



## Asemakaava Halkivaha III kaavanumero 3476

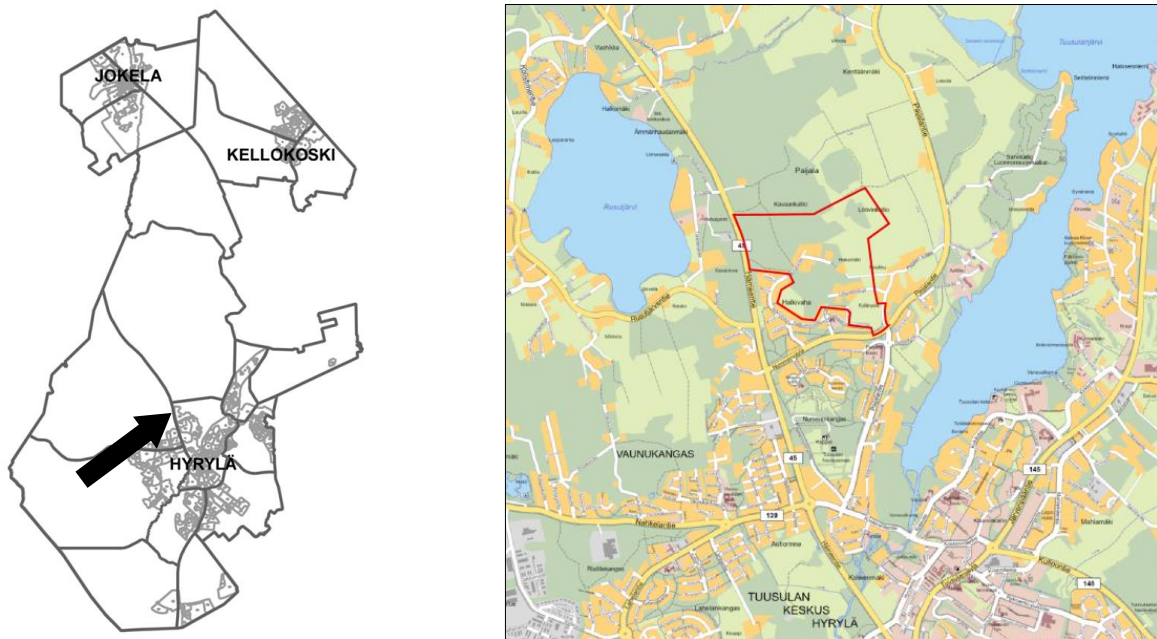
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Hyrylän kunnanosan luoteiskulmassa Tuusulanjärven ja Rusutjärven välisellä alueella. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lisää pientaloasumista Hyrylän alueelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan asumisen jatkeeksi, alueen luonto-, maisema-, ja virkistysarvot huomioiden.

TUUSULA

**Rakentamisen  
taidetta.**

## Suunnittelualueen sijainti



[Sijaintikartta ja opaskarttaote © Tuusulan kunta]

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Tuusulassa Hyrylän kunnanosan luoteiskulmassa Tuusulanjärven ja Rusutjärven välisellä alueella. Alue rajautuu etelässä Nummelanväylään sekä Halkivahantien, Halkivahannotkon ja Rahkasammaleentien varrella sijaitseviin asuinkiinteistöihin. Lännessä suunnittelualue rajautuu Hämeentiehen, Pohjoisessa Kavaankallion metsään ja idässä Paijalan kylätiehen sekä Paijalan peltoalueisiin. Kaavarajaus käsittää pääosin asemakaavoittamattomia metsä- ja peltoalueita sekä pientaloasumista kaava-alueen keskiosassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelualueen pinta-ala on noin 74 ha. Alueen rajausta voidaan muuttaa suunnittelutyön edetessä ja tavoitteiden tarkentuessa.

