



Aluesuunnittelu

Tuusulan kunta
kaavoitus@tuusula.fi

Diaarinro 468/10.02.02/2025

Lausunto asemakaavan muutoksen luonnoksesta Moukarinkuja II-III, kaava nro 3450

Tuusulan kunta on pyytänyt lausuntoa Moukarinkuja II-III asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunnon määräaika on 23.3.2026.

Perustiedot kaavasta

Alue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Hyrylän, Riihikallion ja Sulan kunnan osassa Tuusulanväylän varrella.

Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset liiketoiminnan kehittämiseksi sekä asuinrakentamisen täydentämiseksi. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu ekologiset yhteydet, virkistysalueet ja -reitit sekä hulevesien hallinta.

Lisäksi tavoitteena on Tuusulanväylä - Sahatie - Falbackantie risteysalueen kehittäminen sekä uuden liittymähaaran tutkiminen Moukarinkujalta Tuusulanväylälle Sulantien liittymään.

Kaavaratkaisusta on laadittu kaksi vaihtoehtoa.

OAS-vaiheessa Moukarinkuja III (suunnittelualueen pohjoispuoli) käynnistyi omana kaavatyönään, mutta kaavaluonnosvaiheessa se liitettiin osaksi Moukarinkuja II ja III asemakaavatyötä.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Tuusulan yleiskaava 2040, joka sai lainvoiman 17.12.2025. Oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa alueen suunnittelua.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä keskustatoimintojen alue, alakeskus (C1). Lisäksi alueelle on osoitettu tiivistä, pientalovaltaista aluetta (AP), Tuusulanväylä kantatienä, pyöräilyn runkoverkkoa, viheryhteystarve sekä pohjavesialuetta.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, seudullisesti merkittävä tie sekä pohjavesialuetta. Lisäksi aluetta koskevat maakuntakaavan yleiset määräykset.

Lausunto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstä. Liiton lausunto keskittyy erityisesti kauppaan ja liikenteeseen.

Kauppa

Suunnittelualueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, jotka kaavaselostuksen mukaan mahdollistavat alueelle liikerakentamista seuraavasti:

- VE1: Vähittäiskaupan korttelialuetta on 30 000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita n. 22 000 kem².
- VE2: Vähittäiskaupan korttelialuetta on 35 000 kem², josta päivittäistavarakauppaa enintään 8 000 kem² ja erikoistavarakauppaa ja kaupallisia palveluita n. 27 000 kem².

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä keskustatoimintojen alue, alakeskus (C1). Yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön tai siihen verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Yleiskaavan selostuksen mukaan ”Paikallisuuden raja tulee tutkia ja määritellä tarkemmin selvityksin ja vaikutusten arvioinnein asemakaavavaiheessa.”

Tuusulan kunta on laatinut Hyrylän kaupallisen selvityksen (2024), jossa käsitellään muiden kohteiden ohella suunnittelualuetta. Selvityksen suositukset kohdistuvat erityisesti kaava-alueen pohjoispuoliseen osaan (Moukarinkuja III). Selvityksessä on todettu alueesta mm. seuraavaa:

- Sahankulmalle sijoittuvan Moukarinkuja III asemakaavamuutoksen päivittäistavarakauppaa voidaan lähtökohtaisesti pitää ensisijaisesti lähiasutustaan palvelevana lähikauppana. Laskennallisena mitoituksena alueelle on esitetty suuruusluokkaa 500 - 1 000 k-m² nykyinen myymälä mukaan lukien (s. 39)
- Mittavan päivittäistavarakaupan lisärakentamisen (mitoitusvaihtoehto 2 000 k-m²) vaarana olisi ydinkeskustan elinvoiman kehittymismahdollisuuksien heikentyminen. (s. 36)
- Päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan merkittävä lisäys alueella vähentäisi keskustan asiointivirtaa. Tämä vaikuttaisi keskustahakuisen erikoiskaupan, kaupallisten palvelujen sekä kahviloiden ja ravintoloiden toimintaedellytyksiin keskustassa. (s. 39)

Kaupan kokonaisuuden hahmottamisen kannalta on hyvä, että asemakaava-alue on nyt selvityksen tarkastelualuetta laajempi. Laajemman asemakaava-alueen takia selvityksen suosituksia ei voi suoraviivaisesti soveltaa asemakaavaluonnokseen, mutta ne antavat suuntaviivoja alueelle soveltuvasta kaupan määrästä.

Selvityksen perusteella vaikuttaa siltä, että molemmissa asemakaavavaihtoehdoissa keskustahakuista kauppaa on osoitettu alueelle niin suuri määrä, että sillä saattaa olla heikentävä vaikutus Hyrylän keskustan elinvoimaan. Uudenmaan liitto esittää, että alueelle soveltuvan kaupan määrää harkitaan uudelleen. Alueen

suunnittelua ohjaavan yleiskaavan mukaan paikallisuuden raja tulee tutkia asemakaavavaiheessa. Vaikutusten arviointia on syytä tarkentaa, huomioiden myös kaava-alueen eteläpuolinen osa.

Maakuntakaavan osalta alueella on voimassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke, jonka mukaan alueelle voi sijoittua keskustahakuista kauppaa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa 10 000 k-m². Lisäksi alue on laskettu maakuntakaavan kaupan selvityksissä kuuluvaksi Hyrylän eteläosan kaupan alueeseen (enimmäismitoitus 100 000 k-m²). Asemakaavamääräysten mukaan alueelle olisi mahdollista sijoittaa keskustahakuista kauppaa vaihtoehdosta riippuen 30 000-35 000 k-m².

Molemmat asemakaavavaihtoehdot ylittävät näin ollen huomattavasti myös maakuntakaavassa alueelle osoitetun keskustahakuksen kaupan määrän (10 000 k-m²). Vaikka alueen suunnittelua ohjaa voimassa oleva yleiskaava, antaa myös maakuntakaavan kaupan ratkaisu suuntaviivoja alueelle soveltuvasta kaupan määrästä. Maakuntakaavan tavoitteena on edistää seudun tasapainoista kaupan palveluverkon kehitystä.

Liikenne

Kaupan huomattavan määrän sijoittuminen alueelle vaikuttaa kiinteästi alueen liikennejärjestelyihin, ja ne tulevat kaavaselostuksen mukaan tuottamaan haasteita. Selostuksen mukaan alueelle sijoittuvaa asemakaavaluonnoksen mukaista kaupan määrää ei ole ehditty huomioida asemakaavaluonnoksen taustalla olevassa liikenneselvityksessä. **Liikenneselvitykset ja liikenteen vaikutusten arvioinnit edellyttävät tarkennuksia, kuten selostuksessa on todettu.**

Muuta

Lisäksi Uudenmaan liitto huomauttaa, että kaavaselostuksessa maakuntakaavan kuvauksesta puuttuu maininta suunnittelualueelle osoitetuista seudullisesti merkittävästi tiestä sekä pohjavesialueesta. Maakuntakaavakartalla ei ole myöskään osoitettu suunnittelualueen sijaintia, vaikka siihen viitataan tekstissä.

Mari Siivola
Aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Tuusulan kunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende