

# M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavamuutos, kaavaluonnos / Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka, planutkast

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 02.06.2026

375/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare, Jaakko Heikkilä, jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

## **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos jatkaa hallinnollisesti itsenäisenä prosessina keskeytettyä M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavatyötä, jonka kaavaluonnos oli virallisesti nähtävillä 1.11–3.12.2018 ja kaavaehdotus 8.6. –9.7.2020. Sipoon kunnanhallitus on päätöksellään 18.5.2026 § 122 keskeyttänyt M3 Danielsbackan asuinalueen asemakaavan laatimisen ja päättänyt käynnistää sen uutena asemakaavahankkeena M5 Danielsbackan asemakaava ja asemakaavan muutos, joka asetettiin vireille 28.5.2026.

## **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavalla pyritään parantamaan kunnan pientalotonttien tarjontaa ja hillittä painetta haja-asutusalueen omakotirakentamiselle tarjoamalla hyviä sijoittumisvaihtoehtoja Söderkullan taajaman laajenemisalueelta. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2025–2027.

## **Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin**

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon strategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen ja Sipoon kuntastrategian pääteeman 3. Kestävä kasvu, monipuolinen asuminen ja sujuva liikkuminen, jonka mukaan: "toteutamme Nikkilän, Söderkullan ja Talman keskuksissa suunnitelmallisesti monipuolisen, pientalovaltaisen asuntotarjonnan, joka mahdollistaa hyvän arjen kuntalaisten elämänsä eri vaiheissa."

## **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos AKL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

## **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan mukaisesti taajamatoimintojen aluetta, joka koostuu korkokuvaltaan vaihtelevasta metsämaasta sekä viljelypeltoalueista. Kaava sijoittuu siis pääosin rakentamattomalle maalle. Suunnittelualueella on kolme asuttua omakotitaloa, josta yksi sijoittuu kaavamuutosalueelle. Uusi rakentaminen on pientaloasutusta, joka on omakotitalorakentamista, yhtiömuotoista pientalorakentamista sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten rakentamista. Lisäksi suunnittelualueella on varattu tontti päiväkodille.

Asemakaava mahdollistaa maastoon sovitettun luonnonläheisen ja pientalovaltaisen asuinalueen synnyn. Asemakaavassa osoitetaan noin 60 omakotitalotonttia, joiden koko, tehokkuus ja sallittu rakennusoikeus vaihtelevat. Omakotitontilla (AO-1, AO) on yhteensä 14 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Yhtiömuotoisia erillispientalotontteja (AP-9) on 25 kappaletta ja niillä on tonttien toteutuksesta riippuen noin 130 rakennuspaikkaa. Erillispientalojen yhteen laskettu rakennusoikeus on 20 500 k-m<sup>2</sup>. Yhtiömuotoisia pientalotontteja, joiden asunnot voivat olla myös kytkettyjä, on 14 kappaletta ja niillä on yhteensä noin 6 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden (AR) tontteja on kaksi kappaletta ja näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asunrakentamista on kaavassa 56 000 k-m<sup>2</sup>.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan Elinvoimakeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keravan- / Sipoon Energia Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisen
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto päättää asettaa M5 Danielsbackan asemakaavan ja asemakaavamutoksen valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för M5 Detaljplan och detaljplaneändring för Danielsbacka, i enlighet med områdesanvändningslagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden. Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

## Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - M5 kaavakartta, luonnos / plankarta, utkast
- Liite Bilaga 2 - M5 kaavaselostus, luonnos / planbeskrivning, utkast
- Liite Bilaga 3 - Selostuksen liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite Bilaga 4 - Selostuksen liite 2. Pienennetty kaavakartta
- Liite Bilaga 5 - Selostuksen liite 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite Bilaga 6 - Selostuksen liite 4. Luontoselvitys
- Liite Bilaga 7 - Selostuksen liite 5. Liikennetarkastelu
- Liite Bilaga 8 - Selostuksen liite 6. Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Liite Bilaga 9 - Selostuksen liite 7. Maatutkaluotaus
- Liite Bilaga 10 - Selostuksen liite 8. Maaperätutkimukset
- Liite Bilaga 11 - Selostuksen liite 9. Maisemaselvitys
- Liite Bilaga 12 - Selostuksen liite 10. Hulevesiselvitys
- Liite Bilaga 13 - Selostuksen liite 11. Liikennemeluselvitys