2 190	2 031	-715	-24 %
13-15	1 647	1 564	1 355	1 131	1 099	-345	-21 %
16-18	1 594	1 621	1 491	1 253	1 122	-146	-9 %
19-24	2 816	2 865	2 945	2 832	2 498	130	5 %
25-64	23 814	23 502	22 782	22 317	22 121	-1 134	-5 %
65-74	6 053	5 895	6 007	6 013	5 644	-90	-1 %
75-84	3 684	4 422	5 121	5 095	5 283	1 503	41 %
85+	1 378	1 454	1 817	2 619	3 083	600	44 %
Yhteensä	46 590	46 507	46 170	45 668	45 036	-503	-1 %

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 kehittämiseksi. Sopimuksella vahvistetaan kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnittelu-yhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolien sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksella varaudutaan pitkäjänteiseen kehitykseen.

Helsingin seudun määrälliset asuntotuotantotavoitteet on jaettu kuntakohtaisiksi tavoitteiksi. Hyvinkään kaupungin osalta kaavoitustavoite kaudelle 2020–2023 on 144 000 kem² (36 000 kem²/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.

3. ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS HYVINKÄÄLLÄ

3.1 Asuntotuotantotarve

➤ *”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 ja puolet asumisväljyyden kasvusta. Asuntojen poistuman korvaaminen uudisrakentamisella on Hyvinkäällä kohtuullisen vähäistä. Vuoden 2018 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/ henkilöä.

Viimeisen 10 vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 300 asuntoa vuodessa. Asukasluku on samalla ajanjaksolla kasvanut vuosittain keskimäärin 125 asukkaalla. Vuosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin olleet suuria.

Väestönkasvu kääntyi Hyvinkäällä vuosina 2018 ja 2019 negatiiviseksi, vaikka asuntoja on valmistunut kohtuullinen määrä. Vuosina 2020 ja 2021 väestönkasvu kääntyi jälleen positiiviseksi. Vuonna 2020 asuntoja valmistui ennätysmäärä, yhteensä 383 asuntoa. Vuonna 2021 valmistui puolestaan 266 asuntoa. Kerrostalo-asuntojen suhteellinen osuus valmistuneista asunnoista on viime vuosina ollut kasvussa.

Kaupungin kasvun näkökulmasta on tärkeää, että kysyntää vastaavalle asuntorakentamiselle on edellytykset ja että asuntotuotannossa päästäisiin tavoiteltuun 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. Alueen viimeiset kerrostalot valmistunevat viimeistään vuonna 2023. Ensimmäisellä alueella on sen valmistuutua yhteensä noin 600 asuntoa.

Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin asemakaavoitus on käynnistynyt ja yhteistyökumppanit on valittu helmikuussa 2022. Asemakaavan myötä kerrostalotonttien tarjonta alueella lisääntyy merkittävästi. Lisäksi Urakansuun alueen asemakaavoitusta on tarkoitus viedä eteenpäin vuoden 2022 aikana. Myös tämä alue lisää keskusta-alueen kerrostalotonttien tarjontaa. Näiden lisäksi keskusta-alueen asuntorakentamismahdollisuuksia lisäävät lähivuosina merkittävästi myös täydennysrakennushankkeet eri puolilla keskustaajamaa. Metsäkaltevan alueella on kerrostalotonttitarjontaa, mutta kysyntää vapaarahoitteisten kerrostalokohdeiden toteuttamiselle 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 ja myös rivitalotonttien kysyntä on vilkastunut”*

Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on viime vuosina selvästi lisääntynyt, ja tämä on näkynyt myös Hyvinkäällä. Hyvinkäällä luovutettiin vuonna 2021 merkittävä määrä omakotitontteja, yhteensä 59 kappaletta.

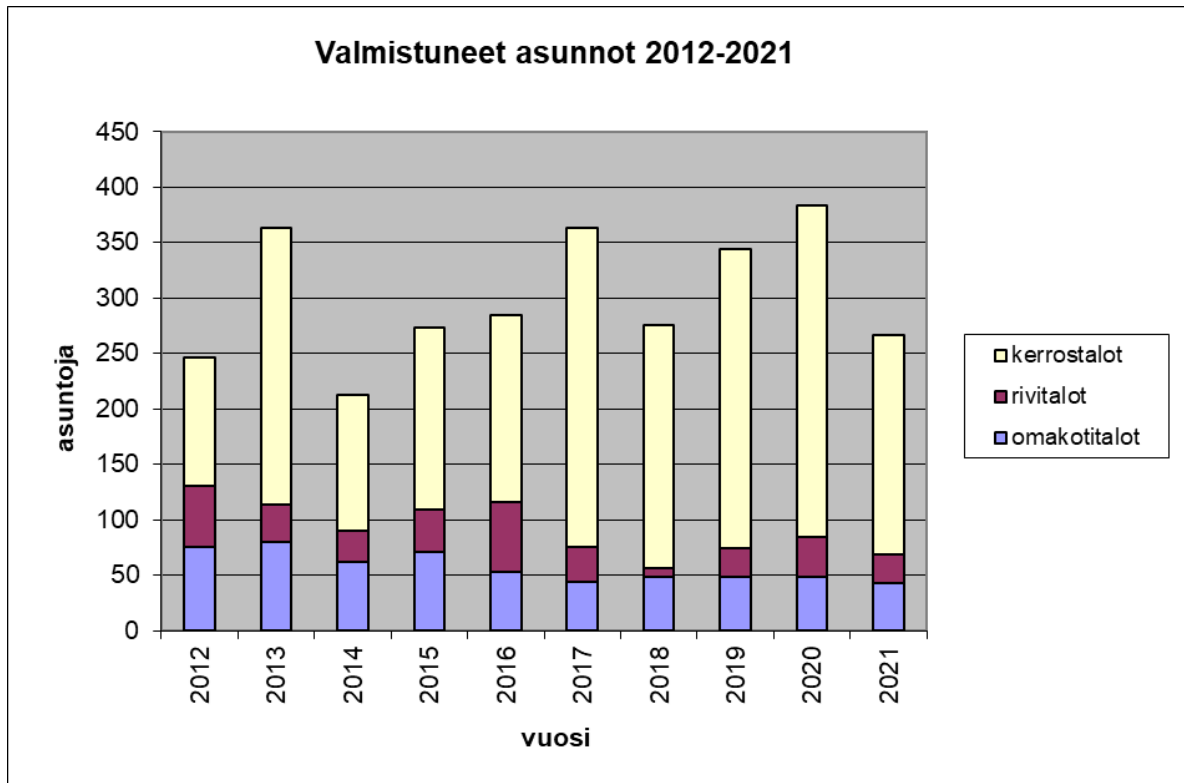
Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on määrällisesti melko hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossakin kiinnitettävä huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle. Metsäkaltevan alueelle on valmistunut vuonna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

3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

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

Maankäytön toteuttamishjelman 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 2012–2021 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 %. Kerrostaloasuntojen osuus on viime vuosina ollut kasvussa ja rivitalo- ja omakotitaloasuntojen osuus on vastaavasti ollut laskussa. Vuosina 2012–2021 valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2012–2021

3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

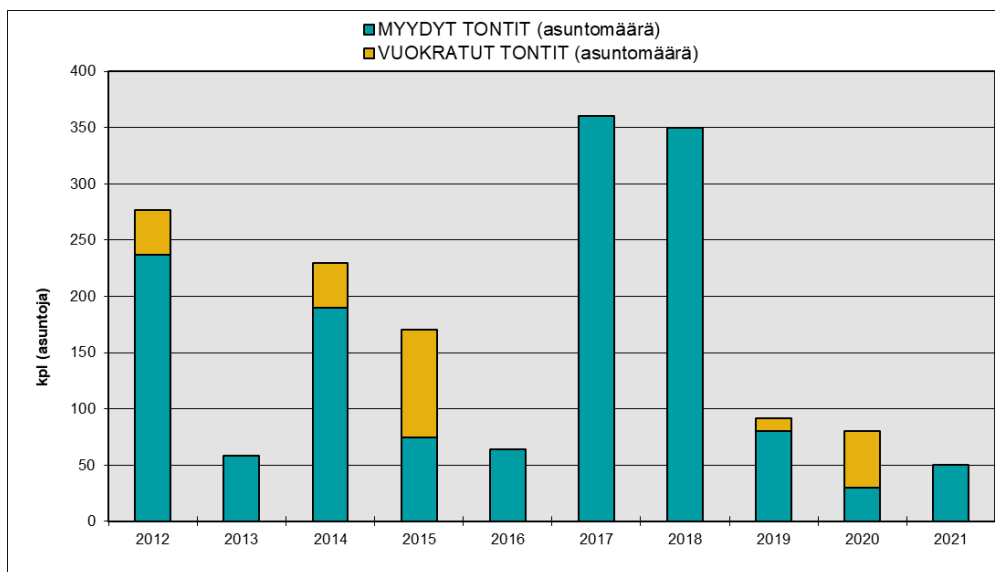
- ”Pääosa asuntotuotannosta sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille”

Tonttien luovutuksessa lähtökohtana on ollut, että vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta noin 75 % rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille ja noin 25 % rakentuisi maankäyttösopimusalueille sekä muille yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Näin ollen 396 asunnon vuosittaisesta tavoitteesta noin 300 asuntoa (kerros-, rivi- ja omakotitalot) rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille.

Maankäytön toteuttamishojelman mukaisesti kaupunki varautuu luovuttamaan vuosittain kerros- ja rivitalorakentamiseen vähintään 250 asuntoa vastaavan tonttimäärän. Omakotitonttien osalta lähtökohtana on, että vuosittain on tarjolla 50 tonttia omakotirakentajille.

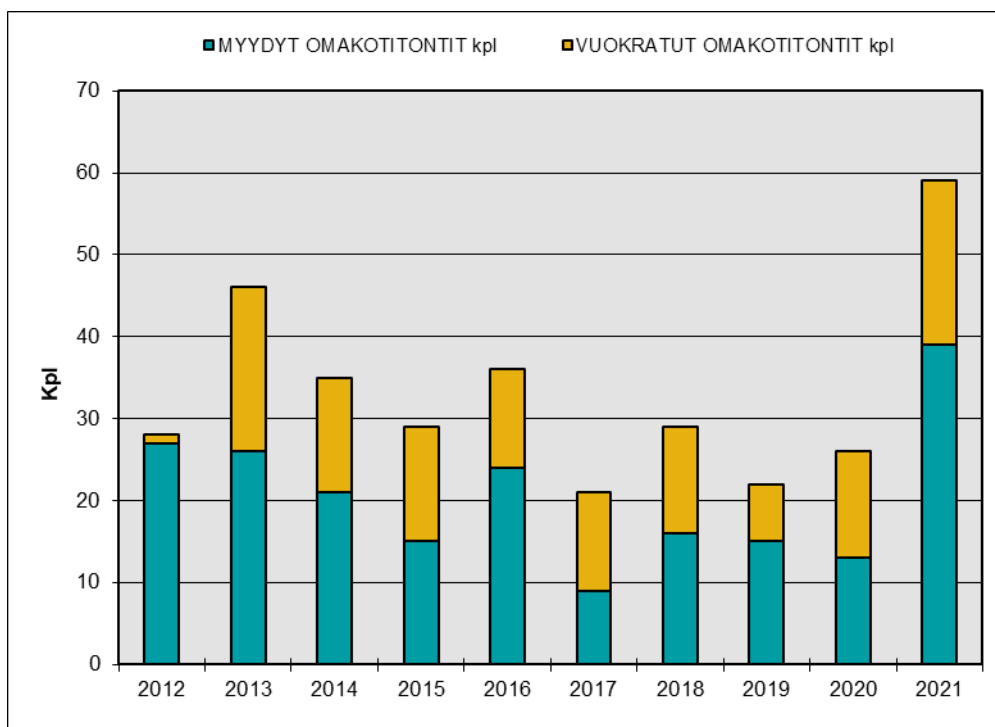
Kysynnän edellyttäessä sekä kunnallistekniikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voivat luovutusmäärät olla korkeampiakin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja siten tontinluovutusmääriin. Tontteja luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon kysynnän ja asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

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 170 asuntoa vuodessa. Vuosina 2012–2021 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuntoina vuosina 2012–2021

Omakotirakentamiseen on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 33 tonttia vuodessa. Vuosina 2012–2021 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2012–2021

4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen

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

Kerrostalorakentaminen 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 seuraavan asuntokorttelin (1B) asemakaavoitus on käynnissä. Alueelle rakentuu noin 550 asuntoa ja ensimmäiset tontit tulevat luovutettavaksi arviolta vuonna 2023 ja ensimmäiset kerrostalot valmistuvat 2024.
- Tehtaankulma I alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keuhällä 2014. Alueen viimeiset 3 tonttia on luovutettu 2022, joista ensimmäisen rakentuminen käynnistyy vuonna 2022. Näille tonteille rakentuu lähivuosisina arviolta noin 150 asuntoa. Tehtaankulma II kunnallistekniikka on tarkoitus toteuttaa vuonna 2022. Kunnallistekniikan ja luovutuksen piiriin tulee arviolta noin 270 asuntoa vastaava tonttimäärä.
- Urakansuun alueen asemakaavoitusta on tarkoitus edistää vuoden 2022 aikana. Alueelle rakentuu lähivuosisien aikana arviolta noin 150 asuntoa.
- HYK:in korttelin asemakaavoitus on käynnissä. Alustavien suunnitelmien mukaisesti alueelle sijoituisi sekä palvelusasumista että tavallista asuista.
- Sveitsin-Härkävehmaan alueen osayleiskaava on tullut voimaan ja alueen asemakaavoitus etenee vuonna 2022. 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 asumisoikeusasuntoja). Alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- Keskustaajaman alueella on käynnissä kaksi täydennysrakentamiskohdetta yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla (Helenenkatu ja Salonkatu). Näille on tulossa yhteensä noin 185 asuntoa.
- Rentton alueen asuntorakentaminen käynnistyy myös 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 kolmivuotisjakson aikana rakennettavaksi tarjottavat omakotitontit:

vuosi	alue	kpl	kustannusvaikutukset	tulot
2022	Aiemmat alueet	6	-	0,27 milj. €
	Kravunlaakso I	44	1,70 milj. €	2,00 milj. €
2023	Kravunlaakso I	40	-	1,80 milj. €
	Kravunlaakso II	10	1,70 milj. €	0,45 milj. €
2024	Kravunlaakso II	50	1,10 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 tonttutuotannossa"*

Vanhusväestön määrä kasvaa tulevana vuosina merkittävästi myös Hyvinkäällä ja heidän asumistarpeisiinsa on kiinnitettävä huomiota. Myös muiden erityisryhmien kuten vammaisten, nuorison ja opiskelijoiden asumistarpeet tulee huomioida. Erityisryhmien asumisen osalta tehdään tiivistä yhteistyötä Keusoten kanssa. Tavoitteena on, että erityisryhmille voidaan 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.

5. TARVITTAVAT RESURSSIT

➤ *"Sujuva tonttutuotantoprosessi edellyttää riittäviä resursseja"*

Asuntotuotantoon luovutettavat tontit syntyvät pitkän tuotantoprosessin tuloksena. Tuotantoprosessin sujuvuuden varmistamiseksi on huolehdittava resurssien riittävyydestä 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 asuntorakentamisaalueilla 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 täydennysrakentamisaalueet 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 varaan 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 massanvaihtoista. Maaperän puhdistaminen sekä alueen esirakentaminen edellyttävät suunnittelua.

Kunnallistekniikan rakentamistarvetta arvioitaessa on otettava huomioon myös yritysalueiden edellyttämä kunnallistekniikka. Ydinkeskustan ja liikenneverkon kehittäminen vaatii myös kunnallistekniikalta merkittävää panostusta. Lisäksi on huolehdittava vanhojen asuinalueiden kunnallistekniikan saneerauksesta.

➤ *”Palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin on varauduttava”*

Uusien alueiden perusinfraan 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 syntymisen 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. 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 1200 asunnolle, joista noin 850 asuntoa on valmiin kunnallistekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Lisäksi lähivuosina laadittavat asemakaavat mahdollistavat vielä arviolta yli 1500 kerrostaloasunnon toteuttamisen (mm. Hangonsillan alue, Urakansuu ja Sveitsi-Härkävehmas).

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen kerros- ja rivitalotonttivaranto riittää tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 5 vuoden tarpeisiin ja vireillä tai vireille tulevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien reilusti yli 10 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 360 tonttia. Vireillä olevilla tai vireille tulevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 100 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 9 vuoden tarpeisiin. Valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva omakotitonttivaranto riittää nykyisillä luovutusmäärillä noin 1,5 vuoden tarpeisiin.

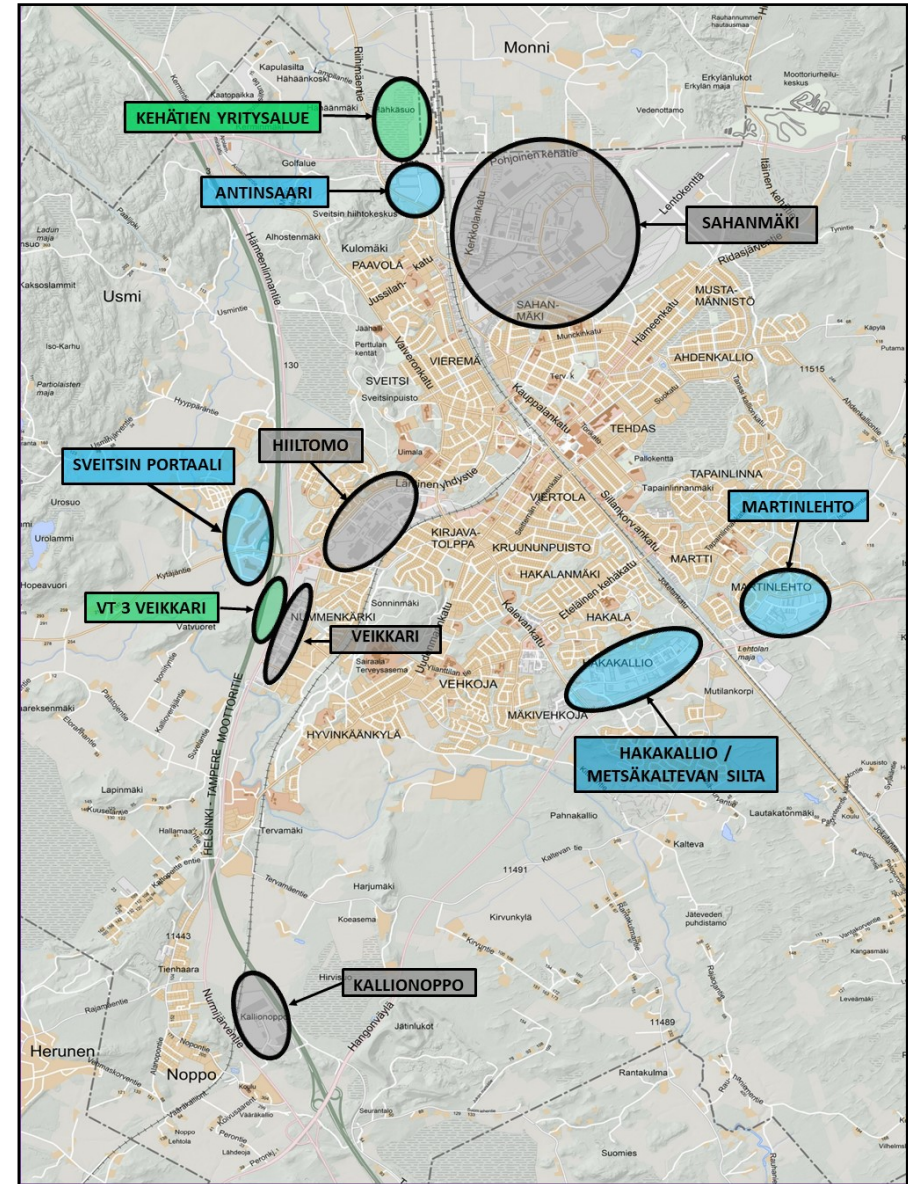
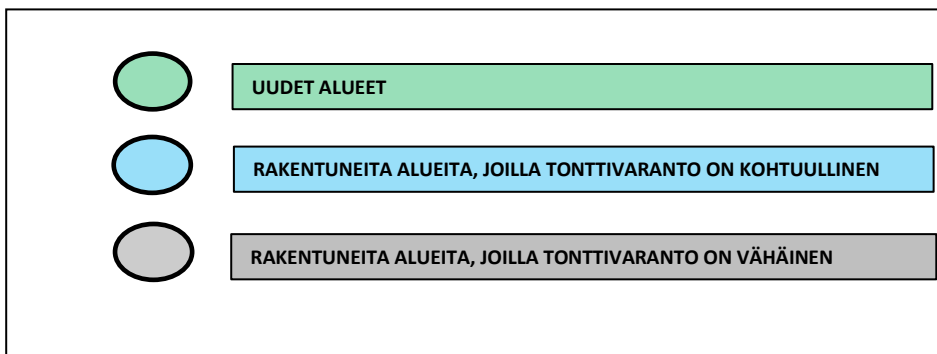
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

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

Hyvinkään monipuoliset työpaikka- ja yritysalueet sijaitsevat eri puolilla keskustaa-jamaa. Kaupungilla on täällä hetkellä tarjolla tonttialueita yritysten tarpeisiin **noin 40 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta noin **138 000 kem²**.

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 uudet 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 sijoittua 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 8 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 28 000 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**.

Lisäksi alueella on käynnissä asemakaavan muuttaminen, jolla on tonttialuetta noin **3 hehtaaria** ja rakennusoikeutta noin **9000 kerrosneliömetriä**.

MARTINLEHTO / MARTINNIITTY

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 8 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 24 000 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**.

➤ Uudet alueet

VT 3 VEIKKARI

Vt 3 Veikkarin alue sijaitsee näkyvällä paikalla Helsinki–Tampere moottoritien ja Hyvinkään pääsisääntuloväylän risteyksessä. Alue profiloituu tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi.

Alueen asemakaava on hyväksytty valtuustossa maaliskuussa 2021. Alueelta on luovutettu tontit Motonetille ja Biltemalle.

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 on sijoittumassa Onnisen uusi logistiikkakeskus.

➤ 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 2022-2031

	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT										Kunnallistekn. ajoitus ja						
	Tontteja	Luov.ennuste (tontteja)							Tontteja				Luov. ennuste (asuntoja)							kustannukset (1 000 euroa)					
		kpl	2022	2023	2024	2025	26-28	29-31		myöh	kpl	k-m²	as	2022	2023	2024	2025	26-28	29-31	myöh	2022	2023	2024	2025	myöh
1. Varattuna																									
- Tehtaankulma I										3	8 040	150	150												
- Kravunrinne										1	1 200	10	10												
- Lehtikorpi										1	1 200	12	12												
- Kravunharju										1	1 700	14	14												
yht.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	12 140	186	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
2. Kaavoitetut, kunn. tekn. rakennettu																									
- Kravunlaakso I	78	44	34							8	12 720	150					100	50		1 700				500	
- Kaltevankulma	1	1																							
- Lehtikorpi										4	7 800	98	20	20	20	38									
- Kravunrinne	3	3								5	5 596	70	15	20	20	20									
- Palojoen varsi	2	2								1	2 000	25		25											
- Kravunharju										1	1 200	12	12												
- Metsäkaltevan keskusta										2	5 200	75				75									
- Metsäkalt. koulun ympäristö										1	3 000	50	50												
- Metsäkaltevan silta										7	12 700	150						70	80						
- Kruununrajatie										2	2 000	25		25											
yht	84	50	34	0	0	0	0	0	0	31	52 216	655	97	90	40	133	100	120	80	1 700					
1-2 yhteensä	84	50	34	0	0	0	0	0	0	37	64 356	841	283	90	40	133	100	120	80	1 700	0	0	0	0	
3. Kaavoitetut, ei kunn. tekniikkaa																									
- Nummenmäki #	274						150	124		15	20 880	250						250						9 200	
- Tehtaankulma II										7	17 420	270	40	40	40	40	110							500	
- Kravunlaakso I pienet tontit			6	7																					
yht.	274	0	6	7			150	124	0	22	38 300	520	40	40	40	40	110	250	0	0	0	0		9 700	
1-3 yhteensä	358	50	40	7	0	150	124	0	0	51	89 936	1 211	323	130	80	173	210	320	80	0	0	0	0	9 700	
4. Kaavoitettavat alueet																									
- Kravunlaakso II	58		10	43	5					4	8 000	95						95			1 700		1 100	500	
- Hangonsilta 1B											32 000	500		270	230					500	1 900	1 200		2 300	
- Hangonsilta											20 000	330					130	200							
- Marjamäenkadun alue											12 000	170					170								
- Urakansuu											10 000	150			50	100									
- Nikinharju	15				15																				
- Metsäkalteva lisä- ja muutosalueet	30				30																				
- Sveitsi-Härkävehmas											40 000	600			50	150	300	100							
- Koritsooni											30 000	450					200	250							
yht.	103	0	10	43	50	0	0	0	0	4	152 000	2 295	0	270	330	250	800	645	0	500	3 600	1 200	1 100	2 800	
5. Muut alueet																									
- Metsäkaltevan itäosa																									
- Metsäkallio																									
yht.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1-5 yhteensä	461	50	50	50	50	150	124	0	0	55	241 936	3 506	323	400	410	423	1 110	965	80	2 200	3 600	1 200	1 100	12 500	
6. SOPIMUSALUEET (Muut kuin kaupungin omistamat tontit)																									
	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT																
	Tontteja	Alkamisennuste (tontteja)							Tontteja				Valmistumisennuste (asuntoja)												
		kpl	2022	2023	2024	2025	26-28	29-31		myöh	kpl	k-m²	as	2022	2023	2024	2025	26-28							29-31
- Kortteli 522										1	3 700	27	27												
- Kortteli 517										4	8 450	160	40	40	40	40									
- Kortteli 62 (rentto)										1	8 100	120		35	85										
- Isokylä	10																								
- Ollila	8									1	1 200	10					10								
- Karjumäki	34																								
- Tiilirinne										1	1 100	12			12										
yht.	52	0	0	0	0	0	0	0	0	8	22 550	329	67	75	137	50	0								

= moottoriurheilukeskuksen meluntorjunnan tehostaminen ei sisälly taulukossa esitettyihin kustannuksiin. Uutta asuntoaluetta rakennettaessa kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto, puistot ja puistotiet) rakennuskustannukset on ilmoitettu kokonaisuudessaan. Viimeistelytyöt (päällystys- ja vihertyöt yms) tehdään yleensä 2–3 vuoden viiveellä, sitten kun alueen tontit ovat pääosin rakentuneet. Viimeistelytöiden 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 6. on esitetty tiedossa olevat maankäyttösopimuksin yksityiselle maalle toteutuvat hankkeet.