

Maankäytön toteuttamishjelma 2025–2034



Kannen kuva: Ilmakuva Metsäkaltevesta keväällä 2021, Kuvatoimisto Kuvio Oy

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. Väestökehitys 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.....	10
3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto	10
3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset.....	11
4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN	13
4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen	13
4.2. Omakotirakentaminen.....	13
4.3. Erityisryhmien asuminen	14
5. TARVITTAVAT RESURSSIT	14
6. ASUNTOTONTTIVARANTO	16
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

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.

Maankäytön toteuttamisohjelman taustalla on huhtikuussa 2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Hyvinkään Pelikirja 2.0 (kaupunkistrategia), joka on kaupungin johtamista sekä palvelutuotannon suunnittelua, kehittämistä ja arviointia ohjaava asiakirja. Lisäksi ohjelman käytännön toteutusta ohjaavat kaupunginvaltuustossa vuonna 2019 hyväksytty asumisen linjaukset 2019–2027 sekä joulukuussa 2024 allekirjoitettu Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035 (MAL-sopimus). Sopimus perustuu MAL-suunnitelmaa 2023, joka hyväksyttiin loppuvuodesta 2023.

Maankäytön toteuttamisohjelma on tarkoitettu käytettäväksi kuntasuunnittelun yhtenä lähtökohtana niin, että eri toimialoilla olisi käsitys kaupungin lähivuosien rakentumisesta ja toimialat voisivat suunnitella tulevia investointeja ja palvelutuotannon järjestämistä.

Maankäytön toteuttamisohjelman alussa kuvataan maankäytön toteuttamisprosessia yleisellä tasolla sekä muita ohjelman lähtökohtia ja taustatietoja. Tämän jälkeen ohjelmassa käsitellään kaupungin asuntotuotantoa, tontinluovutusta, asuntotonttivarantoa, lähivuosien asuntorakentamista sekä tarvittavia resursseja. Ohjelman lopussa kuvataan yritysalueet sekä olemassa oleva yritystonttivaranto.

Maankäytön toteuttamisohjelma on luonteeltaan ohjeellinen ja sitä tarkistetaan vuosittain. Maankäytön toteuttamisohjelman liitteenä olevassa taulukossa on esitetty asuntotuotantotavoitteiden mukainen tavoitteellinen asuntotonttien luovutus- ja asuntomäärä sekä sopimusalueille toteutettavat asuntomäärät. Taulukossa käsitellään seuraavaa kymmenvuotisjaksoa, joista jakson kolme ensimmäistä vuotta on pyritty arvioimaan loppuvuosia tarkemmin. Taulukossa esitetyt alueiden tontti- tai asuntomäärät pohjautuvat arvioihin ja alueiden toteutusjärjestys saattaa myös vaihtua. Myös kuntatekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu eri alueilla eritasoisten suunnitelmien pohjalta. Arviot antavat vertailupohjan kustannusten suuruusluokasta ja eri alueiden välisistä eroista.

Maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta ovat vastanneet:

kaupunkikehitysjohtaja Marko Kankare
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen
tonttipäällikkö Kimmo Sulonen
elinkeinopäällikkö Jyrki Käki
strategiapäällikkö Taru Härkönen
maanmittausinsinööri Mika Alastalo
liikenneinsinööri Kimmo Kiuru
yleiskaavasunnittelija Hannu Lindqvist

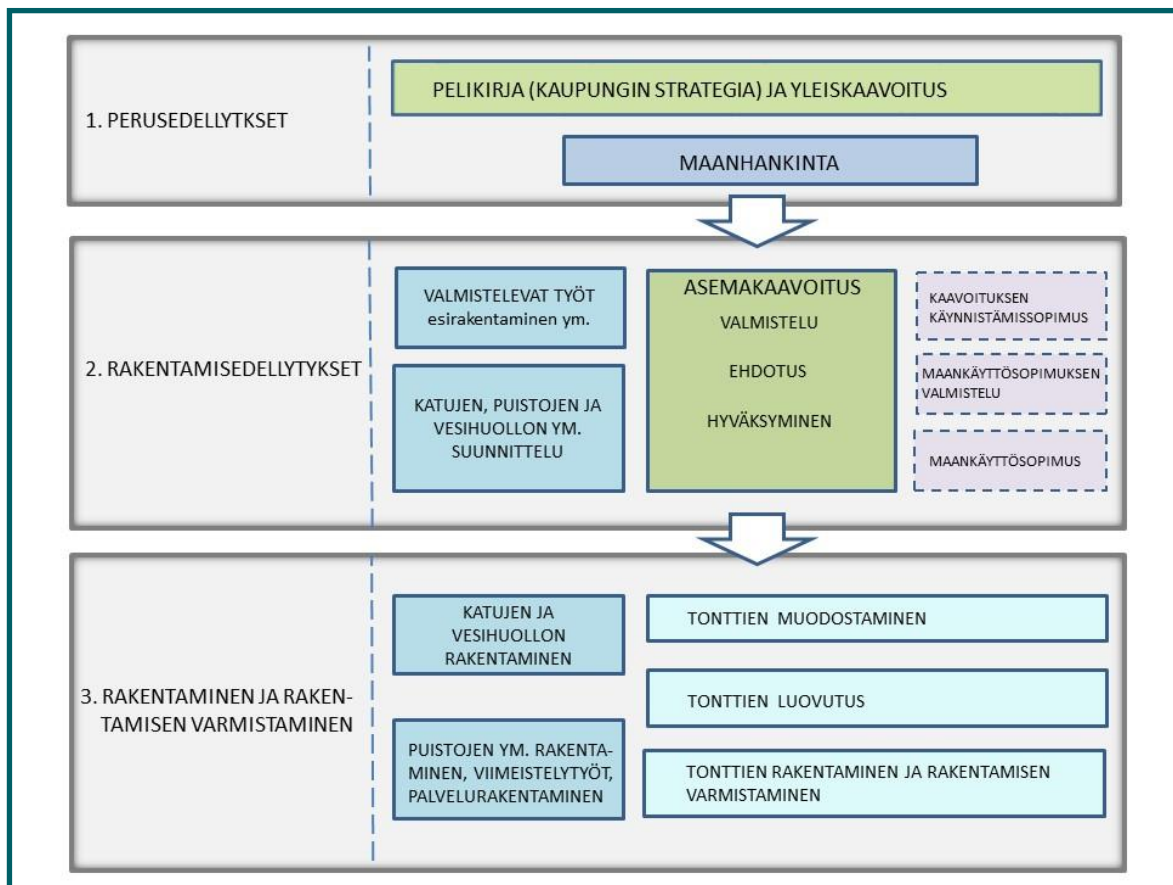
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

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 ja monivaiheinen, johon kytkeytyy useita kaupungin sisäisiä, että ulkoisia toimijoita. Prosessin ajallinen kesto vaihtelee vuosista vuosikymmeniin, ja sitä tahdittavat muun muassa meneillään olevat maankäytön ja asumisen trendit sekä prosessia vahvasti ohjaava lainsäädäntö. 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 kuntatekniikan suunnitteluun ja päätyen investointiohjelman mukaiseen alueiden rakentamiseen ja tonttien luovutukseen.



