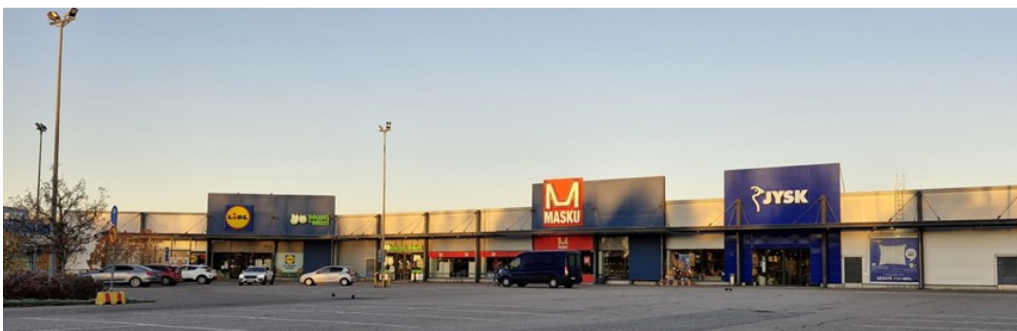


24.2.2026

Hyvinkään kaupallinen selvitys



24.2.2026

Sisältö

1. Johdanto	3
2. Kaupan nykytila Hyvinkäällä	4
2.1. Seudullinen kaupan palveluverkko	4
2.2. Hyvinkään kaupan palveluverkko	5
2.3. Hyvinkään kaupan keskusten kaupallinen rakenne	6
2.4. Päivittäistavarakaupan verkko	11
2.5. Palveluverkon saavutettavuus	12
3. Kaupan markkinoiden kehitys	15
3.1. Hyvinkään markkina-alue	15
3.2. Väestönkehitys Hyvinkäällä	16
3.3. Väestönkehitys markkina-alueella	17
3.4. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys	18
3.5. Kaupan liiketilatarve markkina-alueella	19
4. Kaupan kehittämisen lähtökohtia	22
4.1. Kaupan trendejä ja kehitysnäkymiä	22
4.2. Toimijoiden näkemykset	27
4.3. Kaupan ohjaus alueidenkäyttölaissa	28
4.4. Uusimaa-kaava 2050	30
5. Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät Hyvinkäällä	32
5.1. Vireillä olevat asemakaavat	32
5.2. Kauppaa mahdollistavat asemakaavat kaupan alueilla	34
5.3. Liikenneverkko ja hankkeiden saavutettavuus	36
5.4. Päivittäistavarakaupan kehittäminen ja uudet potentiaaliset sijaintipaikat	39
5.5. Kaupan keskusten profiilit 2050	44
6. Vaikutusten arviointi	46
6.1. Hankkeet suhteessa liiketilan lisätarpeeseen	46
6.2. Hankkeet suhteessa maakuntakaavaan	48
6.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustaan	49
6.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin	51
6.5. Vaikutukset kilpailutilanteeseen ja toimivan kilpailun edellytyksiin	53
Liite 1 kartoituksessa käytetty toimialaluokitus	54
Liite 2 Pienten kaupan keskusten kaupallinen rakenne	56

24.2.2026

1. Johdanto

Koko Hyvinkään kaupunkia koskeva kaupallinen selvitys tehdään keskustaajaman yleiskaavan päivitystä ja Hakakallion kaupan alueen ja Sveitsin portaalin asemakaavoitusta varten. Työn on tarkoitus palvella yleis- ja asemakaavoitusta, strategista suunnittelua ja keskustan kehittämistä.

Selvityksen tavoitteena on muodostaa näkemys kaupan palveluverkosta Hyvinkäällä vuoteen 2050. Selvityksessä tarkastellaan Hyvinkään kaupan keskusten nykytilannetta ja markkinoiden kehitystä kaupan trendien sekä väestön ja ostovoiman kehityksen pohjalta. Lähtökohtana ovat myös voimassa oleva alueidenkäyttölaki ja maakuntakaava. Lähtökohtien pohjalta arvioidaan kaupan kehittämispotentiaalia kaupungissa sekä tehdään suositukset kaupan palveluverkon kehityksestä sekä kaupan keskusten tulevaisuuden kaupan profiileista ja mitoituksista.

Selvityksen tarkastelualueena on Hyvinkään kaupunki ja tarkemmin keskusta ja kaupan alueet, joissa on kauppaa tai kauppaa koskevia suunnitelmia. Työssä tarkastellaan mm. Hakakallion ja Hellepuiston vireillä olevia asemakaavoja ja niiden kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi kattaa myös naapurikunnat eli lähiseudun, josta kaupunkiin suuntautuu asiointia, jolla on merkitystä kaupan keskusten kehityspotentiaaliin tai johon Hyvinkään kaupan keskusten kehityksellä on vaikutuksia.

Hyvinkään kaupallisen selvityksen on tilannut Hyvinkään kaupunki. Yhteyshenkilönä on toiminut kaavasuunnittelija Eeva-Maija Hyvärinen. Ohjausryhmään ovat kuuluneet: kaavoituspäällikkö Anitta Ojanen, kaava-arkkitehti Mika Ahonen, kaupunkikehitysjohtaja Marko Kankare, kaavoitusinsinööri Lauri Kopposela, elinkeinopäällikkö Jyrki Käki ja yleiskaavasuunnittelija Hannu Lindqvist. Selvityksen ovat laatineet tiimipäällikkö KTM Katja Koskela, arkkitehti Krista Pihlava sekä liikenneasiantuntijat Timo Kärkinen ja Leila Soinio WSP Finland Oy:stä.

24.2.2026

2. Kaupan nykytila Hyvinkäällä

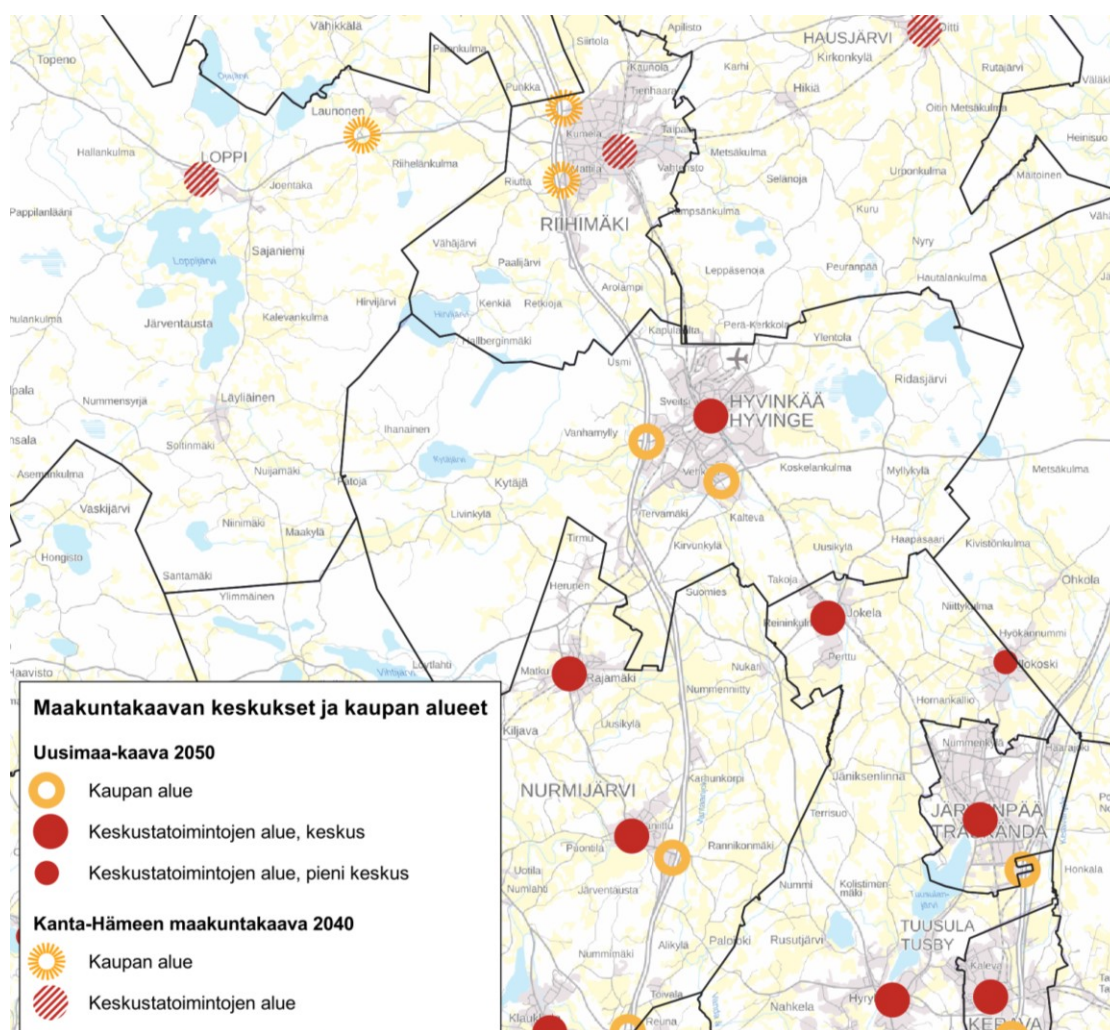
Hyvinkään kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan kartoituksen pohjalta. Tarkastelualueena on koko Hyvinkään kaupunki, ja tarkemmassa tarkastelussa keskitytään keskusta-alueeseen, kaupan alueisiin. Kaupan sijoittumista keskuksiin on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat sekä kaupalliset palvelut keskeisellä kaupunkialueella. Kartoitus on tehty syksyllä 2025.

Kartoituksessa käytetty luokitus on esitetty liitteessä 1.

2.1. Seudullinen kaupan palveluverkko

Hyvinkää on seudullinen kauppapaikka, eli Hyvinkään kaupan keskuksien palvelualueet laajempaa vaikutusalueita. Merkitykseltään seudullisia kauppapaikkoja ovat Hyvinkäällä keskusta ja kaupan alueet Sveitsinportti ja Metsä-Kalvea, joka ei vielä ole rakentunut seudullisena keskuksena.

Hyvinkäätä lähimpiä keskustoja ovat Jokela Tuusulassa, Rajamäki ja Nurmijärven kirkonkylä Nurmijärvellä sekä Riihimäen, Lopen ja Hausjärven keskusta. Lähimpiä kaupan alueita ovat Ilvesvuori (eli ns. Myllykukon alue) Nurmijärvellä, Merkos ja Riihimäen portti Riihimäellä ja Lau-nonen Lopen ja Riihimäen puolivälissä.



Kaupan nykyinen palveluverkko Hyvinkään lähialueella

Lähde: WSP kartoitus 2024, Uusimaa-kaava 2050, pohjakartta © Maanmittauslaitos

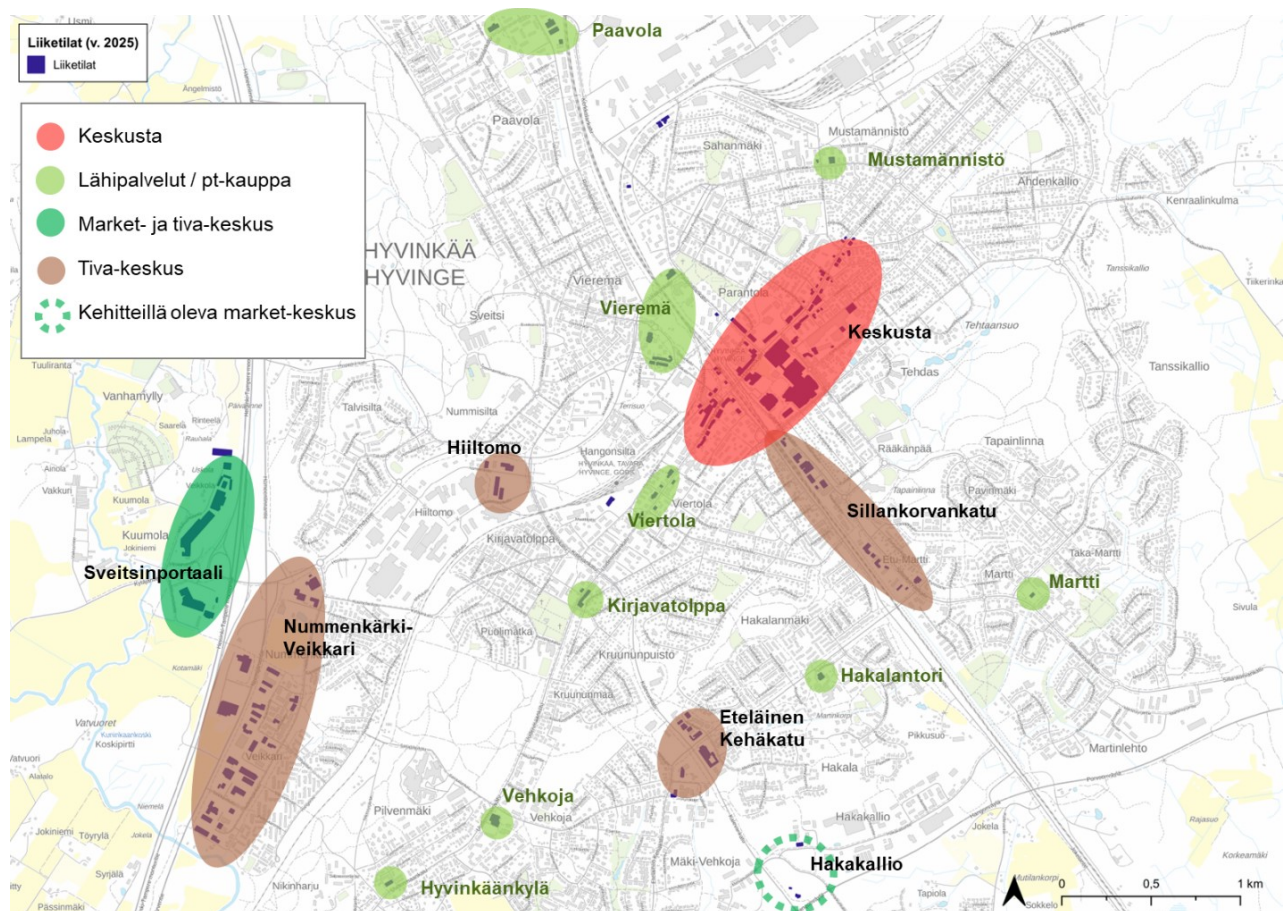
24.2.2026

Lähimmistä kaupan alueista Riihimäen Merkos on hyvin monipuolinen kaupan keskus, jossa on mm. K-Citymarket etumyymälöineen, laajan tavaravalikoiman myymälöitä mm. Tokmanni, Puuilo, Biltema sekä huonekalukauppaa mm. Jysk ja Masku. Ilvesvuori, Riihimäen portti ja Launonen ovat nykyiseltä kaupan tarjonnaltaan nummiselvästi suppeampia. Ilvesvuoressa on mm. Myllykukon liikenneasema ja konekauppaa, Riihimäen portti käsittää ABC-liikenneaseman ja muutaman outlet-myymän ja Launosen alueella on Tokmanni.

2.2. Hyvinkään kaupan palveluverkko

Kaupan palveluverkkoa on tarkasteltu tässä luvussa toteutuneiden kaupan ja palveluiden näkökulmasta. Asemakaavavaroituksia ei ole nykytilan tarkastelussa otettu huomioon.

Hyvinkään kaupan palveluverkko on monipuolinen ja käsittää useita erityyppisiä kaupan keskuksia. Keskukset ovat profiililtaan selkeitä ja palveluverkko on toimiva. Keskustahakuinen kauppa, mm. kauppakeskus hypermarketteineen, on sijoittunut keskusta, ja kaupan alueilla on painotus tilaa vaativassa kaupassa. Hyvinkään keskusta on kaupan pääkeskus kaupungissa. Toinen merkittävä kaupan keskus on Sveitsinportaali ja valtatie 3 toisella puolella oleva Nummenkärki-Veikkari-alue, jotka kokonaisuudessaan muodostavat maakuntakaavaan merkityn tilaa vaativan kaupan alueen. Tilaa vaativaa kauppaa on kaupungissa keskittynyt myös Hiiltomon alueelle, Eteläisen Kehäkadun varteen ja Sillankorvankadulle, joka on Hyvinkään yleiskaavassa osittain keskustatoimintojen aluetta.



Hyvinkään kaupan palveluverkko 2025
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

24.2.2026

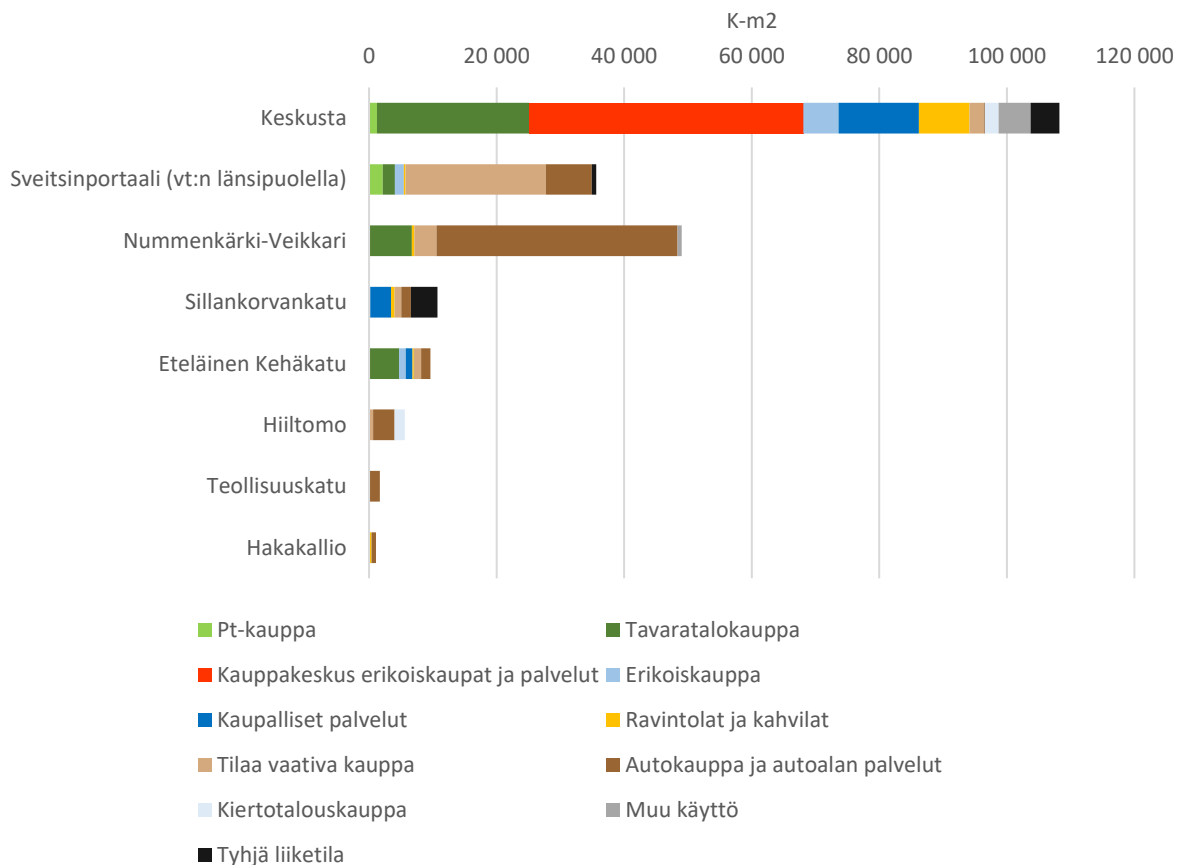
Kaupungissa on useita lähipalvelukeskuksia, joissa on päivittäistavarakauppaa ja sen rinnalla muita kaupallisia palveluita. Joissakin lähipalvelupisteissä on vain päivittäistavarakauppaa.

Hakakallio on kehittyvä kaupan alue, jossa tällä hetkellä on hyvin vähäisesti kaupan tarjontaa. Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa alueelle suunnitellaan mm. supermarketia ja laajan tavaravalikoiman kauppaa. Hakakallion alue on maakuntakaavan merkitty merkityksellään seudullinen kaupan alue Metsä-Kalteva.

2.3. Hyvinkään kaupan keskusten kaupallinen rakenne

Kaupan keskusten kaupallista rakennetta on tarkasteltu kenttäkartoituksen pohjalta. Nykytilan kartoitusta sisältää vain olemassa olevat liiketilat, ei rakenteilla olevia tai asemakaavoitettuja, mutta vielä toteutumattomia liiketiloja. Analyysissä ja laskelmissa on huomioitu kaikissa kerroksissa sijaitsevat kaupat ja palvelut, mutta karttakuvassa esitetään vain maantasokerros. Suurin osa kaupoista ja palveluista on Hyvinkäällä maantasokerroksessa, keskustassa on liiketiloja myös kerroksissa, lähinnä kauppakeskus Willassa.

Kartoituksen pohjalta on laskettu kaupallisten palveluiden pinta-ala. Liiketilojen pinta-alat on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan, ja pinta-ala pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät, eli mukailee kerrosalaa. Pinta-alat eivät ole yhteneviä rakennusluvan kerrosalan kanssa, mutta ovat kuitenkin keskenään verrannolliset alueittain.



Liiketilän pinta-ala kaupan pääkeskuksissa ja tilaa vaativan kaupan keskuksissa 2025 (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus

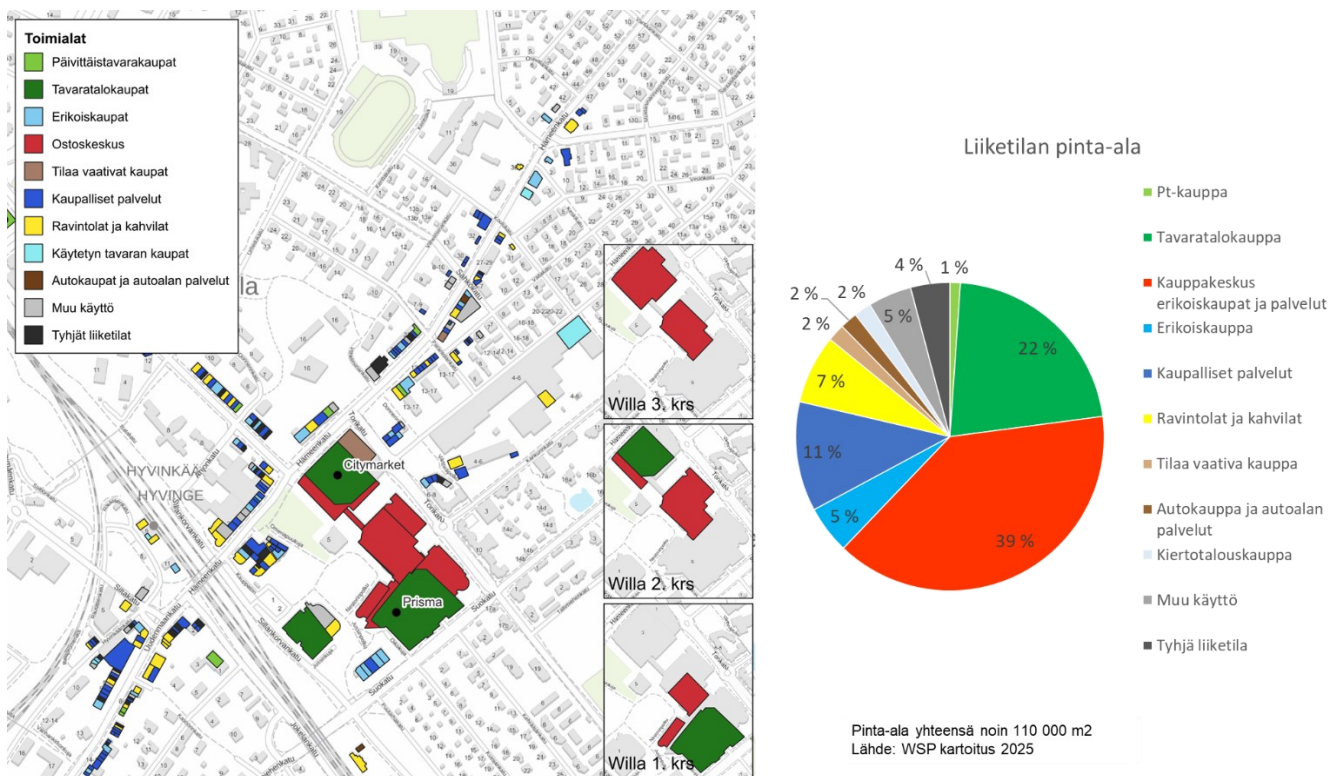
24.2.2026

Kaupallisen rakenteen tarkastelussa liiketilat on jaettu 14 eri toimialaluokkaan. Kaupan ja palveluiden ohella luokitus kattaa tyhjät liiketilat ja liiketilat, jotka ovat muussa kuin kaupallisten palveluiden käytössä mm. toimistona, kerhotilana tms. yhdistys- tai yrityskäytössä. Toimialajako, kaupan määritelmät sekä pinta-alataulukot ovat selvityksen liitteinä.

