



Aluesuunnittelu / Inka Kytö

Hyvinkään kaupunki, kaavoitusyksikkö  
kirjaamo@hyvinkaa.fi

HYD/1107/10.02.03.00/2022

## Lausunto kaavasta VT3 Veikkarin liikekiinteistöt 2 asemakaava ja asemakaavan muutos, ehdotus

Hyvinkään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liiton lausuntoa asemakaavaehdotuksesta 16.8.2024 mennessä.

Uudenmaan liitto on antanut lausunnon asemakaavan valmisteluvaiheessa. Tällöin liitto totesi, että vaikka alueen asemakaavoitusta ohjaa Keskustaajaman osayleiskaava, Uudenmaan liitto suosittelee ottamaan huomioon alueen suunnittelussa sekä tulevaisuudessa Sveitsinportaalin aluekokonaisuuden suunnittelussa maakuntakaavan kaupan ratkaisun niin mitoituksen kuin laadunkin osalta.

### Perustiedot kaavasta

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-m<sup>2</sup>, 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 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 suuryksikköjä sekä toimistoja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Vähittäiskaupan kokonaismäärä alueella on Keskustaajaman osayleiskaavassa huomattavasti maakuntakaavan mitoitusta suurempi. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Alue on pääosin asemakaavoittamatonta.

## Lausunto

Suunnittelualueen läheisyyteen on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa osoitettu Sveitsinportaalien kaupan alue. Suunnittelualue on osa kyseisen kaupan alueen toiminnallista kokonaisuutta. Sveitsinportaalien kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on maakuntakaavassa osoitettu 125 000 k-m<sup>2</sup>. 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.”*

Asemakaavaehdotuksen myötä Sveitsinportaalien kaupan alueen toiminnallisen kokonaisuuden määräksi muodostuu noin 117 000 k-m<sup>2</sup>. Tällöin alueen tuleviin kaavahankkeisiin jää maakuntakaavan mitoituksen mukaisesti käytettäväksi vain reilut 7 000 k-m<sup>2</sup> kaupan kerrosalaa. Asemakaavaselostuksen sivulla 21 olevan kartan mukaan Sveitsinportaalien alueella on kuitenkin vielä useita toteutumattomia yleiskaavan mukaisia laajoja KM-alueita, eli kaupallisten palvelujen alueita, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tulevien alueiden toteuttamiseen liittyy siis haasteita maakuntakaavassa osoitetun kaupan kerrosalan riittävyyden osalta.

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-m<sup>2</sup> sekä paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>. Esimerkiksi laajan tavaravalikoiman myymälät voidaan lukea osaksi muuta erikoistavaran kauppaa (Uusimaa-kaava 2050, kaavaselostus s. 103-104).

Uudenmaan liitto tuo esille, että maakuntakaavassa määriteltyihin seudullisuuden alarajoihin liittyy kaavamääräyksissä maininta siitä, että alarajat voivat olla jotain muutakin, jos ne voidaan selvityksin perustella. Selvitysmahdollisuus liittyy kuitenkin erityisesti seudullisuuden alarajoihin, ei kaupan alueiden enimmäismitoitukseen. Näin ollen kaavaselostuksen sivulla 18 esitetty lause ”Maakuntakaavan mukaan muukin kaavaratkaisu

on mahdollinen, mikäli se selvityksin osoitetaan” on esitetty virheellisessä yhteydessä, sillä lause viittaa edellisessä kappaleessa esitettyyn kaupan alueen enimmäismitoitukseen.

Yhteenveto:

Uudenmaan liitto toteaa, että lausunnoilla oleva asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus on maakuntakaavan kaupan mitoituksen mukainen. Kaavaratkaisu voi kuitenkin heikentää alueen kehittämismahdollisuuksia tulevaisuudessa kun huomioidaan maakuntakaavassa osoitettu Sveitsinportaalien kaupan alueen enimmäismitoitus. Uudenmaan liitto toistaa jo kaavan valmisteluvaiheessa lausumansa: **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.**

Paula Autioniemi  
va. aluesuunnittelun  
vastuualueen johtaja

Ilona Mansikka  
kaavoituspäällikkö

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo