

LUONNOS



Asemakaavan muutosluonnoksen selostus

Moukarinkuja II ja III
Kaava nro 3450

TUUSULA

**Rakentamisen
taidetta.**

TUUSULAN KUNTA

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 3450
PÄIVÄTTY 10.12.2025

Asemakaavan muutos koskee:

Tuusulan kunnan
Riihikallion, Hyrylän ja Sulan kunnanosa
Kortteleita 32081, 32082, 32083, 32015, 32078 ja kautta-
kulku- ja sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen, katu-
aluetta, yleistä pysäköintialuetta sekä puistoaluetta, ur-
heilu- ja virkistyspalvelualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
vaihtoehto 1: korttelit 8535 - 8541
vaihtoehto 2: korttelit 8535 - 8540 ja
virkistys-, katu-, tie- ja erityisaluetta.

Kaavan nimi:
Moukarinkuja II ja III, kaavanumero 3450

Laatija:
Tuusulan kunta, Kasvun ja ympäristön toimialue, kaavoitus

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.2.2025
Kuntakehityslautakunta: 10.12.2025
Kaavaluonnoksen nähtävilläolo: x.x.2026
Kaavaehdotuksen nähtävilläolo (AKL 65 §): x.x.202x
Hyväksyminen: kunnanvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Hyrylän, Riihikallion ja Sulan kunnanosassa Tuusulanväylän varressa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Sahatien pohjoinen reuna ja Sahatien ja Tuusulanväylän risteysalue, idässä Tuusulanväylän itäinen reuna, etelässä ja lännessä nykyiset erillispientaloalueet. Alueeseen kuuluu Moukarinkuja katualue, Falbackantien, Sahantien, Kiekontien ja Kiekonpolun katualueita, Tuusulanväylän ja Sulantien katualueita.

Moukarinkuja 2-4 (kortteli 32081) asemakaavamuutos käynnistyi omana kaavatyönä nimellä Moukarinkuja III, kaavanumero 3641. Luonnosvaiheessa se liitettiin osaksi Moukarinkuja II ja III asemakaavatyötä.

Alueelle on hyvät liikenneyhteydet; se sijoittuu Tuusulanväylän varteen Sahatien risteuksen tuntumaan ja on saavutettavissa helposti myös kevyenliikenteenväyliä pitkin. Tuusulanväylällä on joukkoliikenteen runkoyhteys ja alueelle sijoittuu joukkoliikenteen pysäkit Hyrylän keskusta- ja etelään.

Alueen pinta-ala on noin 18,3 ha.

Aloite ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistynyt osittain kunnan ja osittain yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteena on selvittää edellytykset ja sen mukaan yleiskaava 2040 huomioiden mahdollistaa Moukarinkujan ja Tuusulanväylän välisellä alueella liiketoiminnan kehittämisen, tarkastella asuinrakentamisen täydentämisen mahdollisuuksia sekä varmistaa ekologisten yhteystarpeiden, virkistysalueiden ja -reittien sekä hulevesien hallinnan järjestäminen.

Lisäksi tavoitteena on Tuusulanväylä - Sahatie - Falbackantie risteysalueen kehittäminen ja kehittämiseen tarvittavien aluevarausten osoittaminen sekä uuden liittymähaaran tutkiminen ja osoittaminen Moukarinkujalta Tuusulanväylälle Sulantien liittymään..

Etelärinteen tenniskenttien toiminta on siirretty urheilukeskuksen alueelle. Suunnittelualueella vielä olevat urheilutoiminnot keskitetään jatkossa pääosin Urheilupuiston alueelle. Etelärinteen päiväkodin toiminta on päättynyt ja palvelu osoitetaan muualle, joten entisen päiväkodin kiinteistön kehittämistä tarkastellaan kaavatyön yhteydessä.

Kaava toteuttaa Tuusulan kuntastrategiaa mahdollistaen laadukkaiden ja saavutettavien palvelujen suunnittelun uudistuvassa ympäristössä, tiiviimpien keskusta-alueiden rakentamisen palveluja monipuolistamassa sekä monipuolisemmat asumisen mahdollisuudet varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot. Lisäksi kaava luo edellytyksiä työpaikkatonteille, joihin liittyvät erinomaiset liikenneyhteydet.

Kaavatyön yhteydessä on laadittava ja hyväksyttävä sitova tonttijako.



Kuva: Asemakaavamuutosalueen rajausta opaskartalla

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaavoituspäällikkö: Anne Olkkola

Asemakaavoitus: Teija Hallenberg, kaavasuunnittelija,
Päivi Parviainen, kaavatekninen koor-
dinaattori
Henna Lindström, yleiskaavasuunnit-
telija

Kunnallistekniikka: Suvi Honkanen, Tomi Hurme

Liikenne- ja katusuunnittelu: Ulla Saari 30.9.2025 asti.

Maankäyttö: Tuija Palkki

Muut viranomaistahot

Tuusulan vesihuoltoliikelaitos,
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Uudenmaanliitto

Asemakaavamuutoksen hakija

Sahankulman Liiketalo Oy ja Sahanrinteen Liiketalo Oy

Asemakaavan viitesuunnittelu

One Architects Oy
Tuusulan kunta

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	11
Liikenne	15
Palvelut	18
Esteettömyys	21
Luonnonympäristö	21
Ekologinen kestävyys	24
Yhdyskuntatekninen huolto	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	25
Ympäristöhäiriöt	27
TOTEUTUS	33
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	34
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	39

LIITTEET

1. **Seurantalomale (liitteet täydennetään ehdotusvaiheessa)**
2. Selostuksen liitteet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, Moukarinkuja II ja Moukarinkuja III ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien lausunnot, mielipiteet ja vastineet
3. Kuvat ja kartat
 - Asemakaavaluonnoskartat kaavamerkintöineen
 - Vaihtoehto 1
 - Vaihtoehto 2
4. Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Tuusulan kunta, HYRYLÄN KAUPALLINEN SELVITYS, loppuraportti 8.10.2024
 - Tuusulan kaupan palveluverkkoselvitys 19.1.2018, loppuraportti.pdf
 - Liikenteelliset tarkastelut
 - Moukarinkuja II:n luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä vuonna 2021
 - Planect-yhteenveto
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 32081, 32082, 32083, 32015, 32078 ja kauttakulku- ja sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen, katualuetta, yleistä pysäköintialuetta sekä puistoaluetta, urheilu- ja virkistyspalvelualuetta. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Hyrylän, Riihikallion ja Sulan kunnanosassa Moukarinkujan ympäristössä Tuusulanväylän varressa.

Asemakaava-alueelle luodaan edellytykset liiketoiminnan kehittämiseksi sekä asuinrakentamisen täydentämiselle. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu ekologiset yhteydet, virkistysalueet ja -reitit sekä hulevesien hallinta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kunnan strategisten tavoitteiden (valtuusto 10.11.2025, §461) toteutumista edistämällä kunnan vetovoimaa, joka houkuttelee yrityksiä ja osaavia työntekijöitä sekä kehittämällä asuinalueita houkutteleviksi ja monipuolisiksi.

Asemakaavamuutos tukee kauden 2025-28 pormestariohjelman tavoitteita lisäämällä monipuolista pientalotarjontaa, parantamalla kaupallisia palveluja kaiken ikäisille, kehittämällä liikenneverkkoa ja huomioimalla luoto- ja virkistysarvot suunnittelussa.

Kaavaratkaisusta on laadittu kaksi luonnosta, jotka mahdollistavat asumista, liikerakentamista ja virkistystä seuraavasti:

Vaihtoehto 1:

Uutta asumisen rakennusoikeutta on 8 400 kem², joista erillispientalojen korttelialuetta on (AO) 1 700 kem², $e_k=0,28$ ja pientalojen korttelialutta 6 700 kem² $e_k=0,48$. Tämä vastaa (noin 90 asuntoa, 230 asukasta).

Vähittäiskaupan korttelialuetta on 30 000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita n. 22 000 kem².

Lähevirkistysaluetta yhteensä 2,26 ha, josta yhtenäistä lähivirkistysaluetta noin 1,8 ha.

Vaihtoehto 2:

Uutta asumisen rakennusoikeutta on 5 350 kem², josta erillispientalojen korttelialuetta (AO) on 1 700 kem², $e_k=0,28$ ja pientalojen korttelialutta 3 650 kem² $e_k=0,47$. Tämä vastaa (noin 50 asuntoa, 140 asukasta).

Vähittäiskaupan korttelialuetta on 35 000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita n. 27 000 kem².

Lähivirkistysaluetta yhteensä 2,14 ha, josta yhtenäistä lähivirkistysaluetta noin 1,5 ha.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Tuusulan kunta saa tuloja tonttien myymisestä sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaihtoehto 1:n alustavat tulot:

Asuinkortteleiden tontinluovutus: + 3,4 M€

KM-korttelialueen tontinluovutus ja sopimuskorvaukset:
+ XX €

Kunnallistekniikan kustannukset:

Moukarinkujan katualueen muutokset: alustava arvio noin - 2 M€

(Tässä ei ole mukana Sahatien parannustoimet eikä Tuusulanväylä- Sahatien liittymän parantaminen)

Vaihtoehto 2:

Asuinkortteleiden tontinluovutus: + 2,2 M€

KM-korttelialueen tontinluovutus ja sopimuskorvaukset:
+ XX €

Kunnallistekniikan kustannukset:

Moukarinkujan katualueen parannukset ja jatkaminen sekä uusi liittymä Tuusulanväylälle: alustava arvio - 5 M€
(Tässä ei ole mukana Sahatien parannustoimet eikä Tuusulanväylä - Sahatien liittymän parantaminen)

Tuusulan kunta omistaa virkistys- ja katualueita sekä Ete-lärinteen päiväkodin korttelin 32078. Korttelit 32081-83 ja 32015 sekä osin Moukarinkujan katualue ovat yksityisomistuksessa. Liikekiinteistöt omistaa Sahankulman Liiketalo Oy. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutosalueelle esitetään luonnosvaihtoehtoissa pientalo- ja erillispientaloasumista, vähittäiskaupan korttelialueiden laajentamista, Moukarinkujan katualueen kehittämistä ja sen jatkamista Sulan liittymään sekä uutta liittymää Tuusulanväylälle. Luonnoksissa on otettu huomioon luonto- ja virkistysalueiden säilyminen.

Moukarinkujan alue sijaitsee kehitettävän Tuusulanväylän joukkoliikenteen runkoyhteyden varrella. Alue on saavutettavissa helposti joukkoliikenteellä, kävelen ja pyörällä. Sahatien alueen saavutettavuus paranee uusien ja parannettavien väylien sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien myötä. Asemakaavaluonnoksessa osoitettu Tuusulanväylän uusi sekä parannettu nykyinen liittymä parantavat merkittävästi korttelin saavutettavuutta. Lainvoiman saanut Lahelanorren asemakaava mahdollistaa Sahatien jatkamisen länteen Lahelanorren alkuun. Uusi katuyhteys parantaa Moukarinkujan alueen saavutettavuutta myös lännestä Lahelan asuinalueilta.

Koulut ja päiväkodit ovat lähellä Moukarinkujan asemakaavoitettavaa aluetta. Moukarinkujan ympäristöön on luontevaa sijoittaa asumista, palveluita ja myymälätiloja sekä kehittää aluetta keskustamaisesti. Paikalliskeskus palvelee ennen kaikkea lähialueen asukkaita. Sahatien pohjoispuolella olevalta kiinteistöltä poistuu Hyrylän yläaste. Tälle alueelle tutkitaan erillisellä asemakaavalla keskustamaista tehokasta asumista. Kaupalliset palvelut keskittyvät Moukarinkujan ympäristöön.

Moukarinkujan asemakaavamuutoksen alueelle sallitaan yleiskaavan mukaan paikallisesti merkittävää kauppaa. Kaupan paikallisuutta korostaa, jos vastaavan konseptin myymälöitä on jo viereisissä kuntakeskuksissa. Sahankulman nykyisillä myymälätiloilla ei arvioida olevan seudullisia vaikutuksia ja yleiskaavan tavoitteena onkin kehittää aluetta monipuolisille sekoittuneille toiminnoille: asumiselle, palveluille, toimistoille ja paikalliselle liikelle.

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusien asuinpienalojen rakentaminen, mahdollistaa liikeraikentamisen uudelleenjärjestämisen ja laajentamisen sekä kehittää Tuusulanväylän ja Sahatien että Tuusulanväylän

ja Sulantien risteysalueita. Lisäksi kaavaratkaisun tavoitteena on virkistysalueiden ja -reittien, ekologisten yhteyksien järjestäminen sekä hulevesien kehittäminen.

Kaava-alue käynnistyi kahtena erillisenä kaavatyönä, Moukarinkuja II ja Moukarinkuja III, mutta OAS vaiheen jälkeen kaavatyöt yhdistettiin. Kaupan ja liikenteen tarpeita on tarkoituksenmukaista tutkia yhtenä kokonaisuutena.

Kaavaratkaisu edistää kunnan strategisten tavoitteiden ja pormestariohjelman toteutumista lisäämällä monipuolista pientalotarjontaa, parantamalla kaupallisia palveluja, kehittämällä liikenneverkkoa ja huomioimalla luoto- ja virkistysarvot suunnittelussa, Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusten (MAL) toteutumista sijoittumalla kestävä kasvun vyöhykkeelle. Työssä on otettu huomioon Viherisiniverkostosuunnitelman luonnos, jossa tavoitteena on turvata ekologiset yhteydet ja virkistysalueiden saavutettavuus. Yhtenä kriteerinä on, että vähintään 1,5 ha virkistysalue on enintään 300m päästä asunnosta. Tämä kriteeri täyttyy molemmissa luonnosvaihtoehdoissa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 18,3 ha.

Vaihtoehto 1:

Uutta asumisen pinta-alaa on noin 20 017 m² ja rakennusoikeutta on 8 400 kem², joista erillispientalojen korttelialuetta on (AO) noin 6 103 m² ja 1 700 kem², $e_k = 0,28$ ja pientalojen korttelialuetta on noin 13 914 m² ja 6 700 kem² $e_k = 0,48$. Tämä vastaa (noin 90 asuntoa, 230 asukasta).

Vähittäiskaupan korttelialuetta on noin 53 485 m² ja 30 000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita n. 22 000 kem².

Lähivirkistysaluetta yhteensä 2,26 ha, josta yhtenäistä lähivirkistysaluetta noin 1,8 ha.

Vaihtoehto 2:

Uutta asumisen pinta-alaa on noin 6 103 m² rakennusoikeutta on 5 350 kem², josta erillispientalojen korttelialuetta (AO) on 6 103 m² ja 1 700 kem², $e_k = 0,28$ ja pientalojen korttelialuetta 7 850 m² ja 3 650 kem² $e_k = 0,47$. Tämä vastaa (noin 50 asuntoa, 140 asukasta).

Vähittäiskaupan korttelialuetta on 35 000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita n. 27 000 kem².

Lähivirkistysaluetta yhteensä 2,14 ha, josta yhtenäistä lähivirkistysaluetta noin 1,5 ha.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on nykytilassa suurelta osin rakennettu. Moukarinkujan ja Tuusulanväylän välisellä korttelialueella on:

Lainvoimaisissa kaavoissa alueita osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-8). Korttelin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,50$.

Osoitteessa Moukarinkuja 2, on pääosin 2-kerroksisia liikerakennuksia. Rakennukset on rakennettu 1990-luvulla, ne ovat tasakattoisia ja tiiliverhoituja.

Osoitteessa Moukarinkuja 4:n on pääosin 2-kerroksisia liikerakennuksia. Rakennukset on rakennettu 1980- ja 1990 -luvulla. Liike- ja toimistorakennukset ovat tasakattoisia, joissa on vaalea betoniverhous. K-8 korttelialueen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala 14 478 k-m². Lainvoimaisissa kaavoissa alueita on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-27). Osoitteessa Moukarinkujan 6 on 2000-luvulla rakennettu liikekiinteistö. Liikerakennus on tasakattoinen ja vaalea betoniverhous. AL-27 korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä: 5343 k-m². Rakennuksilla ei ole arkkitehtonisia, kulttuurillisia tai historiallisia arvoja.

Moukarinkuja on Sahatieltä alkava, noin 500 metrin päähän päättyvä katu. Kadun päästä on kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen yhteys Pääskysenpolulle. Moukarinkuja 4 ja Moukarinkuja 6 välissä on yleistä pysäköintialuetta sekä Moukarinpolku, jalankululle ja pyöräilylle varattu tie, mikä yhdistää Tuusulanväylän viereisen kevyen liikenteen reitin Moukarinkujaan. Kaava-alueeseen sisältyy osa Sahatien katualueesta, sekä Sahankulman, Tuusulanväylän ja Fallbackantien risteysalue, Tuusulanväylän katualuetta sekä Tuusulanväylän ja Sulantien risteysalue.

Lainvoimaisessa kaavassa alueita on osoitettu erillispien-
talojen korttelialueeksi (AO-10). Rakennusoikeus on osoi-
tettu tehokkuusluvulla $e=0,20$.

Osoitteissa Moukarinkuja 14, 16, 18 ja 20 on yksikerroksi-
sia omakotirakennuksia. Rakennukset ovat puuverhoiltuja
ja harjakattoisia. Vanhin rakennuksista on rakennettu
1920-luvulta, uusin 1980-luvulla. Kortteli rajautuu pohjoi-
sessa Kiripolkuun ja etelässä puistoalueeseen (Kiri-
puisto).

Osoitteissa Pääskysenpolku 2 ja 4 on yksi- ja kaksikerrok-
siset ja harjakattoiset asuinrakennukset. Rakennukset
ovat puuverhoiltuja, toinen rakennuksista on rakennettu
1950-luvulla, toinen 1980-luvulla.

Moukarinkujan jatkeena on jalankululle ja polkupyöräilylle
varattu tie, jolla tonteille ja pysäköintipaikoille ajo sekä
huoltoajo on sallittu. Tie päättyy Pääskysenpolun katualu-
eseen.

Kiripuiston läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti yhdistyy
Tuusulanväylän vieressä kulkevaan kevyen liikenteen reit-
tiin sekä Tuusulanväylän kevyen liikenteen alikulkuun.

Lounaassa sijaitseva Kiekontiehen rajautuva entinen Etelä-
rinteen päiväkotirakennus piha-alueineen, mikä on tarkoi-
tus purkaa.

Suunnittelualueen keskiosalla on Etelärinteen puistoalue,
jossa sijaitsee urheilukenttä sekä leikkipuisto. Alueen läpi
kulkevat virkistysreitit yhdistävät Moukarinkujan ja Kiekon-
polun.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Sahatien pohjoisreunan
kautta Hyrylän yläasteen tonttiin, idässä Tuusulanväylän
itärajauksen kautta Sulan pientaloasutukseen sekä kau-
pallisten palveluiden että liike- ja toimistorakennuksiin.
Sulan pientaloasutus koostuu puuverhoilluista ja harjakat-
toisista omakotirakennuksista. Tuusulanväylään rajautu-
vat omakotitalot ovat rakentuneet pitkän ajan kuluessa;
vanhin rakennuksista on vuodelta 1929 ja uusin on vuo-
delta 2007. Tuusulanväylän ja Fallbackantie risteysalueen
tuntumaan on rakentumassa toimistorakennus.

Etelässä kaava-alue rajautuu Riihikallion, lännessä Etelä-
rinteen pientaloasutukseen. Riihikallion pientaloalue on
rakentunut pitkän ajan kuluessa. Alueen vanhimmat ra-

kennuksista ovat 1950-luvulta ja uusin vuodelta 2025. Rakennukset ovat pääasiassa harjakattoisia, joissa on vaalea tiili tai puuverhous.

Etelärinteen alueen Laiduntiehen liittyvät omakotikorttelit ovat rakentuneet suurimmalta osin 1980-luvulla. Rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia, harjakattoisia ja julkisivuiltaan tiiltä. Alue on ilmeeltään yhtenäinen.

Vaihtoehto 1

Entisen Etelärinteen päiväkodin alueelle esitetään kolme uutta erillispientalokorttelia. Pääskysenpolun varrella oleva erillispientalokortteli säilyy.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueelle saa rakentaa erillispientaloja.

Kaava-alueelle esitetään yhteensä neljä erillispientalokorttelialuetta. Uutta AO-aluetta on yhteensä 6 103 m², ja rakennusoikeutta on yhteensä 1 700 kem².

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle saa rakentaa asuinpientaloja.

Kaava-alueelle esitetään kaksi uutta asuinpientalokorttelialuetta. Uutta AP-aluetta on 13 914 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 6 700 kem².

Olemassa oleva ns. Sahankulman liikekortteli laajenee etelään siten, että Moukarinkujan varrella ollut ja Tuusulanväylään rajautunut asuinpientalokorttelialue poistuu ja alue muuttuu osaksi liikerakennusten korttelialuetta.

Liikerakennusten korttelialue (KM)

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä muita vähittäiskaupan ja palveluiden liiketiloja sekä toimistotiloja. Päivittäistavarakaupan liiketiloja saa rakentaa useampana yksikkönä, mutta yhteensä enintään 8 000 kem².

Rakennusoikeutta on yhteensä 30 000 kem².
Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on III.

Kaava-alueelle esitetään yksi liikerakennusten korttelialue, pinta-ala 53 485 m².

Yleisen tien alue (LT)

Tuusulanväylä on esitetty yleisen tien alueeksi.

Suojaviheralue (EV)

Kaava-alueella suojaviheralueeksi on esitetty Moukarinkujalta Tuusulanväylälle suuntautuva alue.

Lähivirkistysalueella sijainnut urheilukenttä poistuu, koska urheilu- ja liikuntapalvelut on keskitetty urheilukeskuksen alueelle. Leikkikenttä säilytt alueella.

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen keskiosa on esitetty Etelärinteenpuiston lähivirkistysalueeksi. Asuinkorttelialueet rajaavat lähivirkistysaluetta.

