

# TASSBACKEN

DETALJPLANEBSKRIVNING





Kyrksläotts kommun

## TASSBACKENS DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna 2-103, 3-201, 3-210, 4-9, 4-15, 4-18, 4-25, 4-35, 4-37, 4-38, 4-84, 4-85, 4-99, 5-12, 5-18, 5-20, 5-29, 5-46, 5-55, 5-69, 5-71, 5-72, 5-75, 5-79, 5-93, 5-106, 5-107, 5-108, 5-131, 5-140, 5-141, 5-142, 5-144, 5-145, 5-146, 5-148, 5-149, 5-150, 5-151, 5-152, 5-153, 5-154, 5-157, 5-159, 5-160, 5-161, 5-163, 5-164, 5-166, 6-4, 6-5, 6-28, 6-30, 6-31, 8-12 8-15, 8-33, 8-40, 8-53, 8-64, 8-76, 8-87, 8-103, 8-104, 8-110 8-113, 8-116, 8-117, 8-118, 8-120, 8-121, 8-131 (de som börjar med 404), en del av fastigheterna 404-5-137 och 895-2-30 samt vägområde.

I och med planen bildas kvarteren 8001–8021, en del av kvarteret 2116 samt gatuområden, närreklamationsområden, skyddsgrönområden och landskapsmässigt värdefulla åkerområden.

### Detaljplanens beskrivning

18.6.2024

Uppgjord Tengbom Oy  
Laura Poutamo, arkitekt SAFA, YKS-716  
Pekka Vehniäinen, arkitekt SAFA, YKS-337  
Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors  
Puh: 050 5249133 (Pekka Vehniäinen)

Anhängiggjord Detaljplanen har anhängiggjorts med beslut av samhällstekniska nämnden 31.8.2023 § 94 och anhängiggörandet kungjordes 29.9.2023.

Käsittely Plan för deltagande och bedömning (PBD)  
Samhällstekniska nämnden 31.8.2023 § 94  
Detaljplaneutkast  
Samhällstekniska nämnden 18.6.2024 § XX  
kommunstyrelsen XX.XX.XXXX § XX  
till påseende XX.XX – XX.XX.XXXX  
Detaljplaneförslag  
Samhällstekniska nämnden XX.XX.XXXX § XX  
kommunstyrelsen XX.XX.XXXX § XX  
till påseende XX.XX – XX.XX.XXXX  
Godkännande av detaljplanen  
kommunstyrelsen XX.XX.XXXX § XX  
kommunfullmäktige XX.XX.XXXX § XX

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

Se pärmbladet.

## 1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet ligger i Bobäck by, nordost om Masaby, mellan Vitträsk och Esboviken.

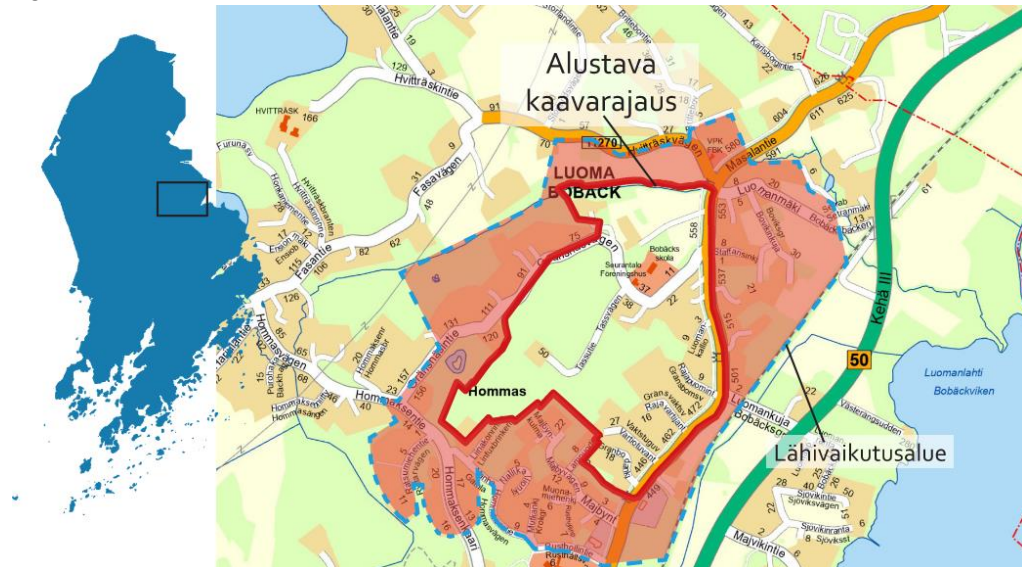


Bild: Planområdets läge

## 1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Planens namn:	Tassbackens detaljplan
Huvudsyfte:	Placering av fast bosättning enligt generalplanen
Planområdets areal:	ca 68 ha
Våningsyta:	ca 77 000 v-m <sup>2</sup>
Befolkning:	Nuvarande befolkningmängd är ca 130 invånare och när detaljplanen förverkligats ca 1400 invånare
Planbeskrivningen gäller:	18.6.2024 uppdaterade detaljplanekarta



## 1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1 IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....	2
1.2 PLANOMRÅDETS LÄGE .....	2
1.3 PLANENS NAMN OCH SYFTE .....	2
1.4 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	3
1.5 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR .....	5
1.6 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM GÄLLER DETALJPLANEN .....	5
<b>2. SAMMANDRAG .....</b>	<b>6</b>
2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN .....	6
2.1.1 Anhängiggörande .....	6
2.1.2 Utkast .....	6
2.1.3 Förslag .....	6
2.1.4 Godkännande .....	6
2.2 DETALJPLANEN .....	6
<b>3. UTGÅNGSLÄGE .....</b>	<b>6</b>
3.1 BESKRIVNING AV FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANOMRÅDET .....	6
3.1.1 Allmän beskrivning av området .....	6
3.1.2 Naturmiljö .....	6
3.1.3 Den byggda miljön .....	13
3.1.4 Markägande .....	17
3.2 PLANERINGSSITUATIONEN .....	17
3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	17
<b>4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN .....</b>	<b>24</b>
4.1 BEHOVET AV DETALJPLANEPLANERING .....	24
4.2 PLANERINGSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA .....	24
4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....	24
4.3.1 Intressenter .....	24
4.3.2 Anhängiggörande .....	24
4.3.3 Deltagande och växelverkan .....	25
4.3.4 Myndighetssamarbete .....	25
4.4 DETALJPLANENS MÅL .....	25
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet .....	25
4.4.2 Mål som uppkommit under processen, specificering av målen .....	26
4.5 DETALJPLANELÖSNINGARNAS ALTERNATIV OCH DERAS INVERKAN .....	27
<b>5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>27</b>
5.1 PLANENS STRUKTUR .....	27
5.1.1 Dimensionering .....	28
5.1.2 Service .....	28
5.2 FÖRVERKLIGANDE AV MILJÖKVALITETSMÅL .....	28
5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR .....	29
5.3.1 Kvartersområden .....	29



5.3.2	Övriga områden .....	30
5.4	<i>PLANENS KONSEKVENSER</i> .....	31
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön .....	32
5.4.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	34
5.4.3	Övriga konsekvenser .....	35
5.5	<i>MILJÖLÄGENHETER</i> .....	36
5.6	<i>PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER</i> .....	36
5.7	<i>NAMNSKICK</i> .....	36
5.7.1	Gator.....	36
5.7.2	Rekreatiomsområden .....	36
5.7.3	Övriga .....	36
5.8	<i>PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH UPPSTÄLLDA MÅL</i> .....	36
5.9	<i>PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN RIKSOMFATTANDE MARK-OMRÅDEANVÄNDNINGEN</i> ..	37
<b>6.</b>	<b>FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN</b> .....	<b>37</b>
6.1	<i>PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR FÖRVERKLIGANDET</i> .....	37
6.2	<i>FÖRVERKLIGANDE OCH TIDTABELL</i> .....	37
6.3	<i>UPPFÖLJNING AV FÖRVERKLIGANDET</i> .....	37



## 1.5 FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR

Bilagor är de utredningar och planer som gjorts för detaljplanen och som behövs för att beskriva planprocessen och för att förstå planen. Bilagorna kan vara en del av planbeskrivningen eller skilda dokument.

Bilaga 1. Plan för deltagande och bedömning PDB

Bilaga 2. Detaljplanens uppföljningsblankett (används i skedet för godkännande)

Bilaga 3. Plankarta, förminskning

Bilaga 4. Planbestämmelser

Bilaga 5. Illustration

Bilaga 6. Respons och bemötanden, planutkast pp.kk.vvvv

Bilaga 7. Respons och bemötanden, planförslag pp.kk.vvvv

## 1.6 FÖRTECKNING ÖVER ANDRA DOKUMENT, BAKGRUNDSUTREDNINGAR OCH KÄLLMATERIAL SOM GÄLLER DETALJPLANEN

- Naturutredning, Enviro 2024 (i vardande)
- Tassbacka landskaps- och kulturmiljöutredning, Tengbom Oy 2023
- Tassbacka, Arkeologisk inventering av detaljplaneområdet, Museiverket 2023



## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 PLANPROCESSENS SKEDEN

#### 2.1.1 Anhängiggörande

Detaljplanen har anhängiggjorts enligt Samhällstekniska nämndens beslut 31.8.2023 § 94 och anhängiggörandet har kungjorts 29.9.2023.

#### 2.1.2 Utkast

Avsikten är att planutkastet läggs fram för påseende sommaren 2024.

#### 2.1.3 Förslag

Skedet har ännu inte inletts.

#### 2.1.4 Godkännande

Skedet har ännu inte inletts.

### 2.2 DETALJPLANEN

I detaljplanen anvisas småhusbetonat boende på det tidigare obebyggda Tassbackaområdet och man ser också på möjligheterna till kompletterande bebyggelse vid Masabyvägen.

## 3. UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 BESKRIVNING AV FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANOMRÅDET

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Det cirka 68 hektar stora planområdet ligger i Bobäck by i Kyrkslätt, nära gränsen mot Esbo. Det är beläget på ett bergigt och skogigt område mellan Vitträsk och Esboviken. Höjdskillnaderna i området varierar mellan 10 och 45 meter ovanför havsytan och på området finns många bara berghällar och branter. Det nuvarande byggnadsbeståndet av varierande ålder ligger utspritt i terrängen.

I söder och sydväst gränsar planområdet till det detaljplanerade bostadsområdet Hommas, i nordväst till Gräsnäsvägen, i norr till Bobäck bäcken och i öster till Masabyvägen.

#### 3.1.2 Naturmiljö

##### Landskapsstruktur, landskapsbild

Enligt den landskapsindelning som utarbetats av Miljöministeriets arbetsgrupp för landskapsregioner ligger planområdet i Södra kustlandet och Södra odlingsregionen, nära gränsen till Finska vikens kustregion. Södra kustlandet är huvudsakligen låglänt, men i sin småskalighet mycket varierande. Området är tidigare havsbotten. Den långa lantbrukstraditionen syns i landskapsbilden. Likaså ha näringar som anknyter till industri och service också gamla traditioner.

Den södra odlingsregionen har en varierande landskapsform och är vanligen effektivt odlad. Lerslätter finns överallt, men i synnerhet i anslutning till åstränderna. Ställvis förekommer kargare bergs- och moränområden. På landsbygden är



bosättningen koncentrerad till långa enhetliga ådalskedjor. Byggnaderna har traditionellt placerats på kullar eller bergsryggar invid åkrar, i gränzonen mellan åker och skog, där också en stor del av vägnätet har uppstått.

Istiden har format stommen för områdets landskapsstruktur, som går kraftigt i sydväst-nordostlig riktning. Slutningarna på bergryggarnas nordöstra och norra sidor är ställvis branta. En intressant plats ur landskapsstrukturens synvinkel uppstår vid Masabyvägen norr om Bobäck skola, där vägen går ner till en låglänt åker och det slutna landskapet öppnar sig.

Landskapsutredningen (Tengbom, 2023) lyfter fram följande särdrag och värden i kulturlandskapet:

- Det ur kulturlandskapets synvinkel betydelsefulla enhetliga öppna området väster om Masabyvägen, alltså Stora Strandvägen, som ligger i utredningsområdets norra del. Området har varit odlat åtminstone sedan 1700-talet.
- Småskaliga öppna områden som har betydelse för det lokala landskapet och ekologin samt dagvattnets fördröjning.
- De öppna områdenas kantzoner, skogskanter.
- Betydelsefulla helhetsvyer för kulturlandskapet:
  1. Stora Strandvägens vyer, vyer mot det öppna åkerlandskapet.
  2. Långa vyer från området mot det öppna åkerlandskapet.
  3. Långa gatuvyer inom området.
  4. Synlighet i fjärrlandskapet.
  5. Vyer som ska utvecklas; smala vyer som öppnar sig från högt belägna platser inom området och ut mot landskapet.
- Den landskapsmässigt och historiskt betydelsefulla vägen, Stora Strandvägen, nuvarande Masabyägen. Vägsträckningen syns år 1776 i Konungens kartverk.
- Landskapsmässigt och historiskt betydelsefull väg eller stig. Delar av Gränsnäs vägen och Hommasbågen. Majbyvägen. Vägsträckningen syns på Senatens karta från år 1870.
- Den parkliknande zonen vid kanten av Kungsvägen, där det växer gamla och stora träd.
- Växtlighetszonen mellan Bobäck bäcken och åkern.
- Områden med klipphällar.
- Våtmarker.
- Villornas och parcellernas gårdar och trädgårdar.
- Området där det funnit lokala trädgårdsodlingar och växthus på 1900–1950-talet.
- Gränsen mot parentesområdet.

### Naturförhållanden

Området hör till den sydborealiska växtzonen. Växtligheten i zonen är i medeltal frodig och det förekommer rikligt med lundväxtlighet. Skogarna är grandomierade barrskogar och det finns få kärr. Områdets växtlighet består främst av stengiga och torra bergsskogar med små tallar och granar. På låglänta platser mellan bergsryggarna har det ställvis uppstått frodigare våtmarker. I skogen och längs Tassvägen finns det stora flyttblock.

I området har det avverkats skog och nu består växtligheten, förutom några glest växande frötallar, av blandskog med lövträd och granar. I området finns också unga björkdungar. I omgivningen runt Bobäck bäcken finns det frodigare busk- och lövträdsbestånd. Längs Masabyvägen, på villornas gårdar och längs gårdsgatorna, växer stora och gamla tallar, björkar och ädellövträd. Vid Tassvägen finns också ett högt granbestånd.



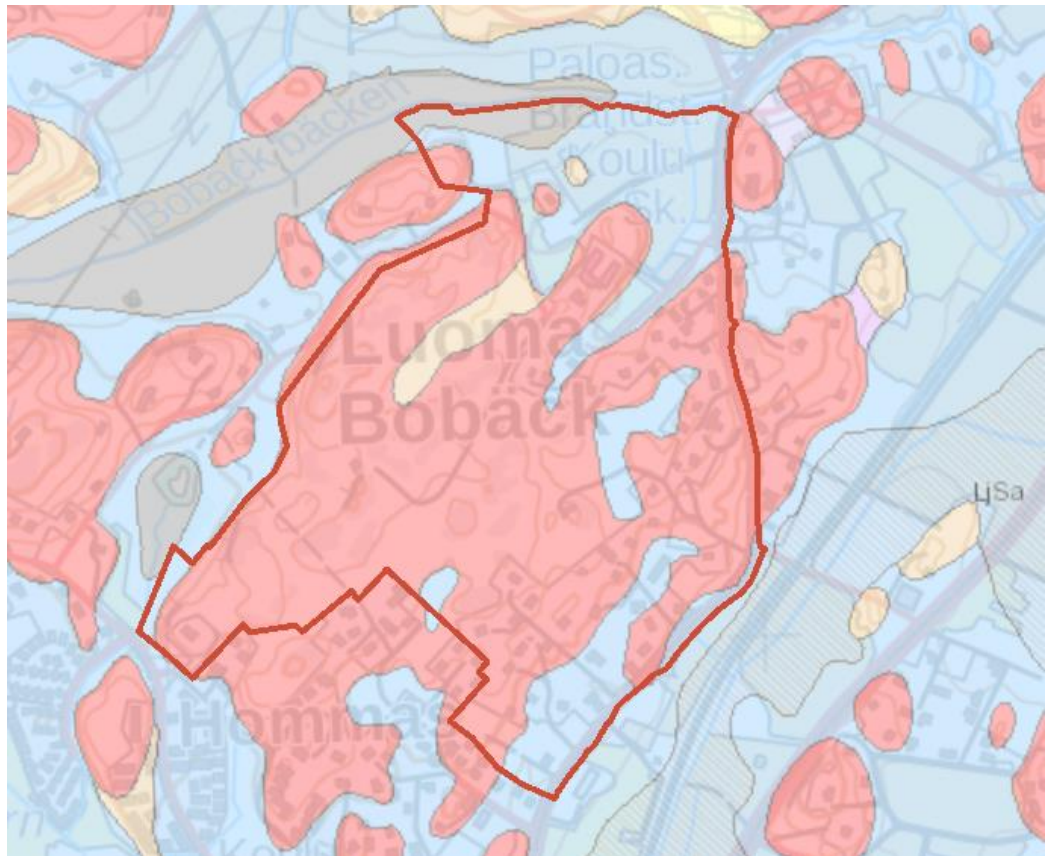


Områdets fauna är typisk för den här växtzonen och bosättningsstätheten. Älgar, hjortar, harar, ekorrar, fladdermöss samt andra små däggdjur och fåglar rör sig i området. I området har tidigare påträffats flygekorre, även om flygekorrens kärnområde var obebott år 2023.



*Bild: Fotografi av hjort på Tassbacken, 21.4.2023.*

Marken i området består av bergsryggar och lerjordar mellan dem. Mellan klipporna finns det också sandmorän. I områdets norra del, i Bobäck bäckens strandzon, finns det starrtorv, vars bottenjordart är gyttja.



*Bild: Utdrag ur planområdets jordartskarta (röd = klippa, blå = lera, gul = sandrån, grå = gyttja).*

### Naturens biodiversitet

Av de mest betydelsefulla objekten med tanke på naturens mångfald kan nämnas växtlighetszonen mellan Bobäck bäcken och åkern samt de två försumpade områden som naturutredningen noterar i områdets sydvästra del. Dessutom har planområdet lokal flera svaga punkter när det gäller bevarandet av naturens mångfald, bl.a. områden med bergshällar och små våtmarker.

### Mikroklimat

På mikroklimatet inverkar bl.a. höjdförhållandena, deras riktning samt växtligheten. På högt belägna och skogbevuxna platser är temperaturen ofta mildare än på låglänta och öppna platser. I planområdets mellersta, södra och sydöstra delar löper går terrängens formationer i sydväst-sydostlig riktning, där solen värmer och de kalla nordliga vindarna huvudsakligen stoppas av skog och berg. På branterna i den nordvästra kanten och särskilt i planområdets norra del kan det på låglänta platser förekomma mera vind och särskilt kalla nordliga vindar.

### Vattendrag och vattenhushållning

I Kyrksläotts generalplan 2020 (1997) är ett grundvattenområde anvisat på planområdet, pv-1, grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. Sedan år 2017 klassificeras området inte längre som grundvattenområde.

De närmaste vattenområdena är Vitträsk (sjö) i nordväst, ca 1 km fågelvägen från planområdets gräns, samt Esboviken (hav) i sydost, ca 700 m fågelvägen från planområdets gräns.

På bergsryggen i planområdets mellersta del går en vattendelare som delar området från Hommas till Bobäck, från Masaby skola söder om området i riktning mot Tassvägen och därifrån över Masabyvägen österut. Vattendelarens västra och norra sida är avrinningsområde för Vitträsk och på nordöstra och sydöstra sidan rinner vattnet ut i Esboviken. Det låga dalområdet ligger i områdets norra kant vid stranden av Bobäck bäcken. Områdets norra kant gränsar till Bobäck bäcken.

### **Jord- och skogsbruk**

I områdets norra del finns odlad åkermark.



*Bild: Fotografi från Hvitträskvägen i riktning mot åkern i planområdets norra del.*

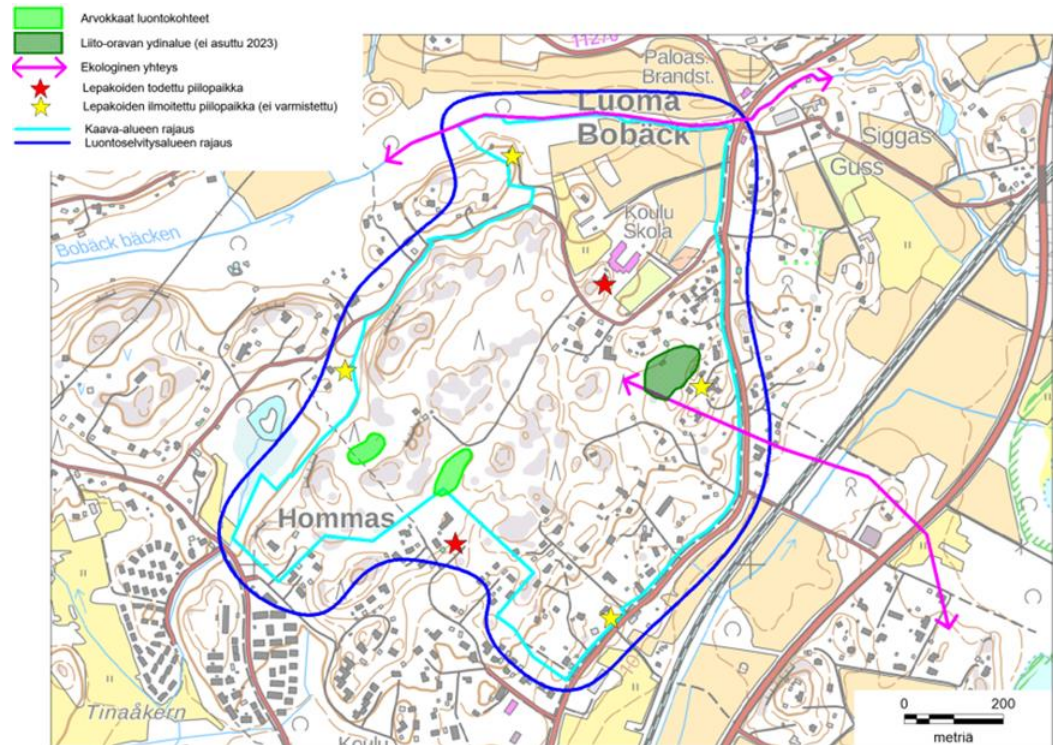
Förutom åkerodling har det under historiens gång idkats mycket trädgårdsodling i området. Den största enhetliga odlingen har skett i Bobäck bäckens strandzon, men små trädgårdsland har förekommit på öppna områden i landskapet, också runt villorna närmare Masabyvägen.

### **Naturskydd och naturvärden**

På planområdet eller i dess närhet finns inga naturskyddsområden.

I planområdets sydvästra del finns ett kärr som också är utmärkt på grundkartan och invid det ett annat försumpat område, som i naturutredningen (Enviro, 2024) betecknas som värdefullt naturobjekt.

På området har man identifierat två betydelsefulla ekologiska förbindelser: den frodiga omgivningen längs Bobäck bäcken samt förbindelsen från flygekorrens kärnområde mot Esboviken, som går via växter och träd på fastigheternas gårdar.

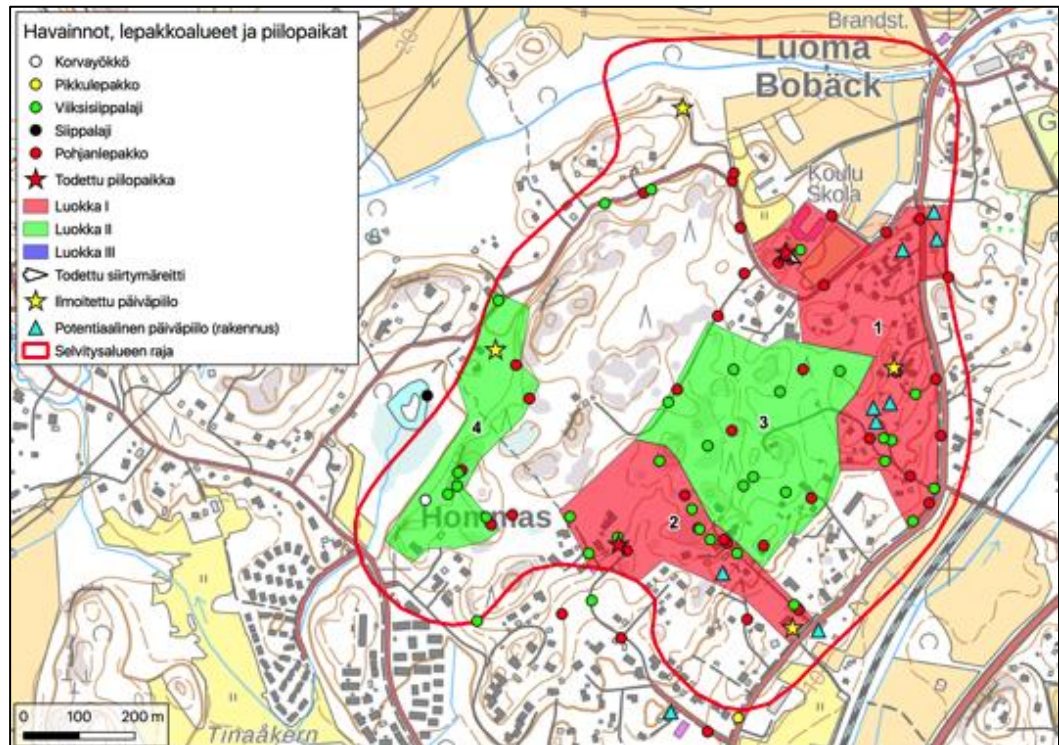


*Bild: Utdrag ur karta i naturutredningen (Enviro, 2024), som visar värdefulla naturobjekt, flygekorrarnas kärnområde, behov av ekologiska förbindelser samt gömslen för fladdermöss.*

På utredningsområdet finns en skogsdunge som år 2018 klassificerats som kärnområde för flygekorren (Luontoselvitys Metsänen, 2019), som dock inte var bebyggd år 2023 (Enviro, 2024).

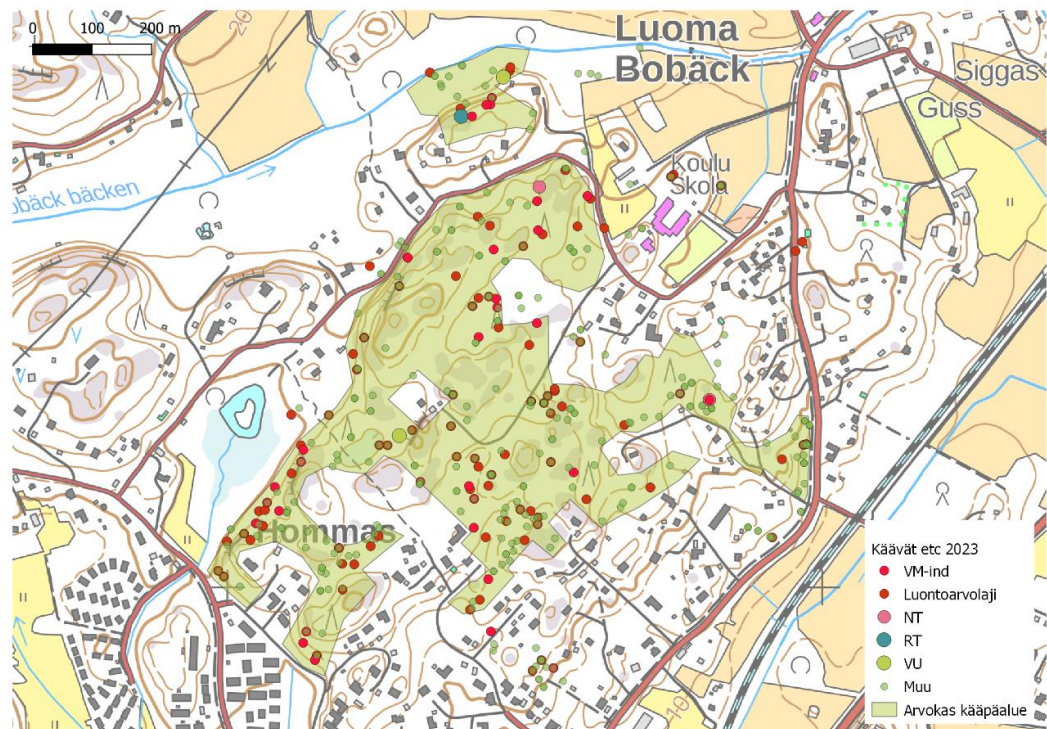
Gällande fågelbeståndet förekommer i området huvudsakligen sedvanliga och allmänna skogsfåglar samt i någon mån arter som är typiska för kulturmiljön. Det finns inga behov eller grunder för att avgränsa områden som skulle vara värdefulla för fågelbeståndet. (Enviro, 2024)

Iakttagelser gjordes av nordfladdermus, taigafladdermus/mustaschfladdermus, brunlångöra och trollpipistrell. Tre gömslen för fladdermöss konstaterades och därtill finns det, enligt information från invånarna, två okontrollerade gömslen på området. De områden som avgränsats som värdefulla för fladdermöss samt observationer och gömslen framgår av nedanstående karta. (Enviro, 2024)



*Bild: Utdrag ur naturutredningen. Karta över områden där det förekommer fladdermöss, observationer och gömslen. (Enviro, 2024)*

Trots att bevarandet av död ved i området konstaterades vara svagt, förekommer där ändå många olika slags tickor. Av utrotningshotade arter observerades rosa jodskinn och av nära hotade arter *erastia aurantiaca*, rosenticka samt citronporring. Förekomsterna av tickor visas på nedanstående karta. (Enviro, 2024)



*Bild: Utdrag ur naturutredningen. Kartbilden visar områden där förekommer tickor och observationer av tickor. (Enviro, 2024)*

Också mossor, särskilt grön sköldmossa, observerades i rikliga mängder. Förekomsterna av mossor visas på nedanstående karta. (Enviro, 2024)

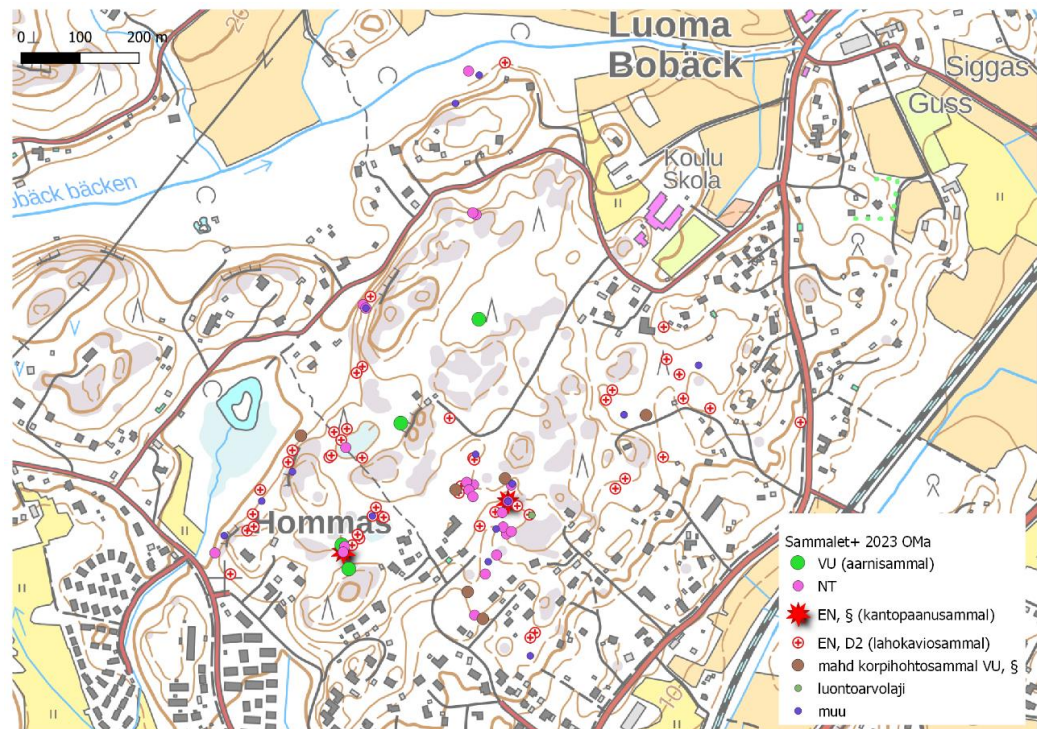


Bild: Utdrag ur naturutredningen. Karta över observationer av mossor. (Enviro, 2024)

### 3.1.3 Den byggda miljön

#### Befolkningsstruktur och -utveckling på planområdet

Området har cirka 130 fast bosatta invånare (2023) och därtill finns det en del fritidsbostäder och dess invånare på området. Största delen av bostäderna och invånarna ligger i områdets östra kan invid Masabyvägen. Enligt rutdata över befolkningen (1 km<sup>2</sup>) är befolkningens åldersstruktur i området följande: 0–14-åringar 16 %, 15–64-åringar 62 % och över 64-åringar 22 % (rutdatan har en lite annan avgränsning än planområdet). Av hela Kyrksläotts befolkning (2020) är 8,4 % 0–6-åringar, 13,6 % 7–15-åringar, 4,1 % 16–18-åringar, 59,5 % personer i arbetsför ålder och 14,4 % över 65-åringar, varvid medelåldern på planområdet är något högre än i hela Kyrkslätt.

Med beaktande av byggnadsbeståndets ålder och den jämna byggtakten kan man anta att befolkningstillväxten i området har varit ganska jämn under de senaste 100 åren.

#### Samhällsstruktur

Planområdet är ett relativt glest bebyggt tätortsområde och har dessutom en del skog. Områdets byggnadsbestånd består nästan i sin helhet av småhus av olika ålder som ligger utspridda i terrängen.

För den här typen av glest bebyggda områden är det typiskt att byggnaderna placeras med beaktande av terrängen; låglänta och fuktiga platser har man i tiden lämnat som odlingsmark eller låtit förbli obebyggda, medan byggnaderna placeras något högre upp och delvis t.o.m. upp på små kullar. De brantaste sluttningarna och klipporna har förblivit i naturligt tillstånd.



### **Stads-/tätortsbild**

På området har inte identifierats några särskilt väl bevarade bostadsområden eller bebyggda helheter som planerats eller byggts under samma tidsperiod, men i villornas placering kan man dock se en viss enhetlighet i förhållande till terrängformer och vägar. Byggnaderna på området är främst privata fastigheter. Typiskt för området är obelagda privata vägar, längs vilka det finns relativt stora egna-hems- eller fritidshus med huvud- och ekonomibygnader. Gårdsvägar och fastigheter avgränsas vanligen med häckar och staket av bräder eller metallnät. Många fastigheter har flera ekonomibygnader: garage, växthus, skjul eller för-råd, lusthus, lekstuga eller liknande. Det är också vanligt att huvudbyggnaden placeras längst bort från vägen, varvid man går över gårdsplanen för att komma till huvudbyggnaden.

### **Boende**

Planområdet är glest bebyggt tätortsområde. Boendeformen är nästan utan undantag fristående småhusboende på relativt stora fastigheter. Det finns också mycket fritidsbebyggelse. Dessutom finns det några byggnader eller husbolag med två eller tre lägenheter.

### **Service**

På området finns den svenskspråkiga lågstadieskolan Bobäcks skola samt Masaby ungdomsförenings samlingslokal Ljusdala, som också hyrs ut åt utomstående. För övrigt stödjer sig området på servicen i Masaby centrum, som ligger cirka 2 kilometer söderut. I Masaby finns bl.a. butiker, apotek, kyrka, lokaltågs-hållplats samt Masalan koulu (finskspråkigt lågstadium) och Nissnikun koulu (finskspråkig grundskola).

### **Arbetsplatser och näringsverksamhet**

Förutom skolan finns det inga arbetsplatser på området, förutom privatföretagare som arbetar hemifrån eller arbetstagare som arbetar på distans.

### **Rekreation**

I planområdets västra del finns det skog som lämpar sig väl för rekreation. Där finns inga byggda naturstigar eller gång- eller cykelleder, men i skogen kan man se naturliga stigar som skapats av människor.

### **Trafik**

Den mest betydande trafiken på området går längs Masabyvägen (förbindelseväg 81311). Dessutom är det trafik till och från skolan samt lite genomfartstrafik längs Gränsnäsvägen till områdets västra sida.

Planområdet hör till HRT:s D-zon. Längs Masabyvägen går linjerna 901, 901K, 906 och 911. Inom planområdet finns tre hållplatspar.

### **Den byggda kulturmiljön**

Masabyvägen, som går längs områdets östra kant, är en del av Stora Strandvägen. Stora Strandvägen är, liksom Oxvägen i Tavastland, en av de viktigaste historiska vägarna i Finland. Den byggdes i tiden för att förena Åbo och Viborg och bevarade delar används fortfarande av trafiken i södra Finlands kustområde. En stor del av kyrkorna, herrgårdarna, hamnarna och slotten längs vägen är fortfarande i användning. Vägen är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) och den är anvisad som skyddsobjekt i generalplanen 2020.

Ett annat objekt på planområdet, som är anvisat som skyddsobjekt i generalplanen 2020, är Sommarhem (r-315, två villor från 1920-talet. Den ena villan har senare rivits.



*Bild: Villa Sommarhem.*

På planområdet har gjorts en inventering av den byggda kulturmiljön (Tengbom Oy 2023), där man konstaterar att typiskt för Tassbacken är ett utspritt byggnadsbestånd av olika åldrar. På utredningsområdet har inte identifierats några särskilt väl bevarade bostadsområden eller bebyggda helheter som planerats eller byggts under samma tidsperiod, men i villornas placering kan man dock se en viss enhetlighet i förhållande till terrängformer och vägar. På utredningsområdet finns flera byggnader från olika tidsperioder liksom också flera olika typer av byggnader (bostadsbyggnader, fritidsbostäder, skolbyggnad etc.) Området har flera objekt som klassificeras som värdefulla byggda miljöer samt kulturlandskapsvärden, som värdefulla vyer och öppna områden.

Av de objekt som inventerades i utredningen konstaterades sammanlagt tretton vara kulturhistoriskt eller landskapsmässigt betydande. De här tretton är:

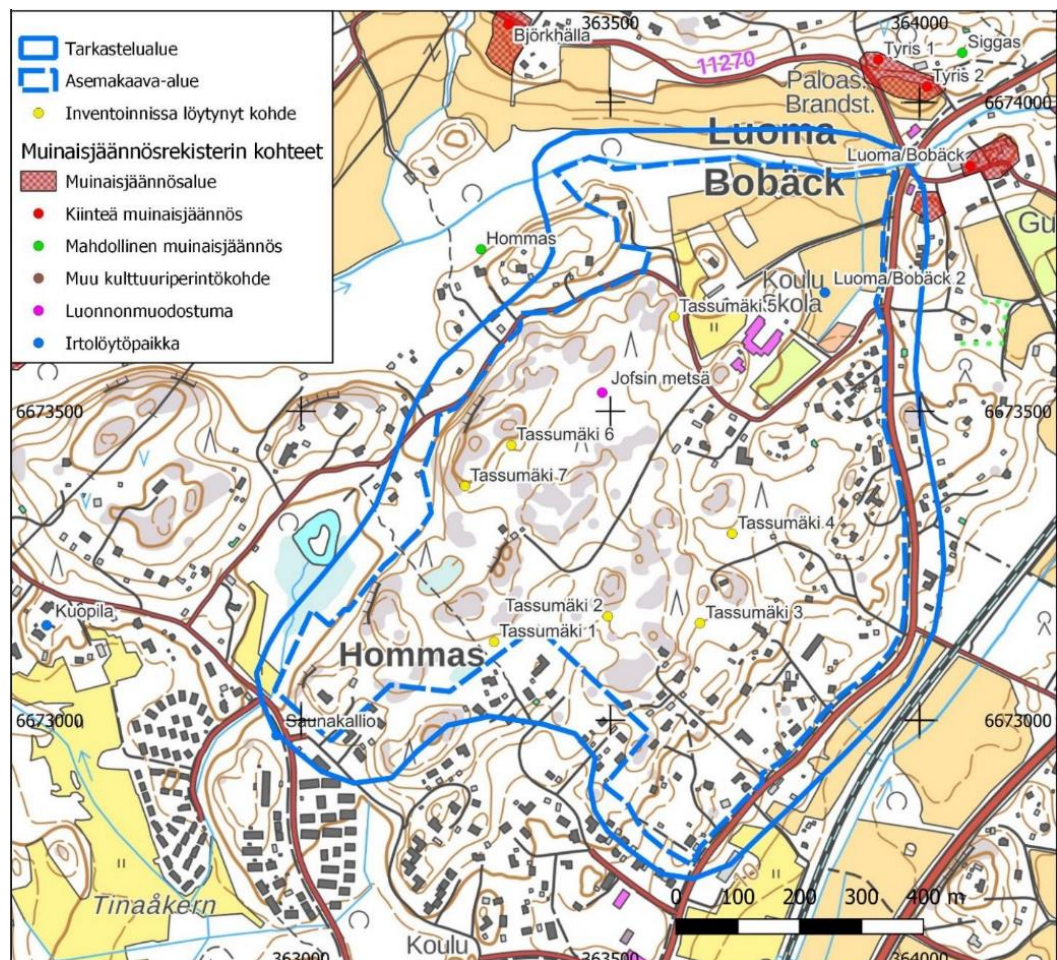
1. Bobäck folkskola, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
2. Ljusdala, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
3. Rönnskulla, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
4. Bergkulla, landskapsmässigt värde
5. Grönbacka, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
6. Hellebo, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
7. Fagerkulla, landskapsmässigt värde
8. Tallåsa, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
9. Sommarbo, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värde
10. Johnses, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
11. Sommarhem, kultur- och byggnadshistoriskt samt landskapsmässigt värde
12. Granboda, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde
13. Vilhelmsberg, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde



## Fornminnen

På området har gjorts en arkeologisk inventering (Museiverket 2023). På inventeringsområdet kände man sedan tidigare till en fyndplats, Luoma/Bobäck 2, där man med metalldetektor hittat ett beslag av kopparlegering, som härstammar från medeltiden eller nya tiden. I provgropar eller borrhov i närheten av fyndplatsen har man inte hittat något som tyder på en fornlämning.

I inventeringen hittades sju nya objekt, som alla är gropfynd och klassificeras som övriga kulturarvsobjekt. Groparna är ungefär lika stora, cirka 3 x 4 meter och en halv meter djupa. Utgående från jordmånen och trädbeståndet i groparna är de inte särskilt gamla och härstammar uppenbarligen från 1800–1900-talet. Groparnas användningsändamål har inte med säkerhet klarlagts, eventuellt har de använts för förvaring eller boende. Groparna ligger på olika håll i Tassbackens bergiga skogsområde.



*Bild: Karta över objekten i fornminnesinventeringen och hur de är belägna på området.*

## Teknisk försörjning

Skolan och bebyggelsen vid Masabyvägen hör till vattenverkets nuvarande verksamhetsområde. Hela planområdet ska anslutas till det kommunala vattenförsörjningssystemet.

## Särskilda funktioner

På planområdet finns inga särskilda funktioner eller faroområden.



### Naturskydd och miljöolägenheter

På planområdet har inte identifierats några förstörda markområden eller särskilda faktorer som leder till vibrationer eller påverkar luftkvaliteten.

På området kan man i någon mån höra trafikbuller från Masabyvägen och Ring III hörs i någon mån trafikbuller.

### Den sociala miljön

På området finns en aktiv byaförening, Bobäcks byaförening. För övrigt är den sociala miljön relativt enkel, på grund av det ringa serviceutbudet och det ensidiga och utspridda boendet på området.

#### 3.1.4 Markägande

Förutom skolans fastighet och Masabyvägen ägs området av privata markägare. Masabyvägen ägs av staten.

## 3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) utgör en del av markanvändnings- och byggnadslagens (MBL) planeringssystem. Målen för den riksomfattande områdesanvändningen trädde i kraft år 2000. Statsrådet fattade beslut om att förnya målen för den riksomfattande områdesanvändningen 1.4.2018. Målen i markanvändnings- och byggnadslagens 24 § ska beaktas i all områdesplanering.

Planeringsområdet berörs särskilt av följande särskilda mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdstätt
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

### Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är den planhelhet som innehåller etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Nylandsplanen vann laga kraft med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Kyrkslätt ingår i Helsingforsregionens etapplandskapsplan, som inte ändrades under rättsbehandlingen. I planen för Västra Nyland upphävdes den del av planeringsbestämmelsen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner som styr regionalt betydelsefull detaljhandel.

I planeringsområdets norra del gäller etapplandskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser samt bestämmelserna för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet (Bobäck by och området runt Vitträsk). I den södra delen gäller de allmänna planeringsbestämmelserna samt bestämmelsen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner.

I de allmänna planeringsbestämmelserna tar man ställning till hur man styr en hållbar tillväxt samt färdstätt och logistik, handel och näringsliv, omgivningens resurser och dragningskraft, energi och teknisk försörjning samt miljöolägenheter.

Med beteckningen för utvecklingsprincip för tätortsfunktioner anvisas zoner för tätortsfunktioner som stödjer sig på de största och mångsidigaste centrumen och

vars utveckling och effektivisering har särskild betydelse för hela landskapets utveckling. Zonerna för tätortsfunktioner ska vara betydelsefulla på riks nivå, landskapsnivå eller regional nivå.

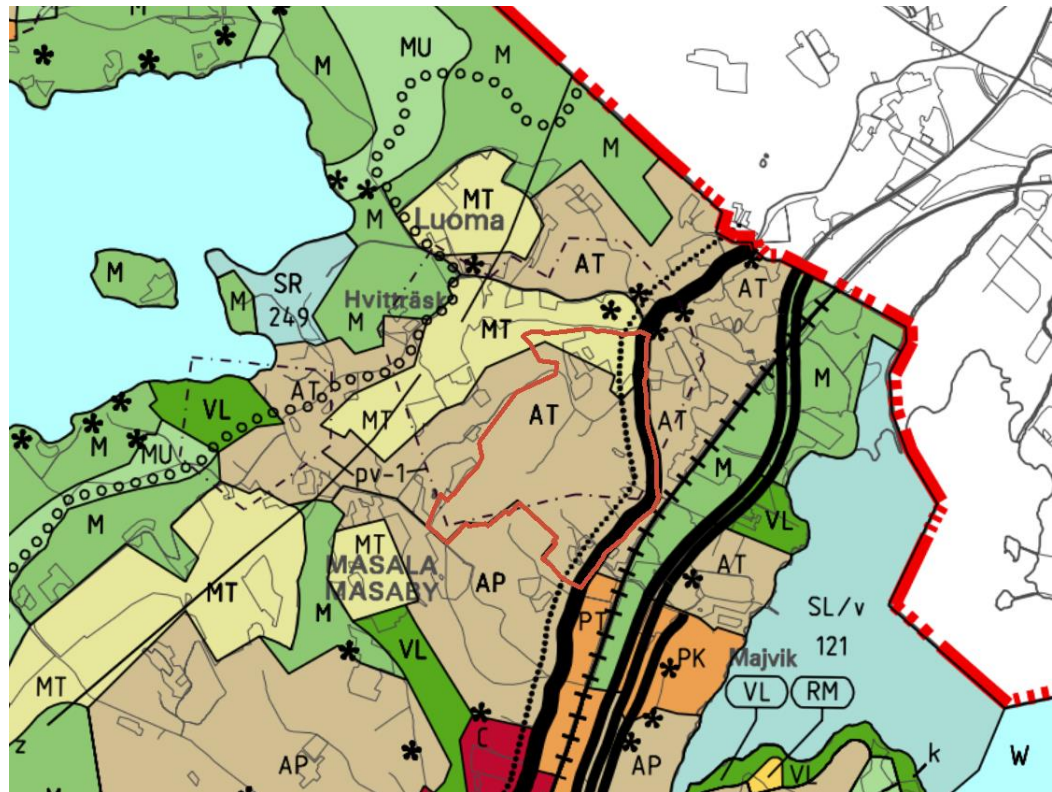
Med beteckningen för bevarande av kulturmiljö eller landskap anvisas värdefulla landskapsområden av riksintresse samt sevärdheter i landskapet (statsrådets beslut 1995), områden, vägar och objekt inom byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009), landskapsmässigt betydelsefulla kulturmiljöer (Missä maat on mainiommat 2016) samt landskapsvårdsområden (naturvårdslagen) av riksintresse.



*Bild: Utdrag ur landskapsplanen. I mitten är detaljplaneområdet markerat med rött.*

## Generalplan

På planområdet gäller Kyrkslätts generalplan 2020. I den är planområdet huvudsakligen anvisat som byacentrum (AT), som reserveras för byns bosättning samt den service och de arbetsutrymmen som den behöver. I den norra delen av planområdet finns också ett litet jordbruksområde (MT), som i första hand reserveras för jordbruk. Nästan hela planområdet är anvisat som grundvattenområde (pv-1). Den regionala huvudvägen samt leden för lätt trafik följer Masabyvägens sträckning.

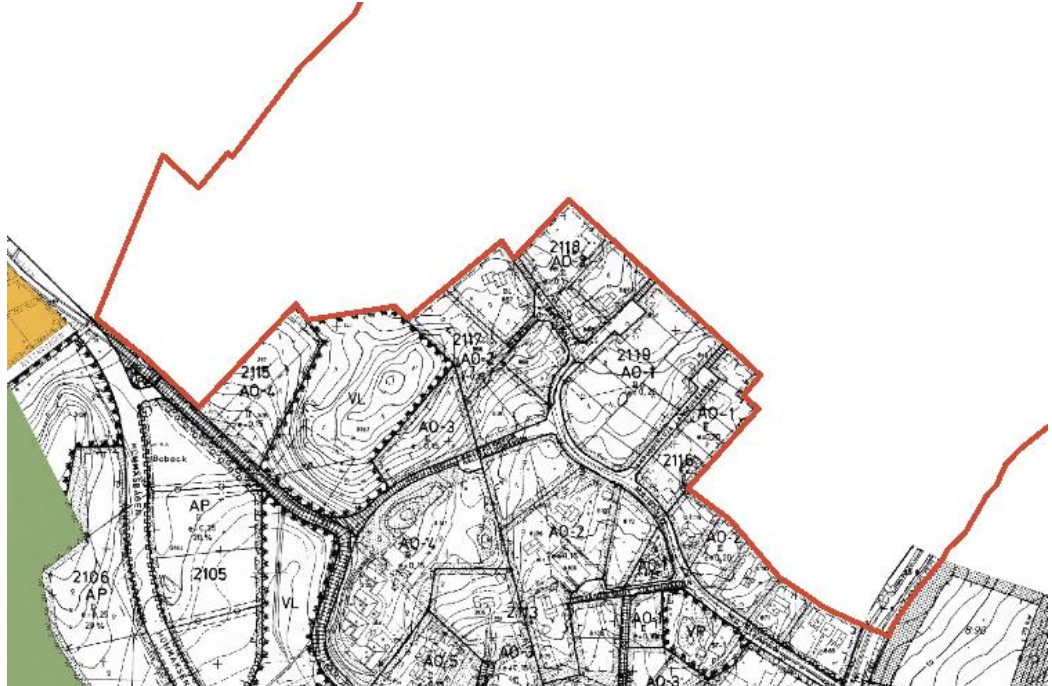


*Bild: Planområdet är markerat med rött på generalplanekartan.*

På området gäller dessutom delgeneralplanen för Bobäck (anhängiggörandet kungjordes 8.4.2016), som dock ännu inte ens kommit till utkastsskedet. I planläggningsprogrammet är projektet framskjutet till åren 2025–2027.

## Detaljplan

I planområdets södra spets gäller för cirka 2 300 m<sup>2</sup> byggnadsplanen för Masaby centrum (godk.29.12.1970), där området anvisas som allmän väg inklusive skydds- och frisiktsområden (LYS). Till övriga delar finns det ingen gällande detaljplan på planområdet.



*Bild: Utdrag som visar hur planområdet gränsar till den gällande detaljplanekombinationen.*

## Byggnadsordning

Kyrksläotts kommunfullmäktige godkände en ny byggnadsordning 8.4.2019 och den trädde i kraft 1.1.2020.

## Grundkarta

Som grundkarta har man använt Kyrksläotts kommuns Tomt- och geoinformations-tjänsters numeriska grundkarta. Grundkartan har godkänts 5.6.2024.

## Byggnadsförbud

På området gäller inga byggnadsförbud.

## Skyddsbeslut

På området ligger objektet Sommarhem (r-315), som är skyddat i Generalplanen 2020, samt Stora Strandvägen (Masabyvägen).

## Övriga beslut, planer och program gällande området

### En blick in i framtiden - Markanvändningens utvecklingsbild 2040 och 2060

Kyrksläotts kommuns nya utvecklingsbild för markanvändningen har godkänts i kommunfullmäktige 25.5.2020 (§ 38). Utvecklingsbilden uppgjordes av Sweco Finland Oy och Demos Helsingfors i samarbete med kommunen.

Utvecklingsbilden för markanvändningen är en strategisk plan som innehåller kommunens utvecklingsmål. Med utvecklingsbilden strävar man till att fatta långsiktiga linjebeslut angående samhällets strukturella frågor. Dessa är bl.a. samhällsstrukturens funktionalitet, principerna för placeringen av kompletterande byggnation, planeringen av centrum- och servicenät, trafikarrangemang samt utvecklandet av samhällets grönstruktur.

Utvecklingsbilden definierar kommunens utvecklings- och tillväxtmål (tex befolkning, arbetsplatser, service- och centrumnät) på lång sikt (till år 2040 och 2060), tillväxtens tyngdpunktsområden, tillväxtens fördelning mellan kommunens olika tätorter och delområden samt tätorternas och Kyrksläotts olika delområdens profiler och särdrag. Kommunens dragnings- och livskraftsfaktorer är också i fortsättningen ett småhusdominerat, naturnära boende och en levande landsbygd. Tassbackens detaljplan förverkligar de ovannämnda dragnings- och livskraftsfaktorer.

Även om utvecklingsbilden inte har de rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggnadslagen, visar den att planområdet ingår i kommunens tillväxtzon och i Masabys och Bobäcks arbetsplats- och bosättningskoncentration.

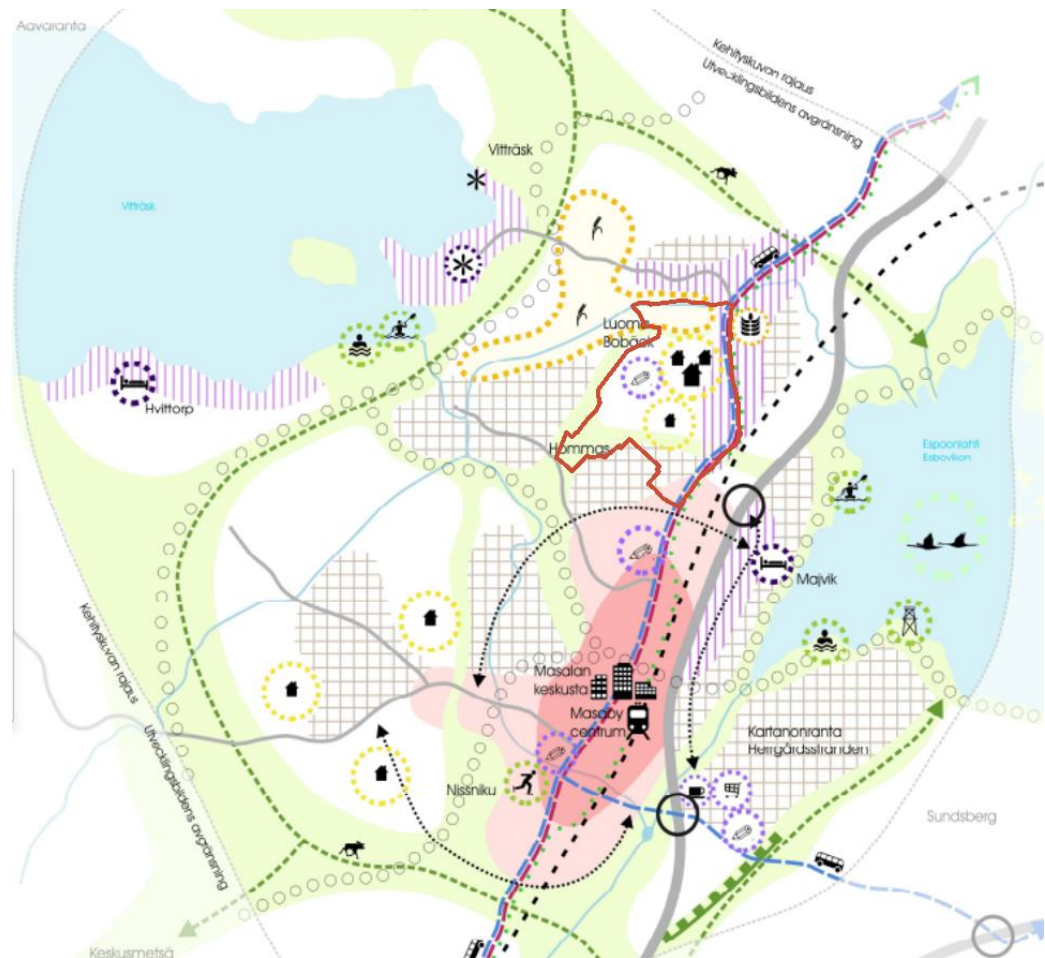


Bild: Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrksläotts kommun (boende och rekreation).

## Masabys och Bobäcks utvecklingsbild 2040

Kommunfullmäktige godkände Masabys och Bobäcks utvecklingsbild 5.9.2016 (§ 70). Utvecklingsbilden har inte de rättsverkningar som avses i markanvändnings- och byggnadslagen, utan den är en strategisk plan som innehåller områdets utvecklingsmål. I den skisseras målsättningen för markanvändningens utveckling i Masaby och Bobäck på en allmän och principiell nivå. Utvecklingsbilden är en strategisk plan som innehåller utvecklingsmålen för området i vilken samhällets strukturella frågor, som funktionalitet, placeringsprinciperna för kompletterande byggnation, planeringen av centrum- och servicenät, trafikarrangemang samt utvecklandet av samhällets grönstruktur.

I utvecklingsbilden har planeringsområdets norra del betecknats som värdefullt odlingsområde av landskapsmässigt intresse, mellersta delen som byacentrum, nytt bostadsområde och service, östra kanten som byggd kulturmiljö, kulturhistorisk väg och stamförbindelse för busstrafik samt det södra hörnet som bostadsområde som ska förtätas och till en liten del omfattas av beteckningen för Masaby centrum.



*Bild: Utdrag ur utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2044, där planområdet är markerat med rött.*

### Bobäck byaplan 2009 (uppdaterad 2011–2015)

Förutom ovannämnda planer gjorde byaföreningen år 2009 upp en byaplan som uppdaterades 2011–2015.

Presentationen i kartform visar byacentrumet, skog med betydande närreklamationsväde samt förslaget till frilufts- och cykelled i områdets sydvästra del.



*Bild: Utdrag ur byaplanens karta där planområdet är avgränsat med rött.*

I byaplanens mål och åtgärder ingår bl.a. följande:

- Byn bevaras som småhusområde.
- Kulturlandskapet och den värdefulla byggnadskulturen bevaras.
- En grön zon genom Bobäck från havet till skogen bevaras.
- Bygemenskapen upprätthålls.
- Trygg lätt trafik.
- Kontrollerad trafik på Masabyvägen.
- Bussförbindelse via södra Esbo till Helsingfors.
- Byn vardagsrum.
- Funderande information.
- Funderande sopsortering.
- Samarbete och gemenskap stöds via verksamheten i daghem och skola.
- Trygg ridsport.
- Fritidsaktiviteter för ungdom.
- Utveckla friluftsleder och skidspår.





## **4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**

### **4.1 BEHOVET AV DETALJPLANEPLANERING**

Uppgörandet av Tassbackens detaljplan anknyter till utvecklandet av östra Kyrkslätt samt till möjliggörandet av mångsidigt småhusboende i kommunen. Området som planläggs ingår i Kyrksläotts utvecklingsbild för markanvändningen 2040 och 2060, Masaby och Bobäcks utvecklingsbild 2040 samt till områden som där markanvändningen ska effektivieras enligt Helsingforsregionens MBT-2019 plan. Planeringen stöder sig på servicen i Masaby centrum. Detaljplanen stärker således utvecklingen av Masaby centrum och utvecklingen av Bobäck by.

Uppgörandet av Tassbackens detaljplan förverkligar de mål i kommunens MBT-avtal som gäller bostadsproduktionen (ca 435 inv./år) och ökandet av boendets byggnadsrätt (ca 40 000 v-m<sup>2</sup>/år). En blick in i framtiden - Markanvändningens utvecklingsbild 2040 och 2060, poängterar att småhusboendet ska tryggas sida vid sida av höghusboendet i centrum. Kyrksläotts planlägningsprogram 2023–2027 (godkänt av kommunfullmäktige 24.10.2022 § 78) siktar på att effektivera småhusbyggandet i enlighet med kommunen strategi.

### **4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DETTA**

Detaljplaneringen av området har inletts på initiativ av en privat markägare och avtalet om igångsättning av planeringen godkändes av kommunstyrelsen 26.6.2023 § 211. Planen ingår i Kyrksläotts planlägningsprogram 2023–2027 (godkändes av kommunfullmäktige 24.10.2022 § 78) och ska förverkligas (korg för planer som ska genomföras) 2023–2024.

Planlägningsprocessens olika skeden och beslut som gäller dessa beskrivs närmare i punkt 1.2.

### **4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE**

#### **4.3.1 Intressenter**

Enligt Markanvändnings- och bygglagen (MBL) definieras planens intressenter i början av planeringen. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbets- eller andra förhållanden detaljplanen och ändring av detaljplanen märkbart kan inverka på, likaså myndigheter och samfund vars verksamhetsområden behandlas i planeringen

Intressenterna är uppräknade i planen för deltagande och bedömning.

#### **4.3.2 Anhängiggörande**

Detaljplanen har anhängiggjorts med beslut av Samhällstekniska nämnden 31.8.2023 § 94 och anhängiggörandet kungjordes 29.9.2023.



### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

#### Invånarworkshop 24.10.2023

För områdets invånare ordnades 24.10.2023 en workshop i Bobäcks skola. Intresserade invånare fick mera information och kunde i form av en workshop gå igenom planarbetets källinformation enligt tema.

Bl.a. följande önskemål kom fram under workshopen:

- Bevara skogen och naturen för invånarnas rekreation. Hellre effektivare byggande på någon plats än att hela skogen ersätts med utspridd småhusbebyggelse.
- Nybyggandet ska vara mångsidig trähusbebyggelse som passar in i området, med högst 1–2 våningar så att skolan förblir livskraftig.
- I närheten av skolan och Ljusdala önskades någon form av byahus, "bybornas vardagsrum" eller en plats där man kan träffas.
- Det kompletterande byggandet ska anpassas till nuvarande byggnader och landskapet.
- Förbättringar i busstrafiken.

Gällande genomfartstrafiken (från planområdet direkt till Hommasbågen/mot sydväst) fanns det åsikter både för och emot.

### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Om planen kommer vid behov att ordnas samråd med myndigheterna. Av centrala myndigheter begärs utlåtanden om planens beredningsmaterial samt om planförslaget.

## 4.4 DETALJPLANENS MÅL

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

#### Kommunens mål

I samband med att kommunens godkände startavtalet för planläggningen (kf 26.6.2023 § 211) konstaterades att planens mål enligt kommunens planläggningsprogram är att förverkliga ett småskaligt nytt bostadsområde i Bobäck. Området ska ha en intressant omgivning och byggnader av hög kvalitet. Dessutom anvisas smidiga förbindelser till Masabyvägen och Masaby centrum och dess service, som idrottsparken. För den nuvarande bebyggelsens del undersöks möjligheterna att kontrollerat förtäta av de nuvarande bebyggda fastigheterna.

#### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Målen i Tassbackens detaljplan är uppgjorda i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Planen främjar en områdesstruktur som grundar sig på goda förbindelser och den rådande situationen samt skapar förutsättningar för den bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Den främjar möjligheterna till kollektivtrafik, gång och cykling samt ser till att kulturmiljöer, naturarv, biodiversitet och ekologiska förbindelser bevaras.

#### Landskapsplanens mål

Målen i Tassbackens detaljplan är uppgjorda i enlighet med målen i landskapsplanen. I planen utvecklas områdes- och samhällsstrukturen med stöd av den nuvarande strukturen, man anvisar nytt boende i utvecklingszonen för



tätortsfunktioner och utvecklar den nuvarande tätorten genom att komplettera och effektivera markanvändningen samt skapa en mångsidigare funktionell struktur. Den nya bebyggelsen stödjer sig på Masaby centrum, den nuvarande samhällsstrukturen och tekniska försörjningen samt trafiknätet. Vid planeringen av logistiken koncentrerar man sig på hållbara färdsätt: kollektiv trafik, gång och cykling. I all planering beaktar man områdenas värdefulla särdrag och främjar en hållbar användning av naturresurser. Dessutom tryggar man tillgången till tillräckliga rekreativsmöjligheter både inom och utanför zonen.

### **Generalplanens mål**

Detaljplanen följer huvudsakligen målen i generalplanen. Jordbruksområdet i områdets norra del bevarar nästan enligt gränserna i generalplanen. Enligt generalplanen är det på MT-området tillåtet att bedriva jordbruk och näringar som anknyter till jordbruk samt byggnader som betjänar dessa. Områdets byggnadsrätt för glesbebyggelse ska i första hand användas på samma markägares AP-, AT-, A-1- eller M-område och byggandet ska ske i anslutning till existerande gårdscentra eller på annars lämpliga ställen, så att åkrarna förblir obebyggda. Man bör fästa särskild uppmärksamhet vid att byggnaderna passar in i landskapet.

För AT-området i generalplanen finns följande bestämmelse: området reserveras för boende samt service- och arbetsutrymmen i anslutning därtill, på området tillåts jordbruk och binäringar som passar ihop därmed samt byggande som tjänar detta ändamål inklusive nödvändiga bostads- och ekonomibygnader. För området ska uppgöras en delgeneralplan.

Det område som i generalplanen har beteckningen för grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen, pv-1, har tagits bort ur klassificeringen år 2017 och är därmed inte längre aktuellt och kräver alltså ingen särskild uppmärksamhet.

Man strävar till att skyddsobjekten i generalplanen också skyddas i detaljplanen.

### **Målen i andra planer som gäller området**

Preciseras i förslagsskedet.

### **Mål som härrör sig från områdets tillstånd och egenskaper**

Området är huvudsakligen skogbevuxet och har ställvis stora höjdskillnader, vilket förutsätter ett byggande av hög kvalitet samt särskilt hinderfria rutter.

## **4.4.2 Mål som uppkommit under processen, specificering av målen**

### **Intressenternas mål**

Planområdets största markägare har som mål att skapa ett nytt småhusdominerat bostadsområde.

Med de mindre markägarna har man diskuterat målen för varje enskild fastighet. En del av de mindre fastigheternas ägare vill ha kompletterande byggande på sin fastighet och några vill riva och bygga nytt. En relativt stor del av de små fastigheterna strävar inte efter några förändringar.

### **Detaljplanens kvalitativa mål**

Målet är att skapa nytt småhusdominerat boende som passar in i den skogbevuxna omgivningen och kompletterar den nuvarande strukturen så att byakarakterna och bostädernas varierande åldrar bevaras.

## 4.5 DETALJPLANELÖSNINGARNAS ALTERNATIV OCH DERAS INVERKAN

För det egentliga detaljplaneutkastet gjordes inga skilda alternativ, utan under processens gång koncentrerade man sig på att så noggrant som möjligt identifiera utgångspunkterna för de olika randvillkoren (bl.a. kulturmiljö, natur, trafik, in-tressenternas mål). Innan planutkastet för området gjordes upp utarbetades olika skisser på grov nivå, där man bl.a. funderade på förhållandet mellan byggande och skog som ska bevaras samt behovet av förbindelser för trafik, cyklister och fotgängare.



*Bild: På invånarmötet 24.10.2023 visades grova skisser av olika alternativ.*

## 5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 PLANENS STRUKTUR

Största delen av planområdet är anvisat som kvartersområde för småhus och fristående småhus samt olika slags grönområden. I områdets norra finns områdesreserveringar för skola, föreningshus och ett nytt daghem. Dessutom anvisar planen åkrar som är landskapsmässigt värdefulla samt några skyddsgrönområden.

Masabyvägen är anvisad som gata längs vilken det går en historisk väg (Stora Strandvägen). De privatvägar och körförbindelser som går ut från Masabyvägen ska ändras till gator. Till det nya område som byggs anvisas en ny matargata samt tomt- och gårdsgator som går ut från den. För fotgängar- och cykellederna har man särskilt beaktat behovet av förbindelse till Masabyvägen, i riktning mot Masaby samt till skolan.

Byggandet kompletterar den nuvarande byastrukturen som representerar olika tidsåldrar och skapar i anslutning till den också ett alldeles nytt, särpräglad bostadsområde.



### 5.1.1 Dimensionering

Planområdets totala areal är cirka 68 hektar. Planens byggrätt är sammanlagt 77000 kvadratmeter våningsyta (v-m<sup>2</sup>). En del av dessa utgörs av de nuvarande byggnadernas byggnadsrätt. Områdeseffektiviteten  $e_a$  på planområdet är cirka 0,11. I kvartersområdena varierar effektiviteten mellan 0,05 och 0,50. Den genomsnittliga kvarterseffektiviteten  $e_k$  är cirka 0,20. Arealerna och byggrättens fördelning per områdesreservering visas i nedanstående tabell.

Användning	Areal (ha)	Effektivitet (e)	Byggrätt (k-m <sup>2</sup> )
AO	24,9888	0,14	36 050
AP	11,1120	0,31	34 119
MA	3,1149	-	-
P	0,8590	0,23	2 000
V	18,2555	-	-
EV	0,4493	-	-
Y	2,0740	0,22	4 500
gatuområden	7,3511	-	-
<b>Sammanlagt</b>	<b>68,2046</b>	<b>0,11</b>	<b>76 669</b>

Den anvisade byggnadsrätten möjliggör totalt cirka 1400 (kalkylens antagande: 1 inv./50 v-m<sup>2</sup>) invånare på området, vilket innebär cirka 1270 nya invånare. Det nuvarande invånarantalet är cirka 130 personer.

Det uppstår cirka 10 nya arbetsplatser, främst i det nya daghemmet samt vid en eventuell utvidgning av skolan.

### 5.1.2 Service

På området finns redan nu en verksam skola (Bobäcks skola), ett föreningshus (Ljusdala) och ny service blir ett daghem och en sorteringsstation.

## 5.2 FÖRVERKLIGANDE AV MILJÖKVALITETSMÅL

Kyrksläotts kommun har ställt höga kvalitetskrav på förverkligandet av det nya bostadsområdet. Man vill att Tassbacken ska bli ett skogbevuxet och bostadsområde med byakarakter, där de nya delarna bildar en särpräglad och tät helhet i en skogbevuxen omgivning samt att den existerande bebyggelsen kompletteras med beaktande av områdets kulturmiljö, byakarakter och byggnader av olika ålder.

I planutkastet har man strävat till att anpassa de nya byggnaderna till landskapet och stadsbilden, så att de också till dimensionering och utseende passar ihop med den nuvarande bebyggelsen. I detaljplanens allmänna bestämmelser finns preliminära bestämmelser gällande den byggda miljös kvalitet och särdrag och de kommer senare att kompletteras i anvisningarna för närmiljö- och byggnadsätt och ytterligare att preciseras i bestämmelserna i planförslaget. I de allmänna bestämmelserna beskrivs byggnadernas utseende, som fasader, taktyper och färger. De här egenskaperna kan vara t.ex. takform och -vinkel samt



fasadmaterial. Med tanke på områdets karaktär, byggnadssätt och byggmaterialens hållbarhet rekommenderas trä som fasad- och byggnadsmaterial.

Detaljplanen ökar antalet personer som använder kollektivtrafiken och därmed också trycket på att förbättra servicenivån för Masabyvägens del. För fotgängar- och cykellederna i området har man särskild beaktat behovet av förbindelser till Masabyvägen mot Masabyhållet samt till skolan. Från de nya områdena kommer man till fots eller med cykel via Hommasbågen, Vaktstuguvägen, Gränsvaktsvägen eller Gränsbomsvägen åt Masabyhållet. Trafiken från de nya områdena styrs via den nya matargatan till Masabyvägens nuvarande körförbindelser.

## 5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

### 5.3.1 Kvartersområden

I alla kvartersområden ska nya byggnader anpassas till förhållandena i området och landskapsbilden, särskilt i fråga om byggnadsmassor, färger och placering. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnadernas höjdläge, form, fasadmaterial och färg och hur de anpassas till landskapet. Byggnaderna ska gruppvis ha enhetliga byggnadssätt och färgsättning.

Existerande trädbestånd på kvartersområdena ska så långt som möjligt bevaras på tomterna. På den del av tomten som förblir obebyggd, och som inte används för utevistelse, lek område eller trafik, ska man huvudsakligen plantera buskar och träd. På tomterna ska man undvika onödig skärning och utfyllnad.

#### **AO – Kvartersområde för fristående småhus**

Med detaljplanen skapas kvartersområden för fristående småhus, såväl i de områden vid Masabyvägen där bebyggelsen ska kompletteras som i de nya skogsområdena. På tomterna får byggas det antal småhus med en bostad som anges på plankartan, högst 180 eller 200 v-m<sup>2</sup>, ifall inte något annat anges på plankartan. Fristående småhustomter har huvudsakligen ytterligare 50 v-m<sup>2</sup> byggrätt för biltak och andra ekonomibygnader.

På områdena för kompletterande byggande är placeringen på tomterna friare med beaktande av ovannämnde anvisningar. En del av de nuvarande fastigheterna delas i mindre tomter och till en del av de nuvarande fastigheterna ges möjlighet att uppföra två bostäder. Skyddade byggnader är betecknade med sr-beteckning. Över ett flertal tomter går i huvudsak befintliga körförbindelser som befasts med detaljplanen.

På de nya områdena i kvarteren 8015–8020 ska man vid placeringen av fristående småhus skapa variation i gatubilden i enlighet med anvisade byggnadsytor. Bostadsbyggnaderna placeras huvudsakligen på varannan tomt nära gatan och på varannan tomt på tomtens mellersta eller bakre del. Tomterna ska avgränsas mot grönområdena med naturlig växtlighet, och inte med staket, så att grönområdenas skogaktiga karaktär så långt som möjligt bevaras.

På alla områden får man placera ekonomibygnader utanför byggnadsytan, dock minst på 2 meters avstånd från granntomten och på minst 0,5 meters avstånd från gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibygnader byggas närmare tomtgränsen eller bilda en gemensam lösning med grannen. Om biltak eller garage ligger närmare än 2 meter från gränsen mot gatan ska det vara möjligt att backa ut bilen på tomten.

På tomterna ska förverkligas 2 parkeringsplatser per bostad.



### **AP – Kvartersområde för småhus**

Med detaljplanen skapas kvartersområden för småhus, huvudsakligen i de nya skogsområdena, men också vid åkerkanterna i den norra delen samt i några av de områden vid Masabyvägen där bebyggelsen ska kompletteras. Byggandets kvalitet styrs mest noggrant på de nya områdena samt på de områden som gränsar till åkrarna.

På området kan byggas radhus, kopplade eller fristående småhus enligt det antal kvadratmeter våningsyta som anges på plankartan. Förutom ovannämnda allmänna direktiv ska kvarterens huvudsakliga byggnads- och fasadmateriäl vara trä. Byggnaderna ska ha åstak, brutet åstak eller pulpettak.

AP-kvartersområdena förverkligas huvudsakligen som småhustomter i bolagsform, med mellan fem och tjugo bostäder per bolag och tomt. I de kvartersområden som gränsar direkt till gårdsgatorna kan också finnas olika slags kopplade småhus på egna tomter. För kvarteren 8005, 8012 och 8014 finns på plankartan utmärkt de områden på vilka det nuvarande trädbeståndet ska bevaras.

Bostadshusen har i huvudsak två våningar. De kan dessutom ha en källarvåning som delvis ligger ovan jord och på tomter med stora höjdskillnader kan de ha en våning som delvis är inbyggd i en sluttning. I kvarteret 8008 söder om daghemmet är endast en våning tillåten, vilket lämpar sig till exempel för seniorboende.

Tomterna ska ha 1,5 parkeringsplats per bostad, så att minst hälften av bilplatserna ligger i omedelbar närhet av innehavarnas bostäder. Målet är att undvika stora parkeringsområden. Helheter med flera än fem bilplatser ska avskiljas med träd eller buskar eller förses med biltak

### **P – Kvartersområde för servicebyggnader**

På kvartersområdet för servicebyggnader anvisas i kvarter 8004 det existerande föreningshuset (Ljusdala). På kvartersområdet tillåts dessutom byggandet av en liten ny byggnad.

Det andra kvartersområdet för servicebyggnader i kvarter 8006 är anvisat i planens norra del, nära den nuvarande skolan och föreningshuset. Avsikten är att placera ett nytt daghem på kvartersområdet.

### **Y – Kvartersområde för allmänna byggnader**

På kvartersområdet för byggnader med undervisningsverksamhet anvisas den existerande skolan (Bobäcks skola). På kvartersområdet tillåts dessutom byggandet av en liten ny byggnad.

## **5.3.2 Övriga områden**

### **VL – Områden för närrekreation**

På olika håll i detaljplaneområdet anvisas rikligt med områden för närrekreation och de bildar, i synnerhet tillsammans med fotgängar- och cykellederna, ett enhetligt grönområdes- och rekreationsnätverk. Särskilt i områdena väster om matargatan är målet att bevara deras skogaktiga karaktär, medan områdena på den östra sidan mera får karaktären av byggda grönområden med ett omfattande nätverk av fotgängar- och cykelleder. Närrekreationsområdena mellan bostadskvartern fungerar också som ekologiska korridorer för olika arter, bl.a. för flygekorrar.

Den eutrofierade växtligheten mellan åkern och Bobäck bäcken är viktig att bevara med tanke på såväl ekologin som biodiversiteten. Växtligheten i



strandzonen suger upp och renar vatten som rinner ut i vattendraget samt utgör en ekologisk korridor för djur som rör sig i området.

#### **EV – Skyddsgrönområden**

På områdena längs Masabyvägen är det på grund av trafiken inte skäl att anvisa några rekreativsområden, varför objekten är anvisade som skyddsgrönområden.

#### **MA – Landskapsmässigt värdefulla åkerområden**

Största delen av de nuvarande odlingsbara åkrarna i planområdets norra del är anvisade som landskapsmässigt värdefulla åkerområden, vilket de också är i både landskapsplanen som i landskapsutredningen.

#### **Gatuområden**

Planens huvudled är Masabyvägen, som anvisas som gata. Dess dragning är historisk (Stora Strandvägen) och den får endast ändras av särskilda orsaker. I planen ingår inga ändringar gällande Masabyvägens dragning.

På detaljplaneområdet byggs en ny inre matargata som samlar biltrafiken från alla nya tomt- och gårdsgator samt Gränsnäsvägen, liksom också en del av de nya bostadskvarterens fotgängar- och cykeltrafik. Den nya matargatans anslutning till Masabyvägen byggs ca 80 meter norr om Gränsnäsvägens nuvarande anslutning, som i sin tur byggs om till anslutning för fotgängar- och cykeltrafik.

Granbodagränden, Vaktstuguvägen, Gränsvaktsvägen och Gränsbomsvägen anvisas som gator i detaljplanen. Deras nuvarande körbanor breddas på många ställen och en del av gatorna får trottoarer. På vissa ställen får gatorna ny sträckning eller så kan deras höjdläge justeras jämfört med de nuvarande körlederna, så att gatornas länghlutning blir flackare. Från Granbodagränden har en ny kort tomtgata avskilts på grund av körförbindelserna till de nya tomterna.

Körförbindelse vid namn Bobäcksberget anvisas i detaljplanen som körförbindelse till fem existerande fastigheter med fristående småhus.

Sex nya tomtgator som fungerar som återvändsgränder byggs för att betjäna bostadskvarteren av vilka de i mitten av AP kvarteren även kan vara gårdsgator. På de nya tomtgatorna finns utöver körfältet en trottoar på ena sidan av körfältet. På gårdsgator har olika trafikformer inte separerats.

På området byggs några pp-gator avsedda för fotgängare och cyklister samt pp/t-gator för fotgängare, cyklister samt körning till tomterna. De fungerar huvudsakligen som förbindelse från gatorna till grönområdena.

Områdets inre matargata slutar vid en vändplats, därifrån trafiken förgrenar sig till tomtgator och kvarterens interna leder.

## **5.4 PLANENS KONSEKVENSER**

Utgångspunkten för uppskattning av konsekvenserna är förpliktelsen i mark- och byggnadslagets § 9: planen måste grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala och kulturella konsekvenserna. Konsekvensernas bedömning grundar sig på planens utgångsinformation, den information som kommun och myndigheter samt aktörer lämnat, uppgjorda utredningar samt kartanalyser och terrängbesök.

Konsekvensbedömningen har gjorts som en expertuppskattning och den kompletteras i samband med processen för växelverkan. I konsekvensbedömningen har använts och kommer att användas det utgångsmaterial som nämns i början





av beskrivningen (se förteckningen gällande dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial, s. 5). Miljökonsekvenserna bedöms utgående från tidigare gjorda utredningar. Detaljplanens konsekvenser har bedömts inte bara på själva planeringsområdet utan också på dess närområde (bild 2.), där man kan anta att planen förorsakar förändringar.

#### **5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön**

##### **Befolkningsstrukturen och utvecklingen på planområdet**

Planen gör det möjligt att placera cirka 1270 nya invånare på området och sålunda öka områdets invånarantal och -täthet.

Ett stort antal nya småhusbostäder, närheten till skolan samt det nya daghemmet lockar barnfamiljer till området och man kan anta att områdets åldersstruktur kommer att förnygras så att den ligger närmare medeltalet för hela Kyrkslätt eller rent av under det.

##### **Samhällsstruktur**

Planen förstärker och förtätar samhällsstrukturen längs Masabyvägen samt i Bobäck by. Den förtätade och förenhetligade strukturen är i enlighet med de riksfattande målen för områdesanvändning, landskapsplanen samt utvecklingsbilderna (Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 samt Utvecklingsbild för Masaby och Bobäck 2040).

##### **Stadsbild/Tätortsbild**

Enligt uppgjorda mål ska byggandet på området förtätas, vilket alltid i någon mån förändrar tätortsbilden. Åkerlandskapet i den norra delen får ny bebyggelse och planterad växtlighet vid åkerkanten. Byggandet vid Masabyvägen ökar antalet byggnader, men avsikten är att också bevara Masabyägens nuvarande trädbevuxna karaktär.

Inne i området skapas ett nytt tätare bebyggt bostadsområde med en egen bybild, som på grund av den skogbevuxna omgivningen inte kommer att synas särskilt väl i landskapet. Det enda undantaget är åkerområdena i områdets norra del, där den nya bebyggelsen syns i fjärran från Masabyvägen.

Planbestämmelserna gällande byggnadet samt anvisningarna för närmiljö och byggnadssätt, som görs upp senare, ska trygga att området förverkligas på ett högkvalitativt sätt och får en enhetlig och grönskande karaktär. Bestämmelserna ska också trygga att områdets tätortsbild och omgivningens särdrag bevaras när planen förverkligas.

##### **Boende**

Förverkligandet av detaljplanen ökar märkbart utbudet av eftertraktade småhustomter i Kyrkslätt. Tillsammans med det förtätade bostadsbyggandet och det eventuella kollektiva och hinderlösa boendet för seniorer skapar planen en betydande mängd nytt och mångsidigt bostadsutbud i östra Kyrkslätt.

##### **Service**

Den förtätade samhällsstrukturen och det ökande invånarantalet underlättar serviceutbudet och skapar förutsättningar för bättre service. Nya serviceformer är daghemmet och sorteringsstationen. Dessutom skapas förutsättningar för att förbättra servicen för skolans, föreningshusets och kollektivtrafikens del.

##### **Arbetsplatser, näringsliv**

Detaljplanen möjliggör att det uppstår nya arbetsplatser på området. Daghemmet är den enskilda funktion där antalet arbetsplatser ökar mest (ca 10 st), men några



nya arbetsplatser kan också uppstå via verksamheten i skolan, föreningshuset eller seniorboendet.

En målsättning är att man på området ska kunna kombinera och blanda boende, distansarbete och fritid, och på så sätt undvika onödig trafik till arbetsplatser i huvudstadsregionen. Alla invånare kan dock inte arbeta på distans. På området kommer det att finnas märkbart få arbetsplatser i förhållande till invånarantalet, varför en stor del av invånarna kommer att arbeta någon annanstans.

### **Rekreation**

Skogen i området kommer att krympa i och med det nya byggandet. Förlusten ska kompenseras med att man satsar på de återstående grön- och rekreationsområdenas kvalitet. Runt det nya tätare bostadsområdet lämnas ett grönt parkliknande nätverk med heltäckande fotgångar- och cykelleder. I områdets nordvästra del kommer större skogsområden att lämnas kvar, och där kan invånarna t.ex. vandra längs med stigar i naturen.

### **Trafik**

Byggandet och det ökande invånarantalet kommer att leda till en ökning av såväl biltrafik som fotgångar- och cykeltrafik i området. De gårdsvägar som leder till de nuvarande byggnaderna kommer till största delen att bli asfalterade gator och anslutningarna till Masabyvägen görs tydligare och tryggare.

Det tätare områdets biltrafik styrs via den nya matargatan till Masabyvägen och därifrån vidare mot sydväst i riktning mot Masaby eller mot nordost i riktning mot Esbo. Matargatan kommer inte att bli en genomfartsled för biltrafiken. Tillfälligt kan det förekomma en ökning i trafiken på Gränsnäsvägen från planområdet västerut.

Fotgångar- och cykeltrafiken styrs, förutom via matargatan och Gränsnäsvägen, längs flera olika rutter mot Masaby. Genom närrekreationsområdena kan man röra sig till fots eller med cykel till Hommasvägen, Majbyvägen, Vaktstuguvägen, Gränsvaktarvägen samt längs den gamla Gränsnäsvägen och åkervägen till Masabyvägen. De olika ruttalternativen underlättar de nya invånarnas vardag och förhindrar att fotgångar- och cykeltrafiken ökar i närheten av den nuvarande bösättningen, när människoströmmarna fördelar sig på många olika rutter i stället för att använda bara en rutt.

När antalet användare ökar är förhoppningen att kollektivtrafiken längs Masabyvägen förbättras och att det kommer flera och tätare turer.

