

DNR 150 204
ANR 89-768

Detaljplan för
KV FABRIKEN (del av)
Fastigheten Fabriken 7 m fl.
Haparanda kommun, Norrbottens län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget till detaljplan består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta samt översikt.

Till förslaget hör också:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvudsyftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen och medge exploatering av fastigheten Fabriken 7 med bostäder i flerfamiljshus. I befintlig fabriksbyggnad medges bostäder och även användning för småindustri-verksamhet.

Planändring sker också för fastigheten Fabriken 6, där användning endast för bostadsändamål föreslås. Därmed erhålles en samstämmighet i användningen av fastigheterna.

Gällande plan anger idag användning för småindustri- och bostadsändamål i två våningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 800 m söder om Haparandas stadskärna, intill järnvägen på dess norra sida. Det utgörs av fastigheterna Fabriken 6 och Fabriken 7.

Området avgränsas av Järnvägsgatan i norr, Storgatan i öster, järnvägen i söder samt av fastigheten Fabriken 11 i väster.

Areal

Den totala arealen för planområdet är ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

-) Översiktsplanens fördjupning för Haparanda centralort från 1975 har omarbetats och varit utställd. Den förväntas kunna antas i november 1990.

Översiktsplanen visar markanvändningen i centralorten fram till år 2005. Aktuellt planområde har i översiktsplanen avsatts för blandad bebyggelse med småhus och småindustrier.

I förslaget till bevarandeplan för Haparanda centralort, upprättad i september 1989, anses industribyggnaden på fastigheten Fabriken 7 ha ett sådant kulturhistoriskt egenvärde att den bör bevaras.

Detaljplaner

Följande stadsplan berör planområdet:

- Stadsplan för Haparanda stad del VII, fastställd 1962-04-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

) Natur, geoteknik

Marken inom området är plan och utgörs av gammal ängsmark.

-) Mångåriga björkar flankerar området längs fastighetsgränsen i väster. Slyrtad buskvegetation förekommer på ett par ställen.

En geoteknisk utredning har utförts av NAB, avdelningen för mark och vatten, under juni månad 1990.

Under ytskiktet av gräs eller grusytor finns direkt fast och naturligt lagrad morän eller tunna moränfyllningar ovanpå den naturliga.

Inget berg har påträffats vid sonderingen som utfördes till ett djup av ca 3,0 meter.

Moränen kan klassificeras som en sandig siltmorän i tjälfarlighetsgrupp II, dock ställvis nära gränsen för grupp III material.

Grundvattenytan låg knappt 2,0 meter under markytan vid en observation gjord 90-06-15.

Jorden har bärighet och grundläggningen kan på ett valfritt sätt utföras i eller på den naturligt lagrade jorden (morän). Tillåtna påkänningar kan beräknas efter jordarten fast lagrad grov och mellansand enligt Statens byggnorm 80 kap 23.

Tjällyftningar på snöfria ytor kan förväntas bli relativt stora.

Bebyggelseområden

I området finns idag ett tvåvånings bostadshus med komplementbyggnad, en industribyggnad i två plan samt två äldre träbyggnader av småindustrikaraktär.

På fastigheten Fabriken 7 planeras tre mindre tvåvånings flerfamiljshus att uppföras, inrymmande totalt 12 lägenheter. 8 av dessa utgörs av 2 rum och kök (rok) och resterande 4 lägenheter utgörs av 3 rok. Möjlighet till tvätt finns i varje enskild lägenhet. Vind får inte inredas.

Entréer är förlagda mot norr för att få balkonger och uteplatser i söder. För att tillgodose behovet av lägenhetsförråd medges uppförande av förrådsbyggnad i områdets sydvästra hörn.

Den tegelbeklädda befintliga industribyggnaden anses kulturhistoriskt värdefull och avses att bevaras till sin yttre karaktär. Efter restaurering kan byggnaden inrymma bostäder med småindustriverksamhet.

Vind får inredas endast som förråd, och maximalt kan huset rymma ca 3-4 lägenheter.