Kaava-alueella on yhtenäistä lähivirkistysaluetta yhteensä 1,8 ha.

Vaihtoehto 2

Entisen Etelärinteen päiväkodin alueelle esitetään kolme uutta erillispientalokorttelia. Pääskysenpolun varrella oleva erillispientalokortteli säilyy.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Alueelle saa rakentaa erillispientaloja.

Kaava-alueelle esitetään yhteensä neljä erillispientalokorttelialuetta. Uutta AO-aluetta on yhteensä 6 103m², ja rakennusoikeutta on yhteensä 1 700 kem².

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Alueelle saa rakentaa asuinpientaloja.

Kaava-alueelle esitetään yksi uusi asuinpientalokorttelialue. Pinta-ala on 7 850 m² ja rakennusoikeutta on yhteensä 3 650 kem².

Olemassa oleva ns. Sahankulman liikekortteli laajenee etelään siten, että Moukarinkujan varrella ollut ja Tuusulanväylään rajautunut asuinpientalokorttelialue poistuu ja alue muuttuu osaksi liikerakennusten korttelialuetta.

Liikerakennusten korttelialue (KM).

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä muita vähittäiskaupan ja palveluiden liiketiloja sekä toimistotiloja. Päivittäistavarakaupan liiketiloja saa rakentaa useampana yksikkönä, mutta yhteensä enintään 8 000 kem².

Rakennusoikeutta on yhteensä 35 000 kem².

Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on III.

Kaava-alueelle esitetään yksi liikerakennusten korttelialue.

Yleisen tien alue (LT)

Tuusulanväylä on esitetty yleisen tien alueeksi.

Suojaviheralue (EV)

Kaavassa suojaviheralueeksi on esitetty alue Moukarinkujalta Tuusulanväylälle suuntautuva alue.

Lähivirkistysalueella sijainnut urheilukenttä poistuu, koska urheilu- ja liikuntapalvelut on keskitetty urheilukeskuksen alueell. Leikkikenttä säilyttää alueella.

Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen keskiosa on esitetty Etelärinteenpuiston lähivirkistysalueeksi. Asuinkorttelialueet rajaavat lähivirkistysaluetta.

Kaava-alueella on yhtenäistä lähivirkistysaluetta yhteensä 1,5 ha

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Tuusulanväylän länsipuolelle, Sahatien eteläpuolelle ja Moukarinkujan ympäristöön.

Moukarinkuja on päättyvä paikallinen kokoojakatu, joka palvelee alueen liikekiinteistöjä. Moukarinkujan ajorata on noin 7 metriä leveä ja sen länsipuolella kulkee yhdistetty

jalankulun ja pyöräilyn väylä. Moukarinkuja liittyy Sahatiehen väistämisvelvollisena. Moukarinkujalla on erillinen kanavoitu kääntyvä kaista oikealle Sahatielle itään kohti Tuusulanväylää. Moukarinkujan nykyisen maankäytön arvioidaan tuottavan autoliikennettä noin 4500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja kadun liikennemäärä on korkeimmillaan Sahatien liittymän tuntumassa, koska Moukarinkuja liittyy muuhun katuverkkoon vain pohjoispäästään.

Sahatie on alueellinen kokoojakatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on arkisin nykytilanteessa 6500-7500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sahatie liittyy idässä valo-ohjatulla liittymällä Tuusulanväylään ja lännessä väistämisvelvollisena Pähkinänmäentiehen. Sahatie on poikkileikkaukseltaan Moukarinkuja - Tuusulanväylä välillä kaksi kaistainen ja kaksi ajoratainen katu, jonka ajoratojen yhteisleveys on noin 17 metriä. Sahatien ajorata on Moukarinkuja- Pähkinänmäentie -osuudella leveydeltään noin 7-8 metriä. Sahatien molemmin puolin kulkee yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn väylät. Nykytilanteessa Sahatie on tärkeä koulureitti.

Tuusulanväylä eli kantatie 45 on Helsingistä Tuusulan kautta Hyvinkäälle kulkeva kantatie. Moukarinkujan kohdalla Tuusulanväylä on kaksi kaistainen ja kaksi ajoratainen tie keskikaistalla. Tuusulanväylän liikennemäärä on 22 544 ajon/vrk (Suomen Väylät -palvelu, KVL2023). Arki- vuorokausiliikennemäärä Tuusulanväylällä kaavan tasalla on nykyisin käytännössä noin tasolla 25 000-29 000 ajon/vrk.

Alueella kulkee Sahatien, Moukarinkujan ja Tuusulanväylän viereisten jalankulun ja pyöräilyn väylien lisäksi verkkoa täydentäviä reittejä, jotka palvelevat alueen asukkaita ja koululaisia. Nykytilanteessa kaava-alueen läpi kulkee poikittaisyhteyksinä Moukarinpolku sekä Kiripolku, joista Moukarinpolku toimii tärkeänä reittinä Tuusulanväylän jalankulun ja pyöräilyn pääreiteille sekä bussipysäkeille.

Moukarinkujalla on nykyisin neljä suojatieylityspaikkaa, joista kaksi palvelee ensisijaisesti kadun varren maankäyttöä ja kaksi ensisijaisesti kauttakulkevaa jalankulkua ja pyöräilyä. Sahatiellä on suojatieylitys Moukarinkujan liittymän länsipuolella ja Sahatien alittava alikulkuyhteys Tuusulanväylän liittymässä. Tuusulanväylällä on jalankulun ja pyöräilyn alikulkuyhteydet Sahatien liittymän pohjoispuolella, Moukarinpolun kohdalla sekä etelässä Sulantien liittymän kohdalla.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Sahatiellä ja Tuusulanväylällä Moukarinpolun kohdalla. Tuusulanväylän pysäkillä pysähtyvät linjat 643, joka kulkee reitillä Hyrylä-Sörnäinen sekä linja 641 reitillä Keravan asema - Tikkurila. Molempien vuoroväli on tiheimmillään 20 min. Sahantien bussipysäkki palvelee pääosin koululaisia ja sillä pysähtyy linja 968 reitillä Hyrylä-Hyrylä. Linjalla on kolme vuoroa aamulla ja kolme iltapäivällä.

Moukarinkujalla ei ole nykyisin sallittu kadunvarsipysäköintiä. Pysäköinti tapahtuu tonteilla ja lisäksi Moukarinpolun eteläpuolella on yleiselle pysäköinnille varattu kooltaan noin 1 350 m² LP-alue.

Kaavahankkeet sijoittuvat pääosin yleiskaavan C1-alueelle. C1-aluetta tulee kehittää yleiskaavan mukaan tiivistyvä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Pyöräilyn runkoverkko kulkee Tuusulanväylällä ja Sahatiellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa esitetään kaksi erilaista vaihtoehtoa, joiden liikenteelliset järjestelyt eroavat toisistaan.

Vaihtoehdossa 1 Moukarinkujan linjaus säilyy ennallaan kaava-alueen pohjoisosassa ja etelässä linjaus siirtyy länemmäksi. Kadun länsireunaan toteutetaan eroteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Ajoina on mitoitettu 7 m leveäksi ja suojatieylitykset toteutetaan keskisaarekkeellisina.

Moukarinkuja pohjoisosalla katulinjaus sekä ajoliittymät säilyvät nykyisillä paikoillaan. Moukarinkujan eteläisellä osalla varaudutaan neljään ajoliittymään liikekiinteistöille kadun itäpuolelle ja kahteen liittymään asuinkiinteistöille kadun länsipuolelle.

Kiekontien päähän Jätintien jatkeelle rakentuvien AO-korttelien liikenne järjestetään Kiekontieltä. Puistoyhteydet säilyvät ennallaan. Leikkikenttä säilyy osittain nykyisessä sijainnissaan. Pysäköinti ja huoltoliikenne järjestetään niin, että se toimii kiinteistöjen pihossa.

Kaavassa säilytetään jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tuusulanväylältä Moukarinkujalle sekä Moukarinkujalta Pääskysenpolulle, mutta Kiripolun yhteys poistuu. Yleinen pysäköintialue poistuu.

Vaihtoehdossa 2 Moukarinkujan linjaus muuttuu ja kaavassa mahdollisesta Moukarinkujan liittymisestä Tuusulanväylään Sulan liittymän kohdalta. Kadun länsireunaan toteutetaan eroteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä ja itäreunaan yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Ajorata on mitoitettu 7 m leveäksi ja suojatieylitykset toteutetaan keskisaarekkeellisina. Moukarinkujan pohjoisosan ajoliittymät säilyvät nykyisillä paikoillaan. Moukarinkujan eteläisellä osalla varaudutaan neljään ajoliittymään liikekiinteistöille kadun itäpuolelle ja yhteen liittymään asuinkiinteistöille kadun länsipuolelle.

Kiekontien päähän rakentuva uuden AO-alueen liikenne järjestetään Kiekontien kautta. Puistoyhteydet säilyvät ennallaan. Leikkikentälle tutkitaan uutta sijaintia lähivirkistysalueella. Pysäköinti ja huoltoliikenne järjestetään niin, että se toimii kiinteistöjen pihossa.

Kaavassa säilytetään jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tuusulanväylältä Moukarinkujalle sekä Moukarinkujalta Pääskysenpolulle, mutta Kiripolun yhteys poistuu. Yleinen pysäköintialue poistuu.

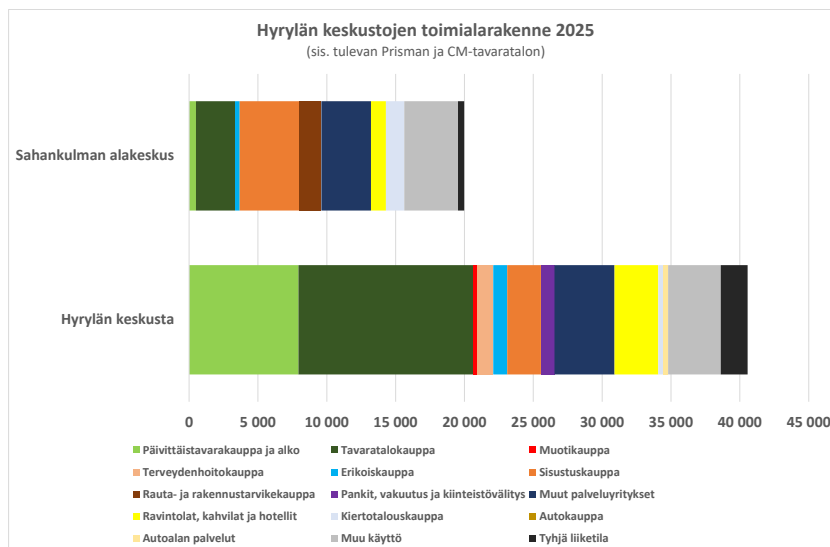
Palvelut

Lähtökohdat

Kauppa

Sahankulman kiinteistöissä toimii tällä hetkellä monipuolisesti keskustahakuisia kaupallisia palveluja. Tällä hetkellä liiketiloissa on yksi päivittäistavarakauppa, tavaratalo ja lukuisia erikoiskauppoja. Kaupan osuus on 54 % nykyisestä kerrosalasta. Palveluyritysten, ravintoloiden ja toimistotilojen osuus on 43 % kerrosalasta. Liiketilojen nykyinen käyttö vastaa hyvin yleiskaavan tavoitteita kehittää korttelia tiiviinä kaupunginosakeskuksena. Sahankulman alakeskus on jo nyt vahva kaupan ja palveluiden keskitymä, joten sillä on kaikki mahdollisuudet täydentää ja tukea pääkeskuksen kehittämistä ja siten vahvistaa Hyrylän palvelutarjontaa.