### **Byggd kulturmiljö och fornminnen**

Byastrukturen längs Masabyvägen förtätas på ett kontrollerat sätt. Kvartersområdena och kompletteringsbyggandet placeras i anslutning till existerande byggnader. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader får skyddsbeteckningar i detaljplanen, som tryggar att kulturvärdena bevaras.

Landskapets utseende har vid planeringen beaktats så väl som det är möjligt i en detaljplan. Exempelvis ska fällandet av enskilda träd eller nya öppningar i landskapet beaktas i den fortsatta planeringen av kvarters- och gatuumråden.

Man strävar till att bevara största delen av de fornminnen (gropar) som finns på grön- och kvartersområdena.

### **Teknisk försörjning**

Största delen av de bebyggda fastigheterna är redan nu ansluta till det tekniska servicenätet. När de nya gatuförbindelserna och det tekniska nätverket förbättras blir det möjligt för också resten av fastigheterna att ansluta sig till näten. De nya



investeringarna i kommunalteknik gynnar alltså området invånare. Det nya områdets servicenät torde bli så små att det inte uppstår behov av att förnya stamledningarna i områdets närhet.

#### **Särskilda verksamheter**

På planområdet finns inga särskilda verksamheter och sådana kommer inte heller att placeras där, så därmed uppstår inga sådana konsekvenser.

#### **Miljöskydd och miljöolägenheter**

På planområdet finns inga särskilda miljöskyddsobjekt eller verksamhet som skulle orsaka miljöolägenheter. Enligt planen kommer där inte heller att placeras dylik verksamhet och därmed uppstår inte heller några sådana konsekvenser.

I och med det ökande invånarantalet ökar också trafiken, vilket i någon mån kan orsaka partikelutsläpp och buller. Också själva byggandet orsakar buller, som dock är övergående.

#### **Social miljö**

Kvarter 8008 reserveras för kollektivt boende för seniorer eller motsvarande. Förhoppningen är att planen ska stärka den redan nu mycket aktiva byaföreningen i Bobäck (Bobäck byaförening).

### **5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

#### **Landskapsstruktur, landskapsbild**

När planen förverkligas förändras cirka hälften av den skogbevuxna miljön till byggd miljö på kvartersområdena. Området har kraftiga terrängformationer, varför det ska fästas särskild uppmärksamhet vid hur byggnader och leder anpassas till terrängen och bevarandet av växtligheten på marken, så att man kan undvika att växtligheten slits liksom också onödiga skärningar och utfyllnader. Denna strävan har beaktats redan i ett tidigt skede av planeringen, exempelvis vid gatornas dragning och genom att lämna kvar planområdets nordvästra kant som obebyggt grönområde.

I åkerlandskapet i planens norra del kommer det att uppstå nya byggnader vid åkerkanten. Avsikten är att byggnaderna i åkerlandskapet ska ge en försmak av det nya bostadsområdet liksom en positiv bild åt dem som passerar området längs Masabyvägen. Därför kommer byggnaderna i åkerlandskapet också att få noggrannare bestämmelser gällande byggnadssätt och arkitektur i planens förslagsskede samt i anvisningarna om byggnadssätt och närmiljö. På gränsen mellan bostadskvarteren och åkern ska planteras växter som minskar förändringen i landskapsbilden och åtminstone delvis bevarar en enhetlig landskapsbild.

Planen innehåller dessutom bestämmelser om byggandet och bevarandet av grönområden som tryggar en frodig landskapsbild, bevarandet av nuvarande miljö och trädbestånd också på det obebyggda delarna av kvartersområdena samt enhetliga grönområden och ett högkvalitativt förverkligande. Planens mål är att bevara områdets frodiga grönska och skogaktiga karaktär.

#### **Naturförhållanden**

När det skogbevuxna området ändras till en bebyggd miljö kommer naturförhållandena på planområdet att förändras. De naturvärden som konstaterats i naturutredningen bevaras, och bevarandet stöds med olika planlösningar. Flygekorrens livsrum och det fladdermusgömsle (Ljusdala) som observerats på planområdet har försetts med skyddsbeteckningarna s-1 och slep-1. Betydelsefulla ekologiska förbindelser, försumpade naturobjekt samt största delen av förekomsterna av tickor och mossor kommer att bevaras utanför de bebyggda områdena. De



viktigaste ekologiska förbindelserna samt flygekorrarnas och fladdermössens möjligheter att röra sig i området har tryggats med ett stort nätverk av grönområden och dessutom med trädbestånd som ska bevaras på kvarterksområdena.

### **Naturens mångfald**

När ett skogbevuxet område ändras till bebyggd miljö påverkar det naturens mångfald. För att bevara biodiversiteten innehåller planen vidsträckt grönnätverk och ekologiska förbindelser och bevarar de känsligaste områdena, som Bo bäck bäcken, de brantaste bergssluttningarna och berghällarna samt våtmarkerna. I det stora hela hotar byggandet på planområdet inte områdets växt- och djurarter eller ekosystemets funktionalitet.

### **Mikroklimatet**

Förändringar som påverkar mikroklimatet kan särskilt förekomma på tätt byggda områden. På gårdsplaner på södra sidan om tätt byggda kopplade småhus och radhus och på nya öppna gatuområden kan det uppstå platser som är varmare än normalt. På öppna gatuområden kan också vindförhållandena förändras, men på områden med den här typen av byggande är de förändringar som påverkar mikroklimatet märkbart mindre än de skulle vara till exempel på ett område som domineras av flervåningshus.

### **Vattendrag och vattenhushållning**

På planområdet finns inget vatten som klassificeras som grundvattenområde och sedvanligt bostadsbyggande har ingen inverkan på längre bort belägna grundvattenområden. På grund av det gamla grundvattenområdet ska man beakta förbudet i miljöskyddslagen gällande förorening av mark och grundvatten. Bebyggda och belagda områden ökar behovet av att hantera det dagvatten som uppstår på området.

### **Jord- och skogsbruk**

På åkerområdena i områdets norra del kvarstår möjligheten till odling, men det odlingsbara området minskar något. Av den tidigare ekonomiskogen avverkas cirka hälften i och med det nya byggandet och cirka hälften blir kvar som närreklamationsområde. Ur skogsekonomisk synvinkel är minskningen inte betydande, eftersom området är mycket litet i förhållande till hela Finlands ekonomiskogar.

### **Naturskydd**

Planen har inga konsekvenser för existerande naturskyddsområden och planen medför inga nya naturskyddsområden.

#### **5.4.3 Övriga konsekvenser**

Detaljplanen har också konsekvenser för klimatets hållbarhet. När skogbevuxna områden ändras till byggd miljö minskar kolsänkorna, alltså de träd som binder koldioxid. De koldioxidutsläpp som frigörs kan kompenseras med ekologiska lösningar på området, som att exempelvis använda trä som byggmaterial eller gynna förnybar energi. När trä används som byggmaterial i byggnader fungerar det också som kollager och kompenserar det minskade trädbeståndet på området. Planlösningarna ökar biltrafiken och behovet av att använda bil, men vid planeringen har man också försökt uppmuntra till mera hållbara sätt att röra sig, som gång eller cykling, genom att möjliggöra nya goda förbindelser från området mot Masabyhålet.



## 5.5 MILJÖOLÄGENHETER

På planområdet finns ingen särskild verksamhet som skulle förorsaka miljöolägenheter och i och med planen kommer dylik verksamhet inte heller att placeras på området, så det finns alltså inga dylika konsekvenser.

När invånarmängden ökar kommer den ökande trafiken i liten grad att förorsaka partikelutsläpp och buller. När området byggs uppstår det också buller, som dock är tillfälligt.

## 5.6 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

En fullständig förteckning över planbeteckningar och -bestämmelser finns som bilaga till beskrivningen. Områdets områdesreserveringar samt principerna för kvartersanvändningen presenteras i stycke 5.3 *Områdesreserveringar*.

## 5.7 NAMNSKICK

De nya namnen och deras teman skapas i detaljplanens förslagsskede och i det skedet kompletteras beskrivningen. Det är sannolikt att de nuvarande namnen bevaras, men gatornas placering kan ändras jämfört med nuvarande.

### 5.7.1 Gator

#### Nuvarande gator

Följande från de nuvarande namnen bevaras preliminärt:

- Masabyvägen
- Granbodagränden
- Vaktstuguvägen
- Gränsvaktsvägen
- Gränsbomsvägen
- Bobäcksberget
- Gränsnäsvägen
- Tassvägen

#### Nya gator

Kompletteras i förslagsskedet.

#### Gator/förbindelser som reserverats för fotgängare och cyklister

Kompletteras i förslagsskedet.

### 5.7.2 Rekreationsområden

Kompletteras i förslagsskedet.

### 5.7.3 Övriga

Kompletteras i förslagsskedet.

## 5.8 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL GÄLLANDE GENERALPLANEN OCH UPPSTÄLLDA MÅL

Detaljplanen följer i huvudsak målen i generalplanen. Jordbruksområdet i områdets norra del bevaras nästan i enlighet med avgränsningen i generalplanen. AT-området förverkligas som kvartersområden för bostäder, rekreation och



offentlig/privat service (skola, föreningshus, daghem). Bebyggelsen på området förverkligas som småhusbebyggelse i byamiljö.

De skyddade objekten i generalplanen är också anvisade som skyddsobjekt i detaljplanen, med undantag av den ena byggnaden i helheten Sommarhem, som har rivits efter uppgörandet av generalplanen.

Det område som är utmärkt som grundvattenområde i generalplanen har inte heller kunnat beaktas i detaljplanen, eftersom området efter uppgörandet av generalplanen inte längre klassificeras som grundvattenområde och enligt uppdaterad information finns det inget grundvattenområde på detaljplaneområdet.

## **5.9 PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DEN RIKSOMFATTANDE MARK-OMRÅDESANVÄNDNINGEN**

Detaljplanen är uppgjord i enlighet med de riksomfattande målen för markanvändningen. Den främjar en områdesstruktur som stöder sig på existerande goda förbindelser och skapar förutsättningar för den bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Planen främjar kollektiv trafik, möjligheter till gång och cykling och ser till att kulturmiljöer, naturarv, biodiversitet och ekologiska förbindelser bevaras.

## **6. FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR FÖRVERKLIGANDET**

I förslagsskedet ska man göra upp en anvisning för närmiljö och byggande, som styr förverkligandet av kvartersområdena och närmiljön samt kompletterar detaljplanen och detaljplanebestämmelserna.

En översiktsplan för gator, vattenförsörjning och dagvatten ska också göras i detaljplanens förslagsskede.

### **6.2 FÖRVERKLIGANDE OCH TIDTABELL**

Förverkligandet av planen kan inledas när den vunnit laga kraft.

### **6.3 UPPFÖLJNING AV FÖRVERKLIGANDET**

För uppföljningen av planen svarar Kyrkslätt kommun.

Helsingfors 18.6.2024

TENGBOM OY

Laura Poutamo  
Arkitekt SAFA, YKS-716

Pekka Vehnäinen  
Arkitekt SAFA, YKS-337



KYRKSLÄTTS KOMMUN

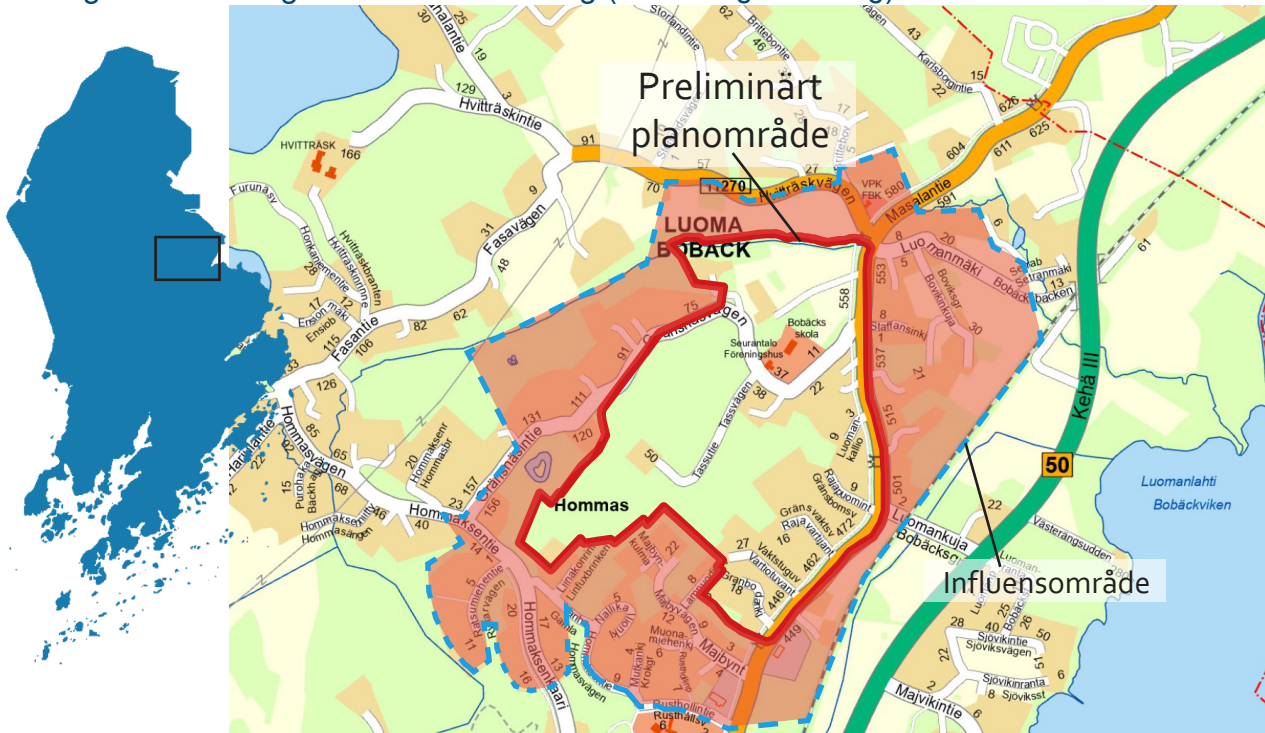
DETALJPLAN FÖR **TASSBACKEN**

Tilläggsuppgifter: [www.kyrklatt.fi](http://www.kyrklatt.fi)  
Kontaktuppgifter: Kyrksläotts kommun  
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT

KYRKLÄTT KOMMUN  
PLANLÄGGNINGS- OCH TRAFIKSYSTEMENHETEN

# Detaljplanen för Tassbacken

Program för deltagande och bedömning (MBL 62 § och 63 §)



PRELIMINÄRT PLANOMRÅDE (RÖD LINJE) OCH INFLUENSOMRÅDE (DEN BLÅA STRECKADE LINJEN).

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen. Målet med programmet är att informera planeringsområdets invånare om tidtabellen och de allmänna målen för planen. Dessutom framgår projektets växelverkan och intressenter. PDB uppdateras enligt behov då arbetet framskrider.

## VAD PLANERAR MAN?

Tassbackens detaljplaneområde ligger i Bobäck, norr om Masabyvägen tätortsområde. Planeringsområdet är beläget mellan Masabyvägen och Gränsnäsvägen och sträcker sig i öst-västlig riktning över ett område mellan Bobäck skola och Hommas bostadsområde. I norr gränsar området även till Bobäck bäcken. Planeringsområdets storlek är ca. 62,5 ha. Som längst är avståndet till Masaby centrum och dess tåghållplats ca. två kilometer.

I planeringen strävar man efter en småskalig, kvalitativ, ekologisk och trivsam byastruktur, med en egen stark identitet. Därtill är målet att skapa smidiga trafikförbindelser till Masabyvägen och Masaby centrum och dess tjänster, såsom idrottsparken. Ökandet av områdets invånarmängd främjar utvecklingen av Masaby centrum samt Bobäcks livskraftighet. I planeringen beaktas behovet av att arrangera nya trafikförbindelser samt kopplandet av området till närområdets kommunalteknik. För att uppnå en mångsidig bostadsproduktion skulle den eftersträfvade tomttätheten för de nya småhusområdena variera mellan 0,2 och 0,4 och så att glesare områden placeras närmare den befintliga bosättningen. Beträffande planområdets nuvarande bosättning undersöks en kontrollerad förtätning av redan bebyggda fastigheter.

## VARFÖR PLANERAR MAN?

Planeringsområdets största privata markägare har lämnat in ett initiativ om påbörjandet av detaljplanen och kommunstyrelsen har vid sitt sam-

manträde 26.6.2023 godkänt avtalet om inledande av planläggning.

## Planläggningsprogram

Tassbackens detaljplan ingår i det av kommunfullmäktige godkända planläggningsprogrammet för Kyrklätt för åren 2023–2027.

## Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050. I Nylandsplanen 2050 har ca hälften av planeringsområdet anvisats som ett område som är viktigt med tanke värnandet av kulturmiljön eller landskapet. Området är en del av Bobäck by och Vitträsk viktiga kulturmiljö. Masabyvägen hör till helheten Stora Strandvägen, byggda miljöer av riksintresse (RKY). Södra delen av området är anvisad som en utvecklingszon för tätortsverksamhet. Planeringsområdet omfattas även av Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

## Generalplan

På planeringsområdet gäller Generalplan 2020. I planen är området i huvudsak betecknat som område för bycentrum (AT), i områdets nordöstra del finns en liten del av jordbruksområde (MT). Längs med Masabyvägens dragning är betecknat ruttmärkning för gång- och cykelväg.

Planen för deltagande och bedömning för Bobäcks delgeneralplan har godkänts i samhällstekniska nämnden i början av 2016 men delgeneralplanen har därefter inte fortsatt. Tassbackens område kan planeras utgående från Generalplanen 2020.

## Detaljplan

I planområdets södra spets är i kraft en liten ca 0,2 ha stor del av byggnadsplanen för Masaby centrum (godk.29.12.1970), där området anvisas som allmän väg inklusive skydds- och frisksiktsområden (LYS). Till övriga delar finns det ingen gällande detaljplan på planområdet. I söder angränsar planeringsområdet till detaljplanen för Hommas och Masaby centrum (2168).



## VAR PLANERAR MAN?

### Läge och trafikförbindelser

Planeringsområdet ligger norr om Masabys tätortsområde. Området är tillgängligt med buss och närtågen stannar i Masaby, mindre än två kilometer från planeringsområdet. Regelbunden bussförbindelse går längs med Masabyvägen som har busshållplatser samt förbindelser för gång- och cykeltrafik. De närmaste busshållplatserna ligger på gångavstånd från planeringsområdet. Områdets fordonstrafik leds till Masabyvägen främst via vägförbindelsen invid Bobäcks skola. Kyrkslätts resecentrum ligger ca. nio kilometer från området.

### Areal och markägoförhållanden

Planeringsområdet är till sin storlek ca 68 hektar. Området är i huvudsak i privat ägo. Kyrkslätts kommun äger på området ca 2,4 ha.

På kommunens område finns ett svenskspråkigt lågstadium, Bobäck skolan. Till planområdet hör Masabyvägens vägområde ca. 3 ha.

### Befolkning, arbetsplatser och service

På planeringsområdet finns främst privat småhusbetonad bostättning. På området bor i detta nu ca. 130 personer. Den svenska skolan, Bobäck skolan, är belägen i områdets norra del. Närmaste finskspråkiga låg- och högstadium är belägen under en kilometers avstånd från området. Bredvid skolan finns Ljusdala som ägs av Masaby ungdomsförening och som fungerar samlingsutrymme och som hyrs ut till utomstående användning. På området finns inga övriga arbetsplatser och ingen annan service.

På grund av den ökande invånarmängden har projektet en positiv inverkan på utvecklandet av servicen i Masaby centrum. Det nya bostadsområdet kompletterar Bobäck byaområde och inverkar samman-

bindande på den nuvarande samhällsstrukturen. På grund av sitt läge är det även gynnsamt vad gäller dess klimatverkan.

### Natur, jordmån och rekreation

Planeringsområdet är klassificerat som hållmark med undantag för den norra delen som är lera. Planeringsområdets enda vattendrag är Bobäck bäcken som är belägen vid områdets norra gräns. I områdets norra del finns åkerområden och skolan med gårdsområden. De bebyggda tomterna finns främst i planområdets östra och sydöstra del samt längs med Masabyvägen. Området är delvis också i naturtillstånd, naturmiljöer finns främst i planeringsområdets mittersta och obebyggda del. Naturen på området utgörs av stenig skogsmark, där skogarna utgörs av frisk moskog och i liten utsträckning av lundskog, med en fuktigare sänka mitt i skogen. På området finns information från tidigare om förekomst av flygekorre. Området är inte klassificerat som grundvattenområde. Målsättningen med planeringen är att på

området reservera tillräckligt med skogsområden för rekreation.

### Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

En del av området, bostättningen som ligger vid Bobäck skola och Masabyvägen, hör till vattenverkets nuvarande verksamhetsområde. I samband med förverkligandet av detaljplanen ansluts hela planeringsområdet till det kommunala vattenservicesystemet. I sin helhet är områdets nuvarande byggnadsbestånd utspritt och till sin ålder varierande. Byggnadernas placering i terrängen är typiskt för liknande glesbebyggda områden; de fuktigaste och lägst belägna områdena har lämnats som odlingsmarker eller helt obebyggda då man valt att bygga på platser som ligger högre upp. Det finns inte att identifiera särskilt sammanhängande områden eller byggda helheter som skulle härstamma från samma period. Typiskt för området är oasfalterade vägar och längs med dessa belägna större egna hemshus/fritidsfastigheter med huvud- och ekonomibyggnader.

## Hösten 2023 Berednings- dvs. utkastskede

### HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

- Planläggaren utarbetar ett program för deltagande och bedömning dvs. ett PDB
- Ett myndighetssamråd ordnas vid behov
- Experter gör nödvändiga utredningar.
- Under hösten ordnas ett planeringsseminarium/workshop tillsammans med områdets invånare och markägare. Utgående från det utarbetas preliminära markanvändningsutkast.

## Vintern-våren 2024 Berednings- dvs. utkastskede

- Beredningsmaterialet innehållandes ett planutkast med eventuella alternativ utarbetas

### HUR KAN JAG PÅVERKA PLANERINGEN?

- Anhängiggörandet av PDB och detaljplanen kungörs i Kirkkonummen Sanomat samt meddelas per brev till markägarna på planområdet
- PDB finns till påseende på kommunens webbplats och i kommunkansliet samt i kommunens bibliotek
- PDB finns till påseende på kommunens webbplats och i kommunkansliet samt i kommunens bibliotek

- Planutkastet framläggs offentligt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar, under vilken tid man kan framföra sina åsikter skriftligen till planläggaren eller till samhällstekniska nämnden
- Om planutkastet begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- Om planutkastet anordnas ett invånarmöte vid behov
- Om framläggningen och invånarmötet meddelas genom kungörelse och per brev

### DEMOKRATI VEM BESLUTAR OM PLANERINGEN?

- Samhällstekniska nämnden godkänner planen för deltagande och bedömning

- Samhällstekniska nämnden godkänner beredningsmaterialet och framlägger det offentligt

### DEMOKRATI VEM GÄLLER PLANERINGEN?

De som har möjlighet att delta i planläggningen är markägarna inom planeringsområdet samt de vars boende, arbete eller andra förhållanden avsevärt kan påverkas av planen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Dessa olika parter kallas intressenter. Intressenter för detaljplanen för Tassbacken är:

#### Markägare och invånare:

- markägare och invånarna i planeringsområdet med närområde
- invånare i kommunen

#### Yritykset:

- företagen i närområdena
- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy

- DNA Oy
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- övriga företag med verksamhet i området

#### Föreningar och andra samfund:

- invånar- och byföreningar i närområdena
- Bobäcks byaförening- Kyrkslätt rf
- Kyrkslätts företagare rf
- Kyrkslätts Natur och Miljö
- Kyrkslätts Miljöförening rf
- Kyrkslätts Småfastighetsgförening rf
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.

#### Myndigheter:

- Kyrkslätts kommun: byggnadstillsynen, kommunaltekniska investeringstjänsterna,

underhållstjänsterna, tomt- och geoinformationstjänsterna, kulturväsendet, Västra Nylands välfärdsområde, trafiksystemtjänsterna, handikapprådet, äldrerådet

- Kyrkslätts vatten
- Nylands förbund
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Esbo stad
- Esboregionens miljö- och hälsoskydd
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum

- Planförslaget framläggs offentligt i kommunhuset och i kommunens bibliotek i minst 30 dagar, under vilken tid man kan framföra skriftliga anmärkningar till kommunstyrelsen
- Om planförslaget begärs utlåtanden av berörda myndigheter, föreningar och övriga samfund
- Om framläggningen och invånarmötet meddelas genom kungörelse

- Samhällstekniska nämnden behandlar planen och bemötandena på inkomna åsikter och utlåtanden och framför dem för kommunstyrelsen

- Kommunstyrelsen godkänner planen och bemötandena och framlägger det offentligt

### DEMOKRATI VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

#### Planeringen grundar sig på följande ursprungsmaterial:

- Kyrkslätts kommunstrategi 2022-2023
- En blick in i framtiden. Utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 (Demos Helsinki/ Sweco, 2020)
- Helsingforsregionens markanvändningsplan (MAL 2023)
- Kyrkslätts klimatvägkarta (Gaia Consulting Oy, 2019)
- Kyrkslätts program för dagvattenhantering (Sitowise 2018)
- Utvecklingsplan för Kyrkslätts gång- och cykeltrafiknät och naturstigar (Linea Konsultit,

- Oy, 2009)
- Vägnäts- och trafiksäkerhetsutredning (Kyrkslätts kommun, Vägförvaltningen och Strafica Oy, 2008)
- Utvecklingsprogram för gång och cykling i Kyrkslätt (SITO, 2017)
- Här äro marker härligare – Nylands kulturmiljöer (Nylands förbund 2016)
- På väg - Nylands kulturhistoriskt värdefulla vägar och rutter (Nylands förbund 2014)
- Byggnadskultur och kulturlandskap i Kyrkslätt (Sigbritt Backman, 1992)
- Bakgrundsutredningarna från Masabys och

- Bobäcks delgeneralplaneprojekt
- Luoman Bobäck Kyläsuunnitelma-Byaplan 2009, Bobäcks byaförening

#### I samband med planläggningen uppgörs på området åtminstone:

- Naturinventering (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy)
- Arkeologisk inventering (Museiverket)
- Landskaps- och kulturmiljöinventering (Tengbom Ab)
- Närmiljö- och kvartersplan

## Under planeringen bedöms åtminstone följande direkta och indirekta konsekvenser som medförs av planen:



### Miljökonsekvenser:

- konsekvenser för samhällsstrukturen
- konsekvenser för trafiken
- konsekvenser för landskapet
- konsekvenser för klimatförändringen
- konsekvenser för naturens mångfald
- konsekvenser för vattenhushållningen och bildandet av dagvatten



### Sociala konsekvenser:

- konsekvenser för befolknings- och åldersstrukturen
- konsekvenser för serviceutbudet
- konsekvenser för rekreativ användning
- konsekvenser för trafiksäkerheten
- konsekvenser för möjligheterna till motion



### Samhällsekonomiska konsekvenser:

- konsekvenser för kommunens inkomster och investerings- och driftsutgifter
- konsekvenser för de privata markägarnas inkomster och utgifter



### Kulturella konsekvenser:

- konsekvenser för landskapet och tätortsbilden
- konsekvenser för den byggda kulturmiljön och den lokala kulturen

## HAR MAN REDAN AVTALAT OM NÅGONTING?

Kommunstyrelsen har godkänt avtalet om inledande av detaljplan 26.6.2023 211 §. Enligt 91 a § i markanvändnings- och bygglagen är de markägare inom ett område som detaljplaneras vilka har avsevärd nytta av detaljplanen skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. Kommunen och markägaren avtalar om deltagandet i kostnaderna genom ett markanvändningsavtal. Efter att detaljplaneutkastet blivit färdigt kommer kommunen att föreslå markanvändningsavtal till de markägare på området som skulle få avsevärd nytta, alltså extra byggrätt, av detaljplanen. Ersättningen som markägaren betalar kommunen fastställs på basis av hurdana investeringskostnader för samhällsbyggande genomförandet av planen förorsakar kommunen och vilken ekonomisk nytta markägaren får av genomförandet av planen. Godkännande av detaljplanen i fullmäktige förutsätter att kommunen och ovan nämnda markägare har undertecknat ett markanvändningsavtal.



När planen bereds kan man ta del av planeringsmaterialet vid kommunens planläggnings- och trafiksystemtjänster, på adressen:

**Ervastintie 2, Kuntatekniikan toimistot 2. krs, Kirkkonummi**

eller på webben på adressen:  
[www.kyrkslatt.fi/planlaggning](http://www.kyrkslatt.fi/planlaggning)

Respons på programmet för deltagande och bedömning kan sändas på adressen:

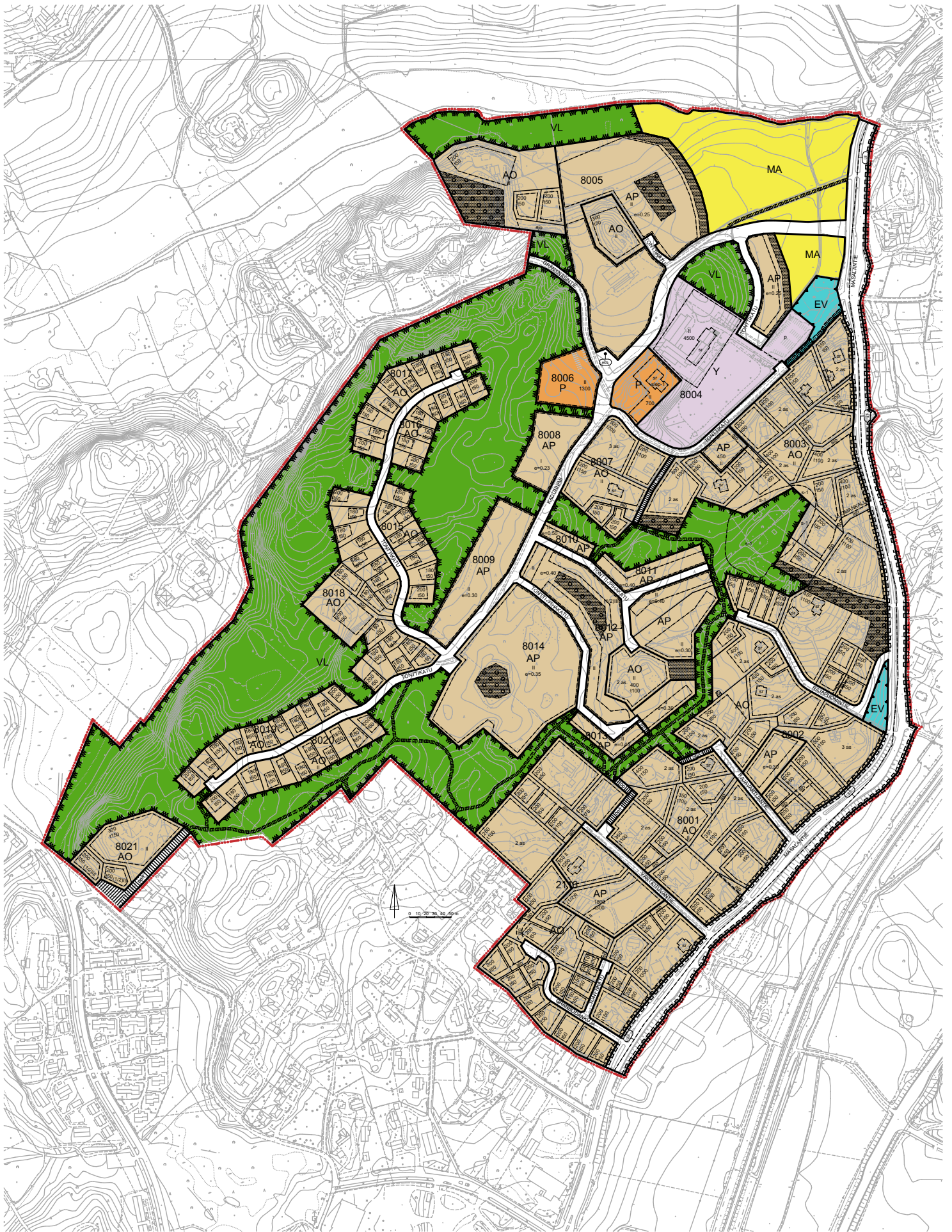
**Kyrkslätt kommun / Registraturen  
PB 20, 02401 Kyrkslätt**

eller per e-post:  
[kirjaamo@kirkkonummi.fi](mailto:kirjaamo@kirkkonummi.fi)

### Ytterligare information om planprojektet ges av:

Detaljplanechef Simon Store

e-post: [fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi](mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi)  
Planläggningens aktuella kontaktuppgifter finns på sidan:  
[www.kyrkslatt.fi/kontaktuppgifter-frag-a-planlaggaren](http://www.kyrkslatt.fi/kontaktuppgifter-frag-a-planlaggaren)



Liite 3. Kaavakartta, pienennös  
Bilaga 3. Plankarta, förminskning

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH DETALJPLANBESTÄMMELSER

Liite 4. Kaavamääräykset  
Bilaga 4. Planbestämmelser



Asuinpientalojen korttelialue.  
Kvartersområde för småhus.



Erillispientalojen korttelialue.  
Kvartersområde för fristående småhus.



Palvelurakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för servicebyggnader.



Yleisten rakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för allmänna byggnader.



Lähivirkistysalue.  
Område för närreakretion.



Suojaviheralue.  
Skyddsgrönområde.



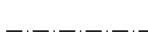
Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



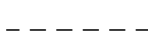
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.  
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.  
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.  
Riktgivande tomtgräns.

8001

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

MASALANTIE

Kadun, tien, ajoyhteyden, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Namn på gata, väg, körförbindelse, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t50

Talourakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Ekonomibyggnaders byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

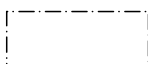
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

(1/2)III

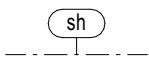
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.  
Ett bråketal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda som inräknas i våningsytan.

e=0.30

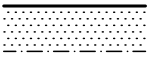
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.  
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.



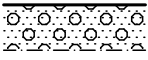
Rakennusala.  
Byggnadsyta.



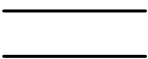
Historiallinen tielinja. Tien linja ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.  
Historisk vägdragnig. Vägens dragnig och förhållande till omgivningen bör bibehållas. Vanlig skötsel och förbättring av vägen är tillåtet. Angående planer för större förändringar av vägdragnigen och vägkonstruktionen bör förhandlas med museimyndigheterna.



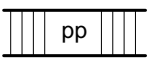
Istutettava alueen osa. Alueella voidaan käsitellä hulevesiä.  
Riktgivande del av område som skall planteras.



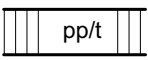
Alueen osa, jonka olemassa oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa täydentää lisäistutuksilla. Aluetta on hoidettava siten, että se säilyy pääosin puustoisena. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa heikentää ekologisten yhteyksien toteutumista.  
Del av område där befintligt trädbestånd bör bevaras samt vid behov kompletteras med planteringar. Området bör skötas så att det i huvudsak bibehålls trädbevuxet. Åtgärder som utförs får inte försämra förverkligandet av ekologiska förbindelser.



