



## Aluesuunnittelu

Hyvinkään kaupunki, kaavoitusyksikkö  
kirjaamo@hyvinkaa.fi

HYD/1563/10.02.03.00/2022

## Lausunto Hellepuiston yritysalueen asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen alueella.

Hyvinkään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liiton lausuntoa asemakaavaehdotuksesta 10.8.2026 mennessä.

Uudenmaan liitto on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon 6/2025. Lausunnossaan liitto on todennut, että vaikka alueen asemakaavoitusta ohjaa keskustaajaman osayleiskaava, suosittelee liitto ottamaan huomioon maakuntakaavan kaupan ratkaisun. Liitto on myös todennut, että asemakaavaratkaisun pohjaksi tulisi laatia kaupallinen selvitys.

## 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. Asemakaavaselvityksen mukaan alueen maankäyttö ei sovellu asumiselle, mutta se soveltuu liikerakentamiselle ja teollisuudelle.

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-7). Alueelle voi sijoittaa seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa. Lisäksi alueelle on osoitettu toimistorakennusten ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, toimitilarakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta sekä suojaviheraluetta. Muutoksella rakennusoikeutta muodostuu hiukan yli 16 000 k-m<sup>2</sup>, tästä KM-7 korttelialueen osuus on hiukan yli 14 000 k-m<sup>2</sup>.

## 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 suunnittelualan 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>.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osoitetun Sveitsinportaalien kaupan alueen tuntumaan. Sen enimmäismitoitukseksi on määriteltä 125 000 k-m<sup>2</sup>. 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. Kohdamerkinnällä 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 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 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.

#### Asemakaava

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

## Lausunto

Suunnittelualue on osa maakuntakaavassa osoitettua Sveitsinportaalien kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitus on 125 000 k-m<sup>2</sup>. Kaupan kokonaismäärä alueella on tällä hetkellä yli 117 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavaehdotuksen myötä Sveitsinportaalien kaupan alueen toiminnallisen kokonaisuuden määräksi muodostuu yli 131 000 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus ylittyy alueella noin 5

%. Samanaikaisesti myös Hyvinkäällä sijaitsevan toisen maakuntakaavan kaupan alueen, Valtatie 25 kaupan alueen enimmäismitoitus ollaan ylittämässä.

Hyvinkää on laatinut koko kaupungin kattavan kaupallisen selvityksen (2026). Selvityksessä on tarkasteltu Hellepuiston sekä Hakakallion (osa Valtatie 25:n kaupan aluetta) suhdetta maakuntakaavaan ja todettu seuraavaa: *"Hankkeet ylittävät maakuntakaavan enimmäismitoituksen molemmilla kaupan alueilla. Ylitys ei ole merkittävä, kun otetaan huomioon, että molemmilla alueilla on tontteja, jotka eivät tule kokonaisuudessaan toteutumaan kaupan liiketilana. Tilaa vaativan kaupan tontit ovat vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja, osa toteutuu todennäköisesti vain osittain ja osa jää toteutumatta ainakin lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä."* Edelleen samaisessa selvityksessä todetaan, että vaikka tilaa vaativan kaupan asemakaavavaranannot toteutuisivatkin täysimääräisinä, niin sillä ei ole vaikutusta keskustoihin: *"Tilaa vaativa kauppa ja tilaa vaativan kaupan luonteinen laajan tavaravalikoiman kauppa ei vaikuta Hyvinkään keskustan tai muiden seudun keskustojen elinvoimaan, koska keskustojen toimialarakenne painottuu päivittäistavarakauppaan, keskustahakuiseen erikoiskauppaan ja kaupallisiin palveluihin."* Selvityksen mukaan *"Asemakaavoihin on kuitenkin osoitettu selvästi enemmän tilaa vaativan kaupan pinta-alaa, kuin markkina-alueella on tarvetta ottaen huomioon myös lähikuntien seudulliset kauppapaikat."*

Yhteenvedona liitto toteaa, että voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen kaavoitusta. Kaupan kokonaismäärä ylittää maakuntakaavassa alueelle osoitetun enimmäismitoituksen, mutta kuten laadittu selvityskin toteaa, ei ylitys ole merkittävä eivätkä maakuntakaavan keskeiset, keskusten elinvoimaa koskevat tavoitteet vaarannu. On hyvä, että kaupallinen selvitys on laadittu.

Liitto kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, että maakuntakaavan kaupan enimmäismitoitusta ylitetään saman kunnan sisällä useammassa kohteessa yhtäaikaaisesti. Liitto haluaa muistuttaa, että maakuntakaavan enimmäismitoituksen tavoitteena on varmistaa kaupan palvelurakenteen tasapainoinen kehitys koko seudulla.

Mari Siivola  
Aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

LVV / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document 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