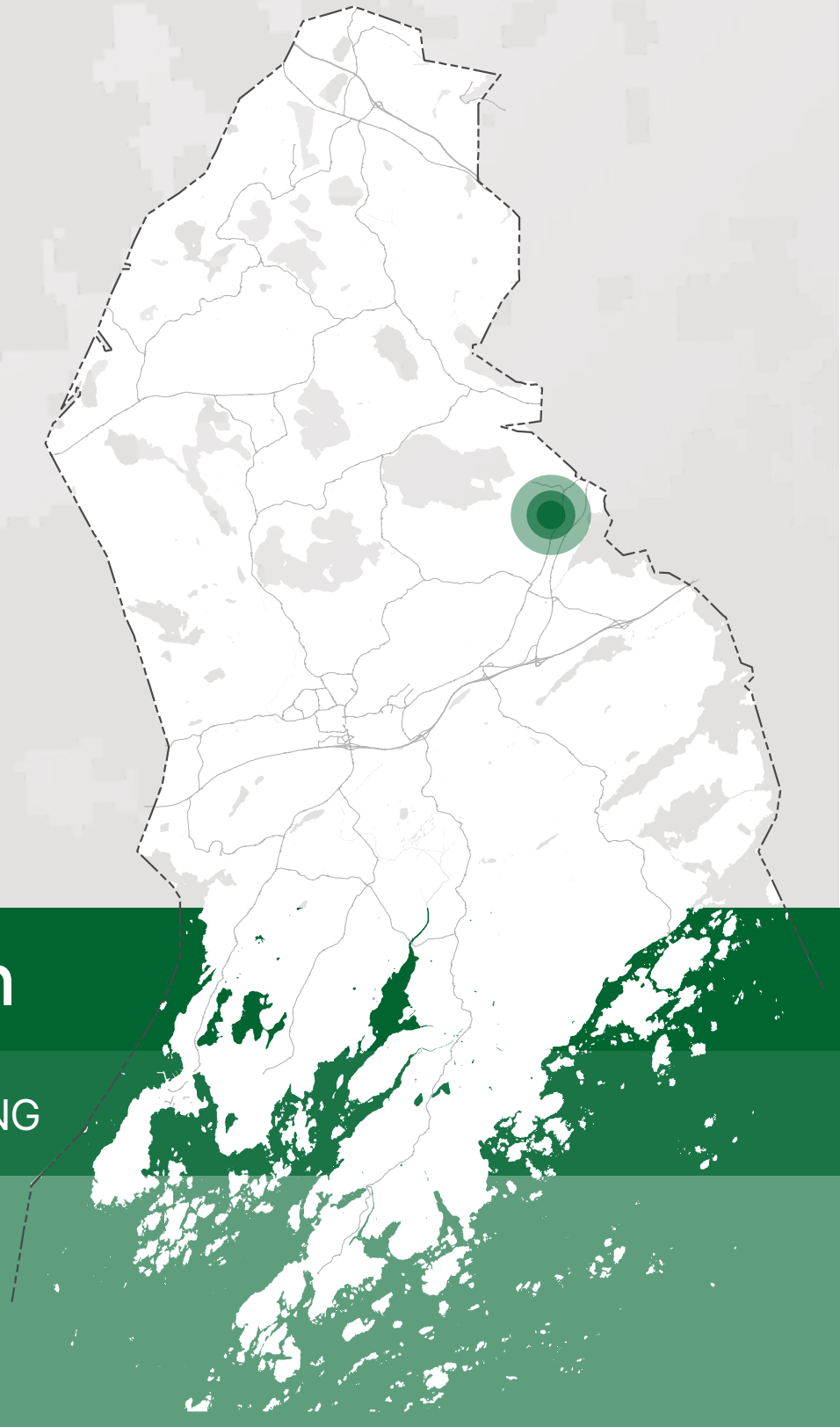
KYRKSLÄTTS KOMMUN

Östra Kyrkslätt

PROJEKTNUMMER 31100



Tassbacken

DETALJPLANEBESKRIVNING

KIRKKONUMMI
KYRKSLÄTT

DETALJPLANEBESKRIVNING

gällande den plankarta som uppdaterades 19.11.2026.

TASSBACKENS DETALJPLAN

Detaljplaneändringen gäller en del av detaljplanen 1243 ”Masaby centrum” vid Masabyvägen (byggnadsplaneväg) samt vid Hommasvägen (byggnadsplaneväg), Gamla Hommasvägen (pp- och pp/t-vägområde) samt parkområdet (VP) mellan dem som en del av detaljplanen 2168 ”Hommas och Masaby centrum”.

I och med detaljplanen bildas kvarteren 8001–8024, delar av kvarteren 2115 och 2116 samt gatu-, rekreations-, jord- och skogsbruks- samt trafikområden som hänför sig till dem.

Uppgjord av	Kommunarkitekt Tero Luomajärvi, Kyrkslätts kommun
Anhängiggjord	Kungörelse 29.9.2023
Behandling	Program för deltagande och bedömning Samhällstekniska nämnden 31.8.2023 (§ 94) Detaljplanens beredningsmaterial Samhällstekniska nämnden 18.6.2024 (§ 57) Detaljplaneförslag Kommunutvecklingsnämnden 19.11.2026 (§ XX) Kommunstyrelsen XX.XX.20XX (§ XX) Godkännande av detaljplanen Kommunutvecklingsnämnden XX.XX.20XX (§ XX) Kommunstyrelsen XX.XX.20XX (§ XX) Kommunfullmäktige XX.XX.20XX (§ XX)
Projektnummer:	31100
Diarienummer:	329/10.02.03/2023
Ritningsnummer:	detaljplan 3538 illustration 3539

1 BAS- OCH IDENTIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Tassbackens detaljplaneområde ligger i Bobäck by, norr om Masaby, mellan Vitträsk och Esboviken.

1.2 Planens namn och syfte

Planprojektet har fått namnet Tassbackens detaljplan.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggandet av ett småhusområde för cirka 1 150 nya invånare samt att möjliggöra kompletterande bebyggelse på nuvarande småhusfastigheter.



Bild 1: Planområdet och dess närinfluensområde ligger i Bobäck, norr om Masaby.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIKATIONSUPPGIFTER 2
1.1 Planområdets läge 2
1.2 Planens namn och syfte 2
1.3 Beskrivningens innehållsförteckning 3
1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor 4
1.5 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial gällande detaljplanen . 4
2 SAMMANFATTNING 5
2.1 Planprocessens skeden 5
2.2 Detaljplanen 5
2.3 Förverkligande av detaljplanen 5
3 UTGÅNGSLÄGE 6
3.1 Allmän beskrivning av området 6
3.2 Naturmiljön 9
3.3 Den byggda miljön 22
3.4 Markägande 26
3.5 Planeringssituationen 26
4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN 33
4.1 Behovet av detaljplanering 33
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller detta 33
4.3 Deltagande och samarbete 33
4.4 Detaljplanens mål 34
4.5 Detaljplanelösningens alternativ och deras inverkan 36
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 36
5.1 Planens struktur 36
5.2 Förverkligande av miljökvalitetsmål 38
5.3 Områdesreserveringar 39
5.4 Planens konsekvenser 43
5.5 Miljöolägenheter 48
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser 48
5.7 Namn 49

5.8 Planens förhållande till den gällande generalplanen och uppställda mål 50

5.9 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen..... 50

6 DETALJPLANENS FÖRVERKLIGANDE..... 51

6.1 Planer som styr och åskådliggör förverkligandet..... 51

6.2 Förverkligande och tidtabell 51

6.3 Uppföljning av förverkligandet..... 51

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

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

Bilaga 1. Detaljplanens uppföljningsblankett (används i skedet för godkännande)

Bilaga 2. Plankarta, förminskning

Bilaga 3. Planbestämmelser

Bilaga 4. Illustration

Bilaga 5. Respons och bemötanden, detaljplanens beredningsmaterial 19.11.2026

Bilaga 6. Respons och bemötanden, planförslag pp.kk.vvvv (används i skedet för godkännande)

1.5 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial gällande detaljplanen

- Närmiljö- och byggnadssättsbeskrivning, Tengbom Oy, 2026
- Masabyvägens bullerutredning, Sweco Finland Oy, 2026
- Kommunalteknisk översiktsplan, Sweco Finland Oy, 2026
- Trafikutredning för Masabyvägen-Tyrisvägen, Kyrkslätt, Sweco Finland Oy, 2026
- Tassbackens detaljplan 31100, naturutredning 2025, Luontotieto Keiron Oy, 14.4.2026
- Tassbacka landskaps- och kulturmiljöutredning, Tengbom Oy, 10.10.2023
- Tassbacka, Arkeologisk inventering av detaljplaneområdet, Museiverket, 9.5.2023
- Masabyvägen 558, Kyrkslätt, Utredning över markförorening, Tapio Strandberg Oy, 15.9.2026

Planen är uppgjord av:

kommunarkitekt Tero Luomajärvi
telefon: 040 846 5657
tero.luomajarvi@kirkkonummi.fi
Kyrkslätts kommun, planläggnings- och trafiksystemtjänster
PB 20, 02410 Kyrkslätt

Plankonsulter:

Tengbom Oy
Salomonsgatan 17 A, 00100 Helsingfors
Pekka Vehniäinen
telefon: 050 524 9133
pekka.vehniainen@tengbom.fi

Oy Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Ab
Freesegatan 3 A 6, 00100 Helsingfors
Fredrik Lindberg
telefon: 050 589 0937
fl@arkitekturum.fi

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Tassbackens detaljplan har anhängiggjorts 29.9.2023.

Detaljplanens beredningsmaterial behandlades av samhällstekniska nämnden 18.6.2024 (§ 57) och nämnden beslutade att lägga fram beredningsmaterialet till påseende i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 §. Materialet var framlagt till påseende 16.9–18.10.2024. Ett invånarmöte hölls 2.10.2024.

Planförslaget läggs fram till påseende hösten 2026 i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF.

2.2 Detaljplanen

På Tassbackens detaljplaneområde finns inga gällande detaljplaner med undantag för några små områden vid Masabyvägen ur byggnadsplanen för Masaby centrum (1243) samt vid Hommasvägen, Gamla Hommasvägen och det lilla parkområdet mellan dem som ingår i byggnadsplanen för ”Hommas och Masaby, centrum” (2168).

Planen anvisar småhusbetonat boende på tidigare obebyggda områden och möjliggör också kompletterande bebyggelse på redan bebyggda fastigheter. I detaljplanen presenteras områdets kommande gatunät, av vilket en del förstärker existerande leder och en del är helt nya gator.

Detaljplanen möjliggör cirka 1 300 invånare på detaljplaneområdet, varav cirka 1 150 är nya invånare.

2.3 Förverkligande av detaljplanen

Om Tassbackens detaljplan godkänns år 2027 och inte överklagas, kan planeringen av kommunalteknikens gator, parker samt vatten- och avloppförsörjning inledas år 2028. Byggandet av gator och kommunalteknik kan då inledas år 2029. Det ovannämnda förutsätter att kommunens budget anvisar tillräckliga anslag för projektet.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Allmän beskrivning av området

Det cirka 69 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 klipphällar och -branter. Det nuvarande byggnadsbeståndet av varierande ålder ligger utspritt i terrängen.

I söder och sydväst gränsar planområdet till det detaljplanerade bostadsområdet Hommas, i väster och nordväst till fastigheterna vid Gränsnäsvägen, i norr till Bobäck bäcken samt i öster till Masabyvägen.

3.1.1 Landskapsstruktur och 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. Näringar som anknyter till industri och service har också gamla traditioner.

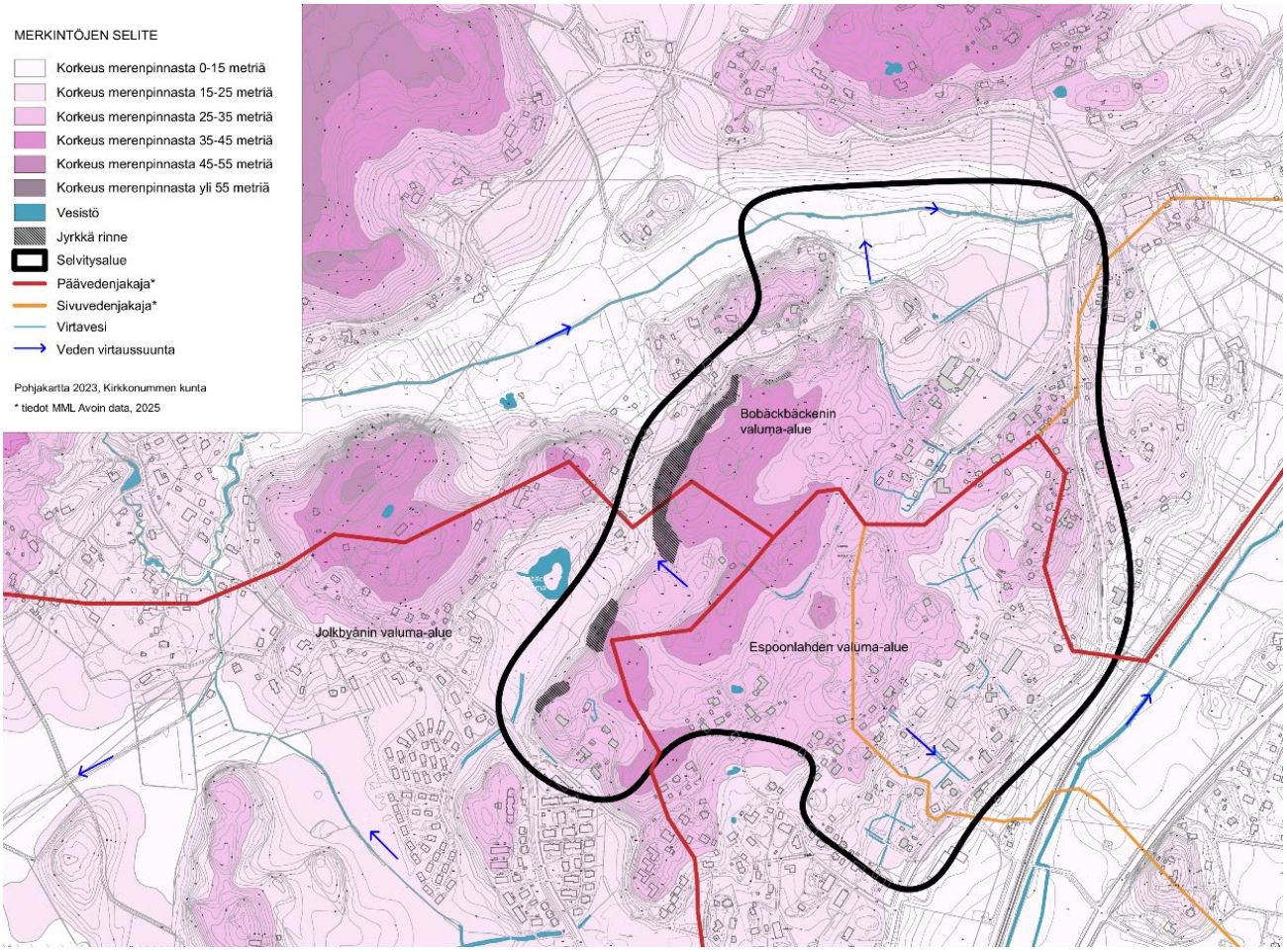


Bild 2: Karta över landskapsstrukturen (Tengbom Oy).

Den södra odlingsregionen har en varierande landskapsform och är vanligen effektivt odlad. Lerslätter finns överallt, men särskilt 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 gränszonen 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. Sluttningarna på bergsryggarnas nordvästra 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.

Tassbacka landskaps- och kulturmiljöutredning (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 i Konungens kartverk från år 1776.
- Landskapsmässigt och historiskt betydelsefull väg eller stig. Delar av Gränsnäsvägen 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 berghällar.
- Våtmarker.
- Villornas och parcellernas gårdar och trädgårdar.
- Områden där det funnit lokala trädgårdsodlingar och växthus på 1900–1950-talet.
- Gränsen mot parentesområdet.

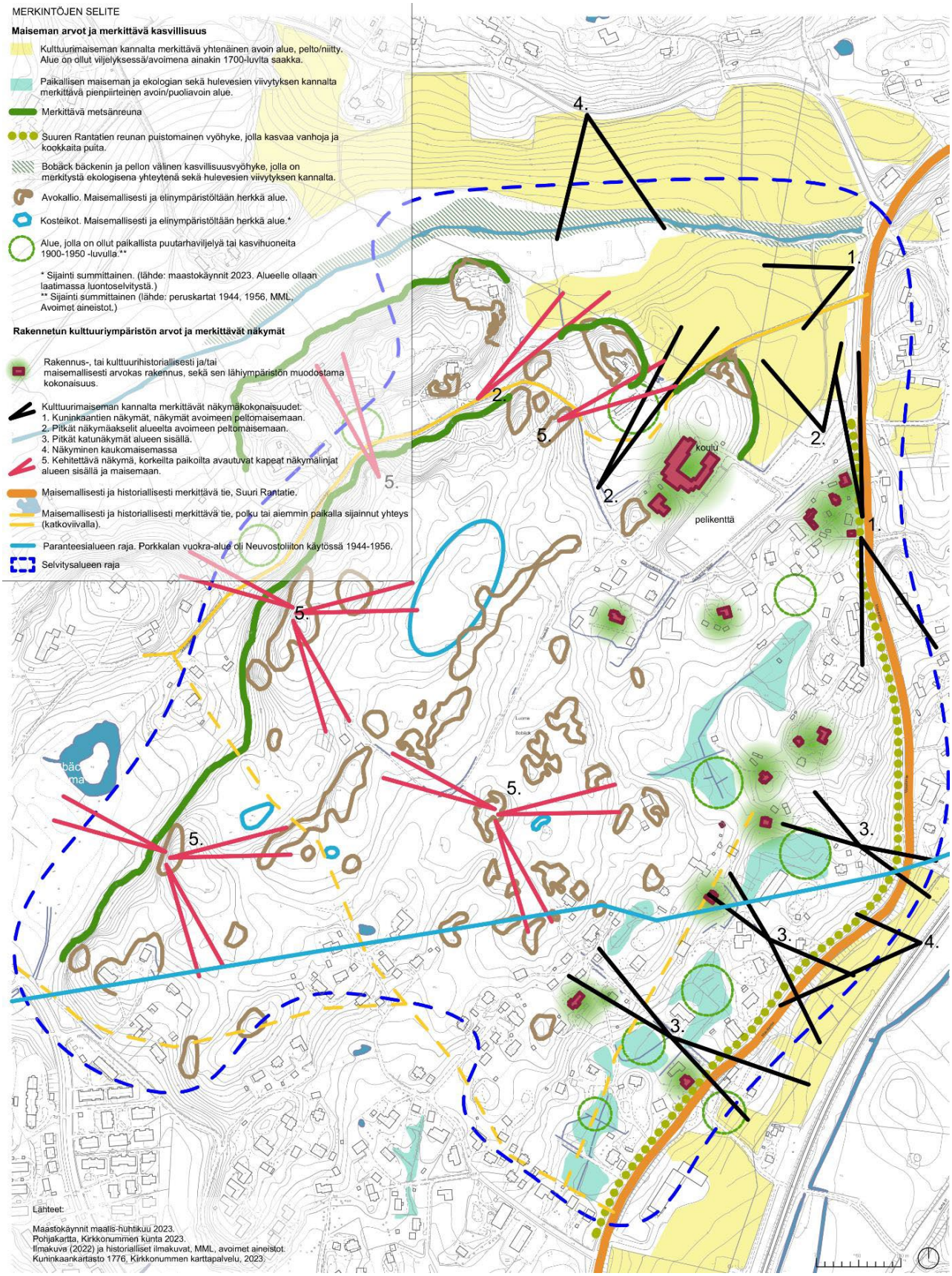


Bild 3: Värdekarta över landskapet och den byggda miljön (Tengbom Oy).

3.2 Naturmiljön

3.2.1 Naturförhållanden

Området hör till den sydborealiska växtzonen. Den förhärskande naturtypen i Tassbacken är stenig och torr bergsskog. På låglänta platser mellan bergsryggarna har det ställvis uppstått frodigare våtmarker. I skogen finns det stora flyttblock. I området finns det dessutom moskog och några små lundar. 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. I områdets sydvästra del gjordes en ganska omfattande avverkning sommaren 2025.

Områdets fauna är typisk för den här växtzonen och bosättningstätheten. 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 enligt de kartläggningar som gjorde på 2020-talet.



Bild 4: Foto av hjort på Tassbacken (foto: Elina Järvelä).

3.2.2 Jordmån

Jordmånen 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.

På adressen Masabyvägen 558 (fastighet 404-5-75) finns det ruiner efter gamla växthus. Enligt gamla flygbilder har det idkats växthusverksamhet på fastigheten från 1959 fram till 1990-talet. Det har gjorts en föroreningsutredning för marken på växthusområdet (Tapio Strandberg Oy, 2026). Enligt utredningen observerades metaller som skulle överstiga tröskelvärdena endast gällande arsen, bly och sink. På utredningsområdet konstaterades inga värden som skulle överstiga det nedre riktvärdet. Om enbart tröskelvärdet överskrids betyder det inte att det skulle behövas iståndsättningsåtgärder på området. Innan området bebyggs (bygglov beviljas) ska man göra en riskbedömning av behovet att rena marken så att det nuvarande växthusområdet kan användas för bostäder när byggnadernas placering och gårdsplanernas samt bilplatsområdenas placering på fastigheten preciserats.

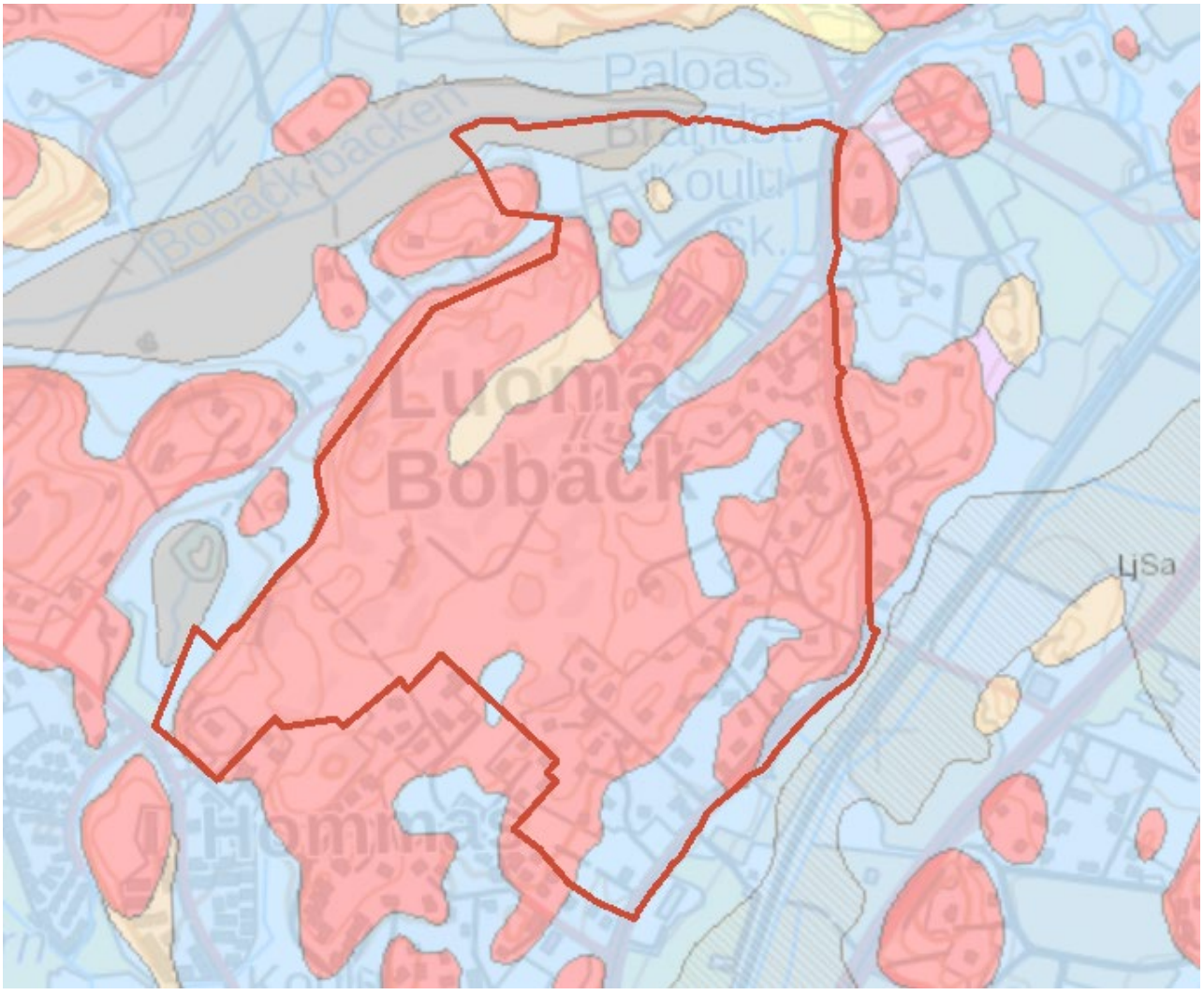


Bild 5: Utdrag ur planområdets jordartskarta (röd = berg, blå = lera, gul = sandmorän, grå = gyttja).

3.2.3 Naturens mångfald

Av de mest betydelsefulla objekten med tanke på naturens mångfald kan nämnas växtlighetszonen mellan Bobäck bäcken och åkern samt de försumpade områdena i områdets sydvästra del. Dessutom har planområdet lokalt flera känsliga platser när det gäller bevarandet av naturens mångfald, bland annat områden med berghällar och små våtmarker.

3.2.4 Mikroklimat

På mikroklimatet inverkar bland annat 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.

3.2.5 Vattendrag och vattenhushållning

I Kyrkslätts generalplan 2020 (laga kraft år 2000) 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 en kilometer fågelvägen från planområdets gräns, samt Esboviken (hav) i sydost, ca 700 m fågelvägen från planområdets gräns. I norr gränsar området till Bobäck bäcken och dess låga dalområden längs stränderna.

Alla vattendrag på planområdet rinner längs olika rutter ut i Esboviken. 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. En annan vattendelare fortsätter från Bobäck västerut och delar vattendragen i Bobäck bäcken på norra sidan och Jolkby å på sydvästra sidan. I områdets nordöstra-sydöstra del finns också små vattendelare som skapats av den lokala topografin och som leder det rinnande vattnet via lokala diken och bäckar ut i Esboviken.

3.2.6 Jord- och skogsbruk

I områdets norra del finns odlad åkermark.



Bild 6: Foto från Hvitträskvägen i riktning mot åkern i planområdets norra del (foto: Laura Poutamo).

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.

3.2.7 Naturskydd och naturvärden

Den omfattande naturutredning som Luontotieto Keiron Oy har gjort över planområdet har uppdaterats 14.4.2026. Kartläggningarna i naturutredningen har gjorts år 2025. I utredningen har man också gått igenom tidigare naturutredningars observationer och förändringar i observationer (bland annat Luontoselvitys Metsänen Oy, 2019 och Ympäristönsuunnittelu Enviro Oy, 2024).

Beskrivningarna och värderingarna i det här stycket grundar sig på Luontotieto Keirons naturutredning (2026).

På planområdet eller i dess omedelbara närhet finns inga naturskyddsområden. Som områdets värdefullaste naturobjekt klassificeras det landskapsmässigt värdefulla klibbalskärret (bild 21, markerat med orange på bilden) vid Bobäck bäcken. Det är en naturtyp som är skyddad enligt naturvårdslagens 64 §. Dessutom finns det i mitten av området en liten rännil (objekt 48) som eventuellt uppfyller kriterierna för en särskilt värdefull naturtyp. Lokala särskilt värdefulla naturtyper förekommer på olika håll i området (markerade med gult på kartan).

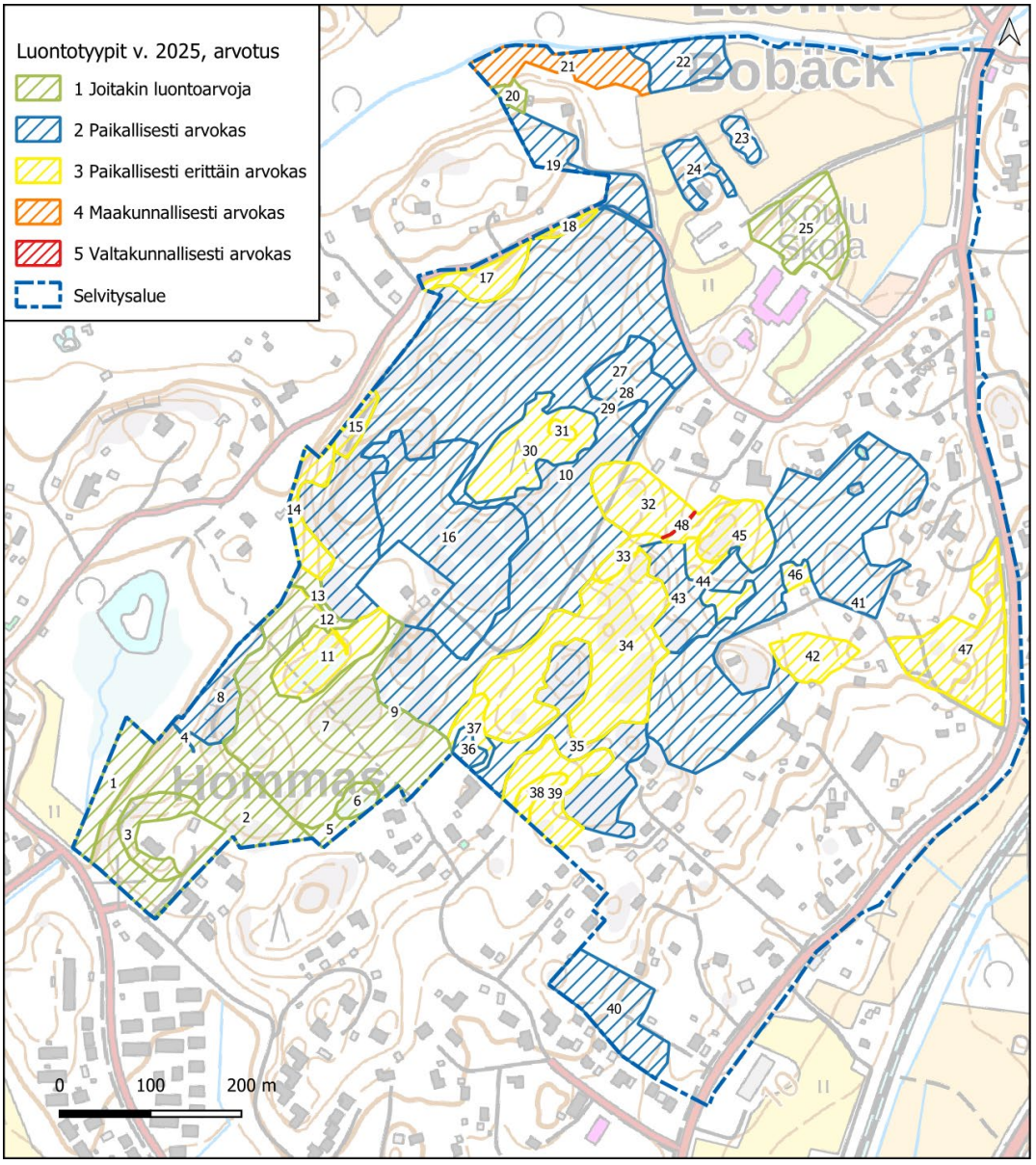


Bild 7: Utdrag ur naturutredningen. Naturvärdena hos utredningsområdets naturtyper grundar sig på i vilken grad de är utrotningshotade och hur vanliga de olika naturfigurerna är (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

Utredningsområdet har skogiga förbindelseleder till såväl det ekologiska nätverkets kärnområden som till naturskyddsområdena, men förbindelsernas koppling till det större skogsnätverket försvagas på många ställen av gles bebyggelse, åkrar och trafikleder. På utredningsområdet finns inga ekologiska förbindelser eller korridorer. I Esboviken finns ett fågelskyddsområde som hör till NATURA 2000-nätverket.

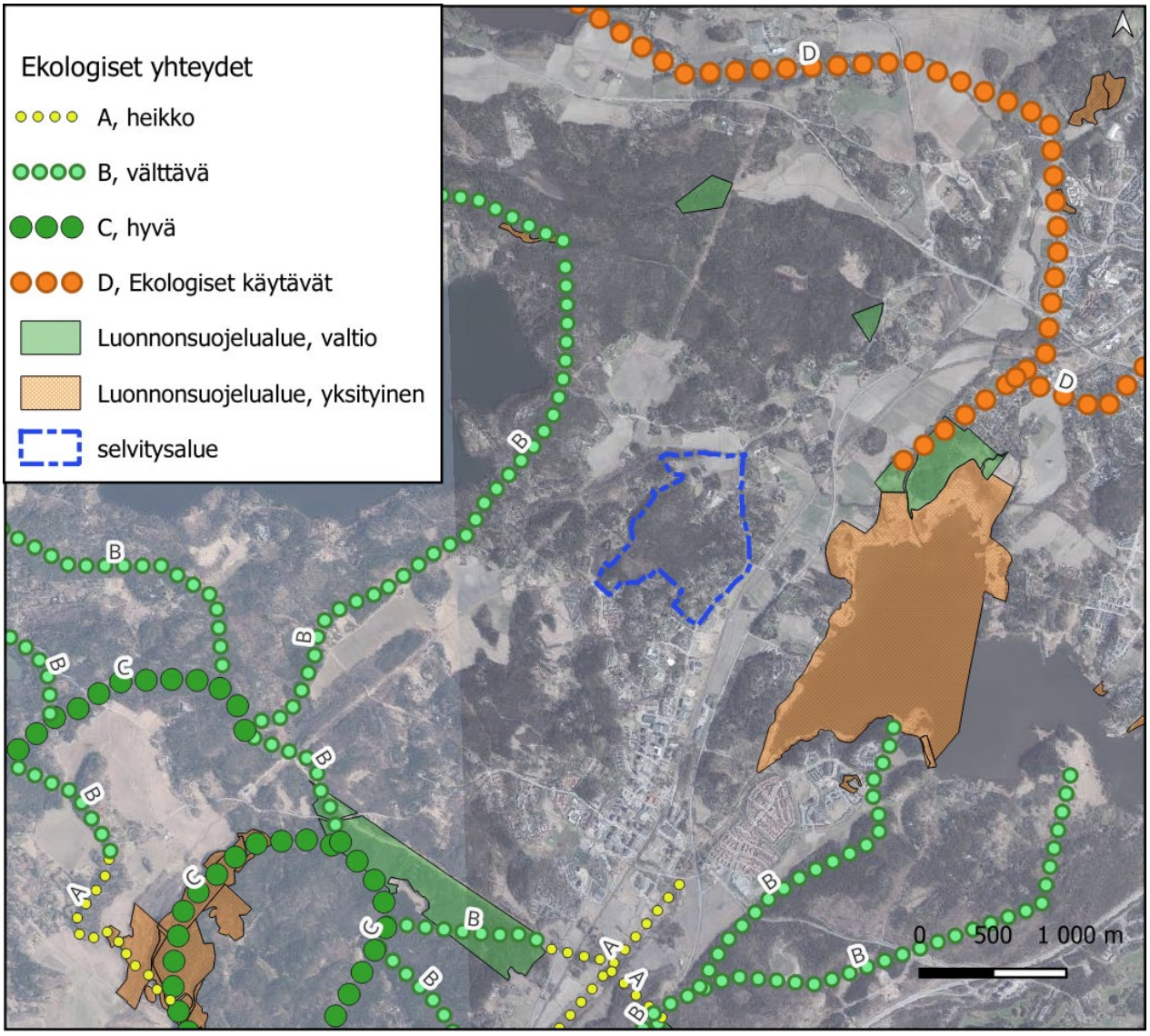


Bild 8: Utdrag ur naturutredningen. Utredningsområdet, lokalt viktiga ekologiska förbindelser (förbindelserna A–C, Luontotieto Keiron 2014), ekologiska korridorer enligt landskapsplanen (förbindelse D, Nylands förbund 2018) samt naturskyddsområdet på privata och statliga marker i närheten av utredningsområdet.

Utredningsområdets skogar är huvudsakligen barrträdsdominerade mo- och bergsskogar. Terrängens topografi är småskaligt varierande, stenig och ställvis förekommer det stora flyttblock. Mellan bergsryggarna har det på många ställen uppstått små kärrsänkor. I områdets sydvästra del gjordes år 2025 en ganska omfattande kalhuggning och gallringsavverkning, vilken har förstört naturvärden på det här området.

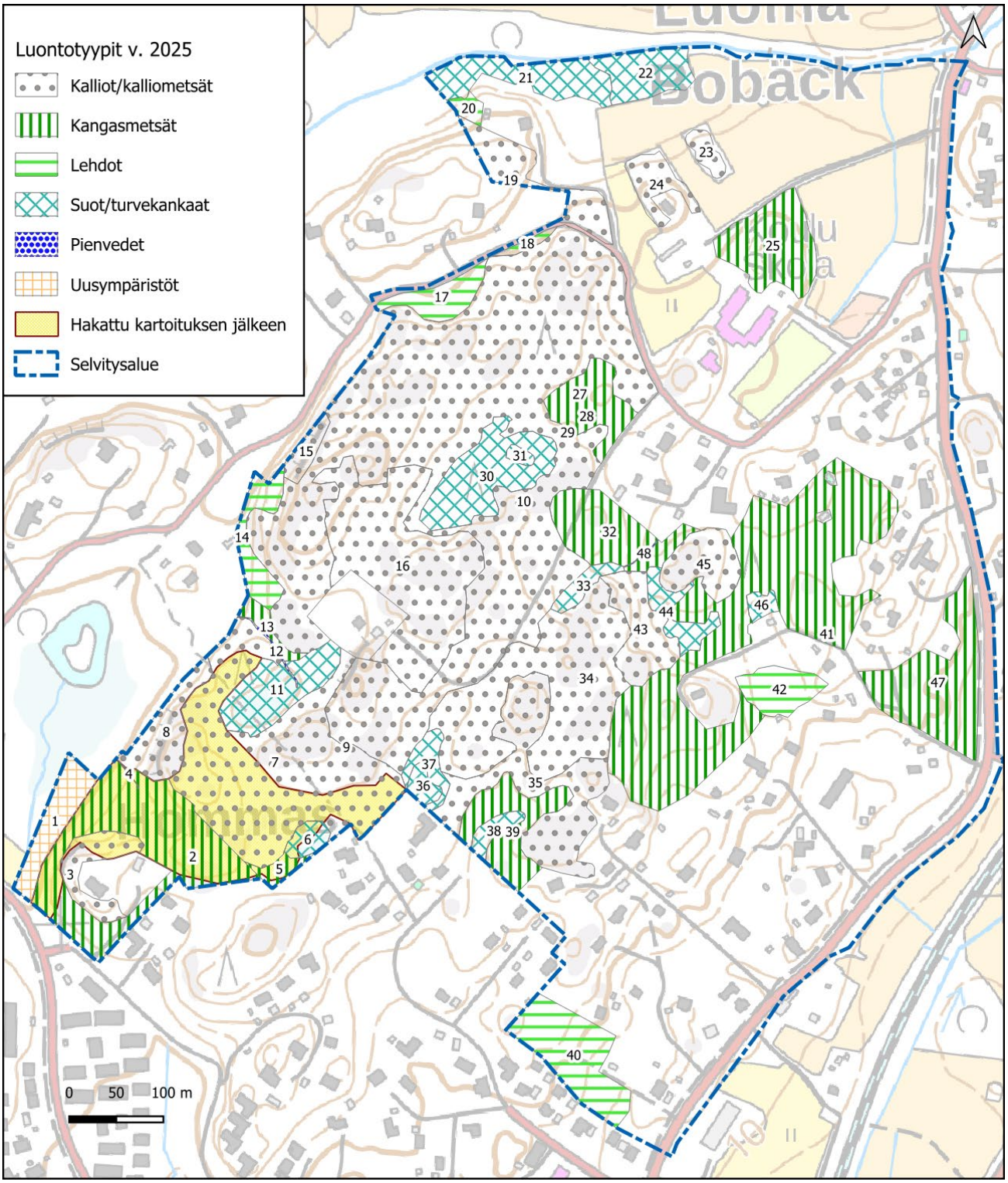


Bild 9: Naturutredningens naturtyper indelade i huvudgrupper samt det område där det fällts träd efter kartläggningen (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

På utredningsområdet finns en cirka 0,7 hektar stor skogsdunge som klassificerats som kärnområde för flygekorre (Luontoselvitys Metsänen, 2019), som man inte konstaterat vara bebott i utredningar från åren 2023, 2024 och 2025. Trots att man inte observerat någon spillning på det här kärnområdet under de senaste åren, har det i naturutredningen enligt försiktighetsprincipen fortsättningsvis tolkats som bebott. Där finns grandominerad moskog som lämpar sig för flygekorren liksom också stora aspar med hål och holkar. Hålträd hittar man också i utredningsområdets södra och norra delar.

