

## Maankäytön toteuttamishjelma 2023–2032



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 2023–2032

# 1. OHJELMAN TAVOITE, TARKOITUS JA SISÄLTÖ

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

Maankäytön toteuttamisohjelman taustalla on vuonna 2016 kaupunginvaltuustossa hyväksytty ja huhtikuussa 2022 päivitetty Hyvinkään Pelikirja (kaupunkistrategia), joka on keskeinen kaupungin johtamisen sekä palvelutuotannon suunnittelun, kehittämisen ja arvioinnin apuväline. Lisäksi ohjelman käytännön toteutusta ohjaavat kaupunginvaltuustossa vuonna 2019 hyväksytty asumisen linjaukset 2019–2027 sekä syksyllä 2020 allekirjoitettu Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2020–2031 (MAL-sopimus). Uutta MAL-suunnitelmaa 2023 laaditaan ja sen pohjalta on tarkoitus valmistella seuraava MAL-sopimus.

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

Ohjelman alussa kuvataan maankäytön toteuttamisprosessia yleisellä tasolla sekä muita ohjelman lähtökoh-  
tia ja taustatietoja. Tämän jälkeen ohjelmassa käsitellään kaupungin asuntotuotantoa, tontinluovutusta, asuntotonttivarantoa, lähivuosien asuntorakentamista sekä tarvittavia resursseja. Ohjelman lopussa 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 loppuvuotia tarkemmin. Alueiden toteutusjärjestys saattaa vaihtua eivätkä alueiden tontti- tai asuntomäärät ole täysin oikeita. Myös kunnallistekniikan 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  
yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist  
suunnittelupäällikkö Jarmo Lagstedt  
maanmittausinsinööri Mika Alastalo  
kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen  
elinkeinopäällikkö Jyrki Käki  
strategia-asiantuntija Teija Kauhanen

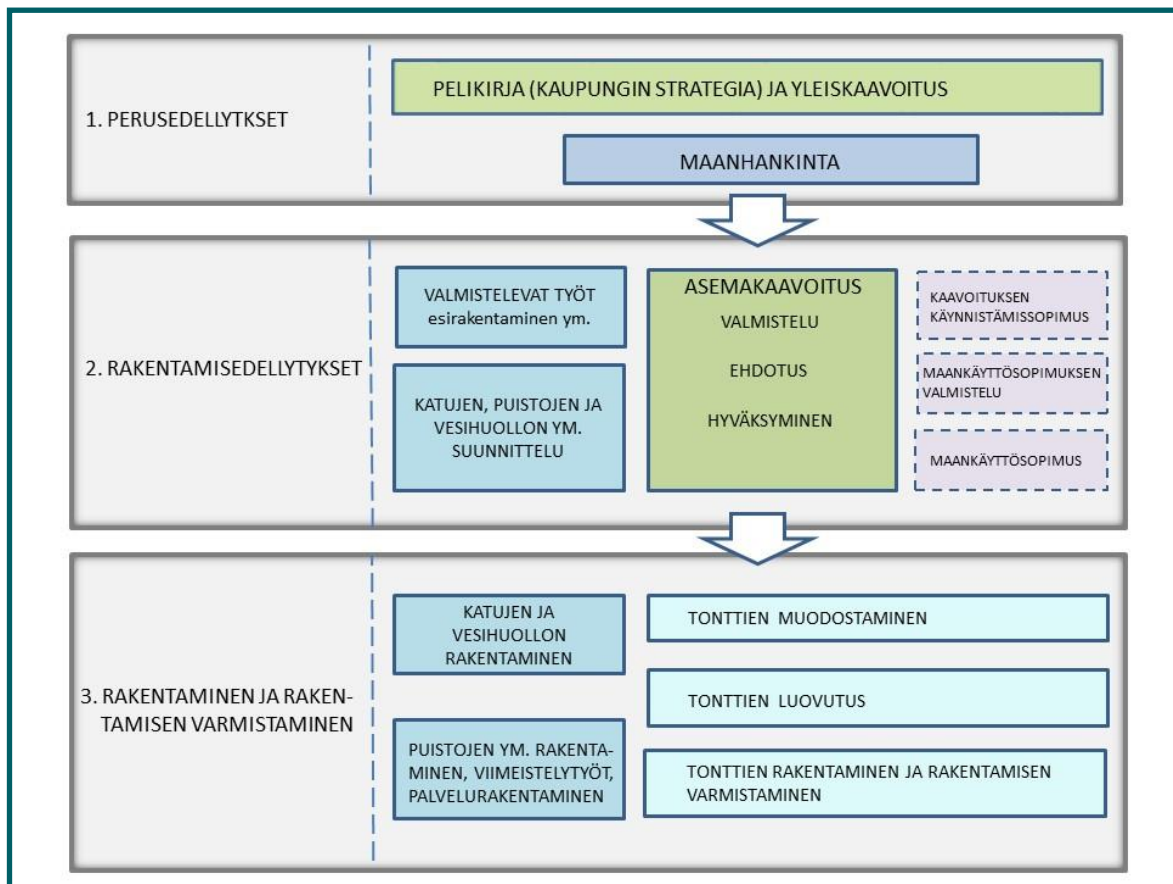
## 2. LÄHTÖKOHTIA JA TAUSTATIETOJA

### 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 merkittävällä tavalla vaikuttaa tonttitarjontaan tehokkaasti järjestetyllä maankäytön toteuttamisprosessilla.

Maankäytön toteuttamisprosessi on ajallisesti pitkä, jopa kymmeniä vuosia, ja siihen kytkeytyy prosessin eri vaiheissa useita toimijoita. Maankäytön toteuttamisprosessin eri vaiheissa tehdään monia valintoja, jotka vaikuttavat lopputulokseen. Valinnoilla on merkitystä, kun kokonaisprosessiin sisältyviä osaprosesseja pyritään sovittamaan yhteen mahdollisimman tehokkaalla ja taloudellisella tavalla. Maankäytön toteuttamisprosessi (kuva 1) voidaan jakaa kolmeen pääosaan 1. Perusedellytyksiin, 2. Rakentamisedellytyksiin ja 3. Rakentamiseen ja rakentamisen varmistamiseen. Toteuttamisprosessin toimivuuden kannalta on olennaista, että maankäytön toteuttaminen on suunnitelmallista ja että prosessin eri osat saadaan sovitettua yhteen mahdollisimman tehokkaalla sekä taloudellisella tavalla.

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



Kuva 1: Maankäytön toteuttamisprosessi

### 2.1.1. Perusedellytykset

Maankäytön toteuttamisprosessin perusedellytykset pohjautuvat Pelikirjaan (kaupungin strategia), yleiskaavaan, Asumisen linjauksiin ja kaupungin maanhankintaan.

#### ➤ *”Pelikirja viitoittaa tietä”*

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

Pelikirjan avulla Hyvinkään kaupunki kertoo

- » mitä asioita kaupunki toiminnallaan tavoittelee
- » mitä asioita tulevana vuosina halutaan painottaa ja
- » mitä kaupunki aikoo tehdä tulevaisuuden päämäärien saavuttamiseksi

Pelikirja viitoittaa ja viestii yhteisen pelitapamme. Pelaamme yhdessä rohkeasti ja reilusti, vastuullisesti sekä asukkaiden ja asiakkaiden parhaaksi.

Maankäytön kehittäminen ja toteuttaminen liittyvät olennaisena osana Pelikirjan kärkiin. Kärkihankkeista erityisesti monimuotoinen asuminen ja 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 asukkailemme 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 ollut viime vuosina nopeaa ja asumismielityksissä ja -tarpeissa on tapahtunut muutoksia. Kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntorakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta ja rakentaminen on voimakkaasti painottunut kerrostaloasuntoihin, jotka tukeutuvat hyviin kulkuyhteyksiin. Tämän suuntauksen ennustetaan jatkuvan. Omakotirakentamisen volyymit ovat puolestaan olleet viime vuosina laskusuunnassa, mutta omakotiasuminen on useiden tutkimusten mukaan edelleen monien ensisijainen asumistoive.

Myös Hyvinkäällä asuntorakentaminen on viime vuosina painottunut kerrostaloasuntoihin ja omakotirakentamisen määrä on laskenut. Vanhusväestön määrä kasvaa 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 houkutteleminen* sekä *2. Ikääntyvän väestön asumisen edistäminen ja tukeminen*. Näiden edistämiseksi on linjattu tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla tuetaan, edistetään ja vahvistetaan mahdollisuuksia asukasmäärän ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen lisäämiseen Hyvinkäällä.

➤ *”Maanhankinta tukee ja vahvistaa kaupungin tonttituotantoa”*

Kaupungin tonttituotannon edellytyksiin vaikuttaa merkittävästi, kuinka maanhankinnassa onnistutaan. Kaupunki on pitkäjänteisesti hankkinut maa-alueita omistukseensa yleiskaavan mukaisilta yhdyskuntarakenteen laajenemisalueilta. Kaupungin merkittävä maanomistus laajenemisalueilta luo hyvät edellytykset suunnitelman mukaiselle, hallitulle ja kustannustehokkaalle yhdyskuntarakenteelle.

Periaatteena on, että rakentamiseen tarkoitettujen alueiden ensimmäiset asemakaavat laaditaan kaupungin omistamille maille. Kaupungin maanomistus helpottaa asemakaavan laatimista ja mahdollistaa asemakaavan toteutuksen oikea-aikaisen ajoittamisen. Kaupungin maanomistuksella ja omalla tontinluovutuksella voidaan vaikuttaa maan ja tonttien hintatasoon sekä asuntoliittisten tavoitteiden saavuttamiseen (mm. asuntojen määrään ja hallintamuotojakaumaan).

## 2.1.2. Rakentamisedellytykset

➤ *”Asemakaavoituksella ja kunnallistekniikan suunnittelulla rakentamisedellytykset kuntoon”*

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

Peruslähdekohtana voidaan pitää, että tasaisen kasvun ja normaalin kysyntätilanteen vallitessa kaupungilla tulisi olla omistuksessaan monipuolista asemakaavallista tonttivarantoa noin 5 vuoden tarpeisiin. Vastaavasti heti käyttöön otettavissa olevaa tonttivarantoa tulisi olla noin 2–3 vuoden tarpeisiin. Heti käyttöön otettavalla tonttivarannolla tarkoitetaan sitä, että tontit ovat valmiiksi rakennetun kunnallistekniikan piirissä (kadut, vesihuolto, energiaverkostot).

Kunnallistekniikan suunnittelu edellyttää paitsi kaavoitusprosessiin liittyvää yleissuunnittelua myös katu- ja vesihuoltosuunnitelmien laatimista sekä hyväksymiskäsittelyä. Tämä tapahtuu omakotialueilla yleensä noin vuotta ennen kuin tontit tulevat haettaviksi. Muilla alueilla suunnittelu etenee rakentamistarpeen mukaan.

Kun laaditaan asemakaavan muutoksia yksityisten maanomistajien omistamille alueille mm. täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi, laaditaan kaupungin ja maanomistajan välille maankäyttösopimus rakentamisedellytysten varmistamiseksi.

## 2.1.3. Rakentaminen ja rakentamisen varmistaminen

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

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

Tontteja luovutetaan rakentajille kaupungin tavoitteiden mukaisesti ja kunnallistekniikan rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Tonttien luovuttamisen lisäksi kaupungin on huolehdittava siitä, että rakentajille luovutetut tontit tulevat rakennetuiksi kohtuullisessa aikataulussa. Tonttien kohtuullisen nopealla rakentumisella varmistetaan, että alueelle rakennettu kunnallistekniikka tulee mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön. Käytännössä tonttien rakentuminen varmistetaan tontinluovutukseen liittyvillä ehdoilla tai mikäli kysymyksessä on maankäyttösopimusalue, varmistetaan tonttien rakentuminen sopimukseen sisällytettävillä ehdoilla.

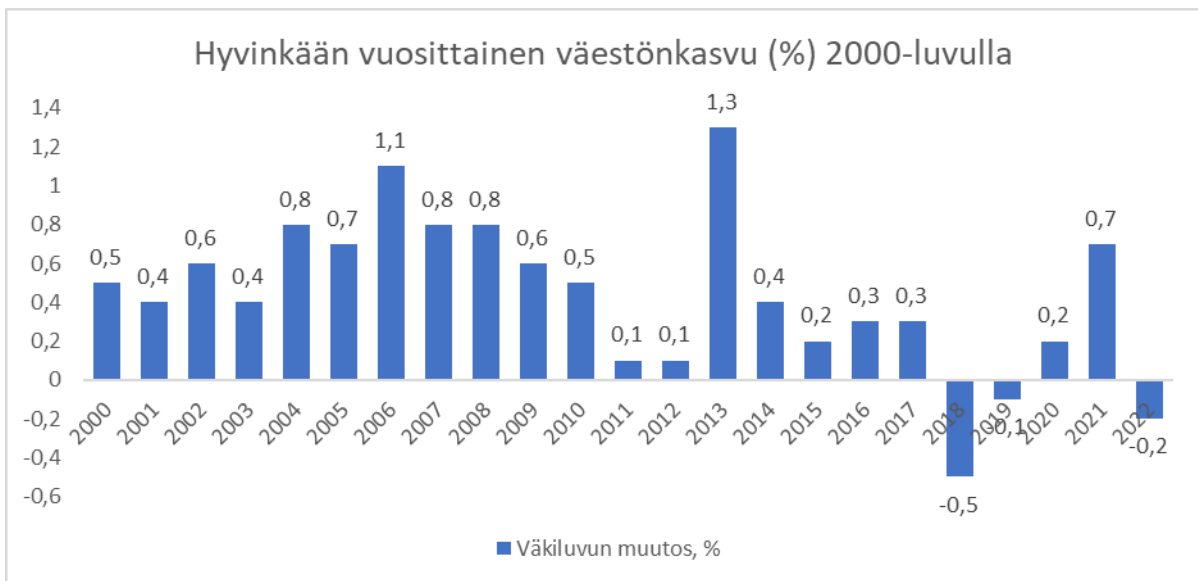
Tonteille määriteltyjen rakentamisaikataulujen asettamisella pyritään myös siihen, että kunnallistekniikan viimeistelytyöt saataisiin valmiiksi kohtuullisessa aikataulussa.

## 2.2. Väestönkehitys ja väestösuunnite 2021–2040

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

Hyvinkää oli väkiluvultaan Suomen 23:ksi suurin kunta vuoden 2022 lopussa. Hyvinkään väestö on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 1200 asukkaalla, jolloin suhteellinen kasvu on ollut keskimäärin 0,2 prosenttia vuodessa. Vuoden 2022 lopussa Hyvinkäällä oli 46 797 asukasta. Väestömäärä väheni edellisvuodesta 83 asukkaalla, eli - 0,2 prosenttia.

Hyvinkään, kuten myös muiden Helsingin kehysalueen kuntien väestömäärä on kasvanut melko tasaisesti viimeksi kuluneen kolmen vuosikymmenen aikana. Vuosi 2013 oli Hyvinkäällä väestönkasvun huippuvuosi, jolloin väkiluku kasvoi 602 hengellä eli 1,3 prosentilla edellisvuodesta. Vuosina 2018–2019 väkiluku on vähentynyt keskimäärin 0,3 prosentilla vuodessa, mutta vuonna 2021 kasvu oli keskimääräistä suurempi 0,7 prosentilla. Väestönkasvun hidastumisen taustalla on luonnollisen väestönlisäyksen pienentyminen ja viimeisten vuosien väestön kasvu on perustunut lähinnä nettomaahanmuuttoon. Hyvinkään väestö on hieman ikääntyneempää verrattuna muihin Keski-Uudenmaan kuntiin.

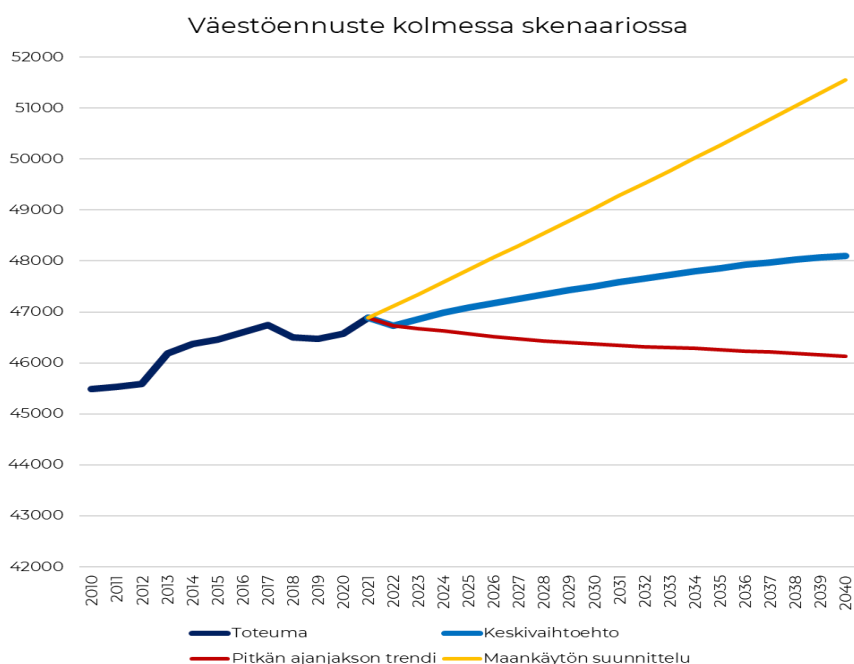


Kuva 2: Hyvinkään väestönkasvu (%) vuosina 2000–2022. Lähde: Tilastokeskus.



- *”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 mukaan väestömäärä kasvaa keskimäärin 0,5 prosentin vuosivauhdilla eli hie- man toteutunutta kehitystä nopeammin.



