



M 5

Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto
Markanvändnings- och näringslivssektionen
2.6.2026

ASIA / ÄRENDE 375/2026

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kunnan omistuksessa olevia kiinteistöjä 753-419-4-34, 753-419-4-858, 753-419-4-1931, 753-429-1-58; osaa kunnan omistamasta kiinteistöstä 753-419-4-377; yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 753-419-2-69, 753-419-4-748, 753-429-1-52 sekä osaa yksityisessä omistuksessa olevasta kiinteistöstä 753-419-4-1804. Asemakaavalla muodostuu korttelit 24170-24197 sekä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita. Asemakaavalla kumoutuu osa korttelista 24153.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 46 ha. Noin 90 % pinta-alasta on Sipoon kunnan omistuksessa.

Tämä selostus liittyy 2.6.2026 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen on laatinut Jaakko Heikkilä M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavan kaavaselostusluonnoksen pohjalta, jonka ovat laatineet Aino Kuusimäki ja Mirva Talusén.

Kaavan laatija

Jaakko Heikkilä, kaavoittaja

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör de kommunägda fastigheterna 753-419-4-34, 753-419-4-858, 753-419-4-1931, 753-429-1-58, del av den kommunägda fastigheten 753-419-4-377; de privatägda fastigheterna 753-419-2-69, 753-419-4-748, 753-429-1-52 samt del av den privatägda fastigheten 753-419-4-1804. Genom detaljplanen bildas kvarteren 24170–24197 samt områden för närrecreation, skyddsgrönområden och gatuumråden. Genom detaljplanen upphävs en del av kvarter 24153.

Hela planeringsområdet omfattar 46 ha. Omkring 90 procent av denna areal ägs av Sibbo kommun.

Denna planbeskrivning gäller den 2.6.2026 daterade detaljplanekartan (1:1 000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi

Flygfoton i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Beskrivningen har utarbetats av Jaakko Heikkilä med utgångspunkt i utkastet till planbeskrivning av detaljplanen M3 Massby Danielsbacka, framtaget av Aino Kuusimäki och Mirva Talusén.

Planens beredare

Jaakko Heikkilä, planläggare

Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä AKL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (AKL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med OAL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (OAL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat AKL:n 52 §:ssä tarkoitetut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asema-kaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med OAL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
375/2026

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 28.5.2026
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 28.5.2026

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttö- ja elinkeinojaoston käsittely 2.6.2026
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä XX.XX.–XX.XX.XXXX
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssektionen 2.6.2026
- Planutkastet läggs fram offentligt XX.XX.–XX.XX.XXXX

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttö- ja elinkeinojaoston ja kunnanhallituksen käsittely XX.XX.–XX.XX.XXXX
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä XX.XX.–XX.XX.XXXX Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssektionen och kommunstyrelsen XX.XX.–XX.XX.XXXX
- Planförslaget läggs fram offentligt XX.XX.–XX.XX.XXXX

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttö- ja elinkeinojaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in till kommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvara sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: 24. Massby

Kiinteistöt: 753-419-4-34, 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, 753-895-2-9

Kaavan nimi: Danielsbacka

Kaavanumero: M5

1.2 Kaava-alueen sijainti

Danielsbackan suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan länsipuolella. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on 46 ha. Etäisyys Uuteen Porvoontiehen ja sen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin on 0–1 km. Suunnittelualan pohjoisrajasta on lyhyimmillään noin 0,5 km matka Arla Oy:n tehdasalueeseen.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: 24. Massby

Fastigheter: 753-419-4-34, 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, 753-895-2-9

Planens namn: Danielsbacka

Plannummer: M5

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet i Danielsbacka på västra sidan av Söderkulla i Sibbo. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 1,5 km. Områdets totala areal är 46 ha. Nya Borgåvägen och de bra kollektivtrafikförbindelserna längs den ligger på ett avstånd av 0–1 km. Från planeringsområdets norra gräns är avståndet till Arla Ab:s fabriksområde som kortast ca 0,5 km.

Suunnittelualue rajautuu idässä osin Massbyn-tiehen ja olemassa olevaan pientaloasutukseen; lännessä Karhukiventiehen ja olemassa olevaan pientaloasutukseen. Pohjoisessa alue rajautuu hevos tilaan ja pientalokiinteistöihin; etelässä Uuteen Porvoontiehen ja tontteihin Uuden Porvoontien varrella.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tavoitteena on toteuttaa laadukasta ja omaleimaista pientaloasutusta Söderkullan keskuksen laajenemisalueelle. Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen uudisrakentamista siten, että se sopeutuu ympäröivään rakennettuun ympäristöön sekä tukee alueen ympäristökuvallista jatkuvuutta. Rakentamisen tavoitteena on mittakaavaltaan, jäsentelyltään ja materiaalivalinnoiltaan kestävä ja vetovoimainen asuinalue, joka täydentää olemassa olevaa kuntarakennetta.

Asemakaavalla vastataan kunnan omakotitonttien kysyntään. Myös haja-asutuksen kasvua halutaan hillitä tarjoamalla vaihtoehtoja asemakaavoitetulta alueelta. Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista ja kaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027.

M5 Danielsbackan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on jatkaa keskeytettyä M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavaa, kuitenkin uutena asemakaavatyönä, jolla ei hallinnollisena prosessina ole yhteyttä keskeytettyyn kaavaan. Keskeytetyn asemakaavatyön selvitys-, pöytäkirja- ja muistioaineistoa käytetään nyt käynnistettävän kaavan suunnittelun tausta-aineistona ja soveltuvin osin kaavaratkaisun perusteina.

Planeringsområdet gränsar i öster till Massbyvägen och befintlig småhusbebyggelse; i väster till Björnstensvägen och befintlig småhusbebyggelse. I norr gränsar området till en hästgård och till småhusfastigheter; i söder till Nya Borgåvägen och tomter längs Nya Borgåvägen.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet är att genomföra en högklassig och särpräglad småhusbebyggelse i Söderkulla centrums utvidgningsområde. Ett mål för detaljplanen är att styra nybyggnaden så att den anpassas till den omgivande byggda miljön och stöder kontinuiteten i miljöbilden. Målet för byggandet är ett bostadsområde som är hållbart och attraktivt med hänsyn till skala, disposition och materialval, och som kompletterar den befintliga kommunstrukturen.

Med detaljplanen tillgodoses efterfrågan på egenahemstomter i kommunen. Genom att erbjuda alternativ i ett detaljplanerat område önskar man också dämpa tillväxten i glesbebyggelsen. Planeringsområdet är i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 ett av tillväxtområdena i Söderkulla och planen ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2025–2027.

Syftet med planarbetet M5 Danielsbacka, detaljplan och detaljplaneändring är att fortsätta den tidigare avbrutna planeringen av M3 Massby Danielsbacka bostadsområde i form av en ny detaljplan där den förvaltningsmässiga processen inte längre har någon koppling till M3. Utrednings-, protokoll- och promemoriaindustrierna från det avbrutna detaljplanarbetet används som bakgrundsmaterial för den nu aktuella planen och i tillämpliga delar som grund för planeringslösningen.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
1.4	Sisällysluettelo	7
1.5	Liitteet	8
2.	TIIVISTELMÄ	13
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	15
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	16
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	16
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	16
3.1.2	Luonnonympäristö	17
3.1.3	Rakennettu ympäristö	22
3.1.4	Maanomistus	25
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	25
3.2	Suunnittelutilanne	25
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	25
3.2.2	Maakuntakaava	27
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	28
3.2.5	Asemakaava	29
3.2.6	Söderkullan kaavarunko	29
3.2.7	Rakennusjärjestys	29
3.2.8	Pohjakartta	29
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	30
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	30
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	31
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1	Osalliset	32
4.3.2	Vireilletulo	32
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	32
4.4	Asemakaavan tavoitteet	33
4.4.1	Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset	33
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	33
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	36
4.4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	40

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
5.1	Kaavan rakenne	41
5.1.1	Mitoitus	41
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
5.3	Aluevaraukset	42
5.3.1	Korttelialueet	42
5.3.2	Muut alueet	43
5.4	Kaavan vaikutukset	45
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	49
5.4.3	Muut vaikutukset	52
5.5	Ympäristön häiriötekijät	52
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	53
5.7	Nimistö	53
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	54
6.3	Toteutuksen seuranta	55

1.5 Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Asemakaavakartan pienennös

Liite 3: Asemakaavan merkinnot ja määräykset

Liite 4: Luontoselvitys, Enviro 2018

Liite 5: MT 170 – MT 11679 Massbyntie liikennetarkastelu, Destia 2024

Liite 6: Arkeologinen tarkkuusinventointi, Mikroliitti 2019

Liite 7: Maatutkaluotaus, Geosto 2019

Liite 8: Maaperätutkimus, Ramboll 2019

Liite 9: Maisemaselvitys, Sipoon kunta 2020

Liite 10: Hulevesiselvitys, AFRY 2020

Liite 11: Meluselvitys, Promethor 2025

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	9
1.5	Bilagor	10
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
2.	SAMMANDRAG	13
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	15
3.	UTGÅNGSPUNKTER	16
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	16
3.1.1	En allmän beskrivning av området	16
3.1.2	Naturmiljön	17
3.1.3	Den byggda miljön	22
3.1.4	Markägoförhållanden	25
3.1.5	Avtal som berör området	25
3.2	Planeringssituationen	25
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	25
3.2.2	Landskapsplan	27
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	28
3.2.5	Detaljplan	29
3.2.6	Planstomme för Söderkulla	29
3.2.7	Byggnadsordning	29
3.2.8	Baskarta	29
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	30
4.1	Behovet av detalplanering	30
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	31
4.3	Deltagande och samarbete	32
4.3.1	Intressenter	32
4.3.2	Anhängiggörande	32
4.3.3	Deltagande och växelverkan	32
4.4	Mål för detaljplanen	33
4.4.1	Innehållskrav enligt områdesanvändningslagen	33
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	33
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	36
4.4.4	Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen	40

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	41
5.1	Planens struktur	41
5.1.1	Dimensionering	41
5.2	Uppnåendet av målen för miljös kvalitet	42
5.3	Områdesreserveringar	42
5.3.1	Kvartersområden	42
5.3.2	Övriga områden	43
5.4	Planens konsekvenser	45
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	45
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	49
5.5	Störande faktorer i miljön	52
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	52
5.7	Namn	53
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	54
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	54
6.2	Genomförande och tidsplanering	54
6.3	Uppföljning av genomförandet	55

1.5 Bilagor

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Förminskad detaljplanekarta

Bilaga 3: Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Bilaga 4: Naturutredning, Enviro 2018

Bilaga 5: Trafikstudie för MT 170 – MT 11679 (Massbyvägen), Destia 2024

Bilaga 6: Arkeologisk fördjupad inventering, Mikrolitti 2019

Bilaga 7: Markradarundersökning, Geosto 2019

Bilaga 8: Geoteknisk undersökning, Ramboll 2019

Bilaga 9: Landskapsutredning, Sibbo kommun 2020

Bilaga 10: Dagvattenutredning, AFRY 2020

Bilaga 11: Bullerutredning, Promethor 2025

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset

Massbyn asemakaavan luontoselvitys, Enviro 2018

MT 170 – MT 11679 Massbyntie liikennetarkastelu, Destia 2024

Danielsbackan asemakaavan suunnittelualueen arkeologinen inventointi, Mikroliitti 2019

Sipoon Massbyn alueen kartoitus maatutkautuksella, Geosto 2019

Massbyn pohjatukimukset, Ramboll 2019

Massbyn Danielsbackan maisemaselvitys, Sipoon kunta 2020

Massbyn asemakaavan hulevesiselvitys ja -suunnitelma, AFRY 2020

Massbyn Danielsbackan liikennemeluserveys, Promethor 2025

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som har upprättats för denna detaljplan

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 Danielsbacka, Sibbo kommun 2020

Dagvattenutredning och dagvattenplan för detaljplanen i Massby, AFRY 2020

Trafikbullerutredning för Massby Danielsbacka, Promethor 2025

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006)

KR4 Söderkullan kaavarunko (luonnos), 2026

Massbyn Danielsbackan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Destia 2024

Geologian tutkimuskeskus (GTK), Karttapalvelu

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja ominaisuudet Sipoossa (Geologian tutkimuskeskus GTK, 2016)

Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista. (Ramboll Oy, 2016)

Yleiskaavan 2050 arkeologinen inventointi, Mikroliitti 2025

Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen päivitys 2024 (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2025)

Övriga utredningar som använts som underlag för planläggningen

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006)

KR4 Planstomme för Söderkulla (utkast),

Massbyn Danielsbackan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Destia 2024

Geologiska forskningscentralen (GTK), Karttjänsten

Förekomst och egenskaper hos sura sulfatjordar i Sibbo (Geologiska forskningscentralen, GTK 2016)

Riskutredning om kemikaliers hälsoeffekter. (Ramboll Oy, 2016)

Arkeologisk inventering för Sibbo generalplan 2050, Mikroliitti 2025

Uppdateringen av Sibbo kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning 2024 (Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab 2025)



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos jatkaa hallinnollisesti itsenäisenä prosessina keskeytettyä M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavatyötä, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä 1.11–3.12.2018 ja kaavaehdotus 8.6.–9.7.2020.

M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen on kaavatyön yhteydessä haluttu tutkia Massbyntien parantamista Arla Ingmanin tehtaan suuntaan. Kunnan maanomaisuus on lisääntynyt suunnittelualan ympäristöstä siten, että suunnittelualue on laajentunut yli kaksinkertaiseksi edellisen kaavatyön suunnittelualueesta.

2.1 Olika skeden i planprocessen

M5 Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka är en administrativt självständig fortsättning på det avbrutna detaljplanearbetet M3 Detaljplan för Massby Danielsbacka bostadsområde. Planutkastet till M3 var offentligt framlagt under tiden 1.11–3.12.2018 och planförslaget under tiden 8.6–9.7.2020.

Efter framläggningen av planförslaget M3 Massby Danielsbacka bostadsområde har man i samband med planarbetet velat undersöka möjligheterna att förbättra Massbyvägen i riktning mot Arla Ingmans fabrik. Kommunens markegendom har ökat i planeringsområdets omgivning så, att området har mer än fördubblats i omfattning jämfört med planeringsområdet i det föregående planarbetet.

Koska kaavan edellisestä nähtävilläolosta on kulunut kuusi vuotta, osallisten tavoitteet kaavalle ovat mahdollisesti muuttuneet. Siksi kaavatyö on katsottu tarkoituksenmukaiseksi aloittaa alusta uudella kaavan tunnuksella ja nimellä sekä asettamalla kaavaluonnos nähtävillä muuttuneessa suunnittelutilanteessa.

Sipoon kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.5.2026 keskeyttää M3 Massbyn Danieslbackan asuinalueen asemakaavatyön ja käynnistää M5 Danielsbackan asemakaavatyön. Kaava kuulutettiin vireille uutena kaavahankkeena 28.5.2026.