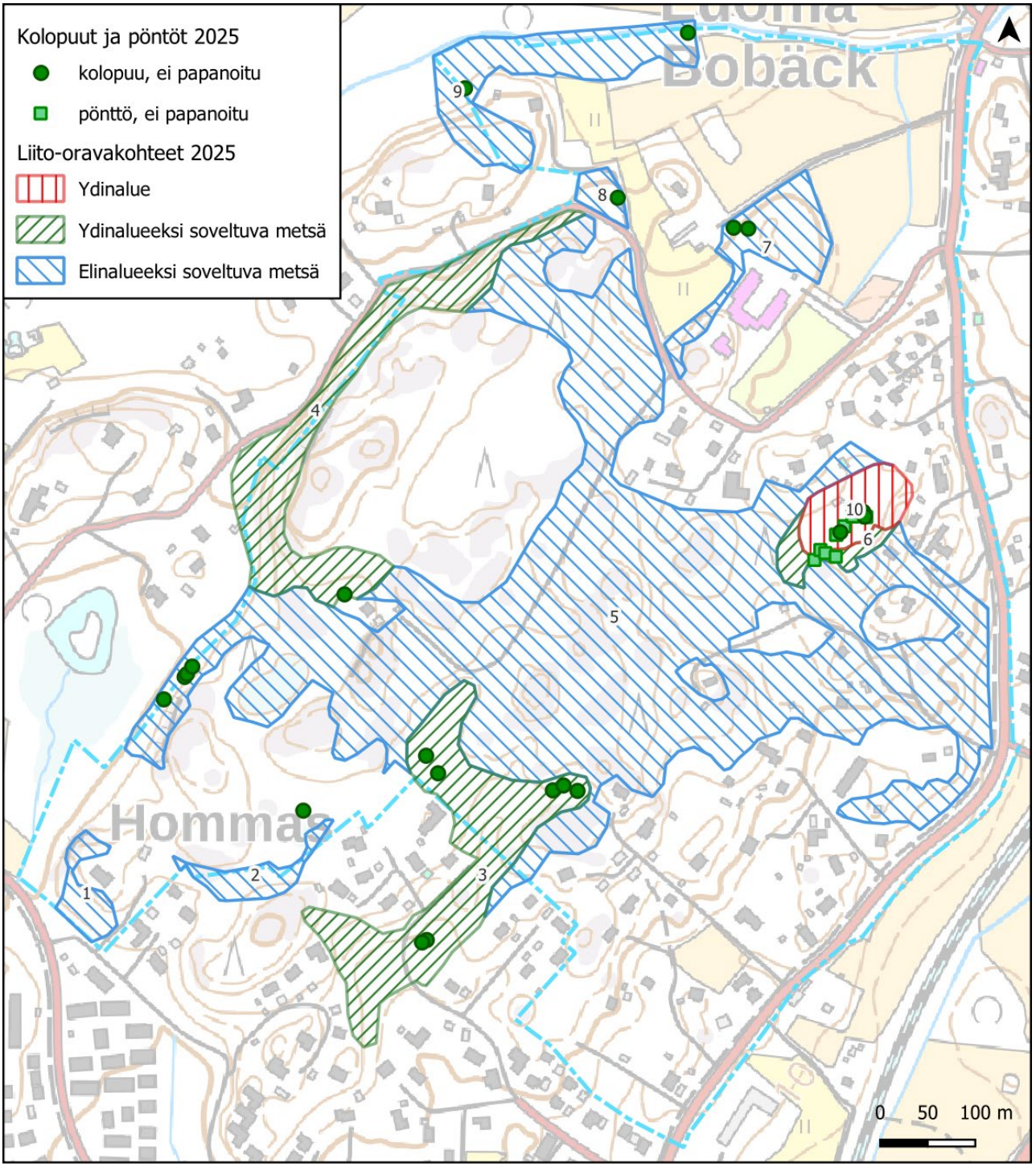


Bild 10: Utdrag ur naturutredningen. Hålträd och holkar som observerats i naturutredningen samt avgränsningen till objekt som lämpar sig för flygekorren på utredningsområdet (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

Skogiga och trädbevuxna förbindelser för flygekorrar är huvudsakligen goda på utredningsområdet och flygekorrarna kan lätt förflytta sig från kärnområdet. Den avverkning som gjordes i utredningsområdets sydvästra del sommaren 2025 har emellertid splittrat det enhetliga skogsområdet och brutit förbindelsernas kontinuitet på flera ställen än tidigare.

Förbindelserna ut från utredningsområdet är klart sämre än förbindelserna inom området. I synnerhet förbindelsen från kärnområdet österut fungerar i praktiken inte så att flygekorrarna skulle komma över järnvägen och Ring III.

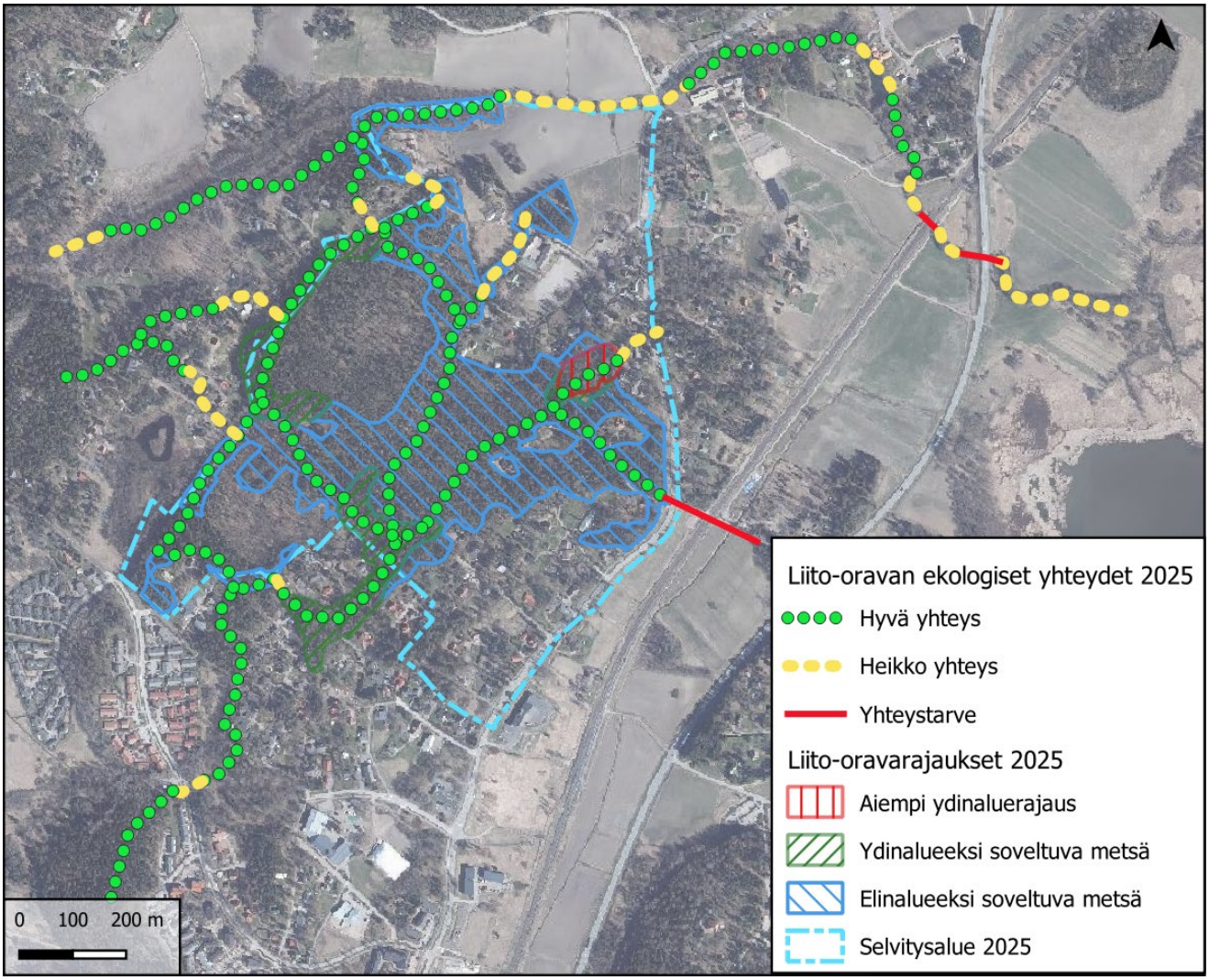


Bild 11: Utdrag ur naturutredningen. Trädbevuxna förbindelser som lämpar sig för flygekorren på utredningsområdet och i dess närhet. (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

Av häckande fåglar observerades våren 2025 sammanlagt 62 fågelarter, varav 58 uppskattades häcka på utredningsområdet. Antalet arter är stort, men trots det relativt vanligt för ett cirka kvadratkilometer stort område med många olika livsmiljöer. Av de häckande arterna klassificeras två som starkt hotade arter (EN), två som sårbara (VU) och sex som nära hotade (NT). Antalet fågelpar på utredningsområdet är relativt sedvanligt, med undantag av klibbalskärret i dess norra kant där rikliga fågelobservationer har gjorts.

Som värdefullt fågelområde avgränsas i naturutredningen den norra delens klibbalskärr (LUOPAS-klass 2). Dessutom klassificeras skogen i utredningsområdets mellersta del som värdefullt fågelområde (LUOPAS-klass 4) på grund av dess beaktansvärda skogsartsbestånd.

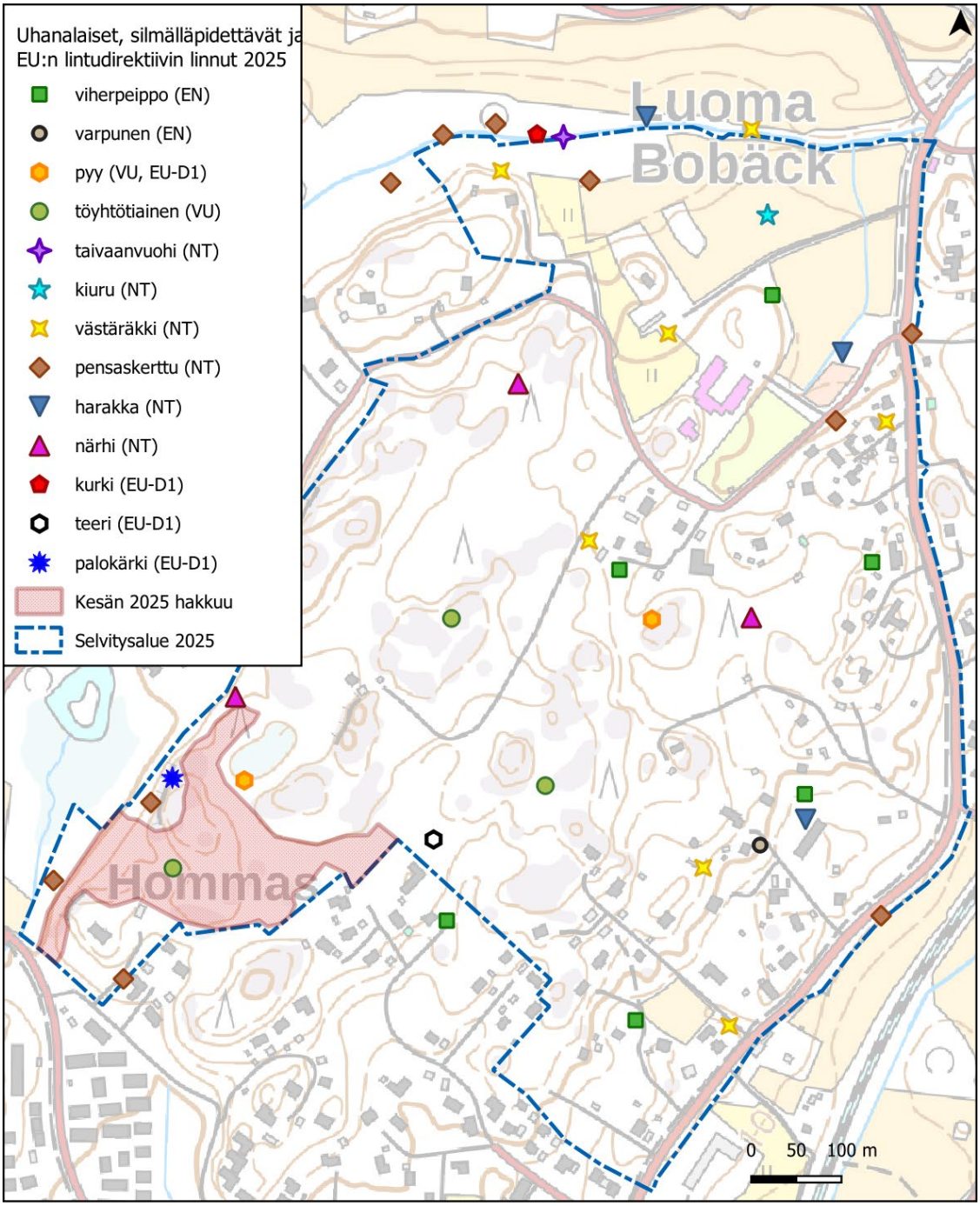


Bild 12: Utdrag ur naturutredningen. Förekomsten av starkt hotade, nära hotade och fåglar som nämns i bilaga I till EU:s fågeldirektiv på utredningsområdet 2025. (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

På utredningsområdet har man i såväl tidigare som i den senaste fladdermusutredningen gjort rikligt med observationer av fladdermöss. På området finns rikligt med platser som lämpar sig för fladdermöss.

I den senaste aktiva kartläggningen år 2025 gjordes totalt 110 fladdermusobservationer. Av dem var 64 nordfladdermöss och 45 av observationerna gällde läderlappar. Dessutom gjordes en sannolik observation av en gråskimlig fladdermus.

Utgående från observationerna har två II-klass fladdermusområden (avgränsade med orange på kartan) avgränsats på utredningsområdet, samt ett III-klass fladdermusområde (avgränsat med grönt på kartan). På II-klassområdena gjordes rikligt med observationer av jagande fladdermöss och där finns flera byggnader som lämpar sig som dagsgömslen. Dagsgömslena ligger högst sannolikt innanför de violetta ringarna på karta. III-klassområdet är en lämplig fångstmiljö för fladdermöss och där gjordes en del observationer.

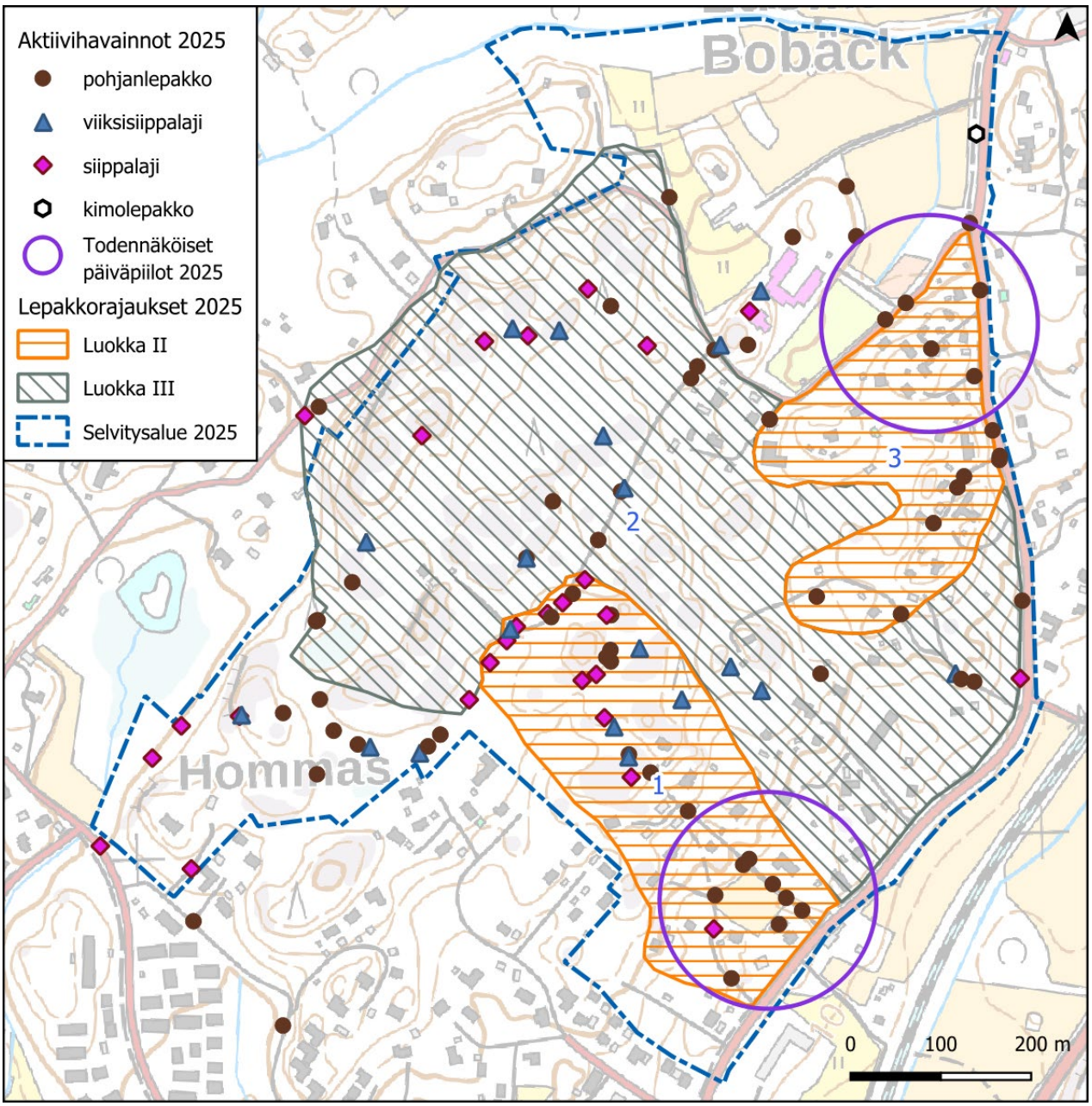


Bild 13: Utdrag ur naturutredningen. Kartbild över den aktiva kartläggningen av fladdermusobservationer år 2025. De stora violetta ringarna visar de områden där det utgående från fladdermössens aktivitet sannolikt finns dagsgömslen (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

I naturutredningen konstaterades förekomsten av sammanlagt 50 olika arter av ticka. Den observerade artmängden är relativt hög och berättar att det ställvis förekommer mångsidigt med död ved på området och i viss mån också dödveds-kontinuitet. I utredningen observerades inga starkt hotade arter. Av nära hotade arter observerade apelsinticka på två ställen och på ett ställe rosenticka. I naturutredningen avgränsades två värdefulla områden för tickor (avgränsade med orange på kartan).

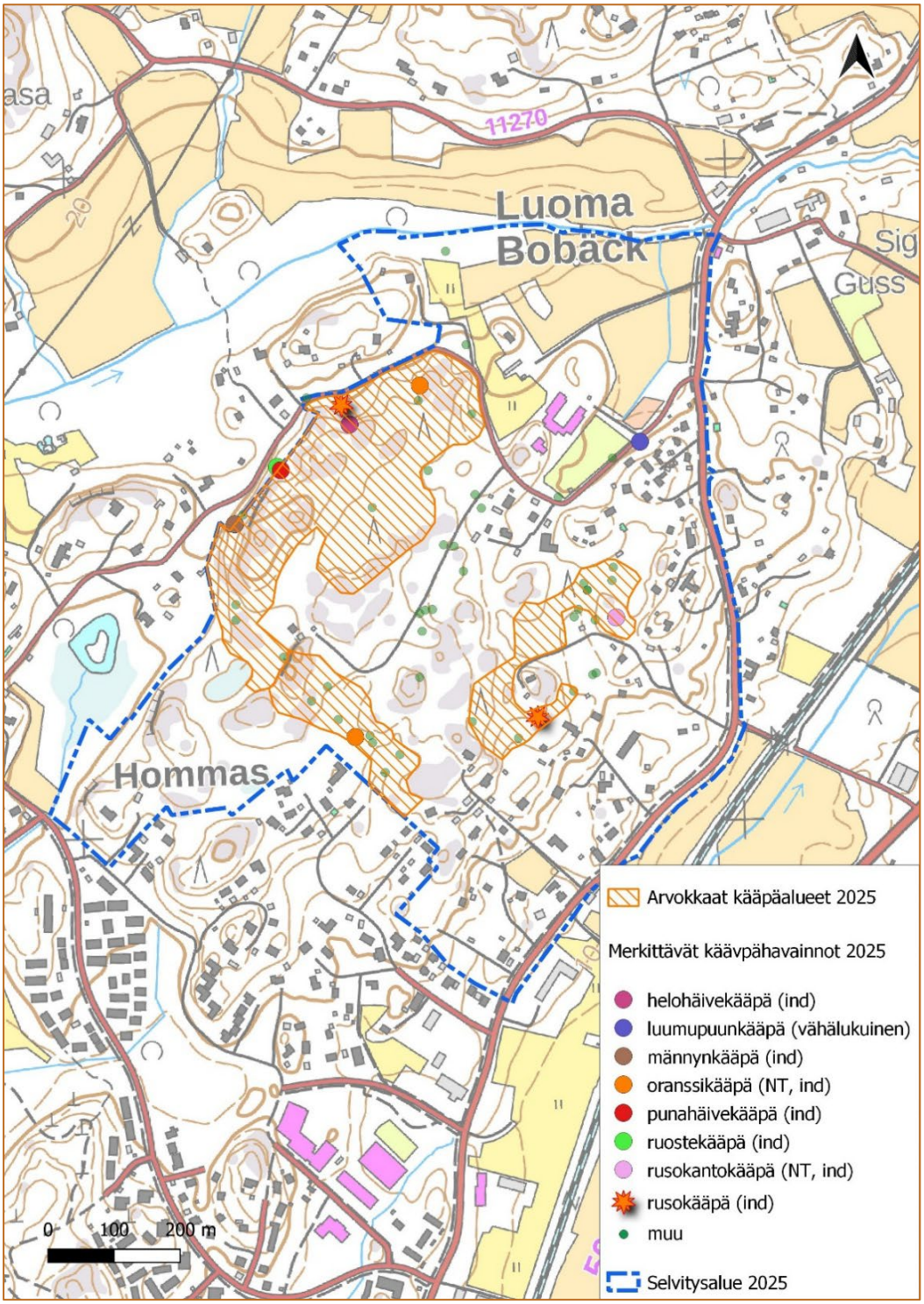


Bild 14: Utdrag ur naturutredningen. Kartbilden visar observationer av ticka samt värdefulla områden där det förekommer tickor (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

I den tidigare utredningen (Enviro 2024) hittade man rikligt av den starkt hotade gröna sköldmossan, cirka 50 fyndplatser. I 2025 års kartläggning kartlades sammanlagt 16 figurer. Ifrågavarande livsmiljöer ansågs lämpa sig för arten, eftersom där förekommer långt förmultnad dödved. På de kartlagda figurerna fanns det 13 förekomster av grön sköldmossa, främst i de friska moskogarna i utredningsområdets mellersta och södra del. Resultaten presenteras på nedanstående karta.

Övriga mossarter kartlagdes 2025 med generell noggrannhet. På alla tidigare kända växtplatser, främst på Hommasområdet och i mitten av utredningsområdet, letade man efter den sårbara platta spretmossan och den starkt hotade vedsäcksmossan. Enligt mossexperten hittades inga av dessa arter på området.

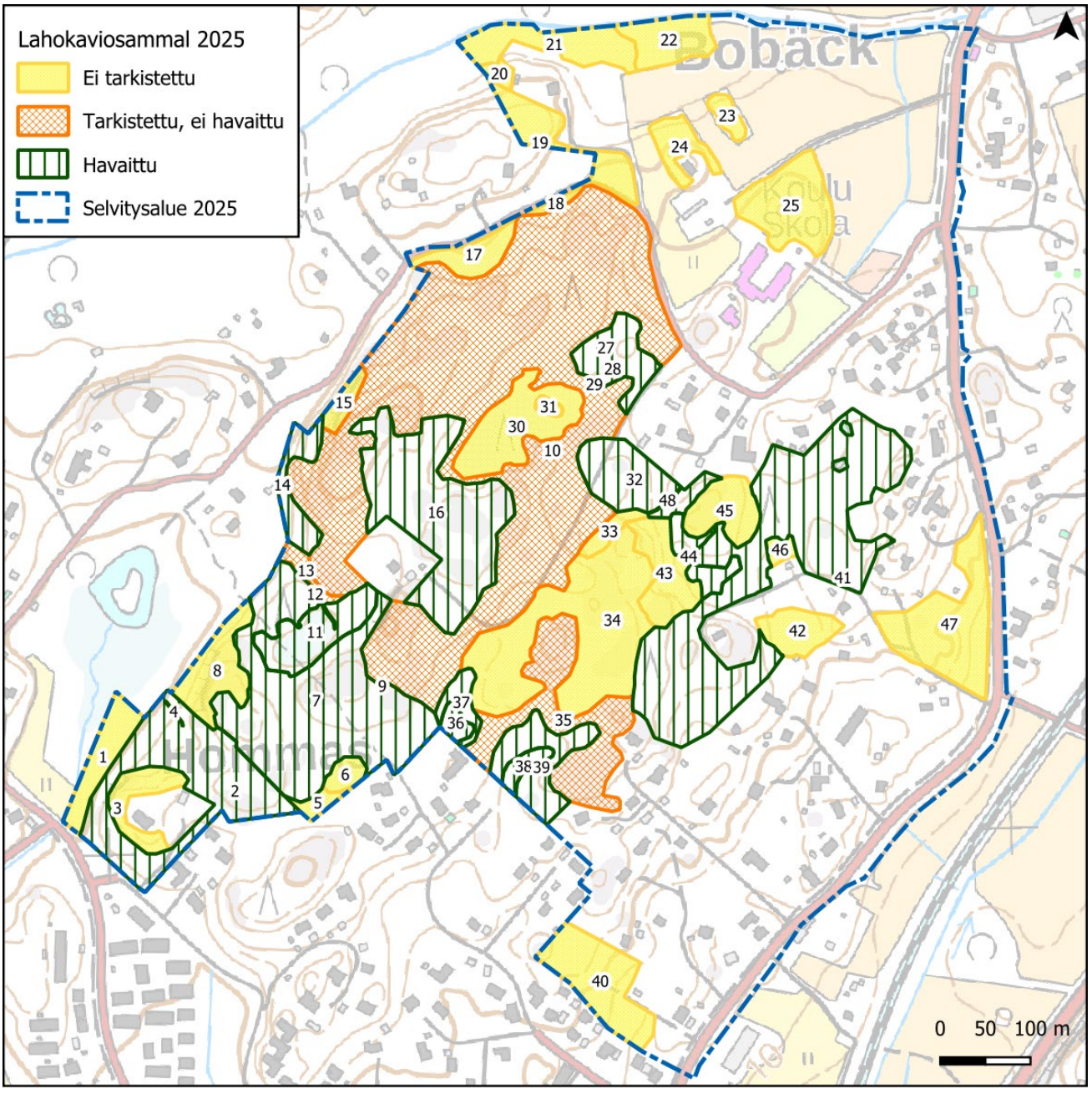


Bild 15: Utdrag ur naturutredningen. Kartbild över observationer av grön sköldmossa (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

I naturutredningen har arterna på utredningsområdet indelats enligt LUOPAS-klassificeringen. Värdeklass 1 omfattar de objekt som skyddas av lagstiftningen, klass 2 innehåller särskilt viktiga objekt och klasserna 3 och 4 omfattar objekt som tryggar diversiteten. Utanför dessa klasser blir den vanliga naturen, som inte klassificerats.

På Tassbackens utredningsområde har den figur som lämpar sig som kärnområde för flygekorrar klassificerats enligt LUOPAS-klass 1. Till klass 2 hör fladdermössens viktigaste fångstområden i utredningsområdets östra del samt det viktiga fågelområdet i utredningsområdets norra kant. I skogarna i områdets mellersta del har man avgränsat tre värdefulla områden för tickor enligt LUOPAS-klass 3. Till klass 4 hör det värdefulla fågelområdet i den mellersta delen, ett klass III fladdermusområde samt skogar som lämpar sig väl för flygekorrar.

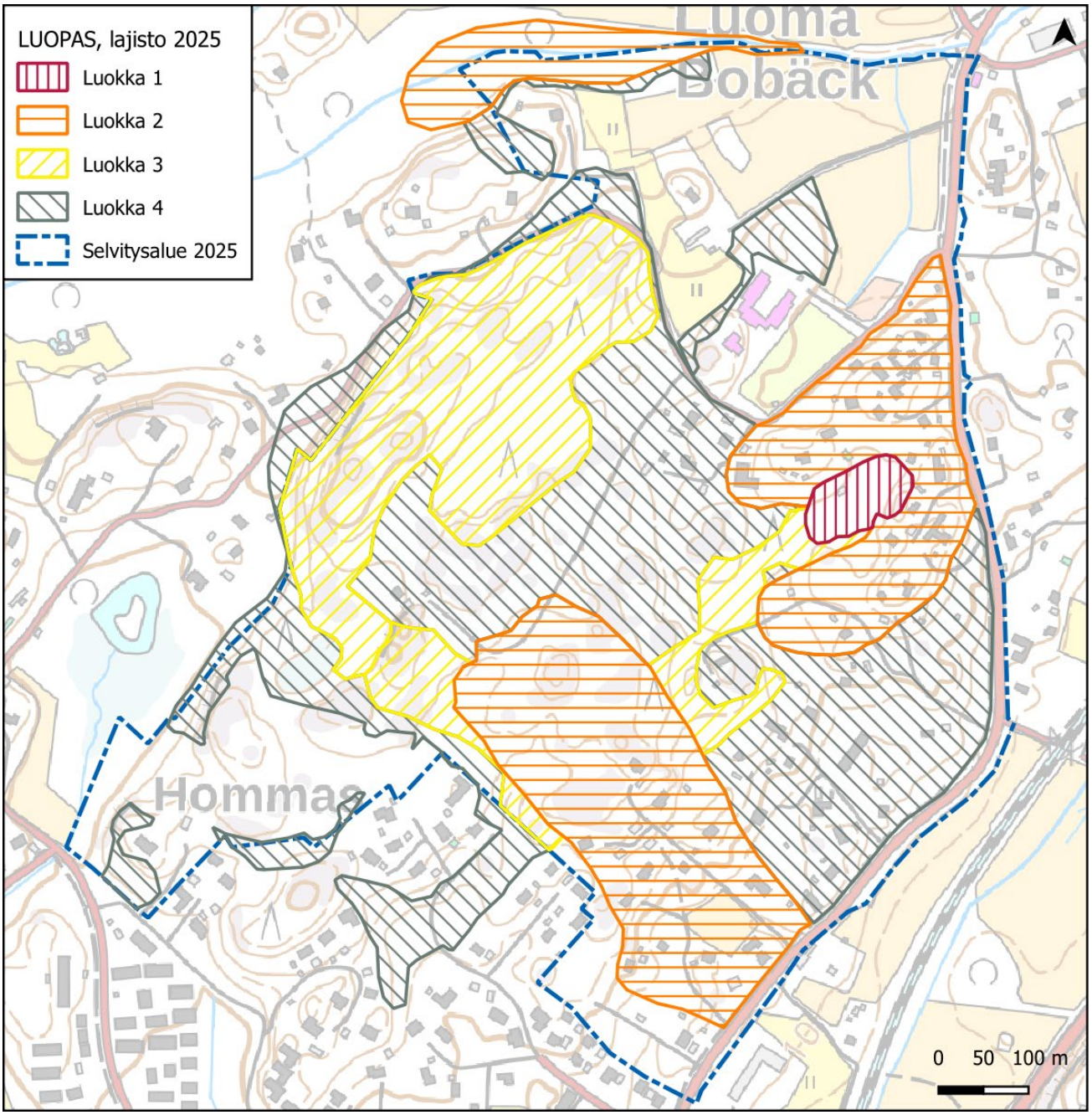


Bild 16: Utdrag ur naturutredningen. Arterna på utredningsområdet enligt LUOPAS-klassificeringen. (Luontotieto Keiron Oy, 2026, kartläggning 2025).

3.3 Den byggda miljön

3.3.1 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 längs Masabyvägen. Enligt en kvadratkilometers (1 km^2) rutdata över befolkningen är åldersstrukturen 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 Kyrkslätts 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 hundra åren

3.3.2 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. Byggandet har skett ganska jämnt under de senaste hundra åren.

Byggnadernas placering med beaktande av terrängformerna är typisk för den här typen av glest bebyggda områden: låglänta och fuktiga platser har man i tiden lämnat som odlingsmark eller låtit förbli obebyggda, medan byggnaderna placerats något högre upp och delvis t.o.m. upp på små kullar. De brantaste sluttningarna och klipporna har förblivit i naturligt tillstånd.

3.3.3 Tätortsbild

På området har inte identifierats några särskilt enhetligt 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. Områdets byggnadsbestånd består främst av privata fastigheter. Typiskt för området är obelagda privata vägar, längs vilka det finns relativt stora egnahems- eller fritidshus med huvud- och ekonomibyggnader. Gårdsvägar och fastigheter avgränsas vanligen med häckar och staket av bräder eller metallnät. Många fastigheter har flera ekonomibyggnader: garage, växthus, skjul eller förråd, lusthus, lekstuga eller liknande. Det är också vanligt att huvudbyggnaden placeras längst bort från vägen eller körleden, varvid man går över gårdsplanen för att komma till huvudbyggnaden.

3.3.4 Boende

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

3.3.5 Service

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

3.3.6 Arbetsplatser och näringsverksamhet

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

3.3.7 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.

3.3.8 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.

Kyrkslätts kollektivtrafikmyndighet är Helsingforsregionens trafik (HRT), som alltså svarar för anordnandet av kollektivtrafik. Planområdet hör till HRT:s D-zon. På planområdet längs Masabyvägen trafikerar linjerna 901, 901K, 906 och 911 (läget hösten 2026). Inom planområdet finns tre busshållplatspar längs Masabyvägen.

3.3.9 Byggd kulturmiljö

Masabyvägen, som går längs planområdets östra kant, är en del av Stora Strandvägen som också är känd som Kungsvägen. Förutom Oxvägen i Tavastland är den en av de viktigaste historiska vägarna i Finland. Stora Strandvägen byggdes i tiden för att förena Åbo och Viborg och bevarade delar av den 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 17: Villa Sommarhem (foto: Elina Järvelä).

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 sexton ha kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värde. De placerar sig på totalt tretton fastigheter. De här objekten är:

1 Bobäck folkskola, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

2 Ljusdala, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

3 Rönnkulla, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

4 Bergkulla, landskapsmässigt värde

5 Grönbacka, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

6a Hellerö, byggnad från 1920-talet, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

6b Hellerö, byggnad från 1950-talet, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

7 Fagerkulla, landskapsmässigt värde

8a Tillåsa, huvudbyggnad, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

8b Tillåsa, f.d. bastubyggnad, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

9a Sommarbo, bostadsbyggnad, byggnadshistoriskt och landskapsmässigt värde

9b Sommarbo, bastu, byggnadshistoriskt värde

10 Johnsens, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

11 Sommarhem, kultur- och byggnadshistoriskt samt landskapsmässigt värde

12 Granboda, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

13 Vilhelmbergs, kulturhistoriskt och landskapsmässigt värde

3.3.10 Övriga kulturarvsobjekt

På området har gjorts en arkeologisk inventering (Vesa Laulumaa, Museiverket 9.5.2023). 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 borrprov 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.

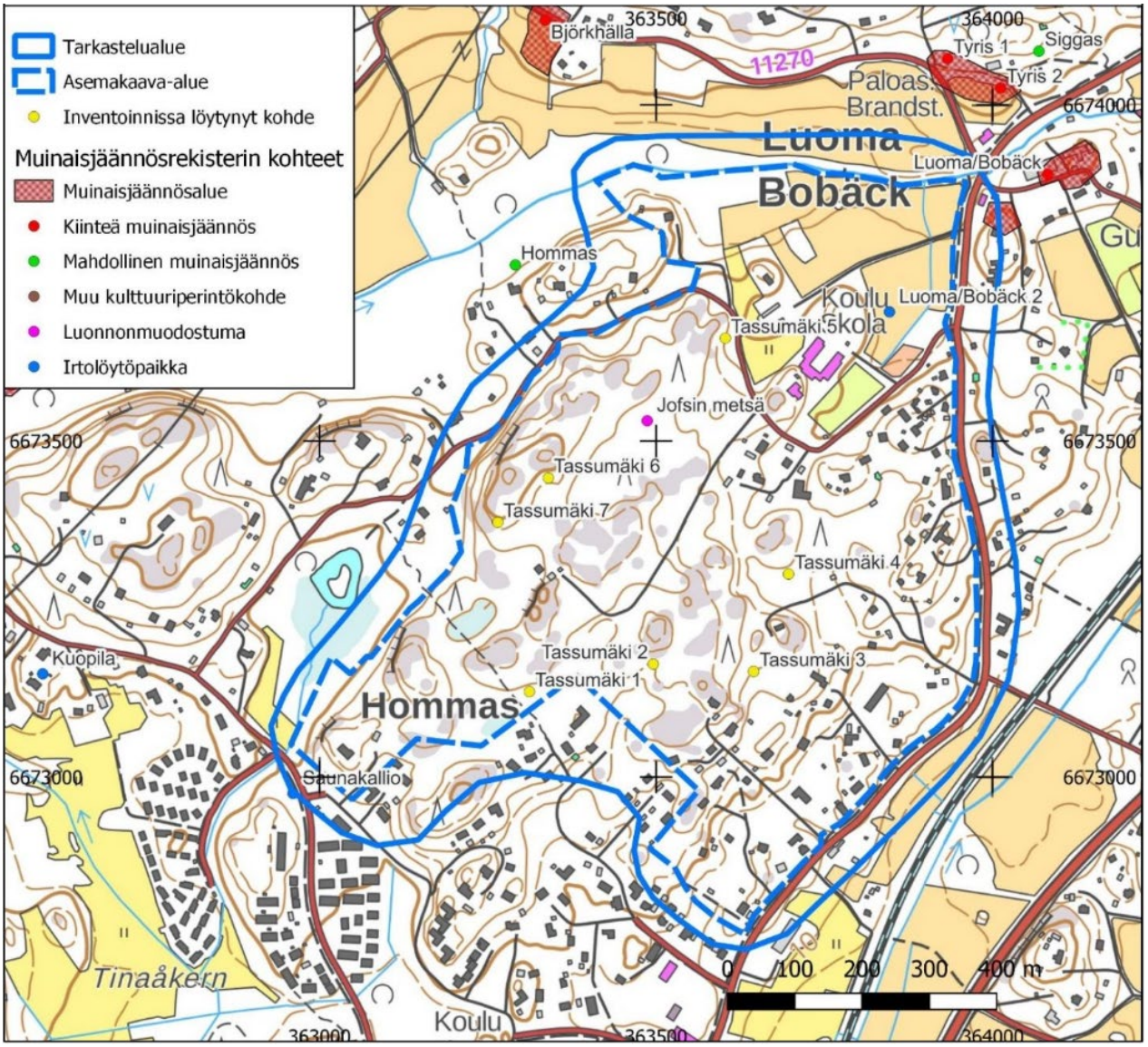


Bild 18: Kartbild över objekten i fornlämningsinventeringen och hur de är belägna på planområdet (Museiverket, 2023).

3.3.11 Teknisk försörjning

Bobäcks skola och bebyggelsen vid Masabyvägen hör till Kyrkslätts Vattens verksamhetsområde.

3.3.12 Särskilda funktioner

På planområdet finns inga särskilda funktioner eller riskområden.

3.3.13 Naturskydd och miljöolägenheter

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

I områdets östra del kan man höra trafikbuller från Masabyvägen och Ring III. Enligt bullerutredningen (Masabyvägens bullerutredning, Sweco Finland Oy, år 2026) överskrider bullernivån dagtid i nuläget 60 dB alldeles intill Masabyvägen och 55 dB:s bullerzonen sträcker sig huvudsakligen till cirka 40 meter från Masabyvägen. På det övriga detaljplaneområdet ligger bullernivån dagtid under 55 decibel.

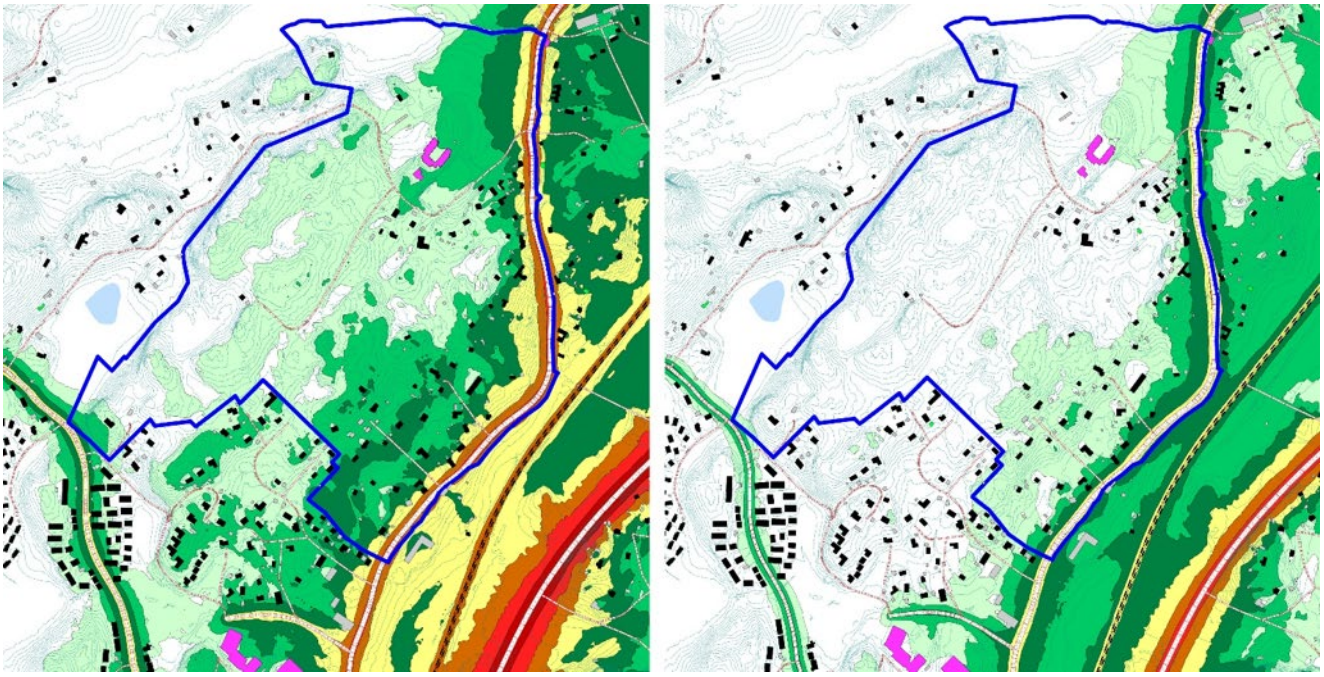


Bild 19: Utdrag ur bullerutredningen (Masabyvägens bullerutredning, Kyrkslätt, Sweco Finland Oy, år 2026) gällande bullret dagtid (bilden till vänster) och nattetid (bilden till höger).

3.3.14 Den sociala miljön

Bobäck byaförening är aktiv på området.

3.4 Markägande

Förutom skolfastigheten, Masabyvägen, Hommasvägen och Gamla Hommasvägen ägs planområdet av privata markägare. Masabyvägen ägs av staten.

3.5 Planeringssituationen

3.5.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av lag om områdesanvändning (OAL) planeringssystem. Enligt § 22 i områdesanvändningslagen ska målen beaktas i all områdesplanering.

Planeringsområdet berörs i synnerhet av följande särskilda mål av de riksomfattande målen för områdesanvändningen:

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

3.5.2 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) (turkosa vågräta sträck). I den södra delen gäller de allmänna planeringsbestämmelserna samt bestämmelsen för utvecklingszonen för tätortsfunktioner (bruna lodräta streck). Masabyvägen, alltså Stora Strandvägen, anvisas i etapplandskapsplanen som en viktig historisk vägsträckning (den tjocka turkosa linjen).

Beredningsmaterialet för Nylands förbunds VISIO-plan, som var framlagd till påseende våren 2026, innehåller inga förändringar på planområdet eller i dess närområgivning jämfört med gällande landskapsplan. De frågor som behandlas i ifrågavarande plan gäller inte boende och sålunda inte heller Tassbackens detaljplan.



Bild 20: Utdrag ur landskapsplanen. I mitten är detaljplaneområdet markerat med rött.

I de allmänna planeringsbestämmelserna tar man ställning till hur man styr en hållbar tillväxt samt färdsätt 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 stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och vars utveckling och effektivering har särskild betydelse för hela landskapets utveckling. Zonerna för tätortsfunktioner ska vara betydelsefulla på riksnivå, 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 av riksintresse (naturvårdslagen).

3.5.3 Generalplan

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

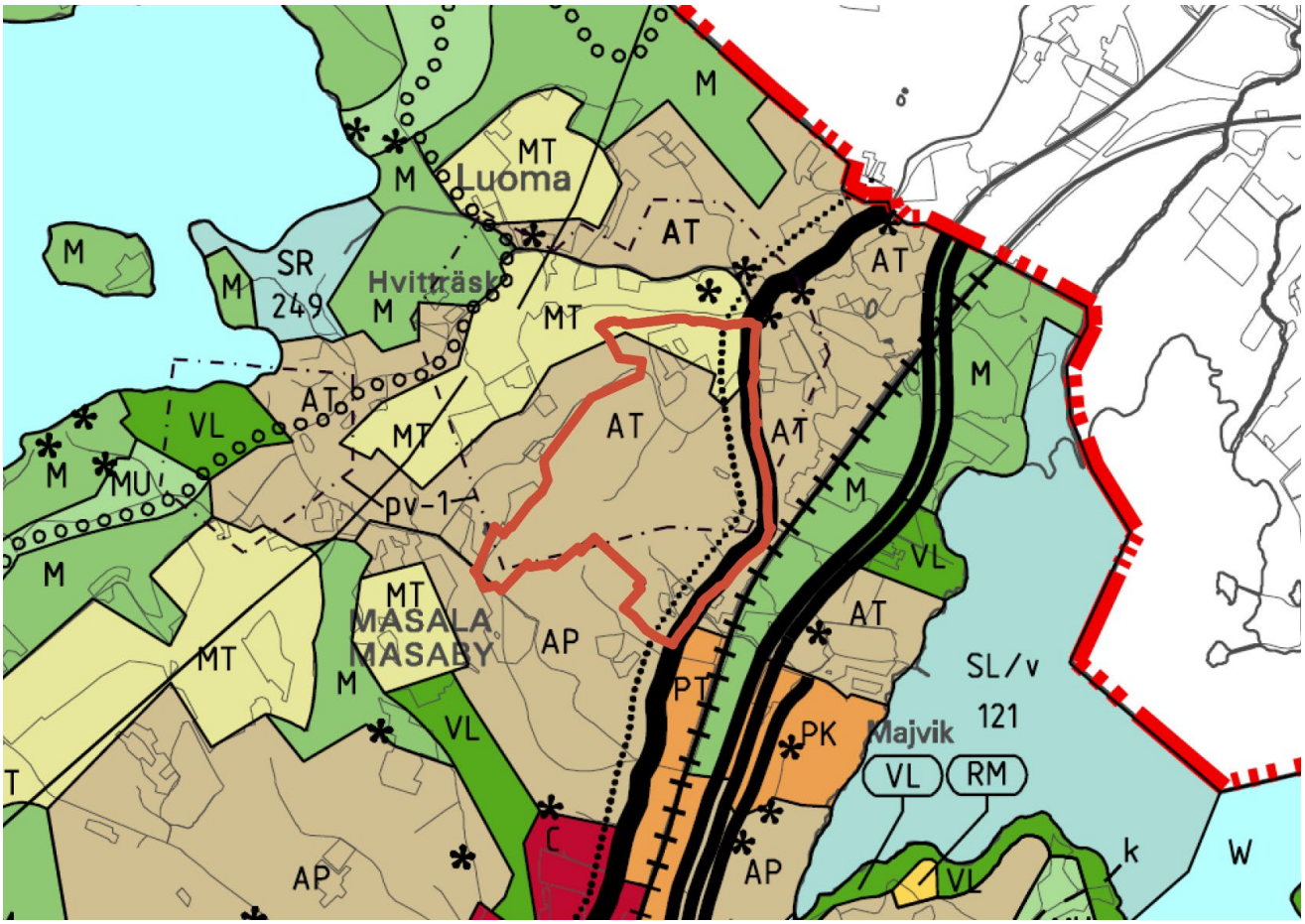


Bild 21: Planområdet är markerat med rött på generalplanekartan.

3.5.4 Detaljplan

För cirka 2 300 m^2 i planområdets sydöstra del gäller byggnadsplanen för Masaby centrum (plannr 1243, laga kraft 1970), där cirka 84 meter av Masabyvägen är anvisad som byggnadsplaneväg.

För cirka 3300 m^2 i planområdets sydvästra del gäller byggnadsplanen för ”Hommas och Masaby, centrum” (plannr. 2168, laga kraft 1992), där det finns område som hör till Hommasvägens byggnadsplaneväg, vägområde som är reserverat för Gamla Hommasvägens fotgängar- och cykeltrafik, vägområde som är reserverat för gång- och cykeltrafik där körning till byggområde är tillåten (pp/t) samt parkområde (VP).

Till övriga delar finns det ingen gällande detaljplan på planområdet.

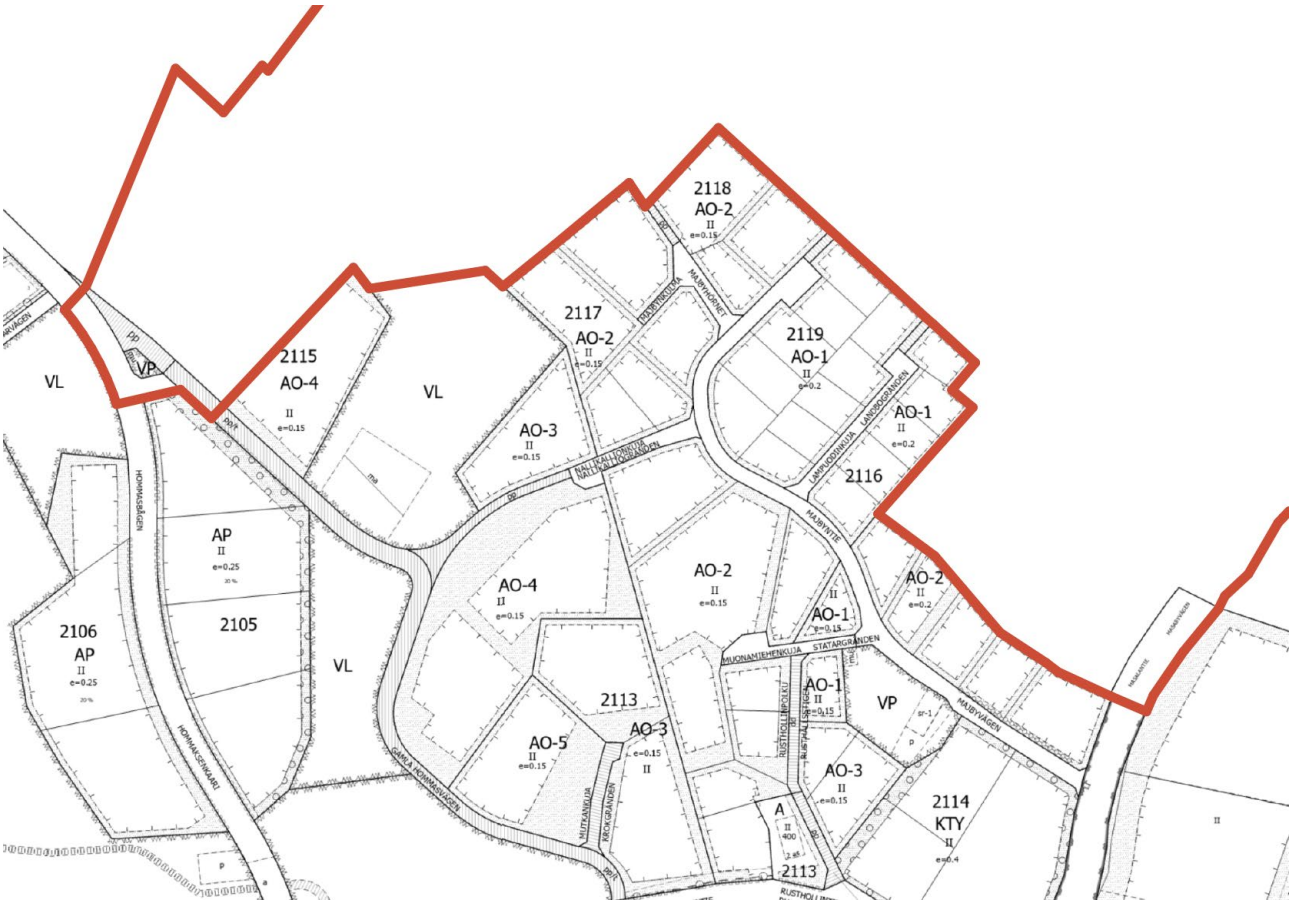


Bild 22: Utdrag som visar hur planområdet gränsar till den gällande detaljplanekombinationen.

3.5.5 Byggnadsordning

Kyrkslätts kommunfullmäktige godkände en ny byggnadsordning 1.9.2025 (§ 85) och den trädde i kraft 1.10.2025.

3.5.6 Grundkarta

Som grundkarta har använts Kyrkslätts kommuns tomt- och geoinformationstjänsters numeriska grundkarta. Grundkartan har godkänts 5.6.2024.

3.5.7 Byggnadsförbund

På planområdet gäller inga byggnadsförbud.

3.5.8 Skyddsbeslut

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

3.5.9 Övriga beslut, planer och program gällande området

En blick in i framtiden – Markanvändningens utvecklingsbild i Kyrkslätt 2040 och 2060

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

Utvecklingsbilden för markanvändningen är en strategisk plan som innehåller kommunens utvecklingsmål. Med utvecklingsbilden strävar man till att göra långsiktiga linjedragningar i strukturella samhällsfrågor. Sådana 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 (t.ex. 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 Kyrkslätts 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 livskraftsfaktorerna.

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

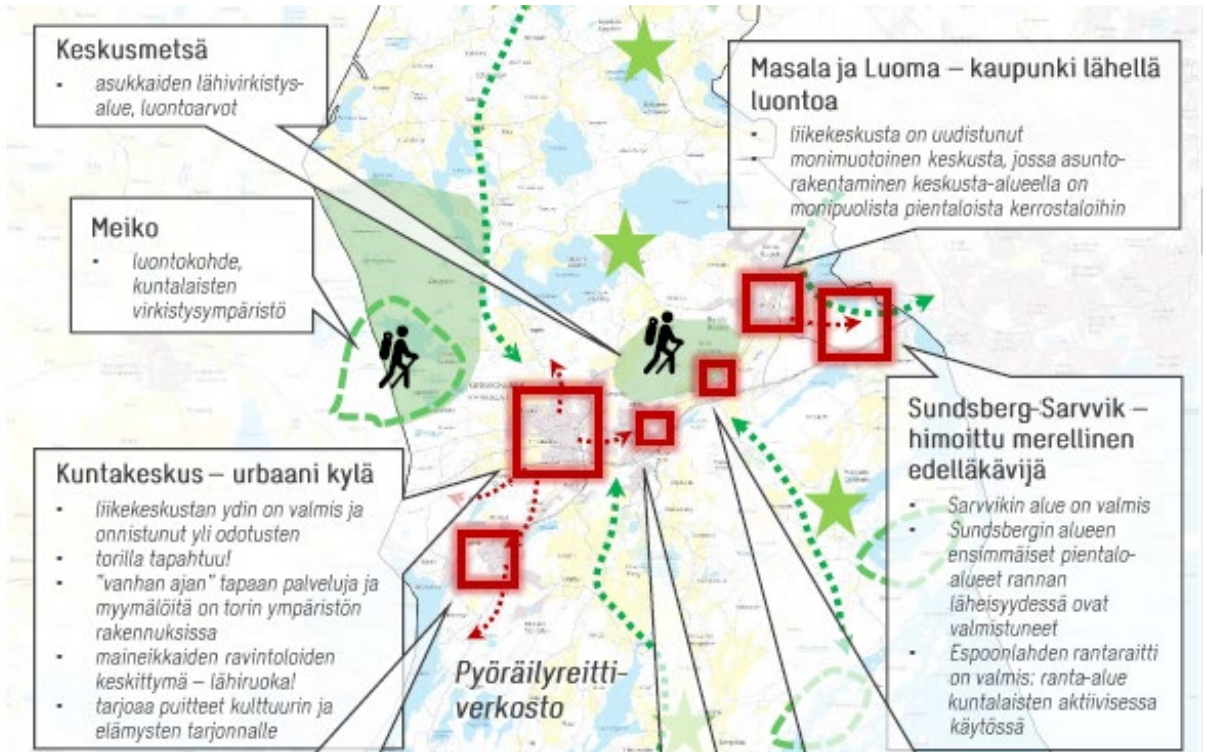


Bild 23: Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändningen i Kyrkslätts kommun 2040 (boende och rekreation).

En stad nära naturen, Masabys och Bobäcks utvecklingsbild 2040

Kommunfullmäktige godkände Masabys och Bobäcks utvecklingsbild 5.9.2016 (§ 70). Utvecklingsbilden har inte de rättsverkningar som avses i områdesanvändningslagen, 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 och som fokuserar på 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, mellersta delen som bycentrum, 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.

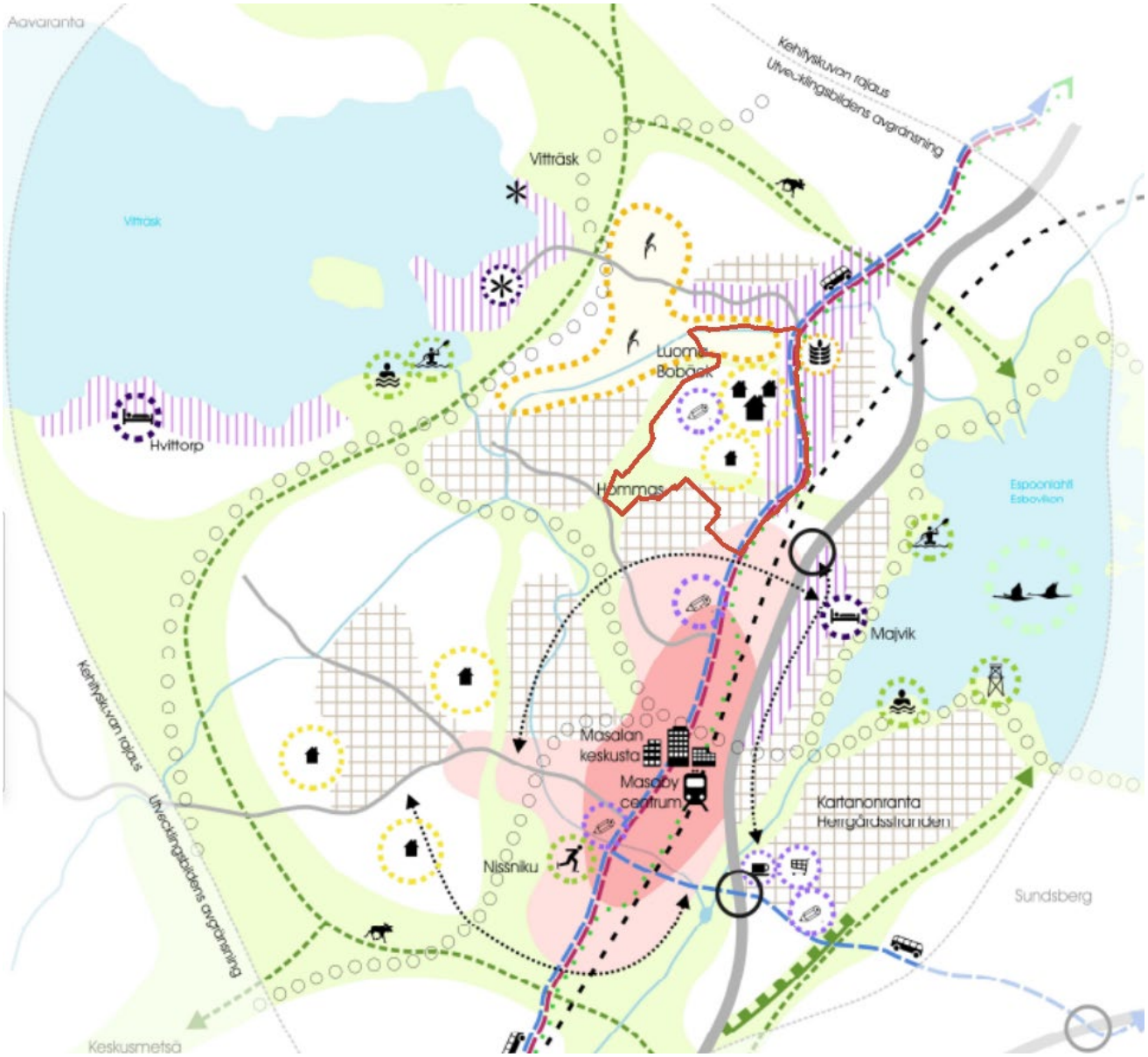


Bild 24: Utdrag ur utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2024, där planområdet är markerat med rött.

Bobäck byaplan 2009 (uppdaterad 2011–2015)

Förutom ovannämnda planer gjorde byaföreningen år 2009 upp en byaplan som uppdaterades 2011–2015. Presentationen av byns utvecklingsidéer i kartform visar byacentrumet, skog med betydande närrekreationsväde samt förslaget till frilufts- och cykelled i områdets sydvästra del.

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.
- Byagemenskapen upprätthålls.
- Trygg gång och cykling.
- Kontrollerad trafik på Masabyvägen.
- Bussförbindelse via södra Esbo till Helsingfors.
- Byns vardagsrum.
- Fungerande information.
- Fungerande sopsortering.
- Samarbete och gemenskap stöds via verksamheten i daghem/skola.
- Trygg ridsport.
- Fritidsaktiviteter för ungdom.
- Utveckla friluftsleder och skidspår.

