



Aluesuunnittelu

Hyvinkään kaupunki, kaavoitusyksikkö
kirjaamo@hyvinkaa.fi

Lausunto: VT3 Veikkarin liikekiinteistöt 2 asemakaavaluonnos

Hyvinkään kaupunki on pyytänyt lausuntoa Veikkarin liikekiinteistöt 2 asemakaavaluonnoksesta 18.8.2023 mennessä.

Suunnittelualue sijoittuu rakentamattomalle alueelle valtatie 3:n ja Nurmijärventien väliin. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueella liikerakentaminen osoittamalla alueelle liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeutta muodostuu noin 15 400 k-m², joka kaavaselostuksen mukaan jakautuu autokaupan ja muun keskustaan soveltumattoman kaupan kanssa. Alustavan suunnitelman mukaan puolet kaupasta olisi autokauppaa ja puolet muuta tilaa vaativaa kauppaa, joka ei toimintansa vuoksi sovellu keskustaan.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 31.3.2023. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunalle sekä maakuntakaavassa osoitetun kaupan alueen tuntumaan. Alue rajautuu lännessä moottoritiehen, joka on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kaksiajorataisena tienä. Itäpuolelle kulkeva tie 130 on osoitettu maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävänä tienä.

Alueella on voimassa Keskustaaajaman osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty vuonna 2012. Siinä suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden uutena alueena, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle varataan paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköjä sekä toimistoja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Alue on pääosin asemakaavoittamatonta.



Lausunto

Suunnittelualueen läheisyyteen on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettu Sveitsinportaalien kaupan alue. Suunnittelumääräyksen mukaan ”Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.” Sveitsinportaalien kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa osoitettu 125 000 k-m².

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen osalta vaihemaakuntakaavassa määritellään merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat, jotka ovat suunnittelualueen osalta seuraavat (ellei selvityksin muuta osoiteta): Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² sekä paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m². Esimerkiksi laajan tavaravalikoiman myymälät voidaan lukea osaksi muuta erikoistavaran kauppaa (Uusimaa-kaava 2050, kaavaselostus s. 103-104).

Vaikka alueen asemakaavoitusta ohjaa Keskustaajaman osayleiskaava, Uudenmaan liitto suosittelee ottamaan huomioon alueen suunnittelussa sekä tulevaisuudessa Sveitsinportaalien aluekokonaisuuden suunnittelussa maakuntakaavan kaupan ratkaisun niin mitoituksen kuin laadunkin osalta.

Kaavaselostukseen liittyen todettakoon vielä, että korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 päätöksellä lainvoimaiseksi tullut Helsingin seudun vaihemaakuntakaava korvaa suunnittelualueella aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat. Näin ollen maakuntakaavan osalta kaavaselostuksen sivuilla 13-14 esitetty kuvaus ja kartta ovat vanhentuneet.

Lisäksi selostuksen sivulla 23 esitetyn kartan KM-alueiden rakennusoikeudet eivät täsmää selostuksen tekstissä esitettyjen rakennusoikeuksien kanssa. Kartan perusteella kaupan enimmäismitoituksesta on käytetty enemmän kuin selostuksessa ilmoitettu 88 520 k-m². Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden alueella oleva kaupan kerrosala, niin toteutunut kuin kaavoissa osoitettu. Myös merkitykseltään paikallinen liiketila lasketaan mukaan mitoitukseen.



Paula Autioniemi
Va. aluesuunnittelun vastuualueen
johtaja



Ilona Mansikka
Kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo