

Maankäytön toteuttamishjelma 2024–2033



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. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2021–2040.....	7
2.3. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus).....	8
3. ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS HYVINKÄÄLLÄ	9
3.1 Asuntotuotantarve.....	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.....	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 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, mutta ohjelman pääpaino on asuntorakentamisen toteuttamisessa.

Maankäytön toteuttamishjelman taustalla on huhtikuussa 2022 kaupunginvaltuustossa hyväksytty Hyvinkään Pelikirja 2.0 (kaupunkistrategia), joka on ylin kaupungin johtamista sekä palvelutuotannon suunnittelua, kehittämistä ja arviointia ohjaava asiakirja. 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 2020–2031 (MAL-sopimus). Uusi MAL-suunnitelmaa 2023 hyväksyttiin loppuvuodesta 2023 ja sen pohjalta valmistellaan uutta MAL-sopimusta. Uusi MAL-sopimus on tarkoitus saada valmiiksi kesään 2024 mennessä.

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

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. Alueiden toteutusjärjestys saattaa vaihtua eivätkä alueiden tontti- tai asuntomäärät ole täysin oikeita. 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
tonttipäällikkö Kimmo Sulonen
elinkeinopäällikkö Jyrki Käki
strategiapäällikkö Taru Härkönen
maanmittausinsinööri Mika Alastalo
liikenneinsinööri Kimmo Kiuru
yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist

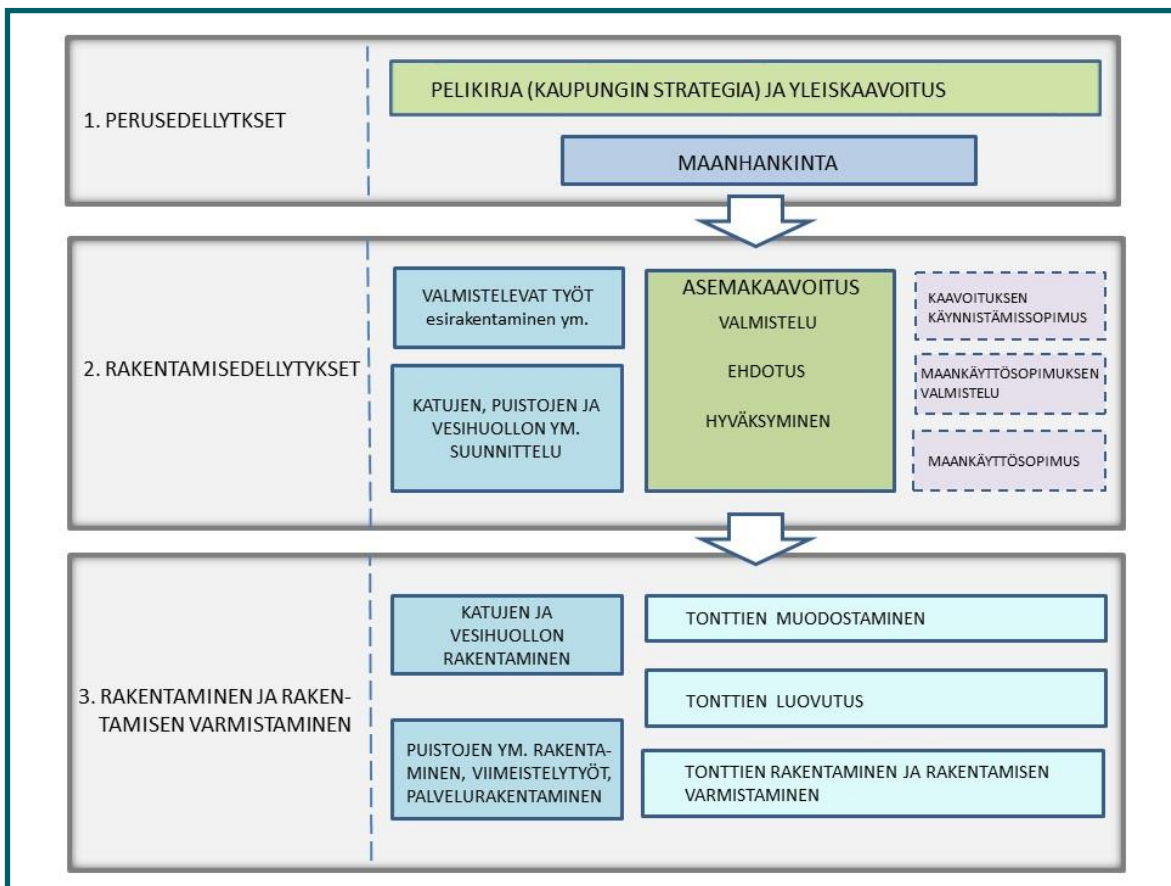
2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

2.1. Maankäytön toteuttamisprosessi

Kaupungin kasvun ja kilpailukyvyyn 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, johon kytkeytyy eri toimijoita sekä kaupungin sisäisiä, että ulkoisia. Prosessin ajallinen kesto vaihtelee vuosista vuosikymmeniin, ja sitä tahdittavat 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 tulevina 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 elinvoimaiset kylät sekä kehittyvä kaupunkikeskusta ovat kokonaisuuksia, joiden toteuttamisessa maankäytön kehittämisellä on merkittävä rooli. Kärkihankkeiden kautta lisäämme Hyvinkään houkuttelevuutta ja elinvoimaa tarjoamalla monipuolisia asumisen mahdollisuuksia nykyisille ja tuleville asukkaillemme sekä luomalla edellytykset elävälle ja viihtyisälle kaupunkiympäristölle jatkuvalla kehittämistyöllä.

➤ *”Yleiskaavoitus ohjaa yhdyskuntarakenteen tavoitteellista kehitystä”*

Yleiskaavalla ohjataan kaupunkirakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittämistä. Yleiskaavalla sovitaan yhteen yhdyskunnan eri toimintoja, kuten asumista, palveluja, työpaikkoja, liikennettä ja virkistysalueita jne. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja laadittaessa. Yleiskaavalla kaupunki viestii yhdyskuntarakenteen kehittämisen tahtotilan noin 20–30 vuoden aikaperspektiivillä.

Kaupungin alueella voimassa oleva ajantasainen yleiskaava mahdollistaa osaltaan edellytykset tehokkaalle tonttituotannolle.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 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 viime vuosikymmeninä ollut erityisesti suurilla kaupunkialueilla nopeaa ja asumismieltyyksissä ja -tarpeissa on tapahtunut muutoksia. Kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntorakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta ja rakentaminen on voimakkaasti painottunut kerrostaloasuntoihin, jotka tukevat hyvin 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 tulevina 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. Vastaavasti yhdyskuntarakenteen tiivistäminen edesauttaa kaupunkia varautumaan monipuolisesti maailmantrendien tuomiin muutoksiin, kuten ikärakenteen muutokseen ja väestömäärän vähenemiseen, pitkällä aikavälillä.

➤ *”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 suunnitellun 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) sekä kaupungin talouteen, mm. vuokratuotoin.

2.1.2. Rakentamisedellytykset

➤ *”Asemakaavoituksella ja kuntatekniikan suunnittelulla rakentamisedellytykset kuntoon”*

Maankäytön toteutukselle luodaan rakentamisedellytykset asemakaavoituksella ja kuntatekniikan (kadut, puistot, vesihuolto) suunnittelulla.

Peruslähtökohtana voidaan pitää, että tasaisen kasvun ja normaalin kysyntätilanteen vallitessa kaupungilla tulisi olla omistuksessaan monipuolista asemakaavallista tonttivarantoa noin 5 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti heti käyttöön otettavissa olevaa tonttivarantoa tulisi olla noin 2–3 vuoden tarpeisiin. Heti käyttöön otettavalla tonttivarannolla tarkoitetaan sitä, että tontit ovat valmiiksi rakennetun kuntatekniikan piirissä (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 viimeistelytöt (kadut, puistot jne.), tonttien muodostaminen, tonttien luovuttaminen rakentajille sekä tonttien rakentumisen 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.

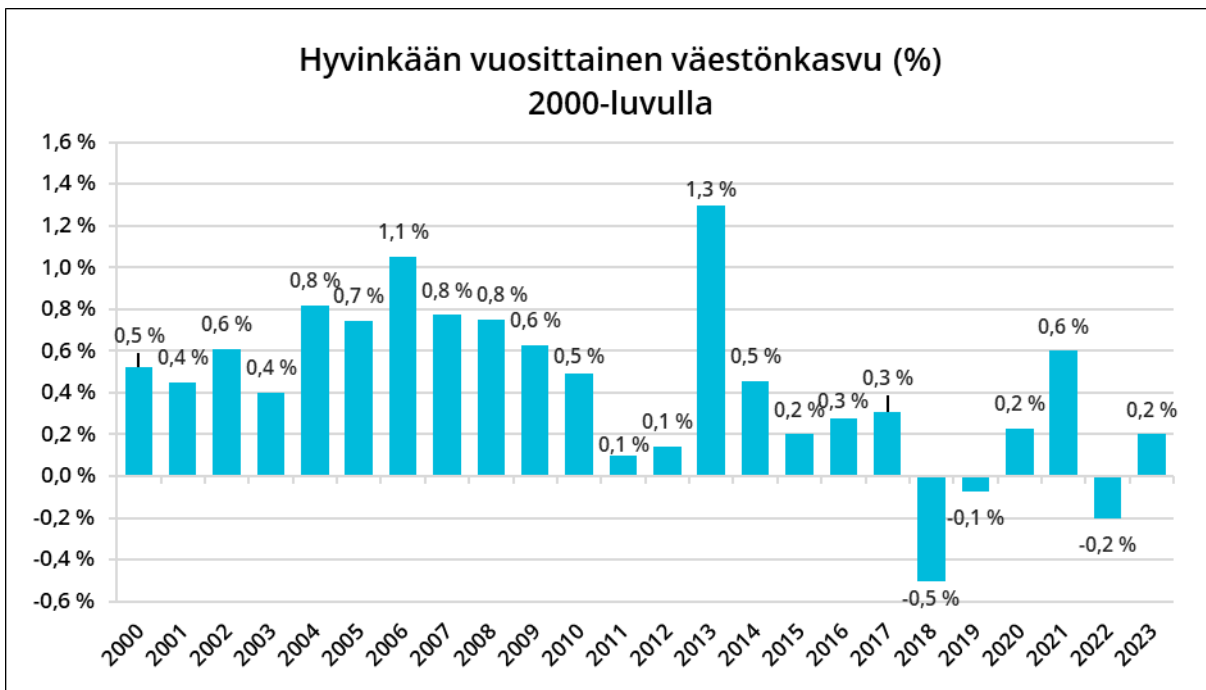
Tonteille määriteltyjen rakentamisaikataulujen asettamisella pyritään myös siihen, että kuntatekniikan viimeistelytöt saataisiin valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa.

2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2021–2040

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

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:ksi suurin kunta vuoden 2023 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 700 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,1 prosenttia vuodessa. Vuoden 2023 lopussa Hyvinkäällä oli 46 903 asukasta. Väestömäärä kasvoi edellisvuodesta 106 asukkaalla eli 0,2 prosenttia.

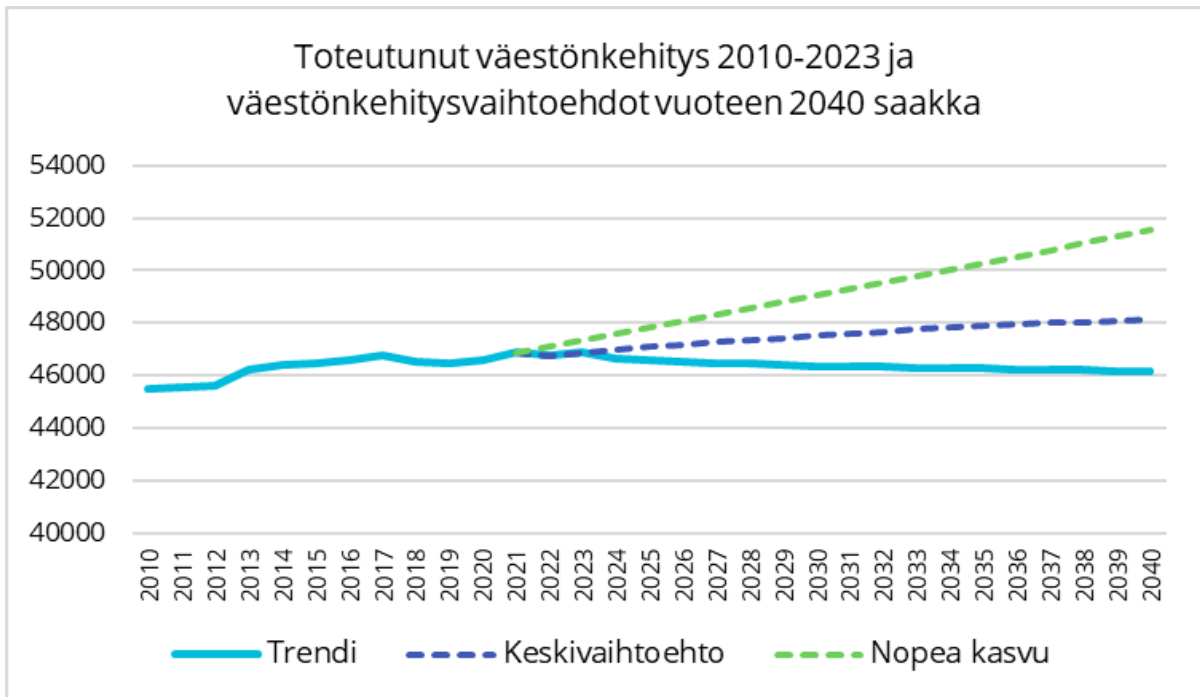
Hyvinkään, kuten myös muiden Helsingin kehysalueen kuntien väestömäärä on kasvanut melko tasaisesti 2000-luvulla. Hyvinkään väestönkehitys on ollut positiivista vuoteen 2017 saakka. Viimeisen kuuden vuoden aikana väestömäärän kehityksessä on ollut voimakkaita vuosivaihteluita. Väestönkasvun hidastumisen 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 2000–2023. Lähde: Tilastokeskus.