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

Koko kaupungin väestömäärä kasvaa nopean kasvun suunnitteen mukaan 10 % vuoteen 2040 mennessä. Merkittävää tulevassa väestönkehityksessä on ikärakenteen muutos, joka edelleen jatkuu voimakkaana. Syntyvyys alkoi laskea vuodesta 2010 lukien ja pienensi syntyneitä ikäluokkia joka vuosi. Nyt syntyvyyden lasku näyttää taittuneen. Pienemmät ikäluokat vaikuttavat kuitenkin lasten ja nuorten määriin koko maassa ja myöhemmin myös työikäisten määriin. Ikääntyneiden määrä on kasvanut voimakkaasti ja kehitys tulee jatkumaan vielä yli 20 vuoden ajan.

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

- *”MAL-sopimus määrittelee tavoitteet Helsingin seudun asuntotuotannolle”*

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



Helsingin seudun määrälliset asuntotuotantotavoitteet on jaettu kuntakohtaisiksi tavoitteiksi. Hyvinkään kaupungin osalta kaavoitustavoite kaudelle 2020–2023 on 144 000 kem<sup>2</sup> (36 000 kem<sup>2</sup>/vuosi) ja asuntotuotantotavoite on 396 asuntoa / vuosi. Valtion tukeman korkotukituotannon osuus kokonaistavoitteesta on 79 asuntoa (20 %) vuodessa ja tästä 40-vuotisen korkotuen ja erityisryhmien hankkeiden osuus on 40 asuntoa vuodessa.

Uutta MAL-suunnitelmaa, MAL 2023 suunnitelmaa, ollaan parhaillaan laatimassa. Suunnitelmassa Hyvinkään asuntotuotantotavoitteeksi esitetään 400 asuntoa vuodessa. Kaupunginhallitus on lausunnossaan 8.5.2023 esittänyt että tavoitteeksi asetetaan 350 asuntoa vuodessa. Tarkoituksena on, että suunnitelman pohjalta laadittaisiin uusi MAL-sopimus loppuvuodesta 2023.

## 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 asuntokunnan keskikoko Hyvinkäällä oli 1,96 henkilöä. Keskustaajaman osayleiskaavassa on arvioitu, että vuonna 2030 asuntokunnan keskikoko olisi 1,93 henkilöä ja keskimääräinen asuinkerrosala 55,6 k-m<sup>2</sup>/ henkilö.

Viimeisen 10 vuoden aikana on valmistunut keskimäärin 305 asuntoa vuodessa. Asukasluku on samalla ajanjaksolla kasvanut vuosittain keskimäärin 120 asukkaalla. Vuosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin olleet suuria.

Väestönkasvu kääntyi Hyvinkäällä vuosina 2018 ja 2019 negatiiviseksi, vaikka asuntoja on valmistunut kohtuullinen määrä. Vuosina 2020 ja 2021 väestönkasvu kääntyi jälleen positiiviseksi. Vuonna 2020 asuntoja valmistui ennätysmäärä, yhteensä 383 asuntoa. Vuonna 2021 valmistui puolestaan 266 asuntoa ja vuonna 2022 yhteensä 282 asuntoa. 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.

### 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 käänne huonompaan suuntaan. Asuntojen kysyntä on laskenut ja rakennusliikkeet ovat viivästyttäneet uusien asuntokohteiden aloituksia. Kerrostalotonttien kysyntä on Hyvinkäällä pääosin kohdistunut keskusta-alueelle.

Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin (1B) asemakaavoitus on valmistunut ja kaava on tullut voimaan maaliskuussa 2023. Asemakaavan myötä kerrostalotonttien tarjonta alueella lisääntyy merkittävästi. Jatkoksa 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 keskustajamaa. 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 ollut viime vuosien aikana melko viireä. Erityisesti korketuetuille 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 viime vuoden (2022) syksystä lähtien selvästi vähentynyt lainakorkojen ja rakentamiskustannusten nousun takia. Hyvinkään kaupunki luovutti vuonna 2022 omakotitontteja yhteensä 27 kappaletta.

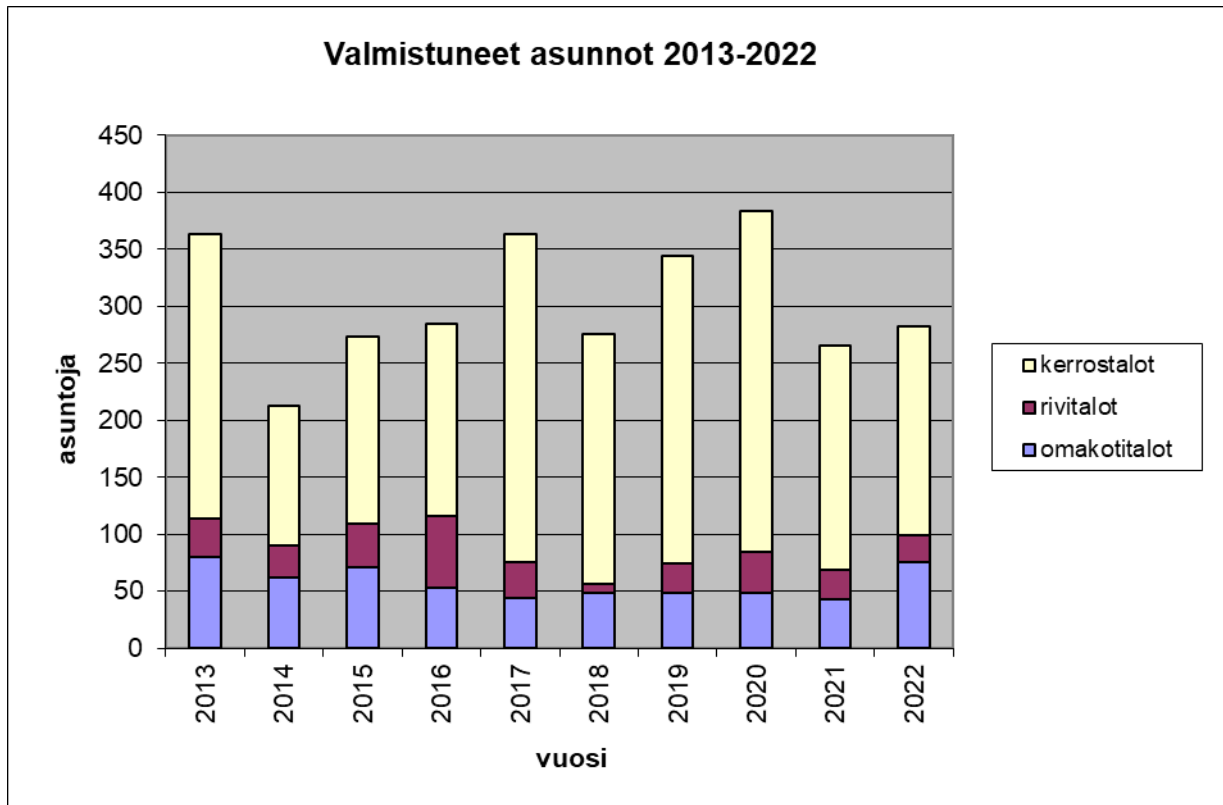
Omakoti- ja rivitalotonttien tarjonta on määrällisesti melko hyvällä tasolla, mutta kaavoituksen keinoin on jatkossakin kiinnitettävä huomioita tonttien markkinakelpoisuuteen. Omakoti- ja rivitalotonttitarjonta kohdistuu pääasiassa Metsäkaltevan alueelle. Metsäkaltevan alueelle on valmistunut vuonna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

### 3.3 Asuntotuotantotavoitteet ja toteutunut asuntotuotanto

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

Maankäytön toteuttamishjelman lähtökohtana on, että Hyvinkäälle valmistuu 396 asuntoa vuosittain MAL-sopimuksen tavoitteiden mukaisesti. MAL-sopimuskauden 2020–2023 asuntotavoite Hyvinkään osalta on siten yhteensä 1584 asuntoa. Tästä määrästä tulisi 20 % olla valtion tukemaa asuntotuotantoa (316 asuntoa). Asuntotuotantotavoite on valmisteilla olevassa MAL-suunnitelmassa esitetty pysyvän Hyvinkäällä edelleen samalla tasolla, mutta kaupunki on lausunnossaan todennut, että realistisempi asuntotuotantotavoite olisi 350 asuntoa vuodessa.

Viimeisen 10 vuoden aikana asuntotuotannon kokonaismäärässä on ollut melko suurta vuosittaista vaihtelua. Vuosien 2013–2022 aikana on valmistunut yhteensä noin 3047 asuntoa eli keskimäärin 305 asuntoa vuodessa. Tällä ajanjaksolla valmistuneista asunnoista on ollut kerrostaloasuntoja noin 70 %, rivitaloasuntoja noin 10 % ja omakotitaloja noin 20 %. Kerrostaloasuntojen osuus on viime vuosina ollut kasvussa ja rivitalo- ja omakotitaloasuntojen osuus on vastaavasti ollut laskussa. Vuosina 2013–2022 valmistuneet asunnot on esitetty kaaviossa 1.



Kaavio 1: Valmistuneet asunnot 2013–2022

### 3.4 Tonttien luovutustavoitteet ja toteutuneet tontinluovutukset

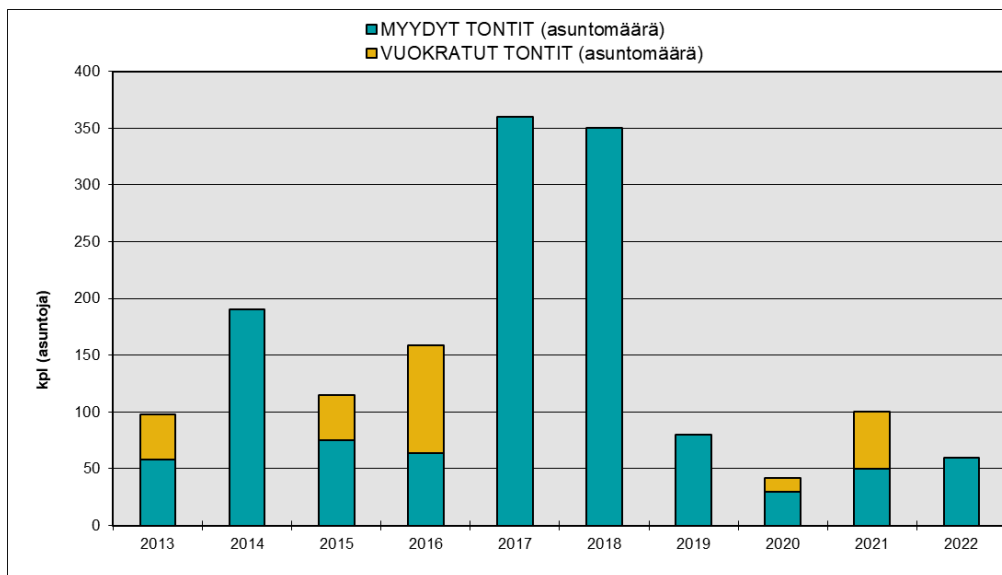
- *”Pääosa asuntotuotannosta sijoittuu kaupungin luovuttamille tonteille”*

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 396 asunnon vuositavoitteesta noin 280-300 asuntoa (kerros-, rivi- ja omakotitalot) rakentuisi kaupungin luovuttamille tonteille.

