

M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos

M5 Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

2.6.2026, päivitetty / uppdaterad 2.6.2026

Asia / Ärende 375/2026



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller information om syftet med detaljplanen, planläggningens förlopp och i vilka skeden man kan påverka planläggningen. Programmet kompletteras efter behov allteftersom planprocessen fortskrider.

Suunnittelualue

M5 Danielsbackan asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Söderkullan kunnanosakeskusken länsipuolella Uuden Porvoontien ja Massbyntien risteyksen luoteispuolella. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1-1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 46 ha. Asemakaava koskee kiinteistöjä 7753-419-4-34, 753-419-4-858, 753-419-4-1931, 753-429-1-58, 753-419-4-377, 53-419-2-69, 753-419-4-748, 753-429-1-52, 753-419-4-1804 ja 753-895-2-9.



Kaavamuuotosalueen sijainti maastokartalla.
Planändringsområdets läge på topografisk kartan.

Planeringsområde

Planeringsområdet för detaljplanen M5 Danielsbacka är beläget väster om kommunals centrumet Söderkulla, nordväst om korsningen mellan Nya Borgåvägen och Massbyvägen. Avståndet till Söderkulla centrum är cirka 1–1,5 km. Områdets totala areal uppgår till cirka 46 ha. Detaljplanen omfattar fastigheterna 7753-419-4-34, 753-419-4-858, 753-419-4-1931, 753-429-1-58, 753-419-4-377, 53-419-2-69, 753-419-4-748, 753-429-1-52, 753-419-4-1804 och 753-895-2-9.

Suunnittelualueen lähtökohdat

Suunnittelualue on pääosin raketamaton metsä- ja kallioaluetta. Valtaosa alueen metsästä on hakattu joitakin vuosia sitten ja istutettu uudestaan. Suunnittelualue rajautuu idässä Massbyntiehen, Ingman Groupin kiinteistöön ja olemassaolevaan pientaloasutukseen ja lännessä Karhukiventiehen ja olemassaolevaan pientaloasutukseen. Alueella risteilee runsaasti ratsastuspolkuja. Kunnallinen vesi- ja viemäriverkko ulottuu suunnittelualueen reunaan Danielsbackantien tuntumassa.

Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin on 0-1 km. Suunnittelualueen rajasta on lyhyimmillään noin 500 m matka Arla Oy:n tehdasalueeseen.

Utgångspunkter för planeringen

Planeringsområdet är till största delen obebyggt skogs- och bergsområde. Merparten av skogen har avverkats för några år sedan och planterats på nytt. I öster gränsar planeringsområdet till Massbyvägen, fastigheten för Ingman Group och befintlig småhusbebyggelse, och i väster till Björnstensvägen och befintlig småhusbebyggelse. Rikligt med ridvägar korsar området. Det kommunala vatten- och avloppsnätet sträcker sig till planeringsområdets kant nära Danielsbackavägen.

Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 0–1 km. Från planeringsområdets gräns är avståndet till Arla Ab:s fabriksområde som kortast ca 500 m.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyö kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2025-2027.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman merkittävästä kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle osoitetaan alustavien arvioiden mukaan noin 150 uutta omakotitonttia tai pientalon rakennuspaikkaa.

