ARKITEKTHUSET
Monarken

Planbeskrivning

För Detaljplan gällande: Marielund Norra del av Mattila 16:14 & 14:24, Bostäder

Haparanda kommun, Norrbottens län

DETALJPLAN FÖR
Del av Mattila 16:14 & 14:24
Bostäder
Haparanda kommun
Norrbottens län

Upprättat 2007-02-20 av Arkitekthuset Monarken i Piteå

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Följande handlingar utgör planförslaget:
- plankarta i skala 1: 2 000 med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- detaljplaneprogram
- illustration
- fastighetsförteckning
- grundkarta

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att belysa förutsättningarna för tillkomst och utformning av ett bostadskvarter med 34 villatomter i Haparanda tätort, samt förutsättningarna att inom programområdet säkerställa miljö och naturmark. Det aktuella området är i dagsläget inte planlagt. Området ligger utanför översiktsplanens fördjupning vilket gör att ett program ingår i planhandlingarna.

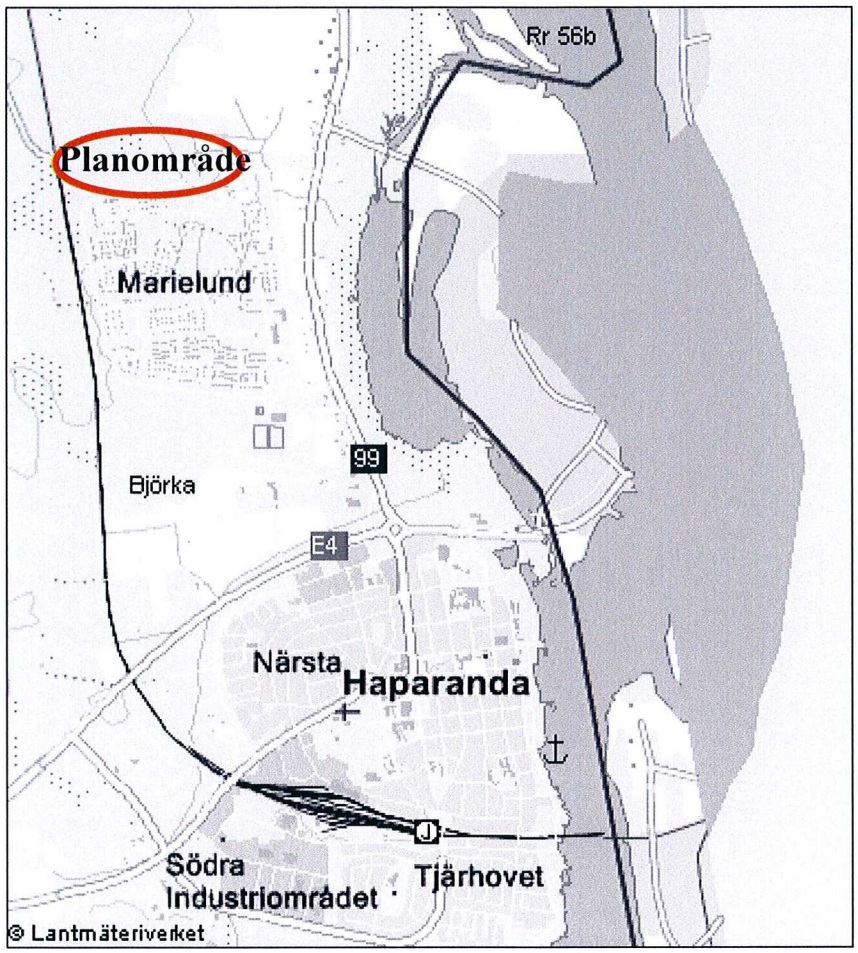
3. AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN.

Detaljplanen medför att markanvändningen är av god hushållning, därför bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens 3 kap, *Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.*

Den är även förenlig med de särskilda hushållningsbestämmelser som gäller enligt 4 kap miljöbalken.

