



## Aluesuunnittelu

Hyvinkään kaupunki, kaavoitusyksikkö  
kirjaamo@hyvinkaa.fi

HYD/376/10.02.03.00/2025

### Lausunto Hakakallion kaupan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta

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

Hyvinkään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan liiton lausuntoa asemakaavaehdotuksesta 17.8.2026 mennessä.

Liitto on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta 3/2026. Lausunnossaan liitto piti kaupallisen selvityksen laatimista hyvänä asiana ja viittasi selvityksen tulokseen, jonka mukaan enimmäismitoituksen ylitys ei ole merkittävä. Liitto pyysi tarkentamaan kaava-aineistoa, koska sen mahdollistamat kaupan kerrosalamäärät eivät olleet yksiselitteisiä.

### 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.

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisuun on tehty luonnosvaiheen jälkeen tarkennuksia. Mm. kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkennettu, ja laajan tavaravalikoiman myymälän koko on rajattu 3000 kerrosneliömetriin. Kuten luonnosvaiheessakin, pääosa alueen kerrosalasta on varattu tilaa vaativaa kauppaa varten. Päivittäistavaramyymälän koko on luonnosvaiheen mukaisesti 3000 k-m<sup>2</sup>.

## 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-m<sup>2</sup> sekä paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m<sup>2</sup>.

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

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-m<sup>2</sup> 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

Vaikka maakuntakaava ei ohjaa alueella asemakaavoitusta, Uudenmaan liitto tuo lausunnossaan esille kauppaan liittyviä näkökohtia, sillä näillä on merkitystä myös seudulla laajemmin.

### Kauppa

Ehdotusvaiheessa KM-10 -korttelin kaavamääräykseen on tehty tarpeellinen tarkennus: laajan tavaravalikoiman myymälän koko on määritelty selkeästi. Keskustahakuksen kaupan osuus asemakaava-alueella on siten yhteensä 6000 k-m<sup>2</sup> (päivittäistavarakauppa 3000 k-m<sup>2</sup> ja laajan tavaravalikoiman myymälä 3000 k-m<sup>2</sup>). Maakuntakaava sallii taajamatoimintojen vyöhykkeelle keskustahakuista kauppaa 10 000 k-m<sup>2</sup>, joten asemakaavassa osoitettu keskustahakuksen kaupan osuus jää selvästi alle maakuntakaavassa esitetyn seudullisuuden alarajan.

Suunnittelualue on osa maakuntakaavassa osoitettua Valtatie 25:n kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitukseksi on määritelty yhteensä 30 000 k-m<sup>2</sup>. Enimmäismitoitukseen sisällytetään kaikki toiminnallisen kokonaisuuden alueella sijaitsevat kaupan kerrosalaneliömetrit, myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Selostuksen mukaan asemakaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu kaupan kerrosalaa yhteensä 33 727 k-m<sup>2</sup>. Näin ollen maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus ylittyy noin 12 %:lla. Samanaikaisesti myös Hyvinkään Sveitsinportaalin kaupan alueen enimmäismitoitus ollaan ylittämässä.

Hyvinkää on laatinut koko kaupungin kattavan kaupallisen selvityksen (2026). Selvityksessä on tarkasteltu Hakakallion sekä Hellepuiston (osa Sveitsinportaalia) alueiden 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 mm. todetaan, että vaikka tilaa vaativan kaupan asemakaavavarannot 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."* Selvityksessä vaikutuksia muihin seudun kaupan alueisiin ei kuitenkaan ole arvioitu, vaikka selvityksen mukaan *"Asemakaavoihin on kuitenkin osoitettu selvästi enemmän tilaa vaativan kaupan pinta-alaa, kuin markkina-alueella on tarvetta ottaen huomioon myös lähikuntien seudulliset kauppapaikat."*

Yhteenvetona liitto toteaa, että keskustahakuisen kaupan määrä ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa. 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 kaupan enimmäismitoitus 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

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