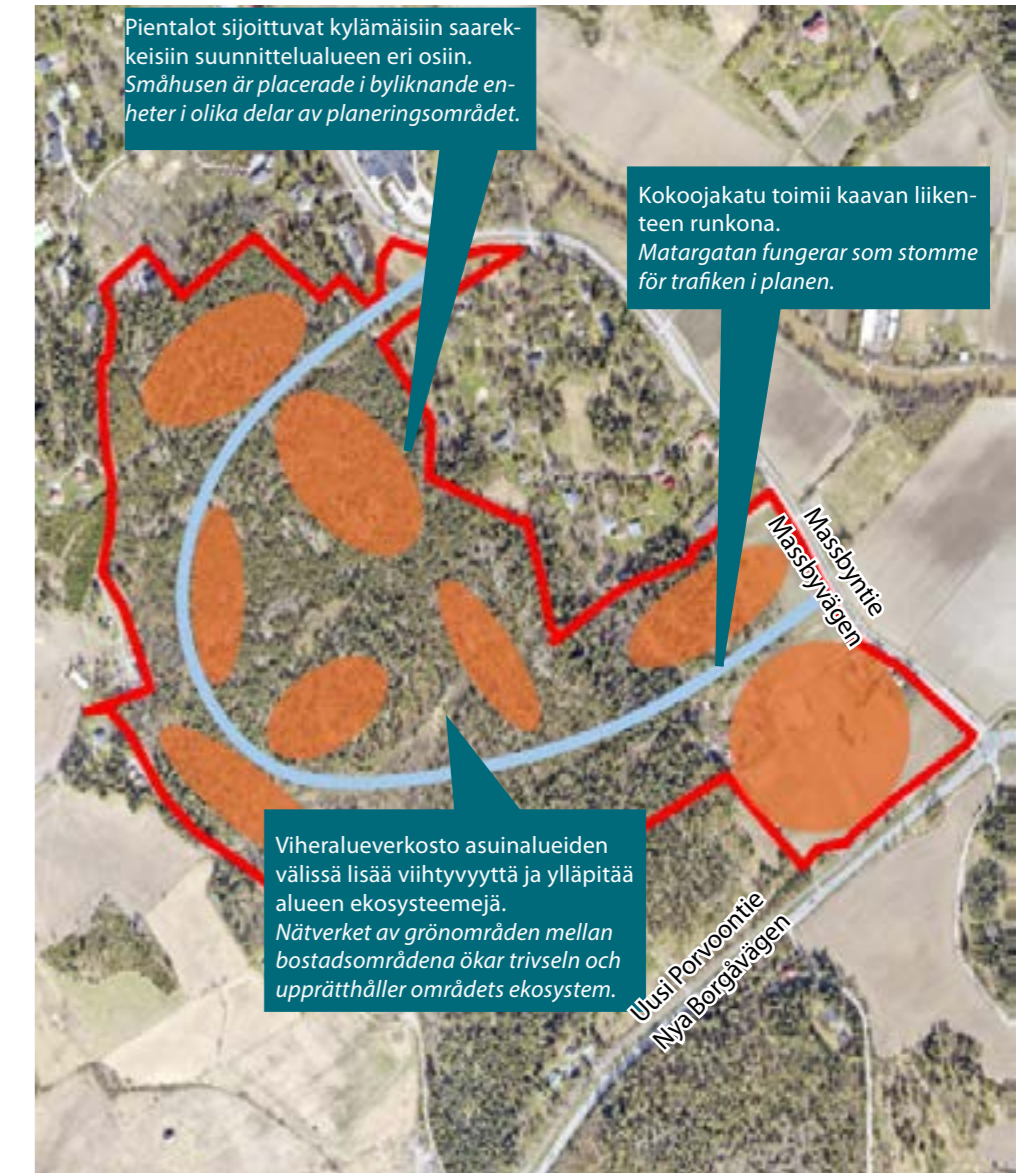
Asemakaavan laadullisena tavoitteena on luoda Danielsbackan alueelle toimiva, viihtyisä ja pitkän aikavälin tarpeet huomioiva rakennettu ympäristö, joka tukeutuu alueen maisemallisiin ominaispiirteisiin, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä kestäväen kehityksen periaatteisiin.

Detaljplanens syfte och mål

Planeringsarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2025–2027.

Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av de viktigaste utvidgningsområdena i Söderkulla och ska utvecklas som ett småhusdominerat bostadsområde. För det icke detaljplanerade området kommer att få enligt preliminära uppskattningar ca 150 nya egna hemstomter eller byggplatser för småhus.