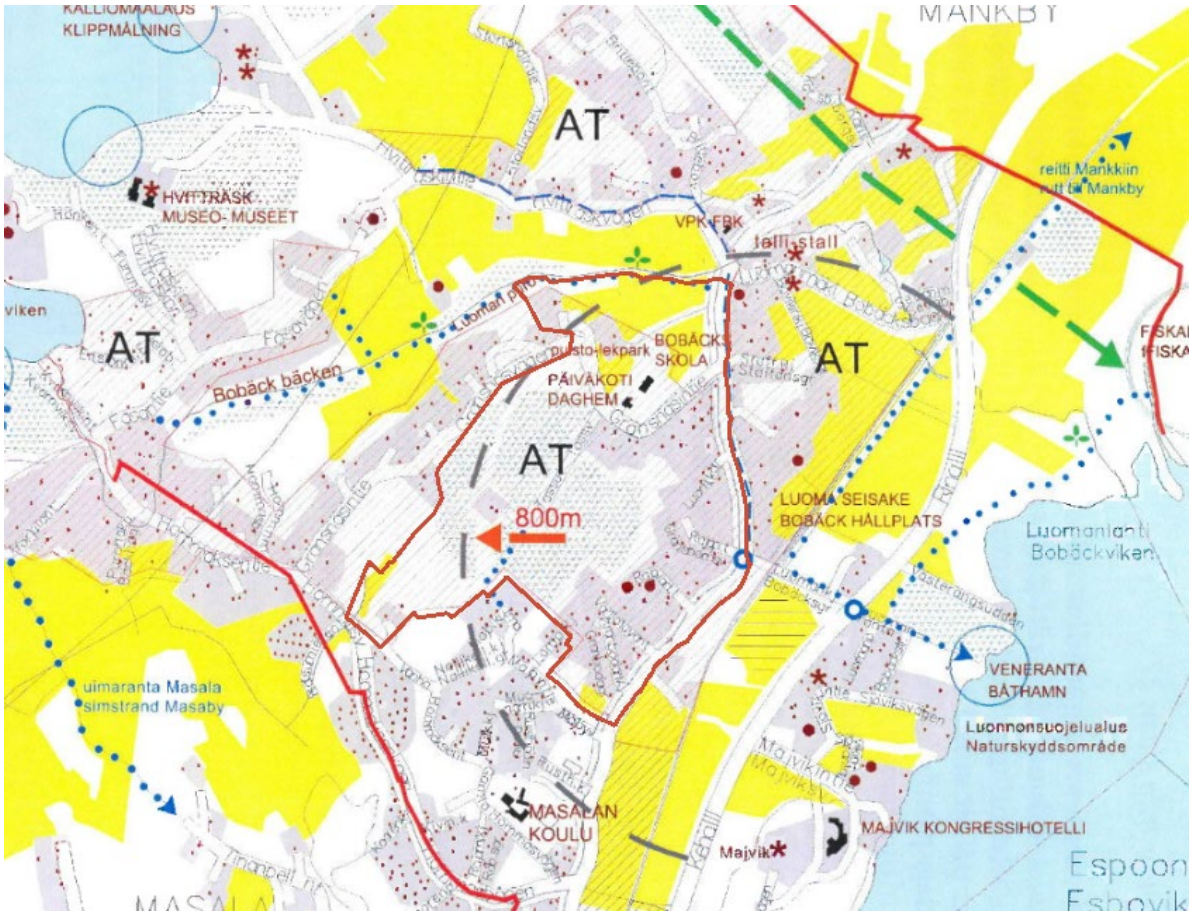


Bild 25: Utdrag ur byaplanens karta där planområdet är avgränsat med rött.

4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Uppgörandet av Tassbackens detaljplan anknyter till utvecklandet av östra Kyrkslätt samt till möjliggörandet av mångsidigt småhusboende i kommunen. Området som planläggs ingår i Kyrkslätts utvecklingsbild för markanvändningen 2040 och 2060, Masaby och Bobäcks utvecklingsbild 2040 samt i Helsingforsregionens MBT-2023 plan. De kommande invånarna på detaljplaneområdet stöder sig på servicen i Masaby centrum. Detaljplanen stärker sålunda både utvecklingen av Masaby centrum och utvecklingen av Bobäck by.

Uppgörandet av Tassbackens detaljplan förverkligar de mål i kommunens MBT-avtal som gäller bostadsproduktionen (ca 430 bostäder/år) och utökandet av byggrätten för boende (ca 38 000 v-m²/år). En blick in i framtiden – Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060, poängterar att småhusboendet ska tryggas sida vid sida av höghusboendet i centrum.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller detta

Detaljplaneringen av Tassbacken har inletts på initiativ av en privat markägare och avtalet om igångsättning av planeringen godkändes av kommunstyrelsen 26.6.2023 (§ 211). Planen ingår i Kyrkslätts planläggningsprogram 2025–2028 (godkändes av kommunfullmäktige 7.10.2024 § 76).

Planläggningsprocessens olika skeden och beslut som gäller dessa beskrivs närmare i punkt 2.1.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

I enlighet med lagen om områdesanvändning (OAL) har planens intressenter definierats i början av planeringen. Intressenter är planeringsområdets markägare samt de vars arbets- eller andra förhållanden detaljplanen och detaljplaneändringen märkbart kan inverka på. Intressenter är dessutom myndigheter och samfund vars verksamhetsområden behandlas i planeringen.

En noggrannare lista över intressenterna finns i planen för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Tassbackens detaljplan har anhängiggjorts med kungörelse 29.9.2023.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Invånarworkshop 24.10.2023

För planområdets 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 mycket skog och natur 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 och 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 eller mot sydväst) fanns det åsikter både för och emot.

Beredningsmaterialet framlagt till påseende

Planens beredningsmaterial var framlagt till påseende 16.9–18.10.2024. Om beredningsmaterialet gavs 18 utlåtanden och 25 åsikter.

Planens beredningsmaterial presenterades i Ljusdala 2.10.2024 för planområdets markägare, invånare samt övriga som är intresserade av planprojektet.

Bland annat följande lyftes fram:

- Byggandets mängd och placering.
- Trafikfrågor bland annat i anknytning till Masabyvägen.
- Rekreationsområdenas antal och användning.
- Närservicen.

Planförslaget

Tassbackens detaljplaneförslag behandlas i samhällstekniska nämnden hösten 2025 och läggs fram till påseende enligt nämndens beslut. Intressenterna ombeds ge utlåtanden och anmärkningar om planförslaget. Medan förslaget är framlagt till påseende ordnas också ett invånarmöte.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Ifall frågor gällande planens innehåll förutsätter att det ordnas myndighetssamråd, kommer kommunen att ordna ett samråd. Av centrala myndigheter begärs utlåtanden om planens beredningsmaterial samt om planförslaget.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Kommunens mål

I samband med att kommunen godkände startavtalet för planläggningen (kommunstyrelsen, 26.6.2023, § 211) konstaterades att planens mål enligt kommunens planläggningsprogram (vid den tidpunkten planläggningsprogrammet 2023–2027) är att förverkliga ett småskaligt nytt bostadsområde i Bobäck. Bostadsområdet ska ha en intressant omgivning och byggnader av hög kvalitet. Dessutom anvisas smidiga förbindelser till Masabyvägen och Masaby centrum och dess service, som exempelvis idrottsparken. För den nuvarande bebyggelsen på planområdet undersöks möjligheterna att kontrollerat förtäta de nuvarande bebyggda fastigheterna.

Kommunfullmäktige godkände 4.3.2024 (§ 15) Kyrkslätts kommunstrategi. I den sammanfattas de centrala linjedragningarna för kommunens utveckling som också gäller markanvändningen.

Kommunfullmäktige godkände 18.11.2024 (§ 91) Kyrkslätts kommuns servicenätsplan 2025–2035. Enligt den är inga förändringar att vänta på Tassbackens planområde. Den existerande svenskspråkiga skolan (Bobäcks skola) bevaras som skola. Servicenätsplanen innehåller inga nya serviceformer för planområdet.

4.4.2 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 områdesstrukturen samt skapar förutsättningar för den bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Den främjar möjligheterna till kollektivtrafik, gång och cykling samt ser till att kulturmiljöer, naturarv, naturens mångfald och ekologiska förbindelser bevaras.

4.4.3 Landskapsplanens mål

Målen i Tassbackens detaljplan är uppgjorda i enlighet med målen i landskapsplanen. Planprojektet kompletterar på goda grunder områdes- och samhällsstrukturen med stöd av den nuvarande strukturen och man anvisar nytt boende i Helsingforsregionens MBT 2023-plans utvecklingszon för tätortsfunktioner och utvecklar den nuvarande tätorten genom att komplettera och effektivera markanvändningen samt skapa en mångsidigare funktionell struktur. Den nya bebyggelsen stöder sig på servicen i 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 planområdets värdefulla särdrag och tryggar natur-, landskaps- och kulturmiljövärden samt främjar en hållbar användning av naturresurser. Dessutom ger man områdets nuvarande och nya invånare tillgång till tillräckliga rekreationsmöjligheter och rekreationsleder både inom och utanför zonen.

4.4.4 Generalplanens mål

Tassbackens detaljplan följer huvudsakligen målen i Kyrkslätts generalplan 2020. Jordbruksområdet i områdets norra del bevaras nästan enligt avgränsningen i generalplanen. Enligt generalplanen är det på jordbruksområdet (MT) tillåtet att bedriva jordbruk och näringar som anknyter till jordbruk samt uppföra byggnader som betjänar dessa. Områdets byggrätt för glesbebyggelse ska i första hand användas på samma markägares småhusdominerade områden (AP), på byacentrumets områden (AT), på landsbygdsaktiga bostadsområden (A-1) eller på jord- och skogsbruksdominerade områden (M). 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 anpassa byggnaderna till landskapet.

För byacentrumets område (AT) finns följande bestämmelse: området reserveras för byboende, för de service- och arbetsutrymmen som bosättningen behöver. På området tillåts byggande som betjänar lantbruket och därtill anpassade binäringar jämte för verksamheten nödvändiga bostads- och ekonomiutrymmen. För området bör uppgöras en delgeneralplan.

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

Skyddsobjekten i generalplanen ska också skyddas i detaljplanen.

4.4.5 Mål som härrör sig från områdets förhållanden och egenskaper

Planområdet kan karaktäriseras som skogigt och de ställvis stora höjdskillnaderna ställer krav på byggandets kvalitet och särskilt på anordnandet av tillgängliga rutter. På vissa områden styrs byggandets placering av naturvärdena.

4.4.6 Mål som uppstått under processen, precisering av målen

<u>Intressenternas mål</u>

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

Med de mindre markägarna har man diskuterat målen för varje enskild fastighet och den erhållna skriftliga responsen har behandlats under planprocessens gång. 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 skogiga omgivningen och kompletterar den nuvarande strukturen så att byakaraktären och bostädernas varierande åldrar bevaras.

4.5 Detaljplanelösningens alternativ och deras inverkan

Innan planens beredningsmaterial gjordes utarbetade man inte skilda alternativ för markanvändningen, utan under planeringens gång koncentrerade man sig på att så noggrant som möjligt identifiera utgångspunkterna för de olika randvillkoren (bl.a. kulturmiljö, natur, trafik, intressenternas mål). Innan planens beredningsmaterial (alltså 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 förbindelserna för trafik, cyklister och fotgängare och deras behov.

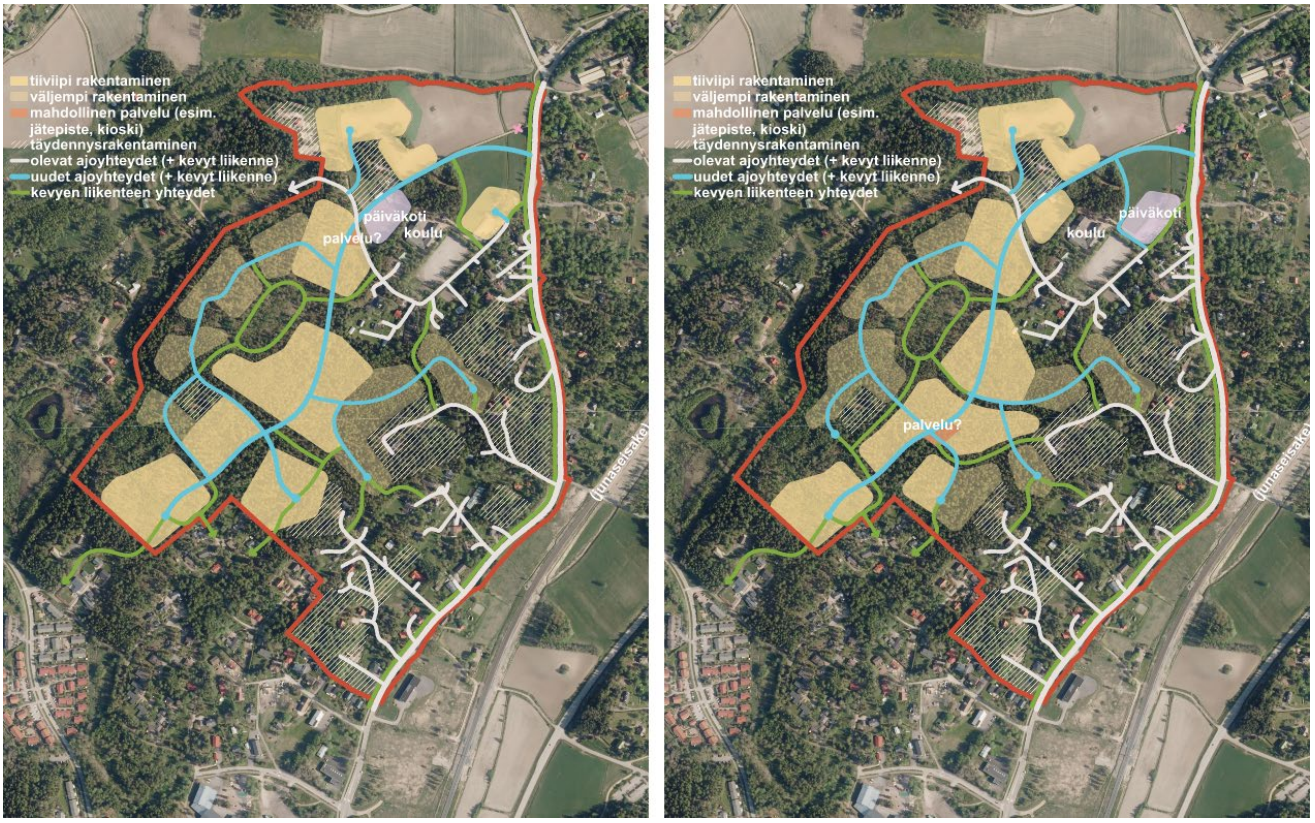


Bild 26: På invånarmötet 24.10.2023 visades grova skisser av olika alternativ. (Tengbom Oy).

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Största delen av planområdet, alltså Tassbackens detaljplaneområde, är anvisat som kvartersområde för småhus och fristående småhus, olika slags rekreationsområden samt gatuområden. I planområdets norra del finns områdesreserveringar för skola, föreningshus samt ett nytt daghem, som också kan förverkligas som servicefunktion eller företagsverksamhet. Dessutom anvisar planen ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde. Till sin struktur består planen av två olika slags områden: zonen för kompletterande byggande längs Masabyvägen samt den nya matargatans, alltså Tyrisvägens, nya bostadsområde.

Masabyvägen är anvisad som gata, som också klassificeras som historisk vägsträckning (Stora Strandvägen). De privatvägar och körförbindelser som går ut från Masabyvägen ska i första hand ändras till gator. Några existerande körförbindelser anvisas dock som inre körförbindelser inom kvarteren på de platser där det t.ex. på grund av utrymmesbrist skulle vara svårt att ändra dem till gator. I mitten av det nya område som byggs anvisas en ny matargata (Tyrisvägen) samt tomtgator som går ut från den. För fotgängar- och cykellederna har man särskilt beaktat behovet av förbindelse till Masabyvägen, i riktning mot Masaby centrum samt till tågstationen och skolan.

Byggandet kompletterar den nuvarande stadsstrukturen av byakaraktär som representerar olika tidsåldrar längs Masabyvägen och skapar ett alldeles nytt, särpräglat bostadsområde. Kulturmiljön har beaktats bland annat med skyddsmärkning (sr) av byggnader och områdesbeteckning (ma) för den värdefulla kulturlandskapshelheten. Byggandets omfattning har minskats något jämfört med planens beredningsmaterial (alltså planutkastet): de allra effektivaste kvarterens effektivitet har minskats och vissa smala rekreationsområden har breddats på bekostnad av kvartersområdenas areal. Bostadskvarteren är dock relativt tätt planerade, även om det också i en del av kvarteren anvisas en del av ett område som ska bevaras eller förses med planteringar.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets totala areal är cirka 69 hektar. Den byggrätt som planen anvisar är sammanlagt cirka 71 600 kvadratmeter våningsyta (v-m^2). En del av dessa utgörs av de nuvarande byggnadernas byggrätt. Den totala byggrätten är cirka 65 100 v-m^2, av vilka cirka 55 000 v-m^2 är ny byggrätt för boende. De här byggrätterna avser egentlig byggrätt, men på området finns ytterligare cirka 15 100 v-m^2 byggrätt för ekonomibyggnader. Planområdets totala byggrätt, inklusive ekonomibyggnader, är cirka 86 800 v-m^2.

Helsingforsregionens MBT-plan anger att målet för Kyrkslätts kommun är att årligen detaljplanera cirka 40 000 v-m^2 byggrätt. När detaljplanen vinner laga kraft överskrider det här planprojektet klart den årliga målsättningen.

På planområdet kan man urskilja två olika typer av bostadsområden: området för kompletterande byggande längs Masabyvägen samt det nya bostadsområde som uppstår på den nya matargatans, Tyrisvägens, influensområde. Det bildas sammanlagt 124 nya tomter för egnahemshus, alltså fristående småhus (AO). Av de här ligger 45 på Masabyvägens kompletteringsområde och 79 på Tyrisvägens influensområde. Det bildas också 17 tomter för småhus (AP). Av dem ligger 15 på Tyrisvägens influensområde och två på Masabyvägens kompletteringsområde. Två av kvarteren för bostadshus (A) ligger vid Tyrisvägen.

Byggrätten har minskat med cirka 5 000 v-m^2 jämfört med beredningsmaterialet. Områdeseffektiviteten (e_a) på planområdet är cirka 0,10. I kvartersområdena varierar effektiviteten (e_k) mellan 0,05 och 0,35. Den högsta kvarterseffektiviteten (0,35) finns de tre kvarteren på Tyrisvägens västra sida, varav två är A-kvarter (8007 och 8008) och ett är AP-kvarter (8016) samt på AP-kvartersområdet i kvarter 8013. Den genomsnittliga kvarterseffektiviteten är cirka 0,20. Arealerna och byggrättens fördelning per områdesreservering visas i tabellen följande sida.

Den anvisade byggrätten möjliggör totalt cirka 1300 (kalkylens antagande: på A- och AP-kvartersområdena 1 inv./40 v-m^2) och på AP-kvartersområdena 3,1 invånare/bostad) invånare på området, vilket innebär cirka 1150 nya invånare, då det nuvarande invånarantalet är cirka 130 personer.

Det uppstår cirka 10 nya arbetsplatser tack vare det nya daghemmet eller motsvarande verksamhet. I skolan finns i dag uppskattningsvis 15–20 arbetsplatser. En eventuell utvidgning av skolan kan medföra några nya arbetsplatser. Totalt torde det som mest uppstå cirka 15 nya arbetsplatser och antalet arbetsplatser på hela planområdet är cirka 35.

Användning	Areal (ha)	Effektivitet (e)	Byggrätt (v-m^2)
A	0,973	0,35	3 404 + t681
AP	8,035	0,30	23 950 + t4790
AO	26,754	0,14	37 750 + t9674
P	1,160	0,17	2 000
Y	1,880	0,24	4 500
LP	0,114	-	-
VL	17,060	-	-
VL/eko	1,437	-	-
VL/ma	0,752	-	-
MA	2,237	-	-
gator	8,091	-	-
pp/t-gator	0,201	-	-

5.1.2 Service

På området finns redan nu en verksam skola (Bobäcks skola), ett föreningshus (Ljusdala). Nya serviceformer blir ett eventuellt daghem, en sorteringsstation samt platser för lek och närmotion.

5.2 Förverkligande av miljökvalitetsmål

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

I planlösningarna har man anpassat de nya byggnaderna till landskapet och stadsbilden, så att de också till dimensionering och utseende passar ihop med den nuvarande bebyggelsen av olika ålder. I detaljplanens allmänna bestämmelser finns bestämmelser gällande den byggda miljöns kvalitet och särdrag och de kompletteras i anvisningarna för närmiljöanpassning och byggnadssätt. I de allmänna bestämmelserna definieras de nya 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 ekologiska hållbarhet anvisas trä som fasad- och byggnadsmaterial på en del av kvartersområdena.

När detaljplanen förverkligas ökar områdets invånare antalet personer som använder kollektivtrafiken, vilket kan möjliggöra förbättringar i Masabyvägens kollektivtrafik eller eventuellt en ny busslinje in i området längs Tyrisgatan. För fotgängar- och cykellederna i området har man särskilt beaktat behovet av förbindelser till Masabyvägen, mot Masabyhållet, till tågstationen samt till skolan. Från detaljplaneområdet kan man ta sig till fots eller med cykel via Majbyvägen, Vaktstuguvägen, Gränsvaktsvägen eller Gränsbomsvägen mot Masaby. Trafiken från det nya området i Tassbacken styrs via Tyrisvägen och påverkar sålunda inte körförbindelserna till det nuvarande bebyggda området vid Masabyvägen, även om trafikarrangemangen för de här förbindelserna något kan ändras för att förbättra trafiksäkerheten.

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, lekområde eller trafik, ska man huvudsakligen plantera buskar och träd. På tomterna ska man undvika onödiga skärningar och utfyllnad.

A – Kvartersområden för bostadshus

I det nya bostadsområdets tidigare obebyggda kärnområde, bildar detaljplanen två kvartersområden för bostadshus vid Tyrisvägen. På dem är tillåtet att bygga bostäder på varandra, huvudsakligen i två våningar. I det kvarter som ligger längre norrut kan man tack vare terrängen delvis förverkliga en bostadsbyggnad med tre våningar. Då kan byggnaden på den ena sidan ha två våningar och på den andra tre våningar. Detaljplanen tvingar inte att bygga bostäder på varandra och kvartersområdena kan alltså också förverkligas med radhus eller annan motsvarande småhusbebyggelse. Högst 65 % av bostadsbyggnadernas byggnadsrätt får användas i ett plan. Med den här bestämmelsen vill man huvudsakligen eller helt och hållet styra byggandet mot tvåvåningsbyggnader, så att det blir så mycket fritt gårdsområde som möjligt. Byggnadernas primära fasadmaterial är trä. Byggnadernas takform är antingen åstak, brutet åstak eller pulpettak.

