



DP 554

Finnby, Mosskärsvägen

Beskrivning av detaljplan, utkastskede
15.03.2022

Flygbild år 2020 och baskarta.

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

BORGÅ
FINNBY, MOSSKÄRRSVÄGEN
16:E STADSDELEN, TOMT 1–5 I KVARTER 1, GATUOMRÅDE

Ändringen av detaljplanen gäller en del av Mosskärrsvägens gatuområde och tomterna 1–5 i kvarter 1 i stadsdelen 16.

Behandling av detaljplanen

Anhängiggörande: Planläggningsöversikt 2018
Detaljplanen officiellt framlagd för påseende: Stadsutvecklingsnämnden x.x.2022 § x
Godkännande av detaljplanen: Stadsutvecklingsnämnden xx.xx.2022 § x

1.2 Planområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i Finnby, 3,5 km norr om Borgå centrum. Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar.

1.3 Planens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att bredda Mosskärrsvägens gatuområde, så att man får plats för ledningar till grundvattentäkten. Dessutom granskar man byggnadsplanens riktgivande tomtindelning, för att kunna sälja tomterna som planlagts på 1980-talet.

Ändringen av detaljplanen har ringa konsekvenser.

INNEHÅLL

BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	3
1.1 Identifikationsuppgifter	3
1.2 Planområdets läge	3
1.3 Planens syfte	3
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen	4
1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial	4
2 SAMMANDRAG	5
2.1 Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2 Detaljplan	5
2.3 Genomförandet av detaljplanen	5
3 UTGÅNGSPUNKTER.....	5
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	5
3.2 Planeringssituationen.....	8
3.3 Grundvattenområde.....	9
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	10
4.1 Behovet av detaljplanering	10
4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta.....	10
4.3 Deltagande och samarbete	10
4.4 Mål för detaljplanen	11
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	11
5.1 Konsekvenser av planen	11
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	12

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

1. Lägeskarta
2. Utdrag ur plansammanställningen
3. Program för deltagande och bedömning
4. Sammandrag av höranden
5. Illustration
6. Sammanställning av tomtindelningen
7. Byggnadsanvisningar

1.5 Förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial

1. En PIMA-utredning utfördes på stadens mark sommaren 2021.
2. Borgå vatten hade beställt utredningar om möjligheterna till grundvattentäkt och konsultplaner om ledningslinjen från den nya grundvattenbrunnen till Saxby vattentäkt.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Beredningen av planarbetet inleddes år 2017. Planutkastet finns för påseende i april och planförslaget i xx 2022.

2.2 Detaljplan

I ändringen av planen har man breddat Mosskärsvägens gatuområde och granskat tomtindelningen av AP-kvarterets tomter nr 1–5.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Området har redan kommunalteknik. Tomterna kan säljas genast eller efter att man har jämnat ut spåren efter grustäkt. Borgå vatten avser att dra grundvattentäktens ledningar i Mosskärsvägens gatuområde under åren 2022–2025.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Ändringen av detaljplanen gäller en obebyggd del av kvarteret och en del av en redan bebyggd tomt samt en del av Mosskärsvägens gatuområde. Den obebyggda kvartersdelen ligger i korsningen av Mosskärsvägen och Mosabackavägen mitt i området som planlades på 1980-talet.

Utdrag ur flygfotot och baskartan, som visar fastighetsgränserna. De obebyggda tomterna är i mitten av kartan.

Fotografi från korsningen mellan Mosabackavägen och Mosabackavägen mot de obebyggda tomterna med parkerade arbetsmaskiner och en bil.





Fotografier av den tidigare lästfabriken på Mosabackavägen och byggnadens gård.

Den byggda miljön

Stadens område är obebyggt. På den privata fastigheten finns ett gammalt hus, varav en del är byggd i början av 1900-talet. I huset fanns länge en lästfabrik och under de senaste årtiondena ett företag som driver mark- och anläggningsverksamhet. Under årens lopp har man byggt ut och byggt om byggnaden väsentligt sett till form, öppningar och exteriör. Byggnaden har till största delen mansardtak, 1¼ våningar och cirka 290 m² våningsyta. Enplansutbyggnaden har cirka 95 m² våningsyta och den byggdes på 1980-talet. Nuförtiden klassificeras byggnaden som industri- och småindustribyggnad. Den har två lägenheter samt lager- och arbetsutrymmen.

Lästfabrikens gårdsplan blev mindre och flera små byggnader revs, när grustakten framskred på 1960- och 1970-talen. Den nuvarande gårdsplanen används till hälften som en öppen depå för arbetsmaskiner och byggnadsmaterial och till hälften som parkering. Gården gränsar till branta sluttningar åt nästan alla håll. Användningen av byggnaden och gården motsvarar inte det anvisade användningsändamålet som småhustomt i enlighet med planen. Körförbindelsen till den tidigare lästfabrikens gård är en brant körramp, som ligger på stadens obebyggda tomt nr 2. Kommunen byggde en körförbindelse till tomten i form av en körramp, eftersom den gamla körförbindelsen bröts när Mosabackavägen byggdes ett par meter längre ner. Körrampen stör väsentligt ibruktagandet av tomt nr 2.



Naturmiljö och landskap

Moskärsvägen ligger på en ås nära medeltida Finnby. Området hade en kulle med åsgrus, där man hämtade grus på 1950–1980-talen. Därför kan det inte ha bevarats några medeltida kulturlager i planeringsområdet. Bredvid planeringsområdet har det bevarats två byggnader från en kolonisationsfastighet som byggdes på 1900-talet samt naturlig markform. På grund av grustakten revs flera byggnader i området, men byggnaden som en gång i tiden var en fabrik lämnades kvar, trots att den låg nära gruskullens krön. I omgivningen runt byggnaden bildades 5–10 meter höga branta skärningar i terrängen. Spåren av grustakten syns fortfarande i landskapet som flera skador, gropar och branta sluttningar.



Utdrag ur kartan av Finnby från 1880-talet. Planområdet är markerat med blått. Utdragen ur grundkartorna är från åren 1937 och 1962. På den nuvarande baskartan ligger byggnadsplanen från år 1986.

Området planlades som egnahemsområde på 1980-talet. Mosskärsvägen, Mosskärsgård, Mosabackavägen och Mosabackakröken byggdes någorlunda klara, när det planlagda området verkställdes. Mosskärsvägen byggdes delvis utanför gatuområdets gränser. Mosskärsgård byggdes vid terrängsänkan som en dammväg så att terrängsänkan var kvar som en grop. Mosabackavägen skars i terrängen med ganska branta sluttningar vid den gamla fabriken.

Största delen av den planlagda tomtmarken som staden äger jämnades ut och i området byggdes ett egnahemsområde huvudsakligen under 1990-talet. Endast fyra tomter förblev obebyggda. Den aktuella lanändringen gäller dem. På de privatägda markerna har genomförandet av planen skett gradvis. Det finns fortfarande kvar några obebyggda privata tomter.

Jordmån

Området ligger på en ås, där markgrunden består av sand och grus. Sommaren 2021 undersöktes jordmånen på stadens mark, eftersom man tillfälligt hade förvarat arbetsmaskiner i området. Ingen skadad mark hittades på stadens mark och inte heller några tecken på skada.



Markägarförhållanden

Borgå stad äger gatuområdena och fyra obebyggda tomter nr 2–5. De har en areal av totalt cirka 5 500 m².

Fastighet 638-416-6-38 är i privat ägo och har en areal av cirka 2 000 m². Fastigheten motsvarar inte fullt ut tomt nr 1 i byggnadsplanen. Huvuddelen av fastigheten ligger på tomt nr 1, men cirka 500 m² av fastigheten är grönområde (VL) enligt planen. En liten del av grönområdet används som ett öppet förråd på gården. Stadens äger en cirka 200 m² stor remsa längs med Mosabackavägen av tomt nr 1 i planen och den bildas av en brant terrängskärning. Infarten till den privata fastigheten är för närvarande en cirka 8 m bred och 26 m lång remsa, som ligger på stadens mark på tomt nummer 2 i byggnadsplanen.



Flygfotoet överlappas av plankartan och fastighetsgränserna.

Områdena i stadens ägo är markerade i grått.

Fotografi av den tidigare lästfabriken och körrampen, som ligger på granntomten.

Invånare, arbetsplatser och tjänster

I den privata fastigheten bor 2 personer. Där finns även ett företag som driver mark- och anläggningsverksamhet. Finnby förlitar sig på tjänsterna i centrum. Lokaltrafikens buss går längs med Finnbyvägen och trafikerar mellan Kerko och Gammelbacka via stadens centrum. Det finns en sportplan i Finnby.

Problempunkter

Fyra av tomterna på planen är ofullbordade. Problemen i det området är en liten grop som håller på att försumpas, grusvallar som blivit kvar från grustäkten och en brant slänt som gränsar till grannens gamla byggnad, samt körrampen som leder till granntomten. Ett problem för skötseln av den gamla lästfabriken är att tomtbiten bakom byggnaden är smal.

Teknisk försörjning

Kommunaltekniken är byggd i gatuområdena. Elnätet är draget utanför gatuområdet, bredvid gatukanten. På grund av den nya grundvattentäkten måste man placera regionalt väsentliga ledningar i Mosskärsvägens gatuområde. Gatuområdet behöver breddas för dem.

3.2 Planeringssituationen

Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Finnby ligger i grundvattenområdet som är markerat i Östra Nylands etapplandskapsplan och är ett område som är viktigt att värna med tanke på kulturmiljön eller landskapet.

Generalplan

I delgeneralplanen för de centrala områdena i Borgå (5.12.2004) är området anvisat som bostadsområde (AT) och det ligger inom Borgå ådals nationella landskapshelhet. Områdets landskapsmässiga betydelse är försvinnande liten, eftersom det ligger mitt i ett verkställt bostadsområde.

Utdrag ur etapplandskapsplanen och delgeneralplanen för Borgås centrala områden. Pilarna visar planområdets läge.

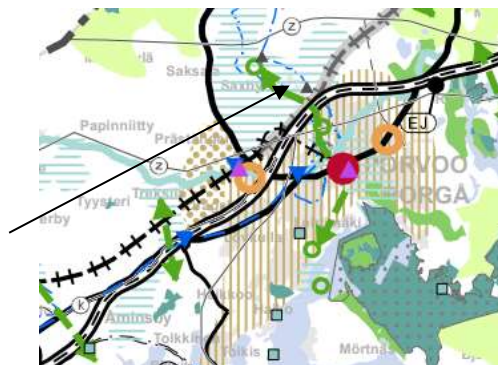
Utdrag ur byggnadsplanen på baskarten och flygbilden från år 2020. Den privata fastigheten är utmärkt med en blå linje.

Detaljplan

Områdets byggnadsplan (AK-rk91-Suomenkylä) bekräftades år 1986. Planområdet ingår i småhuskvarteret AP, där man får bygga bostadsbyggnader i två våningar. Byggnadsrätten anges med exploateringsstalet $e=0,15$.

Tomtindelning och register

Området ingår i fastighetsregistret som förs av lantmäteribråran i Nyland. Områdets byggnadsplan har en riktigande tomtindelning.



Baskarta

Detaljplanens baskarta uppfyller de krav som ställs i 54 a § i markanvändnings- och bygglagen. Borgå stads fastighets- och mättningsavdelning uppdaterar uppgifterna i baskartan.

3.3 Grundvattenområde



Området ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen och i dess faktiska bildningsområde för grundvattnet. Den nya grundvattentäkten för Saksanniemi grundvattenområde ligger cirka 80 meter från planområdet. Det finns cirka 20 meter grus och sand mellan grundvattennivån och marken i planområdet.

Karta över Saksanniemi grundvattenområde i Finnby. Planändringsområdet är markerat i blått.

Dagvatten och bildande av grundvatten

Största delen av regnvattnet absorberas bra av den genomträngliga åsmarken i det luftigt byggda egnahemsområdet. Dagvattnet från områdets glest trafikerade gatu- och gårdsområden orsakar ingen risk för grundvattnets kvalitet. Det är viktigt att nederbörden i området bildar så mycket grundvatten som möjligt.

På Mosskärsvägen och i början av Mosskärsgård har man byggt en dagvattenledning, som rinner ut i den lilla bäcken på norra slutningen. Den rinner ut i diket vid åkerkanten och ansluter sig till bäcken som rinner genom Finnby. I planeringsområdet finns ett gammalt öppet dike i terrängsänkan, som ligger på sin ursprungliga naturliga plats. Den går via de privata tomterna och är försedd med ett rör i en smal sänka under Mosskärsvägen. Vid Mosskärsgårdens gatuområde är dikestrumman så högt upp att vattnet blir stående och absorberas av jordmånen på en av de obebyggda tomterna i planområdet.

Bild på den indämnade delen av Mosskärsgård, där det har blivit kvar en grop på stadens tomt. På den privata tomten finns en gammal bastu och ett dike i sänkan.



Miljörevisioner

Kontroller av avfallshantering har utförts på den privata fastigheten åren 2009 och 2010. Man har städat upp gården och närmiljön, och har inte upptäckt några skadliga ämnen i jordmånen. Men verksamheten på fastigheten motsvarar inte boende som anvisas i planen och depåverksamheten är en liten risk för grundvattnets kvalitet. På marken som staten äger genomfördes undersökningar om eventuella skador i jordmånen under sommaren 2021. Inga skador upptäcktes.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringen inleddes år 2017 på stadens eget initiativ, på grund av behovet av att få fyra av stadens ej realiserade tomter i försäljningsskick. Problemet med tomterna är delvis ett icke iordningställt grustäktsområde samt körförbindelsen till grannfastigheten. Sommaren 2022 uppkom behovet att bredda Mosskärvägens gatuområde, för att kunna lägga vattenledningar från den nya grundvattentäkten i gatuområdet.

4.2 Inledning av planeringen och beslut om detta

Planläggningsöversikt har upprättats för planarbetet sedan år 2018 och har ingått i stadsplaneringens arbetsprogram sedan dess.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter

De viktigaste intressenterna är markägaren av fastigheten på området och grannfastigheternas ägare samt Borgå vatten. Övrigt intressenter räknas upp i programmet för deltagande och bedömning.

Anhängiggörande

Planeringen anhängiggjordes i planeringsöversikten år 2018.

Deltagande och växelverkan

Ändringen av detaljplanen har ringa konsekvenser, så det har räckt med två veckor för framläggande. Planeringsarbetet har utförts i tätt samarbete med Borgå vatten. Man har utrett en lösning för den privata fastigheten tillsammans med markägaren.

Hörande i planeringsskedet (MBL 62 §, MBF 30 §)

Information om framläggande av planutkastet och programmet för deltagande och bedömning skickades per brev till den privata markägaren och grannarna i mars. Kungörelsen lades ut på stadens internetjänst.

Planutkastet, PDB och annat planeringsmaterial finns framlagda för påseende på servicekontoret Kompassen (Krämaretorget B, gatunivå) och på Borgå stads webbplats (www.borga.fi) i 14 dagar. Intressenterna reserveras möjlighet att framföra skriftliga åsikter.

Kommentarer ombads per e-post om PDB:s (Bilaga 3) punkter från tjänstemannaaktörernas parter. Vid behov ordnas förhandlingar.

Myndighetssamarbete

Ändringen av detaljplanen har ringa konsekvenser, så den kräver inget myndighetssamaråd. Man bad dock om ett utlåtande om planutkastet av grundvattenexperten vid närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

4.4 Mål för detaljplanen

Stadens mål är att få stadens fyra obebyggda tomter i försäljningsskick. Borgå vattens mål är att göra gatuområdet så brett att de ledningar som ska byggas för att leda grundvattnet får plats i gatuområdet. Den privata markägarens mål är att den nuvarande passagen till tomten bevaras.

5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

Med planändringen har man breddat Mosskärsvägens gatuområde till 14,5 meter. Man har reserverat tillräckligt med utrymme för vattenledningarna samt för dagvattensänkan, där man kan absorbera dagvattnet från gatuområdet.

AP-markeringen har bevarats i kvartersområdet. Även exploateringsgraden förblir oförändrad på $e=0,15$. Tomtindelningen har ändrats så att körrampen till den privata tomten har anslutits till tomten. Tre andra tomter har förminskats lite, eftersom gatuområdet har breddats. På tomterna har man markerat såväl rutorna för byggnadsyta som tomtdelar som ska planteras med träd och buskar.

Bildandet av grundvattnet och dess kvalitet är tryggade med föreskrifter, som är nedskrivna i byggnadsanvisningarna.

5.1 Konsekvenser av planen

De mest centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms som en del av planprocessen i förhållande till nuläget och den gällande detaljplanen i samband med utarbetandet av detaljplanen.

Konsekvenser för naturmiljön och landskapet

Planändringen har inga konsekvenser för naturmiljön, eftersom den nuvarande detaljplanen också anvisar gator och småhus med en exploateringsgrad på 0,15 i området. Planändringen har inte heller några konsekvenser för landskapet inom Borgå ådals nationella landskapshelhet, eftersom planändringsområdet ligger mitt i byn och inte syns i omgivningen.

Konsekvenser för den byggda miljön

Det nuvarande ofullbordade landskapet ändras mitt i bostadsområdet, när tomterna bebyggs och egnahemsområdet kompletteras. Landskapsbilden repareras, när spåren från grustakten repareras i samband med byggandet.

Konsekvenser för samhällsstrukturen

Planändringen har inga konsekvenser för samhällsstrukturen.

Konsekvenser för trafikförhållandena i området

Planändringen har inga konsekvenser för trafikförhållandena.

Konsekvenser för bildandet av grundvatten

Planändringen stöder bildandet av grundvatten, eftersom plankartan har anvisade områden för plantering av träd och buskar på tomterna och man i bygganvisningarna har skrivit in skyldigheter om absorbering av dagvatten för dessa områden. Dessutom har man reserverat ett utrymme i gatuområdet för en flack dikessänka som möjliggör absorbering.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadssättet styrs med bygganvisningar, som godkänns tillsammans med detaljplanen. Därutöver används en separat anvisning från staden för absorbering och fördröjning av dagvatten.

Genomförande och tidsplanering

Byggandet på egnahemstomterna kan inledas när planen har godkänts. Installationen av Borgå vattens ledningar ska beaktas i användningen av gatuområdet.

Uppföljning av genomförandet

Byggnadstillsynen övervakar genomförandet av byggandet. Byggandet samlar in uppgifter i registret.