Det kvalitativa målet med detaljplanen är att skapa en byggd miljö som fungerar i Danielsbackaområdet, tar hänsyn till behoven på lång sikt och som stöder sig på de landskapsliga särdragen, den befintliga samhällsstrukturen samt principerna om hållbar utveckling.



Kaavan alustavat tavoitteet.
Planens preliminära mål.

Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset alueidenkäyttölain edellyttämällä tavalla (AKL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttöta-voitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien analysointiin.

Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som lagen om områdesanvändning förutsätter (OAL, 9 § och MBF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av planerna som utarbetas.

Selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Massbyn asemakaavan luontoselvitys, Enviro 2018
- MT 170 – MT 11679 Massbyntie liikennetarkastelu, Destia 2024
- Danielsbackan asemakaavan suunnittelualueen arkeologinen inventointi, Mikroliitti 2019
- Sipoon Massbyn alueen kartoitus maatutkauksella, Geosto 2019
- Massbyn pohjatukimukset, Ramboll 2019
- Massbyn Danielsbackan maisemaselvitys, Sipoon kunta 2020
- Massbyn asemakaavan hulevesiselvitys ja -suunnitelma, AFRY 2020
- Massbyn Danielsbackan liikenneluvitus, Promethor 2025

Utredningar

Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Naturutredning, för Massby detaljplan, Enviro 2018
- Trafikstudie för MT 170 – MT 11679 (Massbyvägen), Destia 2024
- Arkeologisk inventering inom detaljplaneområdet för Danielsbacka, Mikroliitti 2019
- Kartläggning av Massby området i Sibbo med markradar, Geosto 2019
- Massby geoteknisk undersökning, Ramboll 2019
- Landskapsutredning för Daniesbacka, Sibbo kommun 2020
- Dagvattenutredning och dagvattenplan för detaljplanen i Massby, AFRY 2020
- Trafikbullerutredning för Massby Danielsbacka, Promethor 2025

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Väylävirasto, Helsingin seudun liikenne, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä ja Sipoon Vesi -liikelaitos

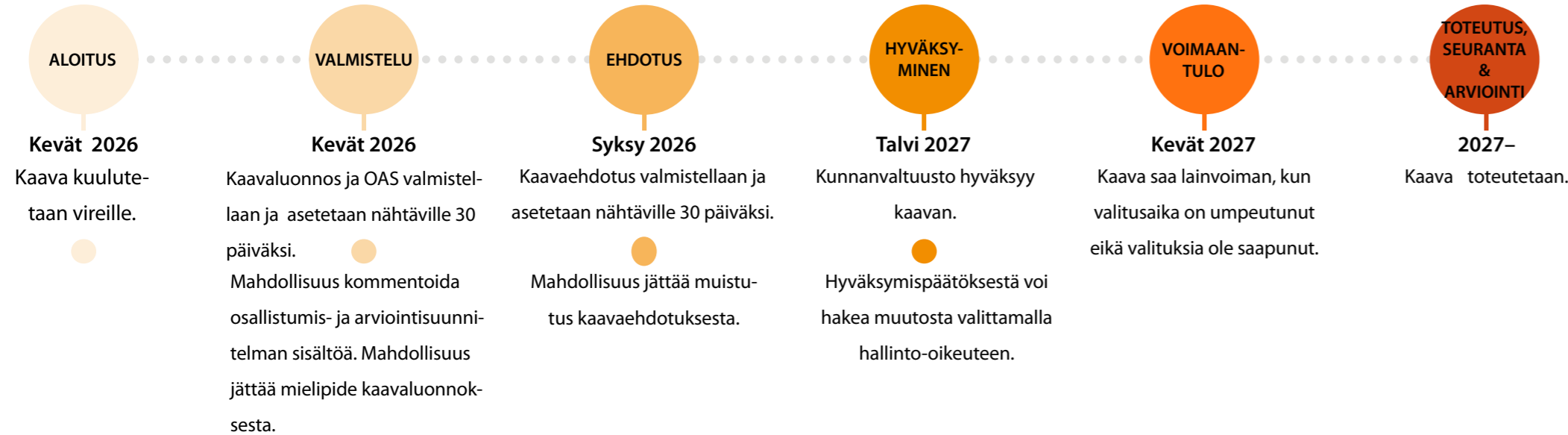
Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som huvudsakliga fastighetsägare
- Föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå museum, Trafikledsverket, Helsingforsregionens trafik, Kervo Energi/Sibbo Energi, Samkommunen Mellersta Nylands Vatten och affärsverket Sibbo Vatten

Alustava aikataulu



Preliminär tidtabell



Kaavan merkittävyys

Tämä asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä asemakaava. Se tarkoittaa, että käydään laaja vuorovaikutusprosessi ja että valtuusto hyväksyy kaavan.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet, kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipooinfo Nikkilä).

Planens relevans

Den här planen är en detaljplan med betydande verkningar. Det innebär en omfattande process för växelverkan och att fullmäktige godkänner planen.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sibboinfo Nickby.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplanarbetet ges av:

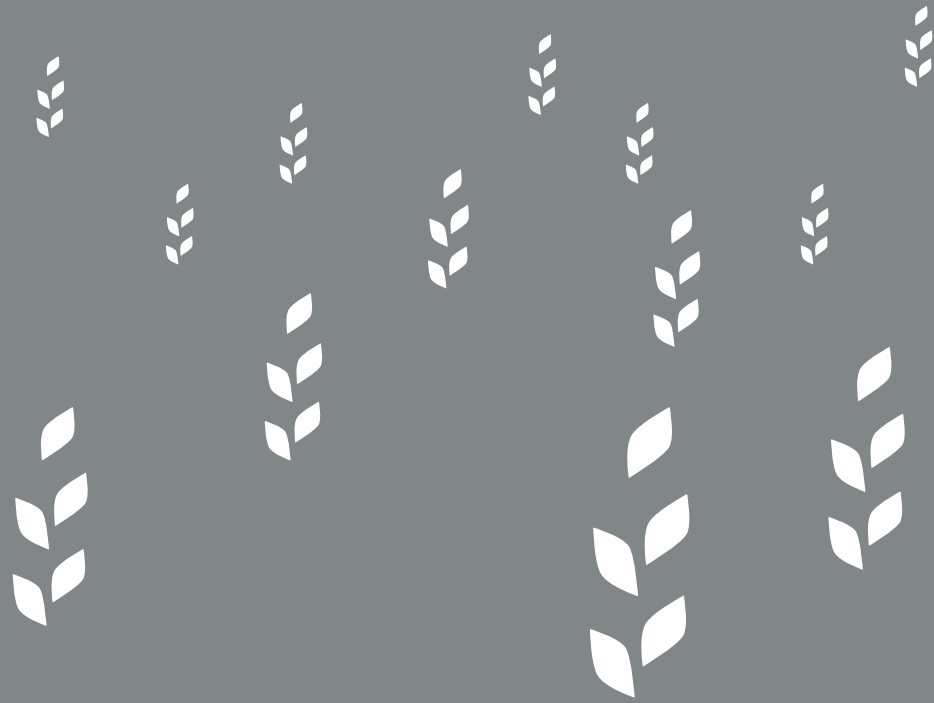
Jaakko Heikkilä
Kaavoittaja / Planläggare
040 195 4915

Dennis Söderholm
Vs. Kaavoituspäällikkö / Tf. Planläggningschef
040 141 7043
etunimi.sukunimi@sipoo.fi / fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postiosoite / Postadress:

Sipoon kunta, Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
PL 7
04131 SIPOO

Sibbo kommun, Sektor för samhälle och miljö
PB 7
04131 SIBBO



SIPOO
SIBBO