## Aloite ja suunnittelun tavoitteet

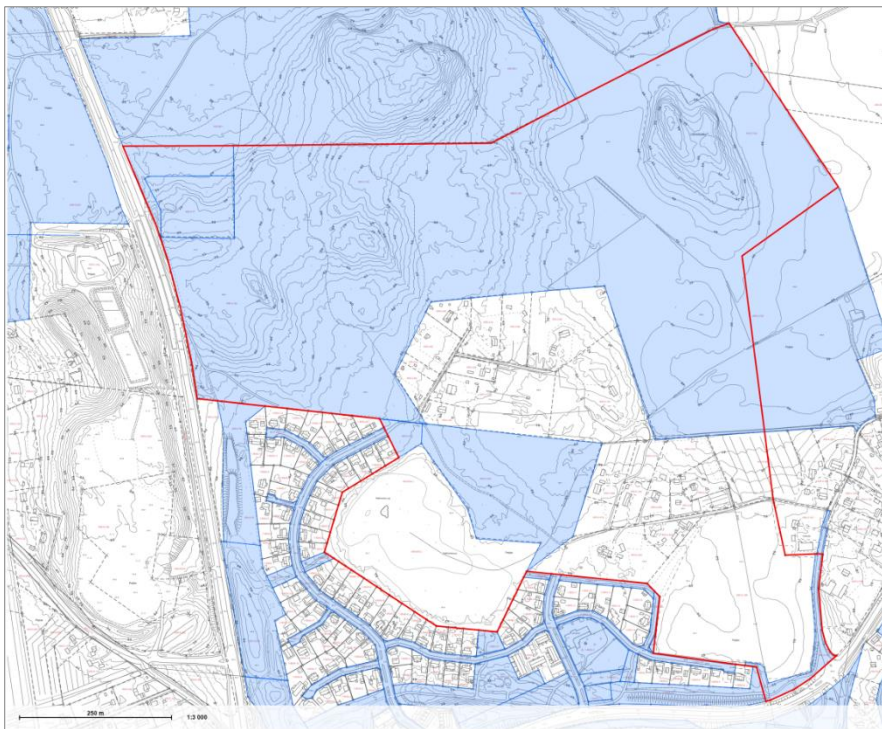
Halkivahan alueen asemakaava on ollut vuodesta 2008 lähtien Tuusulan kunnan kaavoitussuunnitelmassa eri prioriteettiluokissa. Alueella aiemmin vireillä ollut kaavaprosessi ei ole johtanut lainvoimaiseen asemakaavaan ja kaavaprosessi käynnistyy nyt uudelleen. Asemakaava on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Asemakaava lisättiin kaavoitussuunnitelman 2024-2027 kärkihankkeisiin kunnanvaltuuston päätöksellä 13.11.2023 sekä kaavoituksen työohjelmaan vuoden 2024 käynnistyviin hankkeisiin.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa lisää pientaloasumista Hyrylän alueelle hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan asumisen jatkeeksi sekä toteuttaa tarvittavat katu- ja tieyhteydet. Asemakaavalla luodaan edellytyksiä luonnonläheiselle

pientaloasumiselle Etelä-Tuusulassa. Asemakaava edistää kunnan strategisia tavoitteita tarjoamalla monipuolisia asumisen mahdollisuuksia sekä lisäämällä taloudellisesti kestävä kasvua uuden asumisen sijoittuessa suurelta osin kunnan omistamalle maalle sekä kestävästi nykyisen yhdyskuntarakenteen osaksi. Kunnan strategisten tavoitteiden mukaisesti suunnittelutyössä kiinnitetään myös erityistä huomiota alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvojen säilymiseen.

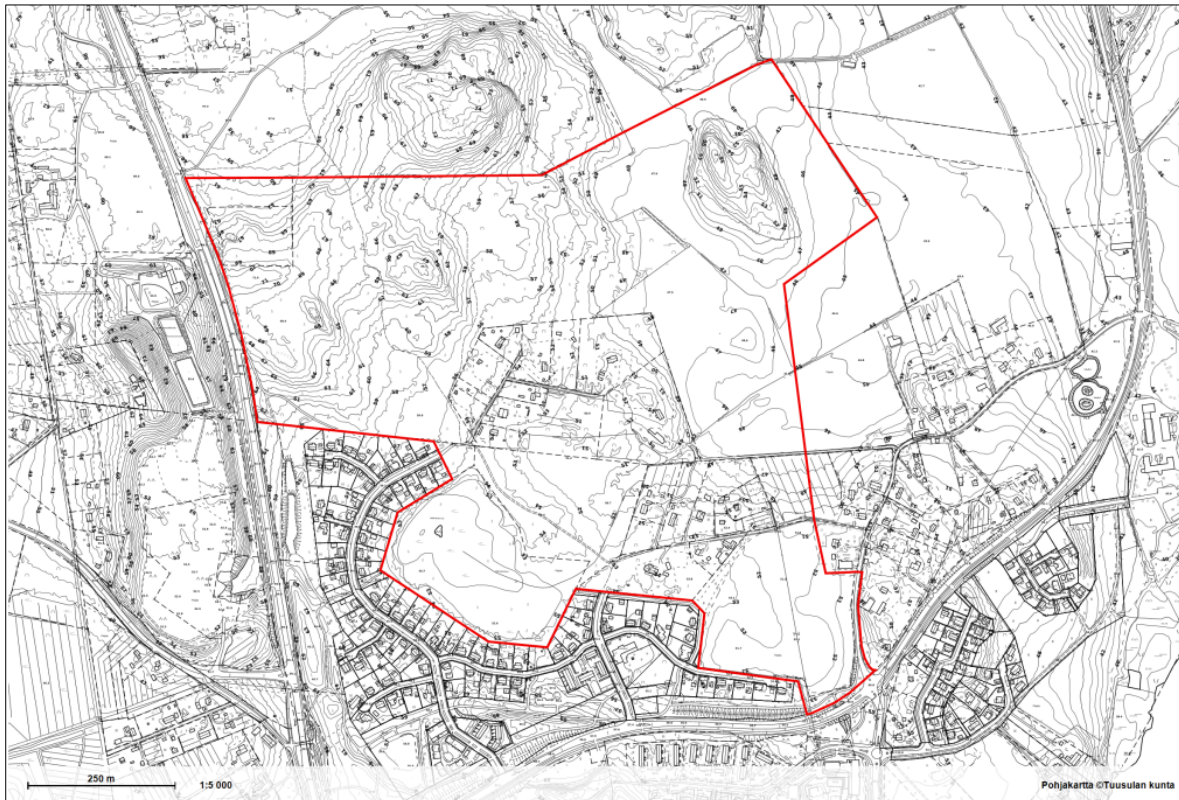
### Maanomistus ja sopimukset

Kaava-alue on suurelta osin kunnan omistuksessa. Kunta omistaa kaava-alueelle sijoittuvat Paijalan peltoalueet, Kavaankallion ja Löövinkallion metsäalueet sekä metsäisen alueen Halkivahansuon itäpuolella alueen keskiosassa. Suunnittelualueen pientalovaltainen keskiosa, Kylänpään peltoalue sekä Halkivahansuo kaava-alueen lounaiskulmassa ovat yksityisessä maanomistuksessa. Kunta valmistele mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttö sopimuksen tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa Alueidenkäyttölain 91 b:n mukaisesti.



*Asemakaava-alue, pohjakarttaote ja maanomistusalueet, sinisellä merkityt alueet ovat kunnan omistuksessa © Tuusulan kunta*

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus



[Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaus merkittynä karttaan punaisella viivalla. © Tuusulan kunta]

Alustavassa aluerajauksessa kaava-alueeseen on sisällytetty asemakaavoittamattomia pelto- ja metsäalueita, Halkivahansuon alue, pientaloasumisen alueita sekä katualueita. Rajaus tarkentuu kaavoituksen edetessä.

