

# HYVINKÄÄN ASUMISEN LINJAUKSET 2019 -2027

## **ASUMISEN VISIO**

”KASVAVA JA KEHITTYVÄ KAUPUNKI TARJOAA JOKAISEN ELÄMÄNTILANTEESEEN SOPIVIA  
ASUMISVAIHTOEHTOJA TURVALLISESSA JA VIIHTYISÄSSÄ ASUINYMPÄRISTÖSSÄ”

# ALKUSANAT

Hyvinkään kaupungin asumisen linjauksia on valmisteltu virkamiestyönä ja työn ohjausryhmänä on toiminut kehittämisjaosto. Työtä laadittaessa tavoitteena on ollut tunnistaa asumisen toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia sekä Hyvinkään asumisen keskeisimpiä haasteita ja vahvuuksia. Lisäksi tavoitteena on ollut hahmottaa olennaisimpia kaupungin asumisen linjauksia ohjaavia ja niitä tukevia tekijöitä. Olennaista on myös ollut tunnistaa ja korostaa keskeisimpiä kaupungin asuntopolitiikan toteuttamisen välineitä. Keskeisimpien välineiden tehokkaalla käytöllä luodaan edellytykset kaupungin kasvulle ja elinvoiman vahvistamiselle. Työn tueksi hyvinkääläisille tehtiin syksyllä 2018 asumistoiveita koskeva yleinen nettikysely sekä yli 60 –vuotiaille pientaloasukkaille kohdennettu postikysely.

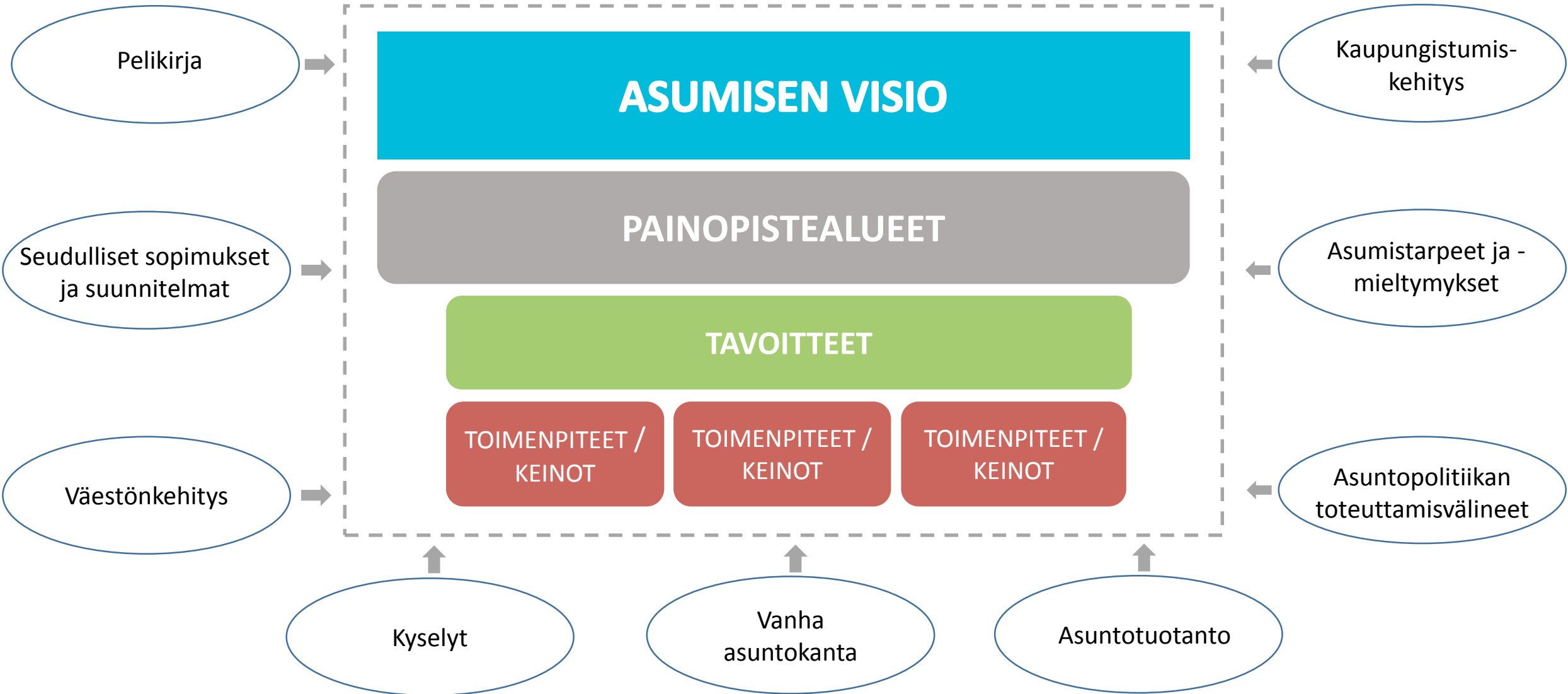
Linjausten painopisteiksi on nostettu *Hyvinkään kasvun edistäminen ja uusien asukkaiden houkutteleminen* sekä *ikäntyvän väestön asumisen edistäminen ja tukeminen*. Näiden edistämiseksi on linjattu tavoitteita ja toimenpiteitä. Niillä tuetaan, edistetään ja vahvistetaan mahdollisuuksia asukasmäärän ja monipuolisten asumisvaihtoehtojen lisäämiseen Hyvinkäällä.

*”2020 –luvun Hyvinkää on hyvässä vireessä ja nosteessa”*

26.2.2019 Asumisen linjaukset -työryhmä



# ASUMISEN LINJAUSTEN KEHIKKO



# ASUMISEN LINJAUSTEN LÄHTÖKOHTIA

- Kaupungistumiskehitys on viime vuosina nopeutunut ja asumismieltyyksissä ja –tarpeissa on tapahtunut muutoksia.
- Kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntorakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta. Rakentaminen on voimakkaasti painottunut kerrostaloasuntoihin, jotka tukeutuvat hyviin kulkuyhteyksiin. Tämän trendin ennustetaan jatkuvan.
- Samalla omakotirakentamisen volyymit ovat viime vuosina olleet laskusuunnassa. Omakotiasuminen on kuitenkin useiden tutkimusten mukaan edelleen monien ensisijainen asumistoive.
- Myös Hyvinkäällä asuntorakentaminen on viime vuosina painottunut kerrostaloasuntoihin ja omakotirakentamisen määrä on vastaavasti laskenut.
- Vanhuseväestön määrä kasvaa tulevana vuosina merkittävästi ja heidän asumistarpeisiin on kiinnitettävä huomiota, kuten myös muiden erityisryhmien asumistarpeisiin.
- Kaupungin on luotava edellytykset riittävälle, monipuoliselle ja kysyntää vastaavalle asuntotuotannolle eri asukasryhmien tarpeisiin.



# VÄESTÖNKEHITYS IKÄRYHMITTÄIN TRENDIENNUSTEEN MUKAAN

- Hyvinkään väestönkehityksessä korostuu tulevana vuosina lasten ja nuorten määrän väheneminen ja ikääntyneen väestön määrän huomattava kasvu.
- Vuoteen 2040 mennessä yli 75-vuotiaiden määrän ennustetaan kaksinkertaistuvan.

Ikäryhmä	tot2017	2020	2025	2030	2035	2040	Muutos 17/40	%
<b>0-6</b>	3 216	3 145	3 259	3 228	3 198	3 161	-55	-2 %
<b>7-15</b>	4 791	4 833	4 497	4 417	4 504	4 460	-331	-7 %
<b>16-24</b>	4 743	4 724	4 863	4 867	4 533	4 494	-249	-5 %
<b>25-64</b>	24 242	24 136	24 036	23 856	24 057	24 343	101	0 %
<b>65-74</b>	5 650	6 068	5 889	5 980	5 898	5 502	-148	-3 %
<b>75-84</b>	2 906	3 255	4 477	5 164	5 120	5 296	2 390	82 %
<b>85+</b>	1 191	1 315	1 526	1 904	2 744	3 177	1 986	167 %
<b>Yhteensä</b>	<b>46 739</b>	<b>47 476</b>	<b>48 547</b>	<b>49 416</b>	<b>50 054</b>	<b>50 433</b>	<b>3 694</b>	<b>8 %</b>

# ASUMISEN LINJAUSTEN TAUSTAMATERIAALI

Asumisen linjauksia ohjaavat ja tukevat mm.:

- Hyvinkään Pelikirja
- Väestösuunnite 2017 - 2040
- Maankäytön toteuttamisohjelma
- MAL-sopimus 2016 – 2019 sekä valmisteilla oleva MAL 2019 suunnitelma

Lisäksi syksyllä 2018 toteutettiin asumistoiveita koskeva kysely

- yleinen nettikysely kaikenikäisille
- kohdennettu postikysely ikääntyneille

Työn taustamateriaalia on koottu internet sivuille:

<https://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/asumisen-linjaukset-hyvinkaalla/>

# ASUMISTOIVEITA KOSKEVIEN KYSELYIDEN KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET

## **Yleinen nettikysely kaikenikäisille (vastaajia 481)**

- Hyvinkäällä asumisessa arvostetaan eniten kaupungin sopivaa kokoa ja lyhyitä välimatkoja, luontoa ja ulkoilumahdollisuuksia, hyviä palveluita, sijaintia, harrastusmahdollisuuksia, rauhallisuutta ja väljyyttä
- Vastaajista 76 % haluaisi tulevaisuudessa asua omistusasunnossa, vuokra-asunnossa 18 % ja asumisoikeusasunnossa 6 %.
- Vastaajat olivat melko tasaisesti kiinnostuneet eri talotyypeistä; omakotitalo (34 %), rivi- tai paritalo (33 %), kerrostalo (28 %) ja palvelutalo (4 %) vastaajista.
- Eniten toivottiin kolmioita (35 %) ja 4h+k tai suurempia asuntoja (39 %). Kaksioista oli kiinnostunut 21 % ja yksiöistä 4 % vastaajista.
- Asumisen erikoisuuksista kiinnostivat eniten loft-asuminen (40 %) ja monen sukupolven asuminen samassa asunnossa (15 %)



# ASUMISTOIVEITA KOSKEVIEN KYSELYIDEN KESKEISET JOHTOPÄÄTÖKSET

## Postikysely pientaloissa asuville ikääntyneille (vastaajia 386)

- 85 % vastaajista haluaisi asua tulevaisuudessakin nykyisessä talossa. Kuitenkin puolet vastaajista (198 kpl) arvioi asuvansa asunnossaan korkeintaan 10 vuotta. Nykyisessä talossa asumisen aikaan vaikuttaa vastaajien mielestä eniten terveydentila.
- Vastaajista suurin osa haluaisi asua tulevaisuudessa omistusasunnossa, mieluiten omakotitalossa. Ikääntyneet ovat myös kiinnostuneita asumaan yksikerroksisissa rivitaloissa ja hissillisissä kerrostaloissa. Oman pihan haluaisi tulevaisuudessa 67 %. Osaa vastaajista huolestutti oman talon kaupaksi saaminen tulevaisuudessa ja se, millaiseen asuntoon on tulevaisuudessa varaa nykyisen talon myynnin jälkeen.
- Ikääntyneet asuisivat tulevaisuudessa mieluiten kolmiossa (54 %). Kaksiossa haluaisi asua 27 % vastaajista ja yksiössä 2 %. 4h + k tai suuremmassa asunnossa haluaisi asua 17 % vastaajista.
- Yksinäisyyden vähentämiseksi toivottiin myös yhteisöllistä senioriasumista, jossa oman asunnon lisäksi olisi yhteistä oleskelu- ja harrastustilaa.





# KESKEISIMMÄT HAASTEET JA VAHVUUDET

## HAASTEET

- Väestömäärän ja -rakenteen kehittyminen
- Kaupungistuminen; tiivistäminen ja täydentäminen
- Asuntorakentamisen määrä
- Vanha asuntokanta
- Omakotirakentamisen määrän lasku
- Kaava- ja tonttivarannon laatu suhteessa kysyntään
- Hyvinkään tunnettuus

## VAHVUUDET

- Tiivis yhdyskuntarakenne
- Sijainti
- Määrällisesti riittävä kaava- ja tonttivaranto
- Korkea työpaikkaomavaraisuus
- Viihtyisä kaupunkiympäristö
- Monipuoliset harrastusmahdollisuudet
- Palvelutaso
- Vanhan asuntokannan monipuolisuus

# HALUAMME JA VOIMME VAIKUTTAA

Onnistunut asuntopolitiikka heijastuu voimakkaasti kaupungin elinvoimaan ja kasvun mahdollisuuksiin.

Onnistuneesta asuntopolitiikasta hyötyvät monet tahot; Asukkaat muun muassa erilaisiin tarpeisiin vastaavina asumismahdollisuuksina; Kaupunki tasapainoisena ja taloudellisesti kestäväenä yhdyskuntarakenteena sekä imagon rakentajana; Elinkeinoelämä muun muassa monipuolisina rakentamismahdollisuuksina ja työvoiman saatavuutena.

Kaupunki vaikuttaa omilla toimenpiteillään muun muassa:

- Asuntorakentamisen määrään
- Asuntokannan rakenteeseen ja monipuolisuuteen
- Asumisen laatuun
- Asumisen kohtuuhintaisuuteen
- Asuinympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen
- Kestävään rakentamiseen



# ASUNTOPOLITIIKAN TOTEUTTAMISVÄLINEITÄ

Kaupungilla on käytössään useita onnistuneen asuntopolitiikan toteuttamista tukevia välineitä. Keskeisimmät niistä liittyvät alueidenkäytön suunnitteluun, toteutukseen ja toteutuksen ohjaukseen. Keskeisimpiä toteuttamisvälineitä ovat:

- Yleiskaavoitus
- Asemakaavoitus
- Maanhankinta ja tontinluovutus
- ARA-kohteiden ohjaaminen
- Oma vuokrataloyhtiö
- Maankäyttösopimukset
- Maankäytön toteuttamisohjelma
- Asuinympäristöjen suunnittelu, rakentaminen ja ylläpito
- Rakentamisen ohjaus ja valvonta



# PAINOPISTEET, TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

# PAINOPISTE: HYVINKÄÄ KASVAA JA HOUKUTTELEE UUSIA ASUKKAITA

## **TAVOITE 1: RIITTÄVÄ, MONIPUOLINEN JA HOUKUTTELEVA ASUINRAKENTAMISEN TONTTIVARANTO.**

### **TOIMENPITEET / KEINOT:**

- Kaupungin harjoittamaa pitkäjänteistä maapolitiikkaa jatketaan.
- Kaavoituksen keinoin edistetään kysyntää vastaavan monipuolisen tonttivarannon syntymistä.
- Maankäytön toteuttamisohjelmalla ohjelmoidaan asuntorakentamista ja seurataan tonttivarannon kehittymistä .

## **TAVOITE 2: ASUNTOTUOTANNON MÄÄRÄ KASVAA**

### **TOIMENPITEET / KEINOT**

- Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella sekä kysyntää vastaavien pientalojen syntymistä (mm. yksitasoinen rivitalorakentaminen, pienet omakotitalot)
- Tuetaan asuntotuotannon syntymistä kumppanuus-, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuin sekä tiivistetään yhteistyötä asuntorakentajien ja –rakennuttajien sekä investoijien kanssa.
- Hyvinkään vuokra-asunnot Oy toteuttaa uuden asuntokohteen joka toinen vuosi.
- Nostetaan Hyvinkään houkuttelevuutta asuinpaikkana lisäämällä markkinointitoimia.



# PAINOPISTE: HYVINKÄÄ KASVAA JA HOUKUTTELEE UUSIA ASUKKAITA

## TAVOITE 3: TASAPAINOINEN ASUNTOKANTA JA KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

### TOIMENPITEET / KEINOT:

- Huolehditaan monipuolisesta asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta sekä tasapainoisesta huoneistotyyppi- kokojakaumasta.
- Ohjataan ARA-rakentamista ja erityisasumista tasapainoisten asuinalueiden synnyttämiseksi.
- Edistetään kestävä (hiilineutraalia) asuntorakentamista.
  - Tiivis yhdyskuntarakentaminen
  - Puurakentaminen
  - Energiaratkaisut
  - Digitalisaatio / tekoäly



# PAINOPISTE: IKÄÄNTYVÄN VÄESTÖN ASUMISEN EDISTÄMINEN JA TUKEMINEN

**TAVOITE: MONIPUOLINEN ASUNTOTARJONTA TULOISTA JA VARALLISUUDESTA RIIPPUMATTA**

## **TOIMENPITEET / KEINOT:**

- Edistetään esteettömyyttä uudisrakentamisessa ja vanhassa asuntokannassa (selvitetään mahdollisuudet hissien lisäämiseksi vanhoihin kerrostaloihin).
- Parannetaan vaihtoehtoja asuntotarjonnassa.
  - Edistetään yksikerroksisten rivitalojen rakentamista kaavoituksen keinoin.
  - Edistetään tarpeita vastaavien asumismuotojen syntymistä (osa-omistus, omistus, vuokra, asumisoikeus, palveluasuminen).
- Edistetään yhteisöllisten asumismuotojen ja niitä tukevien palvelujen syntymistä.

