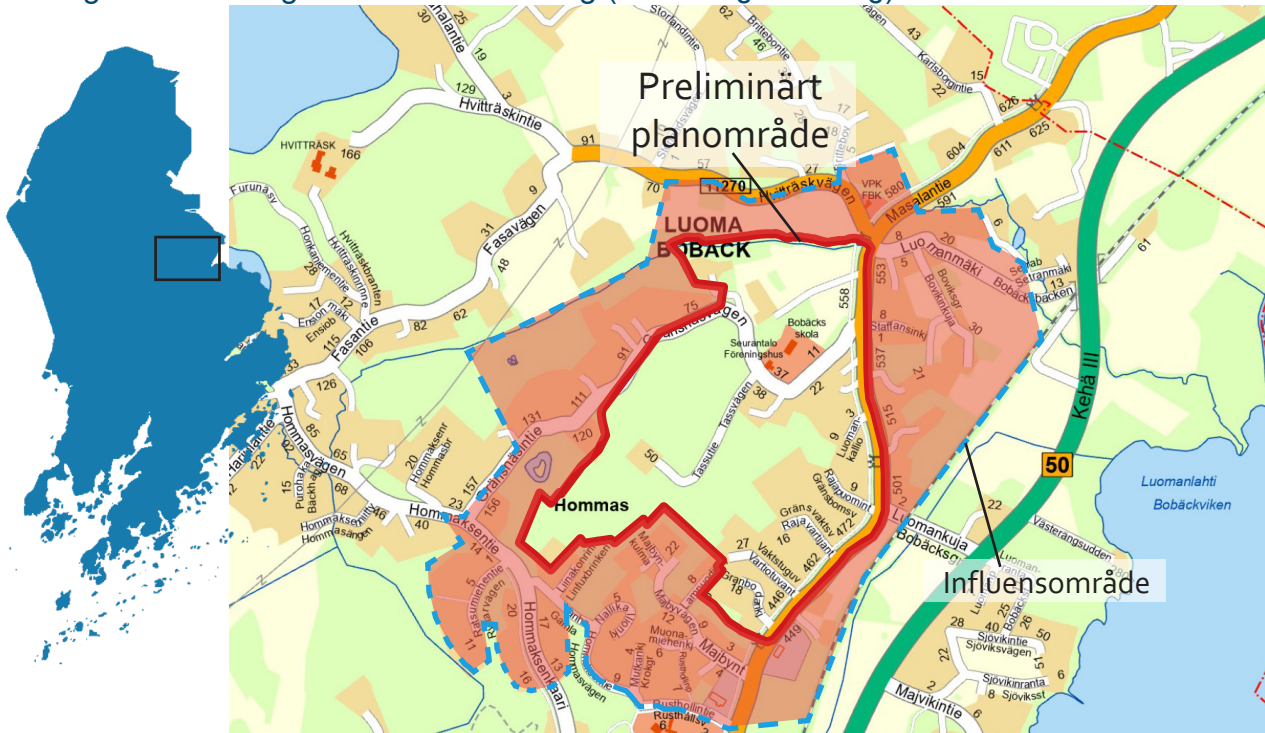


KYRKSÄTTIS KOMMUN  
PLANLÄGGNINGS- OCH TRAFIKSYSTEMENHETEN

# Detaljplanen för Tassbacken

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



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

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

## VAD PLANERAR MAN?

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

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

## VARFÖR PLANERAR MAN?

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

manträde 26.6.2023 godkänt avtalet om inledande av planläggning.

## Planläggningsprogram

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

## Landskapsplan

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

## Generalplan

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

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

## Detaljplan

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

## VAR PLANERAR MAN?

### Läge och trafikförbindelser

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

### Areal och markägoförhållanden

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

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

### Befolkning, arbetsplatser och service

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

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

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

### Natur, jordmån och rekreation

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

området reservera tillräckligt med skogsområden för rekreation.

### Kommunalteknik, byggnader och kulturhistoria

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

## Hösten 2023 Berednings- dvs. utkastskede

### HUR FRAMSKRIDER PLANERINGEN?

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

## Vintern-våren 2024 Berednings- dvs. utkastskede

- Beredningsmaterialet innehållandes ett planutkast med eventuella alternativ utarbetas

### HUR KAN JAG PÅVERKA PLANERINGEN?

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

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

### VEM BESLUTAR OM PLANERINGEN?

- Samhällstekniska nämnden godkänner planen för deltagande och bedömning

- Samhällstekniska nämnden godkänner beredningsmaterialet och framlägger det offentligt

### VEM GÄLLER PLANERINGEN?

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

#### Markägare och invånare:

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

#### Yritykset:

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

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

#### Föreningar och andra samfund:

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

#### Myndigheter:

- Kyrkslätts kommun: byggnadstillsynen, kommunaltekniska investerings tjänsterna,

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

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

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

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

- Kommunstyrelsen godkänner planen och bemötandena och framlägger det offentligt

### VAD FÄSTER MAN UPPMÄRKSAMHET VID I PLANERINGEN?

#### Planeringen grundar sig på följande ursprungsmaterial:

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

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

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

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

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

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



### Miljökonsekvenser:

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



### Sociala konsekvenser:

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



### Samhällsekonomiska konsekvenser:

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



### Kulturella konsekvenser:

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

## HAR MAN REDAN AVTALAT OM NÅGONTING?

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



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

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

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

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

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

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

### Ytterligare information om planprojektet ges av:

Detaljplanechef Simon Store

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