

Moukarinkuja II ja III (kaavanumero 3450, Hyrylä, Riihikallio, Sula) asemakaavamuutoksen luonnosten nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 10.12.2025
468/10.02.03/2025

Valmistelija

Hallenberg Teija, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

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

Asemakaavan muutos on käynnistynyt osittain kunnan ja osittain yksityisen maanomistajan aloitteesta. Kaavatyö käynnistyi kahtena erillisenä kaavatyönä, Moukarinkuja II ja Moukarinkuja III, mutta osallistumis- ja arviontisuunnitelman (OAS) jälkeen kaavatyöt yhdistettiin kaavanumerolle 3450.

Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty sopimus asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi /kumppanuussopimus. Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan sen jälkeen, kun alueen asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja siitä saatu palaute on käsitelty kuntakehityslautakunnassa.

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

Vaihtoehto 1:

Uutta asumisen rakennusoikeutta on 8 400 kem², joista erillispientalojen korttelialuetta on (AO) 1 700 kem², ja pientalojen korttelialuetta 6 700 kem².

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

Vaihtoehto 2:

Uutta asumisen rakennusoikeutta on 5 350 kem², josta erillispientalojen korttelialuetta (AO) on 1 700 kem², ja pientalojen korttelialuetta 3 650 kem².

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

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

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

Moukarinkuja II ja Moukarinkuja III osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat nähtävillä 20.2-24.3.2025.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pohjaveden suojeluun ja hulevesien järjestämiseen sekä maaperän selvitystarpeeseen (MATTI-rekisteri).

Esittelijä

kaavoituspäällikkö Olkkola Anne

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- antaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Moukarinkuja II ja III (3450) asemakaavan muutos, Riihikallio, luonnokset MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten.

Päätös