## Osallistuminen ja aineistot

Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavan tavoitteista, vaikutuksista ja mitä kaavatyössä tulisi ottaa huomioon. Mielipiteen voi jättää suullisena tai kirjallisena nähtävilläolon **30.1. - 3.3.2025** aikana. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitettävä **viimeistään 3.3.2025**.

Kirjalliset mielipiteet pyydetään jättämään

- Tuusulan kunnan verkkosivuilla olevan sähköisen asiointilomakkeen kautta. *Anna palautetta tästä* -lomake löytyy kaavatyön hankekortilta. Hankekortti löytyy kaavatyön nimellä osoitteesta [www.tuusula.fi/kaavatvireilla](http://www.tuusula.fi/kaavatvireilla).

**tai**

- kirjeitse joko osoitteeseen Kaavoitus, PL 60, 04301 Tuusula

tai TuusInfon toimipisteeseen niiden aukioloaikoina. Mielipiteessä on ilmoitettava kaava nimi ja kaavan numero ”Halkivaha III, kaavanumero 3476”.

Kaavan materiaali ja sähköinen asiointilomake ovat kaavan hankekortilla Tuusulan kunnan verkkosivulla osoitteessa [www.tuusula.fi/kaavatvireilla](http://www.tuusula.fi/kaavatvireilla). Nähtävilläolon aikana materiaaliin voi tutustua myös TuusInfossa. TuusInfo palvelee Tuusulan pääkirjaston rakennuksessa (Autoasemankatu 2, Hyrylä, Tuusula). TuusInfon palvelupisteiden aukioloajat löytyvät Tuusulan kunnan verkkosivuilta osoitteesta [www.tuusula.fi/tuusinfo](http://www.tuusula.fi/tuusinfo).

**Asemakaavan valmistelun aikana järjestetään asukastilaisuus, joka on avoin kaikille. Asukastilaisuus järjestetään 13.2.2025 klo 18-20 Paijalan koululla** (katuosoite Paijalantie 44, 04300 Tuusula). Lisätietoja asukastilaisuudesta löydät myös Tuusulan kunnan verkkosivuilta tapahtumakalenterista [tapahtumat.tuusula.fi](http://tapahtumat.tuusula.fi). Asukastilaisuudesta ilmoitetaan lehti-ilmoituksella. Maanomistajille ja suunnittelualueen naapureille asukastilaisuudesta ilmoitetaan myös kirjeellä. Isännöitsijöitä ja asunto-osakeyhtiöiden puheenjohtajia pyydetään ilmoittamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta osakkaille ja asukkaille.

Nähtävilläolon jälkeen valmistellaan kaavaluonnos ja se asetetaan nähtäville, jolloin siitä voi jättää mielipiteen. Kaavaluonnoksen jälkeen laaditaan kaavaehdotus. Ehdotuksen nähtäville asettamisesta julkaistaan kuulutus paikallislehdissä. Kaavoitettavan alueen ja lähialueen maanomistajille tiedotetaan kaavan vaiheesta kirjeitse julkisten nähtävilläolojen yhteydessä. Osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana muistutuksen, jonka on oltava kirjallinen. Muistutukset ja lausunnot sekä niitä koskevat valmistellut vastineet liitetään kaavaselostukseen, jonka perusteella kuntakehityslautakunta, kunnanhallitus ja lopulta kunnanvaltuusto tekee päätöksen asemakaavaehdotuksesta. Kaavan voimaantulon kuulutus julkaistaan paikallislehdessä.