Enligt 5 kap miljöbalken ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att överskridas.

4. PLANDATA



Figur: Planområdets läge

4.1. Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger ca 3 kilometer norr om Haparanda centrum. Norr om bostadsområdet Marielund och söder om byn Mattila, väster om planområdet ligger järnvägen och till öster ligger enfamiljshus.

4.2. Area

Planområdet är ca 16 hektar mark.

4.3. Markägoförhållanden

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

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1. Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2006-04-19 § 58 att inleda detaljplaneprövning av villaområde på del av Mattila 16:14 & 14:24. Förslaget omfattar ett detaljplaneprogram som första steg då projektet inte har stöd i översiktsplanen. Planen handläggs med normalt planförfarande och exploatören ska bekosta planändringen. Samhällsbyggnadsnämnden är positiv till projektet.

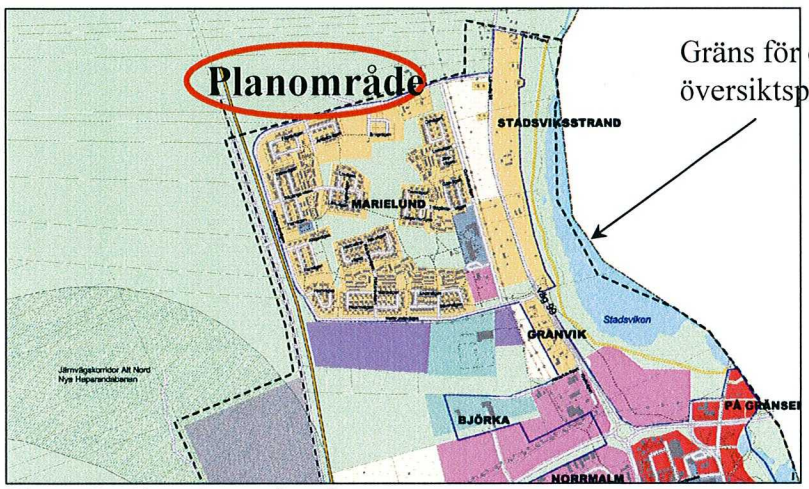
5.2. *Översiktliga planer och detaljplaner*

Inom planområdet gäller ingen detaljplan.

Planområdet 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 planområdet 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.
- Förtätningsområden och nya områden i anslutning till befintlig bebyggelse.



Figur: Fördjupad översiktsplan

5.3. *Program*

Program har upprättats för området (2006-06-20), med tillhörande samrådsredogörelse (2006-08-30). De synpunkter som framkom från samrådet har inarbetats i planförslaget.

5.4. *Riksintressen*

Planområdet berör delvis riksintresseområden.

- Riksintresse för det rörliga friluftslivet. Denna påverkan bedöms vara försumbar.
- Området påverkar odlingslandskap. Delar av dessa områden är redan påverkade och de nya tomterna berör endast minimalt odlingslandskapet.
- Väg 99 är riksintresse, dock kommer inte planområdet att påverka detta riksintresse mer än genom en trafikökning. Denna ökning bedöms vara minimal.
- Riksintresse kulturmiljövård, älvdalsbygd. Planområdet planeras för att skydda de fornlämningar som finns inom området. Se avsnitt 5.7 kulturmiljö.

5.5. 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 för att klara vattenståndet NN + 4,35m, dvs. RH00 + 4,15 m.

5.6. Miljöbedömning

Enligt PBL 5 kap 18§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprätts om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen ska möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser samt effekterna av en utökad bebyggelse.

Kommunen har gjort en behovsbedömning där planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

5.7 Kulturmiljö

Planområdet berör två fasta kulturhistoriska lämningar, Nedertorneå nr 329:1 och 327:1.

Nedertorneå 329:1

Bebyggelselämningar av ett torpställe som enligt uppgift uppfördes och beboddes av Isak och Kristina Vallo. Torpet revs omkring 1930. Resterna av torpet består av två spismurar och en källargrop.

Nedertorneå 327:1

Bebyggelselämningar av ett torpställe som enligt uppgift beboddes av Janne och Johanna Enbom. Stugan var flyttad från Juusola hemman. Resterna av torpet består av en husgrund.

En inmätning i grundkartan har skett av båda bebyggelselämningarna som föreslås skyddas av bestämmelser i plankartan. Det ena torpet ligger norr om kvartersmarken och det innebär att det kommer att hamna i naturmarken. Det andra torpet hamnar mitt i områdets kvartersmark.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1. Bakgrund

Kommunen

Haparanda stad är en kommun som expanderar. År 2004 hade kommunen 10 208 invånare och etableringen 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 *"ingen ska avvisas från kommunens olika samhällen för att det inte finns planlagd och lämplig mark att bebygga"*.

Marielund

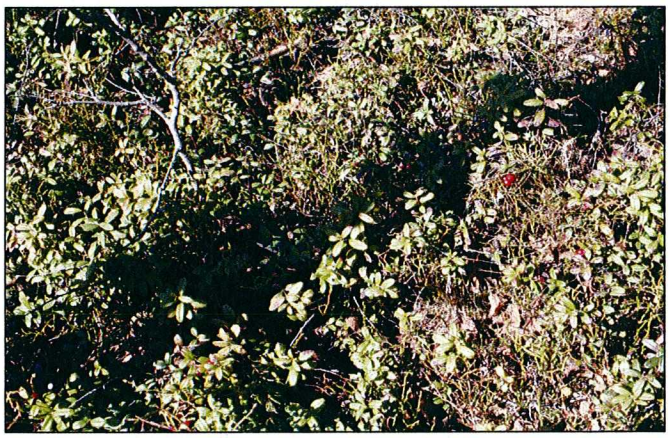
Marielund är en stadsdel i Haparanda stad som byggdes på 70-talet.
Området kallades till en början för Mattila men för att undvika förväxling med byn Mattila byttes under 80-talet namnet på området till Marielund. År 2000 bodde det ca 2000 invånare i området och medelåldern är låg. Bostäderna består främst av villor och flerfamiljshus. Det finns även grundskola, förskolor och butik i området.

6.2. Natur

6.2.1. Mark och vegetation

Figur: Vegetationen inom programområdet

Den västra och centrala delen utgörs av kuperad fast mark. Den östra delen består av gammal åkermark som delvis är igenväxt av glesare björkskog men även av trädslag som tall och gran. Markvegetationen består av olika sorter av ris. Naturmarken inom området lämnas huvudsakligen orörd. Området innehåller en gammal djurkyrkogård, denna verksamhet har varit av mindre storlek och avvecklats. Denna ligger inom naturområdet med fornlämningen i den östra delen.



Figur: Markvegetationen

Topografin inom området är något kuperad. Höjdskillnaden inom området är ca 10 meter. Inom området ligger det fyra skyddsvärn som försvaret tagit ur bruk och plomberat. Det är inte aktuellt att anlägga kvartersmark på skyddsvärnen och de värn som ligger inom kvartersmark kommer att avlägsnas.

6.2.2. Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättandet av detaljplanen.

6.2.3. Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon. Marken är en grusig, sandig morän.

6.2.4. Markföroreningar

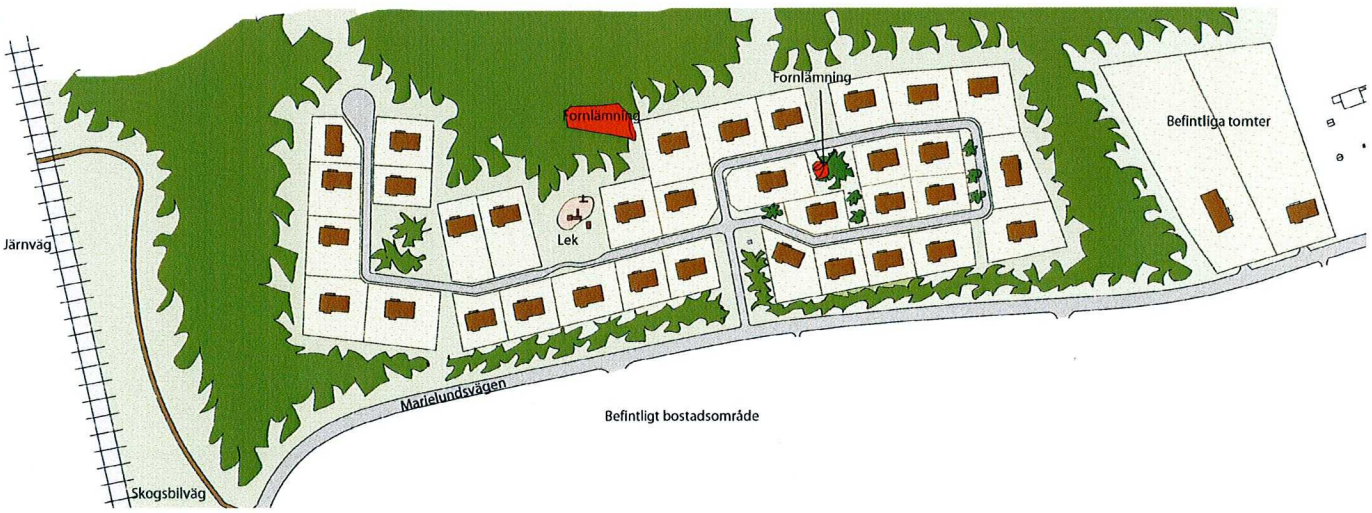
I dagsläget finns ingen indikation på markföroreningar i området.

6.2.5 Landskapsskydd

Inom kommunen finns områden som beslutats för landskapsskydd. Planområdet ligger ej inom sådant område.

6.3. ***Bebyggelseområde***

6.3.1. Bostäder



Inom området ligger det två befintliga tomter på totalt ca 1,6 ha. Byggnadsarean på de befintliga tomterna blir 400 kvm och en minsta tomtstorlek på 3 000 kvm. De tillkommande tomterna blir mellan 1 000 och 2 000 kvm med en byggnadsarea på 250 kvm och en minsta tomtstorlek på 1 000 kvm. Högsta våningsantal inom planområdet blir två våningar. Mellan de befintliga tomterna och det nya området lämnas ett naturområde.

6.3.2. *Offentlig service*
I anslutning till planområdet finns två förskolor och en grundskola. Ingen offentlig service föreslås anläggas inom området.

6.3.3. *Kommersiell service*
Planområdet 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. Ingen kommersiell service föreslås lokaliseras inom området.

6.3.4. *Arbetsplatser*
Inom området planeras ingen mark upplåtas till verksamhet med arbetsplatser.

6.4. Friytor

6.4.1. Lek och 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 området. Inom planområdet planeras ett större lekområde med möjlighet som samlingspunkt för de boende i området med en grillplats. Naturmarken kommer att fungera som en naturlig lekplats för barnen i området.

6.5. Gator och trafik

6.5.1. Gator
Till det nya bostadsområdet planeras en gemensam 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 föreslås dels genom ett farthinder utanför lekplatsen och dels genom andra åtgärder där det krävs.

Gatorna föreslås vara 6 m breda med ett vägområde på 9 meter. Det innebär att gatan har sidremsor på 1,5 m på vardera sida. Dessa sidremsor kan om behov uppstår bli trottoar och även möjliggöra plats för snökarmar. Det är mycket viktigt att undvika breda gator vilket lockar till höga hastigheter.

Trafiken på Marielundsvägen och väg 99 kommer att öka. Detta bedöms dock vara en mindre ökning. Den befintliga skogsbilvägen dras väster om den nya bebyggelsen och säkerställs i planen.

6.5.2. 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.

6.5.3. Parkering
Parkering skall ordnas på den egna fastigheten.

6.6. Teknisk försörjning

6.6.1. Vatten och avlopp
Planområdet kommer att kopplas på mot det kommunala VA-nätet. I det nya områdets sydöstra del är en remsa naturmark lämnad för att VA- ledningar ska kunna dras in i området.

6.6.2. Avfall
Avfall skall omhändertas enligt kommunens avfallshanteringsprogram.

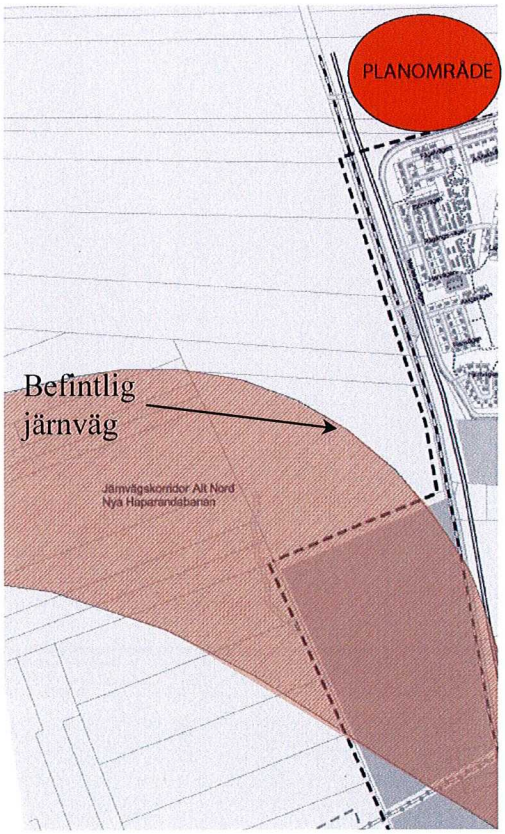
6.6.3. Värme
Planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet.

6.6.4. El
Inom planområdet placeras en transformatorstation som ska försörja området med el.

6.6.5. Snöhantering
Infartsgatan har 3 resp. 4 meter sidområde runt körbanan. Lokalgatorna har sidremsor på sammanlagt 3 meter.

6.6.6. Störningar
I anslutning till planområdet ligger en järnväg. Denna järnväg planeras att avvecklas och alternativ för den nya järnvägens dragning ligger väster om den befintliga järnvägen *(se figur)*.

Det är svårt att ange några direkta skyddsavstånd från järnväg till bostadsområdet för att förhindra störningar. Det beror på många faktorer. Bl.a. byggnadens fasadutformning, placering av sovrum i förhållande till bullerkällan m.m. Om inga skyddsåtgärder vidtas krävs normalt ett avstånd på 150 m för att vara säker på att störningarna är ringa.



Det planerade bostadsområdet ligger ca 150 meter från järnvägen vilket innebär att störningarna borde bli ringa.

Väg 99 ligger ca 500 m från planområdet och innebär en minimal risk för störning.

Följande riktvärden för buller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation.

30 dB(A) Ekvivalentnivå inomhus
45 dB(A) Maximalnivå inomhus nattetid
55 dB(A) Ekvivalentnivå på uteplats i anslutning till bostad
60 dB(A) Ekvivalentnivå utomhus för bostadsområdet i övrigt
70 dB(A) Maximalnivå på uteplats i anslutning till bostad

För vibrationer gäller att vibrationsnivåerna ska underskrida 0,4 mm/s (vägt RMS-värde).

6.7. Administrativa frågor

6.7.1. Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

6.7.2. Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för naturmarken.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänsteman från Haparanda kommun är Göran Wigren.

Piteå, februari 2007

Arkitekthuset Monarken

Gunnar Grönlund
Arkitekt SAR/MSA

Maria Åberg
Samhällsplanerare