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

Kaupunginvaltuuston 20.3.2023 hyväksymässä väestösuunnitteessa väestönkasvuvaihtoehtoja on esitetty kolme erilaista; trendiennuste, keskivaihtoehto ja nopea kasvu. Trendiennusteessa muuttoliikettä on mallinnettu vuosien 2012-2021 perusteella. Vaihtoehto soveltuu talouden suunnitteluun (verotulojen ennakointi). Keskivaihtoehdossa muuttoliikettä on mallinnettu vuosien 2015-2021 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 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. 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 tavoitteet Helsingin seudun asuntotuotannolle”*

Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strategisessa MAL-suunnittelussa linjataan kestäviä ratkaisuja pitkällä aikavälillä ja priorisoidaan tärkeimpiä toimenpiteitä lyhyellä aikavälillä. MAL 2023 -suunnitelmassa on mukana maankäytön sijoittaminen, asuntotuotanto ja kaikki kulkumuodot sisältävän liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Suunnitelma hyväksyttiin loppuvuodesta 2023 ja siinä Hyvinkään asuntotuotanto-

tavoitteeksi 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 2023 -suunnitelma toimii lähtökohtana valtion, kuntien ja HSL:n väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovi-taan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä Helsingin seudulla. Uusi sopimus on tarkoitus solmia vuoden 2024 aikana.

3. ASUNTOTUOTANTO JA TONTINLUOVUTUS HYVINKÄÄLLÄ

3.1 Asuntotuotantarve

➤ *” Väestönkasvu ja asumisväljyyden kasvu vaikuttavat asuntotuotantarpeeseen ”*

Uusien asuntojen tarve on väestönkasvun lisäksi seurausta asumisväljyyden kasvusta. Helsingin seudulla arvioidaan yleisesti, että puolet uudisrakentamistarpeesta on seurausta väestönkasvusta ja puolet asumisväljyyden kasvusta. Asuntojen poistuman korvaaminen uudisrakentamisella on Hyvinkäällä kohtuullisen vähäistä. Vuoden 2022 lopussa asutokunnan keskikoko Hyvinkäällä oli 1,96 henkilöä. Keskustaajaman osayleis-kaavassa on arvioitu, että vuonna 2030 asutokunnan keskikoko olisi 1,93 henkilöä ja keskimääräinen asuin-kerrosala 55,6 k-m²/ henkilö.

Viimeisen 10 vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 294 asuntoa vuodessa. Asukasluku on samalla ajan-jaksolla 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. Asuntoja on valmistunut kuluneina vuosina seuraavasti: 2020 (383), 2021 (266), 2022 (282) ja 2023 (251). Kerrostaloasuntojen suhteellinen osuus valmistuneista asunnoista on viime vuosina ollut kasvussa.

Kaupungin kasvun näkökulmasta on tärkeää, että kysyntää vastaavalle asuntorakentamiselle on edellytykset ja että asuntotuotannossa päästäisiin vuosittaisiin tavoitteisiin.

Sekä väestönkasvuun, että asuntotuotantoon ovat 2020-luvulla vaikuttaneet kansainväliset muutokset, jotka ovat tuoneet kansallisia ilmiöitä 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 ja Ukrainan välinen laaja sotilaallinen konflikti. Tapahtumien seurauksena mm. Suomen valtio sekä kuntasek-tori velkaantuivat merkittävästi ja sopeuttivat toimintojaan tulevana vuosina. Rakentamisen osalta on maan-laajuisesti saavutettu koko tilaston mittaus historian (Vuodesta 1995) matalimpia lukuja rakennuslupien ja val-mistuneiden asuntojen suhteessa vuosina 2023–2024.

3.2 Asuntotonttien kysyntä ja tarjonta

➤ *” Kerrostalotonttien kysyntä on melko vähäistä, tarjonta on puolestaan lisäänty-mässä.”*

Hyvinkäällä kerrostalotonttien kysyntä on ollut viime vuosina kohtuullisen hyvällä tasolla, mutta asuntomark-kinoilla tapahtui vuoden 2022 aikana kuitenkin käänne huonompaan suuntaan. Asuntojen kysyntä on laskenut ja rakennusliikkeet ovat viivästyttäneet uusien asuntokohteiden aloituksia. Kerrostalotonttien kysyntä on Hy-vinkäällä pääosin kohdistunut ydinkeskustan tuntumaa. Rakentamisen kriisi on syventynyt 2023–2024 osalta. Vapaarahoitteinen (yhtiömuotoinen) rakentaminen on käytännössä kokonaan pysähtynyt.

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 keskusta-alueen asuntorakentamismahdollisuuksia lisäävät lähivuosina myös pienemmät täydennysrakennushankkeet eri puolilla keskustaajamaa. Metsäkaltevan alueella on kerrostalotonttitarjontaa, mutta kysyntää vapaarahoitteisten kerrostalokohteiden toteuttamiselle ei juurikaan ole ollut. Sitä vastoin Metsäkaltevaan on rakentunut jo useita valtion tukemia ARA (myös ASO)-kerrostalokohteita.

Tonttien kysyntä valtion tukemaan asuntotuotantoon on Hyvinkäällä jatkunut tasaisesti. Erityisesti korkotuetuille vuokra-asunnoille ja asumisoikeusasunnoille on luovutettu ja varattu tontteja MAL-sopimuksen mukaisesti.

➤ *”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 2023 omakotitontteja yhteensä 11 kappaletta.

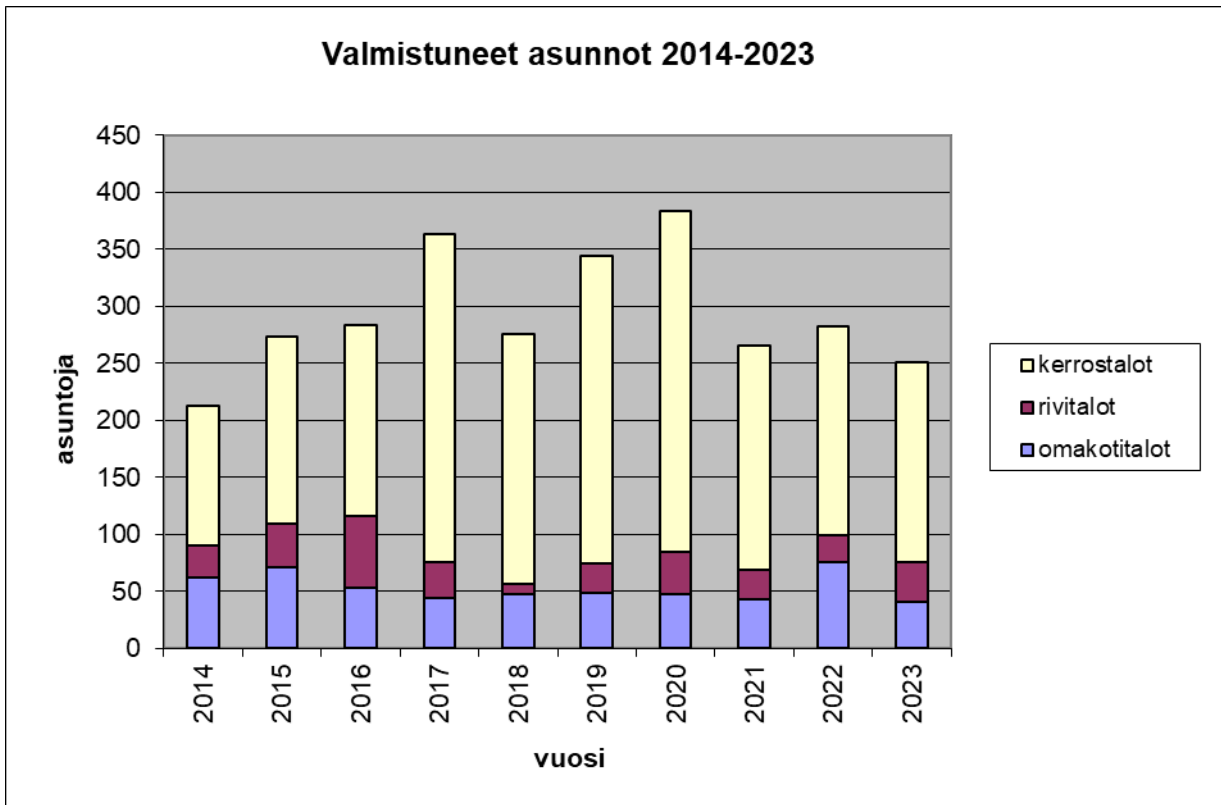
Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on määrällisesti hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossakin kiinnitettävä huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle. Metsäkaltevan alueelle on valmistunut vuonna 2020 uusi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

3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

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

Maankäytön toteuttamishjelman 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 2014–2023 aikana on valmistunut yhteensä noin 2935 asuntoa eli keskimäärin 294 asuntoa vuodessa. Tällä ajanjaksolla valmistuneista asunnoista on ollut kerrostaloasuntoja noin 71 %, rivitaloasuntoja noin 11 % ja omakotitaloja noin 18 %. Kerrostaloasuntojen osuus on viime vuosina ollut kasvussa ja rivitalo- ja omakotitaloasuntojen osuus on vastaavasti ollut laskussa. Vuosina 2014–2023 valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2014–2023

