Offentlig framläggning av förslaget till detaljplan för Tassbacken (31100) i enlighet med OAL 65 § och MBF 27 § (kst)
Kommunutvecklingsnämnden 19.11.2026
329/10.02.03/2023

Beredare

kommunarkitekt Tero Luomajärvi
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi, tfn 09 29671 (växel)

Beslutsförslag

Kommunutvecklingsdirektör Anna-Kaisa Kauppinen

Kommunutvecklingsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att den

1
framlägger förslaget till detaljplan för Tassbacken (inkl. ritn. nr 3538 och närmiljö- och bygganvisningarna för Tassbacken i enlighet med OAL 65 § och MBF 27 §,

2
begära utlåtanden om förslaget till detaljplan för Tassbacken åtminstone av följande instanser:

Kyrkslätts kommun:
- byggnadstillsynen
- infratjänsterna
- miljövården
- bildningstjänsterna
- rådet för personer med funktionsnedsättning
- äldrerådet
- Kyrkslätts vatten

Övriga myndigheter:
- Nylands förbund
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Livskraftscentralen i Nyland
- HRM Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
- HRT Samkommunen Helsingforsregionens trafik
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Skogscentralen

Operatörer:
- Caruna Esbo Ab
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Abp
- TeliaSonera Finland Abp
- Digita Oy
- Karis Telefon

Föreningar och organisationer:
- Bobäck Byaförening - Kyrkslätt r.f.
- Kyrkslätts Hembygdsförening r.f.
- Kyrkslätts miljöförening r.f.
- Kyrkslätts Natur och Miljö r.f.
- Kyrkslätts företagare r.f.
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.

- SLC Nyland
- Södra skogsreviret rf
- Kyrkslätt jaktvårdsförening
- Väglagen för de enskilda vägarna

Behandling

Beslut

Redogörelse

Bakgrund

Detaljplanen för Tassbacken ingår i Kyrkslätts planläggningsprogram för åren 2025–2028, som godkänts av kommunfullmäktige.

Den centrala markägaren har lämnat in ett initiativ om utarbetande av planen, och kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde 26.6.2023 (§ 211) godkänt avtalet om inledande av detaljplanering. Samhällstekniska nämnden godkände vid sitt sammanträde 30.8.2023 (§ 94) programmet för deltagande och bedömning (PDB) som gäller projektet.

Samhällstekniska nämnden godkände 19.11.2026 offentlig framläggning av beredningsmaterialet till planen. Förslaget var framlagt 16.9–18.10.2024, och under framläggningstiden ordnades ett invånarmöte 2.10.2024. Under framläggningstiden inkom totalt 25 åsikter och 18 utlåtanden. Bemötanden till responsen ingår som bilaga till detta ärende.

Beskrivning av planeringsområdet

Detaljplaneområdet för Tassbacken ligger i byn Bobäck, norr om tätorten Masaby. Planeringsområdet placeras i stort sett i området mellan Masabyvägen och Gränsnäsvägen och omfattar Bobäcks skola (en svenskspråkig skola för årskurserna 1–6) och föreningshuset Ljusdala. I söder gränsar området till Hommas bostadsområde, och på motsvarande sätt gränsar området i norr även till Bobäck bäcken. Planeringsområdet omfattar cirka 69 ha. I området finns cirka 50 egnahemshus och ett radhus. Invånarantalet är ca 130.

Avståndet från planområdet till Masaby centrum och tåghållplatsen är som mest cirka två kilometer. För närvarande erbjuder turbusstrafiken på Masabyvägen invånarna en måttlig servicenivå inom kollektivtrafiken.

Planens mål

Utarbetandet av detaljplanen för Tassbacken stärker utvecklingen av östra Kyrkslätt och framför allt utbudet på egnahemshus i hela kommunen. Det område som ska planläggas ingår i utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040 och de primära områden för boende enligt planen för Helsingforsregionens MBT 2023. Det stöder sig på servicen i Masaby centrum. Utöver Bobäck skola (för årskurserna 1–6) finns det möjlighet att bygga antingen ett nytt daghem eller till exempel annan serviceföretagsverksamhet i området.

Utarbetandet av detaljplanen för Tassbacken uppfyller de mål som MBT-avtalet ställt upp för kommunen gällande den årliga bostadsproduktionen (ca 435 bostäder) och den årliga byggrätten för boende (ca 40 000 v-m^2). Tryggande av småhusboende vid sidan om boende i flervåningshus i centrum lyfts fram i En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för

markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060. Kyrkslätts planläggningsprogram 2025–2028 siktar på effektivisering av småhusbyggande i enlighet med kommunstrategin.

