



Aluesuunnittelu / Inka Kytö

Hyvinkään kaupunki, kaavoitusyksikkö
kirjaamo@hyvinkaa.fi

HYD/1563/10.02.03.00/2022

Lausunto Hellepuiston yritysalueen asemakaavaluonnoksesta

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen alueella. Hyvinkään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liiton lausuntoa asemakaavaluonnoksesta 9.6.2025 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien äärellä noin kolmen kilometrin etäisyydellä Hyvinkään rautatieasemalta, valtatie 3:n itäpuolella, Hämeenlinnantien ja Helletorpankadun välisellä alueella. Alue on rakentamaton. Pohjoispuolella aluetta sijaitsee mm. auto- ja konekauppaa, koillispuolella sijaitsee Hiiltomon teollisuusalue. Helletorpankadun länsipuolelta alkaa Nummenkärjen asuinalue. Asemakaavaselostuksen mukaan alueen maankäyttö ei sovellu asumiselle, mutta se soveltuu liikerakentamiselle ja teollisuudelle.

Alueelle on laadittu kolme kaavaluonnosta. Asemakaavaluonnoksissa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Vaihtoehdoissa rakentamisen määrä vaihtelee hieman, mutta pääkäyttötarkoitus on kaikissa vaihtoehdoissa samanlainen. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$. Vaihtoehdosta riippuen korttelialueelle muodostuu rakennusoikeutta noin 16 600–18 000 k-m² keskustaan soveltumatonta kauppaa varten.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 31.3.2023. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunalle. 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.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetun Sveitsinportaalin kaupan alueen tuntumaan. Sen enimmäismitoitukseksi on määriteltä 125 000 k-m². Maakuntakaavan 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 kävelen ja pyöräillen.*”

Länsipuolella kulkeva valtatie 3 on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kaksiajorataisena tienä ja länsipuolella kulkeva tie 130 maakunnallisesti merkittävänä tienä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty vuonna 2012. Siinä suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden uutena alueena, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköjä sekä toimistoja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Vähittäiskaupan kokonaismäärä alueella on Keskustaajaman osayleiskaavassa huomattavasti maakuntakaavan mitoitusta suurempi. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Asemakaava

Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavassa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1, T-2), maatilojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) sekä toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KT-2).

Lausunto

Suunnittelualue on osa Sveitsinportaalin kaupan alueen toiminnallista kokonaisuutta. Kaupan kokonaismäärä alueella on tällä hetkellä yli 117 000 k-m². Asemakaavaehdotuksen myötä Sveitsinportaalin kaupan alueen toiminnallisen kokonaisuuden määräksi muodostuu vaihtoehdosta riippuen noin 134 000-136 000 k-m².

Uudenmaan liitto tuo esiin, että kaavaluonnoksen myötä maakuntakaavassa osoitettu kaupan mitoitus ylittyy alueella vaihtoehdosta riippuen noin 7–8,5 %. Aluetta koskevilla aikaisemmissa kaavoissa on esitetty karttaote, jonka mukaan alueella on lisäksi vielä useita toteutumattomia yleiskaavan mukaisia laajoja KM-alueita, eli kaupallisten palvelujen alueita, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Voimassa olevan alueidenkäyttölain 71 b §:n mukaan ”Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.” Mitoituksen osoittamisen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys. Mitoituksen osoittaminen mahdollistaa myös sen, että alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden vaikutukset voidaan arvioida riittävällä tavalla (HE 251/2016 vp). Uusimaa-kaavassa osoitettujen kaupan alueiden enimmäismitoituksen pohjana on väestön määrä ja ostovoiman kasvu. Mitoitukseen on sisällytetty joustovaraa ja väljyyttä mitoituskertomella, jossa huomioidaan kaupan konseptien muutokset, kilpailu ja tavoitteelliset ostovoiman siirtymät.

Uudenmaan liitto toteaa, että lausunnoilla oleva asemakaavaluonnos ei ole maakuntakaavan kaupan alueen enimmäismitoituksen mukainen. Uudenmaan liitto toistaa jo alueen muita kaavahankkeita koskevissa lausunnoissa esittämänsä: **Vaikka alueen asemakaavoitusta ohjaa Keskustaajaman osayleiskaava, Uudenmaan liitto suosittelee ottamaan huomioon alueen suunnittelussa maakuntakaavan kaupan ratkaisun niin mitoituksen kuin laadunkin osalta. Tämä edistää seudun tasapainoisen palveluverkon ja aluerakenteen kehitystä. Vähintäänkin asemakaavaratkaisun pohjaksi tulee laatia kaupallinen selvitys, johon kaavaratkaisu perustuu.**

Mari Siivola
aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende