

RASEBORG  
SKOGSMARK  
DETALJPLAN  
PRELIMINÄRT UTKAST 9.2.2014

Utgångspunkterna och målen för Skogsmarks detaljplan presenteras utförligt i programmet för deltagande och bedömning, daterat 9.2.2015. I detaljplaneprojektet utarbetas inget egentligt utkast till detaljplan och inget sådant kommer därför heller att läggas fram offentligt. Det utarbetade preliminära utkastet beskriver huvudprinciperna och strukturen för en detaljpanelösning som är förenlig med målen i planläggningsavtalen och i programmet för deltagande och bedömning. Eftersom den mycket detaljerade delgeneralplanen för Skogsmark (skala 1:2 000) gäller i nästan hela detaljplaneområdet och industriområdesdelen redan har byggts i stor utsträckning har man ansett det onödigt att genomgå en separat, omfattande process i planutkastskedet. Planprojektet med att utarbeta en detaljplan för Skogsmark fortskrider efter programmet för deltagande och bedömning och planläggningsavtalen direkt till planförslagsskedet. Vid utarbetandet av förslaget till detaljplan beaktas responsen på programmet för deltagande och bedömning och eventuell annan respons/kommentarer och myndigheternas anvisningar.

Huvudpunkter i planlösningen:

- I det preliminära utkastet har markanvändningen lagts fram så exakt som möjligt beträffande områdesavgränsningarna, användningsändamålen och byggandets omfattning. Gatorna i planområdets södra del har redan byggts, lika så vattenförsörjningsnätet (även dagvattennätet) och gatubelysningen. Valsverksvägen, som fungerar som matargata i den norra delen, har redan byggts och är i allmänt bruk. I den nordligare delen utnyttjas befintliga vägar och de nya gatulinjerna i utkastet har planerats så att längd lutningen inte överskrider de för tomtgator tillåtna värdena.
- I planbeskrivningen till Skogsmarks delgeneralplan har natur- och miljöförhållandena i området samt planlösningen beskrivits mycket ingående. Delgeneralplanen har i praktiken utarbetats med en exakthet som motsvarar detaljplanering (eftersom avsikten var att bygglov kan beviljas utifrån delgeneralplanen utan detaljplan), och därför ger delgeneralplanens planbeskrivning bra bakgrundsmaterial även för detaljplanen.
- Valsverksvägen bevaras på sin nuvarande plats, men i planen har ett bredare gatuområde reserverats (en trottoar kan byggas längs gatans kant).
- På industriområdet har tilläggsbyggrätt anvisats i enlighet med företagets behov av utbyggnad. Utbyggnadsdelen är en förlängning av den befintliga industrihallen. Strandbrinken längs Svarstån bevaras som skyddsområde (S-1).
- Jämfört med delgeneralplanen har åretruntboende i den norra delen (kvarter 10–12) ändrats till kvartersområde för fritids- och turismtjänster. Ändringen är förenlig med de av staden framförda önskemålen (åretruntboende anvisas i mindre omfattning) och passar även samman med markägarens utvecklingsmål och den utvecklingsbild som tagits fram över området. På grund av den krävande topografin har byggandet effektiviserats något och kvartersområdenas östra kant flyttats något österut för att man t.ex. ska kunna anvisa RM-tomter uppe på backen på bägge sidorna av gatan (annars blir byggandet av kommunalteknik mycket dyrt per tomt-enhet).
- I den södra delen grundar sig markanvändningslösningen nästan direkt på kvarters- och tomtbildningen i delgeneralplanen. Byggrätterna är genomgående i huvudsak oförändrade jämfört

med delgeneralplanen. I kvarter 7 har 2 byggplatser för fritidsbostäder enligt stadens önskemål ändrats till AO-område (2 byggplatser i västra delen av kvarter 7). Enligt stadens framställning har en reservation gjorts för några byggplatser på grannens sida i östra ändan av den gata (Munkbackavägen) som går längs järnvägen i den södra delen (den reserverade tomtgatan och de potentiella byggplatserna har tagits i beaktande vid planeringen av vatten- och avloppsnätet och dagvattennätet).

- Före planförslaget utarbetas kommer det grundkartsmaterial som gjordes för Skogsmarks delgeneralplan att uppdateras och de i programmet för deltagande och bedömning nämnda uppdateringarna och granskningarna att utarbetas (bl.a. uppdatering av naturinventering och behovsprövning av Naturabedömning).
- Gatu- och vattenförsörjningsplanerna för den södra delen har lämnats in till stadens tekniska avdelning och till Raseborgs Vatten, och förhandlingar har förts om planerna innan kommunaltekniken byggdes. De allmänna planerna för kommunaltekniken i hela planområdet uppdateras i anslutning till detaljplanarbetet. På samma gång sammanställs allmänna planer för trafiknätet och gatunätet.
- Allteftersom arbetet fortskrider anordnas vid behov separata förhandlingar med invånarna, markägarna och de övriga intressenterna. Förslaget till detaljplan utarbetas med beaktande av erhållen respons och eventuella justeringar som föranleds av tilläggsutredningarna.

Esbo, 9.2.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

### Skogsmark, preliminärt planutkast 9.2.2015, statistik

<u>Användningssyfte</u>	<u>Areal tot. (ha)</u>	<u>Våningsyta (m<sup>2</sup>)</u>
AO	1,5286	1 965
AO/s	0,3904	586
AP	1,1703	2 770
AP-1	0,5669	1 200
AP/s	0,4380	800
ET	0,0205	30
EV	0,7827	-
M-1	2,4923	-
M-2	2,0364	-
MU-1	0,8376	-
RA-1	5,0730	4 550
RM	2,2599	3 390
S-1	2,6874	-
T	1,9933	4 983
VL	2,2897	-
Gator	2,6827	-
<b>Totalt:</b>	<b>27,2497 ha</b>	<b>20 274 vy-m<sup>2</sup></b>

Områdeseffektiviteten för hela planområdet är  $e = 0,074$ . Beräknad utan gatuområden är områdeseffektiviteten  $e = 0,083$ . Områden som är fria från byggande har en anmärkningsvärt stor andel av hela planens areal (S-1-, M-2-, M-1-, VL- och EV-områden).