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

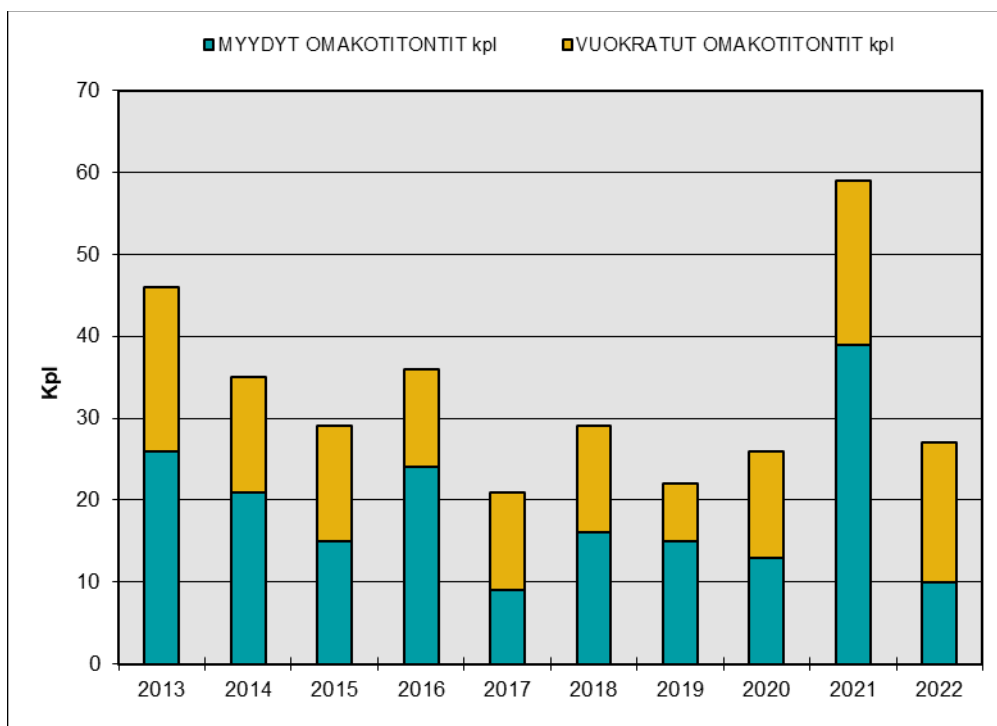
Kysynnän edellyttäessä sekä kunnallistekniikan rahoitusmahdollisuuksien salliessa voivat luovutusmäärät olla korkeampiakin. Kulloinkin vallitseva taloudellinen suhdannetilanne vaikuttaa merkittävästi myös tonttikysyntään ja siten tontinluovutusmääriin. Tontteja luovutetaan valtion tukemaan asuntotuotantoon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

***Kerros- ja rivitalorakentamiseen*** on viimeisen 10 vuoden aikana luovutettu keskimäärin 4 tonttia / vuosi. Asuntomäärä luovutetuilla kerros- ja rivitalotonteilla on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 160 asuntoa vuodessa. Vuosina 2013–2022 luovutettuja kerros- ja rivitalotontteja vastaavat asuntomäärät on esitetty kaaviossa 2.



Kaavio 2: Luovutetut rivi- ja kerrostalotontit asuntoina vuosina 2013–2022

**Omakotirakentamiseen** on viimeisten 10 vuoden aikana luovutettu yhteensä 330 tonttia (keskimäärin 33 tonttia vuodessa). Vuosina 2013–2022 luovutetut omakotitontit on esitetty kaaviossa 3.



Kaavio 3: Luovutetut omakotitontit vuosina 2012–2021

## 4. LÄHIVUOSIEN ASUNTORAKENTAMINEN

### 4.1. Kerros- ja rivitalorakentaminen

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

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

- Hangonsillan seuraavan asuntokorttelin (1B) asemakaavoitus on valmistunut. Alueelle rakentuu noin 550 asuntoa ja ensimmäiset tontit tulevat luovutettavaksi arviolta vuonna 2023 ja ensimmäiset kerrostalot valmistuvat loppuvuodesta 2024 tai alkuvuodesta 2025.
- Tehtaankulma I alueelta on luovutettu ensimmäiset tontit keuhällä 2014. Alueen viimeiset 3 tonttia on luovutettu 2022, joista ensimmäisen rakentuminen käynnistyi vuonna 2022 ja toisen alkuvuonna 2023. Näille tonteille rakentuu lähivuosina arviolta noin 150 asuntoa.
- Tehtaankulma II kunnallistekniikkaa on toteutettu vuonna 2022. Tontin luovutuksen piiriin on tullut arviolta noin 270 asuntoa vastaava tonttimäärä.
- Urakansuun alueen asemakaavoitusta on tarkoitus edistää vuoden 2023 aikana. Alueelle rakentuu lähivuosisien aikana arviolta noin 150 asuntoa. Lisäksi Tallimiehenkadun alue on tulossa asemakaavoituksen piiriin ja alueelle on mahdollista sijoittaa arviolta 150 – 200 asuntoa.
- HYK:in korttelin asemakaavoitus on käynnissä. Alustavien suunnitelmien mukaisesti alueelle sijoituisi sekä palvelusasumista että tavallista asumista yhteensä noin 160 asuntoa.
- Sveitsin-Härkävehmaan alueen osayleiskaava on tullut voimaan ja osa alueen asemakaavoitus etenee vuonna 2023. Suunnitelmien mukaisesti alueelle rakentuu lähivuosisien aikana merkittävä määrä asuntoja.
- Metsäkaltevan alueella on useita kerros- ja rivitalotontteja valmiin kunnallistekniikan piirissä. Alueelle on valmistunut jo useita kerrostaloja ja tällä hetkellä on rakenteilla yksi kerrostalokohde (valtation tukemia asumisoikeusasuntoja). Alueelta luovutetaan tontteja kysynnän mukaisesti.
- Keskustaajaman alueella on käynnissä täydennysrakentamiskohde yksityisessä omistuksessa olevilla tonteilla (Salonkatu). Alueelle on tulossa yhteensä noin 150 asuntoa. 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 kohtuullisen 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 alueelta sekä Hyvinkään kylän Nikinharjun alueelta.

Seuraavan kolmivuotisjakson aikana rakennettavaksi tarjottavat omakotitontit:

vuosi	alue	kpl	kustannusvaikutukset	tulot
2023	Aiemmat alueet	5	-	0,13 milj. €
	Kravunlaakso I	45	-	2,25 milj. €
2024	Kravunlaakso I	10	-	0,50 milj. €
	Kravunlaakso II	40	1,70 milj. €	2,00 milj. €
2025	Kravunlaakso II	15	1,10 milj. €	0,75 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 tonttutuotannossa”

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 *ikäntyvän 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 asumista edistetään yhdessä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja alueen kuntien kanssa.