Kuva 1: Maankäytön toteuttamisprosessi

2.1.1. Perusedellytykset

Maankäytön toteuttamisprosessin perusedellytykset pohjautuvat Hyvinkään Pelikirja 2.0:aan (kaupunkistrategia), yleiskaavaan, Asumisen linjauksiin ja kaupungin maanhankintaan.

➤ *"Pelikirja viitoittaa tietä"*

Hyvinkään Pelikirja 2.0 hyväksyttiin huhtikuussa 2022 ja se on ohjannut valmistelua vuodesta 2023 lukien.

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 kärkeen. Kärkihankkeista erityisesti monimuotoinen asuminen ja elinvoimaiset kylät sekä kehittyvä kaupunkikeskusta ovat kokonaisuuk-
sia, joiden toteuttamisessa maankäytön kehittämisellä on merkittävä rooli. Kärkihankkeiden kautta lisäämme Hyvinkään houkuttelevuutta ja elinvoimaa tarjoamalla monipuolisia asumisen mahdollisuuksia nykyisille ja tuleville asukkailemme sekä luomalla edellytykset elävälle ja viihtyisälle kaupunkiympäristölle jatkuvalla kehittämisellä.

➤ *"Yleiskaavoitus ohjaa yhdyskuntarakenteen tavoitteellista kehitystä"*

Yleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittämistä. Yleiskaavalla sovite-
taan 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 suunnitelma-
liselle ja tehokkaalle tonttutuotannolle.

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

➤ *"Asumisen Linjaukset (2019–2027) edistävät kaupungin kasvua ja elinvoimaa"*

Kaupungistumiskehitys on viime vuosikymmeninä ollut erityisesti suurilla kaupunkialueilla nopeaa ja asumis-
mieltyksissä ja -tarpeissa on tapahtunut muutoksia. Kasvavilla kaupunkiseuduilla asunorakentaminen on
ollut 2000-luvulla vilkasta viimeistä 3 vuotta lukuun ottamatta. Rakentaminen on voimakkaasti painottunut
kerrostaloasuntoihin, jotka tukeutuvat hyviin kulkuyhteyksiin. Tämän suuntauksen ennustetaan jatkuvan.
Omakotirakentamisen volyymit ovat puolestaan olleet viime vuosina laskusuunnassa, mutta omakotiasumi-
nen 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.

Maailmantilanteen nopeat muutokset 2020-luvulla muokkaavat myös megatrendejä, jolloin erilaisten suuntausten ennustettavuus on heikentynyt selvästi. Tarkoituksena on, että Asumisen linjausten päivitystyö käynnistetään vuoden 2025 aikana, jossa huomioidaan myös toimintaympäristössä viime vuosina tapahtuneita muutoksia.

➤ *”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 laaja-alainen maanomistus 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 asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen sekä kaupungin talouteen.

2.1.2. Rakentamisedellytykset

➤ *”Asemakaavoituksella ja kuntatekniikan suunnittelulla rakentamisedellytykset kuntoon”*

Maankäytön toteutukselle luodaan rakentamisedellytykset asemakaavoituksella ja kuntatekniikan (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 kuntatekniikan piirissä (mm. kadut, vesihuolto, energiaverkostot).

Kuntatekniikan 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

➤ *”Kuntatekniikkaa rakennetaan ja tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti”*

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

Tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja kuntatekniikan 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 kuntatekniikka 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 kuntatekniikan viimeistelyt saataisiin valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa.

2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2024–2050

➤ *”Muuttoliike on vauhdittanut Hyvinkään väestönkasvua viime vuosina”*

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:ksi suurin kunta vuoden 2024 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 700 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,1 prosenttia vuodessa. Vuoden 2024 lopussa Hyvinkäällä oli 47047 asukasta. Väestömäärä kasvoi edellisvuodesta 130 asukkaalla eli 0,3 prosenttia.

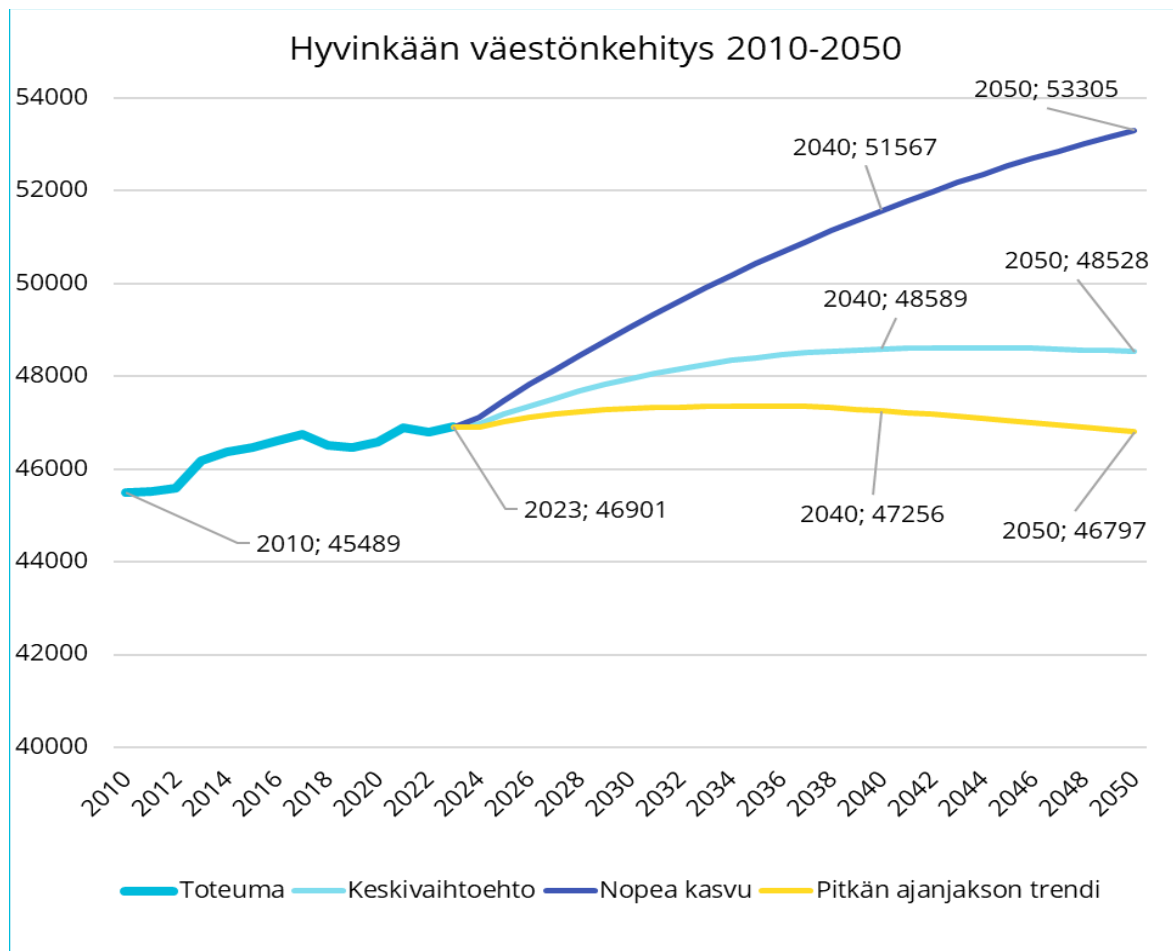
Hyvinkään, kuten myös muiden Helsingin kehysalueen kuntien väestömäärä on kasvanut melko tasaisesti 2000-luvulla. Hyvinkään väestönkehitys on ollut positiivista vuoteen 2017 saakka. Viimeisen kahdeksan vuoden aikana väestömäärän kehityksessä on ollut voimakkaita vuosivaihteluita. Väestönkasvun hidastumisen taustalla on luonnollisen väestönlisäyksen pienentyminen ja viimeisten vuosien väestömäärän kasvu on perustunut lähinnä maahanmuuttoon. Hyvinkään väestö on hieman ikääntyneempää verrattuna muihin Keski-Uudenmaan kuntiin.



