

Detaljplaneprogram

Marielund Norra, Bostäder

Lugnets backe

2006-06-20



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	1	4	BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
1.1	Syfte	1	4.1	Bostäder	5
1.2	Programområde	1	4.2	Allmänna platser	5
1.3	Arbetsorganisation	1	4.3	Rekreation.....	6
1.4	Arbets sätt.....	1	4.4	Social service	6
1.5	Bakgrund	1	4.5	Stadsbyggnadsprincipiella överväganden.....	6
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2	4.6	Trafik	6
2.1	Översiktsplan.....	2	4.6.1	Biltrafik/Parkering	6
2.2	Detaljplaner	2	4.6.2	Gång- och cykeltrafik	6
2.3	Markägoförhållanden	2	4.7	Buller	7
2.4	Övriga beslut	2	4.7.1	Järnväg.....	7
3	BESKRIVNING AV OMRÅDET	3	5	TEKNISKA FRÅGOR	7
3.1	Markanvändning.....	3	6	MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB).....	8
3.2	Service.....	3	6.1.	Miljöbedömning	8
3.2.1	Kommersiell service.....	3	7	MEDVERKANDE.....	8
3.2.2	Offentlig service	3			
3.2.3	Kommunikationer.....	3			
3.3	Rekreation	3			
3.4	Landskaps-/Stadsbild	3			
3.5	Topografi.....	4			
3.6	Geologi/ hydrologi	4			
3.7	Vegetation	4			
3.8	Markföroreningar	5			
3.9	Befolkning	5			
3.10	Kulturmiljö	5			
3.11	Riksintresse	5			

1 INLEDNING

1.1 Syftet med programarbetet

Syftet med ett detaljplaneprogram är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med berördas erfarenheter och synpunkter. De berörda ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstagande är låsta. Vid arbetet med programmet ska ett samråd genomföras efter samma regler som gäller för en detaljplan.

Syftet är att i detta detaljplaneprogram belysa förutsättningarna för tillkomst och utformning av ett bostadskvarter i Haparanda tätort, samt förutsättningarna att inom programområdet säkerställa miljö och naturmark.

Programmet har inte någon juridiskt bindande verkan.

1.2 Programområde

Programområdet omfattar del av Mattila 16:14 och 14:24, sammanlagt ca 16 ha mark.

1.3 Arbetsorganisation

Programarbetet utförs av Arkitekthuset Monarken på uppdrag av Eskil Lugnet.

1.4 Arbetssätt

Ett gemensamt program upprättas för hela området och i nästa planskede kommer detaljplanehandlingarna upprättas. En detaljplan är juridisk bindande och reglerar vad som får och inte får göras inom ett markområde. Detaljplanen styr hur marken får användas, t ex om det ska vara bostäder, handel eller industri. Den styr hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns, lutning på tak etc. Planen gäller till dess att den upphävs eller täcks över av en ny. Handlingarna består av en plankarta, planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. I vissa fall ingår det även illustrationskarta, program och/eller miljökonsekvensbeskrivning.

Det är endast plankartan som är juridiskt bindande och övriga handlingar är rekommendationer.

1.5 Bakgrund

Haparanda stad är en kommun som expanderar. År 2004 hade kommunen 10 208 invånare och etablering av På Gränsen projektet beräknas medföra ca 500 nya arbetstillfällen.