En betydande del av planeringsområdet är obebyggt. Vid Masabyvägen finns det bosättning samt en tomt vid Hommasvägen. Centralorten för bostadsområdet bildas naturligt kring skolan, föreningshuset Ljusdala och det eventuella daghemmet. Evenemang i Ljusdala skapar tillsammans med skolans funktioner ger invånarna möjlighet till gemenskaplig verksamhet.

Områdets naturvärden har utretts som utgångsuppgifter för planeringen, och utgångspunkten för planeringen är ett nytt naturnära bostadsområde i Bobäcks område som siktar på gemenskapsanda.

Ett påtagligt antal olika utredningar samt en allmän plan över kommunalteknik har utarbetats under planprojektet som stöd för markanvändningslösningen. Principen för dagvattenhanteringen i den allmänna planen är att dagvattnen i första hand hanteras på tomterna. Trafiksäkerhet samt tillgänglighet är målen för ordnandet av trafiken, men terrängen i det område som ska planläggas och markanvändningen i det befintliga bostadsområdet ställer utmaningar framför allt för tillgängligheten. Målet är också att erbjuda områdets invånare möjlighet att använda kollektivtrafiken.

Planförslag och dimensionering

Markanvändningen i planförslaget (från och med nu förslaget) består av två områden: Zonen för kompletterande byggande på Masabyvägen och den nya zonen för boende på Tyrisvägen. Dessa två områden förenas av gång- och cykelförbindelser samt rekreationsområden. Det är också värt att notera att en ekologisk förbindelse för flygekorrar har tryggats genom området. Även i övrigt har naturvärdena beaktats vid planeringen.

I förslagsskedet har en allmän plan över kommunalteknik utarbetats. Med anledning av den har behövliga justeringar gjorts i markanvändningen i beredningsmaterialet. Å andra sidan kan man konstatera att markanvändningsprinciperna i förslaget fortfarande är desamma som i beredningsmaterialet och omfattar kvarteren för bostadssmåhus (AP) och fristående småhus (AO) samt de rekreationsområden (VL, VL/eko, VL/me) som är sammanlänkade med dem. Antalet fristående småhus, det vill säga egnahemshus, är dock lite större i förslaget än i beredningsmaterialet. I området anvisas också ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). En ändring i beredningsmaterialet är två kvarter för bostadsbyggnader (A) vid Tyrisvägen. I dessa kvarter kan man bygga till exempel radhus i två våningar eller låghus i samma stil som småhus. Så har till exempel en familjs mor- eller farföräldrar som bor i området möjlighet att flytta till grannfastigheten till familjen.

I förslaget är Bobäcks skola (Y), föreningshuset Ljusdala (P), det eventuella nya daghemmet (P) och ekopunkten på dess tomt (avfallsinsamlingen i området) i norra ändan av Tyrisvägen och vid områdets matargata trafikmässigt på mycket lättillgängliga platser. I den allmänna planen över gator har trafiksäkerheten beaktats: trafiken för lämning och hämtning av elever till skolan och parkeringsarrangemangen på offentliga områden överlag har planerats så att de fungerar. Det allmänna parkeringsområdet (LP) betjänar till exempel dem som deltar i stora evenemang på skolans bollplan. Det bör konstateras att en näridrottsplats får anläggas på skolans bollplan.

Masabyvägen har i förslaget anvisats som gata och berörs av planbeteckningen historisk väglinje (Stora Kustvägen). Körförbindelser som ansluter sig till Masabyvägen anvisas i huvudsak som gator, även om några enstaka tomtanslutningar bibehålls utan att äventyra trafiksäkerheten.

Zonen för kompletterande byggande vid Masabyvägen kompletteras i enlighet med förslaget med nytt småhusdominerat byggande, och enligt förslaget byggs sammanlagt 92 egnahemshustomter i området, varav 45 är nya. Det är också värt att notera att det är tillåtet att bygga fler än en bostad på flera tomter där en bostadsbyggnad har uppförts. Zonens bostadsbyggrätt är närmare 22 500 v-m^2, varav andelen nybyggande är cirka 12 5000 v-m^2. De nya byggnaderna kompletterar den skiktade och byliknande strukturen vid vägen och skapar även nytt med sina unika nybyggnader. I zonen finns även några tomter där man kan bygga till exempel par- och radhus eller småhusbyggande i bolagsform.

Den bullerutredning som utarbetades i förslagsskedet styr byggandet på några tomter vid Masabyvägen: genom vettig placering av nybyggande kan man bekämpa trafikbuller och möjliggöra en tillräcklig bullerfri gårdsdel.