## 5. TARVITTAVAT RESURSSIT

#### ➤ ”Sujuva tonttutuotantoprosessi edellyttää riittäviä resursseja”

Asuntotuotantoon luovutettavat tontit syntyvät pitkän tuotantoprosessin tuloksena. Tuotantoprosessin sujuvuuden varmistamiseksi on huolehdittava resurssien riittävydestä koko prosessiin osallistuvan ketjun osalta. Tontinluovutuksen ja asuntotuotannon jatkuvuuden varmistamiseksi tulee alueita olla jatkuvasti ja pitkäjänteisesti suunnittelun kohteena. Maanhankinnan lisäksi tulee varautua alueiden toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Rakentamisen suunnittelu- ja valmistelutyön tulisi edetä siten, että kunnallistekniikan yleissuunnittelu tehtäisiin yhtä aikaa asemakaavoituksen kanssa. Kunnallistekniikan rakentaminen tulisi ajoittaa siten, että tonteille päästään rakentamaan tonttien luovutushetkellä.

➤ *”Maanhankintaa jatketaan kaupungin tulevilla laajenemisalueilla”*

Maanhankinnan tulee olla pääpiirteissään ratkaistu vähintään viisi vuotta ennen alueen luovuttamista rakentajille, jotta pohjakartan valmistamiseen, asemakaavan laatimiseen, kiinteistöjen muodostamiseen sekä kunnallistekniikan suunnitteluun ja toteuttamiseen jää riittävästi aikaa. Lähimpien vuosien 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. Maanhankinnan turvaaminen tarkoittaa noin 1,5 M€ määrärahan varaamista vuosittain budjettiin raakamaan hankintaan. Maanhankinta kohdentuu tulevana vuosina keskustaajaman osayleiskaavan mukaisille kaupungin laajenemisalueille.

➤ *”Asuntotuotantoon osoitettu kaavavaranto pidetään riittävänä”*

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

Asemakaavoituksella luodaan toteuttamisedellytykset asuntorakentamiselle. Asemakaavavarantoa tulee olla useamman vuoden tarpeisiin. Asemakaavan laatimiseen on syytä varata kohteesta riippuen 1–2 vuotta. Kaavoitus tehdään pääosin kaavoitusyksikön omana työnä. Lähivuosina laadittavat kaavat ja niiden laatimisen ajoitus kuvataan tarkemmin erillisessä kaavoitusohjelmassa. Kaavoitusohjelma laaditaan saman aikaisesti maankäytön toteuttamisohjelman kanssa.

➤ *”Kunnallistekniikan rakentamiseen varaudutaan”*

Kunnallistekniikan rakentaminen edellyttää paitsi kaavoitusprosessiin liittyvää yleissuunnittelua myös katu- ja vesihuoltosuunnitelmien laatimista sekä hyväksymiskäsittelyä. Tämä tapahtuu omakotialueilla yleensä tonttien luovutusvuotta edeltävänä vuonna. Muilla alueilla suunnittelu etenee rakentamistarpeen mukaan.

Uusien asuntoalueiden katu- ja vesihuoltoverkoston sekä puistoalueiden rakentamiseen joudutaan varamaan vuositasolla 3,5...5,3 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat noin 28 000...46 000 €/ omakotitontti (100...180 €/kerros-m<sup>2</sup>) ja noin 4 900...11 500 €/ rivi- tai kerrostaloasunto (75...150 €/kerros-m<sup>2</sup>). Kustannuserojen ja määrärahatarpeen vuosittaiseen vaihteluun vaikuttaa luovutettavan alueen sijainti ja etäisyys muusta yhdyskuntarakenteesta sekä rakennettavan alueen maaperän soveltuvuus rakentamiseen. Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksiin vaikuttaa myös alueiden hulevesien hallitun johtamisen ja käsittelyn toteuttaminen.

Alueiden liittäminen kaupungin infrastruktuuriin edellyttää usein vesihuollon runkolinjojen, kokoojakatujen ja myös siltojen rakentamista. Hangonsillan alueella kustannuksia syntyy maaperän puhdistamisesta sekä mittavista massanvaihtoista. Maaperän puhdistaminen sekä alueen esirakentaminen edellyttävät suunnittelua.

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



➤ *”Palveluiden järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin on varauduttava”*

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

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

## 6. ASUNTOTONTTIVARANTO

➤ *”Kaupungin asuntotonttivaranto riittää useamman vuoden tarpeisiin”*

Kaupungin asuntorakentamisen tonttivaranto on määrällisesti hyvällä tasolla. 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 kunnallistekniikan piirissä. Kerros- ja rivitalorakentamiseen tarkoitettua tonttivarantoa kaupungilla on etenkin Hangonsillan alueella, Metsäkaltevassa ja Tehtaankulmassa. Lisäksi lähivuosina laadittavat asemakaavat mahdollistavat laskennallisesti arviolta yli 1800 kerrostaloasunnon toteuttamisen.

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 kunnallistekniikan piirissä oleva tonttivaranto riittää noin 5 vuoden tarpeisiin.

### 6.2 Omakotirakentaminen

Kaupungilla on omistuksessaan omakotirakentamiseen tarkoitettua asemakaavan mukaista tonttivarantoa yhteensä noin 335 tonttia. Vireillä olevilla tai vireille tulevilla asemakaava-alueilla on lisäksi yhteensä noin 100 omakotitonttia. Tonttivaranto keskittyy Metsäkaltevan alueen lisäksi Nummenmäkeen. Seuraavina vuosina omakotitonttien luovutukset painottuvat edelleen Metsäkaltevan alueelle, jotta alueelle tehtyjä investointeja voidaan hyödyntää ja että alueelle syntyisi edellytykset palveluiden sijoittumiselle. Kaupungin omistuksessa oleva asemakaavan mukainen omakotitonttivaranto riittää tavoitteen mukaisilla luovutusmäärillä noin 6-7 vuoden tarpeisiin ja vireillä olevat asemakaavoitushankkeet mukaan lukien noin 9 vuoden tarpeisiin. Valmiin kunnallistekniikan piirissä oleva omakotitonttivaranto riittää nykyisillä luovutusmäärillä noin 2 vuoden tarpeisiin.