Kuva 2: Hyvinkään väestönkasvu (%) vuosina 2000–2024. Lähde: Tilastokeskus.

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

Kaupunginvaltuuston 23.9.2024 hyväksymässä väestösuunnitteessa väestönkasvuvaihtoehtoja on esitetty kolme erilaista; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopea kasvu. Trendiennusteessa muuttoliikettä on mallinnettu vuosien 2014-2023 perusteella. Vaihtoehto soveltuu talouden suunnitteluun (verotulojen ennakointi). Keskivaihtoehdossa muuttoliikettä on mallinnettu vuosien 2018-2023 perusteella ja se soveltuu palveluverkon suunnitteluun. Nopean kasvun vaihtoehto on kaikista tavoitteellisin ja sitä voidaan käyttää maankäytön suunnittelussa. Nopean kasvun skenaarion 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 13 % vuoteen 2050 mennessä. Merkittävää tulevassa väestönkehityksessä on ikärakenteen muutos, joka edelleen jatkuu voimakkaana. Syntyvyys alkoi laskea vuodesta 2010 lukien ja pienensi syntyneitä ikäluokkia joka vuosi. Viime vuonna syntyneiden putosi jo alle 300. Lasten määrän pieneneminen näkyy jo voimakkaana ja tulevaisuudessa myös työikäisten määrä tulee vähenemään. Ikääntyneiden määrä on kasvanut voimakkaasti ja kehitys tulee jatkumaan vielä yli 35 vuoden ajan.

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

- *”MAL-sopimus määrittelee tavoitteita mm. Helsingin seudun asuntotuotannolle”*

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (jäljempänä MAL-sopimus) perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämistä. MAL-sopimuksessa on kuvattu tavoitetilat vuodelle 2035, kehityspolut ja tarvittavat toimenpiteet vuosille 2024–2027 tavoitteisiin pääsemiseksi. Sopimuksen keskeisenä lähtökohtana on loppuvuonna 2023 hyväksytty MAL-suunnitelma 2023. MAL 2023 -suunnitelmassa on mukana maankäytön sijoittaminen, asuntotuotanto ja kaikki kulkumuodot sisältävän liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Suunnitelma hyväksyttiin loppuvuodesta 2023 ja siinä Hyvinkään asuntotuotantotavoitteeksi on määritelty 400 asuntoa vuodessa. Asuntotuotannon edellyttämäksi asuntokaavoitustavoitteeksi on määritelty 36 000 k-m² vuodessa. Suunnitelmassa lähdetään siitä, että valtion tukeman korkotukituotannon osuus kokonaistavoitteesta on 20 % vuodessa.

3. ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS HYVINKÄÄLLÄ

3.1 Asuntotuotantotarve

- *”Väestönkasvu, asumisväljyyden kasvu ja asuntokysyntä 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 2022 lopussa asuntokunnan keskikoko Hyvinkäällä oli 1,96 henkilöä. Keskustaajaman osayleiskaavassa on arvioitu, että vuonna 2030 asuntokunnan keskikoko olisi 1,93 henkilöä ja keskimääräinen asuin-kerrosala 55,6 k-m²/ henkilö.

Viimeisen 10 vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 282 asuntoa vuodessa. Asukasluku on samalla ajanjaksolla kasvanut vuosittain keskimäärin noin 70 asukkaalla. Vuosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin olleet suuria.

Väestönkasvu kääntyi Hyvinkäällä vuosina 2018 ja 2019 negatiiviseksi, kohtuullisesta asuntotuotannosta huolimatta. Vuosina 2020 ja 2021 väestönkasvu kääntyi jälleen positiiviseksi.

Asuntotuotantotarve on myös seurausta kysynnästä. Kaupungin kasvun näkökulmasta on tärkeää, että kaupungissa on hyvillä sijainneilla tarjolla tontteja kysyntää vastaavalle asuntorakentamiselle. Viime vuosina Hyvinkäällä ei olla päästy MAL-asuntotuotantotavoitteisiin (400 asuntoa), vaan pitkän ajan trendi on jäänyt hie-
man alle 300 asuntoon.

Sekä väestönkasvuun, että asuntotuotantoon ovat 2020-luvulla vaikuttaneet maailmanlaajuiset muutokset, jotka ovat vaikuttaneet myös Suomeen. Tällaisia ovat olleet vuosien 2020-22 välinen pandemiasta aiheutunut sulkutila, jossa väestön liikkumista rajoitettiin. Tämä on johtanut myös etätyöskentelyn selvään yleistymiseen. Vuonna 2022 alkoi taloudellinen matalasuhdanne ja energiakriisi, jota siivitti vahvasti Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa. Monien tapahtumien seurauksena rakentaminen volyymit ovat viime vuosina laskeneet merkittävästi ja rakentamisen osalta on maanlaajuisesti noteerattu koko tilaston mittaushistorian (vuodesta 1995) matalimpia lukuja sekä rakennuslupien että valmistuneiden asuntojen osalta.

3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta

- *"Kerrostalotonttien kysyntä on melko vähäistä, tarjonta on puolestaan lisääntymässä."*

Hyvinkäällä kerrostalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina kohtuullisen hyvällä tasolla, mutta asuntomarkkinoilla tapahtui vuoden 2022 aikana kuitenkin selvä käänne huonompaan suuntaa. Asuntojen ja sitä kautta tonttien kysyntä on ollut vuoden 2022 jälkeen vähäistä ja rakennusliikkeet ovatkin viivästyttäneet uusien asuntokohteiden aloituksia. Kerrostalotonttien kysyntä on Hyvinkäällä pääosin kohdistunut ydinkeskustan tuntuun. Rakentaminen on ollut edelleen vuosina 2023 ja 2024 syvässä kriisissä ja vapaarahoitteinen (yhtiömuotoinen) rakentaminen on käytännössä ollut kokonaan pysähdyksissä. Vuodelle 2025 näkymissä on varovaista piristymistä, mutta maailmapolitiikan muutokset heijastavat edelleen epävarmuutta rakentamiseen ja talouden näkymiin.

Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin (1B) asemakaava on tullut voimaan maaliskuussa 2023. Asemakaavan myötä kerrostalotonttien tarjonta alueella lisääntyy merkittävästi. Jatkossa merkittäviä keskustarakentamisen kohteita ovat Urakansuun alue, Tallimiehenkadun alue, Aseman koulun alue ja Koritsoonin alue. Nämä mahdollistavat tulevana vuosina keskusta-alueelle merkittävästi lisää asuntorakentamista. Näiden lisäksi keskustan alueen asuntorakentamismahdollisuuksia lisäävät lähivuosina myös pienemmät täydennysrakennushankkeet eri puolilla keskustaa. Metsäkaltevan alueella on kerrostalotonttitarjontaa, mutta kysyntää vapaarahoitteisten kerrostalokohteiden toteuttamiselle ei juurikaan ole ollut. Sitä vastoin Metsäkaltevaan on rakentunut jo useita valtion tukemia ARA - kerrostalokohteita.

Tonttien kysyntä valtion tukemaan asuntotuotantoon on Hyvinkäällä jatkunut melko tasaisena. Muutokset ARA -asuntotuotannossa ovat kuitenkin lisänneet epävarmuutta ARA- rakentamisen tulevaisuudesta.

- *"Pientalotonttien tarjonta on määrällisesti hyvällä tasolla. Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on selvästi vähentynyt."*

Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on vuoden 2022 syksystä lähtien selvästi vähentynyt lainakorkojen ja rakentamiskustannusten nousun takia. Hyvinkään kaupunki luovutti vuonna 2024 omakotitontteja yhteensä 21 kappaletta.

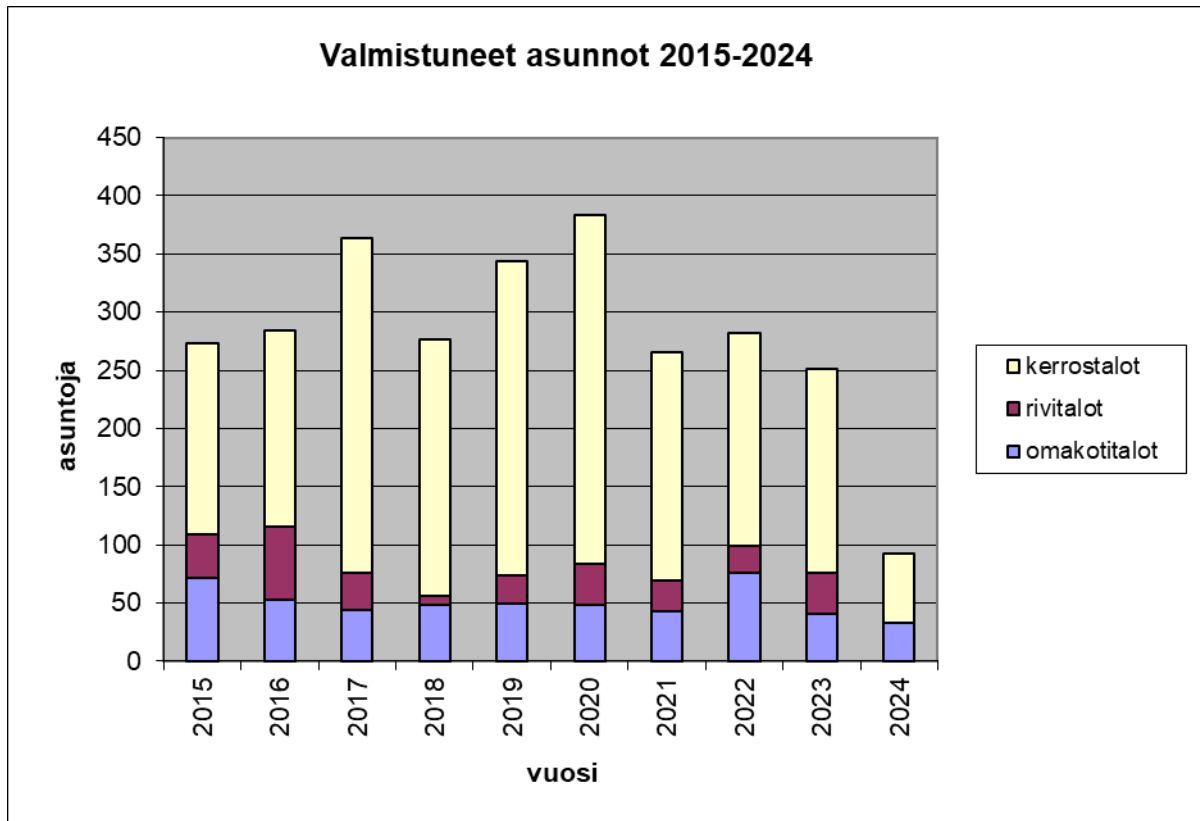
Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on määrällisesti hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossakin kiinnitettävä huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle. Metsäkaltevan alueelle on valmistunut vuonna 2020 uusi alakoulu ja päivähoitopaikkojen lisäystä ko. alueelle on myös suunnitteilla.

3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

- *"Tavoitteena on 400 valmistunutta asuntoa vuodessa."*

Maankäytön toteuttamisohjelman lähtökohtana on, että Hyvinkäälle valmistuu 400 asuntoa vuosittain MAL – suunnitelman tavoitteiden mukaisesti. MAL sopimuskauden 2024–2027 asuntotavoite Hyvinkään osalta on siten yhteensä 1600 asuntoa. Suunnitelman mukaisesti tästä määrästä tulisi 20 % olla valtion tukemaa asuntotuotantoa (320 asuntoa).

Viimeisen 10 vuoden aikana asuntotuotannon kokonaismäärässä on ollut melko suurta vuosittaista vaihtelua. Vuosien 2015–2024 aikana on valmistunut yhteensä noin 2815 asuntoa eli keskimäärin 282 asuntoa vuodessa. Tällä ajanjaksolla valmistuneista asunnoista on ollut kerrostaloasuntoja noin 72 %, rivitaloasuntoja noin 10 % ja omakotitaloja noin 18 %. Kerrostaloasuntojen osuus on viime vuosina ollut kasvussa ja rivitalo- ja omakotitaloasuntojen osuus on vastaavasti ollut laskussa. Tarkastelujaksolla valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2015–2024