3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

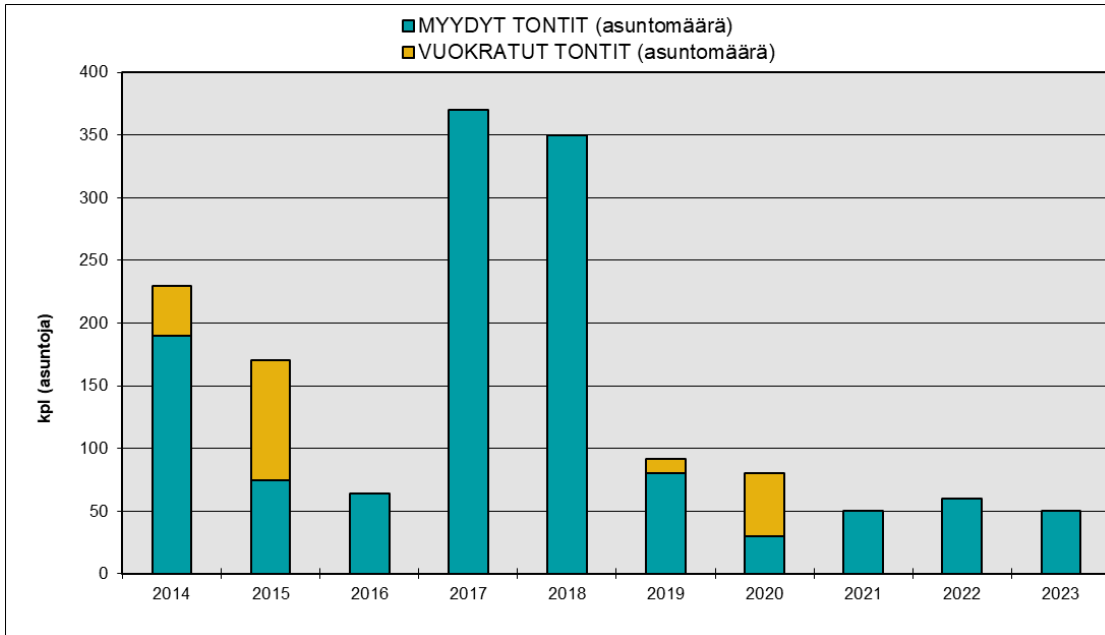
➤ *”Pääosa asuntotuotannosta sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille”*

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 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.

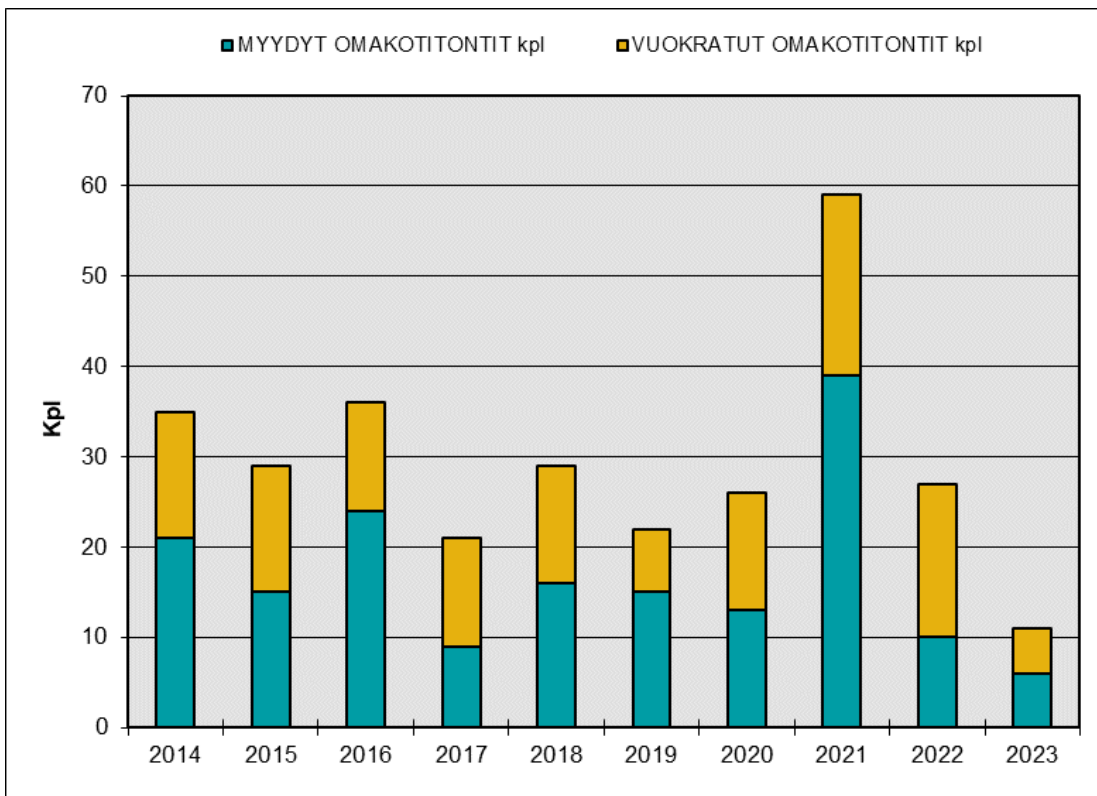
Kysynnän edellyttäessä sekä kuntatekniiikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voivat luovutusmäärät olla korkeampiakin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja siten tontinluovutusmääriin. Tontteja luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon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

Kerros- ja rivitalorakentamiseen on viimeisen 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin noin 150 asuntoa vastaava tonttimäärä (keskimäärin 3 tonttia / vuosi). Vuosina 2014–2023 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuintoina vuosina 2014–2023

