

**M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavan keskeyttäminen ja M5 Danielsbackan asemakaavan käynnistäminen / Avbrytande av M3 Detaljplan för Massby Danielsbacka bostadsområde och inledande av M5 Detaljplan för Danielsbacka**

**Maankäyttö- ja elinkeinojaosto / Markanvändnings- och näringslivssektionen 05.05.2026**

878/10.02.03/2025

Valmistelija / Beredare: vt. kaavoituspäällikkö / tf. planläggningschef  
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavahanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 30.8.2018. Kaavatyön tavoitteena on ollut Massbyn alueen asuinrakentamisen edellytysten tutkiminen.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 8.6.–9.7.2020, minkä jälkeen kaava ei ole edennyt hyväksymisvaiheeseen ainakin kolmesta syystä.

Ensinnäkin kunta on hankkinut noin 7,5 hehtaarin kokoisen kiinteistön Storåker 753-429-1-58 asemakaavan suunnittelualueen vierestä. Kaupan myötä on muodostunut yhtenäinen Sipoon kunnan omistama alue, joka käsittää kaavaehdotuksena nähtävillä olleen M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen lisäksi Storåkerin kiinteistön sekä kiinteistöt 753-419-4-858 Storgrans ja 753-429-1-34 Björkbacka. Sipoon kunnan omistama alue on tarkoituksenmukaista suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena liikenteen, kunnallistekniikan ja alueen kortteliratkaisujen osalta. Suunnittelualueen koko on yli kaksinkertaistunut noin 21 hehtaarista noin 45 hehtaariin ja merkittävä laajentuminen on luonut lisäselvitystarpeita. Kunta on laatinut kunnallisteknisen yleissuunnitelman laajennetulle suunnittelualueelle vuoden 2024 aikana. Kaavan taustaselvityksiä on myös täydennetty liikenneselvityksellä sekä meluselvityksellä.

Toisena syynä on ollut tarve tarkastella Massbyntien parantamista Ingmaninmäen kohdalta ja sisällyttää se kaavan suunnitteluun. Kaava-alueen laajentaminen mahdollistaa liikennepaineen osittaisen ohjaamisen muuta reittiä pitkin kuin Ingmaninmäen kautta.

Kolmantena syynä on kunnassa tapahtuneet henkilöstömuutokset. Kaavanlaatijan ja kunnallistekniikan suunnitteluttajan vaihtuminen ja kiireellisempien hankkeiden priorisointi on aiheuttanut kaavahankkeessa viivästystä.

Koska on todettu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, että asemakaavoitettavan alueen pinta-ala kannattaa kaksinkertaistaa, on tarkoituksenmukaista päättää M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaavahanke nykyisellä kaavatunnuksella ja jatkaa alueen asemakaavoitusta uutena hankkeena, M5 Danielsbackan asemakaava, ja aloittaa asemakaavoitusprosessi alusta asti. Uusi asemakaavahanke on määrä käynnistää alusta uuden rajauksen pohjalta ja uudella kaavatunnuksella vielä tämän kevätkauden 2026 aikana. Menettelyllä ei muuteta alueen kehittämistavoitteita, vaan sillä selkeytetään asemakaavaprosessia hallinnollisesti. Uudessa asemakaavassa hyödynnetään pitkälti jo tehdyt suunnitelmat ja selvitykset soveltuvin osin. Uudelleenkäynnistämällä ei ole vaikutusta kaavan aikatauluun ja kaavaan edistämistä priorisoidaan kunnan strategian mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

## Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaostonjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että:

- a) M3 Massbyn Danielsbackan asuinalueen asemakaava keskeytetään
- b) M5 Danielsbackan asemakaava käynnistetään

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att:

- a) M3 Detaljplanen för Massby Danielsbacka bostadsområde avbryts
- b) inleda M5 Detaljplan för Danielsbacka

Paragrafen justeras omedelbart.

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

## Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Suunnittelualan karta / Karta över planeringsområdet