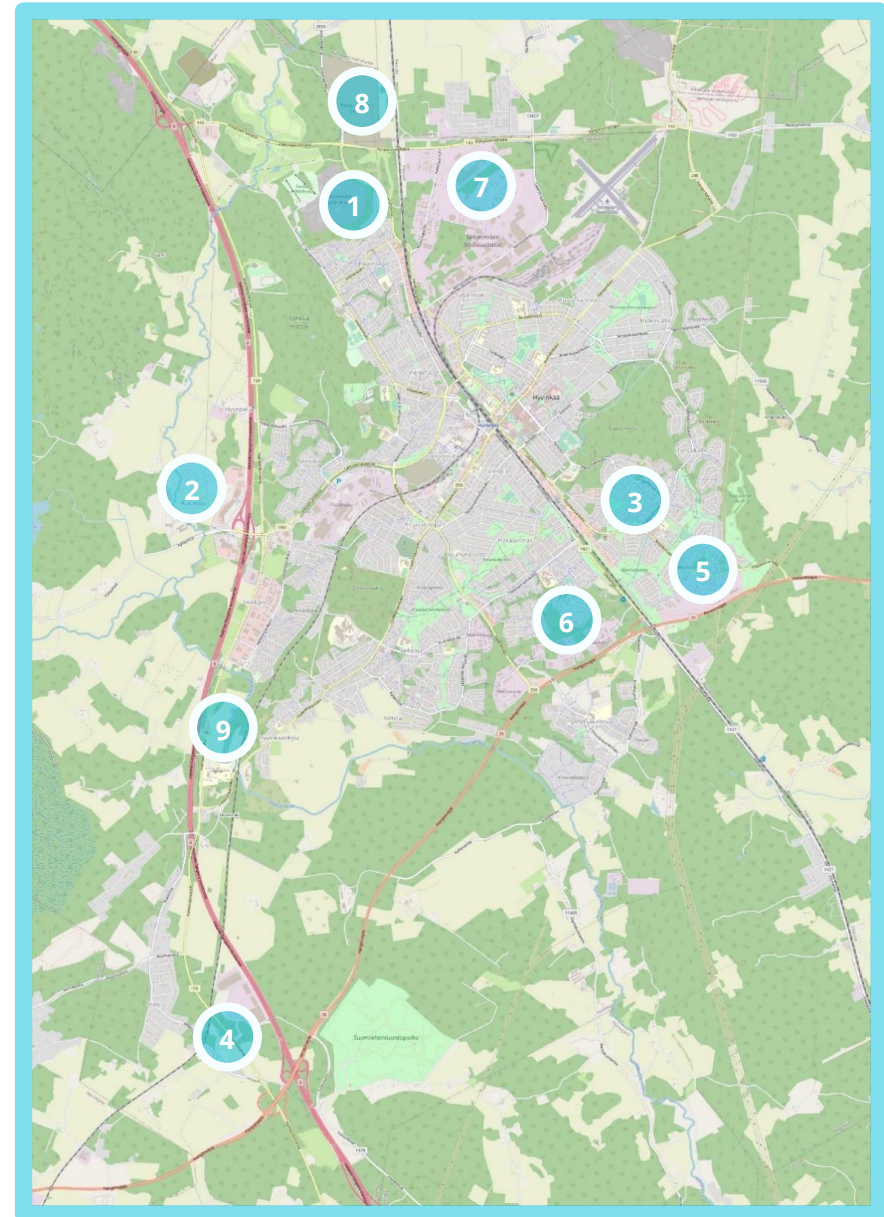
## 7. YRITYSALUEET JA TONTTIVARANTO

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

Hyvinkään monipuoliset työpaikka- ja yritysalueet sijaitsevat eri puolilla keskustaa-jamaa. Kaupungilla on täällä hetkellä tarjolla tonttialueita yritysten tarpeisiin **noin 37 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta noin **128 000 kem<sup>2</sup>**.

Merkittäviä jo rakentuneita työpaikka- ja yritysalueita ovat Sahanmäen, Hiiltomon ja Veikkarin alueet. Kaupungilla ei näillä alueilla juurikaan ole tyhjiä tontteja. Oheisessa kartassa on osoitettu Hyvinkään yritysalueet.

1. ANTINSAARI
2. SVEITSIN PORTAALI
3. MARTINNIITTY
4. KALLIONOPPO
5. MARTINLEHTO
6. HAKAKALLIO / METSÄKALTEVA
7. SAHANMÄKI
8. KEHÄTIEN YRITYSALUE
9. VEIKKARI / VT3



## Rakentuneita alueita, joilla tonttivaranto on kohtuullinen

### ANTINSAAREN TEOLLISUUSALUE

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

Alueen kunnallistekniikka on osittain toteutettu. Alueella on käyttöönotettavissa teollisuus- ja varastorakentamiselle tonttialuetta yhteensä **noin 14 hehtaaria**, joilla on rakennusoikeutta yhteensä **noin 48 000 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 kunnallistekniikka. 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 kunnallistekniikka. 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 kunnallistekniikka. 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 kunnallistekniikka. 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 on valmistunut keväällä 2021. Alueelta on luovutettu tontit Motonetille ja Biltemalle. Alueen 2. asemakaavan laadinta em. alueen eteläpuolelle on käynnissä.

### 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 kerrosneliömetriä ja suunnitelman mukaan se otetaan käyttöön vuoden vaihteessa 2025.

## 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 **2,3 hehtaaria**, joilla rakennus-oikeutta on noin **11.500 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 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 ei ole vapaana olevia tonttialueita. Alueen eteläpuolelle on yleiskaavassa osoitettu laajenemisaalue.

