

## Bygganvisningar Finnby, Mosskärsvägen

Denna anvisning innehåller allmänna anvisningar för byggare. När man bygger i området ska man beakta att området är betydande för bildande av grundvatten och bredvid det ligger en viktig grundvattentäkt.

Bild 1 Illustration, placeringen av byggandet



## Områdets detaljplan

Områdets gällande detaljplan är från 1985.

### AP II Kvarter för småhus

I området får byggas fristående småhus med en eller två bostäder.

Tomternas exploateringstal är  $e = 0,15$ . Det ger tomterna totala byggrätter i enlighet med tabellen nedan. Byggrätten är tomstens totala byggrätt och omfattar även eventuella ekonomibyggnader.

Tomt	Yta (m <sup>2</sup> )	Byggrätt (k-m <sup>2</sup> )
nr 2 Mosabackavägen 6	noin 1129	169 k-m <sup>2</sup>
nr 3 Mosskärsvägen 1	noin 954	143 k-m <sup>2</sup>
nr 4 Mosskärsvägen 3	noin 714	107 k-m <sup>2</sup>
nr 5 Mosskärsvägen 5	noin 1039	156 k-m <sup>2</sup>

## Placering och anpassning av byggnader på byggplatsen

I detaljplanändringen har anvisats en **bindande byggnadsyta** för varje tomt. **Alla byggnader och skärmtak ska placeras inom byggnadsytan.**

Man ska se till att carporten är brandsäker, om den placeras närmare än åtta meter från en byggnad. Brandsäkerheten hos elbilar har medfört nya utmaningar för byggandet.

På de delar av tomten där träd och buskar ska planteras ska växtlighet med flera arter och skikt användas.



## Byggnader

I enlighet med 117 § och 135 § i markanvändnings- och bygglagen ska byggnaden passa in i den byggda miljön och landskapet. Bostadsbyggnaderna vid Mosskärrsvägen representerar olika tidsåldrar. Vid gatan finns några byggnader från början av 1900-talet, några från återuppbyggnadstiden på mitten av 1950-talet samt några från början av 2000-talet. Bostadsbyggnaderna är huvudsakligen i halvannan våning och ljusgula. Vid Mosabackavägen finns huvudsakligen ljusa, blåa, gråa och gröna byggnader med en våning från 1980- och 1990-talen. Byggnaderna i de nya tomterna ska anpassas till helheten och de ska representera sin egen tidsålder. Bostads- och ekonomibygnader som är ljusa och har sadeltak och brädvägar lämpar sig bäst för området.

Byggnadernas största tillåtna våningsantal är II.

Det huvudsakliga byggnadsmaterialet ska vara trä.

**I området förutsätts radonsäkert byggande.** Man behöver inte separat be om ett utlåtande om bygglov från hälsovårdsmyndigheten eftersom byggnadstillsynsmyndigheten kontrollerar saken.



*Foton: Byggnaderna vid Mosskärrsvägen och Mosabackavägen representerar olika tidsåldrars byggsätt, men de är ljusa till sin färg.*



## Inhägnad av tomten och anslutning till gatan

De gamla tomterna har inhägnats mot gatan med häckar eller andra planteringar. Det finns nästan inga plank i området. De nya tomterna ska inhägnas mot gatan med häckar eller varierande planteringar med träd- och buskgrupper som en del av häcken. För gränsen mellan tomter rekommenderas häckar och planteringar med flera träd- och buskarter. Dessutom kan man bygga högst 1,2 meter höga gracila spjälstaket av diskret färg som inte är kompakta. Man ska komma överens om spjälstaketen på tomters gräns med grannen. En häck av barrträd får inte bli högre än 2 meter för att den inte ska skugga granntomterna på ett störande sätt.

## Skydd av grundvatten och ytorna på gården

Området är ett viktigt grundvattenområde. I närheten av området finns kommunens grundvattentäkt vars verksamhet inte får äventyras. På grund av detta är det förbjudet att på tomterna placera jordvärmebrunnar eller andra över 2,5 meter djupa schakt eller brunnar. För att skydda grundvatten får miljöskadliga ämnen inte hanteras på tomterna.

För att grundvatten ska kunna bildas är det viktigt att regnet i området absorberas i jorden. Därför är det förbjudet att belägga gårdar med vattentäta ytor och dagvattnet ska infiltreras på tomterna. Körförbindelser och öppna bilplatser får placeras i tomters områden som ska planteras och har märkts ut i planen, men de ska beläggas med stenläggning med gräsfog som främjar absorbering eller med grus. Absorbering av regnvatten stöds bäst med en naturlig växtlighet med flera skikt, träd och buskar samt undervegetation som består av växter som naturligt växer i åsområden.

## Trädbestånd och växtlighet

Enligt planen ska träd bevaras eller planteras på tomten så att det på tomten finns minst ett träd per 100 m<sup>2</sup>. Lågvuxna prydnadsäppelträd och tallar som är typiska i åsområden lämpar sig bäst som träd på gården. På plankartan har det märkts ut områden där träd och buskar samt växtlighet i flera skikt ska planteras. Träd och växtlighet i flera skikt kan planteras även i de övriga områdena för plantering.

I åsområdet lämpar naturenligt ris eller torr äng eller åsträdgårds marktäckare sig bäst som undervegetation omkring trädbeståndet. Dessa tål tidvis torka och stöder absorbering av vatten och naturens mångfald. Det är rekommendabelt att små produktionsträdgårdar, såsom planteringar av fruktträd och bärbuskar, planteras i ett litet område. Det är skäl att styra och infiltrera dagvatten i deras område.

I gårdsplanen ska beskrivas användning av tomten, beläggningarna på gården, träden som ska bevaras och planteras samt andra planteringar i huvuddrag.

## Anslutning till vattenförsörjningen

I Mosskärsvägens och Mosabackavägens gatuområden finns Borgå Vattens hushållsvattenledning och avlopp. Anslutningsplatsen ska kontrolleras hos Borgå Vatten.

## Anslutning till gatan

Förbindelsen till gatan för fordon får vara högst 6 meter bred.

## Dagvatten

Det är viktigt att infiltrera dagvatten på tomterna för att grundvatten ska kunna bildas. Dagvatten (smält- och regnvatten) från hustak och andra hårda ytor ska infiltreras på den egna tomten. Infiltreringen kan skötas till exempel genom att bygga gröna sänkor och styra regnvattnet till de delar av tomten där det finns träd och buskar och där vattnet absorberas i jorden. Det räcker bra att infiltrationsbrunnar och -schakt är cirka en meter djupa eftersom jorden består av mycket genomtränglig tjälfri sand och åsgrus. Naturenlig åsväxtlighet såsom tallar och ris eller äng samt små träd med blommor stöder absorberingen av vatten. Det finns närmare anvisningar om infiltreringen i bygganvisningen för infiltrering.

En plan för infiltrering av dagvatten ska bifogas i ansökan om bygglov.

På Mosskärsvägen infiltreras dagvatten på det flacka sänkdiket i gatuområdet. Ägaren till tomten bredvid ansvarar för underhållet av dikesslänterna.

## Anslutning till energiförsörjningen

Fjärrvärme är inte tillgänglig i området och det är inte tillåtet att bygga jordvärmebrunnar, så man måste välja något annat energieffektivt alternativ på marknaden.

## Parkering och cyklar

Antalet parkeringsplatser är 1 bilplats/85 m<sup>2</sup> och minst 2/bostad.

Det ska anvisas 4 cykelplatser per bostad. Cykelplatserna ska vara täckta och passagen till gatan ska vara fri.

## BYGG ETT ENERGIEFFEKTIVT HUS, ALLMÄNNA ANVISNINGAR FÖR BYGGAREN:

Byggnade av ett energieffektivt hus kräver inga speciallösningar, utan det kan göras med befintliga lösningar som konstaterats vara bra. Nedan finns en kort minneslista över saker som du kan följa för att få ett energieffektivt hus.

Bygg ett energieffektivt hus:

- Planera utrymmena enligt familjens behov, inga döda ytor. Att värma upp onödiga kvadrat- och kubikmeter ökar energiförbrukningen. Satsa på bra planering. Anlita en professionell planerare för ditt husprojekt.
- Byggnadens form, öppningar och riktning påverkar energieffektiviteten.
  - o Ett energieffektivt hus har enkel utformning. Med tanke på energieffektivitet bör man eftersträva att minimera husets mantelyta i förhållande till den totala ytan. Rektangulär form är energieffektivast. Husets utseende kan förbättras med skärmtak, terrasser och pergolor.
  - o Fönster i byggnadens mantel är en byggnadsdel som isolerar värme sämst. Därav lönar det sig att beakta fönstrens energieffektivitet, yta och mot vilket väderstreck de är riktade. Har man många och stora fönster lönar det sig att skaffa fönster som har god värmeisoleringsförmåga. Takfötter och gardiner av lämplig storlek förhindrar för mycket solsken på sommaren. Man bör undvika stora fönsterytor på hela vägghöjden. Det lönar sig emellertid att utnyttja naturlig belysning för att lysa upp utrymmena.

- Isolera ditt hus bra och bygg omsorgsfullt. Se också till att ha bra ventilation. Skaffa en bra värmeåtervinningsanordning för frånluft. Byggnadens energiförbrukning minskar när ventilationen inte sker genom byggnadens konstruktioner, utan kontrollerat med till- och frånluftsventilation genom värmeåtervinningsanordningen.
- Välj apparater som förbrukar lite energi. Fundera på hur du kan följa upp, reglera och styra energiförbrukningen under husets användningstid.
- Välj material med lågt koldioxidavtryck. Välj konstruktioner och delar till huset som har tillverkats av förnybart och återvunnet material. Trä är ett bra byggmaterial.
- Det är även väsentligt för byggnadens energieffektivitet hur behövlig energi produceras: hur produceras energin, vilka är kostnaderna och utsläppen.

Nyttiga länkar:

[https://www.motiva.fi/koti\\_ ja\\_ asuminen/rakentaminen/millainen\\_on\\_energiatehokas\\_pientalo/energiatehokkaan\\_talontekijan\\_muistilista](https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/rakentaminen/millainen_on_energiatehokas_pientalo/energiatehokkaan_talontekijan_muistilista)

[https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Byggnade/Byggnadens\\_energi\\_och\\_ekoeffektivitet](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Byggnade/Byggnadens_energi_och_ekoeffektivitet)

<https://www.energiatehokaskoti.fi/>