

Maankäytön toteuttamishjelma 2026–2035



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 2024–2050.....	6
2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus).....	8
3. TONTINLUOVUTUS JA ASUNTOTUOTANTO HYVINKÄÄLLÄ	8
3.1 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta.....	8
3.2 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto	9
3.3 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset	9
4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN.....	10
4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen	10
4.2. Omakotirakentaminen.....	11
4.3. Erityisryhmien asuminen.....	11
5. TARVITTAVAT RESURSSIT	11
6. ASUNTOTONTTIVARANTO	13
6.1 Kerros- ja rivitalorakentaminen	13
6.2 Omakotirakentaminen.....	13
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO.....	14

Ohjelman lopussa:

Taulukko, Asuntotonttien luovutusohjelma sekä asuntomäärät ja luovutusohjelma kartta-aineistona.

Kansi: Ilmakuva Hyvinkään keskustasta

1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ

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

Maankäytön toteuttamishjelman 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 hyväksytyt 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-suunnitelmaan 2023, joka hyväksyttiin loppuvuodesta 2023.

Maankäytön toteuttamishjelma 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 toteuttamishjelman 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 toteuttamishjelma on luonteeltaan ohjeellinen ja sitä tarkistetaan vuosittain. Maankäytön toteuttamishjelman 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 toteuttamishjelman valmistelusta ovat vastanneet:

kaupunkikehitysjohtaja Marko Kankare
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen
suunnittelupäällikkö Kari Pulkkinen
elinkeinopäällikkö Jyrki Käki
strategiapäällikkö Taru Härkönen
maanmittausinsinööri Mika Alastalo
liikenneinsinööri Kimmo Kiuru
yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist

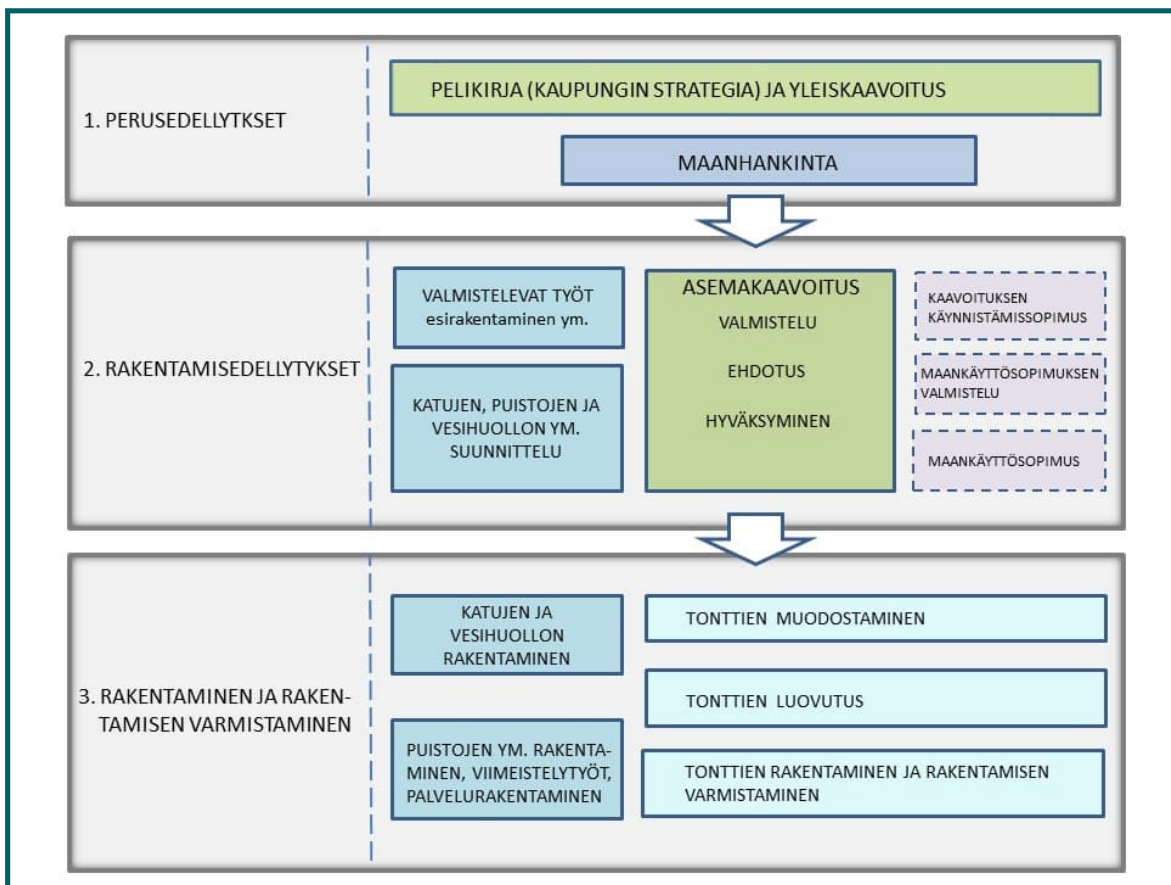
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

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 merkittäväällä tavalla vaikuttaa tonttitarjontaan tehokkaasti järjestetyllä maankäytön toteuttamisprosessilla.

Maankäytön toteuttamisprosessi on ajallisesti pitkä ja monivaiheinen, ja siihen kytkeytyy useita kaupungin sisäisiä ja ulkoisia toimijoita. Prosessin ajallinen kesto vaihtelee vuosista vuosikymmeniin, ja sitä tahdittavat muun muassa maanomistus, asuntorakentamisen volyymit ja suhdannetilanne, elinkeinoelämän tarpeet 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 Pelikirjaan (kaupunkistrategia), yleiskaavaan, kaupungin maanhankintaan ja asumisen linjauksiin.

Pelikirja

Hyvinkään Pelikirja vuosille 2023–2027 hyväksyttiin huhtikuussa 2022, ja se on ohjannut ohjelman valmistelua vuodesta 2023 lukien.

Pelikirjan avulla Hyvinkään kaupunki kertoo

- » Mitä asioita kaupunki toiminnallaan tavoittelee
- » Mitä asioita tulevina vuosina halutaan painottaa ja
- » Mitä kaupunki aikoo tehdä tulevaisuuden päämäärien saavuttamiseksi

Maankäytön kehittäminen ja toteuttaminen liittyvät olennaisena osana Pelikirjan kärkiin. Kärkihankkeista erityisesti monimuotoinen asuminen ja elinvoimaiset kylät, kehittyvä kaupunkikeskusta ja Business Hyvinkää ovat kokonaisuuksia, joiden toteuttamisessa maankäytön kehittämisellä on merkittävä rooli. Kärkihankkeiden kautta lisäämme Hyvinkään houkuttelevuutta ja elinvoimaa tarjoamalla monipuolisia asumisen ja yrittämisen mahdollisuuksia nykyisille ja tuleville asukkaille ja yrityksille. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maaliskuussa 2026 Pelikirja 3.0, joka ohjaa maankäytön toteuttamisohjelman valmistelua vuoden 2026 jälkeen.

Yleiskaavoitus

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 suunnitelmalliselle ja tehokkaalle tonttutuotannolle.

Maanhankinta

Kaupungin tonttutuotannon edellytyksiin vaikuttaa merkittävästi, kuinka maanhankinnassa onnistutaan. Kaupunki on pitkäjänteisesti hankkinut maa-alueita omistukseensa yleiskaavan mukaisilta yhdyskuntarakenteen laajenemisalueilta. Onnistunut maanhankinta tukee ja vahvistaa kaupungin tonttutuotantoa. 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.

Asumisen linjaukset

Kaupungistumiskehitys on viime vuosikymmeninä ollut erityisesti suurilla kaupunkialueilla nopeaa ja asumismieltyyksissä ja -tarpeissa on tapahtunut muutoksia. Kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntorakentaminen on ollut 2000-luvulla viikasta lukuun ottamatta viimeistä 4 vuotta. Rakentaminen on voimakkaasti painottunut kerrostaloasuntoihin, jotka tukeutuvat hyviin kulkuyhteyksiin. Tämän suuntauksen ennustetaan jatkuvan. Pientalorakentamisen volyymit ovat puolestaan olleet viime vuosina laskusuunnassa.

Myös Hyvinkäällä asuntorakentaminen on viime vuosina painottunut kerrostaloasuntoihin ja pientalorakentamisen määrä on laskenut. Vanhusväestön määrä kasvaa tulevina vuosina merkittävästi ja heidän asumistarpeisiinsa on kiinnitettävä huomiota, kuten myös muiden erityisryhmien asumistarpeisiin. Tämän osalta tehdään tiivistä yhteistyötä KeuSoten kanssa.

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. Asumisen linjausten päivittäminen on käynnistynyt ja tarkoituksena on saattaa päivitetty Asumisen linjaukset kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2027 aikana.

2.1.2. Rakentamisedellytykset

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 aikaan saamiseksi.

2.1.3. Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen

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

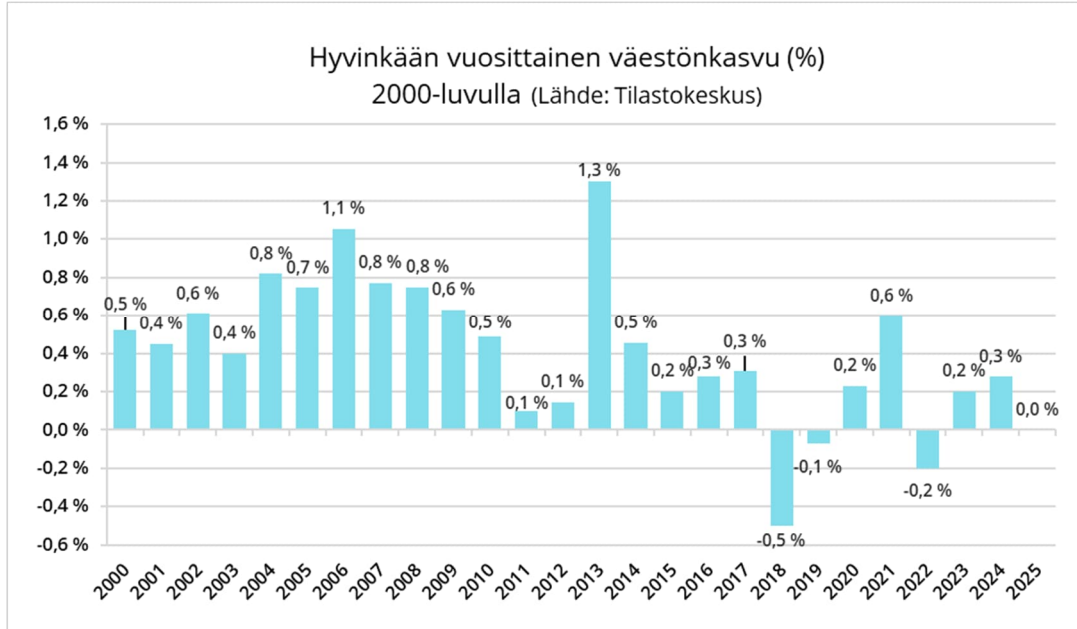
Tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja kuntatekniikan rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Tonttien luovuttamisen lisäksi kaupungin on huolehdittava siitä, että rakentajille luovutetut tontit tulevat rakennetuiksi kohtuullisessa aikataulussa. Tonttien kohtuullisen nopealla 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 viimeistelytyöt saataisiin valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa.

2.2. Väestönkehitys ja väestösunnite 2024–2050

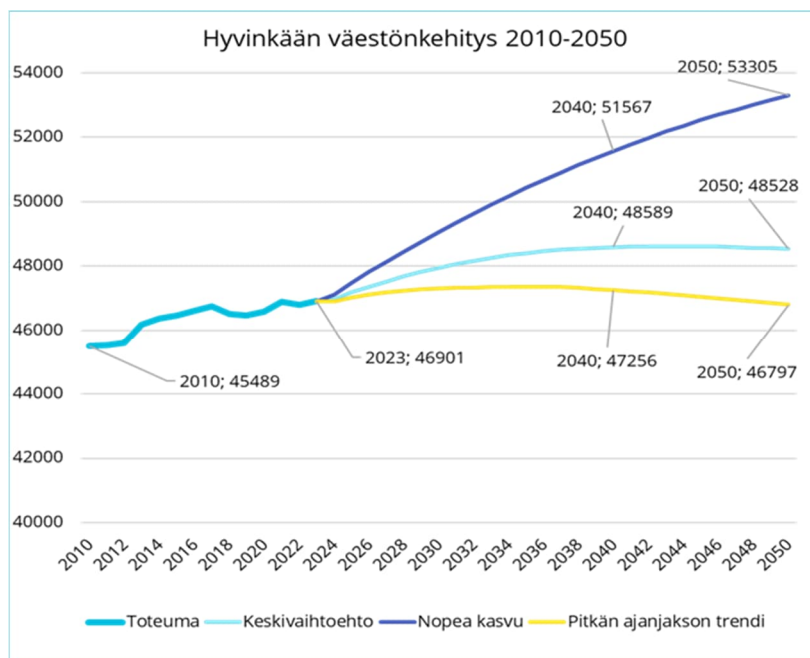
Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:nneksi suurin kunta vuoden 2025 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 650 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,1 prosenttia vuodessa. Vuoden 2025 lopussa Hyvinkäällä oli 47 031 asukasta. Väestömäärä säilyi samana edellisvuoteen nähden.

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 väestönmuutos (%) vuosina 2000–2025. Lähde: Tilastokeskus.

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.

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)

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (jäljempänä MAL-sopimus) perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun kehittämistä. MAL-sopimuksessa on kuvattu tavoitellut vuodelle 2035, kehityspolut ja tarvittavat toimenpiteet vuosille 2024–2027 tavoitteisiin pääsemiseksi. Sopimuksen keskeisenä lähtökohdiana 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 korkotuki-tuotannon osuus kokonaistavoitteesta on 20 % vuodessa. MAL-suunnitelman 2027 laatiminen on käynnissä, ja se on tarkoitus hyväksyä MAL-sopimusneuvottelujen pohjaksi keväällä 2027.

3. TONTINLUOVUTUS JA ASUNTOTUOTANTO HYVINKÄÄLLÄ

3.1 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta

Kerrostalotontit

Hyvinkäällä kerrostalotonttien kysyntä oli 2010-luvulla ja vielä 2020-luvun alkuvuosina kohtuullisen hyvällä tasolla. Vuonna 2022 asuntomarkkinoilla tapahtui selvä käänne huonompaan suuntaan, ja asuntorakentaminen on ollut siitä saakka hyvin vähäistä. Tämä on johtanut siihen, että myös tonttien kysyntä on tästä syystä ollut vuoden 2022 jälkeen vähäistä, ja rakennusliikkeet ovatkin viivästyttäneet uusien asuntokohteiden aloituksia. Edelleenkin ei ole kovin positiivisia merkkejä siitä, että asuntorakentaminen lähtisi merkittävästi kasvamaan vuoden 2026 aikana.

Viime vuosina kerrostalotonttien kysyntä on Hyvinkäällä pääosin kohdistunut ydinkeskustan alueelle. Kaupungilla on kohtuullisen hyvä kerrostalotonttien tarjonta keskusta-alueella ja lähivuosina tonttitarjontaa on tarkoitus vahvistaa keskusta-alueelle. Kaupungin kasvun ja elinvoiman vahvistamisen näkökulmasta onkin tärkeää varmistaa, että kaupungissa on hyvillä sijainneilla tarjolla tontteja kysyntää vastaavalle asuntorakentamiselle.

Tonttien kysyntä valtion tukemaan asuntotuotantoon on Hyvinkäällä jatkunut melko tasaisena, ja kaupunki on kyennyt tarjoamaan rakentamismahdollisuuksia valtion tukemalle tuotannolle. Muutokset valtion tuomassa tuotannossa ovat kuitenkin lisänneet epävarmuutta ARA-rakentamisen tulevaisuudesta.

Pientalotontit

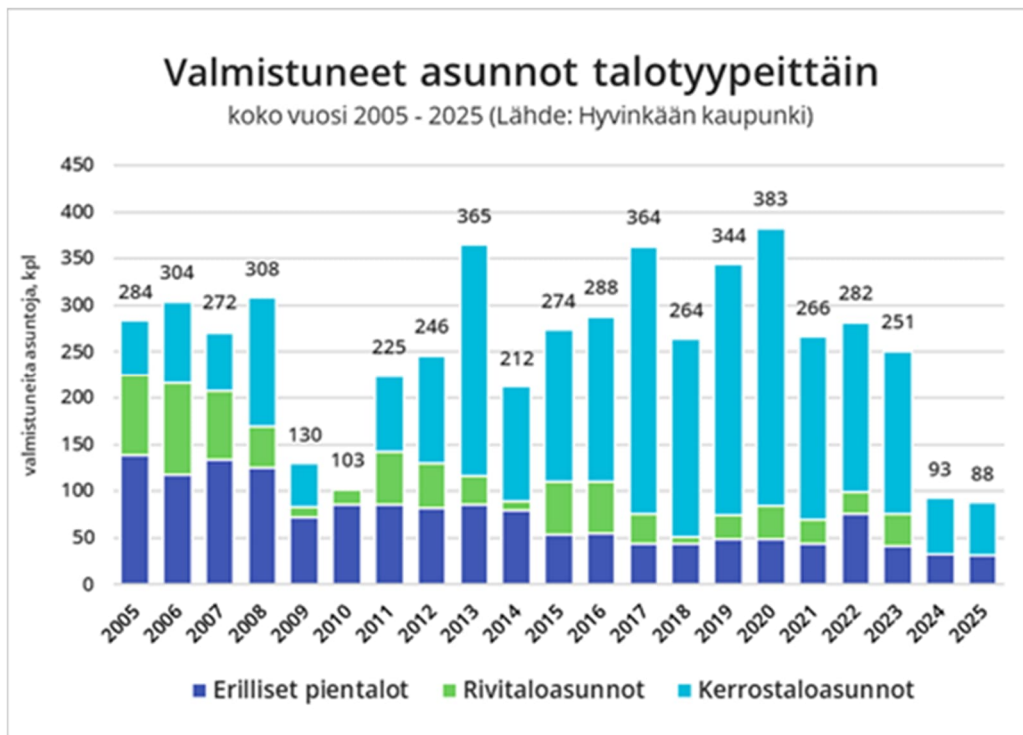
Omakoti- ja rivitalotonttien kysyntä on vuoden 2022 syksystä lähtien selvästi vähentynyt merkittävästi heikon yleisen taloustilanteen, lainakorkojen nousun ja rahoituksen saannin vaikeutumisen takia.

Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on määrällisesti hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossakin kiinnitettävä huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle.

3.2 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

Maankäytön toteuttamishjelman lähtökohtana on, että Hyvinkäälle valmistuisi 400 asuntoa vuosittain MAL-suunnitelman tavoitteiden mukaisesti. MAL-sopimuskauden 2024–2027 asuntotavoite Hyvinkään osalta on siten yhteensä 1600 asuntoa. Tavoitteena on, että MAL-sopimuksen mukaisesti asuntokannan monipuolisuuden ja asuntomarkkinoiden toimivuuden varmistamiseksi toteutetaan vapaarahoitteisen asuntotuotannon lisäksi valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Alla olevissa kaavioissa on esitetty valmistuneet asunnot Hyvinkäällä vuosina 2005–2025. Kyseisellä tarkastelujaksolla asuntotuotannon kokonaismäärässä on ollut melko suurta vuosittaista vaihtelua. Kun tarkastellaan viimeisen 10 vuoden asuntotuotannon kokonaismäärää, vuosien 2016–2025 aikana on valmistunut yhteensä 2623 asuntoa eli keskimäärin 262 asuntoa vuodessa. Tällä ajanjaksolla valmistuneista asunnoista on ollut kerrostaloasuntoja noin 72 %, rivitaloasuntoja noin 10 % ja omakotitaloja noin 18 %. Kerrostaloasuntojen osuus on viime vuosina ollut selvässä kasvussa ja rivi- ja omakotitaloasuntojen osuus on vastaavasti ollut laskussa.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2005–2025

3.3 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

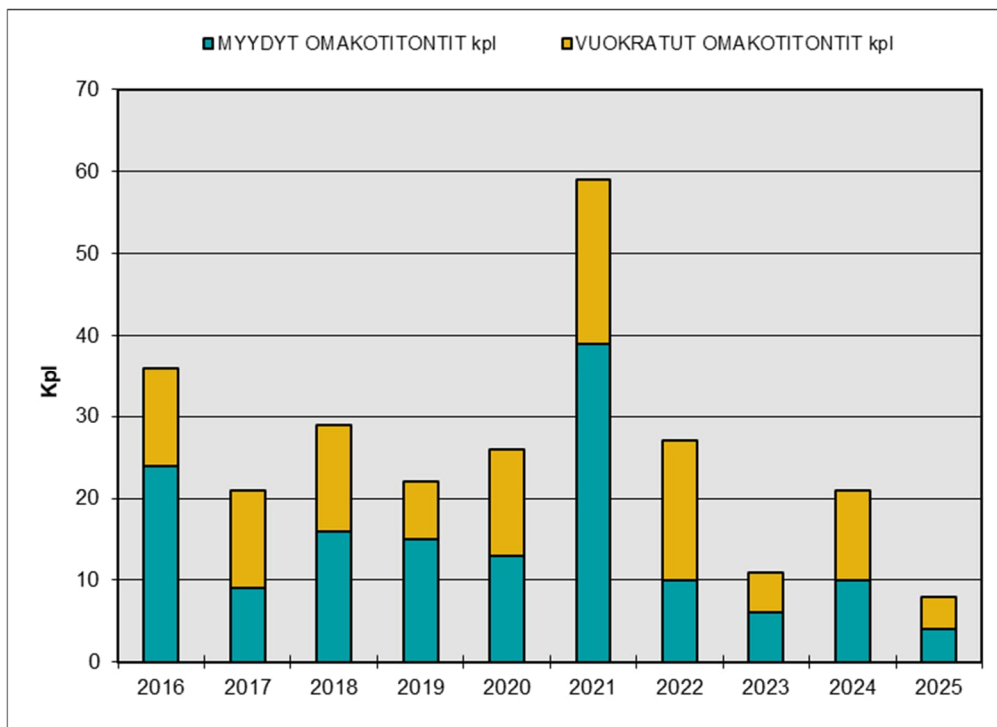
Tonttien luovutuksessa lähtökohtana on ollut, että vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta noin 70–75 % rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille ja noin 25–30 % rakentuisi maankäyttösopimusalueille sekä muille yksityisessä omistuksessa oleville alueille. Näin ollen 400 asunnon vuosittaisesta tavoitteesta 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.

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on viimeisen 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin noin 125 asuntoa vastaava tonttimäärä (keskimäärin 3 tonttia/vuosi). Vuonna 2025 luovutettiin ainoastaan yksi pieni rivitalotontti. Kerros- ja rivitalotonttien luovutusmäärät ovat viime vuosina olleet hyvin alhaisia. Erityisesti tämä on johtunut hankalasta asuntorakentamisen tilasta koko Suomessa.

Omakotirakentamiseen on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu yhteensä 258 tonttia (keskimäärin 26 tonttia vuodessa). Vuosina 2016–2025 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 2. Myös omakotitonttien luovutusmäärät ovat viime vuosina olleet hyvin alhaisia.



Kaavio 2: Luovutetut omakotitontit vuosina 2016–2025

4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen

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 pääosin Metsäkaltevan alueelle. Alla on lueteltu merkittävimpiä lähivuosien asuntorakentamisen kohteita.

- Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin (1B) asemakaavoitus on valmistunut. Alueelle rakentuu lähivuosina (2027 – 2030) noin 550 asuntoa ja ensimmäinen tontti luovutettiin vuonna 2024 ja ensimmäinen kerrostalo on valmistunut vuonna 2025.
- Tehtaankulma I alueelta on viimeiset 3 tonttia luovutettu vuonna 2022, joista kaksi on rakentunut valmiiksi. Viimeisen tontin osalta rakentaminen alkanee vuonna 2027. 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 ja alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- HYK:in korttelin tonttien luovuttamisesta on päätetty kaupunginvaltuustossa maaliskuussa 2026. 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. Täydennysrakennuskohteet tiivistävät yhdyskuntarakennetta, hyödyntävät olemassa olevaa infraa ja lisäävät asumisvaihtoehtoja. Täydennysrakentaminen muodostaa määrällisesti kohtuullisen merkittävän osan kaupungin asuntotuotannosta.

4.2. Omakotirakentaminen

Lähivuosina omakotirakentaminen ja 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.

4.3. Erityisryhmien asuminen

Vanhusväestön määrä kasvaa tulevina 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.

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

Asuntotuotantoon luovutettavat tontit syntyvät pitkän tonttutuotantoprosessin tuloksena. Prosessin sujuvuuden varmistamiseksi on huolehdittava resurssien riittävydestä kuten riittävää maavarantoa, kaavoitusta, infran rakentamedellytyksiä 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.

Maanhankinnan turvaaminen

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.

Kaavavarannon turvaaminen

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. Asemakaavavaranottoa 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 samaan aikaan maankäytön toteuttamisohjelman kanssa.

Kuntatekniikan rakentaminen

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 järjestäminen

Uusien alueiden perusinfra rakentamiskustannusten lisäksi tulee varautua 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 rakentamisen nopeus vaikuttaa myös joukkoliikenteen taloudellisiin toimintaedellytyksiin.

6. ASUNTOTONTTIVARANTO

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 noin 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 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 nykyisen kaltaisella kysynnällä noin 2-3 vuoden tarpeisiin.

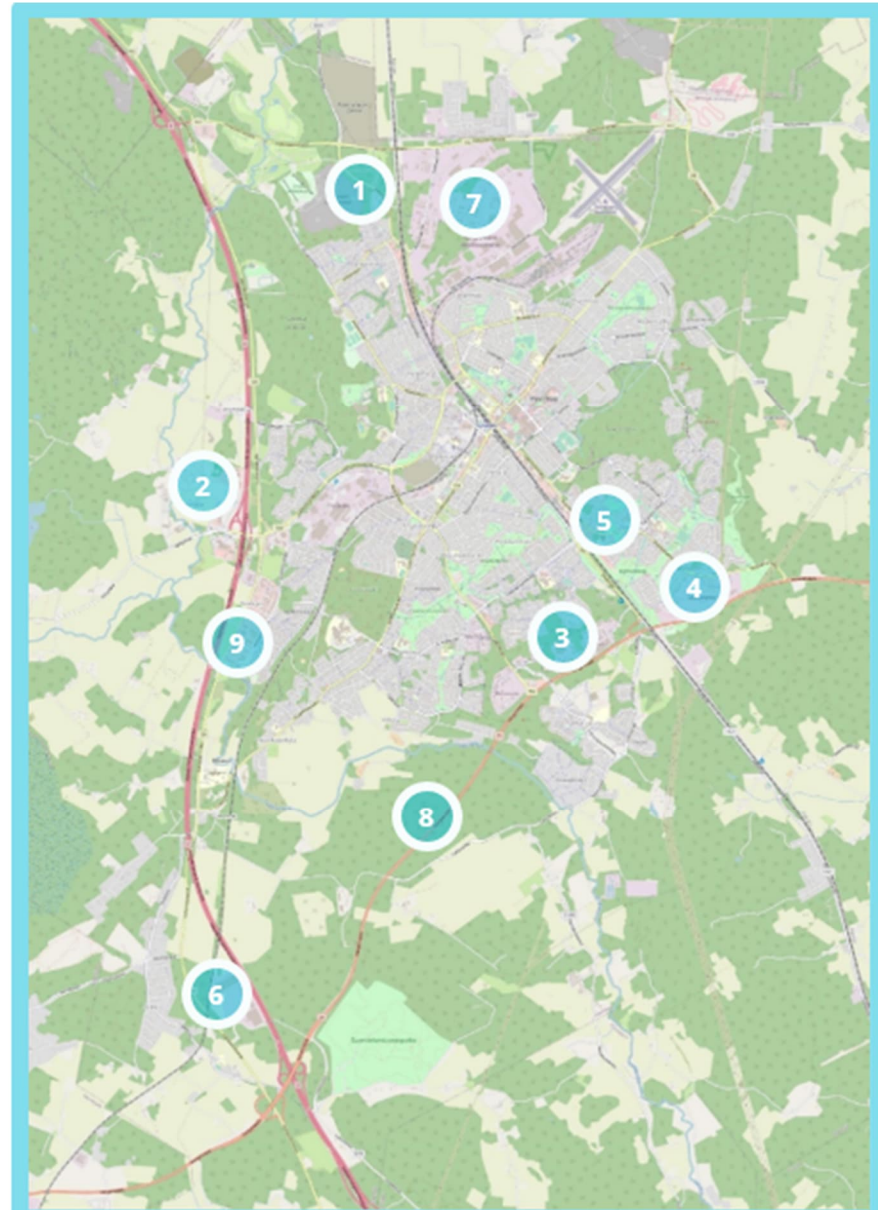
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

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

Hyvinkään monipuoliset työpaikka- ja yritysalueet sijaitsevat eri puolilla keskustaajamaa. Kaupungilla on tällä hetkellä tarjolla tonttialueita yritysten tarpeisiin noin 35 hehtaaria, joilla on rakennusoikeutta noin 125 000 k-m².

Merkittäviä jo rakentuneita työpaikka- ja yritysalueita ovat Sahanmäen, Hiilton ja Veikkarin alueet. Kaupungilla ei näillä alueilla juurikaan ole tyhjiä tontteja. Oheisessa kartassa on osoitettu Hyvinkään yritysalueet. Tulevaisuuden kehityskohteita ovat 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. WELL BUSINESS PARK
9. VEIKKARI / VT



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 moottoritille (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 kerrosneliometriä**. 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 kerrosneliometriä**.

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

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 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 kerrosneliometriä**.

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 4,8 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 15 000 kerrosneliometriä**.

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 kerrosneliometriä**.

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 vuonna 2021. Alueelle on rakentunut Motonetin ja Biltteman myymälät. Alueen 2. asemakaava valmistui vuonna 2024. Alueelle on mahdollista rakentaa **noin 15 000 k-m²** tilaa vaativalle kaupalle.

WELL BUSINESS PARK - uusi elinkeinoalue vt 25

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 kehittäminen ja 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 monipuolinen 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 **1,8 hehtaaria**, joilla rakennus-oikeutta on noin **9 000 k-m²**.

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

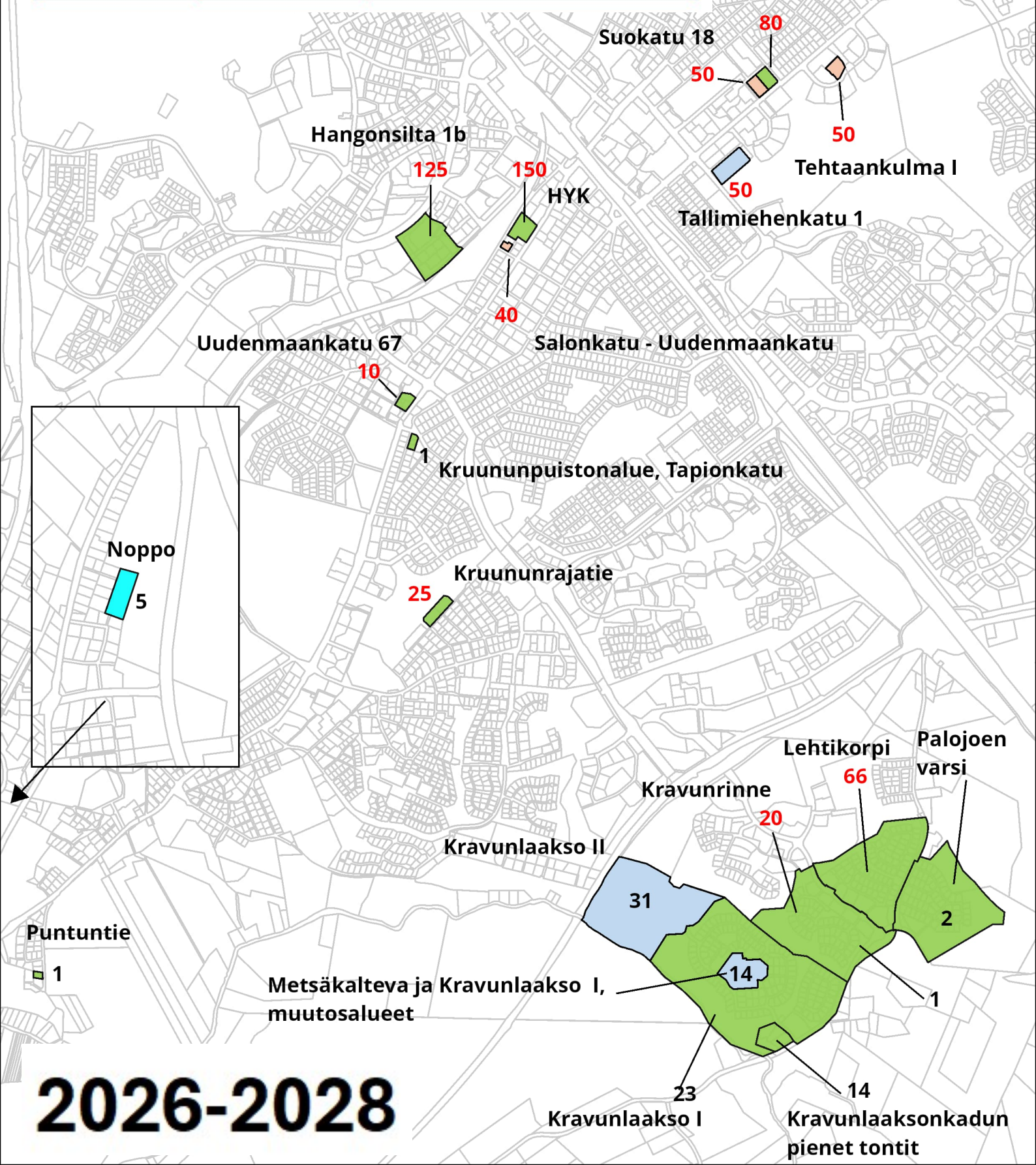
Veikkarin alue sijaitsee vanhan 3-tien ja Helletorpankadun rajaamalla alueella. Alueen koko on noin 35 hehtaaria ja alueesta on muodostunut muun elinkeinotoiminnan ohella merkittävä ajoneuvokaupan keskittymä.

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 pohjoispuolelle on käynnistetty noin 30 hehtaarin suuruisen asemakaavan laatiminen. Lisäksi alueen eteläpuolella on yleiskaavassa osoitettu laajenemisaalue.

Asuntotonttien luovutusohjelma ja asuntomäärät 2026-2028

Tontin tila	Omakotitontit	Kerros- ja rivitalot
	Luov.ennuste	Luov.ennuste
	tontit	asunnot
Varattuna		140
Kaavoitetut	50	476
Kaavoitetut, ei kunnallistekniikkaa		
Kaavoitettavat	45	50
Muut alueet	5	

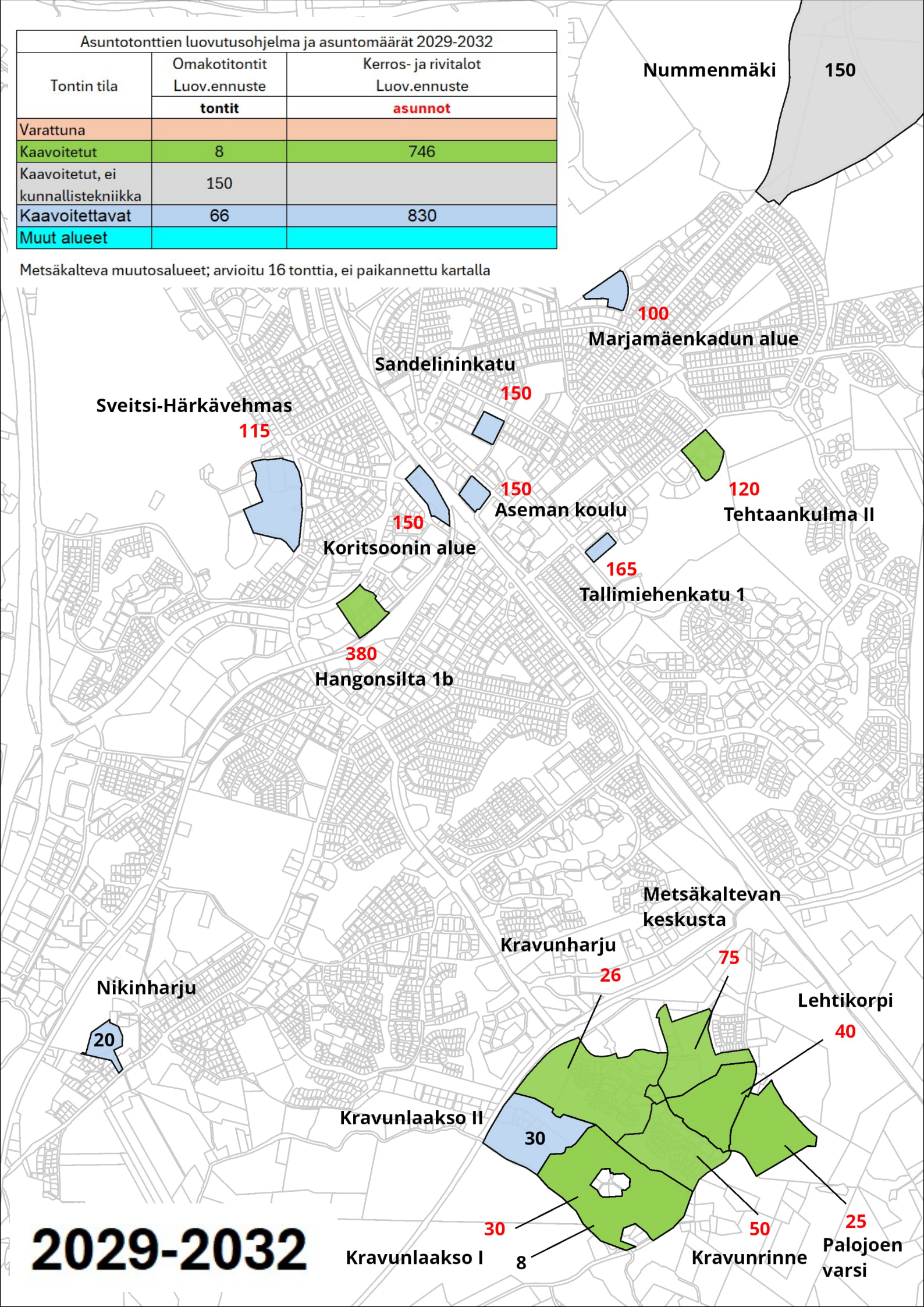


2026-2028

Asuntotonttien luovutusohjelma ja asuntomäärät 2029-2032

Tontin tila	Omakotitontit Luov.ennuste	Kerros- ja rivitalot Luov.ennuste
	tontit	asunnot
Varattuna		
Kaavoitetut	8	746
Kaavoitetut, ei kunnallistekniikka	150	
Kaavoitettavat	66	830
Muut alueet		

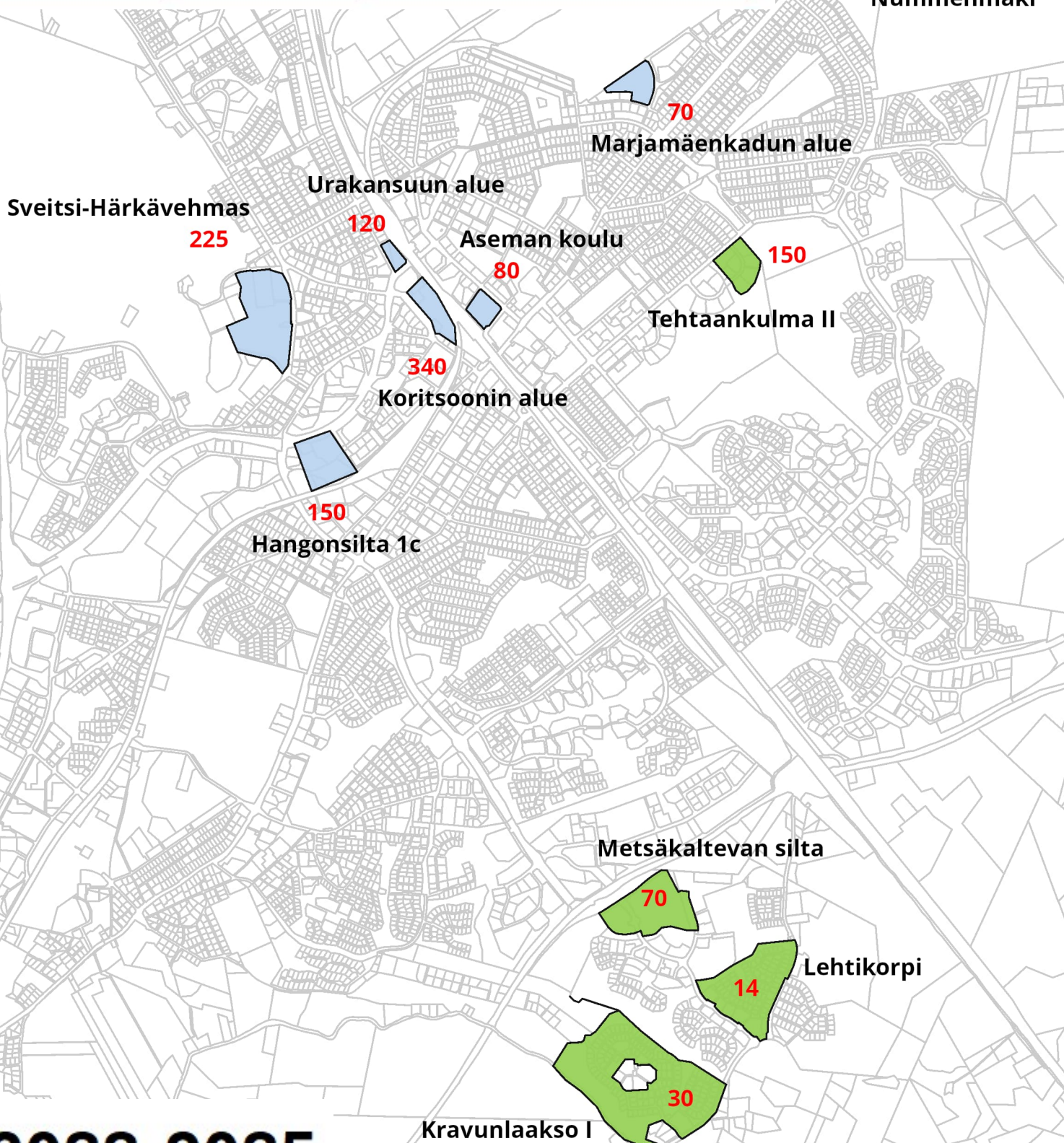
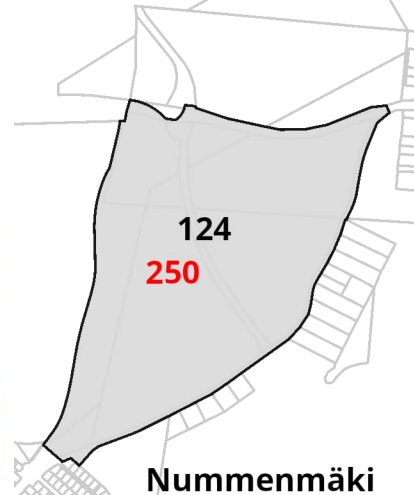
Metsäkalteva muutosalueet; arvioitu 16 tonttia, ei paikannettu kartalla



2029-2032

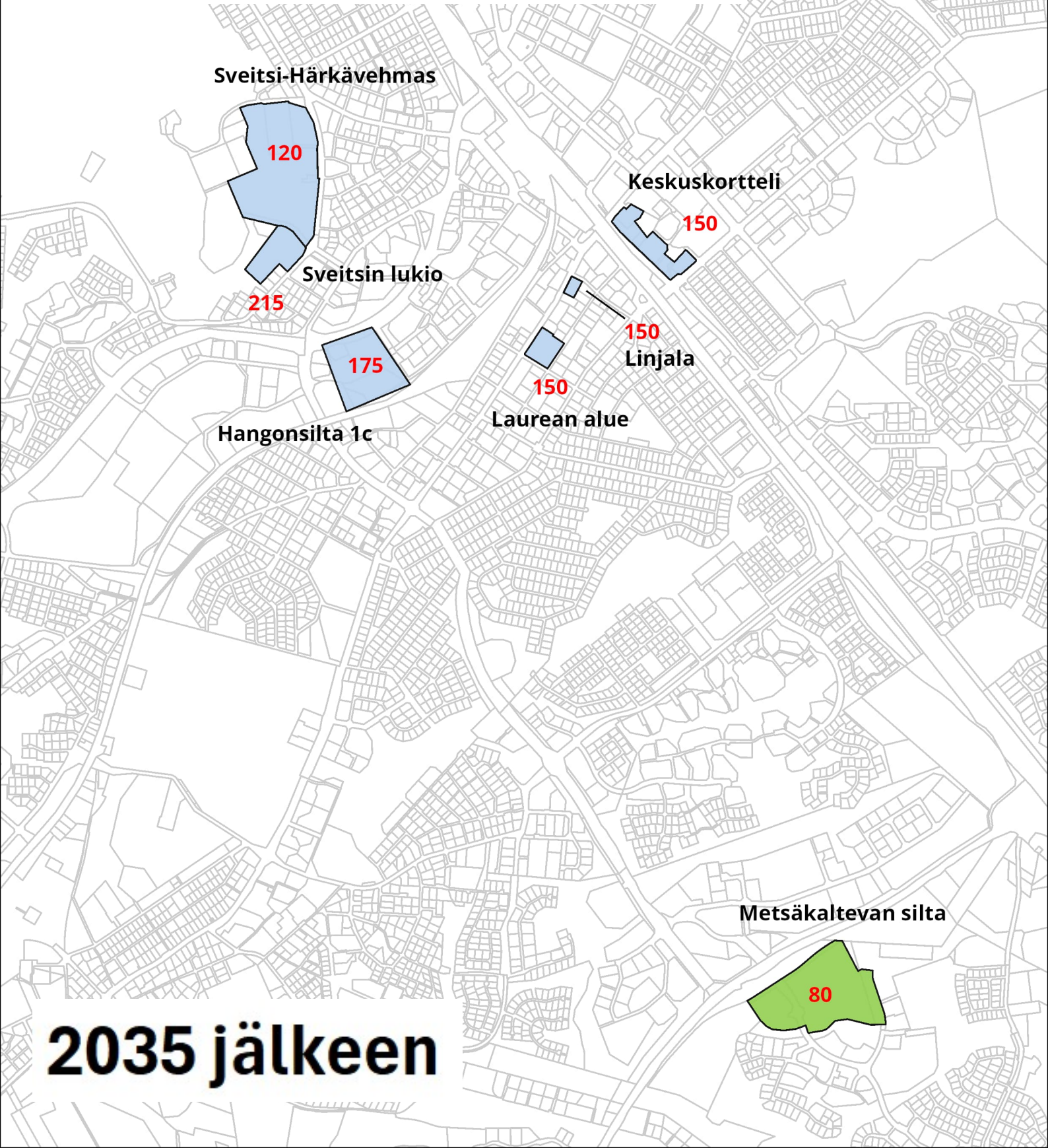
Asuntotonttien luovutusohjelma ja asuntomäärät 2033-2035

Tontin tila	Omakotitontit Luov.ennuste	Kerros- ja rivitalot Luov.ennuste
	tontit	asunnot
Varattuna		
Kaavoitetut		264
Kaavoitetut, ei kunnallistekniikka	124	250
Kaavoitettavat		985
Muut alueet		



2033-2035

Asuntotonttien luovutusohjelma ja asuntomäärät 2035 jälkeen		
Tontin tila	Omakotitontit Luov.ennuste	Kerros- ja rivitalot Luov.ennuste
	tontit	asunnot
Varattuna		
Kaavoitetut		80
Kaavoitetut, ei kunnallistekniikka		
Kaavoitettavat		960
Muut alueet		



2035 jälkeen

Asuntotonttien luovutusohjelma ja asuntomäärät 2026-2035

Tontin tila	Omakotitontit	Kerros- ja rivitalot
	Luov.ennuste	Luov.ennuste
	tontit	asunnot
Sopimusalueet	17	182

Kortteli 62 (Rentto)

120

2030-2032

40

2028

Salonkatu-Uudenmaankatu, VRP

Tiilirinne, YIT

12

2029

Kytäjä

Isokylä

Ollila

10

2030-2032

10

5

2026-2035