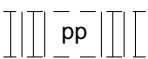
Katu.  
Gata.



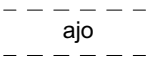
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.  
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



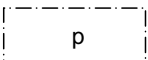
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.  
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



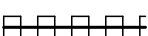
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.  
Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Ohjeellinen ajoyhteys.  
Riktgivande körförbindelse.



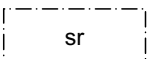
Pysäköimispaikka.  
Parkeringsplats.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.  
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

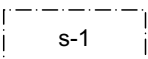
2 as

Merkintä osoittaa suurimman sallitun asuntojen lukumäärän rakennusalalla. Kaavaan merkityt tontit voidaan jakaa MRA:n 37 §:stä ilmenevän oikeusohjeen mukaisesti.  
Beteckningen anger högsta tillåtna antal bostäder på byggnadsytan. De i planen betecknade tomterna kan delas enligt rättsnormen som framgår ur MBF 37 §.

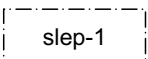


Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ja siihen liittyvässä talousrakennuksissa ja pihatiloissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennusten ja pihan kulttuurihistorialliset, rakennushistorialliset, maisemalliset ja kyläkuvalliset arvot säilyvät ja/tai tulevat aiempaa paremmin esiin (ulkoosan palauttaminen). Rakennuksen ja siihen liittyvien talousrakennusten muutos- ja laajennustöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden samt tillhörande ekonomibyggnader och gårdsområden ska vara sådana att byggnadernas och gårdsområdets kulturhistoriska, byggnadshistoriska, landskapsmässiga och bybildmässiga värden bevaras och/eller kommer fram bättre än tidigare (återställande av utseende). För ändrings- och utvidgningsarbeten på byggnaden samt tillhörande ekonomibyggnader ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka heikentäminen on kielletty. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena, eikä sillä saa tehdä liito-oravan elinedellytyksiä heikentäviä toimenpiteitä.  
Område inom vilket det finns en enligt naturskyddslagens 78 § skyddad föröknings- och viloplats för flygekorren som det är förbjudet att förstöra eller försvaga. Området skall bevaras naturenligen, man får inte på området vidta några åtgärder som försämrar flygekorrens livsförutsättningar.



Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää toimivaltaisen ympäristöviranomaisen lausunto.  
Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vi byggnadslovsansökan bör utlåtande av behörig miljömyndighet begäras.

eko

Ekopiste.  
Ekopunkt.

## YLEISMÄÄRÄYKSET

### **Pysäköinti**

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun. Yli 5 autopaikan kokonaisuudet on jäseneltävä puu- tai pensasistutuksin. Jokaisen autopaikan yhteyteen on asennettava sähköauton latauspistevalmius. AP-korttelialueilla vähintään puolet autopaikoista on toteutettava sitä hallinnoivan asunnon välittömään läheisyyteen.

### Autopaikkojen vähimmäismäärät

AP-kortteli:	1,5 ap / asunto
AO-kortteli:	2 ap / asunto
P-kortteli:	päiväkoti: 1 ap / 150 k-m <sup>2</sup> muut: 1 ap / 100 k-m <sup>2</sup>
Y-kortteli:	1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>

Lisäksi varataan yleiseen käyttöön soveltuvia pysäköintipaikkoja kadunvarsipysäköintinä.

### **Polkupyöräpysäköinti**

Pysäköintimitoitus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävän lukusarjan ensimmäiseen lukuun.

AP-kortteli: 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, vähintään 1 pp / asuinhuone

### **Kaikki korttelialueet**

Alueelle tulee laatia sitova lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

Uudisrakennukset on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, värityksen ja sijainnin osalta. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen, joiden on sopeuduttava maisemaan. Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä.

Rakentamisen ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Halkaisijaltaan yli 15 cm olevat puut rakentamisen ulkopuolella on säilytettävä osana pihan kasvillisuutta. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemakuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta.

Uudisrakennukset on sijoitettava tontille siten, että se ei aiheuta tarpeetonta puiden kaatamista ja maaston korkeussuhteiden muuttamista. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava pääosin pensain ja puin.

Rakennusten, pihatoimintojen ja ajoyhteyksien sijoittamisessa tonteille on vältettävä tarpeettomia leikkauksia ja täyttöjä. Maastoluiskat on istutettava ympäristöön sopivin kasvein. Mikäli tilankäyttö ja korkeuserot sitä vaativat, ratkaistaan korkeuserot tukimuurein.

### **AP-korttelialueet**

Alueelle voidaan toteuttaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja kaavakartalle merkityn kerrosneliömäärän verran tai tehokkuusluvun mukaan. Korttelialueella on sallittua rakentaa talousrakennuksia enintään 20 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Talousrakennuksen saa rakentaa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuritonttiin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille. Kortteleiden pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuodon tulee olla harja-, murrettu harja- tai pulpettikatto.

Tontin viherrakentaminen toteutetaan rakennusluvun yhteydessä laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

### **AO-korttelialueet (korttelit 2116, 8001, 8002, 8003, 8005, 8007, 8012 ja 8021)**

Korttelialueelle saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Erikseen merkityille ohjeellisille tonteille saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn määrän asuntoja (x as) erillispientaloina tai paritaloina.

Tonteille, joilla on suojeltu rakennus (sr), saa sijoittaa kaksi asuinrakennusta. Talousrakennuksen saa rakentaa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuriin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille.

### **AO-korttelialueet (korttelit 8015, 8016, 8017, 8018, 8019 ja 8020)**

Korttelialueelle saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia. Tonttien aitaaminen virkistysalueen suuntaan on kiellettyä. Tonttien tulee rajautua luonnonmukaisella kasvillisuudella lähivirkistysalueisiin.

Talousrakennuksen saa rakentaa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta naapuriin ja 0,5 m etäisyydelle rajasta katu- tai viheralueeseen. Naapurin suostumuksella talousrakennuksen voi toteuttaa myös lähemmäs rajaa tai

kytkettynä ratkaisuna naapurin kanssa. Mikäli autokatos tai -talli sijaitsee lähempänä kuin 2 m kadun rajaa, tulee auto pystyä peruuttamaan autokatoksesta tai -tallista tontille.

### **P-korttelialueet**

Korttelissa 8004 alueelle saa toteuttaa kyläyhteisöä palvelevia toimintoja ja niihin liittyviä rakennuksia. Korttelialueelle saa toteuttaa pienen elintarvikemyymälän, kioskin tai kahvilan.

Korttelissa 8006 alueelle saa toteuttaa päiväkodin.

### **Hulevedet**

Korttelialueilla päällystettyjen piha-alueiden tulee olla pääosin vettä läpäisevää materiaalia.

Virkistysalueelle saa rakentaa hulevesien hallintaa ja tulvantorjuntaa parantavia rakenteita erillisen suunnitelman mukaan. Alue voidaan toteuttaa kosteikkoalueena, joka toimii pintavesien imeyttämisaikana. Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkatyypinsä mukaisesti.

Korttelialueilla hulevedet on hyödynnettävä syntypaikoillaan ja hulevesien poisvirtaamaa rajoitetaan hallintarakenteilla luonnontilaista valuntaa vastaavaksi. Hyödyntämättömiä ja imeyttämättömiä hulevesiä suodatetaan ja viivytetään niin, etteivät ne aiheuta vesistöihin laadullista kuormitusta. Osa korttelialueiden hulevesistä voidaan johtaa ja viivytää yleisillä alueilla erillisen suunnitelman mukaisesti, kun se on maasto- tai maaperäolosuhteista johtuen perusteltua. Näissä tilanteissa on oltava sopimus hulevesien johtamisesta maanomistajan ja kunnan kesken. Korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan rakentajan/rakentajien toimesta rakennusluvan yhteydessä.

Viivytysjärjestelmien laskennallinen minimitulavuus 1 kuutiometri jokaista uutta sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivytysrakenteisiin on suunniteltava hallittu ylivuoto.

## **ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**

### **Parkering**

Parkeringsnormen baserar sig på första siffran i sifferserien som definierar byggnadernas användningsändamål och kvadratmeter våningsyta. Över 5 bilplatser stora helheter bör avskiljas med träd- eller buskageplanteringar. Varje bilplats bör vara installerad med möjlighet till laddningspunkt för elbil. I AP-kvartersområden bör minst hälften av bilplatserna förverkligas i direkt närhet till den bostad som förfogar över dem.

### **Bilplatsernas minimiantal**

AP-kvarter:	1,5 bp / bostad
AO-kvarter:	2 bp / bostad
P-kvarter:	daghem: 1 bp / 150 v-m <sup>2</sup> andra: 1 bp / 100 v-m <sup>2</sup>
Y-kvarter:	1 bp / 150 v-m <sup>2</sup>

Därtill reserveras gatuparkeringsplatser ämnade för allmänt bruk.

### **Cykelparkering**

Parkeringsnormen baserar sig på första siffran i sifferserien som definierar byggnadernas användningsändamål och kvadratmeter våningsyta.

AP-kvarter: 1 cp / 30 v-m<sup>2</sup>, minst 1 cp / bostadsrum

### **Alla kvartersområden**

Inom området bör uppgöras en bindande närmiljö- och byggnadssättsbeskrivning.

Nybyggnaderna bör anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild speciellt vad beträffar utformning, färgsättning och placering. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid byggnadernas höjdförhållanden, form, ytmaterial och färgsättning, vilka bör anpassas till landskapet. Inom området bör byggnadsgruppsvis följas enhetligt byggnadssätt och enhetlig färgsättning.

Trädbestånd inom del av tomt som lämnas utanför byggande bör skötas så att dess särdrag bevaras. Träd utanför byggandet med diametern större än 15 cm bör bevaras som en del av gårdens växtlighet. Åtgärder som utförs får inte äventyra landskapsbild eller naturens mångfald.

Nybyggnaderna bör placeras på tomterna så att det inte förorsakar onödigt trädfällande och ändrande av terrängens höjdförhållanden. Del av tomt som förblir obyggt och som inte används för vistelse, lekplats eller trafik bör planteras i huvudsak med buskar och träd.

Vid placering av byggnader, gårdsfunktioner samt körförbindelser på tomter bör undvikas onödiga markskärningar och utfyllnader. Markslutningar bör planteras med växter som passar in i miljön. Ifall utrymmes användningen och höjdskillnaderna så kräver bör man lösa höjdskillnaderna med stödmurar.

Ekonomibyggnaderna får uppföras utanför den angivna byggandsrutan, dock på minst 2 m avstånd från gränsen till granntomt och 0,5 m från gräns till gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden även byggas närmare gräns eller som kopplad lösning tillsammans med grannen. Ifall biltak eller garage är beläget närmare än 2 m från gatas gräns bör man med bil kunna backa ut från biltaket eller garaget på tomten. Kvarterens huvudsakliga byggnads- och fasadmateriäl bör vara trä. Byggnadernas takform bör vara sadeltak, brutet sadeltak eller pulpettak.

Tomtens grönybyggande förverkligas enligt en skild i samband med byggnadslov uppgjord gårdsplan.

#### **AO-kvartersområden (kvarteren 2116, 8001, 8002, 8003, 8005, 8007, 8012 och 8021)**

Inom kvartersområde får uppföras högst det antal bostadshus i en bostad som den riktgivande tomtindelningen i plankartan visar. På specifikt markerade riktgivande tomter får uppföras högst det antal bostäder som fristående småhus eller parhus (x as) som anvisas i plankartan.

På tomter där det finns en skyddad byggnad (sr) får placeras två bostadsbyggnader. Ekonomibyggnaderna får uppföras utanför den angivna byggandsrutan, dock på minst 2 m avstånd från gränsen till granntomt och 0,5 m från gräns till gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden även byggas närmare eller som kopplad lösning tillsammans med grannen. Ifall biltak eller garage är beläget närmare än 2 m från gatas gräns bör man med bil kunna backa ut från biltaket eller garaget ut tomten.

#### **AO-kvartersområden (kvarteren 8015, 8016, 8017, 8018, 8019 och 8020)**

Inom kvartersområde får uppföras högst det antal bostadshus i en bostad som den riktgivande tomtindelningen i plankartan visar. Inhägnandet av tomter mot rekreatiönsområde är förbjudet. Tomterna bör angränsa till närrekreatiönsområden med naturenlig växtlighet.

Ekonomibyggnaderna får uppföras utanför den angivna byggandsrutan, dock på minst 2 m avstånd från gränsen till granntomt och 0,5 m från gräns till gatu- eller grönområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden även byggas närmare eller som kopplad lösning tillsammans med grannen. Ifall biltak eller garage är beläget närmare än 2 m från gatas gräns bör man med bil kunna backa ut från biltaket eller garaget på tomten.

#### **P-kvartersområden**

Inom området för kvarter 8004 får uppföras byggnader som betjänar byagemenskapen. Inom kvarteret får uppföras en liten livsmedelsbutik, kiosk eller café.

Inom området för kvarter 8006 får uppföras ett daghem.

#### **Dagvatten**

Inom kvartersområden bör ytbelagda gårdsområden i huvudsak vara av vattengenomsläppande materiäl.

Inom rekreatiönsområde kan enligt en skild plan byggas konstruktioner som förbättrar styrandet av dagvatten samt hindrandet av översvämningar. Området kan förverkligas som en våtmark som fungerar som infiltrationsområde för ytvattnet. Området bör skötas och utvecklas enligt sin växtplatstyp.

Inom kvartersområden bör dagvatten utnyttjas där det uppstår och bortrinnandet av dagvattnet begränsas till att motsvara naturligt avrinnande. Outnyttjat och oinfiltrerat dagvatten filtreras och fördröjs så att det inte förorsakar belastning på vattendragen. En del av kvarterens dagvatten kan ledas och fördröjas på allmänna områden enligt en skild plan, då när det är ändamålsenligt på grund av terräng eller markbäddsmässiga orsaker. I sådana fall bör finnas ett avtal om ledandet av dagvattnet mellan markägare och kommunen. En kvartersvis plan över styrandet av dagvattnet uppgörs av byggare i samband med byggnadslov.

Fördröjningssystemens beräkningsmässiga minimivolymer är 1 kubikmeter för varje ny hundra kvadratmeter av vattenogenomträngbar yta. Fördröjningssystemen bör planeras för en kontrollerbar överrinnig.



KIRKKONUMMI

KYRKSLÄTT

TASSUMÄKI

TASSBACKEN

Asemakaava 1:2000

Detaljplan 1:2000

Asemakaavan muutos koskee seuraavia asemakaavoja:

- Masalan keskustan rakennuskaava (Masalantie, osa)

Detaljplaneändringen gäller följande detaljplaner:

- Byggnadsplanen för Masaby centrum (del av Masabyvägen)

Asemakaava koskee kiinteistöjä:

Detaljplanen gäller fastigheterna: 2-103, 3-201, 3-210, 4-9, 4-15, 4-18, 4-25, 4-35, 4-37, 4-38, 4-84, 4-85, 4-99, 5-12, 5-18, 5-20, 5-29, 5-46, 5-55, 5-69, 5-71, 5-72, 5-75, 5-79, 5-93, 5-106, 5-107, 5-108, 5-131, 5-140, 5-141, 5-142, 5-144, 5-145, 5-146, 5-148, 5-149, 5-150, 5-151, 5-152, 5-153, 5-154, 5-157, 5-159, 5-160, 5-161, 5-163, 5-164, 5-166, 6-4, 6-5, 6-28, 6-30, 6-31, 8-12, 8-15, 8-33, 8-40, 8-53, 8-64, 8-76, 8-87, 8-103, 8-104, 8-110, 8-113, 8-116, 8-117, 8-118, 8-120, 8-121, 8-131 (404-alkuiset/404-inledande) sekä osaa kiinteistöstä/och del av fastighet 404-5-137.



Masalantien osalta kiinteistöä:

För Masabyvägens fastighet:

895-2-30

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 8001-8021 osa korttelista 2116 sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher- ja maisemallisesti arvokkaita peltoalueita.

I detaljplan bildas kvarteren 8001-8021, del av kvarteret 2116 samt gatu-, närrekrations-, skyddsgrön- och landskapsmässigt värdefullt åkerområden.

Nähtävänä / Framlagd	MRL/MBL 65 §, MRA/MBF 27 §		
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen			
Yt.lautakunta / Yt. nämnden			
Nähtävänä / Framlagd	MRL/MBL 62 §, MRA/MBF 30 §		
Yt.lautakunta / Yt. nämnden			
	KIRKKONUMMEN KUNTA KYRKSLÄTTIS KOMMUN	Kaavoitus Planläggning	Mittakaava/Skala 1:2000
			Piirtänyt/Ritad av
			Päiväys/Daterad 18.6.2024
			Laatinut/Uppgjord av
			Simon Store Asemakaavapäällikkö/Detailplanechef
Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i JHS 185 Upprättande av baskartor för detaljplaner.	5.6.2024 Mittauspäällikkö	 MARKKU KORHONEN	Hanke/Projekt 31100
			Piirustus n:o/Ritning nr. 3504



TENGBOM OY

Salomonkatu 17 A 00100 HELSINKI  
Tel +358 291 705 880 www.tengbom.fi

## TASSUMÄEN ASEMAKAAVA TASSBACKENS DETALJPLAN

Liite 5. Havainnekuva, pienennös  
Bilaga 5. Illustration, förminskning  
Luonnos/Utkast

Hanke/Projekt: 31100