På kvartersområdena får man dessutom överskrida den tillåtna byggrätten med 20 % för byggande av ekonomibyggnader, som biltak och förråd.

Enligt planbestämmelserna ska det finnas en bilplats/bostad samt minst en bilplats/80 kvadratmeter våningsyta. Målet är att undvika stora parkeringsområden. För att trygga invånarnas trivsel ska helheter med flera än sex bilplatser avskiljas med träd och buskar eller förses med biltak.

AP – Kvartersområden för småhus

Med detaljplanen skapas kvartersområden för småhus, huvudsakligen på de nya områdena i skogen, men också vid åkerkanterna i den norra delen samt på några ställen där bebyggelsen ska kompletteras. I bostadsområdets nya del, på matargatans (Tyrisvägen) influensområde anvisar detaljplanen AP-kvartersområden i sammanlagt fem kvarter (8005, 8012, 8013, 8015 och 8016). Byggandets kvalitet styrs mest noggrant på de nya områdena.

Planbestämmelserna möjliggör att det byggs radhus, kopplade eller fristående småhus på kvartersområdena. Högst 65 % av bostadsbyggnadernas byggnadsrätt får användas i ett plan. Med den här bestämmelsen vill helt eller delvis styra byggandet av tvåvåningsbyggnader så att det blir så mycket fritt gårdsområde som möjligt. Byggnadernas primära fasadmaterial är trä. Byggnadernas takform är antingen åstak, brutet åstak eller pulpettak.

Kvartersområdena förverkligas i första hand i bolagsform. Tomternas eller bolagens bostadsantal varierar från fem till upp till tjugo bostäder. I kvarteren 8005, 8013 och 8015 noterar plankartan delar av områden där det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. Dessutom ska en del av ett område i kvarter 8005 förses med planteringar.

Enligt planbestämmelserna har bostadshusen 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 och som räknas som en våning.

På kvartersområdena får man dessutom överskrida den tillåtna byggrätten med 20 % för byggande av ekonomibyggnader, som biltak och förråd.

Enligt planbestämmelserna ska tomterna 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. För att öka invånarnas

trivsel ska helheter med flera än sex bilplatser avskiljas med träd eller buskar eller förses med biltak.

I kvarter 8005 har det funnits växthus där det i marken, enligt föroreningsutredningen (Tapio Strandberg Oy, 2026), finns metaller med en halt som överstiger tröskelvärdena för arsen, bly och sink. Innan bygglov beviljas ska man göra en riskbedömning av behovet av att rena marken på växthusområdet. Enligt illustrationen anvisas ett parkeringsområde på växthusområdet i ifrågavarande kvarter.

AO – Kvartersområden för fristående småhus

Med detaljplanen skapas kvartersområden för fristående småhus, såväl i de områden vid Masabyvägen där bebyggelsen ska kompletteras som i de nya skogskvarteren i den centrala delen av det nya bostadsområdet på matargatans (Tyrisvägen) influensområde. På tomterna får byggas det antal småhus med en bostad som anges på plankartan, huvudsakligen 150–220 v-m^2, ifall inte något annat anges på plankartan. På varje tomt är det dock tillåtet att bygga ekonomibyggnader, som biltak eller förråd, enligt den t-byggrätt som anvisas i detaljplanen. Om ingen t-byggrätt anvisas får den tillåtna byggrätten överskridas med högst 20 % för byggandet av ekonomibyggnader.

På delar av områden i kvarteren 2115, 8003 och 8006 anger plankartan att det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. Vid Masabyvägen har vissa tomter delar av områden som ska förses med planteringar. De tomterna som gränsar till Masabyvägen har i regel planteringsskyldighet mot gatan.

På de områden som ska få kompletterande byggnader (kvarteren 8001, 8002, 8003, 8006, 8010 samt delar av kvarteren 2115 och 2116) är placeringen av nya byggnader på tomterna friare, men planbeteckningar och -bestämmelser gällande tomterna ska följas liksom också anvisningarna för närmiljöanpassning och byggnadssätt. En del av de nuvarande fastigheterna delas in i mindre tomter och sålunda gäller planbestämmelsen för en del av de nuvarande fastigheterna, som möjliggör byggnaden av två eller högst tre bostäder på tomterna (2as/3as). Den här planbestämmelsen har använts på de tomter där tomtdelning inte är möjlig. Beteckningen har också använts på de tomter vars gårdsplaner på många ställen kan bevaras med färre förändringar och där byggnadernas placering i vissa fall är smidigare. Byggnader som ska skyddas har sr-beteckningar, där numreringen syftar på objektlistan i kapitel 3.3.9 (sidan 24) ”Byggd kulturmiljö” i planbeskrivningen. På de områden som får kompletterande bebyggelse anger detaljplanen byggrätten för ekonomibyggnader huvudsakligen med särskilt byggrättstal (t) för ekonomibyggnader, vars storlek varierar eftersom antalet existerande ekonomibyggnader och deras storlek varierar från tomt till tomt.

På områdena för kompletterande byggande (kvarteren 8001, 8002, 8003, 8006, 8010 samt delar av kvarteren 2115 och 2116) har det ställvis varit utmanande att planera fordonstrafiken. Till några tomter har man därför varit tvungen att ordna körförbindelsen via granntomterna med servitut som bekräftas i detaljplanen.

För tomterna längs Masabyvägen anvisas ett område och del av ett område, där det existerande trädbeståndet ska bevaras och vid behov kompletteras med planteringar. Målet är att bevara Masabyvägen som en frodig och historiskt sett värdefull väg.

På planområdets nya bostadsområde i kvarteren 8017–8024 ska man vid placeringen av fristående småhus skapa variation i gatubilden i enlighet med de byggnadsytor som plankartan anvisar. Bostadsbyggnaderna placeras huvudsakligen på varannan tomt nära gatan och på varannan tomt på tomtens mellersta eller bakre del. Tomterna ska avgränsas mot rekreationsområdena med naturlig växtlighet, och inte med t.ex. staket, så att rekreationsområdenas skogiga karaktär så långt som möjligt bevaras. Högst 65 % av bostadsbyggnadernas byggnadsrätt får användas i ett plan.

På tomterna får man placera en ekonomibyggnad eller ett biltak/garage utanför byggnadsytan, dock på minst 2 meters avstånd från granntomten och på minst 0,5 meters avstånd från gatu- eller rekreationsområde. Med grannens medgivande kan ekonomibyggnaden 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. Tomterna ska två parkeringsplatser per bostad.

P – Kvartersområde för servicebyggnader

Kvartersområdet för servicebyggnader i kvarter 8006 ligger i planens norra del, nordost om skolan. Avsikten är att på kvartersområdet placera ett nytt daghem med gårdsplan och parkeringsplats eller andra motsvarande service- eller företagsformer. Byggnaden kan förverkligas i två våningar, men planens illustration visar en envåningsbyggnad, eftersom markanvändningen är planerad för ett daghem. I kvarteret placeras också en sorteringsstation som betjänar hela området och närområdet.

I kvarter 8009 på kvartersområdet för servicebyggnader ligger det existerande föreningshuset (Ljusdala), som är en skyddad byggnad (sr-2). Byggnaden fungerar som byns samlingsplats. I byggnaden finns också en bostad. På kvartersområdet tillåts dessutom byggandet av en liten ny byggnad, som kan fungera som exempelvis kiosk eller café. Dessutom tillåts byggandet av en telemast i kvartersområdets södra del. Berget i kvartersområdets västra anvisas i detaljplanen som landskapsmässigt värdefullt område. På kvartersområdet gäller en planbeteckning enligt vilken tomtens omgivning ska bevaras (/s).

Y – Kvartersområde för allmänna byggnader

På kvartersområdet för allmänna byggnader anvisas den existerande svenskspråkiga skolan (Bobäcks skola) inklusive bollplan och gårdsplan. Planen möjliggör också en liten utvidgning av byggnaden (cirka 1200 v-m^2). I kvarterets södra del anvisas en ny närmotionsplats med riktgivande placering.

5.3.2 Övriga områden

VL – Närrekreationsområden

I detaljplanen anvisas tillräckligt med närrekreationsområden. Områdena är lätta att nå för invånarna och i synnerhet tillsammans med fotgängar- och cykellederna bildar de ett enhetligt grönområdes- och rekreationsnätverk. Särskilt på rekreationsområdena väster om det nya bostadsområdets matargata (Tyrisvägen) bevaras den skogiga karaktären. Det här ska beaktas när man bygger parkstigar och leder för gång och cykling. Öster om Tyrisvägen har rekreationsområdena en mera bebyggd karaktär och där byggs ett omfattande nätverk för gång och cykling. Närrekreationsområdena mellan bostadskvarteren fungerar också som ekologiska korridorer för olika arter, som flygekorrar.

Den eutrofierade växtligheten mellan åkern och Bobäck bäcken i planområdets norra kant är viktig att bevara med tanke på såväl ekologin som naturens mångfald. 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. Det här området markeras på plankartan som ett särskilt viktigt område för naturens mångfald (luo-n).

Det kan konstateras att beteckningen för närrekreationsområde (VL) har kompletterats med bestämmelsen: ” Områdets trädbestånd, växtunderlag samt vegetation bör skötas så att den biologiska mångfalden bibehålls och kan därtill ytterligare förstärkas”.

VL/eko – Närrekreationsområde som är ett viktigt område för flygekorrens livsmiljö

I detaljplanens mellersta del, på det område som heter Skogsdalen, finns en livsmiljö som lämpar sig flygekorrar där trädbeståndet ska bevaras. Dessutom ska flygekorrens förbindelseleder tryggas och därför har ifrågavarande skogsförbindelse anvisats med VL/eko-beteckning i detaljplanen.

VL/me – Närrekreationsområde där bullernivån överskrider rekommendationerna i statsrådets principbeslut (VNp 993 / 1992)

Vid Masabyvägen finns två närrekreationsområden som omfattas av planens bullerbestämmelse (VL/me). På de här områdena får man inte placera verksamheter som är känsliga för buller (t.ex. utevistelse- eller lekplatser) på grund av trafikbullret. Det södra området gränsar till området mellan gatorna och på det norra området placeras en fördröjningssänka för hantering av dagvatten samt planteringar. I områdets norra del bevaras det nuvarande trädbeståndet.

MA – Landskapsmässigt värdefullt åkerområde

Största delen av det åkerområde som odlas i dag i planområdets norra del har anvisats som landskapsmässigt värdefullt åkerområde, vilket de också är i både landskapsplanen och landskapsutredningen. Åkerområdet ska bevaras öppet.

LP – Allmänt parkeringsområde

Skolans parkering använder huvudsakligen det parkeringsområde som finns i ändan av Tyrisbrinken. Dessutom anvisas en del av skolans nuvarande parkeringsområde som allmän parkeringsplats i detaljplanen. Det här området är i dag en sandplan och den kan bevaras som en enhetlig sandplan eller asfalteras och förses med parkeringsrutor.

Gatuområden

Huvudleden i Tassbackens detaljplan är Masabyvägen, som anvisas som gata. Dess sträckning är historisk (Stora Strandvägen) och den får endast ändras av särskilda orsaker. I planen ingår inga ändringar gällande Masabyvägens sträckning eller karaktär. Det är möjligt att göra leden för gång och cykling längs Masabyvägen bredare och tryggare.

För den nya bebyggelsen byggs en ny inre matargata, Tyrisvägen, som samlar fordonstrafiken från kvarteren 8004–8024 till Masabyvägen. Också Gränsnäsvägens invånare använder Tyrisvägen när de ska till Masabyvägen. Tyrisvägens anslutning till Masabyvägen byggs ca 125 meter norr om Gränsnäsvägens nuvarande anslutning. I samband med uppgörandet av den kommunaltekniska översiktsplanen gjordes också trafikutredningen ”Masalantie-Tyriksentie liikenneselvitys, Kirkkonummi” (Sweco Finland Oy, 2026), enligt vilken anslutningen får tre grenar också utan en skild fil som svänger mot vänster eller ett undanmanöverutrymme. Detaljplanens områdesreserveringar möjliggör dock att man bygger en skild svängfil eller ett undanmanöverutrymme till Masabyvägen, om det i framtiden anses nödvändigt med tanke på trafiksäkerheten eller anslutningens funktionalitet. I mitten av Tyrisvägen anvisas en rondell, som fungerar som svängplats för en eventuell busslinje. Tyrisvägens södra busshållplats ligger i omedelbar närhet av den här rondellen. Det andra hållplatsparet ligger norr om daghemmet och skolan. Tyrisvägens södra del, från Tassvägens anslutning söderut, är till sin karaktär en tomtgata.

Den nuvarande Gränsvägen ändras längst österut till fotgängar- och cykelled. Den del av den nuvarande Gränsnäsvägen som ligger väster om den här leden får det nya namnet Gamla Gränsnäsvägen och den blir en tomtgata för blandtrafik. Gränsnäsvägens västra del fortsätter ut ur planområdet liksom i nuläget. Den här delen behåller sitt nuvarande namn och adresserna på det här avsnittet ändras alltså inte. Vid dimensioneringen av den västra delens gatuområde har man beaktat att den kan få en trottoar.

Som gator i detaljplanen anvisas Vaktstuguvägen, Gränsvaktsvägen och Gränsbomsvägen, som går ut från Masabyvägen. Deras nuvarande körbanor breddas på många ställen och Vaktstuguvägen och Gränsbomsvägen får skilda trottoarer. Den nuvarande Granbodagränden kommer inte längre att fungera som körförbindelse och det byggs en ny gata, Granbodavägen, som ansluter till Masabyvägen. Från den avskiljs en ny kort tomtgata, Granbodagränden, eftersom de nya tomterna behöver körförbindelser. Körförbindelserna Bobäcksberget, Gränsgården och Bodsgården anvisas i detaljplanen som körförbindelser (ajo) som betjänar de existerande fristående småhusen.

För de nya bostadskvarteren byggs sex nya tomtgator som går ur från Tyrisvägen. En del av dem har förutom körbana också en trottoar eller en led för gång och cykling på andra sidan körbanan och en del av dem är avsedd för blandtrafik. I Tassvägens södra del finns cirka 10 tvärställda parkeringsplatser vid gatan. I samband med tomtgatornas svängplatser är det typiskt att det finns två bilplatser för gästparkering.

I detaljplanens förslagsskede har planområdet utvidgats i sydväst till Hommasvägen och Gamla Hommasvägens västra del. Det här området anslöts till detaljplanen eftersom det behövs en ny skyddsväg över Hommasvägens körbana och dessutom ska den del av Gamla Hommasvägen som är avsedd för gång och cykling förlängas till den här skyddsvägen. För det närliggande närrekreationsområdet (VL) anvisar detaljplanen här en gästparkeringsplats (p) med riktgivande placering, till vilken man kör från Hommasvägen. Parkeringsplatsen är avsedd som allmän gästparkering samt för dem som använder rekreationsområdet. Från skyddsvägen anvisar detaljplanen en riktgivande parkstig, som leder från Tassbackaskogen till Apterarstigen.

Detaljplanen anvisar också några pp/t-gator avsedda för fotgängare och cyklister samt körning till tomterna. De fungerar huvudsakligen som förbindelse från gatorna till rekreationsområdena samt som körförbindelser till några tomter.

5.4 Planens konsekvenser

Utgångspunkten för uppskattningen av konsekvenserna är förpliktelsen i områdesanvändningslagens § 9: planen måste grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska man i behövlig omfattning utreda miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Bedömningen av konsekvenserna grundar sig på planens bakgrundsinformation, den information som kommun och myndigheter samt aktörer lämnat, uppgjorda utredningar samt kartanalyser och terrängbesök.

Konsekvensbedömningen har gjorts som en expertuppskattning. I konsekvensbedömningen har använts och kommer att användas det bakgrundsmaterial som nämns i början av beskrivningen (se förteckningen gällande dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial, s. 4). 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 1 150 nya invånare på området och sålunda öka områdets invånarantal och -täthet. Hela områdets invånarantal kommer att uppgå till cirka 1 300 invånare. Den ökade befolkningsmängden är mycket betydande för hela Bobäckområdet, eftersom det nuvarande invånarantalet i Bobäck by är cirka 600 invånare.

Ett stort antal nya småhusbostäder, närheten till skolan samt ett eventuellt nytt daghem kan locka barnfamiljer till området och man kan anta att områdets åldersstruktur kommer att föryngras, åtminstone efter att det nya bostadsområdet byggts och åren efter det, 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 riksomfattande målen för områdesanvändning, landskapsplanen (Nyland 2050-planen) samt kommunens utvecklingsbilder (Utvecklingsbild för markanvändningen i Kyrkslätt 2040 och 2060 samt utvecklingsbilden för Masaby och Bobäck 2040). Tassbackens detaljplan förverkligar också Helsingforsregionens MBT 2023-plan.

Stadsbild/Tätortsbild

Enligt uppgjorda mål ska byggandet på Tassbackens detaljplaneområde betydligt förändra omgivningen i området. Åkerlandskapet i planområdets norra del minskar i och med bebyggelsen, men det öppna åkerlandskapet bevaras på det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet (MA). Som nya element vid kanten av åkern är det möjligt att bygga ett daghem, bostadshus samt plantera växter. Byggandet vid Masabyvägen ökar något antalet bostadsbyggnader, men avsikten är att bevara själva Masabyvägens nuvarande karaktär.

På detaljplanens nya matargatas (Tyrisvägen) influensområde skapar det relativt täta bostadsbyggandet möjligheter för ett nytt slags samhälle med byakaraktär. Tassbackens anvisningar för närmiljöanpassning och byggnadssätt syftar till att byggandet av bostäder och miljöbyggandet på allmänna områden förverkligas så att man bevarar områdets särdrag och skapar ett nytt slag trivsamt bostadsområde på det skogiga området.

Planbestämmelserna gällande byggandet samt anvisningarna för närmiljöanpassning och byggnadssätt ska trygga att området förverkligas så att bostadsområdet bildar och utvecklas till ett socialt välfungerande område med en enhetlig och grönskande karaktär. Bestämmelserna ska också trygga att områdets tätortsbild och omgivningens särdrag bevaras när planen förverkligas.

Boende

Förverkligandet av detaljplanen innebär ett mångsidigare utbud av småhustomter i östra Kyrkslätt. Detaljplanen möjliggör cirka 120 nya fristående småhus på egna tomter (AO) samt cirka 220–240 nya bostäder i bolagsform på tomterna (AP och A). Därtill möjliggör detaljplanen cirka 17 nya fristående småhus på redan bebyggda områden som kompletterande byggande på tomter för fristående småhus som bildas (AO).

Service

Den förtätade samhällsstrukturen och det ökande invånarantalet underlättar serviceutbudet i området och skapar förutsättningar för bättre serviceutbud. En ny serviceform på området kan vara ett daghem. På P-kvartersområdet vid Tyrisvägen möjliggör detaljplanen en sorteringsstation. Dessutom skapas förutsättningar för att förbättra servicen för skolans, föreningshusets och kollektivtrafikens del. På föreningshuset tomt ges möjlighet att placera en liten kommersiell verksamhet. Det kan vara en butik av kiosktyp eller till exempel ett café.

Arbetsplatser, näringsliv

Detaljplanen möjliggör att det uppstår några nya arbetsplatser på området. Ett eventuellt daghem är den enskilda funktion där antalet arbetsplatser ökar mest (ca 10 st), men några nya arbetsplatser kan också uppstå via verksamheten i skolan eller föreningshuset.

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 att detaljplanen förverkligas. Runt det nya tätare bostadsområdet skapar planen ett grönt parkliknande nätverk med omfattande fotgängar- och cykelleder. I områdets nordvästra del kommer skogen att lämnas kvar som motvikt till det bebyggda området, och där kan eventuellt uppstå stigar som invånarna kan använda. Masaby (Nissniku) idrottspark ligger på cirka 2,5 kilometers avstånd från Tassbackens planområde.

Trafik

Byggandet på detaljplaneområdet och det ökande invånarantalet kommer klart att leda till en ökning av såväl biltrafik som fotgängar- och cykeltrafik på planområdet och i dess närhet. Förverkligandet av detaljplanen uppskattas skapa en genomsnittlig vardagsdygnstrafik (VDT) på cirka 1 200 fordon. Den här ökningen gäller i nästa samma utsträckning Masabyvägen, där trafikmängderna växer på detaljplaneområdet med cirka 25–30 %, jämfört med om det inte skulle komma någon ny bebyggelse på detaljplaneområdet. De körförbindelser som leder till de nuvarande byggnaderna delvis att ändras till gator. Dessutom kommer en del av gatornas och körförbindelsernas anslutningar till Masabyvägen att göras tydligare och tryggare.

Motorfordonstrafiken från detaljplanens tätaste områdes styrs via den nya matargatan, Tyrisvägen, 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. På Tyrisvägen möjliggörs också busstrafik. En eventuell busslinje kan svänga i den rondell som finns så gott som mitt på detaljplaneområdet och i vars närhet det också kommer en busshållplats. Om busstrafik förverkligas på Tyrisvägen kommer busshållplatsparet vid Bobäcks skola att bli det mest använda, eftersom det betjänar både skolan och ett eventuellt daghem.

När detaljplanen förverkligas kommer de nuvarande körförbindelserna på det område där byggandet ska kompletteras att bli kommunala gator och trafiksäkerheten kommer i mån av möjlighet att förbättras. Den mycket branta östra ändan av Gränsbomsvägen kommer att stängas för biltrafik och gatans anslutning till Masabyvägen kommer att flyttas längre norrut, varvid gatan blir märkbart mindre sluttande.

Fotgängar- och cykeltrafiken styrs, förutom via matargatan och Gränsnäsvägen, särskilt mot Masaby längs flera olika rutter. Genom närrekreationsområdena kan man röra sig till fots eller med cykel till Majbyhörnet, Majbyvägen,

Vaktstuguvägen, Gränsvaktarvägen, Gränsbomsvägen samt längs Gamla Gränsnäsvägen till Masabyvägen. Dessutom kan man skapa en stigliknande rutt till Hommasvägen. De olika ruttalternativen underlättar de nya invånarnas vardag och förhindrar att fotgängar- och cykeltrafiken ökar i närheten av den nuvarande bosättningen, när människoströmmarna fördelar sig på många olika rutter i stället för att använda bara en rutt.

När antalet invånare ökar är förhoppningen att kollektivtrafiken längs Masabyvägen förbättras och att det kommer flera och tätare turer, men det kan man inte garantera. Fotgängar- och cykelleden längs Masabyvägen är huvudleden för cykling och det är möjligt att bredda den till fem meter längs nästan hela vägen.

Byggd kulturmiljö och fornlämningar

När detaljplanen förverkligas förtätas byastrukturen längs Masabyvägen på ett kontrollerat sätt. Det kompletterande byggandet ska placeras i anslutning till existerande byggnader. De nya bostadsområdena ligger huvudsakligen lite längre bort från den nuvarande byn. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och deras gårdsplaner får skyddsbeteckningar i detaljplanen liksom också skyddsbestämmelser som tryggar att kulturvärdena bevaras. Den landskapsmässigt värdefulla kulturlandskapshelheten Hvitträsk och Bobäck har beaktats i detaljplanen och avgränsningen har preciserats utgående från Tassbacka landskaps- och kulturmiljöutredning (Tengbom, 2023) som gjordes i samband med planläggningen.

Landskapsmässiga objekt och landskapshelheter har beaktats i detaljplanen. Exempelvis ska fällandet av enskilda träd eller nya öppningar i landskapet beaktas i den fortsatta planeringen av kvarters- och gatuområden.

Fyra av de sju gropar som i den arkeologiska inventeringen identifierats som fornlämningar kan bevaras på rekreations- och kvartersområdena som övriga kulturarvsobjekt. De gropar som bevaras får s-n-beteckning på plankartan, där n syftar på numreringen i detaljplaneområdets inventeringsrapport (Museiverket, 2023). Planer som gäller dessa ska diskuteras med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

Teknisk försörjning

Största delen av de bebyggda fastigheterna är redan nu ansluta till vattenförsörjningsnätet. 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 områdets invånare. Servicenätens kapacitet på de nya områdena blir så liten att det inte uppstår behov av att förnya stamledningarna i områdets närhet.

Särskilda verksamheter

I kvarter 8009 på P/s-kvartersområdet innehåller detaljplanen en objektsbeteckning för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, vilken tillåter byggandet av en basstation för mobiltelefontrafik (emt).

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.

På det område i kvarter 8005 där det funnits växthus skulle det enligt föroreningsutredningen (Tapio Strandberg Oy, 2026) finnas metaller som överstiger tröskelvärdena endast gällande arsen, bly och sink. I samband med byggloven för ifrågavarande område ska man göra en riskbedömning av behovet av att rena marken på fastigheten.

I kvarter 8005 har det funnits växthus där det i marken, enligt föroreningsutredningen (Tapio Strandberg Oy, 2026), finns metaller med en halt som överstiger tröskelvärdena för arsen, bly och sink. Innan bygglov beviljas ska man göra en riskbedömning av behovet av att rena marken på växthusområdet.

I och med det ökande det invånarantal som möjliggörs av detaljplanen (cirka 1150 nya invånare) ökar också trafiken, vilket i någon mån kan orsaka partikelutsläpp och buller. Också själva byggandet orsakar buller, som dock är övergående. Enligt bullerutredningen (Sweco Finland Oy, år 2026) kommer områdets högsta bullernivåer enligt prognosen (år 2050) med detaljplanens nuvarande markanvändning att finnas vid Masabyvägen, där den zon där bullret dagtid överskrider 55 dB sträcker sig något längre bort från Masabyvägen jämfört med nuläget. Särskilt på de tomter som ligger närmast

Masabyvägen bör man fästa uppmärksamhet vid bullerskydd. På det övriga detaljplaneområdet överskrids 55 dB:s bullernivån dagtid endast på de gårdsplaner som ligger mot den nya matargatan (Tyrisvägen) nära körbanan. Skydd mot bullret får man i de flesta fall genom att placera gårdsplanerna på den mera bullerskyddade delen av tomterna samt med lokala skydd som staket och gårdsbyggnader.

Social miljö

Förhoppningen är att detaljplanen stärker den redan mycket aktiva byaföreningen i Bobäck (Bobäck byaförening) och Ljusdala föreningshus samt också lågstadieskolan Bobäcks skola och dess närmiljö. När detaljplanen förverkligas uppstår det nya leder för friluftsliv och längs med dem nya lek- och närmotionsplatser som fungerar som mötesplatser.

Även om man i detaljplanens kvartersstruktur relativt tydligt kan urskilja de områden som ska få kompletterande bebyggelse och å andra sidan de nya bostadsområdena, är målet dock att de här områdena inte markant skulle skilja sig från varandra och att deras invånare känner samhörighet med varandra.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

När planen förverkligas förändras cirka hälften av den skogiga miljön till byggd miljö. 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 bl.a. 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 sträckning och genom att lämna kvar planområdets nordvästra kant som fritt rekreationsområde.

I åkerlandskapets kant i planens norra del möjliggör detaljplanen byggandet av nya småhus. Det ger en försmak av det nya bostadsområdet liksom en positiv bild åt dem som passerar området längs Masabyvägen. Där kvarter 8005 gränsar till åkern anvisar detaljplanen att det ska planteras växter som minskar förändringen i landskapsbilden och åtminstone delvis bevarar en enhetlig landskapssilhuett.

Planen innehåller dessutom bestämmelser om byggandet och bevarandet av den gröna omgivningen, med vilka man tryggar en frodig landskapsbild, bevarandet av nuvarande miljö och trädbestånd också på de obebyggda delarna av kvartersområdena samt enhetliga och högklassiga rekreationsområden.

Naturförhållanden och naturens mångfald

När det skogbevuxna området ändras till en bebyggd miljö kommer naturförhållandena på planområdet att förändras. De mest värdefulla naturvärdena enligt naturutredningen (Luontotieto Keiron Oy, 2026) har i detaljplanens markanvändningslösningar lämnats på de obebyggda områdena. De viktigaste ekologiska förbindelserna samt flygekorrarnas och fladdermössens möjligheter att röra sig i området tryggas i detaljplanen med ett stort nätverk av rekreationsområden och dessutom med trädbestånd som ska bevaras på kvartersområdena.

Bevarandet av naturens mångfald stöds av detaljplaneområdets interna rekreationsnätverk och ekologiska förbindelser samt genom att bevara de känsligaste områdena, som Bobäck bäckens strandkant, de brantaste klippbranterna och klipphällarna samt våtmarkerna. När det totala antalet skogbevuxna områden minskar samt på grund av den ökade bosättningen kommer slitaget på skogarna att öka jämfört med nuläget, trots att användarna leds till byggda rutter. Lokalt förlorar man en del av naturvärdena på grund av byggandet och också på de rekreationsområden som bevaras kan användningen försvaga naturvärdena.

Vid placeringen av ny bebyggelse beaktar detaljplanen områdets naturvärden. Det kärnområde för flygekorrar som identifierats i naturutredningen (LUOPAS-klass 1) anvisas som skyddsområde (s-1). Det område som naturutredningen klassificeras som näst mest värdefullt (LUOPAS-klass 2), dvs. klibbalskärret vid Bobäck bäcken samt bäckens strand anvisas i detaljplanen som en del av ett område som är särskilt värdefullt med tanke på naturens mångfald (luo-n). Flygekorrarnas viktigaste fångstområden (LUOPAS-klass 2) ligger huvudsakligen på de nuvarande fastigheternas gårdsplaner i kvarteren 2116, 8001, 8002 och 8003. De här områdena noteras inte i detaljplanen, men de kommer i stort sett att bevaras, varvid

förändringarna jämfört med nuläget inte är särskilt stora. I nordvästra delen av det fångstområde som ligger längst i söder anvisar detaljplanen ett nytt kvartersområde (delar av kvarteren 8012, 8013, 8014 och 8015), vilket minskar flygekorrarnas fångstområde på de här platserna. På de områden som i naturutredningen klassificeras enligt LUOPAS-klasserna 3 och 4 ligger nya kvarter och gator och där kommer naturens mångfald på många ställen att minska. Största delen av observationerna av mossor och tickor i naturutredningen ligger på platser som i detaljplanen förblir obebyggda och till stora delar på närrekreationsområdena.

Mikroklimat

Förändringar som påverkar mikroklimatet kan särskilt förekomma på de relativt tättbebyggda områdena. Särskilt på bostads- (A) och småhuskvarterens (AP) (kvarteren 8005, 8007, 8008, 8012, 8013, 8015 och 8016) södra gårdsplaner och på de nya öppna gatuområdena kan det uppstå platser som är varmare än normalt. På gatuområdena kan också vindförhållandena förändras.

Vattendrag och vattenförsörjning

På planområdet finns inget vatten som klassificeras som grundvatten och sedvanligt bostadsbyggande har ingen inverkan på längre bort belägna grundvattenområden. På grund av den gamla grundvattenklassificeringen ska man beakta förbuden i miljöskyddslagen gällande förorening av mark och grundvatten. Allmänt kan konstateras att bebyggda och belagda områden ökar behovet av att hantera det dagvatten som uppstår på området. Fördröjningen av dagvatten har undersökts som en del av den kommunaltekniska översiktsplanen (Sweco Finland Oy, 2026) och på de allmänna områdena anvisas fördröjningsplatser för dagvatten. Dessutom innehåller detaljplanebestämmelserna och anvisningarna för närmiljöanpassning och byggnadssätt (Tengbom Oy, 2026) anvisningar för hanteringen av dagvatten.

Jord- och skogsbruk

På detaljplaneområdet finns relativt lite åkermark (cirka fyra hektar eller cirka sex procent av detaljplaneområdets totala areal) och den odlingsbara arealen minskar när detaljplanen genomförs. I detaljplaneområdets norra del bevaras fortfarande möjligheterna till odling på en cirka två hektar stor åker.

Av den tidigare ekonomiskogen avverkas cirka hälften i och med det nya byggandet och cirka hälften blir kvar som närrekreationsområde. Ur skogsekonomisk synvinkel är minskningen inte betydande, eftersom området är mycket litet i förhållande till ekonomiskogarnas areal i Finland eller Kyrkslätt.

Naturskydd

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

5.4.3 Övriga konsekvenser

Klimatkonsekvenser

Detaljplanelösningens klimathållbarhet har bedömts med hjälp av miljövårdsförvaltningens verktyg KILVA (Checklista för klimathållbar planläggning). Bedömningen grundar sig på att planområdet kompletterar eller utvecklar den nuvarande samhällsstrukturen. Det här motiveras med att områdets södra del hör till Masabys samhällsstruktur och kompletterar Bobäcks byahelhet.

Enligt KILVA-verktyget är styrkorna i Tassbackens detaljplan att den möjliggör funktioner som främjar hållbara lösningar och bobarhet samt utreder områdets produktionspotential för förnybar energi. Som svagheter i detaljplanen identifierar KILVA bland annat att skogarnas kolsänkor minskar, behovet att förflytta sig ökar, utmaningar gällande infrastrukturens och den tekniska försörjningens resurseffektivitet samt att man i ringa grad beaktar klimatrisker och riskfaktorer som beror på extrema väderförhållanden. Enligt KILVA-verktyget möjliggör Tassbackens placering att området förverkligas klimathållbart och de gjorda valens möjligheter att påverka klimathållbarheten är stor.

När skogbevuxna områden ändras till byggd miljö minskar kolsänkorna, alltså de träd som binder koldioxid samt ytor med växtlighet, vilket har skadliga klimatkonsekvenser. Klimatkonsekvenserna kan mildras genom att exempelvis

använda trä som byggmaterial eller gynna förnybar energi. När trä används som byggmaterial i byggnader fungerar det också som kollager. 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, med nya tydliga förbindelser från området till Masaby centrum och mot Masabyvägen samt genom att möjliggöra intern busstrafik. Möjligheten att använda kollektivtrafik kan minska fordonsutsläppen, men i Tassbackens detaljplan är denna utsläppsminskning dock marginell.

Under planeringsarbetet har ytligt identifierats särdrag som är känsliga för klimatrisker och riskfaktorer som beror på extrema väderförhållanden. I detaljplanen har med tillräckliga planbestämmelser beaktats hanteringen av dagvatten både på tomter och allmänna områden. I anvisningarna för miljöanpassning och byggnadssätt (Tengbom, 2026) presenteras för varje gata eller i dess närhet platser för snödumpning. Detaljplaneområdet löper inte risk för översvämning.

Vid byggande på detaljplanetomterna är det skäl att beakta väderstreckens inverkan på bland annat placeringen av gårdsplanernas funktioner, så att de inte är utsatta för vindar. I höjdnivåerna har man beaktat den nuvarande marknivån och undvikit utfyllningar och skärningar både på gatorna och i kvarteren. Nuvarande vägar och leder har där det är möjligt använts vid placeringen av gatorna, men det byggs också ganska många nya gator. Detaljplanens gator och annan infrastruktur förverkligas på ett sätt som är typiskt för småhusområden i Kyrkslätt.

5.5 Miljöolägenheter

På planområdet finns inga särskilda verksamheter som skulle förorsaka miljöolägenheter.

När planen förverkligas kommer områdets invånarantal att vara cirka 1300 invånare och cirka 35 arbetsplatser. Det ökar trafiken på Masabyvägen, dit all motorfordonstrafik i Tassbackens bostadsområde i praktiken styrs.

I samband med planprojektet har det gjorts en trafikutredning (Masabyvägens-Tyrisvägens trafikutredning, Kyrkslätt, Sweco Finland Oy, år 2026) som visar fordonstrafikens omfattning på områdets huvudleder. Antagandet för följande trafikmängder är att Tassbackens detaljplan är helt förverkligad år 2045 och att områdets alla tomter alltså är bebyggda. Då skulle trafikmängden på det nya bostadsområdets matargata (Tyrisvägen) under kvällsrusningen uppgå till 55 fordon österut och 96 fordon västerut, sammanlagt alltså 151 fordon. Antalet fordon som fortsätter rakt längs Masabyvägen uppskattas under motsvarande tid på dygnet till 366 fordon.

Den ökande trafiken kommer i någon mån att orsaka partikelutsläpp och buller. Under byggnadstiden förkommer 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.

En avvikande planbestämmelse finns i den västra kanten av kvarter 2116 mot kvarter 2119 i den gällande detaljplanen. På det här stället sträcker sig det nya detaljplanekvarteret ända till två av kvarteren i den gällande planen. Kvarteret är en förstoring av det existerande kvarter 2116, men eftersom det också har en gemensam gränslinje med kvarter 2119, har den här gränsen beteckningen ”gräns mellan två kvarter” i detaljplanen. En dylik beteckning används till exempel i detaljplanen för Övre Finno i Esbo (ändr. k. 30004–30006, laga kraft 2013), där två kvarter har gemensam gräns.

5.7 Namn

De nya namnen och deras teman har sammanställts av Kyrkslätts namnteam. En del av de nuvarande namnen har bevarats, men det har också getts rikligt med nya namn. De nya namnen anknyter huvudsakligen till skogsvård eller är härledda ut de gamla namnen, som bland annat omfattar namn som hänför sig till parentesen.

5.7.1 Gator

Nuvarande gator

Av de nuvarande gatunamnen bevaras följande:

- Masalantie - Masabyvägen
- Granbodankuja - Granbodagränden
- Vartiotuvantie - Vaktstuguvägen
- Rajavartijantie - Gränsvaktsvägen
- Rajapuomintie - Gränsbomsvägen
- Luomankallio - Bobäcksberget
- Gränsnäsintie - Gränsnäsvägen
- Tassutie – Tassvägen
- Hommaksentie - Hommasvägen
- Vanha Hommaksentie - Gamla Hommasvägen

Nya gator

På området uppstår nya gator, som i detaljplanen fått följande namn:

- Tyriksentie - Tyrisvägen
- Tyriksenrinne - Tyrisbrinken
- Tyriksenkuja - Tyrisgränden
- Vanha Gränsnäsintie - Gamla Gränsnäsvägen
- Pihkatie - Kådvägen
- Liippatie - Brynstensvägen
- Kaarnapiha - Barkgården
- Granbodantie - Granbodavägen

Gator för gång och cykling samt körförbindelser

Förutom gatorna får området också körförbindelser inom kvarteren samt gator och leder för gång och cykling, som fått följande namn i detaljplanen:

- Rajapiha - Gränsgården
- Puotipiha - Bodsgården
- Gränsnäsinpolku - Gränsnässtigen
- Tuohikuja - Nävergränden
- Vartiotuvanpolku - Vaktstugustigen
- Rajavartijanpolku - Gränsvaktsstigen
- Rajapuominpolku - Gränsbomsstigen
- Vuosirenkaanpolku - Årsringsstigen

- Tervapolku - Tjärstigen
- Tassupolku - Tasstigen
- Mahlapolku - Savstigen
- Leimikkopolku - Stämplingsstigen
- Apteerajanpolku - Apterarstigen

5.7.2 Rekreationsområden

Detaljplaneområdets rekreationsområden har fått följande namn:

- Tassupuisto - Tassparken
- Tassumäenmetsä - Tassbackaskogen
- Vartiotuvanmetsä - Vaktstuguskogen
- Metsälaakso - Skogsdalen
- Bobäckinmetsä – Bobäcksskogen

5.8 Planens förhållande till den gällande generalplanen och uppställda mål

Detaljplanen följer i huvudsak målen i Kyrkslätts generalplan 2020. Jordbruksområdet (MT) i områdets norra del bevaras nästan i enlighet med avgränsningen i generalplanen. Byacentrumets område (AT) förverkligas huvudsakligen som kvartersområden för bostäder, rekreation och offentlig/privat service (skola, föreningshus, daghem).

Det byggande som anvisas i detaljplanen är huvudsakligen småhusområden, vars effektivitet varierar från ganska glest till ganska effektivt. I planområdets östra del (kvarteren 8001, 8002, 8003 och 8010 samt en del av kvarter 2116) är byggnadssättet sådant att det kompletterar den i nuläget relativt glesa byastrukturen. Bostädernas antal kommer att lite mer än fördubblas i de ovannämnda kvarteren och deras kvarterseffektivitet blir huvudsakligen cirka 0,10–0,15.

I dag är den typiska kvarterseffektiviteten på de huvudsakligen obebyggda områden som i detaljplanen ändras till bostadsområden (kvarteren 8005, 8007, 8008 och 8011–8024) 0,21–0,35. Byggnadssättet kombinerar byastrukturen med småhuskvarter. De kompletterande och nya kvartersstrukturerna skiljs i regel åt med en rekreationsområdesremsa, men ställvis smälter olika strukturer samman.

De skyddade objekten i generalplanen är också anvisade som skyddsobjekt i detaljplanen, med undantag för 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 de riksomfattande målen för områdesanvändningen

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

6 DETALJPLANENS FÖRVERKLIGANDE

6.1 Planer som styr och åskådliggör förverkligandet

Ur anvisningarna för närmiljöanpassning och byggnadssätt (Tengbom Oy, 2026) framgår områdets målsatta utseende och hur det ska förverkligas. Detta gäller både byggandet på tomterna och miljöbyggandet på de allmänna områdena

För gator, vattenförsörjning och dagvatten har i samband med planarbetet gjorts en översiktsplan för kommunaltekniken (Sweco Finland Oy, 2026).

6.2 Förverkligande och tidtabell

Tassbackens detaljplan har anhängiggjorts och uppgjorts på uppdrag av initiativtagaren till planen. Om planens förverkligande kommer man överens med markägaravtal, som uppgörs mellan kommunen och de markägare som drar märkbar ekonomisk nytta av planens förverkligande.

Förverkligandet av planen kan inledas när den vunnit laga kraft och förutsatt att kommunens budget har tillräckliga anslag för att förverkliga projekten.

6.3 Uppföljning av förverkligandet

För uppföljningen av förverkligandet av planen svarar Kyrkslätts kommun.



KYRKSLÄTTS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR TASSBACKEN

Tilläggsuppgifter: www.kyrkslatt.fi
Kontaktuppgifter: Kyrkslätts kommun
PB 20, 02401 KYRKSLÄTT