Kiinteistöissä on nyt poikkeuksellisen suuri osa liiketiloista toimistotiloina, kun kunnan virastot ovat niissä väistötiloissa. Sahankulman kiinteistöissä on noin 100 toimistotyöpaikkaa ja noin 100 kaupallisten palveluiden työpaikkaa.



Hyrylän keskustan ja Sahankulman alakeskuksen liiketilöiden jakauma kaupan ja palveluiden toimialoilla 2025. Hyrylän keskustaan on lisätty valmistuvan Prisman ja suunnitella olevan Citymarketin kerrosalat. Keskustan hypermarkettien kerrosalasta merkittävä osa on päivittäistavara- ja alkokauppaa.

Lähde: Santasalo Ky

Kaavaratkaisu

Moukarinkujan liikerakennusten korttelit merkittään kaavakartan mukaan KM-merkinnällä: *”Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä muita vähittäiskaupan ja palveluiden liiketiloja sekä toimistotiloja. Päivittäistavara- ja alkokaupan liiketiloja saa rakentaa useampana yksikkönä, mutta yhteensä enintään 8 000 kem².”*

Vaihtoehdossa VE1 liiketilan kokonaiskerrosala saa olla 30 000 kem², johon sisältyy myös päivittäistavara- ja alkokaupan osuus.

Vaihtoehdossa VE2 kokonaiskerrosala saa olla 35 000 kerrosneliömetriä sisältäen päivittäistavara- ja alkokaupan kerrosalan.

Moukarinkujan eteläosassa sijaitsee yksi keskikokoinen tavaratalo. Kiinteistölle on myönnetty rakennuslupa (LP-858-2024-01790 pvm 29.1.2025) käyttötarkoituksen muutokselle, jolla mahdollistetaan 2 445 m² muutosalueen käytön päivittäistavara- ja alkokaupan tiloina sekä 88 m² lastauslaiturin rakentamisen. Moukarinkujan korttelin pohjoisosassa toimii pieni 500 kerrosneliömetrin suuruinen päivittäistavara- ja alkokauppa. Nykyisellään päivittäistavara- ja alkokauppaa on siten rakentuneena tai luvitettuna noin 3 000 kerrosneliötä. Olemassa olevan tai luvitetun päivittäistavara- ja alkokaupan

kerrosalan lisäksi voidaan asemakaavan mukaan toteuttaa 5000 kerrosneliömetriä uutta päivittäistavarakauppaa, joka voi sijoittua useampaan erilliseen yksikköön KM-korttelissa.

Arkkitehtitoimisto One Architects on tehnyt alustavat viitesuunnitelmat lisärakentamisesta KM-korttelin eteläosaan (liite). Viitesuunnitelmissa on esitetty liiketilaa eteläiseen osaan KM-korttelista vaihtoehtojen mukaan 12 500 tai 20 000 kerrosneliömetriä. Vaikka viitesuunnitelmat on tehty vain korttelin eteläosaan, kattaa asemakaava-alue kuitenkin koko Moukarinkujan varren kaupalliset korttelit ja niille osoitetaan yhteinen rakennusoikeus. Liiketilän kerrosala voi koostua useammasta erillisestä yksiköstä ja ne voivat sijoittua sekä pohjoiseen osaan korttelia että eteläiseen osaan.

Vaihtoehto 1:

Kaava-alueelle esitetään yksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Osoitteissa Moukarinkuja 2 ja 4, voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Osoitteessa Moukarinkuja 6, uutta ja korvattavaa rakennusoikeutta yhteensä 12 500 kem².

Uusi ja korvattava rakennusoikeus jakautuu siten, että päivittäistavarakaupan tarpeisiin enintään 2 500 kem² ja erikoistavarakaupalle 10 000 kem².

Rakennusoikeutta yhteensä 30 000 kem² ja III krs.

Vaihtoehto 2:

Kaava-alueelle esitetään yksi liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Osoitteissa Moukarinkuja 2 ja 4, voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty.

Osoitteessa Moukarinkuja 6, Sahanrinteen Liiketalo Oy:n käyttämä rakennusoikeus on huomioitu.

Uutta rakennusoikeutta on yhteensä 20 000 kem². Rakennusoikeus jakautuu päivittäistavarakaupan tarpeisiin enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakaupalle 12 000 kem².

Uutta rakennusoikeutta on yhteensä 20 000 kem², josta päivittäistavaramyymälän osuus kerrosalasta saa olla

enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakaupan osuus on 12 000 kem².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Korttelien ja katualueiden väliset korkeuserot ovat maltillisia. Esteettömien kulkuyhteyksien järjestäminen tonttien sisällä, piholla, pysäköintialueilla sekä palveluiden saatavuudessa on tarkemmassa suunnittelussa kiinnitettävä huomiota. Esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota katusuunnittelussa sekä kevyen liikenteen yhteyksien tarkemmassa suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on suunniteltavissa lakiin ja säädöksiin perustuen esteettömäksi asumisen ja autopaikoituksen ja palveluiden saatavuuden suhteen.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

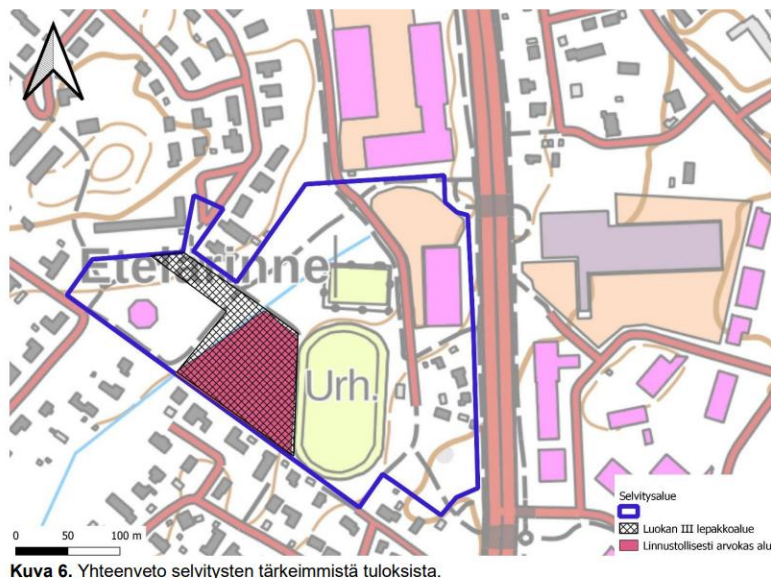
Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueen keskellä on noin 5 hehtaarin laajuinen Etelärinteen puisto-alue. Alue sisältää noin 2 hehtaaria laajuisen lehtipuuvaltaisen metsikön. Tuusulanväylän viereisessä, noin 0,5 hehtaarin Kiripuiston alueella kasvaa männikköä.

Etelärinteen lähivirkistysalueella sijaitsee urheilukenttä, leikkikenttä sekä käytöstä poistunut ja nykyisin varastoalueena käytetty tenniskenttien alue.

Osalle kaava-aluetta on laadittu luontoselvitys (Faunatica 2021).

Urheilukentän ja entisen Etelärinteen päiväkodin tontin välinen metsikkö todettiin linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi. Selvityksessä todetaan, että metsikkö olisi syytä säilyttää nykyisen kaltaisena eli luonnonmukaisena lintujen ja muiden eliöiden elinympäristönä.

Metsikkö sekä entisen Etelärinteen päiväkodin ja Etelärinteen pientaloalueen välinen alue määriteltiin III luokan lepakkoalueeksi.



Kuva 6. Yhteenveto selvitysten tärkeimmistä tuloksista.

Koillinen-lounas -akselilla Etelärinteen lähivirkistysalueella kulkee valtaoja. Valtaojalla on tärkeä rooli lintujen ja muiden eliöiden elinympäristössä.

Tuusulan kunnan alueelle on laadittu Vihersiniverkosto-suunnitelma VISSI (yleissuunnitelmaluonnos).

Yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleispiirteisellä tasolla Tuusulan metsäisten-, kosteiden- sekä avoimien elinympäristöjen muodostama kokonaisuus, sen arvokkaat, säilytettävät ja kehitettävät osat sekä niiden välinen verkosto. Työssä tutkitaan olemassa olevaa lähivirkistysverkostoa sekä viheralueiden riittävyyttä ja kattavuutta asukashyvinvoinnin ja alueiden vehreyden näkökulmasta.

VISSI työn tavoitteena on tarkastella ekologisen verkoston toimivuutta ja sijoittumista kaupunkirakenteessa. Tämän tiedon pohjalta ekologinen verkosto voidaan ottaa paremmin huomioon maankäytön suunnittelussa jo hankkeiden alkuvaiheessa (ekologisen tiedon vieminen suunnitteluun). Tutkitaan olemassa olevaa lähivirkistysverkostoa sekä viheralueiden riittävyyttä asukashyvinvoinnin ja alueiden vehreyden näkökulmasta.

Nostona VISSI-työn selostuksesta:

Viheralueverkoston kattavuus on tärkeä osa kaupunkien viihtyisyyttä ja asukkaiden hyvinvointia. Riittävän tiheä viheralueverkosto varmistaa, että jokaisella asukkaalla on

mahdollisuus virkistäytyä luonnonläheisessä ympäristössä arjen keskellä. Tavoitteena on, että jokaisella asukkaalla on vähintään 1,5 hehtaarin kokoinen viheralue enintään 300 metrin etäisyydellä kodistaan. Nämä alueet palvelevat lähivirkistystä ja luovat vihreää ympäristöä. Mitoitusohjetta on peilattu kansainvälisiin ja kansallisiin tutkimuksiin/suosituksiin sekä naapurikuntien vastaaviin käytäntöihin. Lähivirkistysalueiden saavutettavuudelle 300 metrin enimmäisetäisyys on yleisesti käytetty mittari. Sen sijaan 300 metrin päässä olevan viheralueen tavoitekokoa vaihtelee. Tyypillisiä tavoitelukuja ovat 0,5 hehtaaria, 1 hehtaari ja 1,5 hehtaaria. Tuusulassa tavoitteeksi asetettiin 1,5 hehtaarin minimikoko, jotta kuntalaisille voidaan tarjota riittävän laajoja viheralueita. Mitoitusohjetta sovelletaan asemakaavatasolla ja viheralueiden kattavuus tulee jatkossa tarkistaa aina asemakaavoituksen yhteydessä VISSI suunnitelman tavoitteiden mukaisesti.