Jo vuonna 2024 laajennetulle kaavan suunnittelualueelle laadittiin kunnallistekninen yleissuunnitelma ja vuonna 2025 laadittiin alueen meluselvitys. Samana vuonna 2025 Sipoon yleiskaava 2050-työn osana valmistui myös suunnittelualuetta koskeva arkeologinen selvitys, luontoselvitys sekä kulttuuriympäristö – ja rakennusperintöselvityksen päivitys.

Eftersom det har gått sex år sedan den föregående planen var framlagd, har intressenternas mål eventuellt ändrats. Det har därför ansetts ändamålsenligt att börja om med en ny planbeteckning och ett nytt namn samt att lägga fram ett utkast till plan i den aktuella planeringssituationen.

Sibbo kommunstyrelse beslutade vid sitt sammanträde den 18.5.2026 att avbryta detaljplanearbetet för M3 Massby Danielsbacka bostadsområde och inleda detaljplanearbetet för M5 Danielsbacka. Planen kungjordes anhängig som ett nytt planprojekt 28.5.2026.

Redan år 2024 utarbetades en kommunalteknisk översiktsplan för det utvidgade planeringsområdet och år 2025 gjordes en bullerutredning i området. Som en del av framtagandet av Generalplan för Sibbo 2050 färdigställdes samma år 2025 också en arkeologisk inventering, en naturinventering samt en uppdatering av kulturmiljön och byggnadsarvet.

2.2 Asemakaava

Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuudet rakentaa pientalovaltainen asuinalue Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaava-alueen rungon muodostaa alueen uusi kokoojkatu, josta erkanevien tonttikatujen varrelle suurin osa kaavan pientalorakentamisesta sijoituu.

Asumisen korttelialueille osoitetaan tontteja noin 60 omakotitalolle (AO, AO-1) sekä noin 40 tonttia yhtiömuotoisille pientaloille (A-1, AP-9), jotka voidaan myydä rakennusliikkeille tai yksityisille rakentajaryhmille ns. ryhmärakentamisperiaatteella. Lisäksi osoitetaan yleisten rakennusten korttelialue päiväkotia varten.

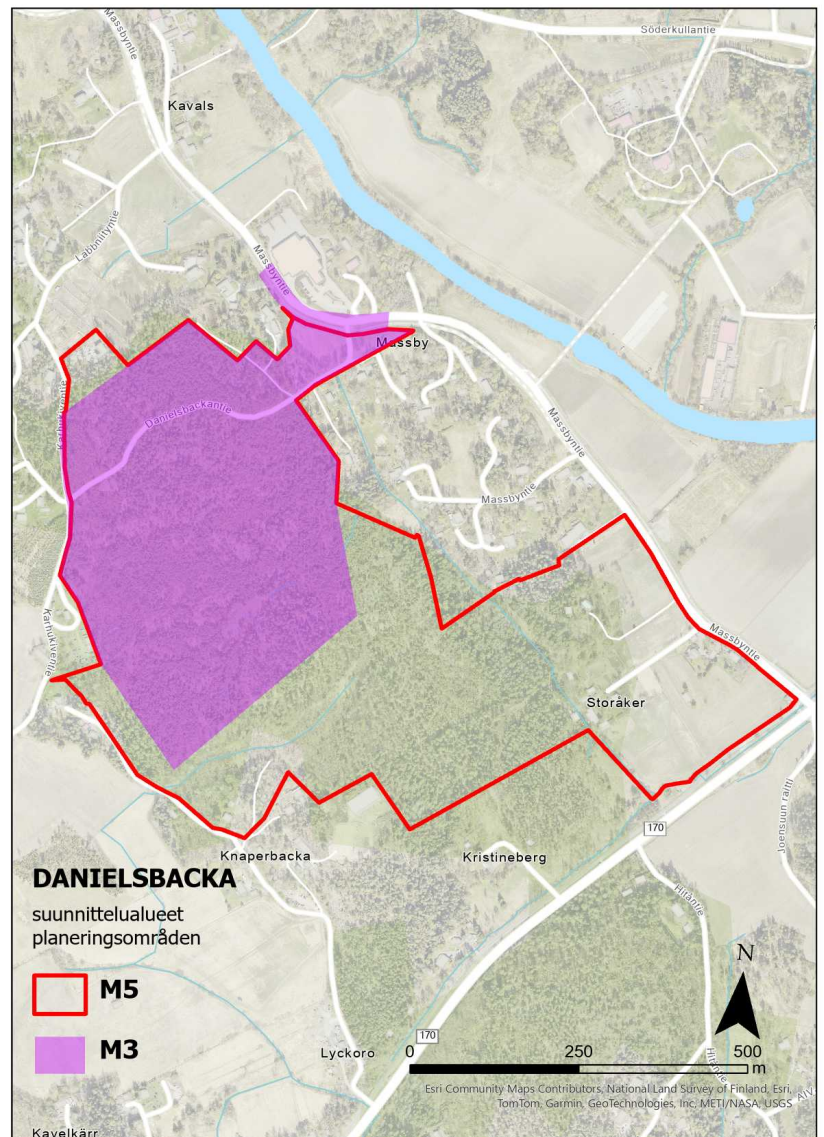
2.2 Detaljplanen

I planarbetet undersöks möjligheterna att bygga ett småhusdominerat bostadsområde i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025. Planområdets stomme utgörs av områdets nya matargata. Största delen av småhusbyggandet i planen förläggs till tomtgator som viker av från matargatan.

I kvartersområdena för bostäder anvisas tomter för ca 60 egnahemshus (AO, AO-1) samt ca 40 tomter för småhus i bolagsform (A-1, AP-9), vilka kan säljas till byggfirmor eller privata grupper av byggare enligt den s.k. principen om gruppbyggande. Dessutom anvisas ett kvartersområde för allmänna byggnader med tanke på ett daghem.

Kuva: Vanhan kaavahankkeen (M3) ja nyt suunnittelussa olevan uuden kaavahankkeen (M5) suunnittelualueen rajaukset.

Bild: Avgränsningarna för planeringsområdet för det gamla planprojektet (M3) och det nya planprojektet (M5) som nu är under planering.



3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 46 hehtaaria. Pituus on sekä etelä-pohjois- että länsi-itä-suunnassa noin 1 km. Alue on pääosin rakentamaton metsä- ja kallioaluetta, joka rajautuu idässä osin Massbyntiehen ja osin olemassa olevaan pientaloasutukseen, lännessä osin Karhukiventiehen ja osin olemassa olevaan pientaloasutukseen. Pohjoisessa alue rajautuu hevostilaan. Etelässä suunnittelualue rajautuu osin Uuteen Porvoontiehen, osin pientalotontteihin Uuden Porvoontien varressa.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet är 46 hektar stort. Längden är ungefär 1 km både i nordlig-sydlig och i västlig-sydlig riktning. Området är huvudsakligen ett obebyggt skogs- och bergsområde, som i öster gränsar till Massbyvägen och delvis till befintlig småhusbebyggelse, i väster delvis till Björnstensvägen och delvis till befintlig småhusbosättning. I norr gränsar området till en hästgård. I söder gränsar planeringsområdet delvis till Ny Borgåvägen, delvis till småhustomter längs Nya Borgåvägen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee Geologisen tutkimuskeskuksen (2026) mukaan kallioselänteellä savisten laaksojen ympäröimänä. Alueen korkein kohta sijaitsee noin 45 m merenpinnan yläpuolella Danielsbackantien eteläpuoleisella kalliolla. Rinne laskee kaava-alueen eteläreunaan kohti. Alueen matalin kohta suunnittelualueen kaakkoiskulmassa lähellä Sipoonjoen suistoa on 3 m mpy. Maanpinnan korkeuden vaihtelut suunnittelualueella ovat siis merkittävät.

Happamien sulfidimaiden esiintymisen todennäköisyyden on arvioitu olevan kaava-alueella pieni tai hyvin pieni (GTK, 2016).

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueesta on tehty luontoselvitys (Enviro 2018) asemakaavoituksen tueksi. Selvitys käsitti pesimälinnuston, kirjojerkkoperhosen, lepakoitten sekä kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden inventoimisen.

Kasvillisuus koostuu tavanomaista etelärannikon kalliometsien lajeista. Kosteat notkelmat ja pikku-suot tuovat niihin vaihtelua.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen pohjoisosa Danielsbackantien pohjoispuolella kuuluu Söderkullan I-luokan pohjavesialueeseen (0175315). Rakentamisessa on huomioitava, ettei pohjaveden korkeusasema eikä laatu pysyvästi muutu.

3.1.2 Naturmiljön

Topografi, jordmån, byggbarhet

Enligt uppgifter från Geologiska forskningscentralen (2026) ligger planeringsområdet på en bergås omgiven av leriga dalar. Områdets högsta punkt ligger på ca 45 m ö.h. på en bergskulle söder om Danielsbackavägen. Sluttningen vetter mot planeringsområdets södra kant. Områdets lägsta punkt, 3 m.ö.h., ligger i planeringsområdets sydöstra hörn nära Sibbo ås delta. Således är variationerna i markhöjden betydande inom planeringsområdet.

Det har bedömts att sannolikheten för förekomsten av sura sulfittjorvar är liten eller mycket liten i planområdet (GTK, 2016).

Flora och fauna

En naturinventering i planeringsområdet har utarbetats (Enviro 2018) som stöd för detaljplaneringen. Inventeringen omfattade det häckande fågelbeståndet, asknätfjäril, fladdermöss samt vegetationen och värdefulla naturobjekt.

Vegetationen består av för sydkusten sedvanliga arter i hållmarksskogar. De fuktiga sänkorna och små myrarna bjuder på omväxling.

Vattendrag och vattenhushållning

Norra delen av planeringsområdet norr om Danielsbackavägen hör till Söderkulla grundvattenområde (0175315) av klass I. Vid byggandet ska man ta fasta på att varken grundvattenståndet eller vattenkvaliteten får förändras permanent.

Maa- ja metsätalous

Massbyn suunnittelualue on ollut tehokkaassa metsätalousskäytössä. Alueen puusto on hakattu noin 25 vuotta sitten suurelta osalta aluetta. Näillä alueilla kasvaa nykyisin 5–10 metriä korkeaa männikköä, joka vaihtuu rinteiden alaosassa tasakorkeiseksi koivuvaltaiseksi sekametsäksi. Nuori puusto on tiheää ja sulkee maisemanäkymät. Hakkuissa on säästetty vain kallioiden lakialueiden matalia männiköitä. Kallioharjanteiden välissä olevat notkelmat ovat hakkuun yhteydessä tai jo aiemmin ojitettu.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan 2050 tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2025). Tämä selvitys päivittää Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitystä vuodelta 2006 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy Ympäristötoimisto Oy, 2006). Vanhaa selvitystä ja sen paikkatietoaineistoa sekä Porvoon museon infoportaalia (MIP) on käytetty pohjana uuden selvityksen laadinnassa.

Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Luokan 3 kohteita ei ole arvotettu tai osoitettu kartalla.

Jord- och skogsbruk

Massby planeringsområde har varit i effektivt skogsbruk. För omkring 25 år sedan avverkades en stor del av träbeståndet i området. I dessa delområden växer i dag ett 5–10 meter högt tallbestånd som i sluttningarnas nedre delar avlöses av en jämnhögt, björkdominerad blandskog. Det unga beståndet är tätt och det sluter landskapsvyerna. Vid avverkningarna har man bara sparat låga talldungar uppe på kullarna. Dalsänkorna mellan klippåsarna har dikats i samband med avverkning eller redan tidigare.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

För generalplanen 2050 lät Sibbo kommun göra en utredning om kulturmiljön och byggnadsarvet som täcker hela kommunen (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2025). Denna utredning uppdaterar Sibbo kommuns kulturmiljö- och byggnadsarvutredning från år 2006 (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006). Den gamla utredningen och dess geografiska informationsmaterial samt Borgå museums informationsportal (MIP) användes som grund för utarbetandet av den nya utredningen.

Vid inventeringen fastställdes och avgränsades de områden och objekt som bäst representerar sådana värden i kulturmiljön och byggnadsarvet vars bevarande bör säkerställas. Områdena och objekten indelades i klasserna 1–3/3. Av dessa är områden och objekt i klasserna 1 och 1–2 de mest värdefulla (eventuellt värden av landskaps- eller riksintresse). Objekt och områden i klass 2 har lokal betydelse. Objekt i klass 3 har inte värderats eller anvisats på kartan.

Inventointien mukaan osa kaava-alueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön Sipoonlahden kulttuurimaiseman alueelle. Kulttuurimaiseman alueella sijaitseva rakennuskanta on pääosin 1900-luvun loppupuoliskolta. Joensuun kartanon päärakennus ja siipirakennukset ovat 1700-luvulta. Asutus sijoittuu melko tasaisesti lahden pohjoisosan molemmille rannoille. Pellot ja niityt sijoittuvat edelleen historiallisille paikoilleen, tosin niiden pinta-ala on erityisesti alueen pohjoisosissa pienentynyt asuinalueiden rakentamisen vuoksi. Sipoonlahden kulttuurimaiseman alueella sijaitsee lähellä kaava-aluetta kolme rakennusta, jotka on arvotettu selvitysaineistossa. Rauhamäki on arvotettu luokkaan 1–2, Massbyn koulu luokkaan 1 ja Solbacka luokkaan 2.

Paikka, jossa Sipoonjoki laskee Suomenlahteen, on asutushistorialtaan vanhaa. Siksi kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan selvityksessä Söderkullan kartanon ja Massbyn viljelylaakson alueeseen. Alue on määritelty osin säilyneeksi viljely- ja kartanomaisemaksi ja sen arvotuksesta on merkintä "VAT-alueen osa, 1". Selvityksen mukaan alue on kokenut monia vaiheita: Kuninkaankartano 1500-luvulla, kartano, torppia, Stor-Massby ja Lill-Massbyn tilat 1700-luvulla, tiilitehdas 1700-luvun puolestavälistä, muuta teollisuutta 1900-luvulla, koulutustoimintaa, ym. rippeitä kartanopuistosta. Söderkullan kartanon vieressä oli nostosilta 1900-luvun alussa. Höyrylaiva Östra Skärgården liikennöi vuosien 1904-1933 aikana kartanolle saakka.

Kaava-alueen kaakkoisnurkka sijaitsee vanhan, säilyneen viljelymaiseman Knaperbacka-Kavelkärr naapurissa (arvotus 2). Se on metsien rajaama, pienten puustosaarekkeiden jäsentämä peltolaakso, jonka lävitse avautuu kaunis, pitkä näkymä. Saarekkeilla on maamerkinomaisia suuria kuusia. Metsänrajojen tuntumassa sijaitsee pientiloja.

Enligt utredningarna ligger en del av planområdet inom en kulturhistorisk miljö av riksintresse i Sibbovikens kulturlandskap. Byggnadsbeståndet i kulturlandskapet är i huvudsak från senare hälften av 1900-talet. Joensuu gårds huvudbyggnad och flyglar är från 1700-talet. Bebyggelsen är rätt så jämnt spridd utmed båda stränderna av vikens norra del. Åkrarna och ängarna är alltså jämt på sina historiska platser, men deras omfattning har minskat till följd av att man byggt bostadsområden, särskilt i områdets norra del. Inom kulturlandskapet vid Sibboviken, nära planområdet, finns det tre byggnader som har värderats i utredningsmaterialet. Rauhamäki hör till kategori 1-2, Massby skola till kategori 1 ja Solbacka till kategori 2.

Den plats där Sibbo å rinner ut i Finska viken har en lång befolkningshistoria. I utredningen avgränsas planområdet därför i norr till Söderkulla gård och odlingsdalen i Massby. Området har klassificerats som ett delvis bevarat odlings- och herrgårdsområde (med beteckningen "VAT-alueen osa, 1"). Enligt utredningen har området genomgått flera faser: Kungsgård på 1500-talet, herrgård, torp, gårdarna Stor-Massby och Lill-Massby på 1700-talet, tegelbruk från mitten av 1700-talet, annan industri på 1900-talet, utbildningsverksamhet, spår av herrgårdsparken. I början av 1900-talet fanns det en klaffbro bredvid Söderkulla gård. Ångfartyget Östra Skärgården trafikerade ända till gården mellan åren 1904 och 1933.

Det sydöstra hörnet av planområdet har det gamla, bevarade odlingslandskapet Knaperbacka - Kavelkärr som granne (klass 2). Åkerdalen har trädbevuxna öar här och där, och den kantas av skog. Genom dalen öppnar sig vackra, långa vyer. Öarna har stora granar som framträder som landmärken. Nära skogskanterna ligger små gårdsbruk.

1700-luvun lopulla alueen kaakkoispuolella oli talo, Sandbacka, jonka viereinen laakso oli osin niittyä, osin peltoa. Purolaakso jatkui avoimena niittynä etelään, Porvoontietä ei vielä ollut. Alue oli avointa kulttuurimaisemaa 1873, tiloja oli tullut Knaperbackan, Majkärrin ja Kaffelkärrin paikoille, rinteillä oli pieniä peltoja, laakson pohja oli vielä niittyä. Alueen pohjoisreunalla, metsän rajaan ja pellon kohoumiin tukeutuen, kulki tie pohjoisesta Massbystä ja edelleen etelään rannikolle asti. Pellon ylittävä tie oli hävinnyt jo 1930. Laakso oli kokonaisuudessaan raivattu pelloksi 1930. Laaksossa viljellään edelleen.

Vuoden 2025 inventoinnin mukaan kaavan suunnittelualueella sijaitsee kolme arvokkaaksi arvioitua rakennuskohdetta, joista Björkbacka sijoittuu arvoluokkaan 2 maisemallisesti arvokkaana kohteena; Storåker ja Majkärr arvoluokkaan 3 paikallisesti arvokkaina kohteina.

Björkbackan tyhjillään oleva asuinrakennus on rakennettu 1900. Se sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla Massbyn tien maisemassa, Sipoonjokeen viettävien peltojen laidalla. Kyseessä on 1½-kerroksinen satulakattoinen harvinainen rapattu rakennus, jossa on keskifrontoni julkisivussa ja edustava pihapiiri. Kuninkaankartastossa läheisyyteen merkitty torppa.

Storåkerin tontilla on maisemassa tunnusomainen maatilan pihapiiri, jossa satulakattoinen frontonilla varustettu asuinrakennus 1920-luvulta, hirsinavetta ja useita talousrakennuksia. Kiinteistö toimii nykyään hevostilana.

Majkärr on mäellä kylätien varressa sijaitseva vanha asuinpaikka, jolla on luonnonkivisokkelilla seisova satulakattoinen asuinrakennus arviolta 1900-luvun alusta, mahdollisesti osin vanhempi. Sen vanhat pariovet ovat säilyneet, peltikate on uusittu.

I slutet av 1700-talet fanns det en gård på områdets sydvästra sida, Sandbacka, och dalen intill den bestod dels av ängar, dels av åkrar. Bäckdalen fortsatte som en öppen äng söderut, då Borgåvägen inte ännu existerade. Området var ett öppet kulturlandskap 1873, gårdar hade grundats vid Knaperbacka, Majkärr och Kaffelkärr, det fanns små åkrar på slutningarna, längst nere i dalen fanns det fortfarande ängar. Längs norra kanten, stödd av skogskanten och de högre åkerpartierna, gick en väg norrifrån från Massby och vidare ända till kusten i söder. Vägen över åkrarna hade försvunnit redan 1930. Dalen i sin helhet röjdes till ett åkerområde 1930. I dalen idkas alltjämt odling.

Enligt utredningen år 2025 finns det tre byggnader som bedöms vara värdefulla och av vilka Björkbacka är i värdeklass 2 som ett landskapligt värdefullt objekt; Storåker och Majkärr är lokalt värdefulla objekt i värdeklass 3.

Det tomma bostadshuset i Björkbacka uppfördes år 1900. Det står på en synlig plats i landskapet längs Massbyvägen, vid kanten av åkrarna som vetter mot Sibbo å. Det är en sällsynt, putsad byggnad med 1½ våningar, mittfronton på fasaden och representativ gårdskrets. I Konungens kartverk har ett torp markerats i närheten.

På tomten vid Storåker ligger ett typiskt gårdsområde med ett bostadshus från 1920-talet som har ett sadeltak med fronton, en ladugård i timmer och flera ekonomibygnader. På fastigheten drivs numera en hästgård.

Majkärr är en gammal boningsplats på en kulle vid byvägen. Bostadshuset med sockel av natursten och sadeltak är uppskattningsvis från 1900-talets början – delar av huset kan vara ännu äldre. De gamla parörrarna är bevarade, plåttaket har förnyats.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä. Sipoon yleiskaava 2050:n arkeologisessa inventoinnissa on tutkittu yksi mahdollinen muinaisjäänös, mutta sen muinaisjäänösstatusta ei ole voinut vahvistaa ennen tarkempia tutkimuksia. Kyseessä on Samuel Broteruksen vuoden 1699 kartalla olevien peltokuvioiden ja nimistön (Lill Skattåker, Stor Skattåker) perusteella tonttimaaksi sopiva paikka suunnittelualueen kaakkoiskulmassa. Inventoinnin (Mikrolitti 2025) perusteella alueelta ei havaittu mitään muinaisjäänökseen viittaavaa.

Sipoonjoen Natura-alue

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai perustettuja luonnonsuojelualueita. Suunnittelualueen itäisimmästä pisteestä on kuitenkin matkaa Sipoonjoen Natura-alueeseen noin 170 metriä.

Sipoonjoki on liitetty Natura-verkostoon siinä esiintyvien arvokkaiden luontotyyppien ja alkuperäisen meritaimenkannan suojelemiseksi. Sipoonjoen Natura-alue koostuu pääuomasta ja kahdesta sivujoesta. Sipoonjoen Natura-alue on perustettu suojelemaan sillä esiintyviä luontodirektiivin luontotyyppisiä ja luontodirektiivin liitteen II lajeja. Sipoonjoen Natura-alue sisältää vain vesialueita, joten sen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Joen vesi on runsasravinteista ja savisameaa ja suurin osa siihen kohdistuvasta kuormituksesta on hajakuormitusta. Sipoonlahti, johon joki laskee, on rehevöitynyt. Sipoonjoen Natura-alueen suojelutavoitteena on säilyttää varsin luonnontilaiset jokiosuudet hydrologialtaan sekä veden- ja pohjanlaadultaan sellaisina, etteivät alueen suojeluarvot vaarannu. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota meritaimenen suojeluun. Sipoonjoella on myös maisemallisia arvoja.

Man känner inte till fasta fornlämningar i planeringsområdet. I den arkeologiska inventeringen inför Generalplan för Sibbo 2050 har en potentiell fornlämning undersökts, men dess status har inte kunnat fastställas före närmare undersökningar. Det är en plats i sydöstra hörnet av planeringsområdet som utifrån åkerfigurerna och namnen (Lill Skattåker, Stor Skattåker) på Samuel Broterus karta från 1699 vore lämplig som tomtmark. Vid inventeringen (Mikrolit 2025) sågs inga tecken på en fornlämning.

Natura-området Sibbo å

I planeringsområdet eller dess näromgivning finns det inga objekt som hör till naturskyddsprogram och inte heller några inrättade naturskyddsområden. Från den östligaste punkten av planeringsområdet är avståndet till Natura-området Sibbo å ca 170 meter.

Sibbo å har anslutits till Natura-nätverket för att de värdefulla naturtyperna och det ursprungliga beståndet av havsöring ska kunna skyddas. Natura-området vid Sibbo å består av huvudfåran och två biflöder. Området har inrättats för att skydda naturtyper enligt habitatdirektivet och arter i bilaga II till habitatdirektivet. I Natura-området vid Sibbo å ingår bara vattenområden, och därmed ska de skyddsrelaterade målen verkställas med stöd av vattenlagen. Vattnet i ån är rikt på näring och lergrumligt. Största delen av belastningen på vattnet är diffus belastning. Ån rinner ut i den eutrofierade Sibboviken. Skydds målet för Natura-området är att med hänsyn till hydrologi samt vatten- och bottenkvaliteten bevara de tämligen naturliga avsnitten av ån i ett sådant tillstånd att skyddsvärdena i området inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av öring. Sibbo å har också landskapsmässiga värden.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alue on toistaiseksi suurimmalta osin rakentumaton metsämaata noin 1-1,5 km etäisyydellä Söderkullan keskustasta.

Asuminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on kolme kiinteistöä, joilla on asuttu omakotitalo. Kaavan suunnittelualueen ympäristössä on maaseutumaista asutusta.

Palvelut , työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueen lähimmät päivittäistavarakaupat, apteekki ja kirjasto sijaitsevat Söderkullan keskustassa.

Lähimmät koulut, Sipoonlahden koulu ja Söderkulla skola, sijaitsevat noin 2–3 km kävelymatkan päässä alueelta. Lähimmät päiväkodit ovat Kuusin ja Joensuun tiloilla sijaitsevat yksityiset päiväkodit, joihin on alueelta kävelymatkaa lyhimmillään noin 500–1600 m.

Työpaikkoja ja teollisuutta edustaa merkittävimpana Arlan meijeri ja pääkonttori suunnittelualueen pohjoispuolella. Massbyntien varressa sijaitsee lisäksi Ingmanin vanha meijeri, josta löytyy myös yksityinen uimahalli ja kuntosali. Lisäksi jokirannassa Söderkullan kartanon vieressä sijaitsee Marinon venetehdas.

Hevosharrastuksen lisäksi alueella on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja urheiluharrastuksiin. Suunnittelualueen itäpuolella on palloilukenttä. Sipoonjoen suulla, noin kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee vapaa-aikakeskus Sibbe, jossa on kaksi jokirantaan ruopattua satama-allasta ja 300 venepaikkaa.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

Största delen av området är obebyggd skogsmark cirka 1-1,5 km från Söderkulla centrum.

Boende

Inom detaljplaneområdet och planändringsområdet finns tre fastigheter med bebodda egnahemshus. Omgivningen kring planläggningsområdet är landsbygdsliknande bebyggelse.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

De närmaste dagligvarubutikerna, ett apotek och ett bibliotek finns i Söderkulla centrum. De närmaste skolorna, Sipoonlahden koulu och Söderkulla skola, finns på promenadavstånd ca 2–3 km från området. De närmaste daghemmen är de nuvarande daghemmen vid gårdarna Kuus och Joensuu, dit avståndet som kortast är ca 500–1 600 m.

Arla mejeri och huvudkontor på norra sidan av planeringsområdet är den största aktören när det gäller arbetstillfällen och industri. Längs Massbyvägen finns dessutom Ingmans gamla mejeri, som i dag även rymmer en privat simhall med gym. Dessutom har Marino en båtfabrik på åstranden intill Söderkulla gård.

Utöver hästrelaterade verksamheter erbjuder området goda möjligheter till friluftsliv, motion och idrott. På planeringsområdets östra sida finns en bollplan. Vid Sibbo ås mynning, på ett avstånd av ca 1 km från planeringsområdet, finns fritidscentret Sibbe med två muddrade hamnbassänger och 300 båtplatser.

Virkistys

Hevostilatoiminnan lisäksi suunnittelualue lähiympäristöineen tarjoaa mahdollisuuden jokamiehenoikeudella tapahtuvaan luonnossa liikkumiseen, marjastukseen yms.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee lähellä Uutta Porvoontietä, josta on hyvät kulkuyhteydet Helsingin ja Porvoon suuntiin. Uudelle Porvoontielle kuljetaan Massbyntien kautta ja molempia pitkin liikennöi bussilinjoja.

Sekä Massbyntien että Uuden Porvoontien varressa on kaava-alueen kohdalla kevyenliikenteen väylä, jota pitkin pääsee kulkemaan mm. bussipysäkeille ja Söderkullan keskusta.

Massbyntietä pitkin liikennöi paljon raskaan liikenteen ajoneuvoja Arla Oy:n tehdasalueen läheisen sijainnin vuoksi.

Kaava-alueella kulkee kapea hiekkatie, Danielsbackantie. Danielsbackantien liittymä Massbyntielle sijaitsee mutkassa, josta näkemät ovat lyhyet etenkin etelään. Kaava-alueen metsissä kulkee polkuja, joita käytetään tällä hetkellä kävelyyn ja ratsastukseen. Myös Karhukiventiellä ratsastetaan.

Tekninen huolto

Olemassa oleva kunnallistekniikka sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella, Massbyntien varrella. Vesijohdot linjat kulkee Massbyntien vartta pitkin. Pohjoisen osan jätevedet purkautuvat nykyiseen viemäriin sijoitettuun kaivon kaava-alueen pohjoisosassa. Eteläosassa jätevedet johtuvat Uuden Porvoontien vartta kulkevaan linjaan. Asutut kiinteistöt on liitetty kunnallistekniikkaan. Sähköverkon osalta suunnittelualueen itäosassa kulkee sekä ilmajohtoja, että maa-kaapeleita (4 ja 20 kV).

Rekreation

Förutom hästgårdsverksamheten erbjuder planeringsområdet med näromgivningar möjlighet att röra sig i naturen med allemansrätten, bärplockning m.m.

Trafik

Planområdet ligger nära Nya Borgåvägen, som har utmärkta förbindelser i riktning mot Helsingfors och Borgå. Till Nya Borgåvägen åker man via Massbyvägen, och busslinjer trafikerar längs vardera.

Både Massbyvägen och Nya Borgåvägen har en cykel- och gångbana som man kan färdas längs bl.a. till busshållplatserna och Söderkulla centrum.

På Massbyvägen är den tunga trafiken livlig på grund av Arla Ab:s närbelägna fabriksområde.

I planområdet löper en smal grusväg, Danielsbackavägen. Vägen ansluter till Massbyvägen i en kurva, vilket gör att sikten är kort särskilt mot söder. I skogarna i planområdet finns det stigar som i dag används av fotgängare och ryttare. Även på Björnstensvägen färdas ryttare.

Teknisk försörjning

Den befintliga kommunaltekniken ligger öster om planeringsområdet vid Massbyvägen. En vattenledningslinjen går längs Massbyvägen. Avloppsvattnet från den norra delen släpps ut i en brunn som byggs i avloppsnätet i den norra delen av planområdet. I södra delen leds avloppsvattnet till en linje som löper längs Ny Borgåvägen. De bebodda fastigheterna är anslutna till kommunal teknik. För elnätet går både luftledning och markkablar (4 och 20 kV) i den östra delen av planeringsområdet.

Erityistoiminnat

Suunnittelualueen ympäristössä on hevostilatoimintaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Koska alueella ei myöskään ole sijainnut sellaista maankäyttöä, joka aiheuttaa riskiä maaperän pilaantumisesta, on oletettavaa, ettei alueella ole pilaantuneita maita.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Arla Oy:n meijeri. Tuotantolaitosalueelle on kaavarajasta lyhimmillään arviolta noin 560 metrin matka. Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavaa (M2) varten on tehty riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista (Ramboll, 2016). Työssä arvioitiin mahdollisten Arla Oy:n tuotantolaitosalueella tapahtuvien kemikaalionnettomuuksien keskeisiä vaikutuksia tehdasalueelle ja sen ympäristöön. Tarkastelu perustui Arla Oy:lta saatuihin lähtötietoihin. Erilaisia onnettomuustilanteita mallinnettiin ja niiden tulokset esitetään selvityksessä.

Herkkiin kohteisiin (joiksi luetaan mm. päiväkodit ja suuret urheiluhallit ja -kentät) ehdotetaan selvityksessä suojaetäisyydeksi etelän ja kaakon suuntaan 250 metriä lähimmästä tuotantolaitoksen katolla sijaitsevasta ammoniakkiputkesta tai 590 metriä ammoniakikylmälaitoksesta. Muiden kuin herkkien kohteiden (mm. pientalot) suojaetäisyydeksi ehdotetaan 70 metriä lähimmästä tuotantolaitoksen katolla sijaitsevasta ammoniakkiputkesta ja 200 metriä ammoniakikylmälaitoksesta. Suojaetäisyydet on esitetty alla kartalla. Suojaetäisyydet eivät ulotu Massbyn Danielsbackan asuinalueen kaava-alueelle asti.

Specialverksamhet

I omgivningen kring planeringsområdet drivs hästgårdsverksamhet.

Miljöskydd och störningar i miljön

Man känner inte till att det skulle finnas förorenad mark i planområdet. Eftersom det inte heller förekommit sådan markanvändning som medför risk för förorening av jordmånen kan man anta att marken inte är förorenad.

Arla Oy:s mejeri finns på planområdets norra sida. Avståndet mellan planområdets gräns och produktionsanläggningarna uppskattas till ca 560 m. För detaljplanen Massby ridcentrum (M2) gjordes en utredning om vilka hälsorisker kemikalier kan medföra (Ramboll, 2016). I arbetet utreddes hurdana centrala konsekvenser en eventuell kemikalieolycka vid Arla Oy:s produktionsområde skulle ha för fabriksområdet och dess omgivning. Granskningen grundade sig på utgångsinformation från Arla Oy. Modeller skapades för olika slags olyckor och resultaten presenteras i utredningen.

I fråga om känsliga objekt (till vilka räknas bl.a. daghem, stora idrottshallar och -planer) föreslås ett skyddsavstånd söderut och sydösterut på 250 meter från närmaste ammoniakrör på taket av en produktionsanläggning eller 590 meter från en ammoniakkyllanläggning. För andra känsliga objekt (bl.a. småhus) föreslås ett skyddsavstånd på 70 meter från närmaste ammoniakrör på taket av en produktionsanläggning och 200 meter från en ammoniakkyllanläggning. Skyddsavstånden visas på kartan nedan. Skyddsavstånden sträcker sig inte till planområdet Massby Danielsbacka bostadsområde.

Merkittävimmät melulähteet ovat Uuden Porvoontien ja Massbyntien liikenne sekä Arlan tehdasalueen tuotantotoiminta.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistöt 753-419-4-34, 753-419-4-858, 753-419-4-1931, 753-429-1-58 ovat kunnan omistuksessa, kiinteistön osa 753-419-4-377 suunnittelualueella on kunnan omistuksessa; kiinteistöt 753-419-2-69, 753-419-4-748, 753-429-1-52 ovat yksityisessä omistuksessa sekä kiinteistön osa 753-419-4-1804 suunnittelualueella on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Kunnan omistamalla kiinteistöllä oli aiemmin vuokrasopimus, jonka mukaan Immersby Jaktförening rf saa käyttää aluetta metsästyksen. Sopimus on päätynyt 2020.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat AKL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

-Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksienhyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

-Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajanalueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien

De viktigaste bullerkällorna är trafiken på Nya Borgåvägen och Massbyvägen samt produktionsverksamheten inom Arlas fabriksområde.

3.1.4 Markägoförhållanden

Fastigheterna 753-419-4-34, 753-419-4-858, 753-419-4-1931, 753-429-1-58 ägs av kommunen, del av fastigheten 753-419-4-377 ägs av kommunen; fastigheterna 753-419-2-69, 753-419-4-748, 753-429-1-52 är privatägda och del av fastigheten 753-419-4-1804 är privatägd.

3.1.5 Avtal som berör området

För en kommunägd fastighet hade man tidigare ett arrendeavtal enligt vilket Immersby Jaktförening rf fick jaga i området. Avtalet löpte ut år 2020.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i lagen om områdesanvändning, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds.

- Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukko-liikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetus-palveluiden kehittämistä.

-Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoi-mintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat jouk-koliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

-Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä il-mastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentamin-en sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

-Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilman-laadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

-Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuus-riskettä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkientoimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

-Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kult-tuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

-Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

-Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alue-iden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatku-vuudesta.

-Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

-Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrup-perna främjas.

-Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.

-Betydande nya områden för boende-, arbets-plats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.

-Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nybyggandet placeras utan-för områden med översvämningsrisk eller i områ-den där översvämningsrisken hanteras i övrigt.

-Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs.

-Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verk-samheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

-Det sörs för att den nationellt värdefulla kultur-miljön och naturarvet värden tryggas.

-Bevarandet av områden och ekologiska förbin-delser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

-Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätver-ket av grönområden består.

-Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösning-ar den förutsätter.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen laajenemisalueeksi sekä osin pohjavesialueeksi. Alueen etelälaitaan on merkitty yhdyskuntateknisen huollon ohjeellinen linjaus. Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema suunnittelualueen liepeillä on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

3.2.2 Landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 har planeringsområdet betecknats som ett utvidgningsområde för tätortsfunktioner och delvis som ett grundvattenområde. I områdets södra kant finns en beteckning för en riktgivande sträckning för samhällsteknisk försörjning. Kulturlandskapet vid Sibbo å, som ligger i utkanten av planeringsområdet, har betecknats som ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.



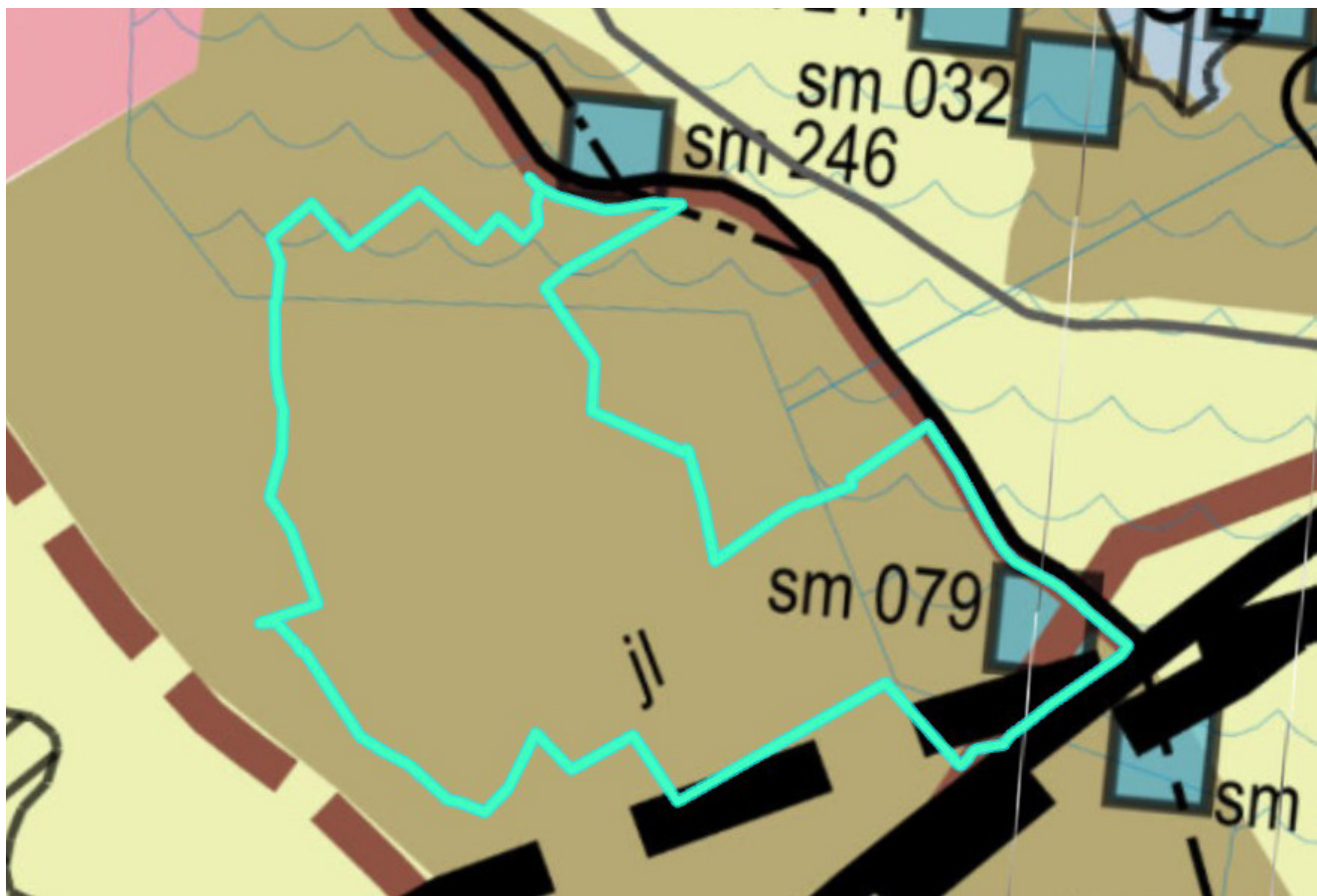
Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä ja asemakaavan suunnittelualueen rajaus.
Bild: Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner samt avgränsningen av planområdet för detaljplanen.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

SSipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojenalue (A) ja osin pohjavesialuetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualue on myös merkitty tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 23.12.2011) är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner (A) och delvis som ett grundvattenområde. Avsikten är att området ska detaljplaneras. Planeringsområdet är också betecknats som ett viktigt grundvattenområde eller ett för vattenförsörjning lämpligt område.



Kuva: Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 ja asemakaavan suunnittelualueen rajaus.

Bild: Utdrag ur Sibbo generalplan 2025 samt planområdets avgränsning för detaljplanen.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa lukuun ottamatta kiinteistöä 753-419-2-69, jolla on voimassa oleva asemakaava M1 Massbyn rakennuskaava.

Asemakaava M2 Massbyn ratsastuskeskus ja asuinalue sijoittuu tämän kaavatyön pohjoispuolelle. Asemakaava tuli voimaan 11.8.2022.

3.2.6 Söderkullan kaavarunko

Söderkullan kaavarunko on Sipoon kunnan laatima yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ohjaa alueen pitkän aikavälin kehittämistä. Kaavarunko määrittää Söderkullan taajaman kasvusuunnat, keskeiset maankäytön ratkaisut sekä liikenne- ja viherverkoston periaatteet, ja toimii asemakaavoituksen lähtökohtana ja ohjaavana suunnitelmana.

3.2.7 Rakennusjärjestys

Alueidenkäyttölaisissa sekä -maankäyttö- ja rakennusasetuksissa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.5 Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats med undantag av fastigheten 753-419-2-69, där ligger detaljplanen M1 Massby byggnadsplan som är i kraft.

Detaljplan för M2 Massby ridcentrum och egnahemsområde ligger på norra sidan av den här planen. Detaljplanen trädde i kraft 11.8.2022.

3.2.6 Planstomme för Söderkulla

Planstommen för Söderkulla är en översiktlig markanvändningsplan som utarbetats av Sibbo kommun och som styr områdets långsiktiga utveckling. Planstommen fastställer Söderkullas tillväxtriktningar, de centrala markanvändningslösningarna samt principerna för trafik- och grönstrukturen och fungerar som utgångspunkt och styrande plan för detaljplaneringen.

3.2.7 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i lagen om områdesanvändning och markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 11.12.2017 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.8 Baskarta

I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Danielsbackan alueen suunnittelulle on tarve, koska Sipoo on vuodesta toiseen nettomuuttovoittoinen kunta, jossa on kysyntää pientaloasumiselle erityisesti kunnan keskusten yhteydessä. Asemakaavoitettava alue sijaitsee Söderkullan kunnan osakeskuksen palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, joten sillä on potentiaalia kehittyä vetovoimaikseksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

4.1 Behovet av detaljplanering

Det finns ett behov för planering av Danielsbackaområdet eftersom Sibbo år efter år är en kommun med positiv nettoinflyttning, där det finns efterfrågan på småhusboende särskilt i anslutning till kommunens centrumområden. Det område som ska detaljplaneras ligger i närheten av tjänsterna i kommunalscencentret Söderkulla samt goda kollektivtrafikförbindelser, vilket ger det potential att utvecklas till ett attraktivt småhusdominerat bostadsområde.

Sipoon maapoliittisen ohjelman mukaan kunta laatii asemakaavoja ensisijaisesti omistamilleen maille. Danielsbackan suunnittelualue on merkittävän kokoinen yhtenäinen maa-alue, joka soveltuu kehitetäksi niiden tavoitteiden mukaisesti, joita kunta on strategiassa asettanut palveluille, lähiluonnolle ja kestäväälle liikkumiselle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavoitus on käynnistetty Sipoon kunnan aloitteesta osana Söderkullan alueen taajamarakenteen kehittämistä ja kunnan asuntotuotantotavoitteiden toteuttamista.

Sipoon kunta kuulutti vireille M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavan 30.8.2018. Asemakaavatyötä edistettiin aktiivisesti vuosina 2018–2020, mutta kaavaehdotuksen nähtävillä olon 8.6.–9.7.2020 jälkeen asemakaavatyö ei edistynyt.

Sipoon kunnanhallituksen (18.5.2026 § 122) päätöksellä M3:n asemakaavatyö keskeytettiin ja keskeytetyn kaavatyön lähtökohdista päätettiin aloittaa uusi asemakaavatyö M5 Danielsbacka.

Enligt Sibbos markpolitiska program utarbetar kommunen i första hand detaljplaner på mark som den själv äger. Danielsbacka planeringsområde är ett storleksmässigt betydande, sammanhängande markområde som lämpar sig för utveckling i enlighet med de mål som kommunen har fastställt i sin strategi gällande service, närnatur och hållbar mobilitet.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av Sibbo kommun som en del av utvecklingen av tätortsstrukturen i Söderkullaområdet och av verkställandet av kommunens mål för bostadsproduktionen.

Sibbo kommun kungjorde detaljplanearbetet för M3 Massby Danielsbacka bostadsområde anhängigt den 30.8.2018. Planarbetet framskred aktivt under åren 2018–2020, men efter att planförslaget varit framlagt till påseende 8.6–9.7.2020 framskred detaljplanearbetet inte.

Genom beslut av Sibbo kommunstyrelse (18.5.2026 § 122) avbröts detaljplanearbetet för M3, och det beslutades att utifrån förutsättningarna i det avbrutna planarbetet inleda ett nytt detaljplanearbete, M5 Danielsbacka.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille keväällä 2026. Kaavan vireille tulosta informoidaan kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Borgåbladet) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla SipoonInfossa sekä lisäksi Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt suunnitellaan ja täsmennetään kaavaprosessin käynnistyessä. Osallistuminen järjestetään alueidenkäyttölain mukaisesti kaavatyön eri vaiheissa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan viranomaisyhteistyö täsmenyy kaavaprosessin käynnistyessä. Viranomaisten kuuleminen järjestetään alueidenkäyttölain mukaisesti tarvittaessa.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt på våren 2026. Information om aktualiseringen av planen ges på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Borgåbladet, Sipoon Sanomat), på kommunens officiella anslagstavla vid SibbolInfo och på anslagstavlan i Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Förfarandena för deltagande och växelverkan planeras och preciseras när planprocessen inleds. Deltagande ordnas i enlighet med lagen om områdesanvändning i olika skeden av planarbetet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet kring planen preciseras när planprocessen inleds. Myndigheterna hörs efter behov i enlighet med lagen om områdesanvändning.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain (54 §) mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kuntastrategian (Kunnanvaltuusto 15.12.2025, 166 §) pääteeman 3. Kestävä kasvu, monipuolinen asuminen ja sujuva liikkuminen mukaan: "toteutamme Nikkilän, Söderkullan ja Talman keskuksissa suunnitelmallisesti monipuolisen, pientalovaltaisen asuntotarjonnan, joka mahdollistaa hyvän arjen kuntalaisten elämänkaaren eri vaiheissa."

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt område-s användningslagen

Enligt 54 § i lagen om områdesanvändning ska detaljplanen utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Enligt Sibbo kommunstrategis (Kommunfullmäktige 15.12.2025, 166 §) huvudtema 3. *Hållbar tillväxt, mångsidigt boende och smidig trafik* möjliggör vi "... byggandet av ett mångsidigt, småhusdominerat bostadsutbud i Nickby, Söderkulla och Tallmo som möjliggör en god vardag i kommuninvånarnas olika livsskeden."

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027. Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon strategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan pien- talotonttien tarjontaa. Alueen asemakaavoituksen myötä saadaan hillittyä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä vaihtoehtoja taajaman asemakaavoitetulta alueelta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen yhteyteen on merkitty viheryhteystarve.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on myös osana Sipoonjokilaakson kulttuurimasiseman maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.

Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2025–2027. Bostadsbyggandet i området motsvarar det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens strategi och i Generalplan för Sibbo 2025. Genom detaljplanen eftersträvas ett förbättrat utbud av småhustomter i kommunen. Detaljplaneringen dämpar trycket på att bygga egnahemshus i glesbygden när goda tomtalternativ står till buds i detaljplanerade tätortsområden.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I Nylands etapplandskapsplan 2 har ett behov av en grönförbindelse anvisats i anslutning till planeringsområdet. I den mer detaljerade planeringen skall man se till att en förbindelse som angetts med beteckningen bibehålls eller förverkligas på ett sätt som tryggar rekreations- och friluftsmöjligheterna, områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt samt olika arterers möjligheter att röra sig. Vid dimensioneringen av en grönförbindelse skall uppmärksamhet fästas vid förbindelsens betydelse som en del av det ekologiska nätverket samt vid samordningen av regionala och lokala rekreationsbehov, så att existerande obebyggda områden som reserverats eller lämpar sig för rekreation i mån av möjlighet reserveras för rekreation i den mer detaljerade planläggningen.

I Nylands etapplandskapsplan 2 ingår planeringsområdet också i det kulturmiljö av intresse på landskapsnivå som utgör Sibbo ådals kulturlandskap. Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfattar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer. På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

Suunnittelualan läheisyydessä virtaa Sipoonjoki, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon vesialueen osalta. Suunnittelualue on my pohjoisosiltaan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Näitten lähtökohtien takia alueen hulevesi on tavoitteena käsitellä luonnonmukaisesti, eikä alueelle tule sijoittaa toimintaa, joka aiheuttaa vaaraa Sipoonjoen ja pohjaveden suojeluarvoille. Alueen suunnittelulla tulee mahdollistaa alueen kehittäminen aktiiviseksi osaksi Söderkullan viheralueverkostoa. Etenkin Sipoonjokilaakson maisema-arvojen vuoksi alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemavaikutuksiin.

Alueen ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen asuinrakentaminen rakentamattomalle kallioiselle metsäalueelle yleiskaavan mukaisesti siten, että alue kytkeytyy ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen. Kaavalla edistetään ympäristöön sopeutuvaa asuntorakentamista Sipoon taajamarakennetta täydentävällä tavalla.

I Sibbo generalplan 2025 är planeringsområdet anvisat som område för tätortsfunktioner (A). Beteckningen anger områden för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Områdets exakta avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen anvisas byggområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudlederna, rekreations och parkområden, specialområden samt områden för kommunteknisk service. Utgångspunkten för planeringen är att skapa en vacker miljöbild. Området planeras så att det får en mångsidig miljöbild genom att olika hustyper används.

I närheten av planeringsområdet rinner Sibbo å, som beträffande vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket. De norra delarna av planeringsområdet är också ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. På grund av dessa utgångspunkter är avsikten att behandla dagvattnet på ett naturligt sätt. Sådan verksamhet som medför risker för Sibbo ås och grundvattnets skyddsvärden får inte förläggas till området. Planeringen av området bör göra det möjligt att utveckla området till en aktiv del av grönområdesnätet i Söderkulla. I synnerhet med tanke på landskapsvärdena i Sibbo ådal bör man vid planeringen fästa särskild uppmärksamhet vid konsekvenserna för landskapet.

Mål som grundar sig på egenskaperna i området

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusdominerat bostadsbyggande på ett obebyggt, klippigt skogsområde i enlighet med generalplanen så att området ansluter sig till den omgivande samhällsstrukturen. Med planen främjas miljöanpassad bostadsbyggande på ett sätt som kompletterar tätortsstrukturen i Sibbo.

Kaavatyön tavoitteena on sovittaa rakentaminen maastoon ja luonnonolosuhteisiin. Rakentamista ohjataan siten, että alueen kallioiset selänteet, arvokkaat metsäalueet ja luonnon ominaispiirteet säilyvät osana tulevaa asuinympäristöä. Tonttien sijoittelussa ja rakentamistavassa pyritään minimoimaan maastonmuokkauksen tarve ja säilyttämään alueen metsäinen luonne.

Tavoitteena on lisäksi muodostaa pientaloalue, jossa rakentamisen mittakaava, rakennusten sijoittelu ja pihajärjestelyt tukevat maisemallista kokonaisuutta. Alueen ympäristökuvassa ja rakentamistavassa tavoitellaan ajatonta ja kestävään ilmettä, joka nojaa klassisen arkkitehtuurin periaatteisiin, kuten selkeään mittakaavaan, harmonisiin julkisivusuhteisiin ja korkeatasoisiin materiaaleihin. Näitä tavoitteita täsmennetään kaavaehdotusvaiheessa laadittavassa rakennustapaohjeessa. Tavoitteena on pitkäikäinen ja yhtenäinen kokonaisuus, joka sopeutuu luontevasti ympäröivään maisemaan ja säilyttää arvonsa.

Kaavaratkaisussa kiinnitetään huomiota ulkoilu ja virkistysyhteyksien jatkuvuuteen sekä alueen liittymiseen laajempaan viherrakenteeseen. Asemakaavassa huomioidaan myös kestävä yhdyskuntarakenteen periaatteet, kuten kevyen liikenteen yhteydet, saavutettavuus joukkoliikenteellä, hulevesien luonnonmukainen hallinta sekä pohjaveden suojele. Hevostilatoiminta huomioidaan myös kaavaratkaisussa.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavan tavoitteet tarkentuvat kaavatyön edetessä muun muassa lähtötietojen, selvitysten sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjen perusteella.

Målet med planarbetet är att anpassa byggandet till terrängen och naturförhållandena. Byggandet styrs så att klippiga åsar, värdefulla skogsområden och naturens särdrag bevaras som en del av den framtida boendemiljön. Vid placeringen och byggandet av tomtarna strävar man efter att minimera behovet av att bearbeta terrängen och att i stället bevara områdets skogliga karaktär.

Ett mål är också att bilda ett småhusområde där byggandets skala, byggnadernas placering och gårdsarrangemangen stöder den landskapsliga helheten. När det gäller miljöbilden och byggsättet eftersträvas en tidlös och hållbar framtoning som vilar på principer inom klassisk arkitektur, såsom en tydlig skala, harmoniska fasadförhållanden och högklassiga material. Dessa mål preciseras i byggsättsanvisningarna som utarbetas i planförslagskedet. Målet är en långlivad och enhetlig helhet som sitter naturligt i landskapet och bevarar sitt värde.

I planeringslösningen fästs uppmärksamhet vid kontinuiteten i friluftsförbindelserna samt vid att området ska vara kopplat till grönsstrukturen i ett större sammanhang. I detaljplanen beaktas också principerna för en hållbar samhällsstruktur, såsom förbindelser för den lätta trafiken, tillgängligheten med kollektivtrafik, ekologisk hantering av dagvatten samt skydd av grundvattnet. I planen tas också hänsyn till verksamheten på hästgården.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Målen för planen preciseras allteftersom planarbetet fortskrider bl.a. på basis av utgångsuppgifter, utredningar samt förfaranden för deltagande och växelverkan.

M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavan kuulemisvaiheissa osalliset ovat antaneet seuraavanlaista palautetta, jota käytetään soveltuvasti M5 Massbyn Danielsbackan asemakaavan ja asemakaavan suunnittelussa:

Lähialueen asukkaiden ja muiden vuorovaikutustilaisuuksiin osallistuneiden tavoitteet:

Yleiset tavoitteet

- Kaavan vaikutukset maisemaan tulee huomioida.
- Uusi rakentaminen tulee sovittaa alueen nykyiseen rakentamistapaan.
- Merkittävimmät kukkulat tulisi säilyttää rakentamattomina.

Virkistysalueet ja reitit

- Vanha puusilta Sipoonjoen yli tulisi liittää osaksi alueen virkistysreitiverkostoa.
- Vanha Massbyn koulu olisi toivottavaa saada uudelleen käyttöön.
- Alueelle toivotaan laadukasta leikki puistoa.

Liikenneyhteydet

- Massbyntien ja Danielsbackantien risteystä on tarpeen parantaa.
- Karhukiventie toimii nykyisin vaihtoehtoisena reittinä Danielsbackantielle muun muassa hälytysajoneuvoja varten, ja tämän toimivuus tulee turvata.
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet tulisi varmistaa Söderkullaan ennen muiden lähialueiden asemakaavoittamista.

Elinkeinotoiminta ja hevoselinkeinot

- Katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuva melu voi häiritä alueella harjoitettavaa hevostoimintaa.
- Ratsastusreitit toivotaan Söderkullan kartanon suuntaan ja kartanon maille.
- Turvallisuussyistä hevosreitit tulisi ohjata erillisille reiteille erillään kävely-, pyöräily- ja hiihtoreiteistä.

I hörandeskedet av detaljplanen M3 Massby Danielsbacka bostadsområde gav intressenterna respons som i tillämpliga delar används vid planeringen av M5 Danielsbacka, detaljplan och detaljplaneändring:

Mål som lagts fram av invånare och andra som deltog på mötena för allmänheten:

Allmänna mål

- Planens konsekvenser för landskapet bör tas i beaktande.
- Nybyggnad bör anpassas till det nuvarande byggsättet i området.
- De viktigaste kullarna bör bevaras obebyggda.

Rekreatiomsområden och friluftsleder

- Gamla träbron över Sibbo å bör anslutas till nätverket av rekreationsleder.
- Det vore önskvärt att gamla skolan i Massby skulle tas i bruk på nytt.
- En lekplats av hög kvalitet önskas i området.

Trafikförbindelser

- Korsningen mellan Massbyvägen och Danielsbackavägen kräver förbättringar.
- Björnstensvägen fungerar nu som en alternativ rutt till Danielsbackavägen för bland annat utryckningsfordon, och dess funktion måste säkerställas.
- Förbindelser för gång och cykling till Söderkulla bör säkerställas innan andra närområden detaljplaneras.

Näringsverksamhet och hästrelaterade näringar

- Buller från byggandet av gator och kommunal teknik kan störa hästverksamheten i området.
- Ridvägar önskas i riktning mot Söderkulla gård och på herrgårdens marker.
- Av säkerhetsskäl bör ridvägar anvisas separat från gångvägar, cykelvägar och skidspår.

Viranomaisten asettamat tavoitteet

- Alueelle tulee tehdä arkeologinen tarkkuusinventointi.
- Danielsbackantien ja Massbyntien risteys on liiketurvallisuudeltaan ongelmallinen, ja sen parantamistarvetta on syytä tutkia kaavatyön yhteydessä.
- Kaavatyön yhteydessä tulee suunnitella sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Uuden Porvoontien suuntaan.
- Tuusulan seudun vesilaitoksen vanha vedenotamo, joka hyödyntää alueella sijaitsevaa pohjavesialuetta, on tällä hetkellä suljettu, mutta sen uudelleen käyttöönottoa saatetaan harkita. Tämän vuoksi pohjavesialueen veden määrän ja laadun turvaaminen tulee ottaa huomioon kaavoituksen ja rakentamisen edetessä.
- Pelastustoiminnan edellytysten turvaaminen on huomioitava infrastruktuurin suunnittelussa ja toteutuksessa. Lisäksi Arlan meijerin vaikutusalueeseen liittyvät turvallisuusnäkökohdat tulee ottaa huomioon, ja alue on suunniteltava toiminnallisesti osa-alueiksi siten, ettei aluepalon vaaraa synny.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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.

Kaavalla pyritään ohjaamaan alueen maankäyttöä siten, että uusi rakentaminen muodostaa selkeän ja laadukkaan kokonaisuuden, joka täydentää luontevasti ympäröivää rakennetta.

Mål som ställts av myndigheter

- En arkeologisk specialinventering bör göras i området.
- Korsningen mellan Danielsbackavägen och Massbyvägen är problematisk med hänsyn till trafiksäkerheten och det bör undersökas hur den kan förbättras.
- I samband med planarbetet bör smidiga cykel- och gångvägar planeras i riktning mot Nya Borgåvägen.
- Tusbynejdens vattenverks gamla vattentäkt, som tar vatten från det grundvattenområde som ligger inom planeringsområdet, är för närvarande stängd men kommer eventuellt att öppnas på nytt. Därför bör tryggheten av grundvattnets kvantitet och kvalitet beaktas allteftersom planläggningen och byggandet fortskrider.
- Tryggheten av förutsättningarna för räddningsverksamheten måste beaktas vid planeringen och genomförandet av infrastrukturen. Dessutom skall de säkerhetsaspekter som hänför sig till Arlas mejeris influensområde beaktas, och området ska i funktionellt hänseende planeras som delområden så det inte uppkommer någon risk för en områdesbrand.

Mål för detaljplanens kvalitet

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 landskapliga särdragen, den befintliga samhällsstrukturen samt principerna om hållbar utveckling.

Genom planen strävar man efter att styra markanvändningen i området så att det nya byggandet bildar en klar och högklassig helhet som på ett naturligt sätt kompletterar den omgivande strukturen.

Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen laatu

Rakentamisen mittakaavaa, sijoittelua ja massoitte-
lua ohjataan siten, että alueelle muodostuu yhtenäi-
nen ja tunnistettava ilme. Rakennusten sijoittamises-
sa pyritään huomioimaan maaston muodot, avoimet
näkyvät sekä alueen reunavyöhykkeet. Erityistä
huomiota kiinnitetään katu- ja piha-alueiden kau-
punkikuvalliseen laatuun.

Toimivuus ja viihtyisyys

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa selkeästi
jäsenNELTY alue, jossa liikennejärjestelyt, kulkureitit ja
piha-alueet ovat turvallisia ja helposti hahmotettavia.
Jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen kiinnitetään
erityistä huomiota. Alueen sisäiset reitit pyritään to-
teuttamaan viihtyisinä, ja piha-alueiden suunnittelua
ohjataan siten, että ne tukevat oleskelua ja sosiaalista
vuorovaikutusta.

Ympäristön ja luonnon huomioon ottaminen

Kaavaratkaisussa pyritään säilyttämään alueen ar-
vokkaat luonto- ja maisemaelementit mahdollii-
suuksien mukaan osana rakennettua ympäristöä.
Hulevesien hallinta perustuu luonnonmukaisiin rat-
kaisuihin, ja viheralueet nähdään keskeisenä osana
alueen ekologista ja viihtyisyysarvoa.

Rakentamisen laatu ja kestävyys

Asemakaavalla luodaan edellytykset laadukkaalle ja
kestävälle rakentamiselle. Rakennuspaikkojen koko,
rakennusoikeus ja määräykset ohjaavat toteutusta si-
ten, että alueelle syntyy pitkäikäinen rakennuskanta.
Rakentamisessa kannustetaan energiatehokkaisiin
ratkaisuihin sekä ympäristön kannalta kestäviin ma-
teriaalivalintoihin.

Stadsbildsmässig och landskapsmässig kvalitet

Byggverksamhetens skala, placering och volymge-
staltning styrs så att en enhetlig och identifierbar
framtoning uppkommer i området. Vid placeringen
av byggnaderna strävar man efter att beakta ter-
rängformerna, de öppna vyerna samt området
kantzoner. Särskild uppmärksamhet ägnas kvalite-
ten på stadsbilden i gatu- och gårdsområden.

Funktionalitet och trivsel

Målet med detaljplanen är att bilda ett klart dispo-
nerat område där trafikarrangemangen, passagera
och gårdsområdena är säkra och lätta att uppfatta.
Särskild uppmärksamhet ägnas åt en fungerande
gång- och cykeltrafik. Man strävar efter att genom-
föra trivsamma interna vägar och planeringen av
gårdsområdena styrs så att den stöder utevistelse
och social växelverkan.

Beaktande av miljön och naturen

I planlösningen strävar man efter att bevara om-
rådets värdefulla natur- och landskapselement i
den mån det är möjligt som en del av den byggda
miljön. Hanteringen av dagvatten grundar sig på
ekologiska lösningar, och grönområden ses som
en central del av området ekologiska värde och
trivselvärde.

Byggandets kvalitet och hållbarhet

Genom detaljplanen skapas förutsättningar för
högklassigt och hållbart byggande. Byggplatsernas
storlek, bygggrätten och byggbestämmelserna styr
genomförandet av ett långlivat byggnadsbestånd i
området. I byggandet uppmuntras till energieffek-
tiva lösningar och miljömässigt hållbara materialval.

Muut tavoitteet

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa aluetta on suunniteltu kokonaisuutena niin, että maastonmuodoiltaan vaihtelevassa suunnitteluympäristössä katuninfra, yhdyskuntatekninen huolto ja viite-suunnitelman mukainen korttelirakenne toteutuvat saumattomasti. Tavoitteena jatkosuunnittelussa on mahdollistaa yleissuunnittelun mukaisen aluerakenteen toteutuminen tarkentaen samalla suunnittelun yksityiskohtia.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavan vireilletuloon, valmisteluun, nähtäville asettamiseen, hyväksymiseen sekä muihin kaavaprosessin vaiheisiin liittyvät käsittelyt ja päätökset kirjataan asemakaavaselostukseen kaavatyön edetessä.

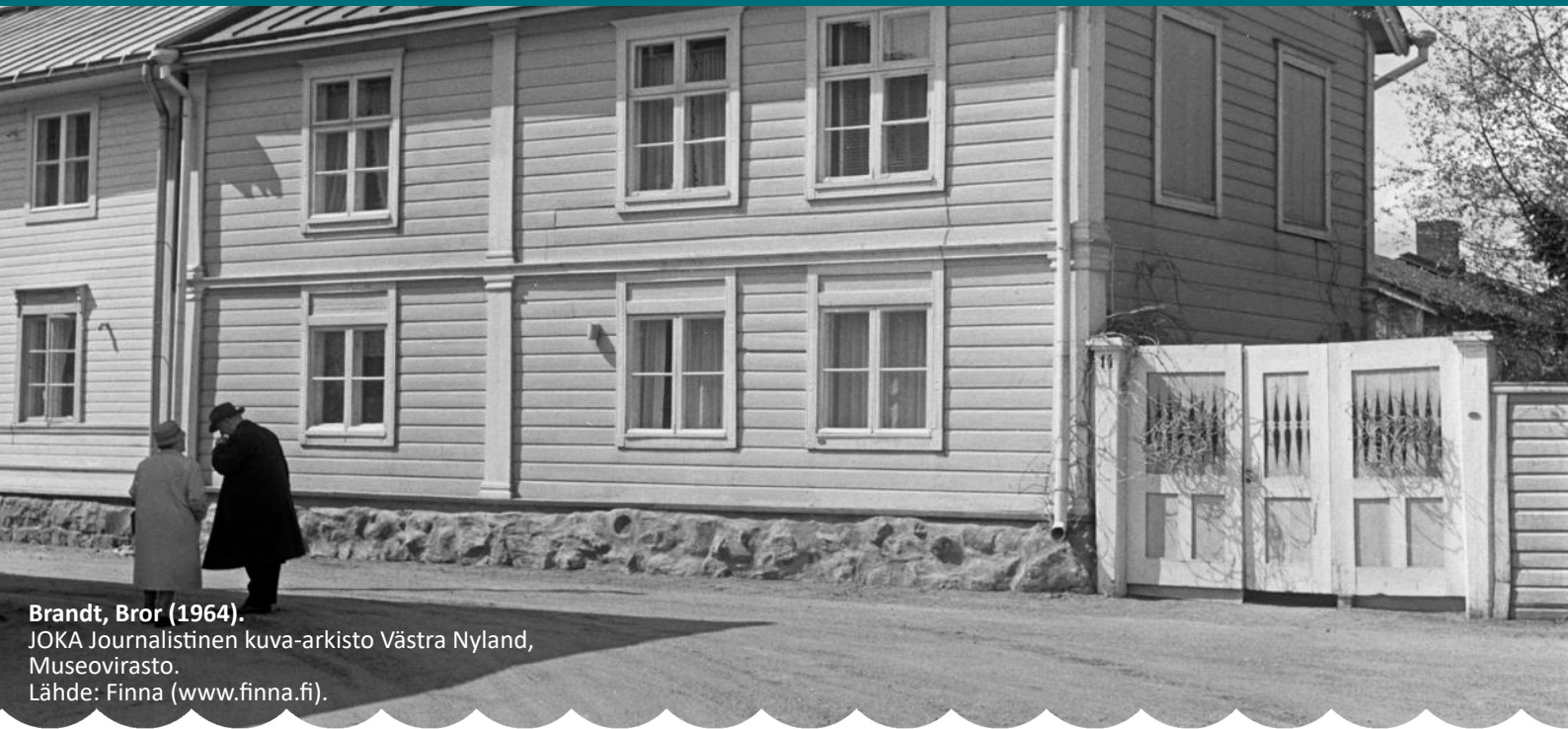
Övriga mål

I den kommunaltekniska utredningsplanen har området utformats som en helhet så att gatuinfrastrukturen, den samhällstekniska försörjningen och kvartersstrukturen enligt referensplanen fungerar ihop i den avseende terrängformerna omväxlande planeringsmiljön. Målet med den fortsatta planeringen är att göra det möjligt att genomföra en områdesstruktur som överensstämmer med utredningsplaneringen, samtidigt som man preciserar detaljerna i planeringen.

4.4.4 Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen

Behandlingar och beslut som hänför sig till anhängiggörandet av planen, beredningen, framläggandet, godkännandet och andra skeden i planprocessen dokumenteras i detaljplanebeskrivningen alltefter som planarbetet fortskrider.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



Brandt, Bror (1964).
JOKA Journalistinen kuva-arkisto Västra Nyland,
Museovirasto.
Lähde: Finna (www.finna.fi).

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava mahdollistaa maastoon sovitun luonnonläheisen ja pientalovaltaisen asuinalueen synnyn. Asemakaavassa osoitetaan noin 60 omakotitalotonttia, joiden koko, tehokkuus ja sallittu rakennusoikeus vaihtelevat. Noin 60 omakotitontilla (AO-1, AO) on yhteensä 13 000 k-m² rakennusoikeutta. Yhtiömuotoisia erillispientalotontteja (AP-9) on 25 kappaletta ja niillä on yhteensä vähintään 130 rakennuspaikkaa. Näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 500 k-m². Yhtiömuotoisia pientalotontteja on 14 kappaletta, joilla on yhteensä noin 6 500 k-m² rakennusoikeutta. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (AR) tontteja on kaksi kappaletta ja näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on yhteensä 14 400 k-m².

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett småhusdominerat, naturnära bostadsområde som anpassats efter terrängen. I detaljplanen anvisas ca 60 tomter för egnahemshus. Storleken, exploateringen och den tillåtna bygggrätten på tomterna varierar. De ca 60 egnahemstomterna (AO-1, AO) har sammanlagt 13 000 vy-m² i bygggrätt. I planen anvisas 25 tomter för fristående hus i bolagsform (AP-9) med sammanlagt minst 130 byggplatser. Deras sammanlagda bygggrätt uppgår till 20 500 vy-m². Antalet småhustomter i bolagsform är 14 och deras sammanlagda bygggrätt är ca 6 500 vy-m². Det finns två tomter i kvartersområdena för radhus och andra kopplade hus (AR) och deras sammanlagda bygggrätt är 14 400 vy-m².

Alueen päiväkodille on osoitettu paikka lähellä Massbyntietä. Sijainti on liikennevirtojen kannalta keskeinen. Yleisten alueiden tontin koko on 8879 m² ja rakennusoikeus on 1000 k-m².

Koko kaava-alueen pinta-ala on 46 ha. Alueen luonteen takia uudet asukkaat ovat todennäköisesti pääosin työikäisiä perheitä sekä ikääntyneempää väestöä. Alueelle osoitettavan Y-tontin myötä alueelle voi muodostua muutamia työpaikkoja. Lisäksi ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan kortteleissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Kestävien liikkumisen muotojen ohella alue mahdollistaa aktiivisen, luonnonläheisen ja yhteisöllisen elämäntavan kaikille; tätä tavoitetta tuetaan kaavaratkaisun tarjoamalla monipuolisella asuntotarjonnalla ja viihtyisällä kävely-ympäristöllä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Omakotitontit (AO-1, AO)

- tonttitehokkuus $e = 0,20$
- vaihtelevat tonttikoot
- kerrosluku II
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- osa sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

För ett daghem har en tomt anvisats nära Massbyvägen. Läget är centralt med tanke på trafikströmmarna. Tomten för allmänna områden är 8 879 m² och byggrätten är 1 000 vy-m².

Hela planområdet omfattar 46 ha. På grund av området karaktär kommer de nya invånarna att i huvudsak vara familjer i arbetsför ålder och äldre personer. I och med Y-tomten som anvisas i området kan ett antal arbetstillfällen uppkomma. I kvarteren tillåts dessutom privat företagsverksamhet som inte orsakar störningar för omgivningen.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Utöver olika former av hållbar mobilitet har alla möjlighet till en aktiv, naturnära och samhällstillvänd livsstil: detta mål stöds av planens mångsidiga bostadsutbud och trivsamma promenadmiljöer.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Tomter för egnahemshus (AO-1, AO)

- exploateringstal $e = 0,20$
- varierande tomtstorlekar
- våningstal II
- privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen är tillåten
- del av området ligger på ett grundvattenområde
- befintliga trädbestånd ska bevaras i den mån det är möjligt.

Yhtiömuotoiset erillispientalotontit (AP-9)

- tonttitehokkuus $e = 0,25$
- vaihtelevat tonttikoot
- kerrosluku II
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Yhtiömuotoiset pientalotontit (A-1)

- tonttitehokkuus $e = 0,25$
- vaihtelevat tonttikoot
- kerrosluku II
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua
- osa sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

- tonttitehokkuus $e = 0,63$
- Kerrosluku II $\frac{1}{2}$
- ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta on sallittua

Yleisten rakennusten korttelialue Y

- kerrosluku I

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL-4, VL)

Kaava-alueen keskiosat on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alue on tarkoitettu säilyttää metsäisenä ja sille on osoitettu ulkoilureittejä. Ratsastusreitit on merkitty kaavaluonnosvaihtoehtojen karttoihin merkinnällä ratsp. Suoalueen virkistysreitti sopii tasaisuutensa vuoksi esteettömän virkistysreitin rakentamiseen. Aluetta voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyssä. Alueen maastonmuotoja voidaan muokata sijoittamalla alueelle esim. ylijäämämassoja.

Tomter för fristående hus i bolagsform (AP-9)

- exploateringstal $e = 0,25$
- varierande tomtstorlekar
- våningstal II
- privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen är tillåten
- befintliga trädbestånd ska bevaras i den mån det är möjligt.

Tomter för småhus i bolagsform (A-1)

- exploateringstal $e = 0,25$
- varierande tomtstorlekar
- våningstal II
- privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen är tillåten
- del av området ligger på ett grundvattenområde
- befintliga trädbestånd ska bevaras i den mån det är möjligt.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR)

- exploateringstal $e = 0,63$
- våningstal II $\frac{1}{2}$
- privat företagsverksamhet som inte stör omgivningen är tillåten

Kvartersområde för allmänna byggnader Y

- våningstal I

5.3.2 Övriga områden

Område för närrekreation VL-4

De mittersta delarna av planområdet har anvisats för närrekreation. Området bevaras som en skog och friluftsleder anvisas i det. Ridrutterna anges i de alternativa planutkasten med beteckningen ratsp. Rekreatjonsrutten på myren lämpar sig p.g.a. sin flackhet för byggande av en hinderlös rekreatjonsrutt. Området kan också utnyttjas för behandling av dagvatten. I detta område kan terrängformerna bearbetas t.ex. genom att placera överflödiga jordmassor i området.

Suojelumerkintä (luo-5)

Luontoselvityksen suositusten mukaisesti arvokkaiksi luontokohteiksi arvioidut suoalueet lähimetsineen on säilytetty kaavassa viheralueina ja ne on merkitty luo-5-merkinnällä. Alueella sijaitsee metsälain tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä. Alueen hoidosta ja käytöstä on laadittava erillinen suunnitelma. Metsää tulee hoitaa ja käyttää siten, että turvataan yleiset edellytykset biologisen monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilymiselle sekä alueen turvalliselle virkistyskäytölle.

Pumppaamoa varten varattu alue (ET-2)

Alueella saa rakentaa enintään 20 m²:n kokoisen pumppaamorakennuksen.

Suojaviheralue (EV-2)

Alue on puskurina Massbyntien ja Uuden Porvoontien risteysalueen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen välillä. Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella. Alueelle tulee täydennysistuttaa suojametsä lehti- ja havupuista. Suojametsä tulee pitää hoito- ja uudistustoimenpiteillä elinvoimaisena niin, että sen suojamerkitys säilyy.

Vesialue (W)

Skyddsbezeichnung luo-5

I enlighet med rekommendationerna i naturinventeringen har de myrområden som klassificerades som värdefulla och skogarna kring dem bevarats som grönområden med beteckningen luo-5. I området finns en värdefull livsmiljö som avses i skogslagen. En särskild plan ska utarbetas för skötseln och användningen av området. Skogen ska vårdas och användas så att man säkerställer de allmänna förutsättningarna för bevarandet av de livsmiljöer som är viktiga med hänsyn till den biologiska mångfalden och för ett tryggt rekreatjonsbruk.

Område reserverat för pumpstation (ET-2)

Ett pumphus på högst 20 m² får byggas på området.

Skyddsgrönområde EV-2

Området är en buffert mellan korsningsområdet vid Massbyvägen/Nya Borgåvägen och kvartersområdet för radhus och andra kopplade bostadshus. Åtgärder för landskapsanpassning är tillåtna. Löv- och barrträd ska planteras för att komplettera den skyddande skogen. Skyddsskogen ska genom skötsel- och förnyelseåtgärder hållas livskraftig så att dess skydds betydelse bevaras.

Vattenområde W

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taamamakuva

Kaavalla on huomattava vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, koska kyseessä on pääosin rakentamaton alue. Suunniteltu rakentaminen täydentää Söderkullan läntistä taajamarakennetta, koska uusi rakentaminen sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen kylkeen rakentamattomalle ja liikenteellisesti hyvin saavutettavissa olevalle alueelle sekä kunnallisteknisen verkoston reuna-alueelle.

Rakentamisen paikat ohjataan rinteiden myötäisesti tai muutoin maisemaan sopiviksi. Maastonmuotojen salliessa rakennusaloja on pyritty sijoittamaan siten, että talot kehystävät katujen reunoja. Rakentamisen paikat pyritään keskittämään siten, että suuri osa pihasta voidaan säilyttää luonnonmukaisena. Asemakaavan mukaisen rakentamisen myötä syntyy ilmeikästä, topografialtaan vaihtelevaa pientalopainotteista asuinaluetta. Rakentamistapa on perinteinen, ajaton ja puutalovaltainen. Talojen väriyksessä ohjataan lämpimiin väreihin.

Asuminen

Kaavan toteutuessa alueelle tulee pientaloasuntoja noin 1000 asukkaalle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavamääräykset sallivat kortteleissa yritystoiminnan, joka ei häiritse ympäristöä. Ratsastusreitit ja alueelle sijoittamalla tuetaan lähialueen tallien toimintaa.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planen har betydande konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom den i huvudsak handlar om ett obebyggt område. Det planerade byggandet kompletterar den västra tätortsstrukturen i Söderkulla, eftersom de nya byggnaderna anvisas strax intill den befintliga samhällsstrukturen på ett obebyggt och trafikmässigt lättillgängligt område samt i utkanten av det kommunaltekniska nätet.

Byggplatserna styrs i hög så att de följer sluttningarna eller passar bra in i landskapet. Om terrängformerna så tillåter har man strävat efter att placera byggnadsytorna så att husen ramar in gatorna. Byggplatserna koncentreras så att en stor del av gårdsplanen kan bevaras i naturligt tillstånd. När detaljplanen byggs uppkommer ett småhusdominerat bostadsområde med varierande topografi och livfull framtoning. Byggsättet är traditionellt, tidlöst och trähusdominerat. Färgsättningen av husen styrs mot varma nyanser.

Boende

När planen genomförs uppkommer småhusbostäder för cirka 1 000 invånare.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Detaljplanens bestämmelser tillåter företagsverksamhet i kvarteren under förutsättning att den inte stör omgivningen. Ridvägar anvisas som stöd för verksamheten i de närliggande stallen.

Kaavan mahdollistama väestömäärä lisää päiväkotija koulupalveluiden kysyntää alueella. Kaava-alueelle on osoitettu korttelialue yleisiä rakennuksia varten. Mikäli paikalle saadaan toteutettua päiväkoti, voidaan kasvavaan kysyntään vastata alueen sisäisesti. Ympäristöä häiritsemätön yksityinen yritystoiminta sallitaan kortteleissa.

Virkistys

Alueelle luonnosvaihtoehtoissa suunnitellut uudet virkistysreitit parantavat huomattavasti suunnittelalueen ja Söderkullan virkistysreittien verkostoa. Suoalueen ympäristöön suunnitellusta virkistysreitistä on maastonmuotojensa puolesta mahdollista toteuttaa esteetön ulkoilureitti. Alueelle suunnitellut ratsastusreitit ovat ensimmäiset asemakaavassa osoitetut ratsastusreitit Sipoossa.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Uuden Porvoontien bussipysäkeistä (kävelyetäisyys lähtöpisteestä ja pysäkistä riippuen n. 50-1000 m). Lisäksi Massbyntietä kulkevien bussien pysäkeille kertyy kävelymatkaa noin 100-1000 m lähtöpisteestä riippuen. Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvasta henkilöautoliikenteestä koituu paikallisia vaikutuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Den folkmängd som planen möjliggör ökar efterfrågan på daghems- och skoltjänster i området. Ett kvartersområde har anvisats för allmänna byggnader. Om ett daghem genomförs kommer det att svara internt på det växande behovet av daghemsplatser. I kvarteren tillåts privat företagsverksamhet som inte orsakar störningar för omgivningen.

Rekreation

De nya friluftsleder som planerats i utkastalternativen förbättrar avsevärt det befintliga nätverket av rekreationsleder i planeringsområdet och i Söderkulla. Friluftsleden vid myrområdet kan med hänsyn till terrängformerna genomföras som en tillgänglig friluftsled. De planerade ridvägarna är de första ridvägarna som anvisats i en detaljplan i Sibbo.

Trafik

Planområdet ligger på promenadavstånd från busshållplatserna vid Nya Borgåvägen (avstånd ca 50–1 000 beroende på hållplats och var man startar). Till busshållplatserna på Massbyvägen är avståndet ca 100–1 000 m. Den personbilstrafik som föranleds av byggande enligt planen har lokala konsekvenser.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Planens konsekvenser för den byggda kulturmiljö och fornminnena kommer att bedömas närmare i förslagsskedet.

Tekninen huolto

Nykyiset ainoat mahdolliset jäteveden ja vesijohdon liityntäpisteet sijaitsevat Massbyntien reunalla kaava-alueen pohjois- ja itäpuolella. Kohdassa on jätevesiviemäri ja DN110 -kokoinen vesijohto. Jäteveden purkupisteeksi valittiin EV-alueen itäpuoleinen putkilinja, sekä Massbyntien ja Danielsbackantien tuleva itäinen liittymä. Putkilinja katkaistaan, ja linjan väliin lisätään uusi kaivo. Uusi putki liitetään em. kaivoon.

Koko alueen jätevedet kerätään viettoviemäreillä ja osittain alueen eteläosalla Danielsbackantielle sijoitettavan jätevesipumppaamon kautta liityntäpisteeseen. Danielsbackantien vasemmalle puolelle sijoitetaan maanpäällinen palovesiasema. Palovesiaseman tulee olla tuotoltaan riittävä, vähintään 35–40 l/s ja varustettu pelastuslaitokselle sopivin liittimin. Palovesiaseman paikasta on oltu yhteydessä Itä-Uudenmaan pelastuslaitokseen, ja sijainti on päätetty yhteistyössä heidän kanssaan. Toisen palovesiaseman tarpeellisuus selvitetään jatkosuunnittelussa.

Kaukolämpö- ja maakaasuverkot eivät ulotu suunnittelualueelle. Pohjavesialueilla lämmitysjärjestelmiksi soveltuvat esimerkiksi ilmavesilämpöpumput, poistoilmalämpöpumput, sähkölämmitys ja erilaiset puulämmitysjärjestelmät. On huomioitava, että Etelä-Suomen aluehallintovirasto ei ole viime vuosina myöntänyt vesilain mukaisia lupia kallioperään porattaville maalämpöjärjestelmille pohjavesialueilla.

Teknisk försörjning

De nuvarande enda möjliga anslutningspunkterna för avlopps- och vattenledning är belägna vid Massbyvägen på planområdets norra och östra sida. På platsen finns en avloppsledning samt en vattenledning i storlek DN110. Som anslutningspunkt för avloppsvatten har valts rörlinjen öster om EV-området samt den framtida östra korsningen mellan Massbyvägen och Danielsbackavägen. Rörlinjen bryts och en ny brunn anläggs mellan linjerna, till vilken den nya ledningen ansluts.

Hela områdets avloppsvatten samlas upp via självfallsledningar och delvis genom en avloppspumpstation som placeras i områdets södra del vid Danielsbackavägen och leds därifrån till anslutningspunkten. På vänstra sidan av Danielsbackavägen placeras en markplacerad brandvattenstation. Brandvattenstationens kapacitet ska vara tillräcklig, minst 35–40 l/s, och den ska vara utrustad med kopplingar som är lämpliga för räddningsverket. Placeringen av brandvattenstationen har samordnats med Östra Nylands räddningsverk och fastställts i samarbete med dem. Behovet av en andra brandvattenstation utreds i den fortsatta planeringen.

Fjärrvärme- och naturgasnäten omfattar inte planeringsområdet. Luft-vattenvärmepumpar, frånluftsvärmepumpar, eluppvärmning och olika slags veduppvärmningssystem lämpar sig för grundvattenområden. Det bör märkas att Regionförvaltningsverket i Södra Finland på senare år inte har beviljat tillstånd enligt vattenlagen för jordvärmesystem som förutsätter bergborring i grundvattenområden.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rakentamisvaiheessa joudutaan alueella tekemään louhintoja alueen kallioisuuden vuoksi, mistä aiheutuu melua. Melua ja sen haitallisia vaikutuksia mm. asumiseen, hevoselinkeinoihin ja Sipoonjoen Natura-alueeseen voidaan kuitenkin hillitä esimerkiksi rajoittamalla vuoden- ja vuorokaudenaikoja, jolloin esimerkiksi räjäytystöitä voidaan tehdä.

Kaava-alueen rakentumisen myötä liikennemäärät alueen katuverkossa tulevat kasvamaan, mutta katuverkon hitaiden ajonopeuksien takia melutasojen ei oleteta kasvavan alueella merkittävästi.

Liikennemeluselvityksen (Promethor 2025) mukaan ennustetilanteessa 2040 päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB(A) noin 140 m etäisyydellä ja yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB(A) noin 200 m etäisyydellä Uudesta Porvoontiestä; ennustetilanteessa päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB(A) noin 20 m etäisyydellä ja yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB(A) noin 30 m etäisyydellä Massbyntiestä.

Miljöskydd och störningar i miljön

I byggnadsskedet blir man tvungen att spränga berg, vilket medför buller. Bullret och de negativa konsekvenserna av buller bl.a. för boende, hästrelaterade näringar och Natura-området Sibbo å kan emellertid dämpas t.ex. genom att man begränsar vid vilka tider på dygnet och året sprängningsarbeten får utföras.

Allteftersom planområdet byggs kommer trafikvolymerna i gatunätet att växa, men på grund av de låga körhastigheterna antas bullernivån inte stiga nämnvärt i området.

Enligt trafikbullerutredningen (Promethor 2025) överskrider det ekvivalenta ljudnivåvärdet under dagtid 55 dB(A) på cirka 140 meters avstånd och under nattetid 45 dB(A) på cirka 200 meters avstånd från Nya Borgåvägen i prognosläget år 2040. I prognosläget överskrider det ekvivalenta ljudnivåvärdet under dagtid 55 dB(A) på cirka 20 meters avstånd och under nattetid 45 dB(A) på cirka 30 meters avstånd från Massbyvägen.



Kuva: Päivä- (vasen kuva) ja yöajan (oikea kuva) keskiäänitaso ennusteliikenteellä 1-kerroksisilla rakennuksilla.

Bild: Ekvivalent ljudnivå dagtid (vänster bild) och nattetid (höger bild) med prognostrafik och 1-plansbebyggelse.

Uutta Porvoontietä lähimmille korttelialueille suositellaan kaavamääräyksenä edellyttämään, että oleskelupiha-alueet sijoitetaan tai suojataan melulta siten, että melutason ohjearvot niillä täyttyvät.

Uutta Porvoontietä ja Massbyntietä lähimmissä rakennuksissa mahdolliset tielle päin avautuvat oleskeluparvekkeet suositellaan määrättävän lasitettaviksi.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Kun kallioharjanteet rakentuvat, muuttuu myös maisema, joka alueelle avautuu peltoaukeilta selänteen itä- ja länsipuolilla. Vaikutuksia pyritään vähentämään säilyttämällä alueen korkeimmat kohdat metsäisinä viheralueina sekä jättämällä mahdollisuuksien mukaan viherkaistoja tonttien reunoille. Alueen rakentuessa sieltä avautuu kauniita maisemia etenkin itään Knaperbacka-Kavelkärrin peltoaukealle. Maisemiltaan parhaat korkeat alueet on säästetty virkistysalueiksi.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Kallio- ja moreenialueilla kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisesti. Kallioalueilla putket tulisi perustaa vähintään 3,1 m ja moreenissa 2,4 m syvyydelle maanpinnasta, jos putkia ei lämpöeristetä.

Pehmeiköillä varmistetaan sallitut painumaraja-arvot keventämällä rakenteita esim. kevytsoralla tai vaahtolasilla. Vaihtoehtoisesti voidaan maata vahvistaa massanvaihdolla tai -stabiloinnilla. Syvemmillä kosteikkoalueilla savimaiden konsolidaatioasteen perusteella voidaan harkita pilaristabilointia.

För kvartersområdena närmast Nya Borgåvägen rekommenderas en planbestämmelse om att vistelsegårdar ska placeras eller skyddas mot buller så att riktvärdena för bullernivå uppfylls.

För byggnader närmast Nya Borgåvägen och Massbyvägen rekommenderas att eventuella vistelsebalkonger som vetter mot vägen förses med inglasning.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Landskap

När de klippiga kullarna byggs förändras även det landskap som öppnas från åkerfälten på östra och västra sidan av åsen. Man strävar efter att minska konsekvenserna genom att bevara de högsta punkterna i området som skogsklädda grönområden och i den mån det är möjligt bevara gröna remsor på kanterna av tomterna. När området byggs öppnar sig vackra landskap framför allt mot Knaperbacka-Kavelkärr i öster. De höjder som har de bästa landskapen har bevarats som rekreationsområden.

Topografi, jordmån, byggbarhet

I bergs- och moränområdena kan gator och kommunalteknik anläggas direkt på marken. På bergsmark bör rören läggas på ett djup av minst 3,1 m och på moränmark på ett djup av 2,4 m från markytan, om rören inte värmeisolerar.

På mjukmark ska de tillåtna gränsvärdena för sättning säkerställas genom att man luckrar upp konstruktionerna, t.ex. med lättgrus eller cellglas. Alternativt kan marken förstärkas genom massutskiftning eller masstabilisering. I djupare våtmarker kan man överväga pelarstabilisering utifrån lerjordarnas konsolideringsgrad.



Mahdollista putkikanaaleista tai katurakentamisesta louhittua kalliota voidaan hyödyntää pehmeikköalueilla massanvaihtona kustannusten vähentämiseksi. Mahdollisten syvempien kaivantojen yhteydessä tulee nosteen vaikutus tarkastaa, mikäli alueella havaitaan paineellista pohjavettä.

Tarkemmat pohjanvahvistustarpeet selviävät seuraavissa suunnitteluvaiheissa katujen ja putkijohtojen sijaintien ja korkeuksien tarkentuessa. Seuraavassa suunnitteluvaiheessa suositellaan ohjelmoitujen tutkimuspisteiden hyödyntämistä eteläalueen pehmeikköjaksojen syvyyksien selvittämistä varten.

Savimaapohjassa putket tulisi perustaa vähintään 1,8 m syvyydelle maanpinnasta, jos putkia ei lämpeeristetä.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueen kahden paikallisesti arvokkaan, vanhan kalliomännikön ja luonnontilaisen pikkusuon muodostaman luontokohteen säilyttämistä luonnontilaisena suositellaan asemakaavan luontoselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018). Kumpikin soista saa valuvesiä ympäristön kalliolta. Soiden vesitalouden säilyminen tulee ottaa huomioon lähiympäristön maankäytössä.

Pienilmasto

Kallioselänteelle rakentaminen muuttaa alueen pienilmastoa, sillä uudet rakennukset ja puuston muuttuminen tulevat muuttamaan tuulisuutta. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa sen, että valtaosa piha-alueista avautuu suotuisiin ilmansuuntiin. Monien tonttien rajautuessa viheralueisiin voidaan tontteja suojata tuulisuu-delta viheralueiden puuston avulla.

Eventuellt stenmaterial från sprängts för rörkanaler eller vid gatubyggnad kan användas för massutskiftning i våtmarker för att minska på kostnaderna. I samband med eventuella djupare schakt bör upptrycket kontrolleras, om artesiskt grundvatten upptäcks på området.

När gatornas och rörledningarnas läge och höjder preciseras i de följande planeringsskedena kommer även de närmare kraven på grundförstärkning att fastställas. I nästa planeringsskede rekommenderas att man använder programmerade forskningspunkter för att utreda djupen i de mjuka avsnitten i det södra området.

På lermark bör rören läggas på ett djup av minst 1,8 m från markytan, om rören inte värmeisolerar.

Flora och fauna

I naturinventeringen i anslutning till detaljplanen rekommenderas det att naturobjektet som bildas av två lokalt värdefulla objekt – en gammal talldunge på en bergskulle och en liten myr i naturligt tillstånd – ska bevaras i naturligt tillstånd (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2018) Till båda myrarna rinner vatten från de omgivande klipporna. Bevarandet av vattenhushållningen i myrarna ska beaktas vid markanvändningen i närheten av dem.

Mikroklimat

När bergåsarna bebyggs kommer mikroklimatet att förändras, eftersom de nya byggnaderna och förändringarna i trädbeståndet påverkar vindförhållandena. Planlösningen gör det möjligt att öppna merparten av gårdsplanerna mot fördelaktiga väderstreck. Då många tomter gränsar till grönområden kan tomterna skyddas mot blåst av träden i grönområdena.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentamisen vaikutus hulevesivaluntaan ja näin Sipoonjoen ympäristökuormitukseen minimoidaan tavoittelemalla luonnonmukaisia hulevesien hallintaratkaisuja. Alueen merkittävät kosteikot, luontoselvityksessä arvokkaaksi todetut suot, säilytetään kaavaratkaisussa.

Maa- ja metsätalous

Rakentaminen on pyritty osoittamaan alueille, jotka ovat olleet metsätalouden piirissä. Näihin metsäalueisiin kohdistuu rakentamisen myötä laadun heikennystä. Toisaalta alueen avartuminen rakentamisen myötä voi luoda erilaisia edellytyksiä kasvi- ja eläinlajistolle kuin nykyinen tiheikkö.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Rakennustöistä Sipoonjoen Natura-alueelle kohdistuvien vaikutusten aiheuttamia haittoja voidaan lieventää esimerkiksi aikataulutuksella. Haitallisia vaikutuksia aiheuttavat työvaiheet voidaan ajoittaa Natura-alueen suojeluarvojen kannalta kriittisimpien ajankohtien ulkopuolelle. Sipoonjoella kriittisin ajankohta on syksyyn ajoittuva meritaimenen nousu kutujokeen. Vesi- ja ranta-alueisiin kohdistuvilla toimenpiteillä ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa niille luontoarvoille, joiden suojelemiseksi alue on liitetty osaksi Natura 2000 –verkostoa. Rakentamisen aikaisista kiintoaineksen ja ravinteiden päätymistä Sipoonjokeen ja Sipoonlahteen tulee vähentää poistamalla ravinteita ja kiintoaineita hulevesistä suotopadoilla, laskeutusaltailla, kosteikoilla tai näiden yhdistelmillä.

Vattendrag och vattenhushållning

Byggandet har styrts till områden som tidigare varit skogsbruksområden. Kvaliteten på dessa skogar försämras i och med byggandet. Å andra sidan kan nya förutsättningar för växt- och djurarter uppkomma allteftersom området röjs och blir luftigare jämfört med snårskogen idag.

Jord- och skogsbruk

Byggandet har styrts till områden som tidigare varit skogsbruksområden. Kvaliteten på dessa skogar försämras i och med byggandet. Å andra sidan kan nya förutsättningar för växt- och djurarter uppkomma allteftersom området röjs och blir luftigare jämfört med snårskogen idag.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

De konsekvenser som byggnadsarbetena har för Natura-området Sibbo å kan lindras t.ex. genom tidsplanering. Arbetsfaser som medför olägenheter kan planeras så att de tidsmässigt infaller utanför de tider som är mest kritiska med hänsyn till Natura-områdets skyddsvärden. Den mest känsliga tidpunkten i Sibbo å är på hösten när öring vandrar upp för att leka. Åtgärder som riktar sig till vatten- och strandområden får inte förorsaka betydande skador på de naturvärden för vilkas skyddande området har anslutits till Natura 2000-nätverket. Under byggnadstiden ska avledningen av sediment och näringsämnen till Sibbo å och Sibboviken minimeras genom att man avlägsnar näringsämnen och sediment från dagvattnet med hjälp av infiltrationsdammar, sedimenteringsbassänger, våtmarker eller kombinationer av dessa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Tontinmyyntituloilla ja kuntaan muuttavilla uusilla asukkailla on positiivinen vaikutus kuntatalouteen verotulojen lisääntyessä. Vastaavasti palveluiden järjestäminen ja infran rakentaminen aiheuttaa kustannuksia. Kaava-alueen infrastruktuurin rakentamisen kustannuksien arvioidaan alustavasti olevan korkeat kallioisen maaston takia. Kustannukset tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Rakennusten toisen pitkän sivun suuntaaminen etelään tai länteen mahdollistaa passiivisen aurinkoenergian käyttämisen rakennusten valaisuun ja lämmittämiseen. Tämä lisää rakennusten energia- tehokkuutta erityisesti kesäkauden ulkopuolella vähentäen siten energiankulutuksesta syntyviä ilmastopäästöjä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevesivalunnasta aiheutuvaa tulvariskiä on pyritty pienentämään hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräyksin (kaikkia korttelialueita koskevat yleiset määräykset hulevesien käsittelystä ja hallinnasta) ja näin minimoimaan kaava-alueella syntyvien hulevesien määrä.

Alue ei sijoitu Arla Oy:n meijerin kemikaalien terveysvaikutusten riskiselvityksen mukaisille suoja- vyöhykkeille (Ramboll, 2016).

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Inkomsterna från tomtförsäljningen och de nya invånarna som flyttar till kommunen har en positiv effekt på kommunens ekonomi i och med att skatteinkomsterna ökar. Å andra sidan uppstår kostnader för att ordna ny service och bygga infrastruktur. Det bedöms preliminärt att kostnaderna för byggandet av infrastrukturen blir höga på grund av den bergiga terrängen. Kostnaderna utreds vidare i förslagsskedet.

Konsekvenser för energi och klimat

När den ena av byggnadens långsida riktas mot söder eller väster kan passiv solenergi användas för belysning och uppvärmning. Detta förbättrar byggnadernas energieffektivitet särskilt utanför sommarsäsongen och minskar därmed klimatutsläppen från energiförbrukning.

5.5 Störande faktorer i miljön

I planeringen har man strävat efter att minska översvämningsrisken genom att utfärda bestämmelser om hanteringen av dagvattnet (allmänna bestämmelser om behandlingen och kontrollen av dagvattnet i samtliga kvartersområden) och på det sättet minimera mängden dagvatten som uppkommer i planområdet.

Området ingår inte i de skydds-zoner som fastställts i utredningen om hälsorisker i anslutning till kemikalier från Arla Oy:s mejeri (Ramboll, 2016).

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen nimistö on suunniteltu yhteistyössä Sipoon nimistötoimikunnan kanssa. Alueelle on suunniteltu 11 Danielsbackantieltä risteävää ja hevosaiheesta nimensä saavaa tontti- ja pihakatua. Alueen nimistö ammentaa ympäröivän alueen hevostiloista hevosharrastusteemasta. Katujen nimet ovat hevosten värityksiä.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 3.

5.7 Namn

Namnen i planområdet har planerats tillsammans med Sibbo kommuns namnkommitté. I området har man planerat 11 tomt- och gårdsgator som viker av från Danielsbackavägen. Namnen på gatorna hänförs till hästar. Områdets namngivning grundar sig på den omgivande miljöns hästgårdar och hästrelaterade verksamhet. Gatunamnen baserar sig på benämningar för hästars färgteckningar.



6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet, jotka asetetaan nähtävillä asemakaavan ehdotusvaiheessa. Osaltaan kaavan toteuttamista ohjaamaan laaditaan ehdotusvaiheessa kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa esitetään mm. rakennusten toivotunlainen sijoittelu korttelialueilla.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan ja katusuunnitelmien saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan suunnitelmat käynnistetään kaavatyön aikana.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För genomförandet av detaljplanen utarbetas bindande byggsättsanvisningar. Dessa läggs fram parallellt med detaljplanen i förslagsskedet. För att styra genomförandet sammanställs en illustration utifrån planeringslösningen i förslagsskedet. I den visas bl.a. den önskvärda placeringen av byggnaderna inom kvartersområdena.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas när planen och gatuplanerna har vunnit laga kraft. Planerna för gatu- och kommunaltekniken startas under planläggningsarbetets gång.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet ehdotusvaiheessa. Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

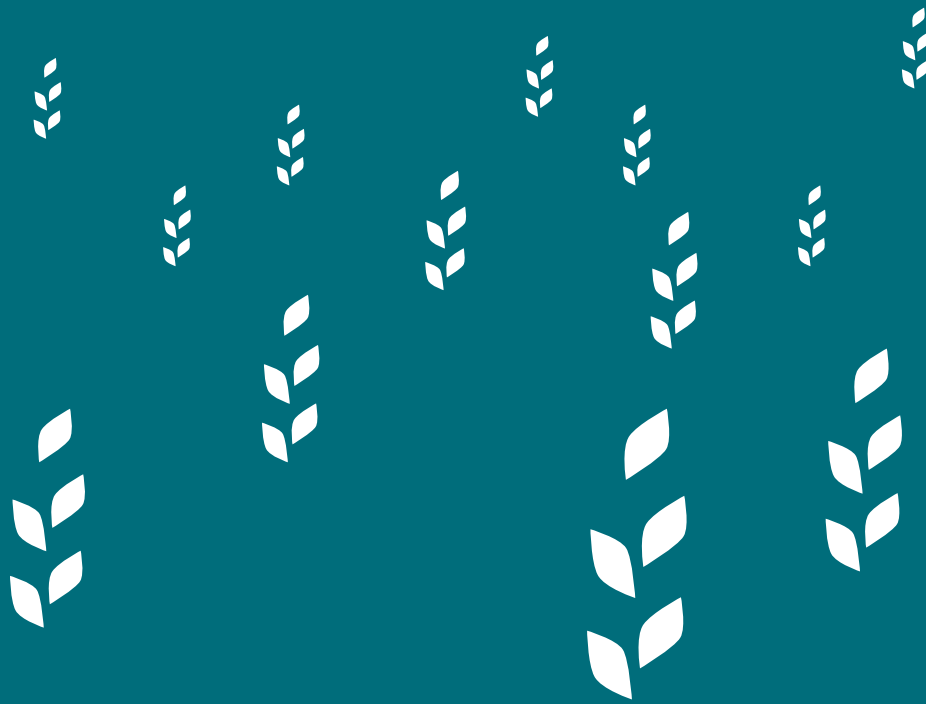
Sipoossa / Sibbo 2.6.2026

Jaakko Heikkilä
kaavoittaja/planläggare

Dennis Söderholm
vs. kaavoituspäällikkö/ tf. planläggningschef

6.3 Uppföljning av genomförandet

Byggsättsanvisningar utarbetas för området i förslagsskedet. Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.



SIPOO
SIBBO