Hyvinkään kaupan keskukset ovat kaupan rakenteeltaan ja profiililtaan erilaisia. Keskusta on monipuolisin kaupan keskus, jossa liiketilan pinta-ala painottuu tavaratalokauppaan (Prisma ja K-Citymarket, Tokmanni) sekä Willan erikoisliikkeisiin ja palveluihin. Kauppakeskus Willassa on hypermarkettien ohella muotikauppaa ja monipuolisesti muuta keskustahakuista erikoiskauppaa, ravintolapalveluita ja kaupallisia palveluita sekä mm. Kerkkä-kierrätysmyymälä.

Keskustassa on Willan ohella paljon kivijalkaliiketilaa. Kivijalkaliiketiloihin on sijoittunut etnisiä elintarvikeliikkeitä, jonkin verran erikoiskauppaa mm. muotikauppaa ja sisustuskauppaa sekä kaupallisia palveluita mm. kauneudenhoito- ja hyvinvointipalveluita sekä ravintolapalveluita. Tilaa vaativaa kauppa keskustassa on hyvin vähän (mm. Power ja autotarvikeliike). Kivijalkaliiketiloihin on palveluita enemmän kuin erikoiskauppaa. Erikoiskaupat toimijat ovat pääosin yksityisiä pienyrityksiä, vähemmän ketjuliikkeitä.

Tyhjiä liiketiloja on keskustassa noin neljä prosenttia koko keskustan liikepinta-alasta, mitä voidaan pitää alhaisena osuutena nykyisessä markkinatilanteessa. Tyhjiä liiketiloja on ympäri keskustaa mm. ihan keskustan ytimessä Hämeenkadulla, mutta myös reuna-alueilla. Tyhjiä liiketiloja on myös kauppakeskus Willassa, ja ne painottuvat kauppakeskuksen hiljaisempiin osiin.

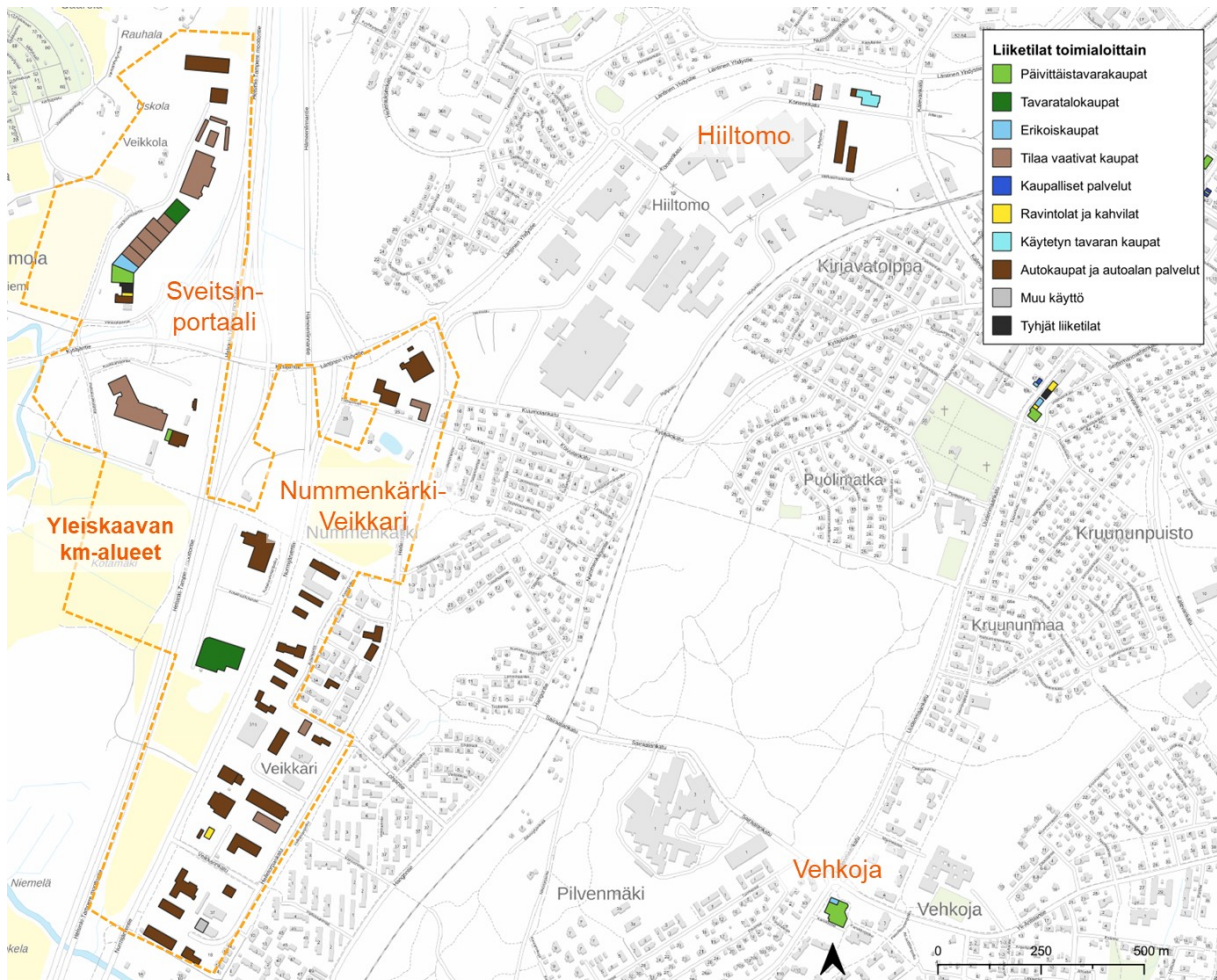


Keskustan kaupallinen rakenne

Lähde: WSP kartoitus 2025, pohjakartta © Maanmittauslaitos

24.2.2026

Pinta-alaltaan toiseksi suurin keskittymä Hyvinkäällä on Sveitsinportaali, joka jakautuu kahteen toiminnalliseen keskittymään valtatie molemmiin puolin. Länsipuolella on tilaa vaativaa kaupaa ja autokauppaa sekä myös päivittäistavarakauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppa. Valtatien itäpuolella Nummenkärki-Veikkari-alueen pinta-ala painottuu autokauppaan ja autoalan palveluihin, alueella on myös laajan tavaravalikoiman myymälä sekä rautakauppaa.



Sveitsinportaalien sekä Hiiltomon ja Vehkojan kaupallinen rakenne
Lähde: WSP kartoitus 2025, pohjakartta © Maanmittauslaitos

Seuraavassa ympyrädiagrammissa on tarkasteltu liikepinta-alan jakautumista kaavoituksen näkökulmasta. Tavarataloluokka sisältää laajan tavaravalikoiman myymälät (Jula ja Biltema).

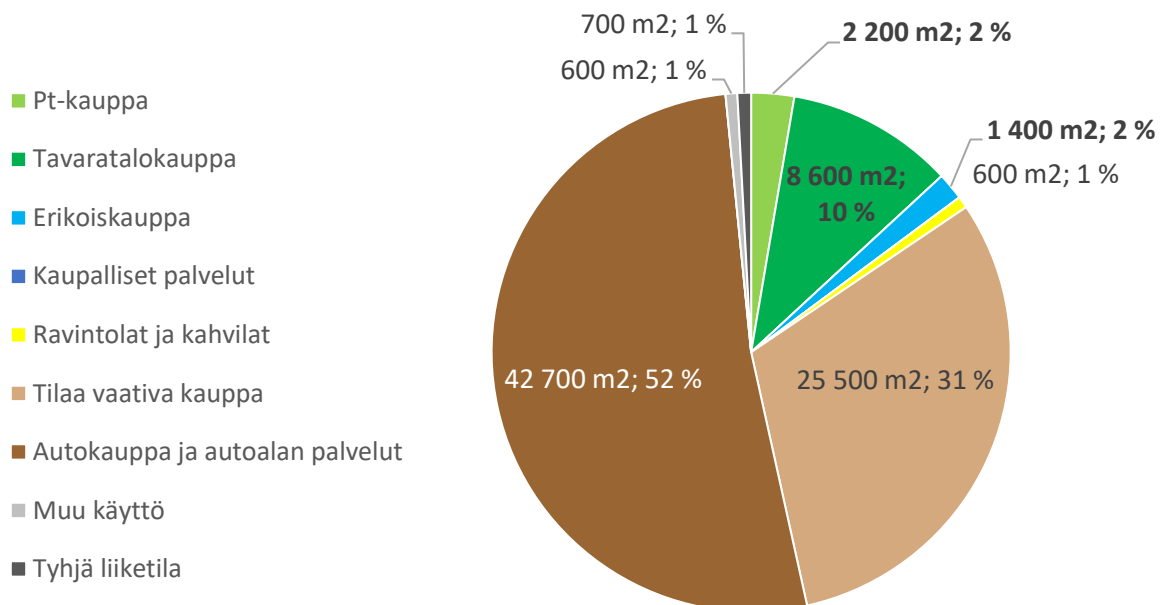
Tilaa vaativa kauppa sisältää kodintekniikkakaupan, huonekalukaupan, rauta-, vene- ja puutarhakaupan. Tilaa vaativaan kauppaan on luokiteltu myös maatalouskauppa, joka palvelee yrityksiä mutta myös kuluttaja-asiakkaita, kuten tyypillisesti myös rautakaupat. Autokauppaa ja autoalan palveluja on tarkasteltu tässä erikseen, mutta ne sisältyvät laajasti katsottuna tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan.

Erikoiskauppa sisältää muotikaupan, terveystavaran, sisustuskaupan ja muut erikoiskaupat. Suurin osa erikoiskaupasta on ns. keskustahakuisia, mutta osa erikoiskaupan toimialoista, esim. eläintarvikekaupat, lastentarvikekaupat, urheilukaupat (mm. pyöräily-, retkeily-, ratsastus-, golfmyymälät) hakeutuvat keskustan sijaan tyypillisesti kaupan alueille. Sveitsinportaalissa erikoiskauppaa on varsin vähän, vain yksi eläintarvikeliike.

24.2.2026

Toimialajako ei ole yksiselitteinen. Kaupan toiminnassa ja kilpailussa korostuvat toimialaliukumat, eli suuri osa erityisesti suurista myymälöistä myy usean toimialan tuotteita. Huonekalukaupassa myydään sisustustuotteita ja rautakaupassa mm. työvaatteita, sisustustuotteita ja leluja. Autokauppaan liittyy oleellisesti myös huoltopalveluita, jotka eivät ole vähittäiskauppaa. Myös päivittäistavarakauppaan liittyy oheispalveluita (pakettipisteet, leipomo, kahvila, sushi-baari yms.), jotka eivät varsinaisesti ole päivittäistavarakauppaa.

Laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät usean toimialan tuotteita, ja ne toimivat samoilla markkinoilla joko tilaa vaativan kaupan myymälöiden tai keskustamyymälöiden tai molempien kanssa. Konseptit myös kehittyvät ja muuttuvat jatkuvasti. Osa toimijoista myy enemmän tiva-tuotteita, osa enemmän erikoiskaupan tuotteita. Sveitsinportaalissa laajan tavaravalikoiman myymälät ovat hyvin tilaa vaativa kauppa-painotteisia. Motonet on tässä luokiteltu autokauppaan, koska sen päätoimiala on autotarvikkeet ja myymälä käsittää myös autokorjaamon.



Kaupan ja palveluiden pinta-ala yleiskaavan km-alueella yhteensä noin 82 000 k-m²
(jos otetaan huomioon vain k-asemakaavat, pinta-ala yhteensä noin 61 000 k-m²)

Erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 10 000 k-m²

- Osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tiva-kauppaan. Tuotevalikoima vaihtelee myymälöittäin ja kehittyä jatkuvasti.
- Erikoiskauppaa ja tavaratalojen erikoiskauppaa karkean arvion mukaan yht. 5400 k-m²

Keskustakauppaa (pt-kauppa ja erikoiskauppa) yhteensä noin 7500 k-m²

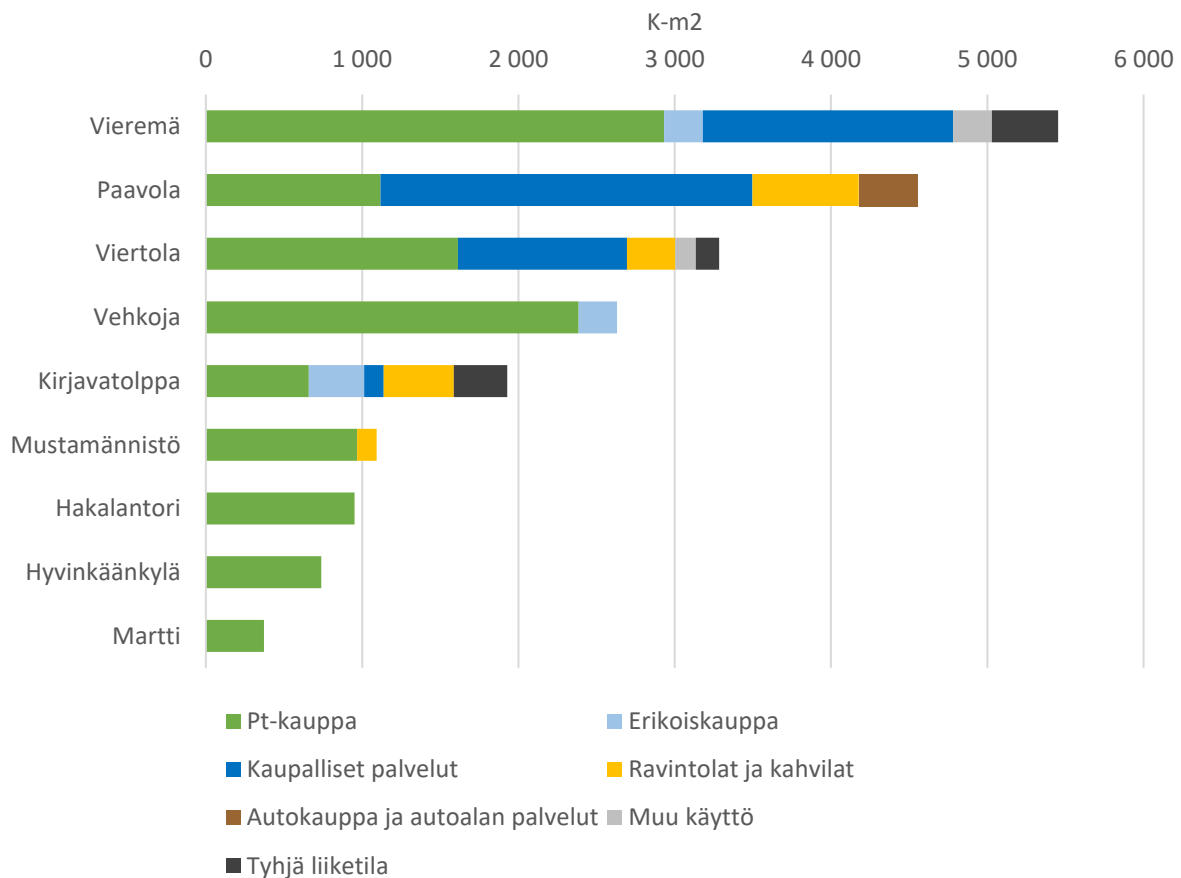
Liiketilän pinta-ala Sveitsinportaalissa, yleiskaavan KM-alueella (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus

24.2.2026

Muut tilaa vaativaan kauppaan painottuneet kaupan keskukset ovat pinta-alaltaan pieniä. Sillankorvankatu toimii keskustan laajentumisalueena on aikoinaan ollut merkittävämpikin kaupan keskittymä. Tällä hetkellä alueella on pienimuotoisesti tilaa vaativaa kauppaa ja autoalan palveluita, liikuntapalveluita. Useita liiketiloja on alueella tällä hetkellä tyhjiillään. Pinta-alaltaan tyhjää liiketilaa on suunnilleen saman verran kuin keskustassa.

Eteläisen Kehäkadun varteen on muodostunut pieni kaupan keskittymä, jossa on Puulo ja vähäisesti muuta kauppaa. Hiiltomon alueella on autoalan palveluita ja konekauppaa ja Teollisuuskadun varrella autoalan kauppaa. Hakakalliossa on tällä hetkellä Hesburger, kylmäasema ja autohuoltoa.



Liiketilän pinta-ala kaupan lähipalvelukeskuksissa 2025 (k-m²)

Lähde: WSP kartoitus

Lähipalvelukeskukset ovat pinta-alaltaan pieniä, mutta arjen palveluiden saavutettavuuden näkökulmasta tärkeitä. Vieremässä on kaupan pinta-alaa kaikkein eniten, alueella on sekä supermarket sekä kaupallisia palveluita, myös pari erikoisliikettä. Paavolassa ja Viertolassa on lähikaupan ohella ravintolapalveluita sekä kauneudenhoito-, hyvinvointi- ja liikuntapalveluita.

Kirjavatolppalla on myös monipuolisesti lähipalveluita, mutta pinta-alaltaan ne ovat pieniä. Kirjavatolppa on toimialarakenteeltaan tyypillisin pieni lähipalvelukeskus. Lähikaupan ohella keskittymässä on pari ravintolaa, apteekki, kukkakauppa ja kampaamo. Yksi liiketila on tyhjänä.

24.2.2026

Muut lähipalvelukeskukset tai -pisteet ovat kaupan tarjonnaltaan suppeampia. Vehkojalla on päivittäistavarakaupan ohella apteekki ja Mustamännistössä ravintola. Hakalantorilla, Hyvinkäänkylässä ja Martissa on vain lähikauppa.

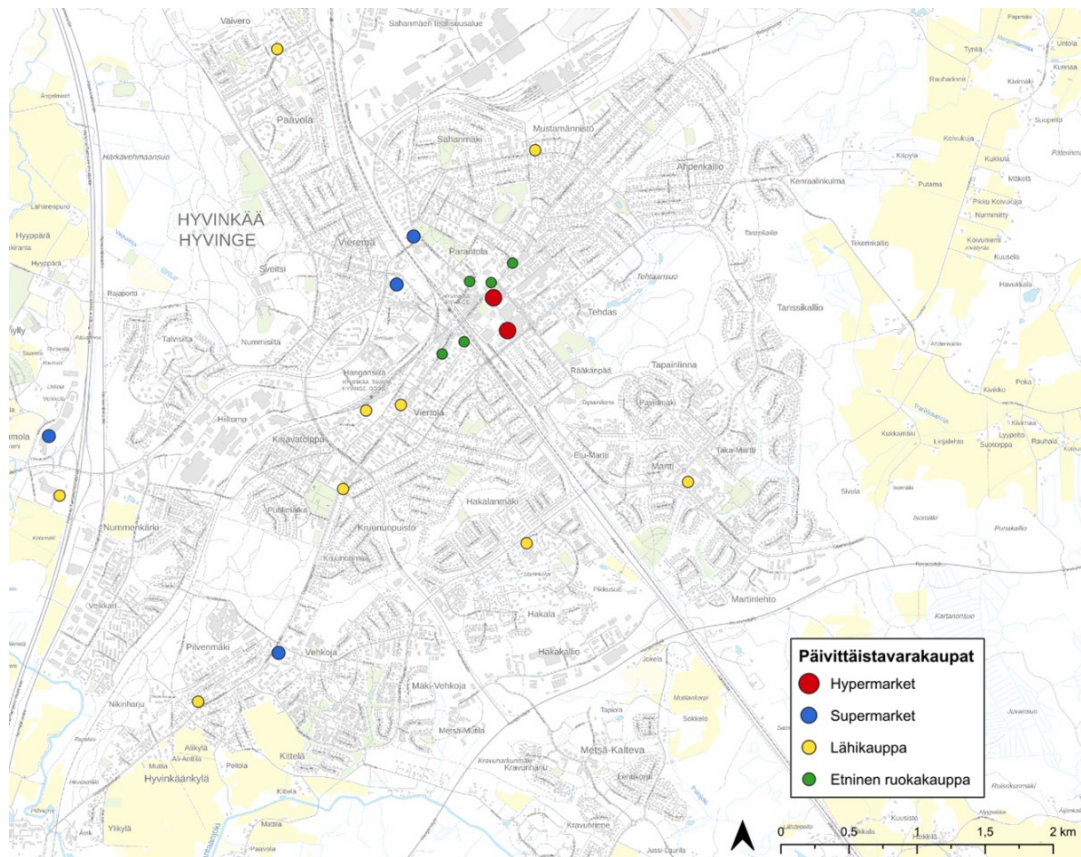
Pienempien tilaa vaativan kaupan keskittymien ja lähipalvelukeskittymien kaupallinen rakenne on kuvattu liitteessä 2.

2.4. Päivittäistavarakaupan verkko

Hyvinkäällä päivittäistavarakaupan myymälät ovat keskittyneet keskustaan ja taajama-alueelle. Molemmat hypermarketit ovat keskustassa, ja niiden ohella keskustassa on useita etnisiä päivittäistavarakauppoja. Supermarketteja on muutama, pari keskustan tuntumassa, yksi Vehkojalla ja yksi Sveitsinportaalissa.

Hypermarket ja suuret supermarketit ohjaavat päivittäistavarakaupan asiakasvirtoja. Niissä asioidaan koko kaupungin alueelta sekä myös naapurikunnista. Lähikaupat palvelevat tyypillisesti lähialueensa asukkaita. Lähikauppaverkko Hyvinkäällä on varsin tiheä ja myymälöitä on useassa kaupunginosassa.

Päivittäistavarakaupan verkko on pysynyt viime vuosien aikana varsin vakaana, mutta muutoksiakin on tapahtunut. S-market lopetti keskustasta muutama vuosi sitten. Mustamännistössä oli pari vuotta Alepa, mutta se lopetti toimintansa vuoden 2024 lopussa. Päivittäistavarakaupan verkko on täydentynyt uusilla etnisillä myymälöillä, jotka ovat kaikki sijoittuneet keskustaan. Vuonna 2025 uudistettiin K-market Hakalantori.



