



Aluesuunnittelu

Hyvinkään kaupunki, kaavoitusyksikkö
kirjaamo@hyvinkaa.fi

HYD/376/10.02.03.00/2025

Lausunto Hakakallion kaupan alueen asemakaavan muutoksen luonnoksesta

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle päivittäistavarakauppa sekä laajan tavaravalikoiman kauppa sekä muuta alueelle soveltuvaa kaupallista ja toimitilarakentamista. Lisäksi tarkastellaan alueelle suunniteltujen liikennejärjestelyjen muutostarpeita.

Hyvinkään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liiton lausuntoa asemakaavaluonnoksesta 16.3.2026 mennessä.

Perustiedot kaavasta

Suunnittelualue sijaitsee Hakakallion kaupunginosassa noin 3,5 km kaupungin keskustasta etelään. Kyseessä on keskeinen paikka valtatie 25 ja Kalevankadun liittymän vieressä. Liittymä on yksi pääsisääntulopisteistä Hyvinkäälle etelän suunnasta saavuttaessa. Aluetta halkoo Kravunarkunkatu, joka on Metsäkaltevan kasvavalle asuinalueelle johtava liikenteen pääreitti.

Alue on pääosin rakentumaton. Eteläosassa on polttoaineen kylmäjakeluasema, pikaruokaravintola ja raskaan liikenteen pysäköintialuetta. Lähiympäristössä on teollisuus-, toimi- ja liiketilojen tontteja, jotka ovat Hankotien eteläpuolella vielä toteutumattomia. Lähimpiin asuinkortteleihin on matkaa 400–600 m.

Luonnosvaiheessa asemakaavasta on laadittu yksi vaihtoehto, jossa pääosa alueen kerrosalasta on osoitettu paljon tilaa vaativaa kauppaa varten, sallien lisäksi yhden 3000 k-m² päivittäistavarakaupan myymälän ja yhden vaikutuksiltaan paikallisen laajan tavaravalikoiman myymälän sijoittamisen KM-10 korttelialueelle.

Hyvinkään kaupunki on laatinut koko kaupungin kattavan kaupallisen selvityksen, jossa käsitellään myös Hakakallion kaupan aluetta.

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Alue sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Lisäksi alueelle on osoitettu kaupan alue. Eteläpuolella kulkeva valtatie 25 on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kaksiajorataisena tienä.

Maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle on määritelty 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.

Maakuntakaavan kaupan alueen (Valtatie 25) enimmäismitoitukseksi on määritelty 30 000 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.”*

Maakuntakaavassa osoitetun valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien suunnittelumääräyksen mukaan väylälle tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keskustaajaman osayleiskaava 2030, joka on hyväksytty vuonna 2012. Siinä alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä: teollisuus- ja varastoalue (T), kaupallisten palvelujen alue, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5) sekä kaupallisten palvelujen uusi alue, jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-5). KM-5 -alueiden kaavamääräyksessä todetaan: Alue varataan paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikköä, jonka kerrosalaa on enintään 5000 k-m² sekä toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa, joissa alueelle on osoitettu mm. huoltoaseman korttelialuetta (LH), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (KL-12), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-8) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA-8).

Lausunto

Uudenmaan liitto tuo lausunnossaan esille kauppaan sekä liikenteeseen liittyviä näkökohtia.

Kauppa

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu kaupan alueena, joka on tarkoitettu pääasiassa tilaa vaativalle kaupalle eli sellaiselle erikoiskaupalle, jossa myytävien tuoteryhmien tarvitsemat tilantarpeet ovat suuria, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Valtatien 25 kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on määritelty yhteensä 30 000 k-m². Enimmäismitoitukseen sisällytetään kaikki toiminnallisen kokonaisuuden alueella sijaitsevat kaupan kerrosalaneliömetrit. Mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila otetaan huomioon.

Kaavakartalta tai kaavaselostuksesta ei yksiselitteisesti ilmene kaikki kaavan mahdollistamat kaupan kerrosalat suunnittelualueella. Hyvinkään kaupallisen selvityksen mukaan asemakaavan muutoksen jälkeen maakuntakaavan kaupan alueelle osoitettua pinta-alaa on yhteensä noin 33 500 k-m², eli maakuntakaavan enimmäismitoitus ylittyy toiminnallisen kokonaisuuden alueella noin 10 %. Selvityksessä todetaan, että ylitys ei ole merkittävä, kun otetaan huomioon, että alueella on tontteja, jotka eivät tule kokonaisuudessaan toteutumaan kaupan liiketilana.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että asemakaava on ylempien kaavatasojen vastainen kaupan laadun osalta ja että maakuntakaava ja yleiskaava sallivat alueelle vain paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Uudenmaan liitto tuo maakuntakaavan osalta esille, että taajamatoimintojen vyöhykkeen määräys sallii alueelle keskustahakuista kauppaa 10 000 k-m². Myös kaupallisessa selvityksessä todetaan, että asemakaavan mitoitus jää selvästi alle maakuntakaavaan osoitetun merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan ja että keskustahakuisen kaupan osalta Hakakallion hanke on merkitykseltään paikallinen.

Uudenmaan liitto huomauttaa, että kaupallisessa selvityksessä lähtökohtana on ollut se, että Hakakallion laajan tavaravalikoiman myymälän koko olisi enintään 3000 k-m². Asemakaavaluonnoksen suunnittelumääräyksessä tarkkaa kerrosneliömäärää ei ole laajan tavaravalikoiman myymälän osalta esitetty, vaan määräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa yhden *vaikutuksiltaan paikallisen* laajan tavaravalikoiman myymälän. Asemakaavamääräyksessä on tarpeen määritellä tarkemmin, minkä kokoinen laajan tavaravalikoiman myymälä alueelle sallitaan.

Yleisesti ottaen Uudenmaan liitto pitää hyvänä sitä, että kaupunki on laatinut koko kaupungin kattavan kaupallisen selvityksen. Selvityksen mukaan maakuntakaavassa osoitetun kaupan alueen enimmäismitoituksen ylitys ei ole merkittävä. Kaava-aineistoa on tarpeen tarkentaa, sillä asemakaavan mahdollistamat kaupan

kerrosalamäärät eivät selviä saatavilla olleesta valmisteluvaiheen aineistosta yksiselitteisesti.

Liikenne

Uudenmaan liitto pitää valtatie 25 liittymän parantamista ja liikenteen sujuvoittamista hyvänä asiana, jotta maankäytön kehittäminen tien välittömässä läheisyydessä ei heikennä valtatie palvelutasoa. Liitto kuitenkin muistuttaa, että myös toteutuksen aikana tulee varmistaa, ettei uuden liittymän rakentaminen ja liikennejärjestelyiden muuttuminen vaaranna valtatie 25 turvallisuutta ja sujuvuutta.

Valtatie 25 on valtakunnallisesti merkittävä tie, joten väylän tai sen välittömään läheisyyteen ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät pitkämatkaisen liikenteen, joukkoliikenteen tai kuljetusten palvelutasoa. Lisäksi tiellä toteutettavat uudet liittymät tulee toteuttaa eritasoliittyminä, ja niiden tulee täyttää seuraavat ehdot:

- liittymä on mahdollista toteuttaa tien liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta vaarantamatta,
- liittymä ei hajauta yhdyskuntarakennetta,
- liittymästä on tehty liikennejärjestelmätasoinen liikenneselvitys, joka osoittaa liittymän tarpeellisuuden ja kokonaisuudessaan positiiviset vaikutukset ja
- liittymä palvelee valtakunnallista tai seudullista liikenneverkkoa.

Asemakaavaluonnosaineistossa on arvioitu asemakaavamuutoksen vaikutuksia liikenteeseen ja turvallisuuteen. Arvioinnissa todetaan, että liikennemäärä tulee lisääntymään merkittävästi myös valtatie 25 liittymän uudistamisenkin vuoksi. **Liitto toivoo kattavampaa vaikutusten arviointia ja mahdollisia toimenpiteitä negatiivisten vaikutusten vähentämiseksi erityisesti valtatie sujuvuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.**

Mari Siivola
Aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 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