3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

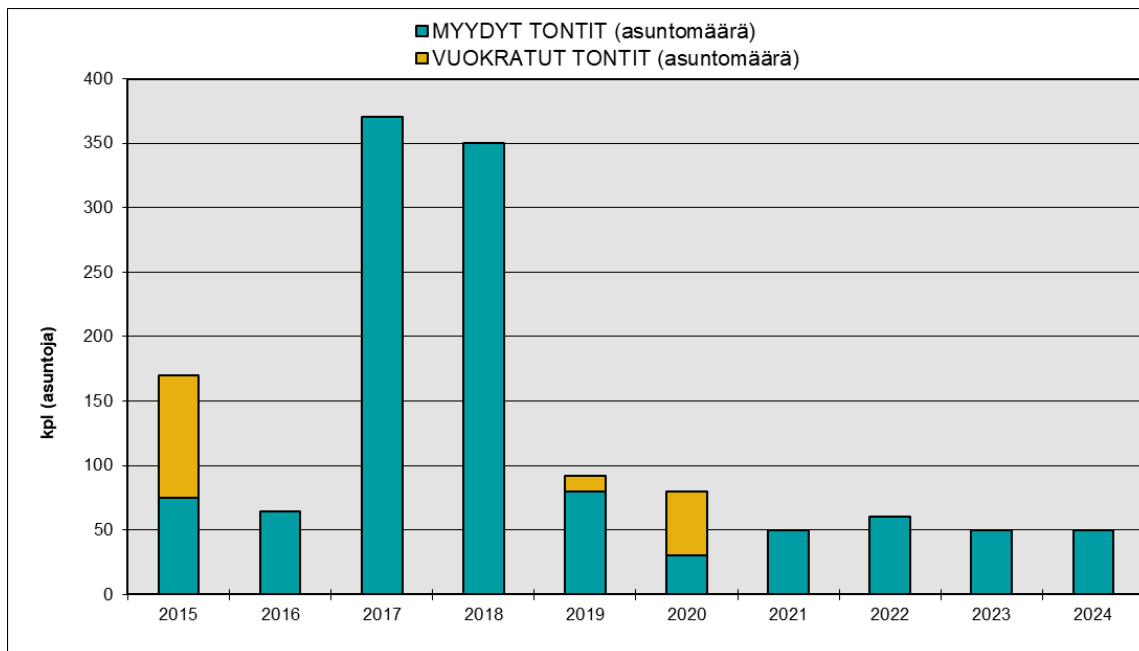
➤ ”Pääosa asuntotuotannosta sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille”

Tonttien luovutuksessa lähtökohtana on ollut, että vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta noin 70-75 % rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille ja noin 25-30 % rakentuisi maankäyttösopimusalueille sekä muille yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Näin ollen 400 asunnon vuositavoitteesta noin 300 asuntoa (kerros-, rivi- ja omakotitalot) rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille.

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

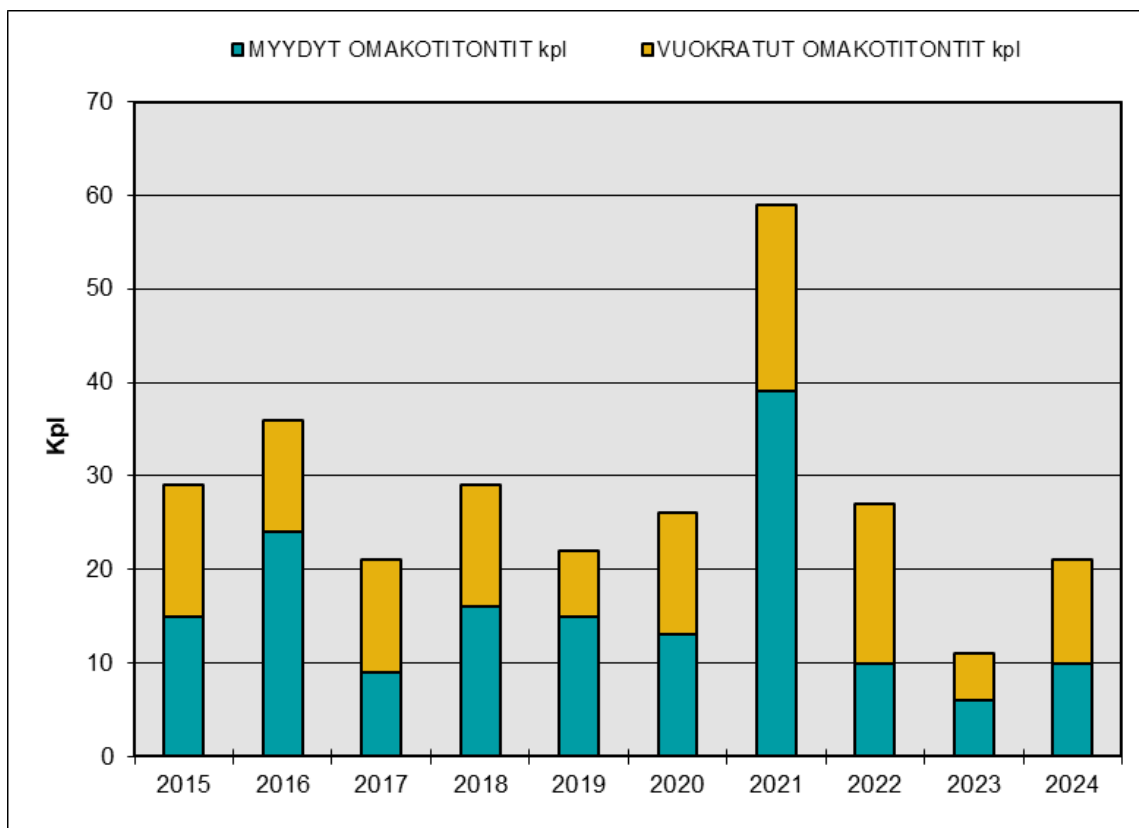
Kysynnän edellyttäessä sekä kuntatekniikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voivat luovutusmäärät olla korkeampiakin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja siten tontinluovutusmääriin. Tontteja luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon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

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on viimeisen 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin noin 135 asuntoa vastaava tonttimäärä (keskimäärin 3 tonttia / vuosi). Vuosina 2015–2024 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuntoina vuosina 2015–2024

Omakotirakentamiseen on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu yhteensä 281 tonttia (keskimäärin 28 tonttia vuodessa). Vuosina 2015–2024 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2015–2024

4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen

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

Kerrostalorakentaminen sijoittuu lähivuosina pääosin keskusta-alueelle. Kaupunginvaltuuston vuonna 2024 hyväksymässä keskustan kehittämisen viitesuunnitelmassa on priorisoitu ja aikataulutettu keskustan täydennysrakentamiskohteita. Merkittävimmät alueet ovat Hangonsilta, Tehtaankulma, HYK:in kortteli, Aseman koulun alue, Koritsoonin alue, Sandelininkatu, Urakansuu, Tallimiehenkatu ja Sveitsin-Härkävehmaan alue. Rivitalorakentaminen puolestaan kohdistuu Metsäkaltevan alueelle. Alla olevassa luettelossa on merkittävimpiä lähivuosisien asuntorakentamisen kohteita.

- Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin (1B) asemakaavoitus on valmistunut. Alueelle rakentuu lähivuosina (2025 – 2030) noin 550 asuntoa ja ensimmäinen tontti luovutettiin vuonna 2024 ja ensimmäinen kerrostalo valmistuu vuonna 2025.
- Tehtaankulma I alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keväällä 2014. Alueen viimeiset 3 tonttia on luovutettu 2022, joista ensimmäisen valmistui vuonna 2023 ja toisen rakentaminen alkoi alkuvuonna 2023. Viimeisen tontin osalta rakentaminen alkanee vuonna 2026. Näille kolmelle tontille tulee yhteensä noin 150 asuntoa.
- Tehtaankulma II kuntatekniikkaa on toteutettu vuonna 2022. Tontin luovutuksen piiriin on tullut arviolta noin 270 asuntoa vastaava tonttimäärä.
- HYK:in korttelin asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa kesällä 2024. Kaavasta valitettiin ja valitus on hallinto-oikeudessa hylätty. Alustavien suunnitelmien mukaisesti alueelle sijoittuisi sekä palvelusasumista että tavallista asumista yhteensä noin 160 asuntoa.
- Metsäkaltevan alueella on useita kerros- ja rivitalotontteja valmiin kuntatekniikan piirissä. Alueelle on valmistunut jo useita kerrostaloja, josta viimeisin valmistui 2023 (valtion tukemia asumisoikeusasuntoja). Alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- Keskustaajaman alueella on käynnissä täydennysrakentamiskohde yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla (Salonkatu, Hyvinkäänkatu, Uudenmaankatu). Alueelle on tulossa yhteensä noin 160 asuntoa neljään kerrostalokohteeseen, joista kaksi on valmistunut. Rentton alueen asuntorakentaminen ei toistaiseksi ole käynnistynyt.
- Näiden lisäksi on keskusta-alueelle suunnitteilla useampia täydennysrakennuskohteita, joista on tarkeempaa tietoa keskustan kehittämisen viitesuunnitelmassa. Täydennysrakennuskohteet tiivistävät yhdyskuntarakennetta, hyödyntävät olemassa olevaa infraa ja lisäävät asumisvaihtoehtoja. Lisäksi täydennysrakentaminen muodostaa määrällisesti merkittävän osan kaupungin asuntotuotannosta.

4.2. Omakotirakentaminen

- *"Omakotirakentamista toteutetaan lähivuosina Metsäkaltevan alueelle"*

Seuraavina vuosina omakotitonttien luovutukset painottuvat edelleen Metsäkaltevan alueelle, jotta alueelle tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää ja että alueelle syntyisi edellytykset palveluiden sijoittumiselle. Omakotirakentamisessa varaudutaan siihen, että omakotirakentajille voidaan tarjota rakennettavaksi noin 50 tonttia vuosittain. Viimeisten kolmen vuoden aikana tontteja on luovutettu vuosittain noin 20 kappaletta.

Seuraavan kolmivuotisjakson aikana rakennettavaksi tarjottavat omakotitontit:

vuosi	alue	kpl	kustannusvaikutukset	tulot
2025	Aiemmat alueet	5	-	0,2 milj. €
	Kravunlaakso I	15	-	0,6 milj. €
2026	Kravunlaakso I	15	-	0,6 milj. €
	Kravunlaakso II	5	1,70 milj. €	0,2 milj. €
	Pienet tontit	8	0,5 milj. €	0,4 milj. €
2027	Kravulaakso I	3		0,1 milj. €
	Kravunlaakso II	31	1,10 milj. €	1,40 milj. €
	Pienet tontit	6		0,3 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 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 Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen 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 sekä yhteisöllisyyttä tukevien palvelujen syntymistä.

Erityisryhmien asumisen ratkaisuja etsitään ja edistetään yhteistyössä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja alueen kuntien kanssa. Yhteistyö on viime vuosina tiivistynyt ja työskentely on säännönmukaista erikseen nimetyssä työryhmässä, jossa on edustus seudun kunnista ja hyvinvointialueelta.

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. Saatavilla olevat resurssit tarkoittavat mm. sopivaa maavarantoa, kaavoitusta, infran rakentamisedellytyksiä sekä henkilöstöresursseja. 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 kuntatekniikan yleissuunnittelu tehtäisiin yhtä aikaa asemakaavoituksen kanssa. Kuntatekniikan 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 kuntatekniikan suunnitteluun ja toteuttamiseen jää riittävästi aikaa. Lähimpien vuosien asuntorakentamisalueilla maanomistus on pääosin kaupungilla. Elinkeinoelämän tarpeisiin osoitettavan maavarannon hankkimiseen on viime vuosina kiinnitetty huomiota ja keskeisiä tulevia elinkeinoalueita on saatu hankittua kaupungin omistukseen. 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 sekä elinkeinoelämän tarpeisiin. 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 ja kaavassa on osoitettu merkittäviä asuntorakentamismahdollisuuksia alueelle.

Asemakaavoituksella luodaan toteuttamisedellytykset asuntorakentamiselle. Asemakaavavarantoa tulee olla useamman vuoden tarpeisiin. Asemakaavan laatimiseen on syytä varata kohteesta riippuen 1–3 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.

➤ *"Kuntatekniikan rakentamiseen varaudutaan"*

Kuntatekniikan 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 3,7...5,5 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat noin 30 000...47 000 €/omakotitontti (110...200 €/kerros-m²) ja noin 5000...12 000 €/rivi- tai kerrostaloasunto (85...165 €/kerros-m²). Kustannuserojen ja määrärahatarpeen vuosittaiseen vaihteluun vaikuttaa luovutettavan alueen sijainti ja etäisyys muusta yhdyskuntarakenteesta sekä rakennettavan alueen maaperän soveltuvuus rakentamiseen. Kuntatekniikan 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.

Kuntatekniikan rakentamistarvetta arvioitaessa on otettava huomioon myös yritysalueiden edellyttämä kuntatekniikka. Ydinkeskustan ja liikenneverkon kehittäminen vaatii myös kuntatekniikalta merkittävää panostusta. Lisäksi on huolehdittava vanhojen asuinalueiden kuntatekniikan saneerauksesta.

➤ *"Palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin on varauduttava"*

Uusien alueiden perusinfran rakentamiskustannusten lisäksi tulee varautua kuntatekniikan 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. 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 2000 asunnolle, joista vajaan 1700 asuntoa on valmiin kuntatekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Hangonsillan alueella, Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Näiden lisäksi lähivuosina pääosin keskusta-alueelle laadittavat asemakaavat mahdollistavat laskennallisesti arviolta noin 2800 kerrostaloasunnon toteuttamisen tulevien vuosien aikana.

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen kerros- ja rivitalotonttivaranto riittää tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 8 vuoden tarpeisiin ja vireillä tai vireille tulevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien yli 15 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti valmiin kuntatekniikan piirissä oleva tonttivaranto riittää noin 6-7 vuoden tarpeisiin.

6.2 Omakotirakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan omakotirakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 332 tonttia. Vireillä olevilla tai vireille tulevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 91 omakotitonttia. Tonttivaranto keskittyy Metsäkaltevan alueen lisäksi Nummenmäkeen. Seuraavina vuosina omakotitonttien luovutukset painottuvat edelleen Metsäkaltevan alueelle, jotta alueelle tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää täysimääräisesti ja että alueelle syntyisi edellytykset palveluiden sijoittumiselle. Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen omakotitonttivaranto riittää tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 6-7 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien noin 9 vuoden tarpeisiin. Valmiin kuntatekniikan piirissä oleva omakotitonttivaranto riittää nykyisillä luovutusmäärillä noin 2 vuoden tarpeisiin.