Kuva: Ote VISSI selostuksen liitekartasta 15, lähivirkistysalueiden kattavuus, Hyrylä (luonnosvaihe)

Kohde 17. Moukarinkuja II asemakaava vireillä. Etelärin-teenpuisto tärkeässä roolissa viheralueiden kattavuuden kannalta. Riittävän laajan (väh. 1,5 ha) yhtenäisen viheralueen säilyminen kaava-alueella tärkeää.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisuissa säilytetään olemassa olevia lähivirkistysalueita. Olemassa olevat viheralueet kuitenkin pienevät vaihtoehtoista riippuen.

Vaihtoehto 1

Etelärinteen lähivirkistysalue säilyy lähes ennallaan. Lähivirkistysaluetta osoitetaan alueelle siten, että yhtenäistä viheraluetta säilyy noin 1,8 ha (VL). Alue Moukarinkujalta Tuusulanväylälle osoitetaan suojaviheralueeksi (EV).

Alueella sijainnut urheilukenttä poistuu, leikkikenttä säilyy.

Vaihtoehto 2

Etelärinteen lähivirkistysaluetta säilyy. Lähivirkistysaluetta osoitetaan alueelle siten, että yhtenäistä viheraluetta säilyy noin 1,5 ha (VL). Alue Moukarinkujalta Tuusulanväylälle osoitetaan suojaviheralueeksi (EV).

Alueella sijainnut urheilukenttä poistuu, leikkikenttä säilyy alueella.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tuusulanväylään ja Pääskysenpolkuun rajoittuvien osien alue on rakennettua aluetta, joukossa Kiripuiston puisto-alue. Etelärinteen puistossa sijaitsee urheilukenttä sekä leikkikenttä. Etelärinteen keskiosalla on lähes luonnontilainen metsäalue, alueen läpivirtaa lounais-koillisuuntaisesti valtaoja. Moukarinkujan ja asuinkorttelien välissä on kapea viheralue.

Kaava-alue rajoittuu rakennettuihin asuinkortteleihin sekä liikekiinteistöihin. Kaava-alueen keskellä on paikoin luonnontilaista aluetta.

Kaavaratkaisu

Vaihtoehto 1 & 2

Etelärinteen lähivirkistysalueesta merkittävä osa säilyy, myös kapea viheralue Moukarinkujan ja pientalotonttien välissä.

Valtaojan ympäristöineen säilyy.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Molemmat vaihtoehdot edellyttävät kunnallisteknisten johtojen uusimista osittain tai kokonaan.

Vaihtoehto 1

Moukarinkujan linjaus säilyy ennallaan. Kaavan toteuttaminen edellyttää Moukarinkujan ja Sahatien sekä Sahatien ja Tuusulanväylän risteysalueen kehittämistä.

Osa alueen maanalaisista johdoista on käytettävissä alueen uusiin toimintoihin, osa maanalaisista johdoista on käyttöikänsä päässä ja vaatii uusimista. Uusi rakentaminen edellyttää uuden johtoverkoston rakentamista.

Vaihtoehto 2

Moukarinkujan linjaus säilyy pohjoisosalta lähes ennallaan, loppuosan linjaus muuttuu ja jatkuu uuteen liittymään, mikä yhdistää Moukarinkuja Tuusulanväylään.

Kaavan toteuttaminen edellyttää Moukarinkujan ja Sahatien sekä erityisesti Sahatien ja Tuusulanväylän risteysalueen kehittämistä. Uusi liittymä Tuusulanväylälle koko liittymän parantamista.

Osa alueen maanalaisista johdoista on käytettävissä alueen uusiin toimintoihin, suuri osa johtoverkosta tulee uusia. Uusi rakentaminen edellyttää uuden johtoverkoston rakentamista.

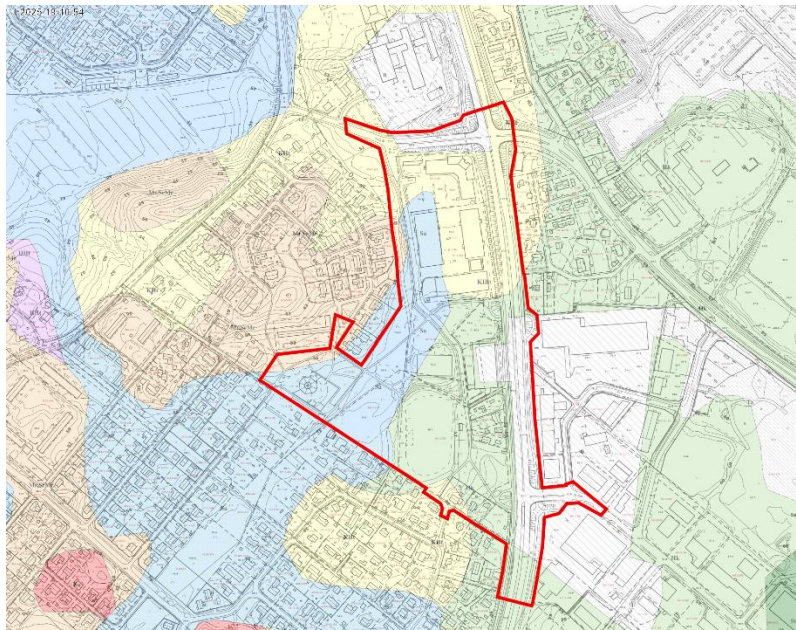
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä

Tuusulanväylän läheisyydessä maaperä on karkeaa hiekkaa ja hiekkaa. Lännen suuntaan maaperä muuttuu moreenikumpareeksi. Valtaojan ympäristö on savea.

Kaupallinen lisärakentaminen sijoittuu Tuusulanväylän varteen, hiekkaperäiselle maalle, missä pohjarakentaminen ei vaadi erityistoimia tai vahvistuksia.



Kuva: Maaperäkartta kaava-alueen rajauksella.

Pientalojen kohdalla rakentaminen voi vaatia pohjanvahvistuksia.

Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan Tuusulan Saha Oy:n alueella, osoitteessa Moukarinkuja 2, on maaperän selvitystarvetta. Maanrakentamisessa tai maankäytön muutoksissa tulee olla yhteydessä valvontaviranomaiseen. Viranomaisena toimii ELY-keskus.

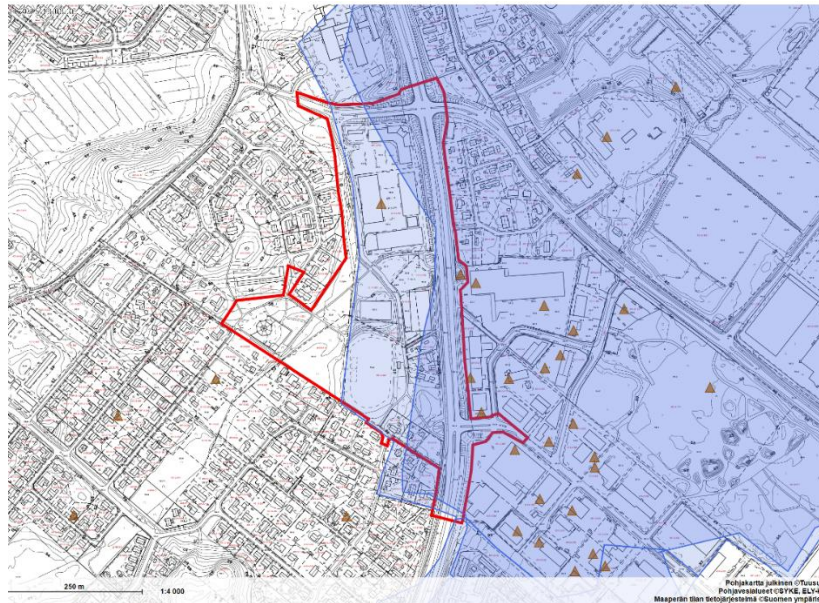
Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan Tuusulanväylällä Sulan teollisuusalueen kohdalla on riskikohde.

Lähialueella on sijainnut huoltoasemia, saha ja muuta maaperään vaikuttanutta toimintaa.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Hyrylän 1- luokan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja osittain myös pohjaveden muodostumisalueella.

Kaava-alue on osittain vedenhankintaa varten tärkeällä 1 luokan pohjavesialueella sekä osittain varsinaisella muodostumisalueella.



Kuva: Pohjavesialueet sekä MATTI-rekisterin merkinnät (kolmio).

Kaavaratkaisu

Vaihtoehdot 1 ja 2

Kaava-ratkaisuissa kaupallinen lisärakentaminen osoitetaan maaperän kantavimmille osille, Tuusulanväylän varteen. Uudet pientalokorttelit sijoittuvat maaperän saviselle osalle, asuinpientalot osittain myös kantavammalle hiekalle. Kaikessa rakentamisessa huomioidaan pohjaveden suojelu.

Ympäristöhäiriöt

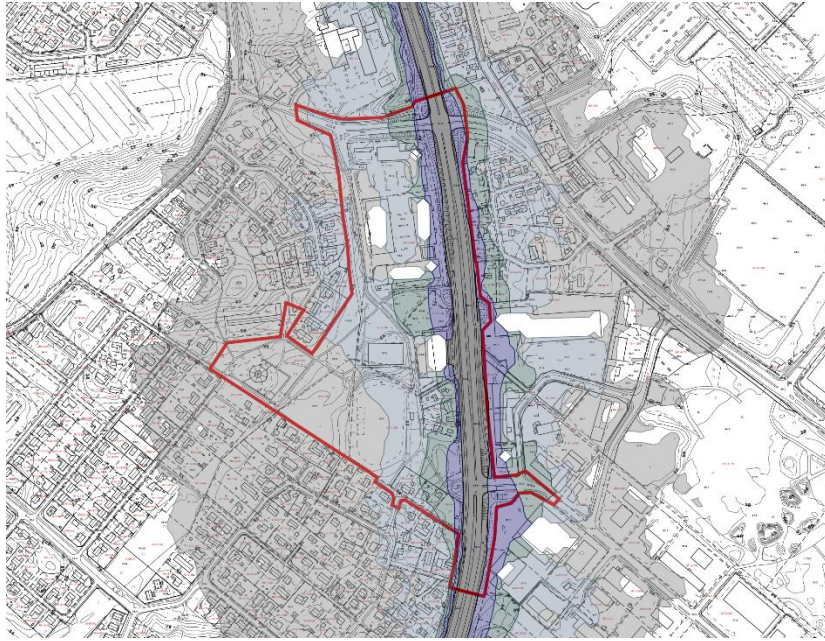
Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee liikennemelualueella. Kaava-alueen sijanti Tuusulanväylän kupeessa altistaa alueen liikennemelulle. Voimakkaimmillaan liikennemelu on aivan Tuusulanväylän tuntumassa, yli 75 Lden.

Sahankulman kiinteistöjen piha-alueella liikennemelu on välillä 60-64 Lden. Entisen tenniskenttien alueella ja osin urheilukentän alueella melutaso on myös 60-64 Lden.