Mielipiteen tai muistutuksen jättäjä saa kirjallisesti pyytäessään tiedon kaavan etenemisestä kirjeitse.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta, Tuusulan karttapalvelusta, löytyy tietoa kaavasta ja sen etenemisestä. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset, lautakunnat ja vaikuttamistoimielimet
- Asiantuntijaviranomaiset
  - Tuusulan Vesi

- HSY
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- HSL
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY –keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Helsingin kaupungin museo (Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo)
- Kehittämisverkostot
  - Hyrylän kehittämisverkosto
- Tele- ja tietoliikenneliikenneyhtiöt:
  - Telia Oyj
  - DNA Palvelut Oy
  - Elisa Oyj
  - Digita Oy
- Energiayhtiöt
  - Nurmijärven sähköverkko
  - Nevel Oy
  - Caruna Oy
  - Tuusulanjärven Lämpö

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa suunnittelu- ja lähialueen asukkaiden elinympäristöön ja elinoloihin, kulttuuriympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen, luonnonympäristöön, virkistykseen ja kaavatalouteen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

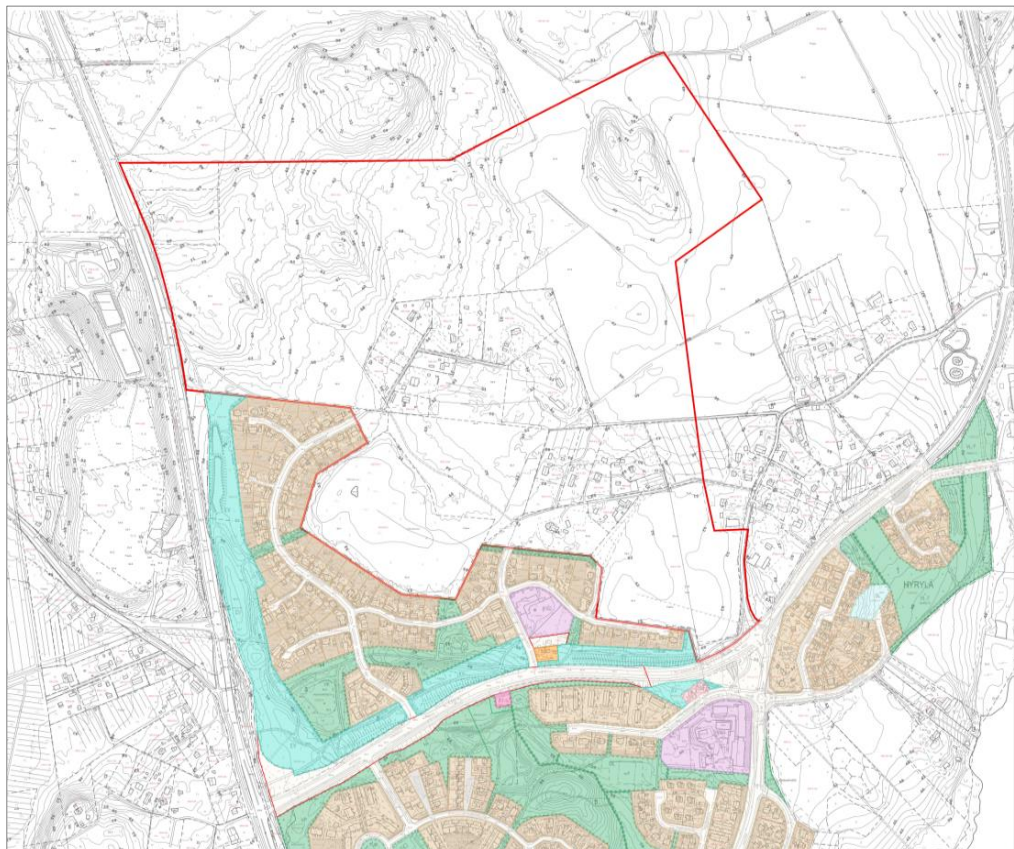
Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Osalliset voivat osallistua arviointityöhön ottamalla yhteyttä suunnittelijaan, lausua mielipiteensä tai jättää muistutuksensa nähtävilläolon aikana.

## Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualueella sijaitsee Kavaankallion ja Löövinkallion metsäalueet, Halkivahansuo, Paijalan ja Kylänpään maaseudun kulttuurimaisemaksi määritellyt peltoalueet, Halkivahantien pohjoispääty ja Lukanderinkuja sekä näiden varrella pientaloasumista. Suunnittelualue rajautuu idässä Paijalan kylätiehen, jonka varrella sijaitsee Paijalan kylän kulttuurihistoriallisesti

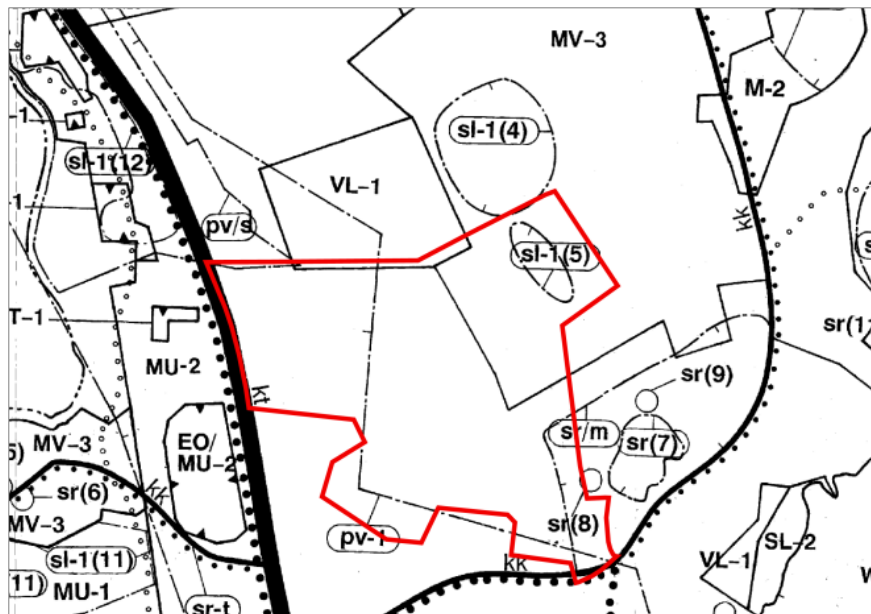
arvokkaita eri-ikäisiä rakennuksia, kuten Koukun 1820-luvulla valmistunut tilakeskus, 1930-luvulla rakennetut jyrkkäkattoiset maalaistalot sekä sepän pajoja. Tuusulan keskustan palvelut Hyrylässä sijaitsevat noin kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen eteläpuolella sijaitsee päiväkotia ja koulu. Alueen läpi kulkee useita virkistysreittejä ja sen potentiaali kehitettävänä virkistysalueena on myös merkittävä.

Suunnittelualueella on tunnistettu luontoarvoiltaan tärkeitä aluekohteita, jotka tullaan huomioimaan kaavatyön suunnitteluratkaisuissa. Suunnittelualueen länsireuna on määritelty vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (1) ja pohjaveden muodostumisalueeksi. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee etelä-pohjoissuuntainen Uudenmaan ekologisten verkostojen kannalta tärkeäksi käytäväalueeksi määritelty alue. Löövinkallion metsäalue on määritelty monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi lehdoksi ja Metsälain 10 §:n mukaiseksi monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi elinympäristöksi. Löövinkallion sekä Kavaankallion itäreunan metsäalueet on tunnistettu arvokkaiksi kääpäalueiksi. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi erityisen arvokasta lintualueita Kavaankallion metsän itälaidassa sekä pienempi alue Lukanderinkujan ja Paijalan peltoalueiden välissä. Halkivahansuon pohjoispuoli sekä pieni alue sen koillispuolella Halkivahantien pohjoispäädystä on tunnistettu arvokkaiksi lepakoalueiksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta (31.10.2024)