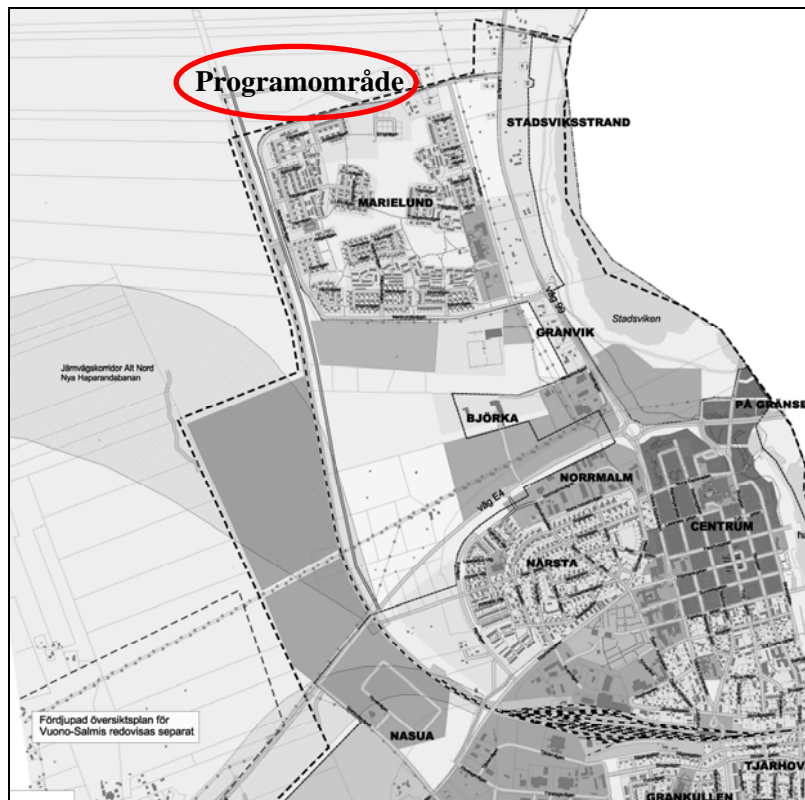
I dagsläget är det stor efterfrågan på villatomter i kommunen och en av kommunens målsättningar är följande:

”Ingen ska avvisas från kommunens olika samhällen för att det inte finns planlagd och lämplig mark att bebygga”.

Marielund är en tätort i Haparanda stad som byggdes på 70-talet. Området kallades till en början för Mattila men för att undvika förväxling med byn Mattila skedde ett namnbyte under 80-talet och området blev Marielund. Medelåldern i området är låg och år 2000 bodde det ca 2000 invånare i området. Bostäderna består främst av villor men även flerfamiljshus. Det finns grundskola, förskolor och närbutik i området.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Översiktsplan



Figur 1: Översiktsplan

Programområdet är i översiktsplanen inte ett utpekat område för bostäder. Dock ligger områdets placering i nära anslutning till tätortens fördjupning och bostadsetablering inom kommunen ses som positivt då det råder stor efterfrågan på bostäder. Detta medför att programområdet är aktuellt för bostäder.

Kommunens övergripande mål och visioner under översiktsplanens planeringsperiod är bl.a:

- Attraktiva lägen för en god boendemiljö i staden och på landsbygden.
- Förtättningsområden och nya områden i anslutning till befintlig bebyggelse.

2.2 Detaljplaner

Programområdet är inte detaljplanelagt.

2.3 Markägoförhållanden

Programområdet omfattar tre fastigheter. Två av dessa är privata fastighetsägare och den tredje ägs i dagsläget av kommunen.

2.4 Övriga beslut

Inom Torneälvdalen finns områden som enligt beräkningar och erfarenhet riskerar att drabbas av översvämning. Risken uppstår vid kraftig snösmältning i de norra delarna av Tornedalen kombinerat med svåra islossningar som kan medföra isproppar i älvsystemet. Ny bebyggelse i centralorten ska utformas så att den klarar vattenståndet NN + 4,35 m, dvs. RH00 + 4,15 m.

3 BESKRIVNING AV OMRÅDET

3.1 Markanvändning

Markanvändningen inom programområdet är i dagsläget rekreationsområde för friluftslivet.

Programområdet innehåller en gammal djurkyrkogård. Denna verksamhet har varit av mindre storlek och avvecklats. Kyrkogården kommer att ligga inom naturmark.

3.2 Service

3.2.1 Kommersiell service

Programområdet ligger ca 3 km från Haparanda centrum där det finns ett stort utbud av kommersiell service. Inom bostadsområdet Marielund finns det bl.a butik och frisör. På Gränsen området som innehåller handel med bl.a IKEA är under uppbyggnad och kommer att ligga ca 2,5 km från programområdet.

3.2.2 Offentlig service

I anslutning till programområdet finns två förskolor och en grundskola.

3.2.3 Kommunikationer

Haparanda busstation ligger ca 3 km från planområdet. I Haparanda finns det även en ringlinje som täcker centrala Haparanda och Torneås affärsliv. Denna buss trafikeras med en timmes mellanrum under för- och eftermiddag.