Urheilukentän alueelta entisen Etelärinteen päiväkodin alueelle liikennemelutaso on 55-59 Lden.

Tuusulanväylän molemmin puolin on meluaidat asuinkorttelien kohdalla.



Kuva: EU maantiemelu 2022

Kaavaratkaisu

Vaihtoehdot 1 ja 2

Liikerakennusten korttelialue kattaa lähes koko Tuusulanväylään rajoittuvan kaava-alueen. Liikerakentamisen osalta ei edellytetä toimenpiteitä liikennemelun leviämisen osalta. Korttelin rakentaminen osaltaan voi estää liikennemelun leviämisen vaihtoehdoissa esitetyille asuinkortteleille.

Asuinrakentamisen osalta tulee tarpeen mukaan selvittää asuinalueiden liikennemelun taso ja tehdä tarvittaessa suojatoimia melun leviämisen estämiseksi.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä:

- Moukarinkuja II:n luontoselvitykset Tuusulan Hyrylässä vuonna 2021
- Liikenteelliset tarkastelut, Moukarinkuja II ja III (Lahelanpelto YS jatko), Ramboll 12.8.2025
- Viitesuunnitelmat, One Architects, 28.11.2025
- Hyrylän kaupallinen selvitys, Sitowise 8.10.2024

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kunnalle kustannuksia katujen, Tuusulanväylän uuden liittymän sekä yleisten alueiden rakentamisesta. Lisäksi Tuusulanväylän nykyinen Sahatien risteys edellyttää parantamista, kääntyvien kaistojen lisäämistä sekä nykyisten pidentämistä. Kaavan toteuttamiseen liittyy epävarmuustekijöitä lähinnä VE 2:ssa, joka edellyttää uutta liittymää Tuusulanväylän tiealueelle.

Kaavataloutta tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunnalle kertyy tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu lisää merkittävästi alueen liikennettä. VE2 parantaa kaupallisten palvelujen saavutettavuutta etelästä.

Kaavan tueksi on laadittu alustava liikenneselvitys, jonka tavoitteena oli tutkia tulevan maankäytön sekä kaavan mahdollistaman maankäytön liikenteellisiä vaikutuksia läheiseen katuverkkoon sekä erityisesti Moukarinkujan ja Sahatien sekä Sahatien ja Tuusulanväylän liittymien toimivuuteen. Moukarinkujan asemakaavahankkeiden vaikutusten lisäksi liikenneselvityksessä huomioitiin Lahelanpellon asemakaava, Lahelanorsi sekä Hyrylän itäinen ohi-tustie.

Liikenneselvityksessä tarkasteltiin neljää erilaista liikenneverkkovaihtoa, jotka erosivat toisistaan Moukarinkujan katulinjauksen sekä mahdollisten uusien liittymien ja ajoyhteyksien osalta. Vaihtoehdot olivat:

- Ve1A Nykytilanteen mukainen linjaus
- Ve1B Nykytilanteen mukainen linjaus, jolla lisäkatuyhteys Pähkinämäentielle
- Ve 2 Uusi katuyhteys, katulinjauksen muutos ja liittymähaara Tuusulanväylälle
- Ve3 Uusi katuyhteys Kotkantielle

Selvityksessä päivitettiin Lahelanpellon yleissuunnittelun yhteydessä tarkennettu Hyrylän liikenne-ennuste. Ennusteen perusteella laadittiin eri vaihtoehdoille vuoden 2050 aamun ja illan huipputuntien liikennemäärät liittymittäin.

Selvitys laadittiin vaiheessa, jossa Moukarinkuja II ja III -kaavamuutosalueiden maankäytön määrästä oli tietty käsitys, erityisesti kaupan kerrosneliömetrien jakautumisesta päivittäistavarakaupan ja erikoistavarakaupan suhteen.

Alueen liikennetuotoksen (Moukarinkuja) on nykyisellä maankäytöllä arvioitu olevan noin 4500 ajon./vrk. Kaavaluonnoksen mukaisella vaihtoehto 1:llä noin 8200 ajon./vrk ja vaihtoehto 2:lla noin 9300 ajon./vrk. Eli alueen tuottaman autoliikenteen määrä noin kaksinkertaistuu.

Sahatien osalta vuoden 2050 ennusteliikennemäärään vaikutti merkittävästi liikenteen yleinen kasvu. Tämän taustaennusteen liikennemäärälisäyksen jälkeen Sahatien liikennemäärä oli kadulla 8 600 - 9 200 ajoneuvoa arki-vuorokaudessa. Nykyisen liikenneverkon kaltaisessa tilanteessa Moukarinkujan liikenteen kaksinkertaistuminen lisää Sahatien liikennemäärää kadun itäpäässä noin 6500 ajon./vrk ja länsipäässä noin 2100 ajon./vrk. Tällöin Sahatien itäpään liikennemäärä on yhteensä noin 15700 ajon./vrk ja länsipäässä noin 10600 ajon./vrk. Jos otetaan huomioon mahdollinen Moukarinkujan eteläpään liittymä Tuusulanväylälle, Sahatien itäpään liikennemäärä on noin 12450 ajon./vrk ja länsipään noin 9350 ajon./vrk. Arvio siis on, että Moukarinkujan eteläpään liittäminen Tuusulanväylään keventäisi Sahatien liikennekuormitusta.

Alustavan liikenneselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että Tuusulanväylän liikennemäärä kasvaa ennustevuoteen 2050 mennessä Saksanväylän muodostamasta itäisestä ohikulkuyhteydestä huolimatta korkeaksi erityisesti Tuusulanväylää pitkin kulkevan etelä-pohjoissuuntaisen liikennevirran kasvun myötä. Selvityksen perusteella Sahatien liikennemäärät kasvavat erityisesti Lahelanorren uuden yhteyden ja Lahelanpellon asemakaava-alueen rakentamisen vuoksi ja Moukarinkuja ja Sahatie II kaavamuutosten liikennetuotokset ovat vähäisiä muun Hyrylän alueen maankäytön kehittymiseen liikennetuotoksiin verrattuna ja vaikutukset jäävät paikallisiksi lähinnä Sahatielle, Moukarinkujalle ja Pähkinämäentielle.

Alustavan liikenneselvityksen johtopäätöksenä oli myös se, että parannettu Sahankulman liittymä välittää kaiken ennustetilanteen liikenteen, mutta kaistaparannuksista huolimatta liittymän palvelutaso jää välttäväksi tai huonoksi.

Tarkastellut liittymän parantamistoimet kohdistuivat kaikkien liittymän tulohaarojen järjestelyihin sisältäen jkp-alikulkujen siltakansien jatkamiset sekä ajokaistalisäykset

Sahatien ja Fallbackantien liittymähaaroilla ja vasemmalle kääntyvien kaistojen pidennykset Tuusulanväylän liittymähaaroilla.

Selvityksessä havaittiin, että VE2 uusi katuyhteys Moukarinkujan eteläpäästä Tuusulanväylälle kasvattaisi viiveitä ja jononpituuksia Sulantien ja Tuusulanväylän välisessä liittymässä, vaikkakin samalla Sahankulman liittymän kuormitus hieman kevenisi ja jonopituudet lyhenisivät. Jos Moukarinkujan eteläpää kytketään Tuusulanväylään, uuden katuliittymähaaran aiheuttamia viiveitä on mahdollista lisäkaistoin ja liikennevalo-ohjauksella säätää siten, että viiveet Tuusulanväylän suunnan liikenteelle jäävät vähäisiksi. Tarkastelussa Moukarinkujan ei oletettu houkuttelevan läpiajoa. Moukarinkujan kadun kytkeminen eteläpäästään Tuusulanväylään parantaa merkittävästi kaavoitettavan alueen saavutettavuutta autoliikenteellä.

Alustavan liikenneselvityksen päätelmänä todetaan, että jatkosuunnitteluun valittavan vaihtoehdon valinnassa tulee kiinnittää enemmän huomiota toimivuuden ohella esimerkiksi liikenneturvallisuuteen sekä ympäristö- ja kustannusvaikutuksiin ja, että kantatien 45 osalta on syytä varautua laajempaan liikenteelliseen kehittämisselvitykseen Vanhan Tuusulantien liittymän Hämeentien kiertoliittymän välillä.

Kaavaratkaisujen kanssa ajantasalla pidettävien moottoriajoneuvoliikenteen toimivuusselvitysten lisäksi jatkosuunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota turvallisten ja sujuvien jalankulku ja pyöräilyreittien suunnitteluun. Lisääntyvät päivittäistavarakauppa lisää tavarakuljetuksia ja raskaan liikenteen määrää mm. Moukarinkujalla ja kaupan kiinteistöillä, minkä vuoksi jatkosuunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota myös huoltoliikenteen järjestelyihin ja risteämisiin jalankulkuliikenteen kanssa.

Liikenneselvityksen perusteella on todettavissa, että Sahatien liikennemäärät kasvavat tasolle, jossa mm. Sahatie/Moukarinkuja -liittymä sekä Sahatien suojatietieylitykset tulisi liikennevalo-ohjata. Tarkentuva liikennemäärä- ja suuntautumisarvio mahdollistaa myös katuliittymätyypin tarkemman arvioinnin. Tällaisten järjestelyjen vaikutusta ajoneuvoliikenteen sujuvuuteen ei luonnosvaiheessa ole vielä tarkasteltu. Myös Moukarinkujan liikennemäärä kasvaa laskennallisesti tasolle, jossa ajorataa risteävän jalankulun ja pyöräilyn suojatiejärjestelyjen sijoittumiseen ja toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavaluonnoksen kokoamisvaiheessa marras-joulukuussa 2025 Moukarinkujan maankäytön määrästä kehittyi vielä muutettu malli, joka vaikutti päivittäistavarakaupan, erikoistarvikekaupan sekä toimistojen k-m² -määriin kaava-alueella. Päivittäistavarakaupan määrää on uusissa vaihtoehtoissa 8 000 k-m² ja toimistotilarakentamisen ja kaupan tilojen yhteenlaskettu määrä on 30 000 - 35 000 k-m². Maankäyttölukujen tuottamalla liikenteellä ei ole tehty vielä päivitettyä liikennetarkastelua. Maankäytön muutos kasvattaa kuitenkin Moukarinkujaa hyödyntävää liikenteen laskennallista määrää. Sen arvioidaan muutoksen myötä olevan vaihtoehdossa 1 noin 8 200 ja vaihtoehdossa 2 noin 9300 ajoneuvomatkaa vuorokaudessa. Maankäytön muutoksesta syntyvä matkatuotoksen kasvu korostaa aiemmassa liikenneselvityksessä havaittuja haasteita ja jatkoselvitystarpeita kaavan liikenneratkaisujen osalta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Nykytilassa Tuusulanväylää rajaavat liikekiinteistöt sekä meluaitojen suojassa sijaitsevat asuinkorttelit.