Omakotirakentamiseen on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu yhteensä 295 tonttia (keskimäärin 30 tonttia vuodessa). Vuosina 2014–2023 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2014–2023

4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen

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

Kerrostalorakentaminen sijoittuu lähivuosina pääosin keskusta-alueelle. Vuonna 2024 laadittavassa keskustan viitesuunnitelmassa on tarkoitus priorisoida ja aikatauluttaa keskustan täydennysrakentamiskohteita. Merkittävimmät alueet ovat Hangonsilta, Tehtaankulma, Koritsooni, Aseman koulu, 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 noin 550 asuntoa ja ensimmäiset tontit tulevat luovutettavaksi vuonna 2024 ja ensimmäiset kerrostalot valmistuvat 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. Näille tonteille rakentuu lähivuosina arviolta noin 150 asuntoa.
- Tehtaankulma II kuntatekniikkaa on toteutettu vuonna 2022. Tontin luovutuksen piiriin on tullut arviolta noin 270 asuntoa vastaava tonttimäärä.
- HYK:in korttelin asemakaavoitus on käynnissä ja kaavaehdotusvaiheessa. Alustavien suunnitelmien mukaisesti alueelle sijoittuisi sekä palvelusasumista että tavallista asumista yhteensä noin 160 asuntoa.
- Sveitsin-Härkävehmaan alueen osayleiskaava on tullut voimaan ja osa alueen asemakaavoitus etenee vuonna 2024. Suunnitelmien mukaisesti alueelle rakentuu lähivuosisien aikana merkittävä määrä asuntoja.
- 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. 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. Suunnitelmien mukaisesti lähivuosina omakotirakentajille tarjotaan rakennettavaksi noin 50 tonttia vuosittain pääosin Kravunlaakson, Nikinharjun sekä Nummenmäen alueelta.

Seuraavan kolmivuotisjakson aikana rakennettavaksi tarjottavat omakotitontit:

vuosi	alue	kpl	kustannusvaikutukset	tulot
2024	Aiemmat alueet	8	-	0,5 milj. €
	Kravunlaakso I	42	-	0,5 milj. €
2025	Kravunlaakso I	10	-	0,50 milj. €
	Kravunlaakso II	40	1,70 milj. €	1,50 milj. €
2026	Kravunlaakso II	15	1,10 milj. €	0,80 milj. €
	Metsäkalt. lisä ja muutosalueet	20	0,50 milj. €	0,80 milj. €
	Nikinharjun muutosalue	15	0,50 milj. €	0,80 milj. €

Kustannuksissa on mukana myös katujen viimeistelykustannukset sekä puistojen ja puistoteiden rakentamiskustannukset, jotka ovat noin 25–35 % kokonaiskustannuksista. Tulojen saamiseen vaikuttaa ratkaisevasti talouden yleinen tilanne ja sitä kautta tonttien kysyntä sekä vuokratonttien määrä. Taulukossa tulot on esitetty sen mukaisesti, että kaikki tontit myytäisiin.

4.3. Erityisryhmien asuminen

➤ ”Erityisryhmien asumistarpeet huomioidaan tonttituotannossa”

Vanhusväestön määrä kasvaa tulevina vuosina merkittävästi myös Hyvinkäällä ja heidän asumistarpeisiinsa on kiinnitettävä huomiota. Myös muiden erityisryhmien kuten vammaisten, nuorison ja opiskelijoiden 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 ei ole riittävästi maavarantoa ja sen hankkimiseen on kiinnitetty huomiota. 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 varaan 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 massavaihoista. 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 oppilasmaiden 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 1700 asunnolle, joista noin 1400 asuntoa on valmiin kuntatekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Hangonsillan alueella, Metsäkaltevasa ja Tehtaankulmassa. Näiden lisäksi lähivuosina laadittavat asemakaavat mahdollistavat laskennallisesti arviolta yli 2300 kerrostaloasunnon toteuttamisen tulevien vuosien aikana.

Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen kerros- ja rivitalotonttivaranto riittää tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 7 vuoden tarpeisiin ja vireillä tai vireille tulevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien noin 15 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti valmiin kuntatekniikan piirissä oleva tonttivaranto riittää noin 5 vuoden tarpeisiin.

6.2 Omakotirakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan omakotirakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 328 tonttia. Vireillä olevilla tai vireille tulevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 120 omakotitonttia. Tonttivaranto keskittyy Metsäkaltevan alueen lisäksi, Nikinharjun alueelle ja 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 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.

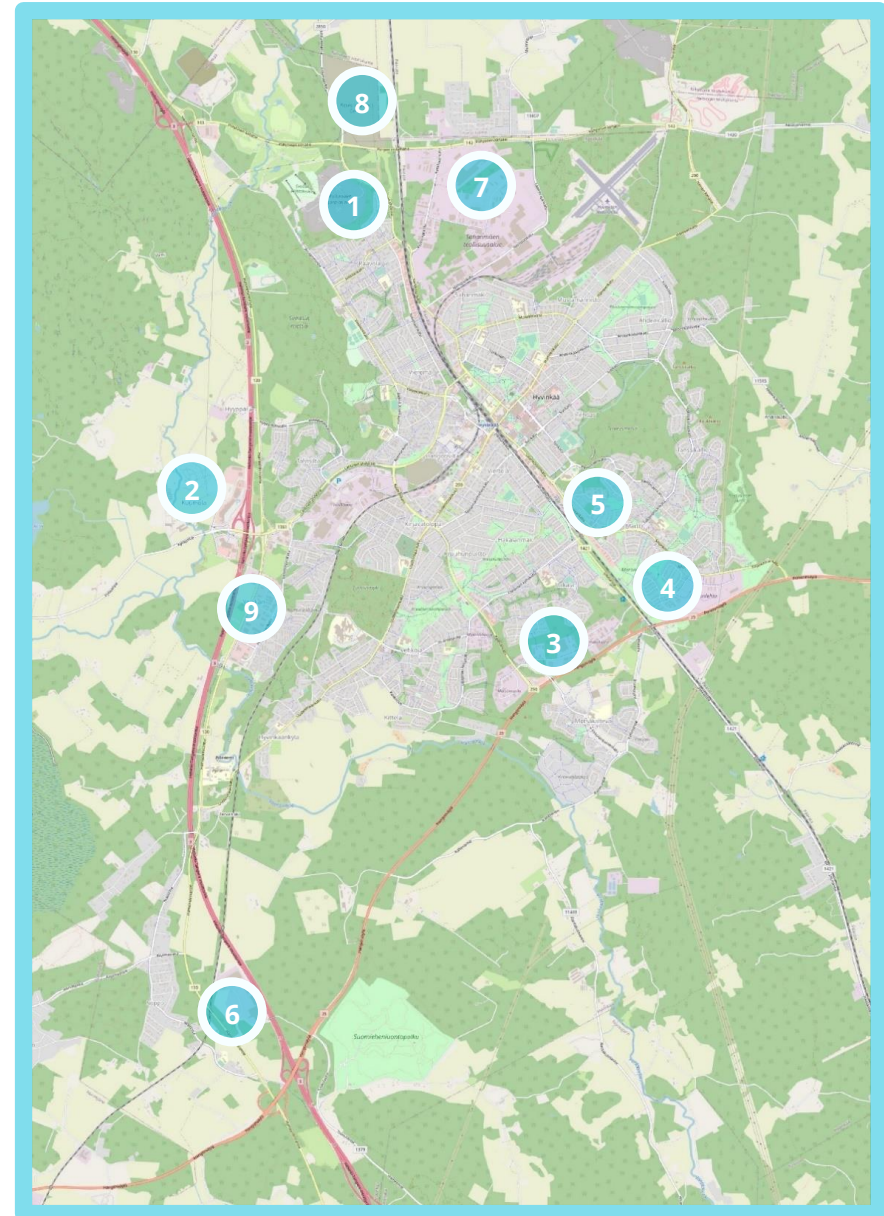
7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

- *"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, Hiiltonin 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



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 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. liikennepalveluasema, huonekaluliikkeitä, autokauppoja, Lidl, 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 6,5 hehtaaria** joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 20 000 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 profiloituu tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi.

Alueen 1. asemakaava valmistui 2021. Alueelle on rakennettu toimitila Motonetille ja Bilteman myymälä valmistuu vuonna 2024. Alueen 2. asemakaavan laadinta em. alueen eteläpuolelle on käynnissä ja kaavoitus valmistuu vuonna 2024, alueelle on mahdollista rakentaa noin 15.000 kerrosneliometriä 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).

Alueen asemakaava valmistui kesällä 2022. Alueelle rakentuu parhaillaan Onnisen ja K-Auton logistiikkakeskus, logistiikkakeskuksen ensimmäinen vaihe on noin 82.000 kerrosneliometriä ja suunnitelman mukaan se otetaan käyttöön vuonna 2025.

VT25 VARSINEN (Kehä V Yrityspuisto) -uusi elinkeinoalue

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, jossa alue on pääosin osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Alue on kaupungin maanhankinnan keskeisiä kohteita ja maanhankintaa alueella jatketaan edelleen. Alueen käyttöönotto vaatii maanhankinnan lisäksi asemakaavoituksen ja investointeja alueen käyttöön ottamiseksi.

Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on vähäinen

SAHANMÄKI

Sahanmäen alue sijaitsee kaupungin pohjoisosassa rajoittuen pääratiaan, 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 **1,8 hehtaaria**, joilla rakennus-oikeutta on noin **9.000 kerrosneliometriä**.

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. Ahlsellin logistiikkakeskuksessa on parhaillaan käynnissä merkittävä laajennushanke. Alueella on vapaana yksi pienehkö tontti-alue. Alueen eteläpuolelle on yleiskaavassa osoitettu laajenemisalue.