3.3 Rekreation

Gränsvallens idrottsplats ligger ca 1,5 km från planområdet. Där finns bl.a. ishall, bandyplan och tennisplan. Det finns även ett ridhus i närheten till idrottsplatsen. Rekreation för friluftsliv finns i anslutning till programområdet.

3.4 Landskaps-/Stadsbild

Programrådets nuvarande karaktär kommer att förändras avsevärt. Dock kommer området att bli en naturlig fortsättning på villaområdet Marielund.



Figur 2: Flygbild över programområdet

3.5 Topografi

Topografin inom området är relativt plan. Det finns två mindre höjder inom programområdet. I dessa höjder ligger det två skyddsvärn som försvaret tagit ur bruk och plomberat. Det är inte aktuellt att anlägga kvartersmark på skyddsvärnen. Området innehåller även två mindre värn som är plomberade. Dessa kommer att avvecklas från området.



Figur 3: Plomberat skyddsvärn

3.6 Geologi/ hydrologi

Vissa delar av programområdet består av lite blötare mark. Norr om programområdet ligger ett större område med våtmark. Då detta område inte är aktuellt för bostadsbebyggelse i dagsläget har det föreslagits lämna det området utanför programområdet. Marken i området är grusig, sandig morän.

3.7 Vegetation



Figur 4: Vegetationen inom programområdet

Området består i huvudsak av skogsmark med trädslag av björk, tall och gran. Markvegetationen består av olika sorter av ris.



Figur 5: Markvegetationen

3.8 Markföroreningar

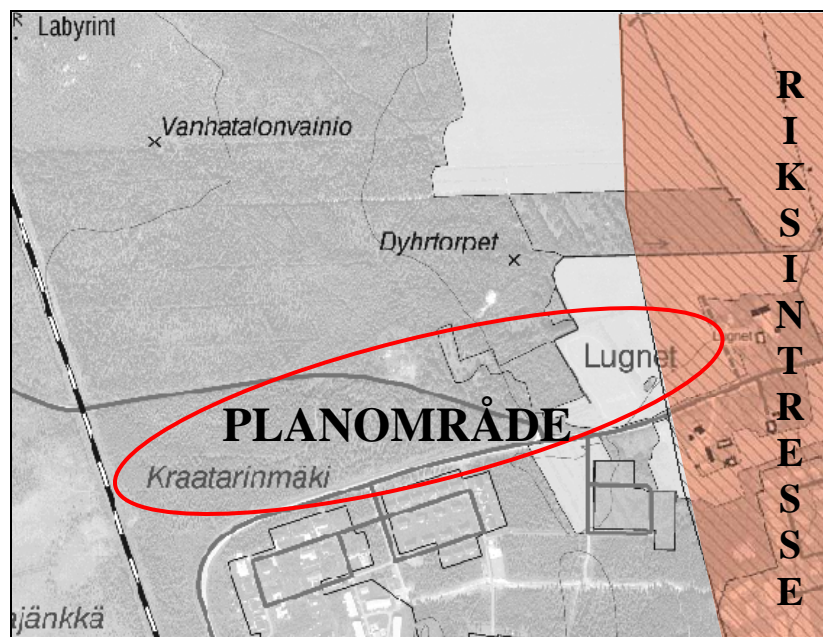
Idag finns ingen indikation på markföroreningar i området.

3.9 Riksintresse

Programområdet berörs delvis av ett riksintresseområde.

- Riksintresse för det rörliga friluftslivet.

Dock bedöms inte den planerade bebyggelsen påverka riksintresset negativt. Inga andra riksintressen berörs.



3.10 Kulturmiljö

Inom programområdet finns rester av två gamla torp. Dessa ska mätas in för att kunna säkerställas i plankartan.

3.11 Befolkning

Haparanda är en ort under expansion. Handelsområdena ökar vilket ger fler arbetstillfällen som kan medföra en befolkningsökning. För att kunna tillgodose behovet av bostäder som förväntas ske i Haparanda behövs det fler bostadsområden.

4 BEBYGGELSEFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Bostäder

Tanken med bostadsområdet är att få ett område med naturkänsla. Högsta våningsantal blir upp till två våningar med en maximal byggrätt på 20 %, dock maximalt 300 kvm. Tomterna blir mellan 1200 och 2 000 kvm. Två befintliga större tomter i östra delen av planområdet är ca 6 000 kvm. Mellan de befintliga tomterna och det nya området lämnas ett naturområde.

4.2 Allmänna platser

Vägarna och naturmarken inom programområdet blir allmänplatsmark.

4.3 Rekreation

Programområdet kommer att behålla naturmark i den mån det är möjligt. En större lekplats anläggs i området där det finns möjlighet till lek för barn och en samlingsplats för vuxna. En mindre lekplats anläggs i områdets östra del. Närheten till naturen medför att det finns stora naturliga områden för lek och rekreation. Tanken är även att barnen ska kunna nyttja kullarna i området till lek. T ex pulkabacke på vintern.

4.4 Social service

Då befolkningmängden i Haparanda kommun bedöms öka kan det uppstå ytterligare behov av grund- och förskolor.



Figur 6: Bebyggelse söder om programområdet

4.5 Stadsbyggnadsprincipiella överväganden

Förändringar i programområdet blir ett positivt tillskott i stadsbebyggelsen som berikar Haparanda i sin helhet. De positiva förutsättningarna som det centrala läget ger ska tas tillvara.

4.6 Trafik

4.6.1 Biltrafik/Parkering

Till området planeras en infart från Marielundsvägen. Då vissa vägar inom området kommer att vara relativt långa och raka krävs det att dessa utformas på ett trafiksäkert sätt. Detta är extra viktigt då det antas bo många barnfamiljer inom området. Trafikåtgärderna kan ske antingen genom farthinder och andra åtgärder för att förhindra att höga hastigheter uppstår.

Den gamla skogsbilvägen dras väster om bostadsområdet.

4.6.2 Gång- och cykeltrafik

För att de nya bostadskvarteren ska fungera väl är det avgörande att lösa tillgängligheten för gående och cyklister.

Detta sker genom att området sammankopplas med de befintliga gångstråk som går till centrum, skola, dagis och annan service. Det är även viktigt att området blir lätt tillgängligt för att gynna en minskning av bilismen. Ett bra GC- system inbjuder till att ta cykeln istället för att ta bilen.



Figur 7: Anslutning till befintlig GC-väg

4.7 Buller

Buller utgör både ett miljö- och hälsoproblem. Buller orsakar koncentrations- och inlärningssvårigheter hos barn och stress som leder till hjärt- och kärlsjukdomar hos vuxna.

Riksdagen har antagit riktvärden för trafikbuller 1997 i samband med antagandet av proposition om infrastrukturinriktning för framtida transporter. I området ska gällande bullerriktvärden tillämpas vid nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler. Vid nybebyggelse av bostäder gäller följande:

30dBA ekvivalentnivå inomhus
45dBA maximalnivå inomhus nattetid
55dBA ekvivalentnivå utomhus (Vid fasad)
70dBA maximalnivå i anslutning till bostad.

Gällande riktvärden för buller bedöms inte överskridas inom programområdet.

4.7.1 Järnväg

I anslutning till programområdet ligger järnvägen. Ett avstånd på 100 meter mellan kvartersmark och järnvägen har införts för att minska risken för buller och för en ökad säkerhet.

Det krävs ett avstånd av 150 meter eller mer för att vara säker på att störningarna blir ringa. För att järnvägen inte ska innebära en störning för boende ska dels bullarvallar mellan järnvägen och bostadsområdet uppföras (Detta regleras i plankartan), dels sovrum placeras i förhållande till bullerkällan och i de fall det krävs, ska andra bullerdämpande åtgärder införas.

Riktvärden för buller är att vibrationsnivåerna ska underskriva 0,4 mm/s (vägt RMS-värde).

5 TEKNISKA FRÅGOR

5.1 Geoteknisk undersökning

Markförhållandena undersöks i samband med upprättandet av detaljplanen för att säkerställa att det är möjligt att bygga på tomterna.

5.2 Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

5.3 Energi

Bostäderna inom programområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

6 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Om en detaljplan medger en användning av marken som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas i enlighet med 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

6.1.1 Miljöbedömning

Kommunen gör en miljöbedömning i samband med detaljplanearbetet.

7 MEDVERKANDE

Medverkande tjänstemän

Göran Wigren, Haparanda kommun

Konsulter

*Gunnar Grönlund Arkitekt SAR/MSA, Arkitekthuset Monarken, Piteå
Maria Åberg, Samhällsplanerare, Arkitekthuset Monarken, Piteå*