Liikekiinteistöjen lisääntyminen Tuusulanväylän varrelle ei merkittävästi vaikuta kaupunkikuvaan eikä maisemaan.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä luontoon

Asemakaavan muutoksen toteutumisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä on arvioitu Planect-työkalun avulla. Planect-laskuri tuottaa arvion asemakaavan mukaisen alueen elinkaaren aikaisesta hiilijalanjäljestä (ilmastopäästöt) ja hiilikädenjäljestä (ilmastohyödyt). Arviointi kattaa kuusi sektoria: esirakentamisen, infran ja yleiset alueet, rakennukset ja tontit, energian, liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot.

Kaava-alueen 50 vuoden aikaiset hiilidioksidipäästöt ovat Planect-laskurin mukaan VE1:ssa ovat 30 323 t CO₂e. Laskurin mukaan eniten hiilijalanjälkeä kasvattaa toteutuvat rakennukset ja tontit (noin 14 832 t CO₂e), ja toiseksi merkittävin päästöerä muodostuu liikenteestä (noin 8 633 t CO₂e). Kaava-alueen 50 vuoden aikaiset hiilidioksidipäästöt ovat Planect-laskurin mukaan VE2:ssa ovat 38 240 t CO₂e. Laskurin mukaan suurimmat päästöt syntyvät liikenteestä (noin 15 176 t CO₂e), ja toiseksi merkittävin päästöerä muodostuu toteutuvista rakennuksista ja tonteista (noin 14 400 t CO₂e). Molemmissa versioissa säävutettava hiilikädenjälki on pieni. Planect-laskuri huomioi

ainoastaan alueen muutoksen; nykyinen puusto ei vaikuta laskelman tulokseen. Hiilidioksidipäästöjä voidaan vähentää esimerkiksi käyttämällä vähähiilisiä rakennusratkaisuja, hyödyntämällä kierrätysmaamassoja sekä suositella puurakenteita betonin ja teräksen sijaan. Liikenteen päästöjä voidaan hillitä suosimalla joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä alueelle saapumisessa.

Planect arvioi liikenteen osalta vain henkilöliikennettä. Kaava-alueella osa liikenteestä voi olla tavaraliikennettä, jonka ilmastovaikutukset eivät sisälly laskentaan. Tavara-liikenteen päästöt riippuvat kuljetusmatkoista ja kuljetusmuodosta, mikä tekee niiden arvioinnista haastavaa. Planect ei myöskään pysty arvioimaan päästöjä mahdollisille erikoisrakenteille tai yksilöllisille rakennusratkaisuille. Päästöjä koskevat arviot on tehty rajallisten, nyt käytävissä olevien lähtötietojen pohjalta ja niihin liittyy epävarmuuksia. Myöhemmässä suunnittelussa ja toteutuksessa tehtävät ratkaisut vaikuttavat päästöjen toteumaan.

Planect-yhteenvetokuva on kaavaselostuksen liitteenä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaupallisten palveluiden lisääntyminen alueella voi lisätä eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä. Liikenteelliset ratkaisut lisäävät liikenneturvallisuutta ja liikkumisen mahdollisuuksia. Asumisen lisääntyminen alueella voi parantaa sosiaalista toimintaa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaupallisten palveluiden lisääntyminen mahdollistaa elinkeinoelämän mahdollisuuksien laajentumista ja työllistymisen edellytysten kasvamista.

TOTEUTUS

Asemakaavan saatua lainvoiman, sen mukaiselle rakentamiselle voidaan hakea rakennuslupia ja toteuttaa kaava. Asemakaava on mahdollista toteuttaa vaiheittain useamman vuoden aikana. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako. Asemakaava-alueella on kunnallistekniikkaa osittain valmiina ja siihen voidaan liittyä, kun tarvittavat muutokset kadunrakenteisiin ja verkostoihin on rakennettu valmiiksi. Kaavoitus seuraa asemakaavan toteuttamista

yhdessä rakennusvalvonnan kanssa. Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan tarvittaessa rakentamistapaohje.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on

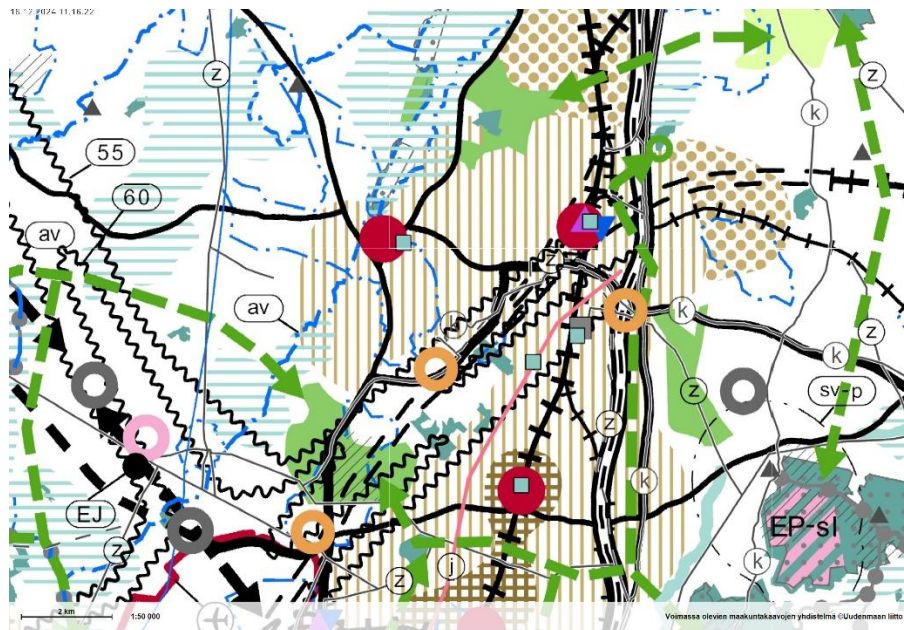
erityisesti painotettu seuraavia:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavan kuvauksen kohdissa ”*alueiden käyttötarkoitus*” ja ”*korttelialueet*”, ”*liikenne*” sekä ”*ympäristöhäiriöt*”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

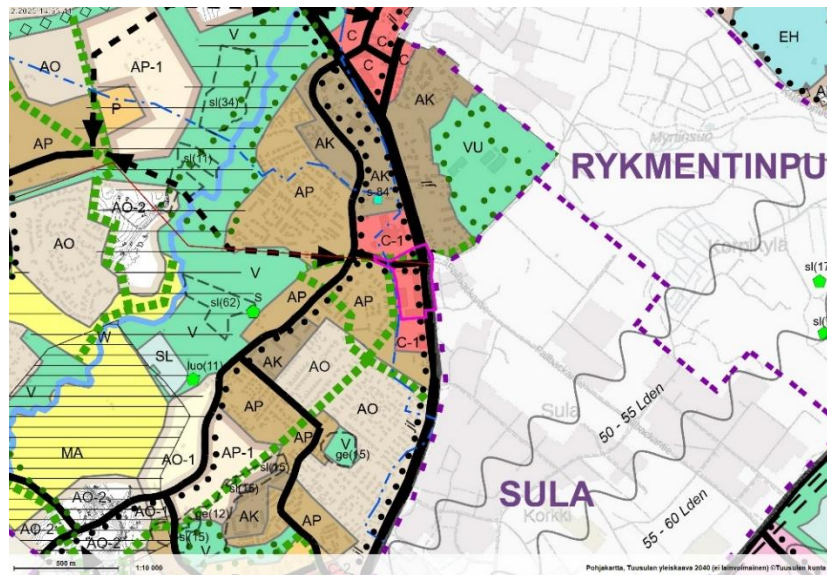
Maakuntakaava



Kuva: Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä.

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueelle sekä osin pohjavesialueelle (likimääräinen sijainti violetti ympyrä).

Yleiskaava



Kuva: Ote yleiskaava ehdotus II:sta (KV 14.11.2022) ja kaava-alue punainen viiva.

Tuusulan yleiskaava 2040 on kunnanvaltuuston hyväksymä, siitä on valitettu ja käsittely oikeusasteissa on kesken (20.2.2025), jo-

ten yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen, mutta ehdotus on otettava huomioon alueen asemakaavoja valmisteltaessa. Yleiskaava 2040:ssa liikerakennuksen korttelialue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, alakeskus (C-1). Se varataan keskustaan soveltuvalla asumisella, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön tai niihin verrattavissa olevan myymäläkeskitymän.

Muu osa osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluetta on tiivistä pientalovaltaista asuinalueita (AP). Se varataan asumiselle, jonka asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kytkettyihin pientaloihin, rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely- ja pyöräilyolosuhteita. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. AP-alueen läpäisee kaksi merkintää viheryhteystarpeesta, jolla osoitetaan paikalliset virkistysalueverkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Merkintä voi tarkoittaa puistoa, viheraluetta tai viheryhteyttä. Yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa. Tuusulanväylä on merkitty kantatieksi ja sen länsipuolella on merkintä pyöräilyn runkoverkon osasta. Alueen itäosa on pohjavesialuetta (jl).

Yleiskaavan alakeskus

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Tuusulan yleiskaavan 2040 kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Yleiskaava ei ole vielä lainvoimainen. Yleiskaavassa Moukarinkujan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, alakeskukseksi C-1 -merkinnällä. Kaavamääräyksen mukaan ”*Alue varataan keskustaan soveltuvalla asumisella, toimisto-, palvelu- ja myymälätiloille sekä virkistykseen. Aluetta tulee kehittää tiivistyvänä, erityisesti kävelyyn ja pyöräilyyn perustuvana ja kaupunkikuvaltaan laadukkaana ympäristönä. Alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön tai niihin verrattavissa olevan myymäläkeskitymän.*”

Yleiskaavalla muodostetaan Etelä-Tuusulaan selkeä keskustojen hierarkia, joka ohjaa myös kaupan sijoittumista. Jako kunnan pääkeskukseen (C) ja alakeskuksiin (C-1 ja C-2) selkeyttää kaupan rakennetta. Alakeskuksen merkinnöissä rajoitetaan kaupan määrä paikalliseksi. Moukarinkujan alueelle Sahankulmaan sallitaan paikalliset kaupan suuryksiköt.

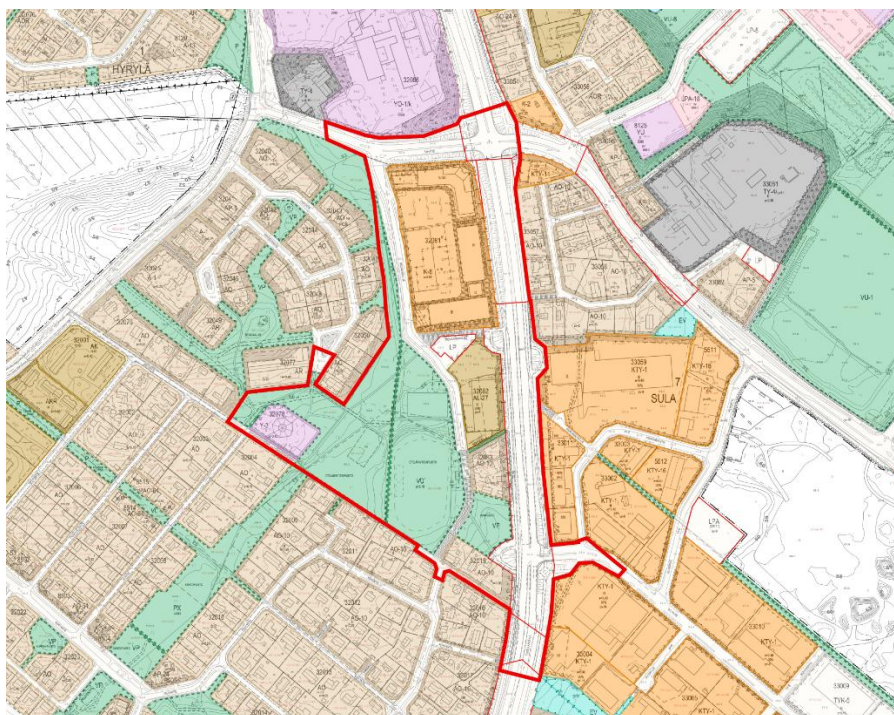
Moukarinkujan alue sijaitsee kehitettävän Tuusulanväylän joukkoliikenteen runkoyhteyden varrella. Alue on saavutettavissa helposti joukkoliikenteellä, kävelen ja pyörällä. Sahatien alueen saavutettavuus paranee uusien ja parannettavien väylien sekä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien myötä. Asemakaavaluonnoksessa esitetty Tuusulanväylän uusi liittymä ja parannettu nykyinen liittymä parantavat merkittävästi korttelin saavutettavuutta. Sahatien jatkeeksi länteen on tullut voimaan Lahelanorren asemakaava. Lahelanorsi parantaa Moukarinkujan alueen saavutettavuutta myös lännestä Lahelan asuinalueilta.

Koulut ja päiväkodit ovat lähellä Moukarinkujan asemakaavoitettavaa aluetta. Moukarinkujan ympäristöön on luontevaa sijoittaa asumista, palveluita ja myymälätiloja sekä kehittää aluetta keskustamaisesti. Paikalliskeskus palvelee ennen kaikkea lähialueen asukkaita. Sahatien pohjoispuolella olevalta kiinteistöltä poistuu Hyrylän yläaste. Tälle alueelle tutkitaan erillisellä asemakaavalla keskustamaista asumista. Kaupalliset palvelut keskittyvät Moukarinkujan ympäristöön.

Moukarinkujan asemakaavamuutoksen alueelle sallitaan yleiskaavan mukaan paikallisesti merkittävää kauppaa. Kaupan paikallisuutta korostaa, jos vastaavan konseptin myymälöitä on jo viereisissä kuntakeskuksissa. Sahankulman nykyisillä myymälätiloilla ei arvioida olevan seudullisia vaikutuksia ja yleiskaavan tavoitteena onkin kehittää aluetta monipuolisille sekoittuneille toiminnoille: asumiselle, palveluille, toimistoille ja paikalliselle liike-elämälle.

Hyrylän kaupallisessa selvityksessä on keskustusten kehittämistä ja Moukarinkujan asemakaavamuutosta tarkasteltu seuraavasti: "Moukarinkujan kaava-alue ja muut alueet sijoittuvat keskustan ulkopuolelle Tuusulanväylän varrelle ja sen tuntumaan. Näiden kohteiden kaupan toiminnot lisäävät Hyrylän taajaman eteläosan kaupan palvelutarjontaa ja ne vastaavat lähialueidensa palvelutarpeiden lisäksi myös työmatkaliikenteen palvelutarpeisiin."

Asemakaavat



Kuva: Ote asemakaavojen yhdistelmäkartalta, Ote ajantasa-asemakaavasta (marraskuu 2025). Kaavaluonnosrajaus punainen viiva.

Alueella on voimassa useita rakennus- tai asemakaavoja (vuosilta 1981-2003).

Alueeseen kuuluvan korttelin 32081 on asemakaavassa merkinnällä "K-8, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue".

Liikerakennus sijaitsee asemakaavan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-27). Sen maantason pysäköintikenttä on Yleinen pysäköintialue (LP). Liikerakennuksen eteläpuolella Tuusulanväylän länsipuolella on kaksi toisistaan erillistä erillispientalojen korttelialuetta (AO-10) ja niiden välissä on puisto ("Kiripuisto", VP). Alueen länsiosassa on laajempi puisto ("Etelärinteenpuisto", VP) sekä pieni entisen päiväkodin yleisten rakennusten korttelialue (Y-3). Alueeseen kuuluu Moukarinkuja, osia Sahatien, Kotkantien, Sulantien, Fallbackan, Kiekontien ja Kiekonpolun katualueista sekä Tuusulanväylän tiealuetta.

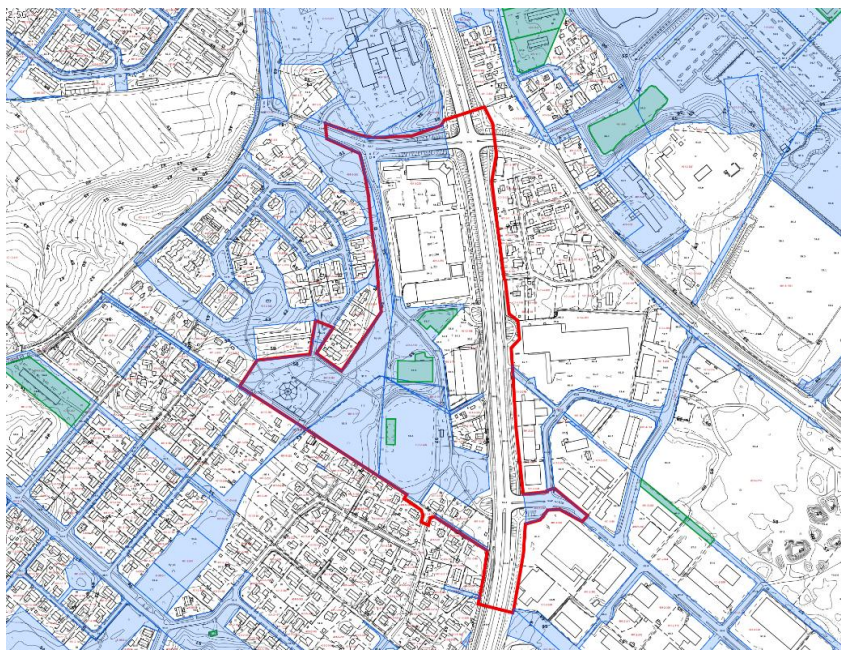
Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alue on mukana laadittavassa Vihersiniverkosto-suunnitelmassa (VISSI).

Pohjakartta

Tuusulan kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus



Kuva: Kunnan maanomistukset sinisellä värillä ja kunnan vuokraamat pellot vihreällä. Värittämättömät alueet yksityisomistuksessa.

Tuusulan kunta omistaa katualueet, lukuun ottamatta osaa Moukarinkujasta, lähivirkistysalueet, yleisen pysäköintialueen sekä korttelin 32078. Muut korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Yleisen tien alue on valtion omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta ja kunnan aloitteesta. Hankkeesta on kerrottu Tuusulan kunnan kaavoituskatsauksessa vuonna 2020. Sopimus asemakaavoituksen muutoksen käynnistämiseksi / kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tontinosista on päätetty kuntakehityslautakunnassa 11.5.2021 § 43.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat Moukarinkuja II kaavanro 3540 on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle 18.11.2020 ja Moukarinkuja III kaavanro 3641 on tullut viireille kaavoituspäällikön päätöksellä.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella Viikkouutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat nähtävillä 20.2-24.3.2025 seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan verkkosivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien yhteinen asukastilaisuus pidettiin 4.3.2025 klo 17:30 – 19:00 Rykmentin kokouskeskuksessa (katuosoite: Rykmentintie 48, 04300 Tuusula).

Moukarinkuja II (kaava 3540) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 viranomaisten kannanottoa sekä 1 ilmoitus siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 18 kappaletta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pohjaveden suojeluun ja hulevesien järjestämiseen. Muut kannanotot huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavilta tahoilta:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta Nurmijärven Sähköverkko
Telia CompanyTuusula-seura Caruna

Seuraavat tahot ilmoittivat, etteivät jätä kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:
Uudenmaan liitto

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat seuraavasti:

- Mielipiteessä korostettiin urheilukentän ja leikkikentän säilyttämisen tärkeyttä, samoin olemassa olevat viheralueet koettiin tärkeiksi. Lintumetsää, alueella oleva lähes luonnontilainen metsikkö, sekä lepakkoaluetta toivottiin säilytettävän koskemattomana. Myös Kiripuiston säilymistä toivottiin.
- Laiduntielle ei läpiajoa ja viheraluetta vanhan ja uuden rakentamisen väliin.
- Olemassa olevat kevyen liikenteen reitit toivottiin säilytettävän.
- Uuden rakentamisen tulisi olla matalaa, pientalovaltaista ja nykyiseen rakenteeseen sopivaa, ei massiivista liike- ja asuinrakentamista.
- Tuusulanväylän melusta jätettiin mielipiteitä, ja toivottiin melua vaimentavia toimenpiteitä. Alueen suunnittelussa tulisi huomioida melu-, näkö- ja tuulihaitat ja muut haitat arvonlaskun eliniminoimiseksi.
- Uutta liittymää Tuusulanväylälle ei kannateta.
- Pääskysenpolulle vievä kevyen liikenteen polku pitäisi säilyttää paikallaan ja muuttaa kaavaa sen mukaiseksi.
- Moukarinkujan loppuosan linjauksen maltillinen muuttaminen on ok.

Moukarinkuja III (kaava nro3641) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 viranomaisten kannanottoa sekä 1 ilmoitus siitä, ettei kyseinen viranomainen jätä kannanottoa. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 2 kappaletta.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pohjaveden suojeluun ja hulevesien järjestämiseen sekä maaperän selvitystarpeeseen (MATTI). Suunnittelussa tulisi ennakoida Lahelanorren vaikutuksia. Muut kannanotot huomioidaan alueen tarkemmassa suunnittelussa kaavan ehdotusvaiheessa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavilta tahoilta:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta
Nurmijärven Sähköverkko
Telia Company
Caruna

Kannanottoja ja mielipiteitä on tunnistettu ja niitä huomioidaan yhdessä luonnosvaiheen kannanottojen yhteydessä.

Moukarinkuja II ja Moukarinkuja III asemakaavan muutosalueet on yhdistetty luonnosvaiheessa Moukarinkuja II kaavaluonnokseksi.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo päivitetään ehdotukseen

Kuntakehityslautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnosta kokouksessaan 10.12.2025, hyväksyi asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä x.x.–x.x.20xx.

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä, Tuusulan kunnan nettisivulla ja lehti-ilmoituksella xx lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä x.x.–x.x.20xx seuraavissa paikoissa:

- TuusInfossa (Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa, Autoasemankatu 2, Hyrylä)
- Tuusulan kunnan nettisivulla (Asuminen ja ympäristö/Kaavoitus ja maankäyttö/Vireillä olevat kaavahankkeet).

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle

Tuusulassa, 10.12.2025
Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola