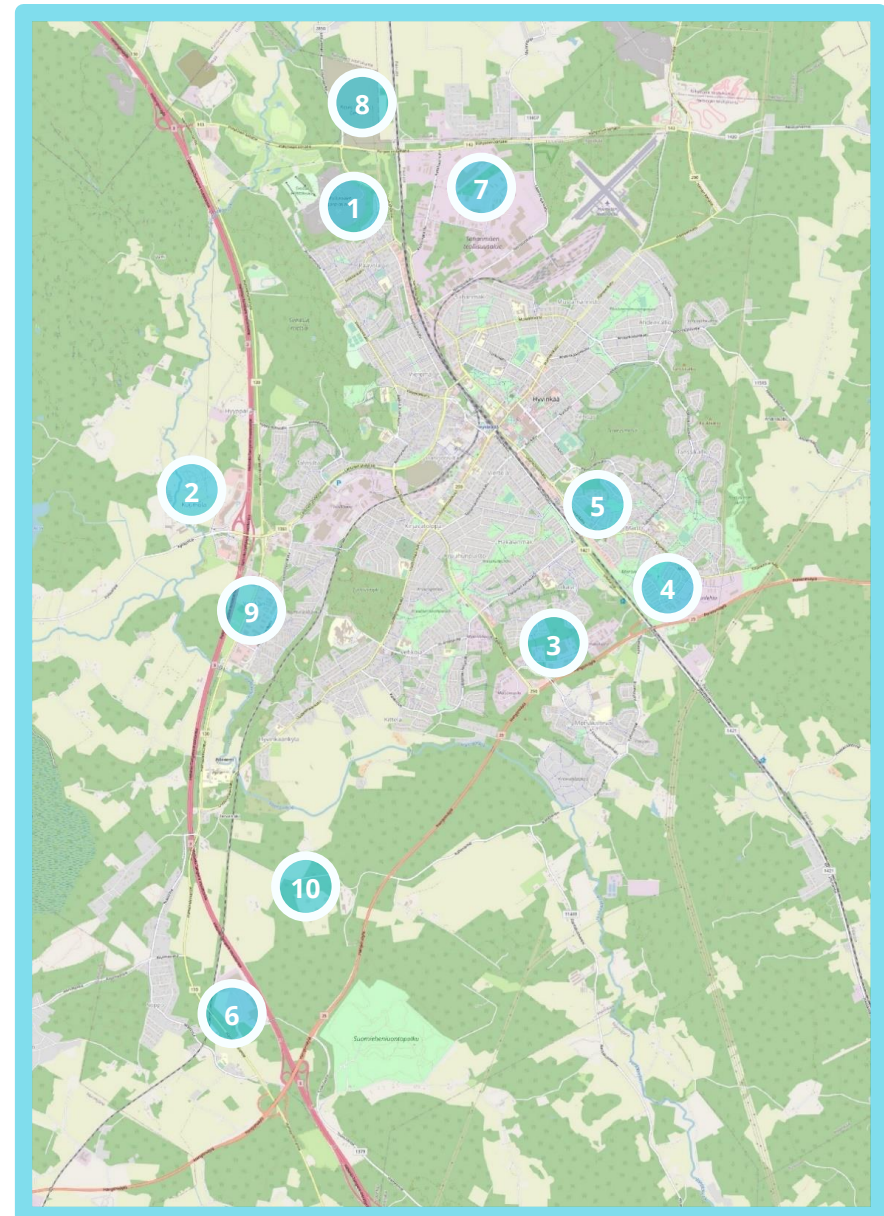
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

- *"Hyvinkäällä on monipuolinen ja houkutteleva yritystonttitarjonta"*
- *"Teemme tiivistä yhteistyötä yritysten kanssa. Työpaikat ovat kaupunkimme elinvoimaisuuden edellytys."*

Hyvinkään monipuoliset työpaikka- ja yritysalueet sijaitsevat eri puolilla keskustajamaa. Kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla tonttialueita yritysten tarpeisiin **noin 37 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta **noin 125 000 kem2**.

Merkittäviä jo rakentuneita työpaikka- ja yritysalueita ovat Sahanmäen, Hiiltonmon ja Veikkarin alueet. Kaupungilla ei näillä alueilla juurikaan ole tyhjiä tontteja. Oheisessa kartassa on osoitettu Hyvinkään yritysalueet. Potentiaalisia tulevaisuuden kehityskohteita ovat esimerkiksi alueet, joilta on hyvät yhteydet Helsingin suuntaan, kuten yleiskaavan osoittamat laajennusalueet pääosin moottoritien ja VT25 alueilla.

1. ANTINSAARI
2. SVEITSIN PORTAALI
3. HAKALALLIO/METSÄKALTEVA
4. MARTINLEHTO
5. MARTINNIITTY
6. KALLIONOPPO
7. SAHANMÄKI
8. KEHÄTIEN YRITYSALUE
9. VEIKKARI / VT 3
10. UUSI YRITYSALUE / VT25



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 kuntatekniikka 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.

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. liikennepalveluasemia, huonekaluliikkeitä, autokauppoja, Lidl, Jula, K-Rauta ja Hankkija.

Alueelle on toteutettu asemakaavan mukainen kuntatekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa tilaa vaativalle kaupalle osoitettua tonttialuetta yhteensä **noin 2,5 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 9 000 kerrosneliömetriä**.

Lisäksi alueella on keväällä 2023 valmistunut asemakaavan muutos, jolla on tonttialuetta noin **3 hehtaaria** ja rakennusoikeutta noin **9000 kerrosneliömetriä**.

HAKAKALLIO / METSÄKALTEVAN SILTA

Alue sijaitsee keskustaajaman eteläpuolella noin 3,5 km etäisyydellä keskustasta. Liikenne yhteydet 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 ja Onninen.

Alueella on valmis kuntatekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa tonttialuetta tilaa vaativalle kaupalle ja osittain toimistoille yhteensä **noin 8 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 26 000 kerrosneliömetriä**.

MARTINLEHTO / MARTINNIITY

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

Alueella on valmis kuntatekniikka. Alueella on käyttöönotettavissa tonttialuetta teollisuus-, varasto- ja toimistorakentamiselle **noin 6,5 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 20 000 kerrosneliömetriä**.

Martinniityn yritysalue sijaitsee Sillankorvankadun varressa noin 1,7 km etäisyydellä keskustasta. Alueella on valmis kuntatekniikka. 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, LIIKEKIINTEISTÖT I JA II

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

Alueen 1. asemakaava valmistui 2021. Alueelle on rakentunut Motonetin ja Bilteman myymälät. Alueen 2. asemakaava valmistui vuonna 2024. Alueelle on mahdollista rakentaa **noin 15.000 kerrosneliömetriä** tilaa vaativalle kaupalle.

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).

Alueelle rakentuu parhaillaan Onnisen ja K-Auton logistiikkakeskus, logistiikkakeskuksen ensimmäinen vaihe on yli 80.000 kerrosneliömetriä ja se otetaan käyttöön vuonna 2025. Toisen vaiheen toteuttamiseen on rakennusoikeutta noin 40.000 kerrosneliömetriä.

VT25 VARSI - uusi elinkeinoalue

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, jossa alue on pääosin osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Kaupunki on hankkinut merkittäviä maa-alueita, maanhankintaa alueella jatketaan edelleen. Alueen käyttöönotto vaatii maanhankinnan lisäksi asemakaavoituksen ja investointeja alueen käyttöön ottamiseksi. Alueen kehittämisen suunnittelu on käynnistynyt.

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 keskusuuria yrityksiä. Kaupungilla on Lääninrajankadun varressa tarjolla kaksi vapaata tonttia, yhteensä noin **1,8 hehtaaria**, joilla rakennusoikeutta on noin **9.000 kerrosneliömetriä**.

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 muun elinkeinotoiminnan ohella merkittävä ajoneuvokaupan keskittymä.

KALLIONOPPO

Kallionopon alue sijaitsee Hyvinkää eteläisessä moottoriteliittymässä. Alueen koko on noin 30 hehtaaria ja alueesta on muodostunut logistiikan keskittymä. Alueella toimii Ahlsell. Alueella on vapaana yksi pienehkö tonttialue. Alueen eteläpuolelle on yleiskaavassa osoitettu laajenemisaalue.

ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUSOHJELMA SEKÄ ASUNTOMÄÄRÄT 2025-2034

KAUPUNGIN TONTIT																		(kadut+puistot+vesihuolto)						
	OMAKOTITONTIT								KERROS- JA RIVITALOTONTIT										Kuntatekniikan ajoitus ja					
	Tontteja	Luov.ennuste (tontteja)							Tontteja		as	Luov. ennuste (asuntoja)							kustannukset (1 000 euroa)					
		kpl	2025	2026	2027	2028	29-31	32-34				myöh	kpl	k-m²	as	2025	2026	2027	2028	29-31	32-34	myöh	2025	2026
1. Varattuna																								
- Tehtaankulma I									1	2 680	50	50												
- Lehtikorpi									1	1 700	25	25												
- Salonkatu - Uudenmaankatu, VRP									1	2 300	40	40												
yht.	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6 680	115	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kaavoitetut, kunn. tekn. rakennettu																								
- Hangonsilta 1b (1:107)										28 500	550		45	80	160	220			4 200				300	
- HYK (HaO hylännyt valituksen)										9 700	150		50	50	50									
- Suokatu 18, kortteli 451										8 000	140	70	70											
- Kravunlaakso I	37	15	15	3	4				5	7 370	90					40	50		200		200		200	
- Kravunlaaksonkadun pienet tontit	14		8	6																				
- Kravunrinne	1	1							5	5 596	70		20	20	20	20								
- Kravunharju									2	2 900	26				14	12								
- Lehtikorpi									5	10 000	98	20	18		20	20	20							
- Palojoen varsi	2		1	1					1	2 000	25					25								
- Metsäkaltevan keskusta									2	5 200	75				35	40								
- Metsäkaltevan silta									7	12 700	150						70	80						
- Tehtaankulma II									7	17 420	270			40	40	40	150						500	
- Kruununrajatie									2	2 000	25			25										
- Kruununpuistonalue	3	3																						
- Puntuntie	1	1																						
yht.	58	20	24	10	4	0	0	0	36	111 386	1 669	90	203	215	339	417	290	80	4 400		200	300	700	
1-2 yhteensä	58	20	24	10	4	0	0	0	39	118 066	1 784	205	203	215	339	417	290	80	4 400	0	200	300	700	
3. Kaavoitetut, ei kunn. tekniikkaa																								
- Nummenmäki	274					150	124		15	20 880	250						250						9 200	
yht.	274	0	0	0		150	124	0	15	20 880	250	0	0	0	0	0	250	0	0		0		9 200	
1-3 yhteensä	332	20	24	10	4	150	124	0	54	138 946	2 034	205	203	215	339	417	540	80	4 400	0	200	300	9 900	
4. Kaavoitettavat alueet																								
- Aseman koulun alue (02:075)										15 000	230			50	50	100								
- Sandelininkatu (=vanha terveysasema)										10 000	150				50	100								
- Tallimiehenkatu 1 (= ent. Hyrian tontti)										14 000	215				50	165								
- Sveitsi-Härkävehmas										32 000	490				50	150	290							
- Koritsoonin alue										32 000	490					150	340							
- Hangonsilta 1c, asuinalueiden 3. vaihe										21 000	325						150	175					4 000	
- Urakansuun alue, Riihimäenkadun varsi										8 000	120						120							
- Sveitsin lukio, kortteli 764 (08:034)										14 000	215							215						
- Linjala (vanha linja-autoasema)										10 000	150							150						
- Laurean alue										10 000	150							150						
- Keskuskortteli										10 000	150							150						
- Kravunlaakso II	61		5	31	25														2 400				500	
- Metsäkalteva lisä- ja muutosalueet	30					30																		
- Marjamäenkadun alue										12 000	170					170								
yht.	91	0	5	31	25	30	0	0	0	188 000	2 855	0	0	0	0	170	0	0	0	2 400	0	0	500	
5. Muut alueet																								
- Metsäkaltevan itäosa																								
- Metsäkallio																								
- Nikinharju																								
yht.	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	423	20	29	41	29	180	124	0	54	326 946	4 889	205	203	215	339	587	540	80	4 400	2 400	200	300	10 400	

6. SOPIMUSALUEET (Muut kuin kaupungin omistamat tontit)

	OMAKOTITONTIT								YHTIÖMUOTOISESTI TOTEUTETTAVAT TONTIT																
	Tontteja	Alkamisennuste (tontteja)							Tontteja	Valmistumisennuste (asuntoja)															
	kpl	2025	2026	2027	2028	29-31	32-34	myöh	kpl	k-m²	as	2025	2026	2027	2028	29-31	32-34	myöh							
- Salonkatu - Uudenmaankatu, VRP									1	2 050	40			40											
- Kortteli 62 (rentto), AK									1	8 100	120					120									
- Isokylä, AO	12																								
- Ollila, AO / AP	5								1	1 200	10					10									
- Tiilirinne, AP									1	1 100	12			12											
Kravunlaakso I, AO	2																								
yht.	19	0	0	0	0	0	0	0	4	12 450	182	0	0	52	0	130									

Uutta asuntoaluetta rakennettaessa kuntatekniikan (kadut, vesihuolto, puistot ja puistotiet) rakennuskustannukset on ilmoitettu kokonaisuudessaan. Viimeistelytyöt (päälystys- ja vihertyöt yms) tehdään yleensä 2–3 vuoden viiveellä, sitten kun alueen tontit ovat pääosin rakentuneet. Viimeistelytyöiden osuus kokonaiskustannuksista on noin 25–35 %.

Asuntojen määrät ovat 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.