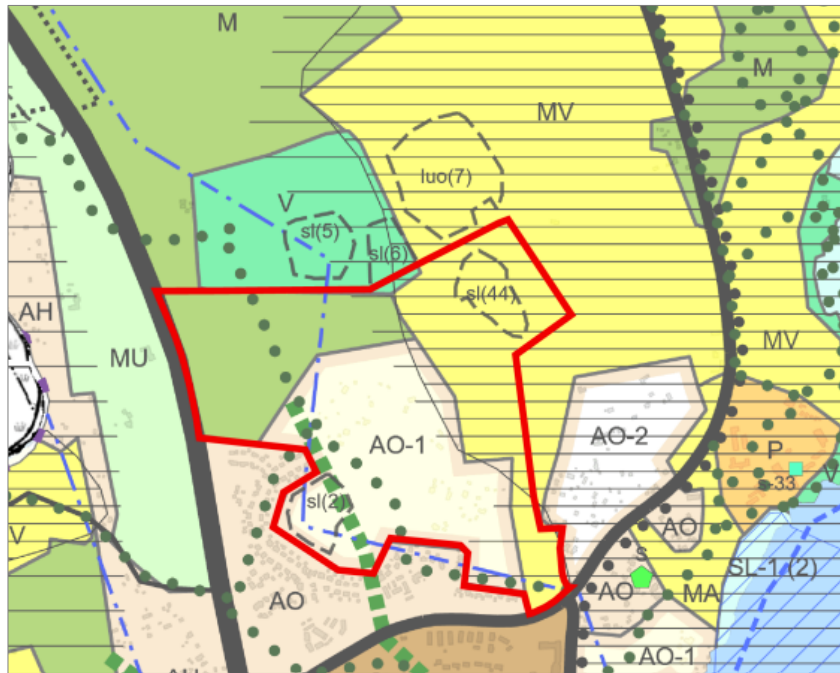
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Kaava-alue rajautuu sen eteläpuolella lainvoimaiseen (17.2.2005) Halkivahan asemakaava-alueeseen (nro 3376). Alueelle on valmisteltu aiemmin Halkivaha II asemakaavaehdotus, jossa tavoiteltiin Halkivahansuon ympärille suunnitellun Halkivahan erillispientaloalueen jatkamista yksityisten maanomistajien omistamalle maa-alueelle yhteensä noin 400 uudelle asukkaalle. Hallinto-oikeus hylkäsi Halkivaha II asemakaavan päätöksellään 30.11.2007 siihen kohdistuneiden valitusten perusteella.



Ote Hyrylän laajentumissuunnat osayleiskaavasta. © Tuusulan kunta

Aluetta koskee kunnan valtuuston 9.4.2001 hyväksymä Hyrylän laajentumissuunnat –osayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen muilta kuin liikenneverkkoa koskevilta osin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajauksessa suunnittelualueella sijaitsee Hyrylän laajentumissuunnat - osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelullisesti erittäin arvokas alueen osa (sl-1(5)), alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (pv-1), viljelysmaisemaksi luokiteltu maa- ja metsätalousvaltainen alue (MV-3) sekä pienessä määrin lähivirkistysalue (VL-1), kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus/rakennukset (sr (8)) ja alueen osa, joka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden (sr/m).





Tuusulan yleiskaavasta 2040 (kkl 14.11.2022).

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi Tuusulan yleiskaavan kokouksessaan 14.11.2022 § 133. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Lainvoimaistuttuaan Tuusulan yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Hyrylän laajentumissuunnitelmat osayleiskaavan täysin. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueelle (M), maa- ja metsätalousvaltaiselle viljelymaiseman alueelle (MV), pienessä määrin virkistysalueelle (V), maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle (musta katkoviiva) sekä omakotitalovaltaiselle asuinalueelle (AO-1). Alueen läpi kulkee viheryhteystarve (vihreä katkoviiva) sekä ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä palloviiva). Suunnittelualueen länsipuoli on yleiskaavassa pohjavesialuetta (sininen katkoviiva). Lisäksi suunnittelualueen koillis- ja lounaiskulmissa on osoitettu paikallisesti luonnonsuojelullisesti arvokkaat alueenosat (sl (2) ja sl (44)). Alueen maankäyttöä koskien on laadittu erilaisia yleissuunnitelmia 2000-luvun alussa, mutta uudelleen käynnistyvän asemakaavatyön ohjaavana suunnitelmana toimii Tuusulan yleiskaava 2040.



Ote epävirallisesta Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmästä (31.10.2024)

Uudenmaan maakuntakaavassa (saanut lainvoiman 13.3.2023) suunnittelualue sijoittuu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle (vaalean sininen vaakaviivitus) sekä pohjavesialueelle (sininen katkoviiva).

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja päätöksiä:

#### Luonto:

- Halkivahan alueen kääpäselvitys Tuusulassa vuonna 2023, Faunatica Oy
- Halkivaha III:n pohjoisosan luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2023, Faunatica Oy
- Halkivahan alueen luontoselvitykset Tuusulassa vuonna 2022, Faunatica Oy
- Viher- ja virkistysverkon kehittäminen 2021, Tuusulan kunta
- Tuusulan yleiskaavan luontoselvitys, Kieron Oy 2011
- Tuusulan kunnan METSO-inventointi, Innofor Finland Oy 2011
- Tuusulan Anttilanrannan luontoselvitys, Enviro Oy 2014
- Tuusulan ekosysteemipalveluselvitys, Ramboll 2017
- Vihersiniverkostosuunnitelma, VISSI (Suunnitteluvaiheessa, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 30.5.-5.8.2024)

#### Vesistöt:

- Tuusulan Hyrylän ja Rusutjärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Päivitys 2019, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry

- Hyrylän pohjavesialueen antoisuus selvitys - selvitys vedenoton ja kaavoituksen yhteensovittamisesta, Pöyry 2018
- Tuusulan kunnan hulevesien hallintasuunnitelma, Pöyry 2018
- Tuusulan kunnan valuma-alue- ja pienvesiselvitys, Pöyry 2018
- Tuusulan yleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutukset, Pöyry 2020

#### Liikenne:

- Hyrylän joukkoliikenteen laatukäytävä, Maankäytön kehitys ja runkoyhteyden toteutusvaihtoehdot yleiskaavan tavoitevuoden 2040 jälkeen, Sitowise 2020
- Tuusulan pyöräliikenteen edistämissuunnitelma, Sitowise 2018

#### Yleissuunnitelmat:

- Anttilan rannan yleissuunnitelma 2004
- Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021
- Hyrylän urheilukeskuksen kehittämiskysely 2015
- Tuusulanjärven rantojen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Sweco 2021

#### Muut suunnitelmat ja selvitykset:

- Ylijäämämaiden vastaanottoalueen etsintä Etelä- ja Keski-Tuusulan alueelta, FCG 2014
- Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, Tuusulan kunta 2014
- Hyrylän liikekeskustan arviointi, Ramboll 2016
- Tuusulan kunnan kaupan palveluverkkoselvitys, Ramboll 2018
- Tuusulan yleiskaava 2040, maisemaselvitys, FCG 2011
- Kuntien yhteinen reittien kehittämiselvitys, Järvenpään kaupunki, Keravan kaupunki, Sipoon kunta, Tuusulan kunta, Sweco 2021

## Suunnittelijoiden yhteystiedot

### Asemakaavan valmistelu

Kaisa Vahlberg, *kaavasunnittelija*, p. 040 314 3512,  
[kaisa.vahlberg@tuusula.fi](mailto:kaisa.vahlberg@tuusula.fi),  
Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula

### Kaavoituspäällikkö

Anne Olkkola, arkkitehti, p. 040 314 2014  
**Tuusulan kunta, PL 60 (Autoasemankatu 2), 04301 Tuusula**

### Liikenne, kunnallistekniikka

Tomi Hurme, insinööri, p. 040 314 3568,  
[tomi.hurme@tuusula.fi](mailto:tomi.hurme@tuusula.fi)

## Kaavoituksen eteneminen