Päivittäistavarakaupan verkko Hyvinkäällä 2025

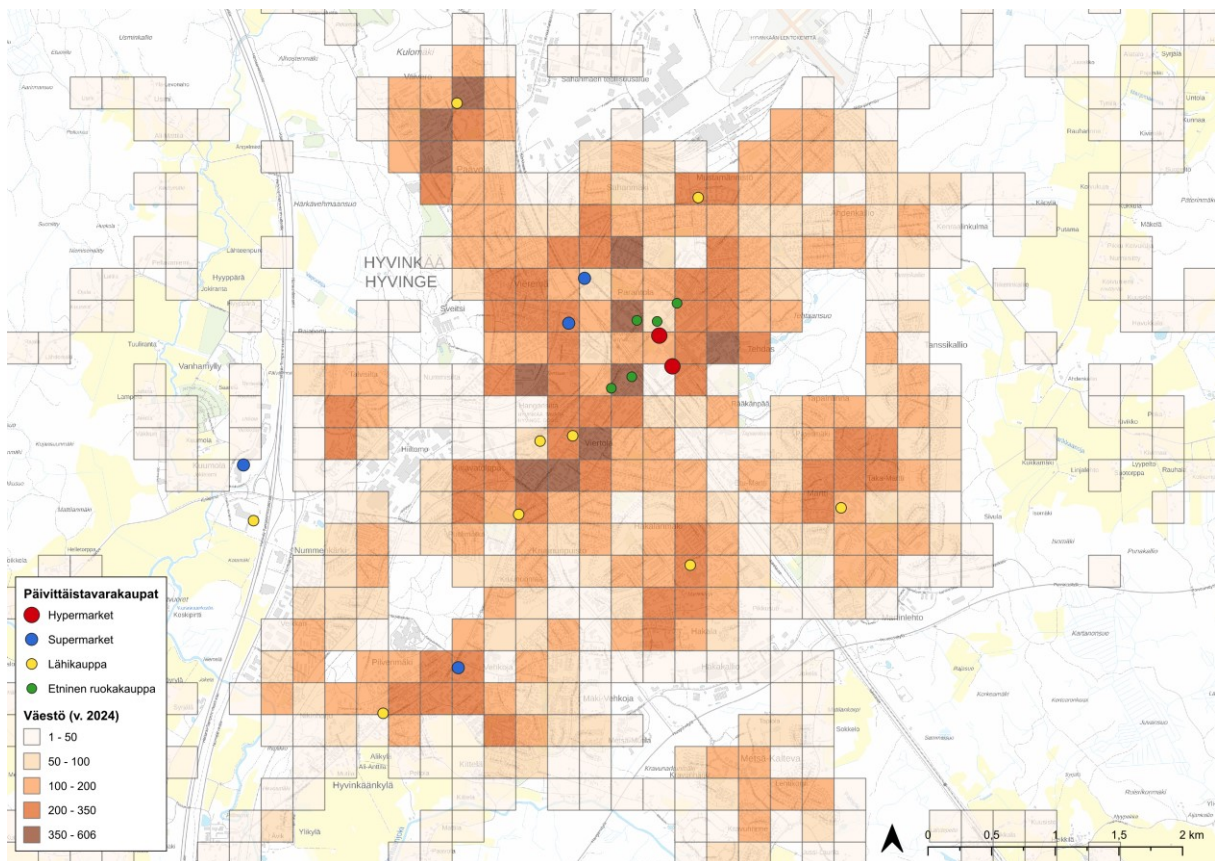
Lähde: Hyvinkään karttapalvelu ja WSP kartoitus 2025, pohjakartta Maanmittauslaitos

24.2.2026

2.5. Palveluverkon saavutettavuus

Palveluiden saavutettavuuteen sekä palvelupotentiaaliin vaikuttaa asukkaiden sijoittuminen. Palveluiden saavutettavuutta tarkastellaan tässä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta, koska se on tärkein arjen kaupallisista palveluista. Päivittäistavarakaupan yhteyteen sijoittuu usein myös muita kaupallisia palveluita.

Kuten jo edellisessä luvussa todettiin Hyvinkäällä pt-kaupat ovat keskittyneet keskustaan ja taajama-alueelle, jossa on tiiviisti asukkaita lähellä. Ainoastaan Sveitsinportaalissa päivittäistavarakaupat ovat irti asutuskeskittymistä.



Päivittäistavarakaupan verkko Hyvinkäällä 2025 ja asukkaat 250*250 m ruuduissa 2024

Lähde: Hyvinkään karttapalvelu, WSP karttoitus 2025, © SYKE ja TK, 2024

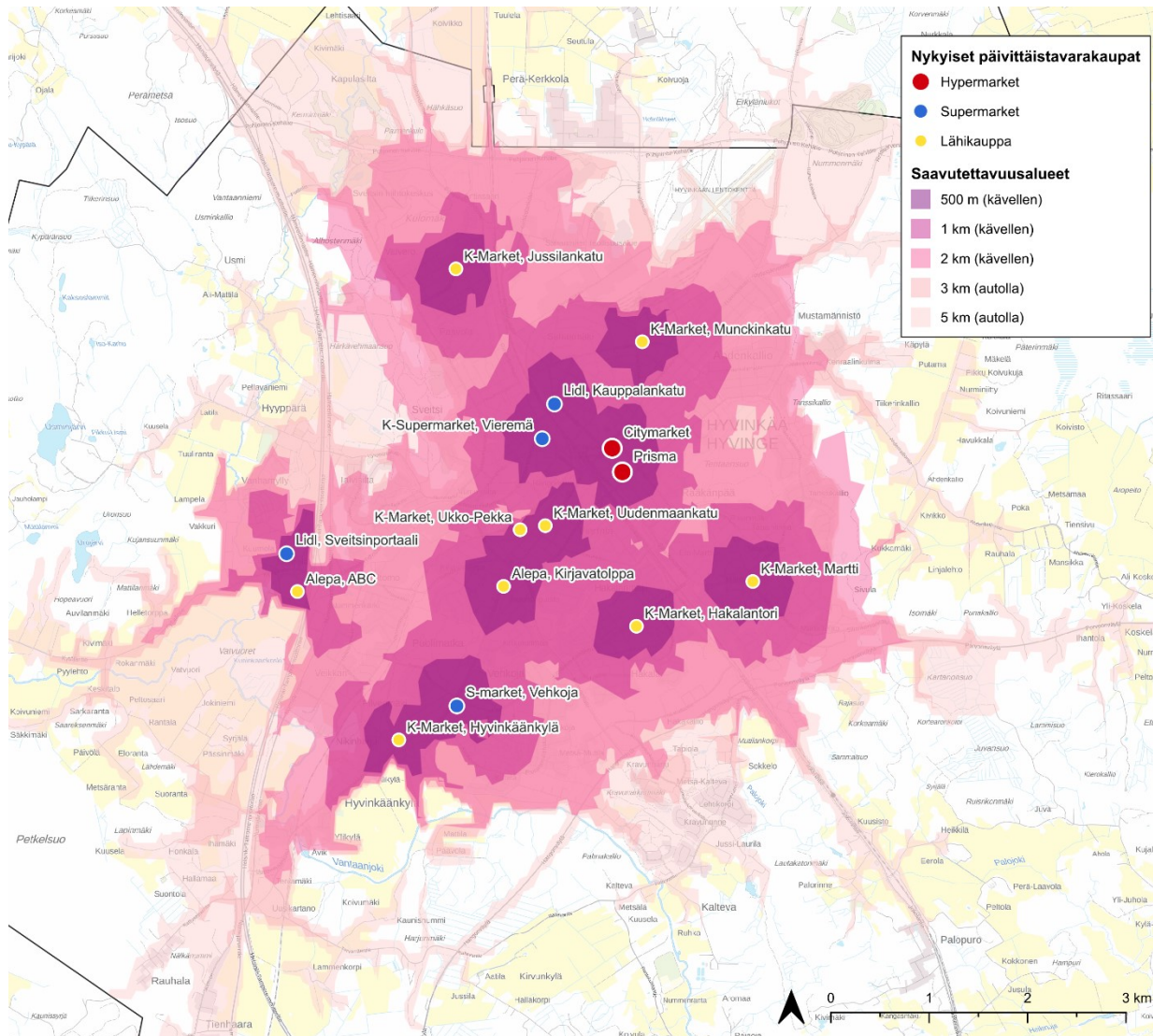
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Palveluiden asukassaavutettavuutta on tarkasteltu myös palveluiden saavutettavuusvyöhykkeiden kautta, päivittäistavarakaupan palveluista kävely- ja pyöräilyverkkoa (0,5, 1 ja 2 km) ja autoverkkoa (3 ja 5 km) pitkin. Etäisyysvyöhykkeelle on laskettu asukasmäärä YKR-ruututietoineistosta.

Päivittäistavarakaupan etäisyydellä on merkitystä asiointimatkoihin. Mitä lähempänä kauppa sijaitsee, sen todennäköisemmin siellä asioidaan kävellen tai pyörällä. Jos taas asiointimatka tehdään autolla, mitä lähempänä kauppa on, sen pienimmäksi muodostuvat asiointimatkakertymät. Pienten lähikauppojen osalta mielekkäänä palveluetäisyytenä voidaan pitää kilometriä, haja-asutusalueella myös tätä suurempaa etäisyyttä. Suuressa marketissa parista kolmeen kilometrin etäisyys on vielä kohtuullinen. Viiden kilometrin matka edellyttää asiointissa useimmiten autoa.

24.2.2026

Lähisaavutettavuuteen vaikuttaa etäisyyden ohella myös kävely- ja pyöräily-ympäristön laatu eli mm. viihtyisyys ja turvallisuus. Asiointipaikan valintaan ja tämän myötä asiointimatkaan on merkitystä myös kaupan monipuolisuudella ja hintatasolla. Asiakkaat usein valitsevat lähimmän monipuolisen supermarketin tai hypermarketin pienen lähikaupan sijaan, vaikka lähikauppa sijaitsisi lähempänä. Näin ollen super-/hypermarket-verkko kaupungissa on olennainen palveluiden saavutettavuuden kannalta.



Päivittäistavarakaupan verkon saavutettavuusalueet

Lähde: Hyvinkään karttapalvelu ja WSP kartoitus 2025; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Oheiseen taulukkoon on koottu asukasmäärät päivittäistavarakauppojen saavutettavuusvyöhykkeillä.

Keskustan hypermarketeilla sekä usealla muulla päivittäistavarakaupalla on yli 3000 asukasta 500 m säteellä ja kaksin-kolminkertaisesti kilometrin säteellä. Viiden kilometrin saavutettavuusvyöhykkeet kattavat suuren osan koko kaupungin asukasmäärästä. Sveitsinportaali erottuu lähiasukasmäärältään selvästi muista päivittäistavarakaupoista kaupungissa. Se palvelee kuitenkin laaja aluetta ja toimii ”lähikauppana” mm. Kytäjän suuntaan, jossa ei ole lainkaan päivittäistavarakauppoja.

24.2.2026

Hypermarkettien, supermarkettien ja lähikauppojen saavutettavuusalueet ja asukasmäärät

	500 m	1 km	2 km	3 km	5 km
K-Citymarket	3 000	9 600	23 000	30 800	41 500
Prisma	3 300	7 200	23 600	30 700	42 000
Alepa Sveitsinportaali	0	300	3 500	4 600	19 500
Lidl Sveitsinportaali	0	100	2 700	4 500	19 900
K-Market Uudenmaankatu	4 200	8 300	22 500	33 800	42 500
K-Supermarket Vieremä	3 900	8 400	21 400	29 400	42 600
K-Market Ukko-Pekka	3 500	7 100	21 300	31 600	42 100
Alepa Kirjavatolppa	3 200	6 200	19 900	29 100	42 200
Lidl Kauppалankatu	3 100	8 600	20 900	27 600	41 500
K-Market Martti	3 000	5 100	12 100	20 000	33 800
K-Market Jussilankatu	2 700	3 600	7 700	13 100	28 400
S-Market Vehkoja	2 400	4 600	11 700	18 600	38 400
K-Market Hakalantori	2 300	4 200	17 200	26 200	40 900
K-Market Hyvinkäänkylä	1 600	3 600	7 600	11 800	30 300
K-Market Munckinkatu	1 900	6 100	14 600	23 200	39 300

Lähde: YKR-aineisto, Tilastokeskus, väestöruutu



Hypermarketit kauppakeskus Willassa tukevat keskustan elinvoimaa.

3. Kaupan markkinoiden kehitys

Edellisessä luvussa tarkasteltiin Hyvinkään kaupan nykytilaa tarjonnan lähtökohdista. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kuluttajien kysynnän näkökulmasta. Kuluttajien kysyntää kuvataan markkina-alueen ostovoimalla.

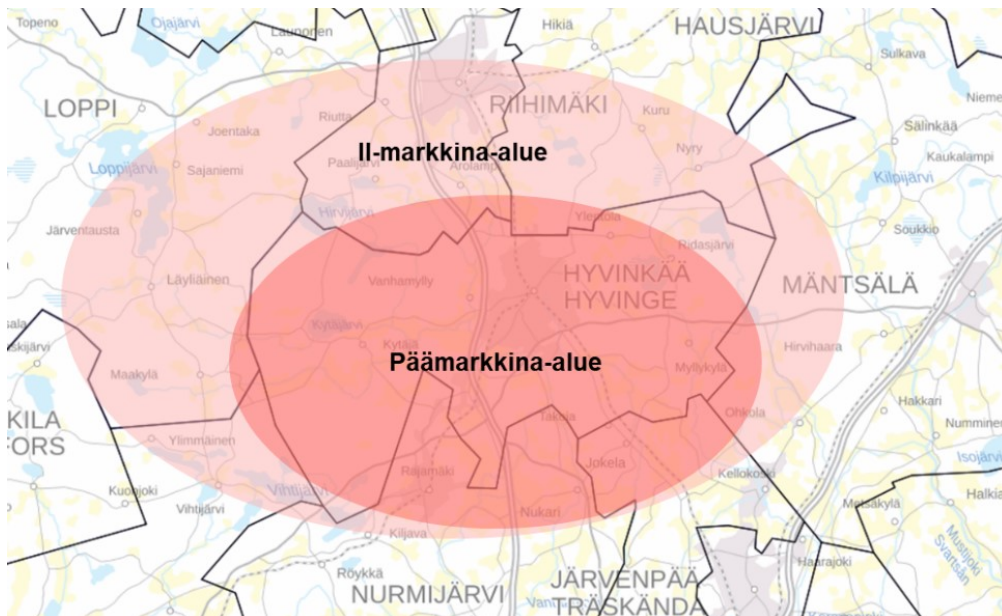
3.1. Hyvinkään markkina-alue

Hyvinkään markkina-alueeseen vaikuttaa kaupan keskusten tarjonta sekä lähialueen palveluverkko. Hyvinkää on seudullinen kauppapaikka, joka palvelee omaa kaupunkia laajempaa asukasmäärää.

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan markkina-alueet ovat tyypillisesti laajoja, koska toimialojen liikkeet keskittyvät monipuolisiin keskuksiin. Päivittäistavarakaupassa markkina-alue on tyypillisesti suppeampi, mutta monipuolisissa päivittäistavarakaupoissa eli lähinnä hypermarketeissa asioidaan laajalta alueelta. Hypermarkettien vaikutusalue vastaa Hyvinkäällä erikoiskaupan vaikutusalueetta.

Hyvinkään päämarkkina-alue muodostuu Hyvinkään kaupungista ja lähellä olevista alueista, Nurmijärven ja Tuusulan pohjoisosista (Rajamäki, Jokela) ja joissa oma kaupan tarjonta ei ole niin monipuolista kuin Hyvinkäällä ja josta on hyvin lyhyt matka Hyvinkään kaupan keskuksiin. Näiltä alueilta suuri osa erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan asiainnista suuntautuu Hyvinkään kaupan keskuksiin. Asiointia suuntautuu myös Hyvinkään ulkopuolelle, mm. Nurmijärven ja Tuusulan omiin kaupan keskuksiin, pääkaupunkiseudulla ja verkkoon.

II-markkina-alueena tarkastellaan läheisiä kuntia, joista asioidaan Hyvinkäällä, mutta ei välttämättä enää ensisijaisesti. II-markkina-alueeseen lasketaan kuuluvaksi Loppi, Riihimäki, Hausjärvi ja Mäntsälä. Asiointia suuntautuu näistä kunnista myös niiden omiin keskuksiin, pääkaupunkiseudulle ja verkkoon.



Hyvinkään markkina-alue
Pohjakartta: Maamittauslaitos

24.2.2026

3.2. Väestönkehitys Hyvinkäällä

Hyvinkään pääasiallinen markkina-alue on Hyvinkään kaupunki. Hyvinkäällä on asukkaita noin 47 000 ja asukasmäärän ennustetaan kasvavan. Väestönkehityksestä on erilaisia vaihtoehtoja. Tilastokeskuksen ennuste ulottuu vuoteen 2045, ennusteen mukaan kaupungissa on tällöin asukkaita yli 50 600.

Hyvinkäällä on tehty väestösuunnite, jossa on kolmenlaisia väestönkehitysvaihtoehtoja (ks. oheinen taulukko). Vuonna 2050 Hyvinkään väkiluku on vaihtoehtojen mukaan 46 800–53 000. Uudenmaan liiton väestöprojektioiden mukaan Hyvinkään asukasmäärän vaihteluväli vuonna 2050 on huomattavasti Hyvinkään omaa suunnitetta suurempi, eli 35 800–57 700.

Väestönkehitys Hyvinkäällä eri ennusteiden mukaan

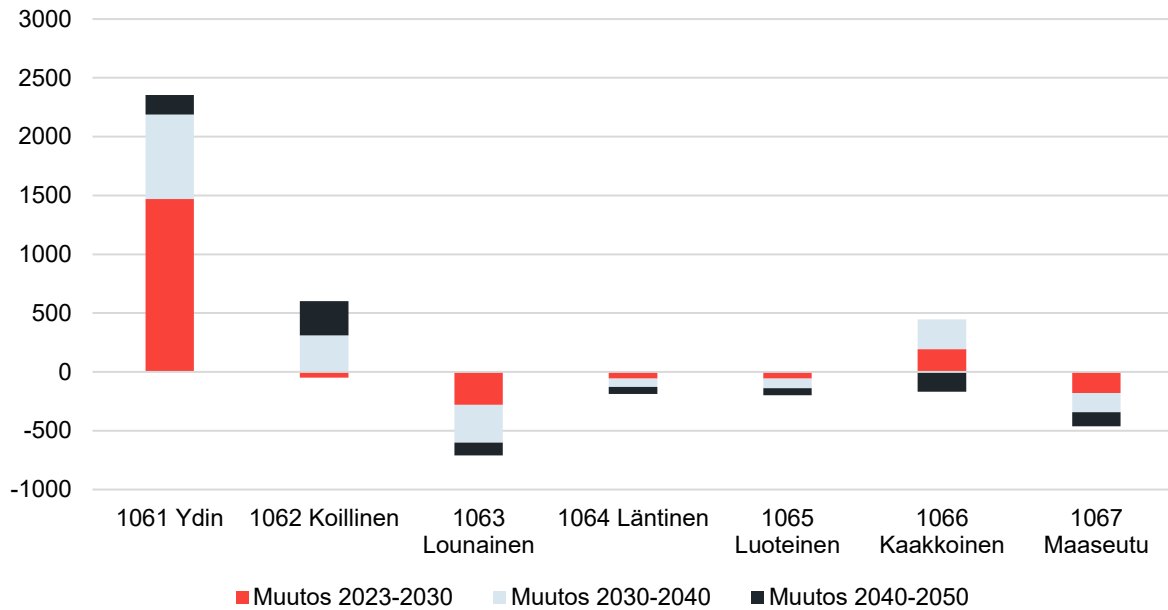
	2024	2035	2045	2050
Tilastokeskus	47 031*	48 732	50 647	
Hyvinkään väestösuunnite 2024				
Keskivaihtoehto	46 969	48 400	48 605	48 533
Nopea kasvu	47 118	50 421	52 526	53 305
Pitkän ajanjakson trendi	46 893	47 358	47 052	46 797
Uudenmaan liiton väestöprojektiot 2024				
Vaihtoehto Ve0 - TK-ennuste	47 068	48 732	50 647	51 513
Vaihtoehto Ve1 - Keskittyvä	46 973	47 273	46 697	46 174
Vaihtoehto Ve2 - Laajentuva	47 352	52 140	55 994	57 708
Vaihtoehto Ve3 - Hidastuva	46 857	44 403	39 197	35 820

* toteutunut asukasmäärä (ennusteet laadittu ennen vuotta 2024)

Hyvinkäällä on tehty myös osa-alueittainen ennuste, joka on laadittu väestösuunnitteen keskivaihtoehdolle. Tätä käytetään tässä selvityksessä paikallisten kaupan potentiaalin arviointiin. Väestönkasvu painottuu Hyvinkäällä ydinalueelle, koilliselle alueelle ja kaakkoiselle alueelle.

Ennusteen mukaan kasvavia kaupunginosia/osa-alueita ovat keskustan alueella Hangon Ratapiha ja Siltakatu sekä Nummenmäki, Härkävehmaa, Tehtaansuo ja Metsä-Kalteva. Lounaisilla, läntisillä ja luoteisilla alueilla sekä maaseudulla väestö ennusteen mukaan vähenee.

24.2.2026



Hyvinkään sisäinen väestönkehitys 2023–2050

Lähde: Hyvinkään väestösuunnite 2024

3.3. Väestönkehitys markkina-alueella

Hyvinkään päämarkkina-alueeseen kuuluu kaupungin ohella Rajamäki ja Jokela. Koko päämarkkina-alueella on tällä hetkellä asukkaita noin 61 000. Markkina-alueen kaikissa kunnissa asukasmäärä on lähes 200 000.

Asukasmäärä on markkina-alueella kasvussa. Selvityksen väestöennusteena käytetään Tilastokeskuksen väestöennustetta vuoteen 2045 ja siitä eteenpäin Uudenmaan liiton väestöprojektia Ve0 TK-ennuste, jossa Tilastokeskuksen ennustetta on jatkettu eteenpäin. Kanta-Hämeen kuntien osalta on Tilastokeskuksen ennustetta jatkettu eteenpäin 5 vuotta edeltävällä kasvuvauhdilla.

Väestönkehitys Hyvinkään markkina-alueen kunnissa

	2024	2035	2050
Hyvinkää	47 068	48 732	51 513
Nurmijärvi	45 295	50 148	56 385
Tuusula	41 992	48 085	55 078
Mäntsälä	20 997	21 826	23 662
Hausjärvi	7 914	7 461	7 496
Loppi	7 663	7 389	7 463
Riihimäki	28 485	28 426	29 122
Markkina-alueen kunnat yhteensä	199 414	212 067	230 719

Lähde: Tilastokeskus, Uudenmaan liitto

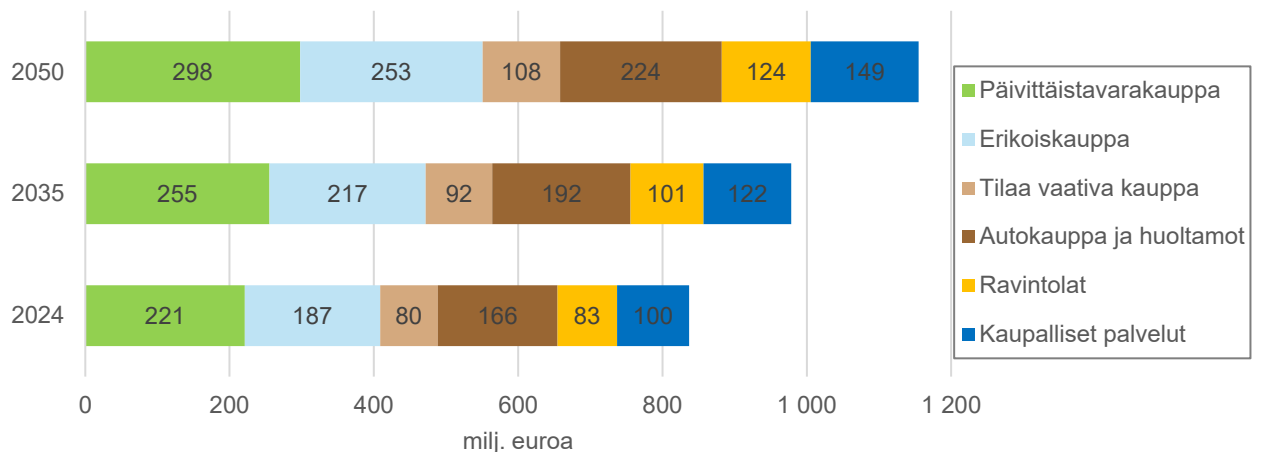
24.2.2026

3.4. Vähittäiskauppaan kohdistuvan ostovoiman kehitys

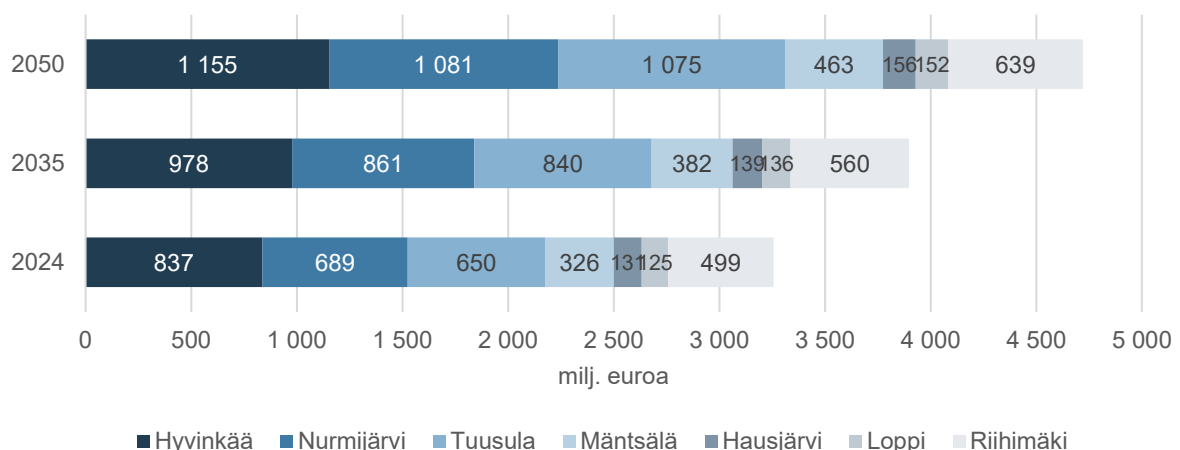
Markkina-alueen vähittäiskauppaan kohdistuvaan ostovoimaan (jatkossa ostovoima) vaikuttaa väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa.

Ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, joten ostovoiman kehitys arvioitu varovaisesti ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Vuoteen 2035 saakka ostovoiman arvioidaan selvityksessä kasvavan asukasta kohden päivittäistavarakaupassa, erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa prosenttin vuosivauhdilla ja kaupallisissa palveluissa noin 1,5 % vuodessa.

Vuoteen 2050 saakka ennustaminen on hyvin epävarmaa, joten 2035–2050 ostovoiman ennustetaan kasvavan hieman aikaisempaa maltillisemmin. Kaupassa ostovoiman arvioidaan kasvavan keskimäärin 0,67 prosenttia ja palveluissa prosenttin vuodessa asukasta kohden. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua, eli esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota. Ostovoiman kehityksen ennustamisen epävarmuus on otettu huomioon myös liiketilatarpeessa.



Vähittäiskauppaan ja palveluiden kohdistuva ostovoiman kehitys Hyvinkäällä



Vähittäiskauppaan ja palveluiden kohdistuva ostovoiman kehitys Hyvinkään markkina-alueen kunnissa

3.5. Kaupan liiketilatarve markkina-alueella

Ostovoiman kasvun pohjalta on arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve vuosille 2035 ja 2050. Tarve on laskettu ostovoiman kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta. Kaupallisten palveluiden osuus liiketilatarpeesta laskettu olevan noin neljännes. Liiketilararve esitetään kerrosalana. Laskelmaan sisältyvät varsinaiset myymälät, jotka ovat asiakkaiden käytössä asiakaspalvelutiloina, sekä myymälätiloihin liittyvät takatilat ja varastot.

Liiketilan lisätarpeessa otetaan huomioon kaavallinen mitoitus 1,3-kertoimella. Mitoituskerroin parantaa kilpailun edellytyksiä ja tuo laskelmaan joustavuutta konseptien kehittämiseksi sekä ottaa huomioon sen, että kaavat eivät usein toteudu täsmällisesti kaupan liiketilana. Lisäksi kilpailun toimivuuden kannalta tulee kaupalla olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Näin ollen kaupan mitoitusta ei tulisi kaavoissa osoittaa vain laskennalliseen tarpeeseen pohjautuen, vaan tulisi myös ottaa huomioon riittävät toimintamahdollisuudet useille toimijoille.

Laskelmassa ei ole suoraan otettu huomioon verkkokaupan vaikutusta tilantarpeeseen. Verkkokauppa sekä paikoin lisää että paikoin vähentää tarvetta. Esimerkiksi päivittäistavarakaupan verkkokauppaa hoidetaan tyypillisesti osin myymälän kautta, mikä lisää myymälän pinta-alatarvetta. Myös noutopisteet tarvitsevat tilaa. Joillakin toimialoilla myynti on painottunut verkkoon, jolloin myymälöitä tarvitaan vähemmän. Toisaalta taas toimiessaan verkossa myymälä voi laajentaa markkina-alueitaan ja näin kasvattaa myyntiään, jolloin toimija pystyy toimimaan pienemmilläkin paikallisilla markkinoilla. Kaavoituksella ei myöskään ole tarvetta ohjata, toteutuuko ostovoima myymälöissä vai verkossa. Selvityksessä pyritään siihen, että kaavoituksella mahdollisesta kaupan kehittyminen myymälöissä.

Markkina-alueen liiketilan lisätarve ei kohdistu kokonaan Hyvinkäälle. Markkina-alueella ja vaikutuspiirissä on muitakin kaupan keskuksia, joissa on kaupan kehittämissuunnitelmia ja potentiaalia kaupan pinta-alan kasvulle. Lisäksi kuten jo mainittiin, osa ostovoiman kasvusta kohdistuu myös verkkokauppaan. Liiketilan kaavallinen lisätarve kuvaa sitä, kuinka paljon lisää liiketilaa tulisi kaavoittaa, jotta markkina-alueen ostovoiman kasvu voisi toteutua myyntinä liiketiloissa. Kyseessä on laskennallinen arvo, eikä se kerro suoraan, mihin sijaintiin pinta-alatarve kohdistuu.

Hyvinkään liiketilan kasvupotentiaali pohjautuu pääosin Hyvinkään oman asukasmäärän ja ostovoiman kehitykseen. Osa asioinnista ja liiketilatarpeesta suuntautuu myös Hyvinkään ulkopuolelle mm. pääkaupunkiseudulle ja osa suuntautuu verkkoon. Hyvinkään keskustaan suuntautuu potentiaalia myös lähialueen kunnista, erityisesti Tuusulan ja Nurmijärven pohjoisosista.

Sveitsinportaaliin ja Metsä-Kaltevan alueelle voi osoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa, joten niiden kasvupotentiaali pohjautuu Hyvinkään lisäksi osittain myös lähialueen kuntien tilaa vaativan kaupan ja autokaupan kaavalliseen tarpeeseen.

24.2.2026

Kaavallinen liiketilan lisätarve Hyvinkään markkina-alueella 2024–34, k-m²

	Hyvin- kää	Nur- mi- järvi	Tuu- sula	Mänt- sälä	Haus- järvi	Loppi	Riihi- mäki	Muut kunnat yh- teensä	Koko mark- kina- alue
Päivittäistavara- kauppa	6 100	7 400	8 200	2 400	300	500	2 900	21 700	27 800
Erikoiskauppa	8 400	10 400	11 600	3 300	400	600	3 400	29 700	38 100
Tilaa vaativa kauppa	5 400	6 700	7 500	2 200	300	400	2 600	19 700	25 100
Autokauppa ja huoltamot	4 700	5 900	6 500	1 900	300	400	2 600	17 600	22 300
Ravintolat ja muut palvelut	8 700	10 600	11 600	3 400	500	600	3 400	30 100	38 800
Kauppa ja palve- lut yhteensä	33 300	41 000	45 400	13 200	1 800	2 500	14 900	118800	152100

Kaavallinen liiketilan lisätarve Hyvinkään markkina-alueella 2024–50, k-m²

	Hyvin- kää	Nur- mi- järvi	Tuu- sula	Mänt- sälä	Haus- järvi	Loppi	Riihi- mäki	Muut kunnat yh- teensä	Koko mark- kina- alue
Päivittäistavara- kauppa	13 600	16 700	18 200	5 900	1 100	1 200	6 500	49 600	63 200
Erikoiskauppa	18 800	23 600	25 800	8 000	1 300	1 400	7 900	68 000	86 800
Tilaa vaativa kauppa	12 000	15 200	16 600	5 300	1 000	1 100	5 900	45 100	57 100
Autokauppa ja huoltamot	10 400	13 300	14 500	4 700	1 000	1 100	5 900	40 500	50 900
Ravintolat ja muut palvelut	19 600	24 200	26 100	8 300	1 400	1 400	7 700	69 100	88 700
Kauppa ja palve- lut yhteensä	74 400	93 000	101200	32 200	5 800	6 200	33 900	272300	346000

Laskennallinen liiketilatarve on esitetty yllä olevissa tauluissa. Taulut kertovat Hyvinkään markkina-alueen kaavallisesta liiketilan lisätarpeesta vuoteen 2035 ja 2050, jos koko arvioitu ostovoiman kasvu toteutuisi uutena liiketilana alueella.

Suunnittelussa on otettava kuitenkin huomioon, että liiketilan lisätarve on vain suuntaa antava laskelma markkina-alueen liiketilan kasvupotentiaalista. Lisätarvelaskelmalla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan markkina-alueella kehittää suhteessa ostovoiman kasvuun. Laskennassa on lukuisia epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat myös hyvin erityyppisiä ja kokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on.

24.2.2026

Suunnittelussa on otettava huomioon, että liiketilan lisätarve on vain suuntaa antava laskelma markkina-alueen liiketilapotentiaalista. Lisätarvelaskelmalla arvioidaan, kuinka suuren liiketilatarjonnan kehittämisen markkina-alueen ostovoiman kasvu mahdollistaa. Laskennassa on lukuja epävarmuustekijöitä mm. väestönkehityksen, ostovoiman kasvun sekä myyntitehokkuuden osalta. Mitä pidemmälle ajassa mennään, sen epävarmempaa laskenta on. Pinta-alatarpeeseen vaikuttavat myös kaupan trendit ja myymäläkonseptien kehitys. Kaupan erilaiset konseptit tarvitsevat erityyppisiä ja -kokoisia liiketiloja, ja toimijat kehittävät konseptejaan jatkuvasti. Myös verkkokauppa vaikuttaa kaupan tarjontaan. Seuraavassa luvussa kuvaillaan kaupan alueille hakeutuvien toimialojen ja myymäläkonseptien kysyntää.



Motonet avasi uuden myymälän Veikkariissa vuonna 2022 ja Biltema vuonna 2024.

4. Kaupan kehittämisen lähtökohtia

Kaupan kehitykseen Hyvinkäällä vaikuttavat mm. kaupungin tavoitteet ja maakuntakaavan kaupan ratkaisu. Lisäksi kehittämiseen vaikuttavat kaupan trendit ja konseptien kehitys sekä toimijoiden näkemykset ja kiinnostus Hyvinkään kaupan keskuksia kohtaan.

4.1. Kaupan trendejä ja kehitysnäkymiä

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen sekä kaupunkirakenteen ja kaupan toimintaympäristön kehitykseen. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat myös kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat sen hetkistä markkinatilannetta.

Kaupan ja palveluiden myymälöiden keskittyminen on vallitseva kehityskuva kaupassa ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskittyisiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti paikallis- ja lähipalveluita eikä niissä ole suurta kysyntää erikoiskaupoille.

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on kasvanut samaan aikaan kun myymälämäärä on vähentynyt. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun ovat vaikuttaneet tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu ja asiakaskysynnän kohdistuminen suuriin myymälöihin. Viime vuosina myymäläverkon supistuminen on kasvavilla seuduilla kuitenkin pysähtynyt ja uusia myymälöitä rakennetaan alueille, joissa väestön määrä kasvaa.

Hypermarketverkko on suurelta jo rakentunut ja uusia hypermarketteja rakennetaan nykyään entistä harvemmin. Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Kehittyvillä kaupunkialueilla rakennetaan myös pieniä myymälöitä, mutta nekin ovat usein kooltaan aikaisempia lähikauppoja suurempia. Osa nykyisistä pienistä pt-kaupoista voi lähitulevaisuudessa joutua lopettamaan. EU:n kylmäaineita koskevan asetuksen myötä kauppa joutuu uusiin vanhat kylmälaitteet vuoteen 2030 mennessä, eikä kaikissa pienissä toimipaikoissa ole taloudellisia edellytyksiä niiden uusimiseen.



Hyvinkäällä on perinteisten päivittäistavarakauppojen ohella myös etnisiä myymälöitä.

24.2.2026

Perinteisten pt-myymlöiden ohella etniset päivittäistavarakaupat ovat kasvattaneet myymäläverkkoaan. Etnisiä myymälöitä toteutetaan sekä pieninä lähikauppoina että suurempina marketteina pääosin kivijalkaliiketoimistoissa sekä perinteisissä pt-kaupan tiloissa.

Päivittäistavarakauppa on paljon muutakin kuin ruokakauppa, se on monipuolinen palvelukeskus. Myymälät ovat nykyistä palvelupainotteisempia ja myymälöihin yhdistyy ravintola-, noutoruoka- ja leipomopalveluita. Päivittäistavarakauppa toimii usein merkittävänä lounasasiointipaikkana. Myymälässä on tyypillisesti myös verkkokaupan noutopiste.

Erikoiskauppa ja palvelut keskustoissa

Erikoiskaupassa toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Terveysteen, hyvinvointiin ja kauneuteen liittyvä kauppa on kasvussa. Myös vapaa-aikaan ja kotiin liittyvä kauppa on ollut kasvussa. Sen sijaan muotikaupan markkinat ovat haastavat kaupan keskittyessä suuriin monipuolisiin keskuksiin ja verkkoon.

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee uusia ulkomaisia ketjuyrityksiä, joita hakeutuu myös Hyvinkäälle. Uusia tai myymäläverkkoaan voimakkaasti kehittäviä ketjuja on mm. kosmetiikkakaupassa.

Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin tai kaupan alueille, suuriin ja tarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu kauppakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutasoisen liiketoiminnan, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta. Sijoittumisessa vuokrataso merkitsee paljon.

Kiertotalouden palvelut vahvistuvat ja kirpputorit ja vintage-vaatepuodit kasvattavat suosiotaan erityisesti nuorten keskuudessa. Kysyntää on myös erilaiselle huolto- ja korjaustoiminnalle sekä vuokrauspalveluille. Perinteiset erikoiskaupat ottavat uusien tuotteiden rinnalle kiertotalouden palveluita. Kiertotalouden palvelut hakeutuvat tyypillisesti keskimääräistä edullisempiin liiketoimintoihin, mutta myös keskeisille sijaintipaikoille mm. kauppakeskuksiin.

Kaupunki- ja kuntakeskustoissa sekä kauppakeskuksissa näkyy palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvu. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan pinta-ala vähenee. Keskustan vetovoima on erikoiskaupan ohella kahvila- ja ravintolapalveluissa sekä kulttuuri-, viihde- ja hyvinvointipalveluissa.



Keskustan kivijalkaan sijoittuu tyypillisesti ravintoloita ja muita kaupallisia palveluita

24.2.2026

Tilaa vaativa kauppa, erikoiskauppa ja palvelut kaupan alueilla

Tilaa vaativan kauppa keskittyy ja kehittyy monipuolisilla kaupan alueilla. Tilaa vaativaa kauppa sijoittuu myös työpaikka-alueille, ja työpaikka-alueet täydentävät kaupan alueiden tarjontaa. Tilaa vaativan kaupan kasvupaineita on erityisesti laajan tavaravalikoiman kaupassa, joka toiminnan luonteeltaan on lähempänä tilaa vaativaa kauppa kuin erikoiskauppa. Perinteinen tilaa vaativa kauppa kasvaa maltillisesti lähinnä kehittyvillä kaupunkiseuduilla. Rautakauppaan on tulossa uusia toimijoita (Hammer).

Tilaa vaativassa kaupassa nopeasti kehittyvä toimiala on autokauppa ja autokauppaan liittyvä huoltotoiminta. Toimiala on ketjuuntumassa ja uudet ketjut etsivät sijaintipaikkoja. Korjaustointia ja autoalan palveluita sijoittuu myös työpaikka-alueille. Tyypillisesti autokauppa keskittyy omiin keskittymiin, kuten myös Hyvinkäällä on tapahtunut. Autokaupan keskittymän vaikutusalue on tyypillisesti hyvin laaja.

Autokaupassa kasvua on huoltotoiminnassa sen ketjuuntuessa sekä käytettyjen autojen kaupassa sen siirtyessä piha-alueilta myymälätiloihin. Uusien auton myymälät uudistuvat entistä näyttävämmäksi. Autokaupan verkkokauppa kasvaa ja kehittyy. Myymälätilaa tarvitaan kuitenkin myös autojen esittelyyn ja koeajolle lähtöön.



Autokauppa on Hyvinkäällä keskittynyt Veikkarin alueelle

Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan suurin kasvupotentiaali on tällä hetkellä **laajan tavaravalikoiman kaupassa** eli erikoistavarataloissa. Laajan tavaravalikoiman myymälät ovat aktiivisesti kasvattaneet myymäläverkkoaan ja ne etsivät jatkuvasti uusia kauppapaikkoja, myös uusia ketjuja on tullut markkinoille. Toimijoita ovat mm. Biltema, Jula, Puuilo, Rusta, Tokmanni, Clas Ohlson, Motonet ja Kärkkäinen.

Laajan tavaravalikoiman myymälät myyvät nimensä mukaisesti usean toimialan tuotteita. Osa toimijoista on rautakaupan tyyppisiä myymälöitä, joiden tuotevalikoima on pääosin tilaa vaativaa kauppa. Osa tarjonta painottuu hypermarkettyypiseen käyttötavaraan, eli pääosin keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Tokmanni on lähtenyt laajentamaan toimintaansa myös päivittäistavarakauppaan, mikä muokkaa myymälää hypermarkettyypiseksi.

Laajan tavaravalikoiman kaupan konseptit ovat ratkaisuiltaan hallimaisia ja edellyttävät maantoposyäkointiä. Näin ollen ne hakeutuvat yleensä kaupan alueille. Ne eivät mahdu keskustaan eivätkä tyypillisesti hakeudu keskustaan. Ne eivät myöskään vastaa keskustan

24.2.2026

kaupunkikuvallisia tavoitteita. Hyvinkää seutukeskuksena houkuttelee uusia alan toimijoita. Jos kaupan alueilta ei löydy sijaintia, ne eivät herkästi tule kaupunkiin.

Kaupan alueille hakeutuu myös **erikoiskauppaa**. Kaupan alueille hakeutuu sellaisia erikoiskaupan myymäläkonsepteja, joissa valikoima on laaja, katteet alhaiset ja osa tuotteista mahdollisesti suurikokoisia. Myös ostokäyttäytyminen vaikuttaa hakeutumiseen kaupan alueille. Asiointi painottuu autolla asiointiin ja myymälöissä on totuttu asioimaan kaupan alueilla. Toimialoja, jotka sijoittuvat usein keskustan sijaan kaupan alueille, ovat mm. urheilu-, polkupyörä-, golf-, retkeily- ja lastentarvike- ja eläintarvikekaupat. Urheiluvaatteisiin ja -kenkiin painottuvia urheiluliikkeitä sijoittuu myös keskustoihin ja kauppakeskuksiin.

Uusi kaupan alueilta sijaintipaikkoja hakeva erikoiskaupan ketjuja ovat mm. Normal ja Lager 157. Lager 157 luokitellaan muotikauppaan, joka tulisi ensisijaisesti ohjata keskustoihin. Normal sijoittuu kaupan alueiden ohella myös keskustoihin kuten Hyvinkäällä. Näille myymälöille mahdollisia sijaintipaikkoja voivat olla myös keskustojen vieressä olevat kaupan alueet, jonne on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet (raideliikenne). Kaupan alueille hakeutuu outlet-keskitymiä, joiden tuotevalikoima painottuu keskustahakuiseen kauppaan. Keskustahakuksen kaupan sijaintipaikka on ensisijaisesti keskusta.

Verkkokauppa

Kaupan kehitykseen vaikuttaa **verkkokauppa**. Se kasvaa nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden, kuten esimerkiksi matkalippujen, tapahtumalippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Verkkokaupan arvosta noin puolet tulee tavaraostoista. Suosittuja vähittäiskaupan tuoteryhmiä verkkokaupassa ovat vaatteet ja asusteet, noutoruoka ja elinga, elektroniikka sekä kauneus- ja terveystuotteet.

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.



Postin ja muun verkkokaupan noutopisteitä on usein muiden liikkeiden yhteydessä.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan edelleen myös keskustakauppoja ja -palveluita. Verkkokauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Lisäksi toimiva monikanavaisuus voi edistää kivijalkamyymälöiden perustamista ja luoda toimintaedellytyksiä myymälöille sellaisissa paikoissa, jossa

24.2.2026

lähimarkkinat ovat pienet. Toisaalta verkko-ostamisen kasvu tarjoaa osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoa.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppa on kasvussa ja verkkokaupan palveluita kehitetään aktiivisesti. Pt-verkkokaupan osuus koko päivittäistavarakaupan markkinoista on kuitenkin vielä pientä noin kolme prosenttia kokonaismyynnistä, pääkaupunkiseudulla ja Hyvinkäällä karkean arvion mukaan 5–10 % ja osuus on kasvussa.

Verkkokauppa on vielä tällä hetkellä suurelta osin myymälöiden lisäpalvelu, jolloin myymälät toimivat verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina. Automaattiset keräilyratkaisut (robotit) kuitenkin kehittyvät ja samalla toimijat kehittävät verkkokaupan keskitettyjä ratkaisuja. Kauppojen pinta-alatarve kasvaa verkkokaupan myötä, koska myymälöihin tarvitaan lisää varasto-, keräily- ja noutotilaa. Verkkokaupan ohella päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää.

Markkinoilla on myös vain verkkokauppaan panostavia päivittäistavarakaupan toimijoita, mutta niiden on ollut haastava löytää toimintaedellytyksiä Suomen markkinoilla. Ruoan verkkokauppaan liittyen ravintola-annosten tilaus sekä erilaiset ruokakassipalvelut ovat viime vuosina yleistyneet ja kasvu jatkuu.

Verkkokaupan kasvu lisää noutopaikkojen kysyntää kaupunkirakenteessa. Myös logistiikkapalveluille nähdään verkkokaupan kehityksen myötä kasvua, joka kohdistuu suurelta osin eri paikkoihin kuin myymäläverkon kehittäminen. Lisäksi verkkokaupan kasvu vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja erityisesti liikenteeseen kuljetuspalveluiden kautta.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijalassakin. Keskustojen ydinkauppakatuja ja kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Verkkokaupan kasvu näkyy kuitenkin keskustoissa osittain erikoiskaupan myymälämäärän vähenemisenä. Sen sijaan palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hiljalleen lisänneet toimintaansa sekä kivijalkatiloissa että kauppakeskuksissa. Keskustakatuja liiketilojen ennustetaankin muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.



Useassa lähikaupassa toimii nykyään oma verkkokaupan noutopiste.

24.2.2026

4.2. Toimijoiden näkemykset

Selvityksen yhteydessä haastateltiin muutamia kaupan toimijoita. Haastatteluista saatiin hyvä kokonaiskuva Hyvinkään kaupan palveluverkon kehitysnäkymistä. Tähän on koottu yleinen yhteenveto näkemyksistä.

Toimijoiden näkemysten mukaan Hyvinkään kaupan rakenne on monipuolinen ja kaupungissa nähdään kehityspotentiaalia. Kauppakeskus keskustassa on merkittävä vetovoimatekijä, joka on osaltaan estänyt keskustan näivettymistä ja lisännyt asiointia alueella. Kauppakeskuksen kävijämäärät ovat kasvussa. Keskustaympäristö koetaan toimivaksi, vaikka liikenne on paikoin ruuhkautunut.

Päivittäistavarakaupan myynti on tasapainossa väestön ostovoiman kanssa, ja toimijoiden myymäläverkot ovat pääosin kattavat. Kehitystarpeita nähdään erityisesti uusien päivittäistavarakauppojen sijoittamisessa kasvaville asuinalueille ja sisääntuloväylien varrelle. Suuremmat myymälät houkuttelevat asiakkaita laajemmalta alueelta, kun taas lähikauppojen kannattavuus on haastavampaa kuluttajien keskittämiseksi ostoksiaan suurempiin ja edullisempiin myymälöihin. Hyvinkäällä lähikauppaverkko on tällä hetkellä kuitenkin vakaa. Päivittäistavarakaupan näkökulmasta kiinnostavia uusia sijaintipaikkoja ovat mm. Hakakallion alue ja keskustan tuntumassa Hangonsillan alue. Tärkeänä pidetään hyvää autosaavutettavuutta ja näkyvyyttä.

Yleisesti liikepaikan valinnassa mikrosijainnilla on suuri merkitys niin päivittäistavarakaupassa kuin erikoiskauppassakin. Keskustassa ja erityisesti kauppakeskuksessa nähdään kysyntää ravintolaliiketoimille ja keskeisillä sijaintipaikoilla oleville liiketoimille. Keskusta ja kaupan alueet eivät kilpaile keskenään, molemmilla on omat profiilinsa ja vahvuutensa.

Hyvinkää palvelee omaa kaupunkiaan laajempaa vaikutusaluetta. Vaikutusalue ulottuu mm. Jokelaan, Nurmijärven pohjoisosiin, Hausjärvelle, Janakkalaan ja Mäntsälään. Merkittävä kilpailija on mm. kauppakeskus Jumbo.

Verkkokaupan osuus on kasvussa. Keräily toteutetaan pääosin myymälöistä, ja markkina haakee edelleen suuntaansa eri toimitusmallien välillä (kotiinkuljetus, noutopalvelut). Kaikilla toimijoilla verkkokauppa ei ole merkittävässä roolissa, mutta kehitystä seurataan aktiivisesti.

Kaupan alan muutokset ovat nopeita, ja näkemykset voivat muuttua lyhyelläkin aikavälillä. Yhteistyö kaupungin kanssa koetaan pääosin hyväksi, ja kaavoituksella voidaan ratkaista saavutettavuuteen ja pysäköintiin liittyviä haasteita. Yleisesti kaupan toimijat pitävät Hyvinkäätä kasvavana ja kiinnostavana markkina-alueena, jossa on kehittämishalua ja potentiaalia uusille hankkeille.

24.2.2026

4.3. Kaupan ohjaus alueidenkäyttölaissa

Kaupan kaavoituksessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a). Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset muuttuivat 1.5.2017 voimaan tulleella lakimuutoksella (21.4.2017/230, HE 251/2016 vp). Voimassa olevan alueidenkäyttölain vähittäiskauppaa koskevat säännökset ovat seuraavalla sivulla taulussa.

Alueidenkäytön lainsäädäntöä ollaan parhaillaan uudistamassa. Hallituksen esitys oli lausuntokierroksella 16.5.-11.7.2025. Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan säilytettäväksi vähittäiskaupan suuryksikkömääritelmä ja keskustan ensisijaisuus sijoittumisessa. Jos vähittäiskaupan suuryksikkö sijoitetaan keskustan ulkopuolelle, tulee huolehtia, ettei sillä ole haitallisia vaikutuksia keskustaan. Palvelujen saavutettavuus ei enää uudessa laissa ole kriteerinä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumiselle.

Maakuntakaavan rooli vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjauksessa muuttuu ehdotuksessa uudessa laissa merkittävästi, koska seudullisesti merkittävien suuryksiköiden osoittaminen kuntakaavoituksessa ei enää edellyttäisi merkintää ja mitoituksen esittämistä maakuntakaavassa. Näin ollen yleiskaavan rooli seudullisten kaupan keskittymisen osoittamisessa korostuu.

Esitys uudesta alueidenkäyttölaista annetaan alustavien tietojen mukaan viikolla 9/2026.

Uusi alueidenkäyttölaki, lausuntokierroksella 16.5.-11.7.2025**Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset säännökset****64 § Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

65 § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen ja niitä koskevat erityiset sisältövaatimukset

Vähittäiskaupan suuryksikkö on osoitettava ensisijaisesti maakuntakaavan, yleiskaavan tai asemakaavan keskusta-alueelle. Vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan kuitenkin osoittaa keskusta-alueen ulkopuolelle, jos sen lisäksi mitä kaavojen sisältövaatimuksissa muutoin säädetään, huolehditaan, että suunnitellulla alueidenkäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

66 § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakuntakaavan tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista vähittäiskaupan suuryksiköksi. Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista, paitsi jos laajennus ei ole merkittävä.

Voimassa oleva alueidenkäyttölaki 9 a luku**Vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset****71 a § Vähittäiskaupan suuryksikkö**

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

24.2.2026

71 b § Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle

Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä
- 3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa osoitettujen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella riittävällä tarkkuudella.

71 c § Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

71 d § Asemakaavan oikeusvaikutukset vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumiseen

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksiköön. Mitä 1 momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä.

24.2.2026

4.4. Uusimaa-kaava 2050

Voimassa oleva maakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Tavoitteena on ohjata tulevaa kasvua kestävästi vuotta 2050 silmällä pitäen. Tässä esitellään voimassa olevan maakuntakaavan kauppaa koskevat merkinnät Hyvinkäällä.

Uusimaa 2050-kaavassa Maakuntakaavassa Hyvinkään keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä

Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023

Lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu

Keskustan ja kaupan alueiden ympäristössä on taajamatoimintojen kehitysvyöhyke. Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta.

24.2.2026

Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Valtatien 3 sekä 25 varteen Hyvinkäällä on osoitettu kaupan alueen kohdemerkinnät. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Valtatien 25 kaupan alueen enimmäismitoitus on 30 000 k-m² ja Sveitsinportaan 125 000 k-m². Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ulkopuolella alaraja on 4000 k-m².

Valtatien 25 eteläpuolella on uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Vyöhykkeen toteuttaminen voi alkaa jo ennen kuin alueella on asema. Uuden raide-liikenneyhteyden ja aseman sitova toteuttamispäätös muuttaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajan (4000 k-m²) keskustahakuisessa kaupassa 10 000 kerrosneliömetriin ja tilaa vaativassa kaupassa 10 000 kerrosneliömetriin.

Hyvinkään Keskustaajaman osayleiskaava 2030 on tullut voimaan ennen Uusimaa-kaavaa 2050. Näin ollen se poikkeaa jonkin verran maakuntakaavan kaupan ohjauksesta. Yleiskaavassa ei mm. ole osoitettu kaupan alueille enimmäismitoituksia.

5. Kaupan palveluverkon kehitysnäkymät Hyvinkäällä

Kaupan palveluverkon kehittämisen lähtökohtana tässä selvityksessä ovat Hyvinkään tavoitteet, alueelliset suunnitelmat ja väestösuunnite. Kaupan kehittämiseksi antavat raameja myös maakuntakaava sekä alueidenkäyttölain kauppaa koskevat säännökset. Lisäksi kehityspotentiaaliin vaikuttavat kaupan trendit ja toiminta- ja myymäläkonseptien kehitys, joita kuvattiin edellisessä luvussa.

5.1. Vireillä olevat asemakaavat

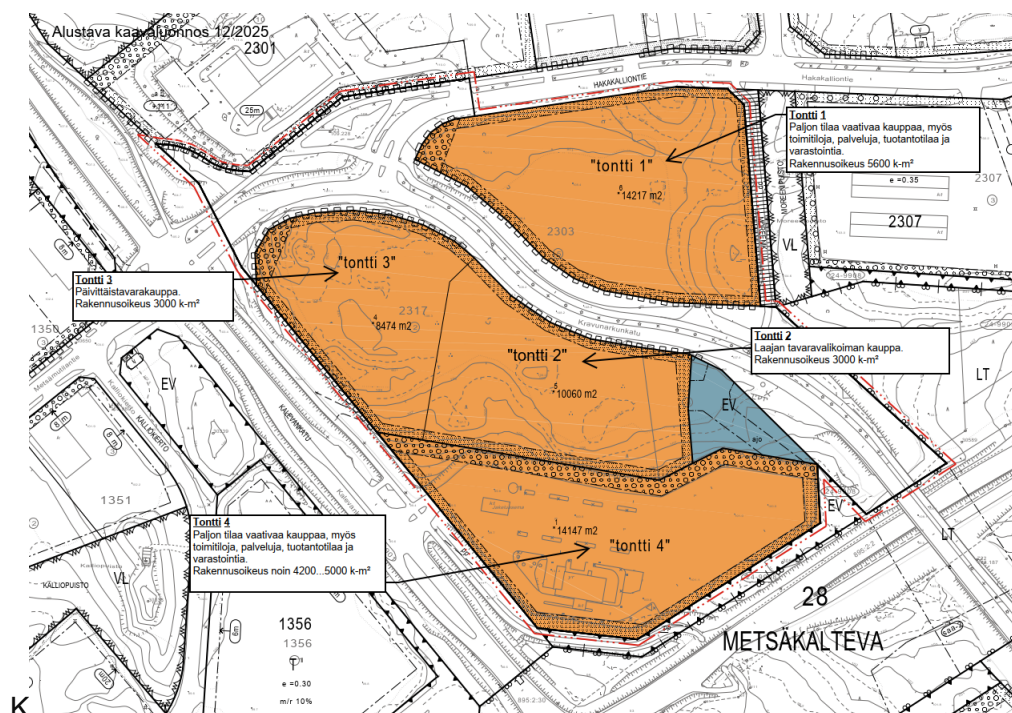
Hyvinkäällä on vireillä kauppaa koskevia asemakaavoja, voimassa olevia kaupalle osoitettuja asemakaavoja sekä muita suunnitelmia, jotka vaikuttavat kaupan potentiaaliin. Tässä selvityksessä keskitytään erityisesti Hakakallion ja Hellepuiston asemakaavamuutosten kaupallisiin vaikutuksiin.

Hakakallion kaupan alue

Kaava-alue sijaitsee Hakakallion kaupunginosassa noin 3,5 km kaupungin keskustasta etelään. Alue rajautuu mm. Kalevankatuun ja Hangonväylään.

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuutta muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa päivittäistavaramyymälä ja rakentamattoman teollisuus- ja varastorakennusten tontin osalta käyttötarkoituksen muuttamista monipuolisemman liike- ja toimitilarakentamisen mahdollistavaksi. Tavoite poikkeaa osittain maakuntakaavan ja yleiskaavan osoittamasta kaupan laadusta.

Alueelle suunnitellaan alustavasti päivittäistavarakauppaa 3000 k-m² ja laajan tavaravalikoiman kauppaa 3000 k-m². Lisäksi kahdelle tontille osoitetaan paljon tilaa vaativaa kauppaa sekä muuta toimitilaa, palveluja, tuotantotilaa ja varastointia. Rakennusoikeutta on tilaa vaativalle kaupalle ja muulle yritystilalle yhteensä noin 10 000 k-m².



24.2.2026

Hellepuiston yritysalue

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa liikerakentaminen alueella. Alueelle on laadittu kolme kaavaluonnosta. Vaihtoehtoissa rakentamisen määrä vaihtelee hieman kaikissa vaihtoehtoissa, mutta pääkäyttötarkoitus on kaikissa vaihtoehtoissa samanlainen.

Asemakaavaluonnoksissa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,35$. Korttelialueelle muodostuu rakennusoikeutta noin 16 600–18 000 $k\text{-m}^2$ keskustaan soveltumatonta kauppaa varten.

Asemakaavaluonnoksessa KM-7 korttelialueelle voi sijoittaa seudullista tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten moottoriajoneuvo-, vene-, rauta-, tukku-, rakennustarvike-, huonekalu-, kodintekniikka-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan edellyttämiä varasto- ja toimistotiloja, ravintola- ja kahvilatiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja oheistiloja. Kortteliin saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. KT-2 korttelialueelle saa rakentaa liiketiloja enintään 15 % rakennetusta kerrosalasta.



Hellepuiston asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot

Hellepuiston asemakaava-alue sijoittuu Sveitsinportaanin kaupan alueelle, johon on maakuntakaavassa osoitettu enimmäismitoitus 125 000 $k\text{-m}^2$.

24.2.2026

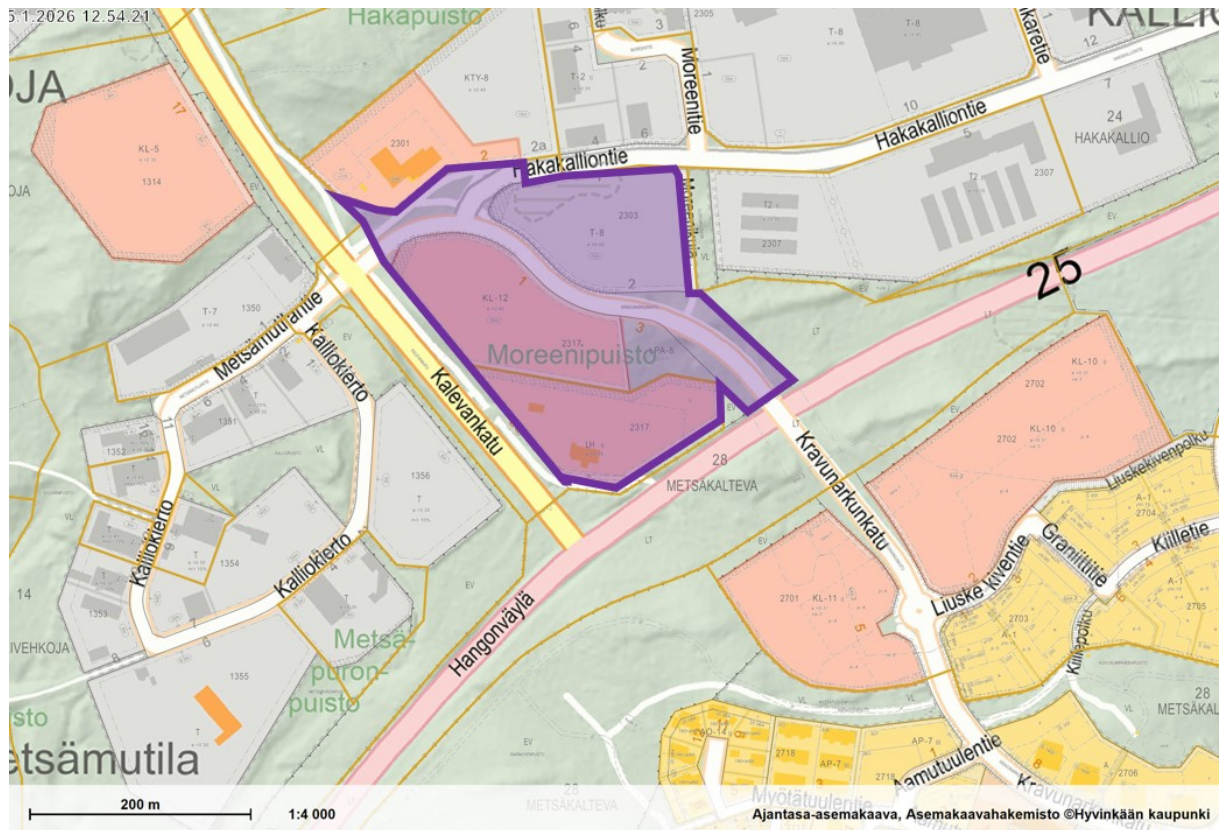
5.2. Kauppaa mahdollistavat asemakaavat kaupan alueilla

Hakakallion ja Hellepuiston asemakaavojen mitoittamiseen vaikuttaa maakuntakaavaan osoitettu kaupan enimmäismitoitus. Enimmäismitoitus käsittää kaiken kaupan pinta-alan voimassa olevissa asemakaavoissa olevat toteutuneet ja toteutumattomat kaupan asemakaavavarannot sekä suunnitellun uuden kaupan pinta-alan. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkityksellään paikalliset liiketilat.

Valtatien 25 kaupan alue

Valtatien 25 kaupan alueella kaupan enimmäismitoitus on yhteensä 30 000 k-m². Alueella on Hakakallion kaava-alueen ulkopuolella toteutumattomia kauppaa mahdollistavia asemakaavoja Kalevankadun länsipuolella, Hakakalliontie pohjoispuolella sekä Vt 25 eteläpuolella. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rakentumatonta kaupan pinta-alaa lähes 18 000 k-m².

Hakakallion asemakaavan muutoksen jälkeen on Valtatien 25 kaupan alueella kaupalle osoitettua pinta-alaa yhteensä noin 33 500 k-m². Mitoitus ylittää enimmäismitoituksen noin 10 %:lla.



Ote ajantasa-asemakaavasta ja Hakakallion asemakaava-alue

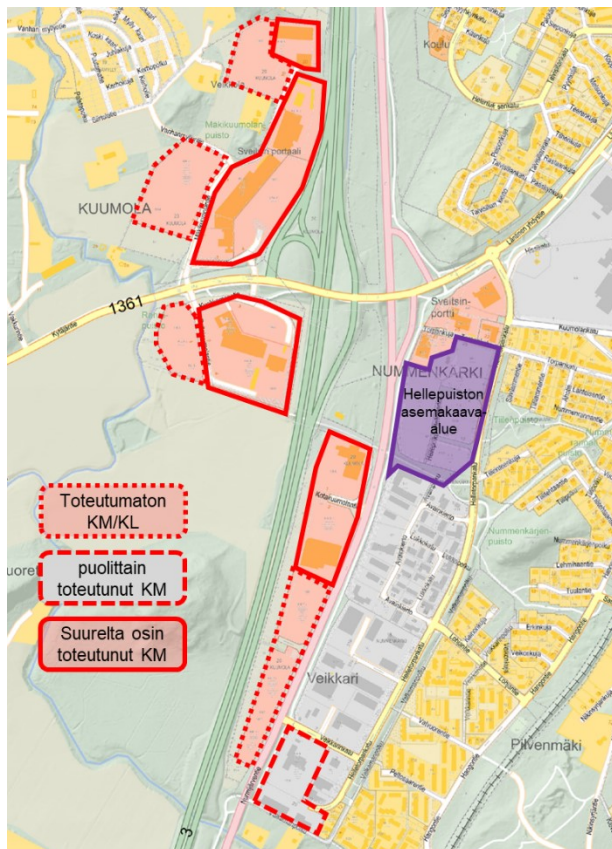
24.2.2026

Sveitsinportaali

Sveitsinportaalin kaupan enimmäismitoitus on yhteensä 125 000 k-m². Alueella on kaiken kaikkiaan kauppaa mahdollistavia KM- ja KL-asemakaavoja on noin 117 600 k-m². Kokonaismitoituksesta on siten jäljellä noin 7400 k-m².

Alueella on rakentumattomia tontteja, suurelta osin rakentuneita ja vain osittain rakentuneita kaupan tontteja. Kaiken kaikkiaan alueen KM- ja KL-tonteilla on rakennettua pinta-alaa lähes 57 000 k-m², josta pääosa on kaupan käytössä. Alueella on toteutumattonta kaupan asemakaavavarantoa noin 61000 k-m² eli yli puolet asemakaavavarannosta. Veikkarin alueella on kauppaa myös asemakaavoitetuilla T-tonteilla, mutta niitä ei tässä tarkastelussa ole otettu huomioon.

Alueen rakentumattomat kaupan tontit (KM ja KL) sijoittuvat Sveitsinportaalin länsireunaan olemassa olevan retailparkin ja ABC:n tontin länsipuolelle sekä Hämeenlinnanväylän itäpuolelle Biltteman eteläpuolelle. Pääosin toteutuneet kaupan tontit, joissa on vain vähäisesti rakennusoikeutta jäljellä, ovat sijoittuneet Hämeenlinnanväylän liittymän ympäristöön. Veikkarin eteläosassa asemakaavoitetun KM-tontin rakennusoikeudesta on toteutunut vain alle puolet.



Sveitsinportaalin kaupan tontit (KM, KL) ja Hellepuiston asemakaava-alue
Pohjakartta Hyvinkään karttapalvelu, Ote ajantasa-asemakaavasta

Kokonaan rakentamattomilla tonteilla on kaupan rakennusoikeutta lähes 40 000 k-m². Osin rakentuneilla tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 78 000 k-m², josta toteutumatta on noin 21 000 k-m². Rakennetuilla tonteilla rakennusoikeuden toteutuminen täysmääräisenä on hyvin epätodennäköistä. Tonteilla olevilla toimijoilla ei ole laajennussuunnitelmia eikä kaikkia tontteja ole mahdollista toteuttaa kokonaan kaupan toimintaedellytyksiin nähden. Kauppa

24.2.2026

hakeutuu kaupan alueella lähes yksinomaan maantasoon ja tontille tulee jäädä myös riittävästi pysäköintipaikkoja maantasoon.

Sveitsinportaalin KM-alueen asemakaavat

	k-m ²	Osuus
Voimassa olevien KM ja KL asemakaavojen rakennusoikeus	118 000	100 %
Toteutunut kerrosala	57 000	48 %
Jäljellä oleva kerrosala	61 000	52 %
Kokonaan toteutumattomat tontit	40 000	34 %
Kokonaan tai osin toteutuneet tontit	78 000	66 %

Hellepuiston asemakaavahanke Sveitsinportaalissa

	k-m ²	Osuus
Enimmäismitoitus	125 000	100 %
Jäljellä enimmäismitoituksesta	7 000	6 %
Hellepuiston alustava rakennusoikeus	18 000	14 %
Hellepuisto ja voimassa olevat kaavat	136 000	109 %
Enimmäismitoituksen ylitys	11 000	9 %

Hellepuiston asemakaavan suunniteltu kaupan rakennusoikeus ylittää Sveitsinportaalin enimmäismitoituksen lähes 11 000 k-m²:lla eli alle 10 %:lla. Mikäli otetaan huomioon tontit, jotka mitä todennäköisimmin eivät rakennu täysmääräisesti, Hellepuiston asemakaavan rakennusoikeus mahtuu enimmäismitoituksen sisään.

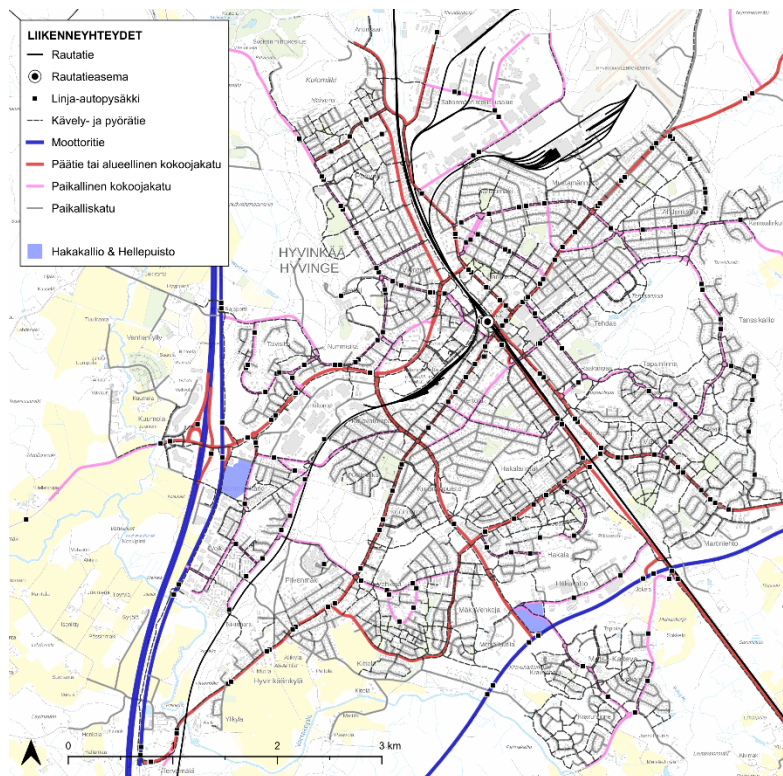
5.3. Liikenneverkko ja hankkeiden saavutettavuus

Sekä Hakakallion että Hellepuiston alueet sijoittuvat Hyvinkään kaupunkirakenteessa keskeisesti päätie- ja katuverkon yhteyteen. Alueiden autosaavutettavuus on siten hyvä.

Molemmat alueet ovat saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, joskin vuorovälit ovat tällä hetkellä pitkät. Joukkoliikenne ei ole siten kilpailukykyinen kulkutapa kaupan asioinnissa.

Hyvinkää soveltuu tiiviin yhdyskuntarakenteen ja kattavan pyörätieverkoston vuoksi hyvin pyöräiltäväksi. Molemmat tarkasteltavat kaupan kohteet ovat noin 3,5 kilometrin päässä keskustasta ja siten helposti saavutettavissa pyörällä.

24.2.2026



Hakakallion ja Hellepuiston alueiden sijoittuminen kaupunkirakenteeseen sekä tie- ja katuverkkoihin nähden.

Lähde: Hyvinkään kaupunki; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

Hakakallion kaupan alue

Seudullisen saavutettavuuden näkökulmasta Hakakallion kaupan alue sijaitsee hyvällä paikalla valtatie 25 varrella. Valtatie 25 on merkittävä poikittaisyhteys Länsi- ja Keski-Uudellamaalla, joskin tien laatutasossa sekä liikenteen sujuvuudessa ja turvallisuudessa on puutteita. Tietä on tarkoitus parantaa ja mm. Kalevankadun liittymä muutetaan siinä yhteydessä eritasoliittymäksi. Parannushankkeen ajoitus on vielä auki.

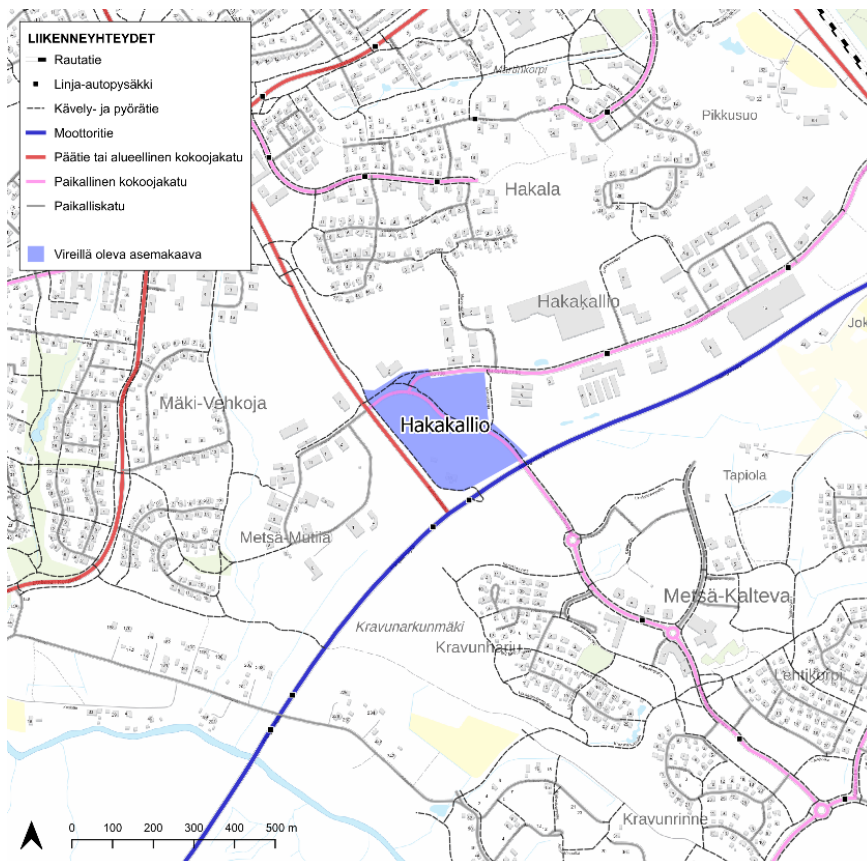
Alueen sijainti valtatie 25 varrella ja myöhemmin eritasoliittymän yhteydessä tarjoaa liikkeille hyvän näkyvyyden. Paljon tilaa vaativassa kaupassa asioidaan yleensä autolla, jota näille liikkeille sijainti olisi autosaaeutettavuuden kannalta hyvä.

Lähisaavutettavuuden kannalta Hakakallion alueen haaste on se, että alueen lähiympäristössä ei ole asumista. Alueelle sijoittuva päivittäistavarakauppa palvelisi lähinnä Metsäkaltevan ja jossain määrin myös Hakalan ja Mäki-Vehkojan alueiden asukkaita, joille etäisyys alueelle olisi noin kilometri.

Pyörätie alueelle on keskustan suunnasta Kalevankadun yhteydessä ja Metsäkaltevasta Kravunarkunkadun varrella.

Hakakalliota palvelevalla Metsäkaltevaan liikennöivällä linjalla 7 vuoroväli on suuren osan päivästä 60 minuuttia. Joukkoliikenne palvelee Hakakallion alueella asioivia huonosti.

24.2.2026



Hakakallion alueen sijainti liikenneverkkoihin nähden
Lähde: Hyvinkään kaupunki; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

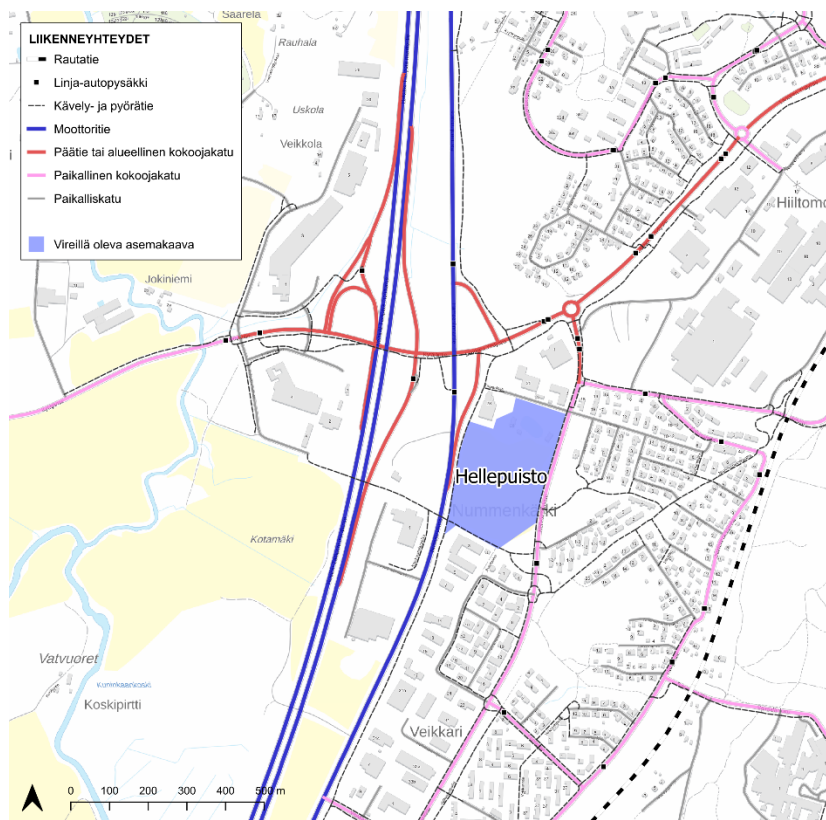
Hellepuiston yritysalue

Hellepuisto sijaitsee **seudullisen saavutettavuuden** kannalta hyvin, sillä alue on lähellä valtatien 3 ja Läntisen yhdistysten eritasoliittymää ja seudullisesti merkittävä maantie 130 on yritysalueen länsirajana. Alueelle on siten helppo saapua autolla.

Lähisaavutettavuus Hellepuistoon on hyvä niin autolla kuin pyörälläkin. Autolla alueelle pääsee keskustan suunnasta Läntistä yhdistystietä pitkin. Haasteellisinta on saapua Vehkojan suunnalta, sillä Hangon rata rajaa käytettävissä olevia katuyhteyksiä. Pyörällä alueelle pääsee hyvin kaikista suunnista.

Joukkoliikenteessä Hellepuiston aluetta pääasiassa palvelee Veikkariin liikennöivä linja 3, jonka vuoroväli arkisin päiväaikaan on 30 minuuttia. Joukkoliikenne ei siten ole kilpailukykyinen henkilöauton kanssa.

24.2.2026



Hellepuiston alueen sijainti liikenneverkkoihin nähden
Lähde: Hyvinkään kaupunki; Pohjakartta: Maanmittauslaitos

5.4. Päivittäistavarakaupan kehittäminen ja uudet potentiaaliset sijaintipaikat

Kaupungissa on kohtalaisen hyvä päivittäistavarakaupan verkko, kun tarkastellaan lähikauppa-verkkoa ja palveluiden saavutettavuutta niiden kautta. Kaupungissa on kuitenkin myös katve-alueita ja katvealueita on erityisesti supermarketverkon näkökulmasta. Kaupan kehityksen painopiste onkin tyypillisesti supermarketverkossa, koska niissä halutaan asioida monipuolisen tuotevalikoiman ja edullisen hintatason takia. Myös lähikauppaverkkoa kehitetään mm. sijainneissa, joissa ostovoiman arvioidaan kasvavan mutta joissa ei ole vielä riittävästi kysyntää supermarketille.

Päivittäistavarakaupan potentiaalisia uusia sijaintipaikkoja on Hyvinkäällä tarkasteltu päivittäistavarakaupan katvealueilla sekä alueilla, joissa asukasmäärä on kasvussa. Arvioitavia uusia sijaintipaikkoja ovat:

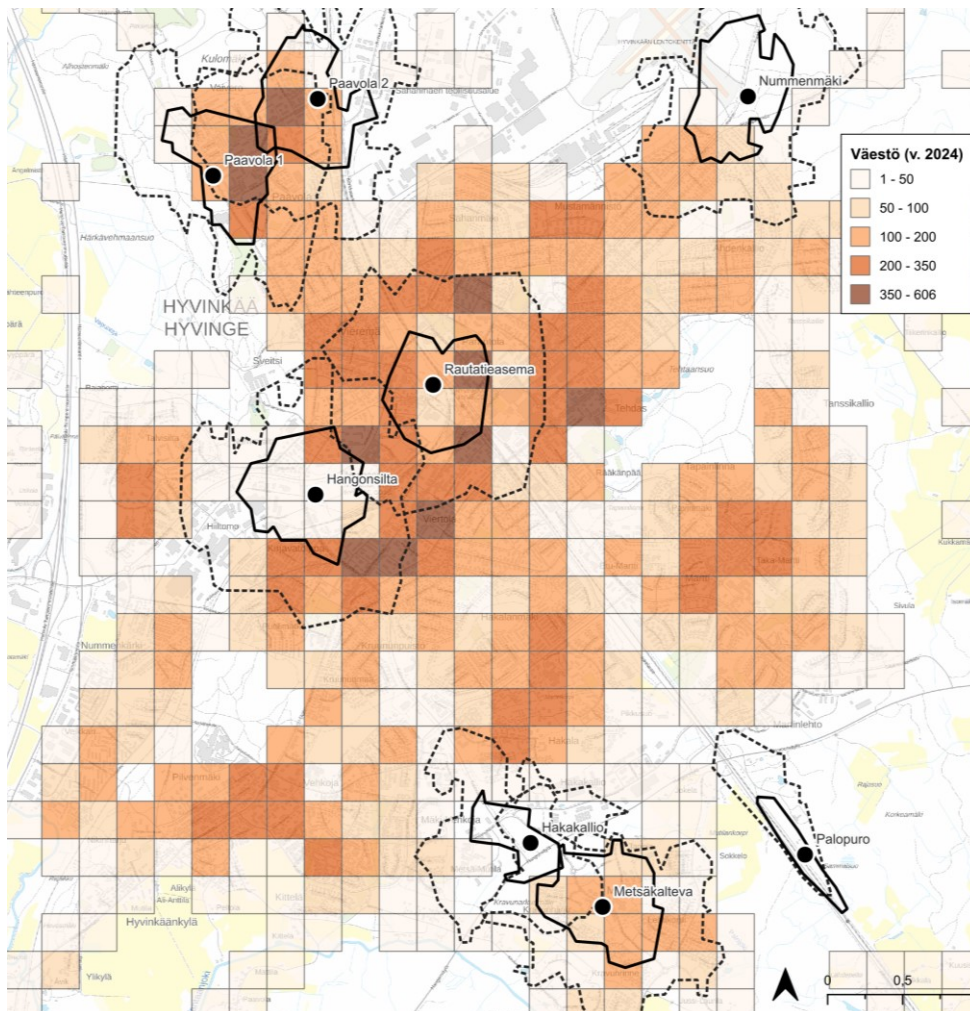
- **Nummenmäessä** on asemakaavassa mahdollisuus elintarvikekioskille.
- **Hangonsillan länsipäässä** on kaavarunkoalueeseen osoitettu paikka päivittäistavarakaupalle.
- **Rautatieasemalla liityntäpysäköinnin yhteyteen** on toivottu päivittäistavarakaupaa S-marketin poistumisen myötä.
- **Paavolassa** nykyinen myymälä sijaitsee keskeisesti alueen sisällä ja palvelee hyvin alueensa asukkaita, mutta näkyvyys alueen ulkopuolella ja ohikulkevalle liikenteelle

24.2.2026

on huono. Mahdollinen uusia sijaintipaikkoja tarkastellaan näkyvämmillä sijaintipaikoilla, jotka palvelisivat myös Paavolaa laajempaa asutusta.

- **Palopuroon** suunnitellaan asemaa ja sen yhteyteen sopisivat myös lähipalvelut.
- **Hakakalliossa** on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa supermarketin.
- **Metsäkaltevassa** on asemakaavassa varaus päivittäistavarakaupalle.

Päivittäistavarakaupan kysyntään ja uusien myymälöiden kehityspotentiaaliin vaikuttaa lähialueen asukasmäärä ja sen kehitys. Lisäksi maakuntakaavan mukaan keskusta-alueen ulkopuolella päivittäistavarakaupan tulee olla merkitykseltään paikallista. Arvioitavat sijaintipaikat ovat keskustan ulkopuolella Hangonsiltaa ja rautatieasemaa lukuun ottamatta. Näin ollen kehityspotentiaali nojautuu pääosin kaupungin omaan väestön ja ostovoimaan kehitykseen.



Tarkastelussa olevat mahdolliset uudet päivittäistavarakaupan sijaintipaikat, asukastiheys ja saavutettavuusalueet (500 m ja 1 km)

Lähde: Hyvinkään karttapalvelu, WSP kartoitus 2025, YKR/SYKE ja TK 2024

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

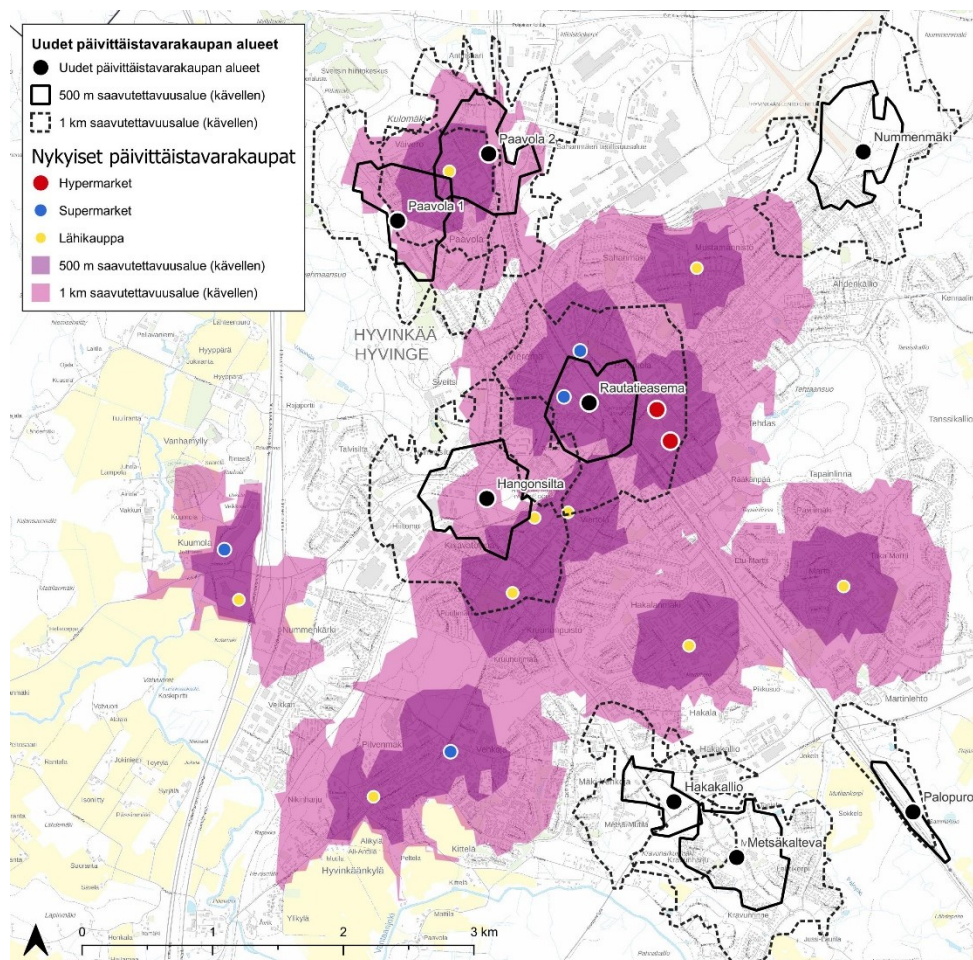
24.2.2026

Luvussa 3.5 on arvioitu kaupan kaavallista lisätarvetta Hyvinkäällä. Paikallinen päivittäistavarakaupan kaavallinen lisätarve on vuoteen 2035 noin 6100 k-m² ja vuoteen 2050 noin 13 600 k-m². Liiketilän lisätarve mahdollistaa laskennallisesti 2–3 supermarketia vuoteen 2035 ja noin 5–6 supermarketia vuoteen 2050, jos koko tarve suuntautuu uusiin myymälöihin. Osa osto-voiman kasvusta toteutuu kuitenkin olemassa olevien myymälöiden myynnin kasvuna, joten kaavallinen lisätarve ei suoraan ole potentiaalinen uuden liiketilän mitoitus kaupungissa.

Realistinen uuden päivittäistavarakaupan määrä lyhyellä aikavälillä on karkean arvion mukaan pari supermarketia ja pitkällä aikavälillä kolme supermarketia tai nykyisten laajennuksia ja pari lähikauppaa. Kaupan toimijoiden näkökulmasta sijoittumiseen vaikuttaa lähiasukkaiden määrä ja sen kasvu, helppo saavutettavuus lähialuetta laajemmalla alueella, nykyinen päivittäistavarakaupan verkko ja palveluiden katvealueet sekä kilpailu.

Uusien tutkittujen päivittäistavarakaupan sijaintipaikkojen saavutettavuus

Palveluiden asukassaavutettavuus on merkittävä tekijä palveluiden toimintaedellytysten näkökulmasta. Asukasnäkökulmasta palveluiden saavutettavuus on merkittävä tekijä arjen sujuvuuden kannalta. Uusien hankkeiden potentiaaliin sekä asukkaiden arkeen vaikuttavat sekä nykyiset palvelukeskittymät että mahdolliset uudet keskittymät.



Nykyiset päivittäistavarakaupat, uudet mahdolliset sijaintipaikat sekä kauppojen saavutettavuusalueet (500 m ja 1 km)

Lähde: Hyvinkään karttapalvelu, WSP kartoitus 2025

Pohjakartta: Maanmittauslaitos

24.2.2026

Palvelujen saavutettavuutta tarkastellaan myös saavutettavuusvyöhykkeiden ja niiden asukasmäärän pohjalta vastaavalla tavalla kuin nykyistä palveluverkkoa luvussa 2.5. eli yhden, kahden, kolmen ja viiden kilometrin etäisyydellä tutkituista päivittäistavarakaupoista. Saavutettavuusalueet menevät osin päällekkäin nykyisten päivittäistavarakaupan saavutettavuusalueiden kanssa sekä myös mahdollisten toisten uusien sijaintipaikkojen kanssa.

Asukasmäärä mahdollisten uusien päivittäistavarakauppojen saavutettavuusalueilla

	500 m	1 km	2 km	3 km	5 km
Hangonsilta	2 200	7 100	15 600	29 600	40 100
Rautatieasema	2 400	10 200	19 000	28 600	42 100
Hakakallio	100	1 200	6 400	14 100	30 800
Metsäkalteva	1 000	1 600	3 600	6 400	24 200
Nummenmäki	200	1 300	4 000	11 400	29 000
Paavola 1	2 000	3 900	6 200	14 200	31 200
Paavola 2	1 800	3 600	7 100	16 200	29 100
Palopuro	0	0	1 200	2 000	23 300

Uusien päivittäistavarakauppojen lähialueella on tällä hetkellä asukkaita vaihtelevasti. Keskustassa sijaitsevat Hangonsilta ja rautatieasema ovat lähialueen asukasmääriltään suurimpia. Hangonsillan välittömässä läheisyydessä ei kuitenkaan vielä ole asukkaita, mutta alue on rakentumassa. Paavolassa on myös lähiasukkaita runsaasti.

Hakakalliolla vähän asukkaita ihan lähellä, mutta kohtalaisen paljon jo 2 kilometrin säteellä, ja se sijoittuu osin palveluiden katvealueeseen. Metsäkalteva sijoittuu palveluiden katvealueeseen Hakakalliota paremmin, ja sen välittömässä läheisyydessä on enemmän asukkaita. Lähialueen asukasmäärä jää kokonaisuudessaan kuitenkin alhaiseksi. Vähän lähiasukkaita on myös Nummenmäellä ja Palopurossa.

Nykyinen asukasmäärä ei ole ainoa kriteeri, myös tuleva asukaskasvu vaikuttaa uusien myymälöiden kehityspotentiaaliin. Asukasmäärä on voimakkaassa kasvussa mm. Hangonsillan alueella. Kasvua on myös Metsäkaltevan ja Hakakallion lähialueella, ja kasvu pohjautuu Metsäkaltevan alueen kasvuun. Nummenmäessä on nähtävissä asukaskasvua pitkällä aikavälillä, mutta vähemmän kuin esimerkiksi Metsäkaltevassa. Palopuuroon ei väestösuunnitteessa ole vielä osoitettu kasvua.

24.2.2026

Johtopäätökset uusista päivittäistavarakaupan sijaintipaikoista

Hangonsilta

Hangonsillan lähiympäristössä on erittäin paljon lähiasukkaita, vaikkei ihan viereisissä kortteleissa. Viereisiin kortteleihin on suunniteltu kerrostaloasutusta, ja asukasmäärä kasvaa voimakkaasti. Sijainti Lätisen Yhdystien varrella on helposti saavutettavissa, se palvelee lähi-aluetta laajempaa aluetta mm. pohjoisia palveluiden katvealueita. Myös toimijat näkevät tämän paikan kiinnostavana. Tämä onkin tarkastelussa olevista sijaintipaikoista kaikkein potentiaalisin uuden supermarketin sijaintipaikka.

Rautatieasema

Rautatieasema lähellä jo monipuolisia marketteja kauppakeskus Willassa. Sijaintipaikka on ahdas verrattuna viereiseen Hangonsiltaan. Tämä on potentiaalinen lähikaupan sijaintipaikka, mutta kaupan toimintaedellytysten näkökulmasta Hangonsilta toimivampi sijaintipaikkana.

Hakakallio

Lähialueella on paljon asukkaita, mutta asutuksen painopiste Metsäkaltevan alueella. Lähiasukasmäärä kasvaa voimakkaasti Metsäkaltevan alueella ja käytännössä kaikki Metsäkaltevan liikennevirrat kulkevat kaikki Hangonsillan. Hakakallio on helposti saavutettavissa Hangonväylän ja Kalevankadun varrella, ja palvelee koko eteläistä Hyvinkäätä sekä Metsäkaltevassa asuvia.

Sijaintipaikka mahdollistaa päivittäistavarakaupan saamisen lähelle kasvavaa asukasmäärää ennen Metsäkaltevan omaa päivittäistavarakauppaa. Myymälän toteutuminen todennäköisesti hidastaa Metsäkaltevan oman myymälän tuloa, mutta sen tulo on joka tapauksessa epävarmaa.

Metsäkalteva

Metsäkaltevassa enemmän lähiasukkaita kuin Hakakalliossa. Sijainti palvelee kuitenkin vain Metsäkaltevassa asuvia, eikä lähiasukasmäärä ei ole riittävä omalle kaupalle vielä vuosiin. Toimijat eivät näe tätä sijaintipaikkaa kiinnostavana tällä hetkellä. Metsäkalteva on potentiaalinen lähikaupan sijaintipaikka pidemmällä tulevaisuudessa.

Nummenmäki

Nummenmäen lähialueen väestömäärä alhainen. Asukasmäärä kasvaa pitkällä aikavälillä, mutta väestönkasvu vähäisempää kuin esimerkiksi Metsäkaltevassa. Nummenmäki voi pitkällä tulevaisuudessa (vuoteen 2050 mennessä) olla potentiaalinen lähikaupan sijaintipaikka.

Paavola 1 / Paavola 2

Paavolassa on tällä hetkellä lähikauppa, joka palvelee hyvin keskeisellä paikalla Paavolassa, mutta sen vaikutusalue on hyvin suppea. Paavolassa on lähialueella hyvin asukkaita, mutta asukasmäärä laskussa. Uudet sijainnit helpommin saavutettavissa muilta alueilta kuin nykyinen, mutta lähistössä ei ole sellaisia asuinalueita, joita uudet sijainnit luontevasti palvelisivat. Näin ollen ei ole nähtävissä suurta potentiaalia uusille tarkasteltaville päivittäistavarakaupan sijaintipaikoille.

Palopuro

Palopuron lähialueen nykyinen väestömäärä eikä väestöennuste tue päivittäistavarakauppaa alueelle. Mahdollinen asema ja sen myötä muutos kaupunkirakenteessa, saavutettavuudessa ja asukasmäärässä voi mahdollistaa lähikaupan pitkällä aikavälillä. Asemaympäristön suunnittelun yhteydessä kannattaa huomioida lähipalveluiden tarve alueella, vaikkei se vielä olekaan ajankohtainen.

5.5. Kaupan keskusten profiilit 2050

Hyvinkään kaupan palveluverkko 2050 pohjautuu pitkälti nykyiseen palveluverkkoon ja nykyisten keskittymien vahvuuksiin.

Ydinkeskusta on Hyvinkään kaupan pääkeskus, jonne sijoittuu suurin osa keskustahakuisesta erikoiskaupasta ja kaupallisista palveluista eli mm. kulttuuri-, ravintola- ja hyvinvointipalveluista, joiden määrä on kasvussa. Keskustaan sijoittuvat myös hypermarketit, jotka tuovat merkittävät päivittäiset asiakasvirrat keskustaan.

Päivittäistavarakauppa keskittyy Willaan, mutta keskustassa on potentiaalia myös muissa sijainneissa mm. Hangonsillan alueella. Laajan tavaravalikoiman myymälällä Tokmannilla on keskustassa hyvät mahdollisuudet laajentaa tuotevalikoimaansa päivittäistavarakauppaan. Keskustahakuinen erikoiskauppa sijoittuu pääosin Kauppakeskus Willaan, jonne sijoittuu myös kaupallisia palveluita ja ravintoloita. Keskustan kivijalkaan sijoittuu pääosin ravintoloita ja palveluita. Kivijalkaan sijoittuu yksittäisiä pieniä pitkälti paikallisia erikoisliikkeitä.

Keskustan profiili on erilainen kuin kaupan alueiden. Keskustan vahvuus on sen monipuolisuudessa tarjonnassa. Keskusta on kauppakeskuksen, hypermarkettien ja erikoiskauppojen sijaintipaikka, jossa kaupunkiympäristö tukee kävelyä, viihtymistä ja tapahtumia. Keskustaa tulee kuitenkin jatkuvasti kehittää, jotta se säilyttää pito- ja vetovoimansa.

Keskustan tuntumassa oleva **Hangonsillan** alue kehittyy päivittäistavarakaupan ja palveluiden keskittymänä. Hangonsillan kehittyminen asuinalueena luo potentiaalia palveluille myös Kalevankadun länsipuolella eli Hiiltomon alueella. Keskustan tuntumassa on myös muita alueita, jonne sijoittuu päivittäistavarakauppaa ja palveluita.

Ydinkeskustan eteläpuolella oleva **Sillankorvankatu** voi toimia keskustan laajennusalueena, jonne sijoittuu kauppaa ja palveluita, jotka eivät mahdu keskustaan ja jotka eivät edellytä keskeistä sijaintia. Alue soveltuu myös kaupallisille palveluille sekä myös muulle yritystoiminnalle. Tilaa vaativan kaupan rooli alueella mahdollisesti vähenee. Alueen rakennuskannan uudistaminen alkaa olla ajankohtaista, ja alue kaipaa uudistusta ja kokonaisvaltaista kehittämistä.

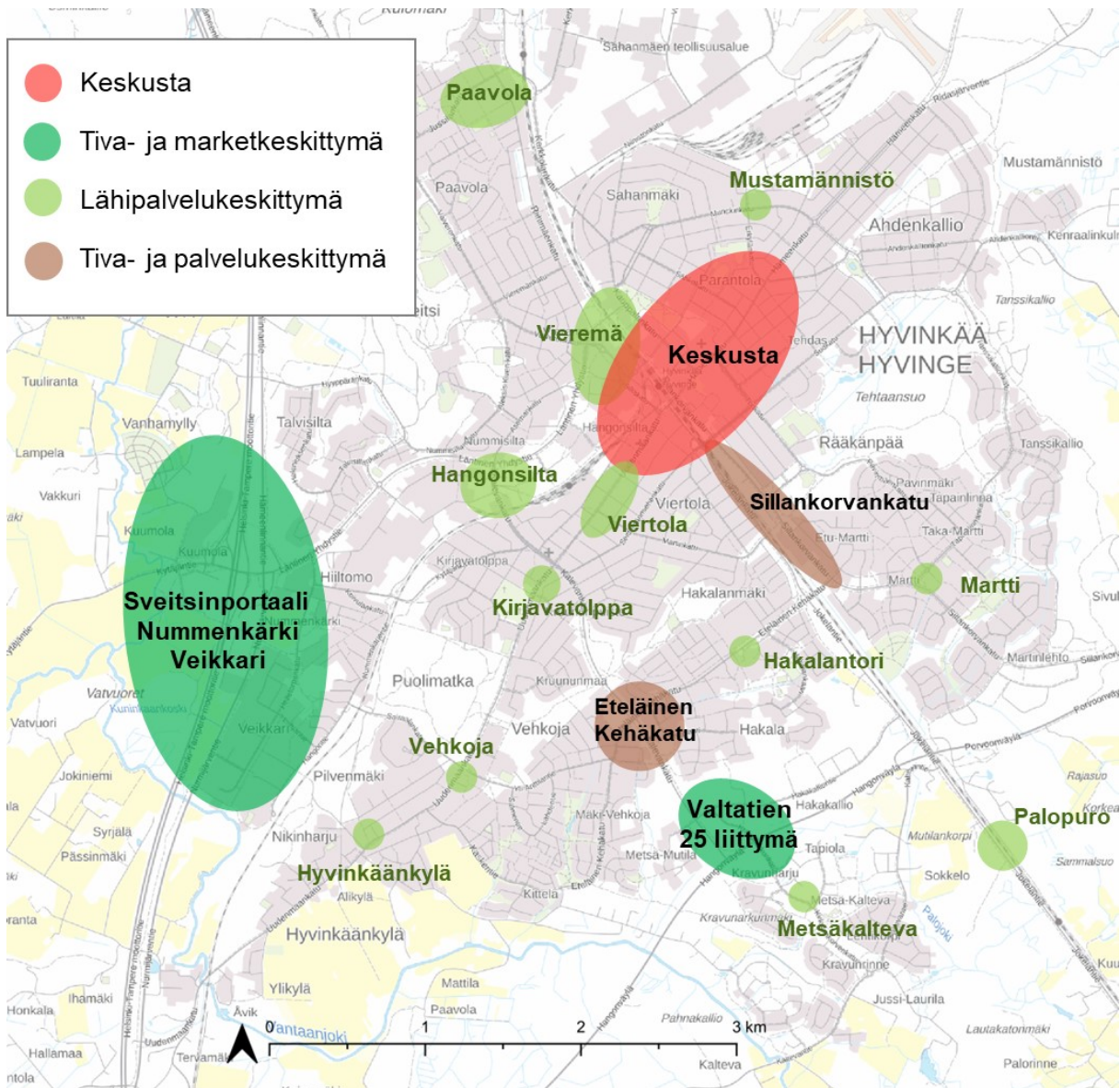
Sveitsinportaalin alue muodostuu Hämeenlinnan molemmin puolin kattaen myös Nummenjärjen ja Veikkarin. Alueen kaupan tarjonta painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja tilaa vaativan kaupan luonteiseen laajan tavaravalikoiman kauppaan. Alueella on myös päivittäistavarakauppaa, joka palvelee liikenteellisesti hyvässä sijainnissa kaupunkiin saapuvia ja ohiajavia. Lisäksi se palvelee haja-asutusalueen asukkaita mm. Hämeenlinnanväylän länsipuolella. Päivittäistavarakaupan merkitys hyvinkääläisten lähipalveluiden saavutettavuuteen on vähäinen. Aluetta ei tule kehittää nykyistä voimakkaampana päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana eikä myöskään keskustahakuisen erikoiskaupan sijaintipaikkana.

Valtatie 25 liittymä on Hyvinkäällä merkittävä uusi kaupan keskittymä. Alue painottuu tulevaisuudessa tilaa vaativaan kauppaan tai sen luonteiseen kauppaan. Tilaa vaativaa kauppaa täydentää laajan tavaravalikoiman kauppa ja päivittäistavarakauppa, joka palvelee eteläisen Hyvinkään asukkaita. Liittymäalueen kaupan profiili on samankaltainen kuin Sveitsinportaalissa, mutta mitoitukseltaan pienempi. Kaupan tarjonta täydentää keskustan kaupan tarjontaa. Alueelle ei suunnata merkittävästi keskustahakuista kauppaa. Seuraavassa luvussa arvioidaan uuden keskittymä kaupallisia vaikutuksia.

Metsäkaltevassa on tulevaisuudessa pieni lähipalvelukeskittymä, joka palvelee Metsäkaltevassa asuvia. Keskittymälle on kysyntää mahdollisesti vasta pitkällä aikavälillä ja siihen vaikuttaa mm. läheisten keskittymien kehittyminen (Hakakallio ja Palopuro).

Palopuroon voi aseman myötä kehittyä pienimuotoinen lähipalvelukeskittymä, joka palvelee Hyvinkään keskustaaajaman eteläosia sekä junalla matkustavia. Keskittymän edellytyksenä on asema, nykyistä paremmat liikenneyhteydet sekä asukaskasvu lähialueella.

24.2.2026



Hyvinkään kaupan palveluverkko 2050
Keskittymien sijainti kartalla on yleispiirteinen
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

6. Vaikutusten arviointi

Tässä luvussa arvioidaan Hakakallion ja Hellepuiston asemakaavahankkeiden kaupallisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi perustuu kaupan nykytilaan, kaupan nykyiseen ja tulevaan kysyntään sekä Hyvinkään palveluverkon tulevaisuuskuvaan. Vaikutusten arviointi tehdään asiantuntijatyönä ja siinä otetaan huomioon alueiden kauppaa koskevat säännökset ja maakunta- ja yleiskaavan tavoitteet.

6.1. Hankkeet suhteessa liiketilan lisätarpeeseen

Vaikutusten arvioinnin taustaksi tarkastellaan Hakakallion ja Hellepuiston hankkeita suhteessa kaupan kysyntään. Hankkeet on kuvattu luvussa 5.1. Lisäksi otetaan huomioon olemassa olevat kaavavarannot (luku 5.2.) sekä Hangonsiltaan suunniteltu uusi päivittäistavarakauppa.

Oheisessa taulussa on kuvattu hankkeiden alustava mitoitus. Hakakallion laajan tavaravalikoiman kaupan on tässä laskettu olevan erikoiskauppaa, vaikka todennäköisesti osa on tilaa vaativaa kauppaa. Hangonsillan pt-kaupan on oletettu olevan samaa kokoluokkaa Hakakallion kanssa.

Hankkeiden alustava toimialajakauma (k-m2)

	Hellepuisto	Hakakallio	Hangonsilta	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa		3 000	3 000	6 000
Erikoiskauppa		3 000		3 000
Tilaa vaativa kauppa	18 000	10 000		28 000
Hanke yhteensä	18 000	16 000	3 000	37 000
Tiva-kaupan toteutumaton kaavavaranto	60 000	18 000		78 000
Hankkeen tiva-kauppa + kaavavarannot	78 000	28 000		106 000
Hankkeet + kaavavarannot yhteensä	78 000	34 000		115 000

Hankkeen mitoitusta suhteessa kysyntään tarkastellaan kaavallisen toimialoittaisen liiketilan lisätarpeen pohjalta. Suunnitelmia verrataan hyvinkääläisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettuun lisätarpeeseen ja tilaa vaativan kaupan mitoitusta myös koko markkina-alueen lisätarpeeseen. Liiketilan lisätarve on esitetty seuraavassa taulussa ja sitä on kuvattu luvussa 3.5.

24.2.2026

Liiketilan lisätarve Hyvinkäällä ja tilaa vaativan kaupan lisätarve koko markkina-alueella vuoteen 2035 ja 2050 (K-m²)

	Lisätarve vuoteen 2035	Lisätarve vuoteen 2050
Paikallinen kaavallinen lisätarve:		
Päivittäistavarakauppa	6 100	13 600
Erikoiskauppa	8 400	18 800
Tilaa vaativa kauppa	10 100	22 400
Koko markkina-alueen kaavallinen lisätarve		
Tilaa vaativa kauppa	47 000	108 000

Hankkeen uuden pinta-alan suhde markkina-alueen liiketilan lisätarpeeseen 2035

	Helle- puisto	Haka- kallio	Hangon- silta	Yhteensä
Hanke verrattuna paikalliseen tarpeeseen:				
Päivittäistavarakauppa		49 %	49 %	98 %
Erikoiskauppa		36 %		36 %
Tilaa vaativa kauppa	178 %	99 %		277 %
Tiva-kauppa + kaavavarannot	772 %	277 %		1050 %
Verrattuna koko markkina-alueen tarpeeseen:				
Hankkeen tilaa vaativa kauppa	38 %	21 %		60 %
Hankkeen tiva-kauppa ja asemakaa- vavarannot	166 %	72 %		245 %

Hankkeen uuden pinta-alan suhde markkina-alueen liiketilan lisätarpeeseen 2050

	Helle- puisto	Haka- kallio	Hangon- silta	Yhteensä
Hanke verrattuna paikalliseen tarpeeseen:				
Päivittäistavarakauppa		22 %	22 %	44 %
Erikoiskauppa		16 %		16 %
Tilaa vaativa kauppa	80 %	45 %		125 %
Tiva-kauppa + kaavavarannot	348 %	125 %		473 %
Verrattuna koko markkina-alueen tarpeeseen:				
Hankkeen tilaa vaativa kauppa	17 %	9 %		26 %
Hankkeen tiva-kauppa ja asemakaa- vavarannot	72 %	26 %		98 %

24.2.2026

Kun verrataan hankkeiden pinta-alaa liiketilatarpeeseen, voidaan todeta, että päivittäistavara-kaupassa Hakakallion hanke vastaa noin puolta paikallisesta laskennallisesta tarpeesta vuoteen 2035. Hakakallio yhdessä Hangonsillan kanssa on laskennallisen tarpeen mukainen, eli vastaa hyvinkääläisten ostovoiman kasvuun.

Hakakallion laajan tavaravalikoiman kauppa vastaa noin kolmannekseen erikoiskaupan tarpeesta vuoteen 2035. Näin ollen laskennallista tarvetta riittää myös nykyisten myymälöiden kehittämiselle sekä mahdollisille muille uusille myymälöille jo lähitulevaisuudessa.

Hellepuiston ja Hakakallion alustava tilaa vaativan kaupan mitoitus on suurempi kuin hyvinkääläisten ostovoiman kasvun pohjalta laskettu liiketilan lisätarve, mutta pienempi kuin koko markkina-alueen liiketilan lisätarve. Tilaa vaativa kauppa Hyvinkäällä palveleekin tyypillisesti Hyvinkäätä laajempaa aluetta.

Sekä Sveitsinportaalissa että Valtatien 25 liittymässä on muitakin toteutumattomia kaupan asemakaavoja. Jos otetaan huomioon kaikki kaupalle osoitetut toteutumattomat tontit ja niiden rakennusoikeus, on uuden tilaa vaativan kaupan mahdollisuuksia Hyvinkäällä paljon enemmän kuin lyhyen aikavälin laskennallista kysyntää. Vuoteen 2050 mennessä varannot vastaavat kysyntää. Naapurikunnissa on kuitenkin muitakin kaupan keskuksia, joissa on kehityssuunnitelmia, joten koko kysyntä ei kohdistu Hyvinkäälle. Näin ollen asemakaavavarannot eivät todennäköisesti tule Hyvinkäällä toteutumaan täysmääräisesti.

6.2. Hankkeet suhteessa maakuntakaavaan

Maakuntakaavan mukaan Svetsinportaaliiin ja Valtatien 25 risteysalueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullista tilaa vaativaa kauppaa ja merkitykseltään paikallista keskustahakuista kauppaa. Kaupan enimmäismitoitus on osoitettu maakuntakaavassa ja se sisältää olemassa toteutuneen kaupan pinta-alan, ovat kaupan toteutumattomat varaukset sekä uuden liiketilan.

Hakakallion asemakaavan myötä kaupan pinta-ala tulee kasvamaan Valtatien 25 kaupan keskittymässä yli maakuntakaavan enimmäismitoituksen 3500 k-m²:lla eli runsaalla kymmenellä prosentilla. Alustavissa suunnitelmissa tilaa vaativan kaupan tontit on osoitettu joustavasti paljon tilaa vaativalle kaupalle, mutta myös toimitiloille, palveluille, tuotantotilalle ja varastonnille.

Hakakallion asemakaavassa keskustahakuista kauppaa on alustavissa suunnitelmissa enintään 6000 k-m². Mitoitus jää selvästi alle maakuntakaavaan osoitetun merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan. Lisäksi hanke jää selvästi alle hyvinkääläisten ostovoiman kasvun pohjalta lasketun liiketilatarpeen. Näin ollen keskustahakuisen kaupan osalta hanke on merkitykseltään paikallinen.

Hellepuiston asemakaavan myötä kaupan pinta-ala tulee Sveitsinportaalissa ylittämään maakuntakaavan enimmäismitoituksen lähes 11 000 k-m²:lla eli alle kymmenellä prosentilla. Mikäli otetaan huomioon tontit, jotka mitä todennäköisimmin eivät rakennu täysmääräisesti, Hellepuiston asemakaavan rakennusoikeus mahtuu enimmäismitoituksen sisään.

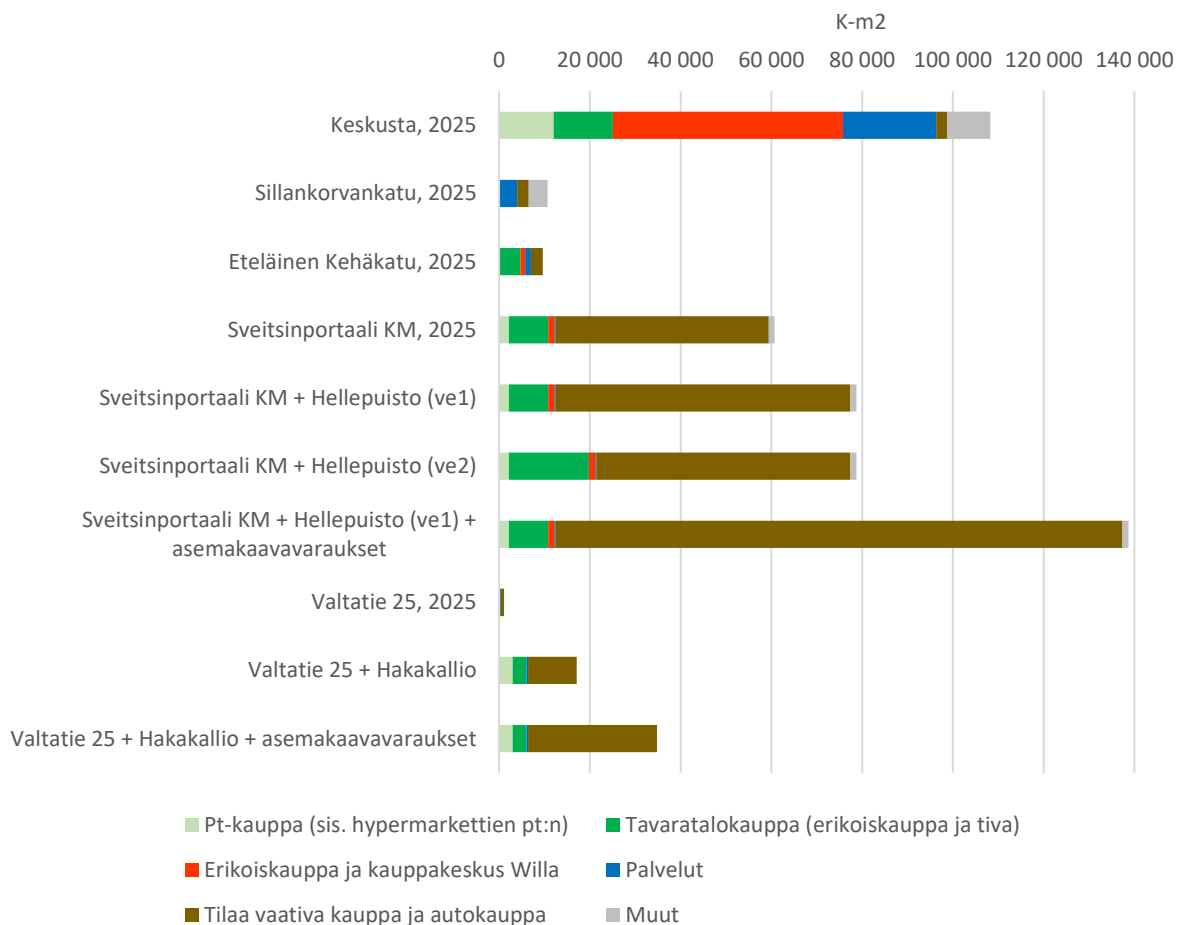
Hankkeet ylittävät maakuntakaavan enimmäismitoituksen molemmilla kaupan alueilla. Ylitys ei ole merkittävä, kun otetaan huomioon, että molemmilla alueilla on tontteja, jotka eivät tule kokonaisuudessaan toteutumaan kaupan liiketilana. Tilaa vaativan kaupan tontit ovat vaihtoehtoisia kaupan sijaintipaikkoja, osa toteutuu todennäköisesti vain osittain ja osa jää toteutumatta ainakin lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä.

24.2.2026

6.3. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja keskustaan

Selvityksessä esitetyt hankkeet yhdessä asemakaavavarausten kanssa vahvistavat toteutuksessaan Hyvinkään kaupan palveluverkkoa. Sveitsinportaali vahvistuu nykyisen kaltaisena kaupan alueena. Hakakallion asemakaavan myötä Valtatie 25:n risteysalueelle muodostuu uusi kaupan keskittymä, joka painottuu tilaa vaativaan kauppaan sekä päivittäistavarakauppaan ja laajan tavaravalikoiman kauppaan.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty karkeasti kaupan palveluverkon muutokset Hellepuiston ja Hakakallion asemakaavojen sekä voimassa olevien asemakaavavarausten pohjalta. Kaaviosta mm. nähdään, Sveitsinportaali vahvistuvat nykyisen kaltaisena ja Valtatie 25 muodostuu uusi Sveitsinportaalia vastaava mutta pienempi kauppapaikka. Molempien kaupan alueiden kaupan rakenne tulee olemaan toinen kuin keskustan.



Toteutunut kaupan pinta-ala sekä hankkeet ja asemakaavavaraukset

Sveitsinportaali KM = Sveitsinportaalien kaupan alueen KM- ja KL-asemakaava-alueet

Hellepuisto ve1 = uusi pinta-ala tilaa vaativaa kauppa

Hellepuisto ve2 = uudesta pinta-alasta puolet tilaa vaativaa kauppa ja puolet tilaa vaativan luonteista laajan tavaravalikoiman kauppa

Huom. Nykyinen pinta-ala (lähde kartoitus) eroaa hienoisesti todellisesta kerrosalasta

24.2.2026

Tilaa vaativa kauppa

Hyvinkään asema seudullisessa palveluverkossa vahvistuu, kun alueelle saadaan uutta kaupan tarjontaa. Tilaa vaativa kaupan asemakaavojen toteutuminen Hellepuistossa ja Sveitsinportaalissa sekä Hakakalliossa ja Valtatien 25 risteysalueella vahvistaa Hyvinkään kaupan alueita alueille soveltuvalla toiminnalla.

Asemakaavoihin on kuitenkin osoitettu selvästi enemmän tilaa vaativan kaupan pinta-alaa, kuin markkina-alueella on tarvetta ottaen huomioon myös lähikuntien seudulliset kauppapaikat. Ylimitoitus tilaa vaativassa kaupassa ei vaikuta merkittävästi palveluverkkoon. Todennäköisesti asemakaavavarannot eivät tule Hyvinkäällä toteutumaan täysmääräisesti, ja vaikka toteutuisivatkin, 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.

Päivittäistavarakauppa

Hakakallioon suunnitellaan tilaa vaativan kaupan ohella myös päivittäistavarakauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa. Päivittäistavarakauppa vastaa päivittäistavarakaupan paikalliseen tarpeeseen, joten kyseiselle määrälle uutta päivittäistavarakauppaa löytyy Hyvinkäältä laskennallista kysyntää. Uuden päivittäistavarakaupan myötä supermarketverkko vahvistuu Hyvinkään eteläisissä osissa.

Keskustan päivittäistavarakaupan tarjonta painottuu hypermarketteihin ja on niin vahvaa, ettei Hakakallion uudella supermarketilla arvioida olevan niihin vaikutuksia. Lisäksi Hakakallion päivittäistavarakaupan lähivaikutusalue on eri kuin keskustan hypermarketeilla.

Hakakallion lähialueella on myös lähikauppoja, joiden lähivaikutusalue on pääosin toinen kuin Hakakallion. Hakakallion supermarket tuo kuitenkin monipuolisempaa ja todennäköisesti edullisempaa tarjontaa markkinoille, ja voi jonkin verran vaikuttaa olemassa olevien lähikauppojen myyntiin. Ostovoiman kasvun myötä ostovoimaa riittää laskennallisesti sekä uudelle että nykyisille myymälöille.

Metsäkaltevassa ei tällä hetkellä ole päivittäistavarakauppaa. Nykyinen asukasmäärä ei ole päivittäistavarakaupalle riittävä vielä pitkään aikaan. Hakakallio tuo päivittäistavarakaupan tarjontaa Metsäkaltevan lähelle samalle vaikutusalueelle, joten se todennäköisesti hidastaa päivittäistavarakaupan sijoittumista Metsäkaltevaan myös myöhemmin tulevaisuudessa. Varmuutta ei kuitenkaan ole siitä, että Metsäkaltevaan saataisiin päivittäistavarakauppa, vaikkei Hakakallion päivittäistavarakauppaa sallittaisikaan.

Laajan tavaravalikoiman kauppa

Laajan tavaravalikoiman kauppa Hakakalliossa monipuolistaa Valtatien 25 kaupan aluetta. Laajan tavaravalikoiman käsittää sekä erikoiskauppaa että tilaa vaativaa kauppaa. Laajan tavaravalikoiman myymälän konsepti on kuitenkin erilainen kuin keskustan erikoiskaupoilla. Se kilpailee enemmän muiden kaupan alueiden laajan tavaravalikoiman myymälöiden ja tilaa vaativan kaupan kanssa kuin keskustan kaupan kanssa.

Keskustassa laajan tavaravalikoiman kaupan tyyppistä tarjontaa on hypermarketeissa, Prismassa ja Citymarketissa, sekä laajan tavaravalikoiman myymälässä Tokmannilla. Hakakalliossa laajan tavaravalikoiman tarjonta kuitenkin jää selvästi pienemmäksi kuin keskustan vastaava tarjonta, jota tukee edelleen hypermarkettien monipuolinen päivittäistavarakauppa sekä kauppakeskuksen erikoiskaupan tarjonta. Keskustan vahvuus on hyvin monipuolisessa tarjonnassa, kun taas Hakakallion merkitys erikoiskaupan palveluverkossa jää pieneksi. Lisäksi ostovoima on kasvussa ja Hakakallion laajan tavaravalikoiman myymälä kattaa vain pienen osan

24.2.2026

ostovoiman kasvusta. Näin ollen Hakakallion laajan tavaravalikoiman kaupan ei arvioida merkittävästi vaikuttavan keskustan elinvoimaan.

6.4. Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen ja asiointiin

Hyvinkään ja koko vaikutusalueen asukasmäärä ja ostovoima ovat kasvussa, mikä luo kysyntää kaupan kasvulle. Tilaa vaativa kauppa keskittyy, ja toimijat hakevat hyvin saavutettavissa olevia kauppapaikkoja monipuolisista seutukeskuksista. Seudun pienemmissä kunnissa ei ole merkittävää potentiaalia tiva-kaupan kehittymiselle.

Sveitsinportaalissa on jo suuret asiointivirrat, ja alue tarjoaa hyvät edellytykset kaupan kehittämiseksi. Hakakallion lähialueella on päivittäistavarakaupan vajausta ja asukasmäärä kasvaa. Alue on hyvin saavutettavissa ja päivittäistavarakauppa tuo alueelle asiakasvirtoja, ja se houkuttelee myös muuta kauppaa alueelle.

Tilaa vaativa kauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa

Tilaa vaativan kaupan asiointi suuntautuu pääosin kaupan alueille ja vähäisesti myös muille työpaikka-alueille, joissa on pienimuotoisesti kaupan tarjontaa. Laajan tavaravalikoiman kaupan asiointi suuntautuu pääosin keskustojen ulkopuolelle, mutta osin myös keskustojen hypermarketteihin ja laajan tavaravalikoiman myymälään. Vastaavaa tarjontaa on nykyisin myös Sveitsinportaalissa sekä Eteläisellä Kehäkadulla.

Tilaa vaativassa kaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa asioidaan usein lähellä, jos läheiseltä alueelta löytyy sen hetkistä tarvetta vastaavaa tarjontaa. Asiointipaikan valintaan vaikuttaa siis keskittymän sijainti, saavutettavuus ja muu liikkuminen, kaupan keskuksen tarjonta sekä asiakkaan sen hetkinen tarve.

Asiointitiheys tilaa vaativassa kaupassa on harvempi kuin keskustahakuisessa kaupassa, ja tilaa vaativassa kaupassa asiointimatkat voivat olla hyvinkin pitkiä. Tilaa vaativa kaupassa asioidaan tyypillisesti myös yli kuntarajojen. Laajan tavaravalikoiman kaupan tarjontaa on Hyvinkään ohella myös naapurikuntien kaupan keskuksissa. Näin ollen se ei houkuttele pitkiin asiointimatkoihin, kun verkko on tiheämpi.

Hellepuiston ja Hakakallion asemakaavojen sekä Sveitsinportaalin ja Valtatien 25 asemakaavavarojen toteutumisen myötä asukkailla on nykyistä enemmän vaihtoehtoja asiointipaikan valintaan. Tilaa vaativan kaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan saavutettavuus paranee kaupan monipuolistumisen myötä. Tilaa vaativassa kaupassa samoin kuin laajan tavaravalikoiman kaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, vaikka ne olisivat kestävästi saavutettavissa.

Hellepuisto sijoittuu hieman keskeisemmälle paikalle ja lähemmäksi asutusta kuin Sveitsinportaalin muut KM-tontit, joten sen toteutuminen etupainotteisesti olisi asukassaavutettavuuden näkökulmasta positiivista. Hakakallion toteutuminen on lähialueen muita kaupan tontteja todennäköisempää olemassa olevan hankkeen myötä. Tällöin alueelle saadaan uusi kauppapaikka, joka lyhentää asiointimatkoja. Merkitys asiointikertymiin on tilaa vaativassa kaupassa kuitenkin vähäisempi kuin päivittäistavarakaupassa, jossa asioidaan useammin.

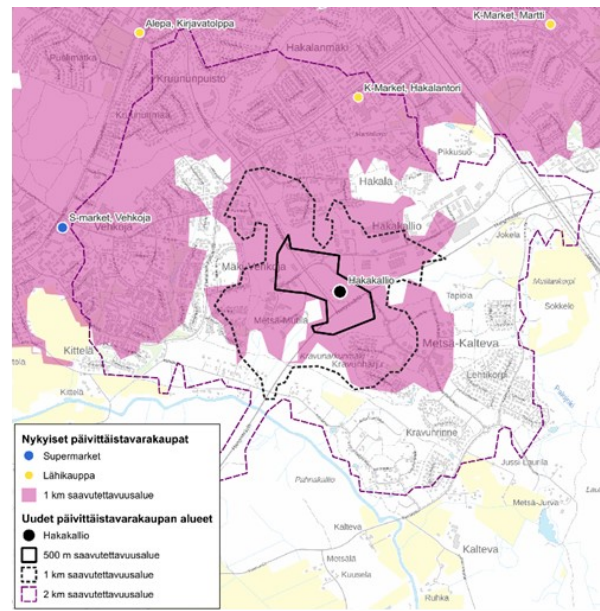
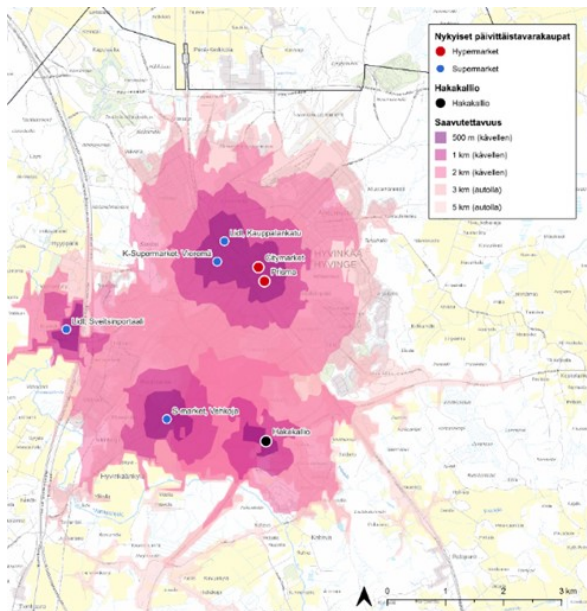
24.2.2026

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakaupassa asiointi kohdistuu pääosin lähelle kotia, mutta myös mm. työmatkan tai muun liikkumisen varrelle. Viikko-ostokset hoidetaan tyypillisesti lähellä olevassa suuressa marketissa. Lähikauppa ei usein riitä, vaan monipuolinen asiointi suuntautuu supermarketteihin ja hypermarketteihin, koska niissä on laajempi valikoima ja edullisemmat hinnat. Asiakkaat valitsevat siis usein lähimmän monipuolisen supermarketin tai hypermarketin pienen lähikaupan sijaan, vaikka lähikauppa sijaitsisi lähempänä. Pienet ostokset tai täydentävät ostokset hoidetaan "lähikaupassa", joka joissakin sijainneissa voi olla myös suuri market. Läheisyys tarkoittaa kodin ohella myös työpaikan tai muun asiointikohteen (esim. harrastus) läheisyyttä, joka on helposti saavutettavissa.

Päivittäistavarakaupassa asioidaan tyypillisesti autolla, jos se on käytössä, vaikka matka olisi lyhytkin. Mitä lähempänä päivittäistavarakauppa on, sitä herkemmin asioidaan kuitenkin myös kävellen. Joukkoliikenteellä päivittäistavarakaupan asiointimatkoja hoidetaan harvemmin, tyypillisemmin muiden matkojen yhteydessä ja kun ostettavaa on vähän.

Palveluiden saavutettavuus paranee, kun alueelle saadaan palveluita, joista alueella on kysyntää ja vajuusta. Arjen sujuvuuden näkökulmasta päivittäistavarakaupan sijainnilla on suuri merkitys. Hakakallion asemakaavan myötä eteläiselle alueelle saadaan uusi supermarket, joka tuo lähikaupan mm. Metsäkaltevan asukkaille. Uusi päivittäistavarakauppa on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä. Näin ollen päivittäistavarakaupassa on mahdollista asioida nykyistä paremmin myös kestäville kulkutavoilla, vaikka todennäköisesti auto tulee olemaan pääasiallinen kulkutapa uuteen supermarkettiin. Hakakallion supermarket tuo uuden helposti saavutettavissa olevan monipuolisen kaupan muillekin eteläisen alueiden asukkaille, jolloin asiointimatkat monipuoliseen markettiin lyhenevät nykyisestä.



Nykyisten supermarkettien ja hypermarkettien (oikea kuva) ja nykyisten päivittäistavarakauppojen (vasen kuva) sekä Hakakallion saavutettavuusalueet

Lähde: Hyvinkään karttapalvelu, WSP karttoitus 2025,
Pohjakartta: Maanmittauslaitos

24.2.2026

Ostovoimaa riittää laskennallisesti myös nykyiselle palveluverkolle, joten voidaan arvioida, että nykyisellä palveluverkolla on hyvät säilymisen edellytykset. Lähialueen kaupoilla lähiasukkaiden on määrä korkea, mikä myös edistää lähipalveluiden säilymistä. Uudella supermarketilla ei näin ollen arvioida olevan haitallisia vaikutuksia palveluiden saavutettavuuteen. Kauppojen toimintaedellytyksiin vaikuttaa asiakkaiden ostokäyttäytyminen sekä liiketilan ominaisuudet (vuokra, kunto, koko, toiminallisuus), joten arvioinnissa on epävarmuutta.

6.5. Vaikutukset kilpailutilanteeseen ja toimivan kilpailun edellytyksiin

Alueiden käytön suunnittelun yhtenä tavoitteena on edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä (5 §). Kilpailun näkökulmasta tulisi toimijoilla olla yhte-neväiset mahdollisuudet tulla markkinoille ja toimia markkinoilla. Näin ollen tulisi olla vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja ja paikkoja myös uusille toimijoille sekä riittävästi kaupan mitoitus-ta.

Hellepuiston hanke tuo vaihtoehtoisen kaupan tontin tilaa vaativalle kaupalle Sveitsinportaa-liin, mikä lisää kilpailun edellytyksiä alueella. Sijainti on hyvin saavutettavissa ja tonttikoko on riittävän suuri. Asemakaavoitettua tonttitarjontaa on alueella kuitenkin merkittävän paljon, joten vaikutus uusien toimijoiden sijoittumisen edellytyksiin on vähäinen verrattuna nykytarjontaan.

Hakakallion hanke tuo uuden päivittäistavarakaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan sijain-tipaikan Hyvinkään eteläisiin osiin, jossa on kysyntää uusille myymälöille. Sijaintipaikka on erinomainen saavutettavuudeltaan ja näkyvyydeltään, joten hanke luo toimintaedellytyksiä uu-sille myymälöille ja lisää kilpailun edellytyksiä Hyvinkäällä. Laajan tavaravalikoiman kaupassa nykyisillä toimijoilla on jo toimivuudeltaan vastaavia sijaintipaikkoja Hyvinkäällä, mutta uusia edelleen myös tarvitaan. Päivittäistavarakaupassa uusi sijaintipaikka on mikrosijainniltaan niin hyvä, ettei muilla toimijoilla ole edellytyksiä uudistaa myymäläverkkoaan lähialueella. Uusien sijaintipaikkojen tulisi olla vastaavia mm. saavutettavuuden, pysäköinnin ja mitoituksen osalta kuin kilpailijoilla, jotta markkinoilla voidaan toimia kannattavasti. Markkinoilla ei myöskään ole kysyntää usealle supermarketille lähialueella.

Liite 1 kartoituksessa käytetty toimialaluokitus

Päivittäistavarakauppa (pt-kauppa)

Marketit; S-market, K-supermarket, Lidl
Lähikaupat; Sale, K-market
Etniset myymälät
Kioskit
Päivittäistavaroiden erikoiskaupat
Alkot

Tavaratalokauppa

Hypermarketit; Citymarket, Prisma
Erikoistavaratalot, halpamyymälät, laajan tavaravalikoiman myymälät; mm.
Rusta, Tokmanni, Clas Ohlson, Puuilo, Motonet, Rusta

Kauppakeskus Willa

Willan erikoiskaupat ja palvelut
(pl. hypermarketit)

Erikoiskauppa

Muotikauppa; vaate- ja kenkäkaupat, laukkukaupat, asustekaupat
Terveyskauppa; apteekki, optikot
Kosmetiikkakauppa
Kirja- paperi- ja taidetarvikekauppa
Urheilukauppa, retkeilykauppa
Peli- ja lelukauppa
Kukkakauppa
Eläinkauppa
Matkapuhelinkauppa ja tietotekninen kauppa
Valokuvaustarvikkeiden kauppa
Kulta- ja kellokauppa
Sisustuskauppa
Lahjatavarakauppa

Ravintolat, kahvilat, hotellit (ravintolat ja kahvilat)

Ravintolat
Pubit, yökerhot
Kahvilat
Grillit
Hotellit (pohjakerros)

Kaupalliset palvelut

Parturi-kampaamot
Pankit
Vakuutusyhtiöt
Kiinteistövälitys
Kauneudenhoitopalvelut

24.2.2026

Lääkäri- ja hammaslääkäriasemat
Eläinlääkäriasemat ja muut eläinpalvelut
Hautaustoimistot
Kuntosalit ja liikuntakeskukset
Pesulat
Autokoulut

Tilaa vaativa kauppa

Huonekalukauppa
Kodintekniikka- ja viihde-elektroniikkakauppa
Rauta- ja rakennustarvikekauppa
Puutarhakauppa
Konekauppa
Maatalouskauppa
Vene- ja veneilytarvikekauppa

Autokauppa ja huoltamot (tilaa vaativa kauppa)

Autokaupat
Autotarvikekaupat
Moottoripyöräkaupat
Huoltamot
Autokorjaamot
Rengasliikkeet
Katsastus
Autopesulat

Kiertotalouskauppa

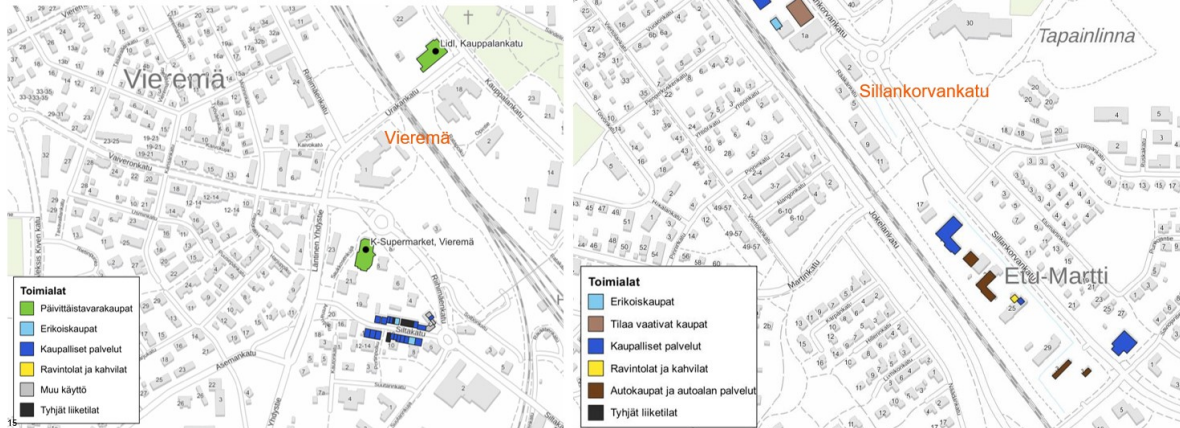
Kierrätyskeskus
Vintage-liikkeet
Antiikkiliikkeet, antikvariaattikauppa
Kirpputorit ja muu käytetyn tavarán kaupat

24.2.2026

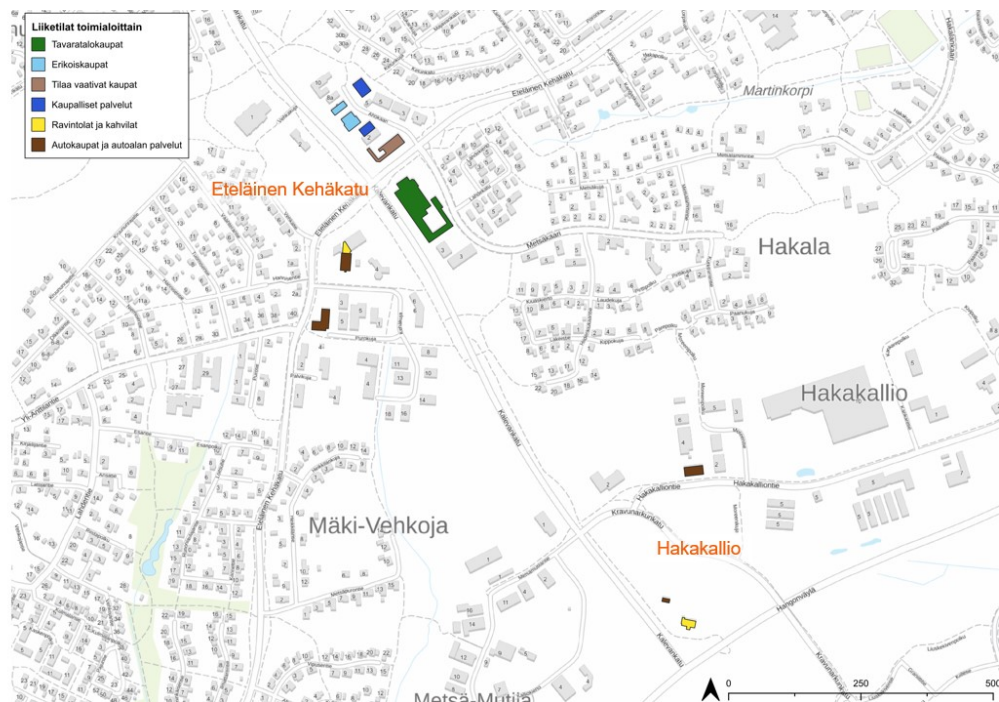
Liite 2 Pienten kaupan keskusten kaupallinen rakenne



Keskustan etelä- ja pohjoispuoli



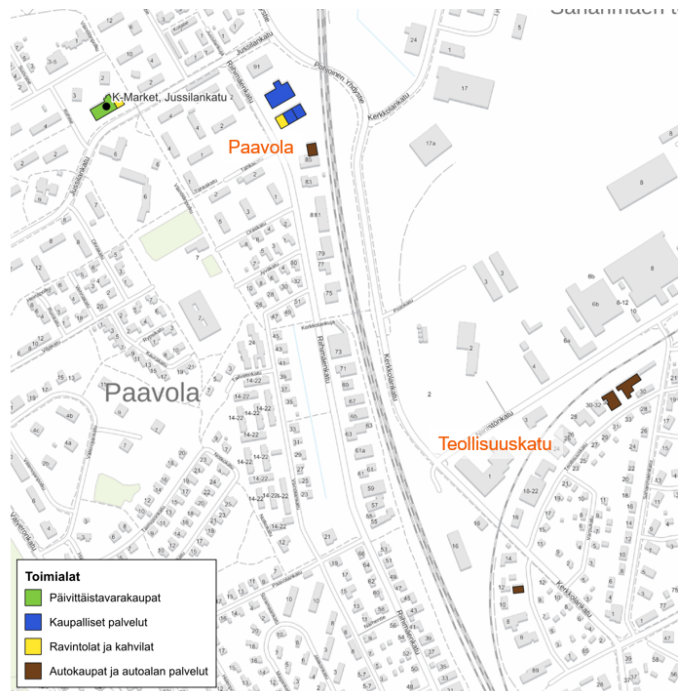
Eteläinen Kehäkatu ja Hakakallio



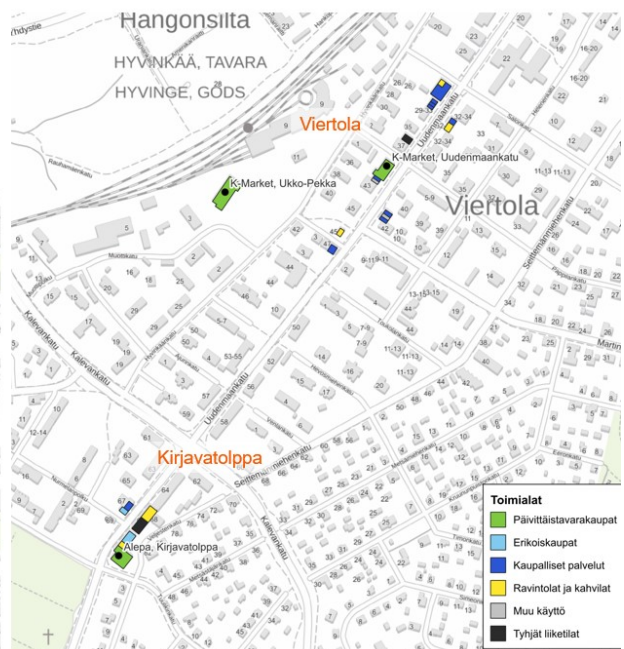
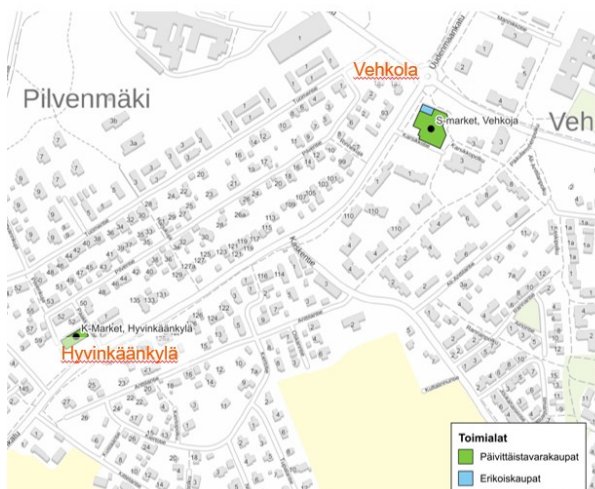
Lähde: WSP kartoitus 2025; pohjakartta: Maanmittauslaitos

24.2.2026

Hyvinkään pohjoiset osat



Lähipalveluita



Lähde: WSP kartoitus 2025; pohjakartta: Maanmittauslaitos