Gång- och cykeltrafikförbindelserna från bostadsområdet i den nya Tyrisvägens zon har beaktats i förslaget: ett särskilt mål är smidiga förbindelser till Masabyvägen och dess busshållplatser liksom även i riktning mot Masaby centrum och områdets skola (Bobäcks skola, Masalan koulu och Nissnikuhuset, som blir färdigt år 2027 och där såväl Nissnikun yhtenäiskoulu som ungdomslokalen och biblioteket kommer att ha sin verksamhet). Utvidgningen av skolan möjliggörs av byggrätten enligt förslaget (4500 v-m^2), likaså möjliggör byggrätten för Ljusdala (500 v-m^2) kompletteringsbyggande. I jämförelse med beredningsmaterialet kan man konstatera att tomten för det eventuella daghemmet i förslaget ligger på ett mycket tillgängligt område, nära Masabyvägen och skolan. Dess byggrätt är 1500 v-m^2.

I enlighet med förslaget byggs mångsidigt nytt boende (ca 41 500 v-m^2) i Tyrisvägens zon. Det mest effektiva området för byggande ligger vid Tyrisvägen. Målet är att styra busstrafiken till Tyrisvägen. I allmänna planen över gator finns det reserveringar för hållplatser vid Tyrisvägen i närheten av både cirkulationsplatsen och skolan (Bobäcks skola). Busslinjen på Tyrisvägen kommer sannolikt att genomföras när det bor tillräckligt många invånare i gatans influensområde. Det traditionella småhusboendet placeras i förslaget vid bostadsgatorna: det uppstår 78 nya egnahemshustomter (i området finns nu fem egnahemshustomter). Också den enskilda egnahemshustomten vid Hommasvägen räknas med i denna zon.

Jämfört med beredningsmaterialet har byggrätten minskat med cirka 5000 v-m^2, varför den totala byggrätten i förslaget är cirka 86 750 v-m^2, varav cirka 65 000 v-m^2 utgör bostadsbyggrätt. När övriga lokaler som betjänar boende (t.ex. bilgarage och ekonomi- och förrådsbyggnaderna på tomterna) räknas med i bostadsbyggrätten ökar bostadsbyggrätten till ungefär 80 000 v-m^2.

Efter framläggningen av beredningsmaterialet har planeringsområdet lite i dess sydvästra del på grund av organiseringen av trafiken på Hommasvägens gatuområde.

Förslaget möjliggör en påtaglig ökning av invånarantalet, och efter att detaljplanen genomförts är områdets invånarantal cirka 1300. Jämfört med nuläget (130 invånare) är ökningen alltså avsevärd.

På området som ska planläggas har Masabyvägen anvisats som gata och berörs av planbeteckningen i förslaget: historisk väglinje (Stora Kustvägen). Körförbindelser som ansluter sig till Masabyvägen anvisas i huvudsak som gator, men det är möjligt att bibehålla fem tomtanslutningar utan att äventyra trafiksäkerheten.

I förlsaget bildas 176 egnahemshustomter, varav 124 är nya. Det finns 19 bostadstomter i bolagsform, och det beräknade antalet bostäder på dem är 220–250. Således kommer antalet bostäder att bli ungefär 360–390 när bostadsområdet i Tassbacken har blivit klar.

Exploateringstalet (e_a) på planområdet i förslaget är cirka 0,11. I kvartersområden varierar exploateringstalet cirka 0,03–0,35. Det genomsnittliga exploateringstalet för kvartersområden (e_k) är cirka 0,18.

Fortsatt planering av planen och tidtabell

Om kommunstyrelsen beslutar framlägga planförslaget offentligt kommer det att ske i början av år 2027. Under framläggningstiden hålls ett invarmöte. Tidpunkten för invånarmötet meddelas senare. På invånarmötet presenteras förutom markanvändningslösningen i förslaget också den allmänna planen över kommunalteknik som gäller gatuområden och kommunens principer för markanvändningsavtalsförfarande.

Målet är att detaljplanen ska behandlas för godkännande år 2027, vilket dock förutsätter att markanvändningsavtalen mellan kommunen och markägarinstanserna har vunnit laga kraft. Markanvändningsavtalen ska ingås med markägare som får avsevärd nytta av genomförandet av planen, och avtalen ska vara undertecknade och lagakraftvunna innan detaljplanen godkänns i kommunfullmäktige.

Bilagor
- Planbeskrivning av förslaget till detaljplan för Tassbacken med bilagor
- Karta över förslaget till detaljplan för Tassbacken med planbeteckningar och planbestämmelser (ritn. nr 3538)
- Illustration av förslaget till detaljplan för Tassbacken (ritn. nr 3539)
- Förslag till närmiljö- och bygganvisningar för Tassbacken
- Bemötanden till responsen på detaljplanen för Tassbacken i beredningsskedet (åsikter och utlåtanden)