Parkeringsbehovet för de tre flerfamiljshusen tillgodoses genom uppförandet av 3 p-områden i carport i planområdets västra del. Totalt inrymmer 12 bilplatser.

På fastigheten Fabriken 6 medges uppförande av ett garage inrymmande 1-2 bilplatser samt förråd.

Service

Behovet av kommersiell och offentlig service tillgodoses i Haparanda centrum.

Skyddsrum

Kommunen har i dagsläget inga ekonomiska medel för att bygga skyddsrumspplatser. Behovet av skyddsrumspplatser prövas vid bygglovgivningen eller vid senare utbyggnad av stadsdelen.

Friytor

Lekplats för barn anordnas söder om husen på lämpliga öppna ytor.

För motion, rekreation etc hänvisas till nya idrottsplatsen Gränsvallen i Marielund samt Riekola-området.

Gator, trafik, parkering

Trafiken leds till och från området dels via Järnvägsgatan med infart i områdets nordvästra hörn, dels via Storgatan med infart till öppna parkeringsplatser norr om industribyggnaden.

Parkeringsbehovet för bostäder har beräknats efter den lokala parkeringsnormen med 1 bilplats/lägenhet, vilket ger ett behov av 12 bilplatser för tvåvånings bostadshusen. Detta tillgodoses genom de tre p-områdena i carport som vardera inrymmer 4 bilplatser.

Eftersom typen av småindustri i fabriksbyggnaden idag ej är känd kan parkeringsbehovet för denna ej bestämmas. Parkeringsbehovet skall dock tillgodoses inom kvartersmark, och ett område för parkering finns därför reserverat i planen längs med fastighetsgränsen till Fabriken 6. Även parkeringsplatser för bostäderna tillhörande fabriksbyggnaden inrymmer här, ca 3-4 p-pl.

Kollektivtrafik

Resande med kollektivtrafik hänvisas till hållplatser längs Stationsgatan, ca 500 m från planområdet.

Störningar

Buller

Ett flertal av fastighetsägarna i kvarteret Fabriken bedriver åkeriverksamhet i enlighet med gällande plan som medger bostäder med småindustriverksamhet. Verksamhet av denna karaktär kan upplevas störande för närboende som inte själva bedriver dylik näring.

Närliggande kvarteren norr om Järnvägsgatan utgörs av friliggande bostadshus med komplementbyggnader. Det är för alla som bosätter sig i denna del av Harparanda stad uppenbart att området tillgodoser behovet av kombinationen bostäder - småindustriverksamhet.

Vid disponeringen av fastigheten Fabriken 7 har hänsyn tagits vad gäller närheten till Fabriken 11 och dess åkeriverksamhet väster om planområdet.

Infarten till parkeringsområdena har förlagts längs den västra fastighetsgränsen som en avskiljande zon. Carportarnas placering fungerar dessutom som bullerdämpande skärm till de föreslagna bostäderna. Den täta raden av björkar längs fastighetsgränsen ger också en avskärmande effekt med avseende på avgaser och det rent visuella.

Med tanke på flerbostadshusens närhet till spårområdet har vibrations- och ljudnivåmätningar utförts för att ta reda på om störningar föreligger.

Eftersom det för närvarande inte finns några antagna immissionsriktvärden för tågtrafikbuller har en jämförelse med riktlinjerna för vägtrafikbuller gjorts. Högsta tillåtna störningen därav är 55 dBA utomhus resp 30 dBA inomhus vid nyplanering.

De praktiska mätningarna föregicks av en beräkning av ljudnivån, dvs den förväntade ljudnivån baserad på kända förutsättningar.

Den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 33 dBA inomhus resp 63 dBA utomhus, se bilaga 1. Den högsta ljudnivån, maximalnivån, uppnås vid passerande godståg och beräknas vara ca 11 dBA för hög.

Ljudnivåmätningen som pågick under en vecka visar på lägre värden än de teoretiskt framräknade. De registrerade utomhusvärdena ger ekvivalenta ljudnivåer på runt 50 dBA, se bilaga 2.

Eftersom järnvägen enbart trafikeras under dagtid anses erhållna ekvivalenta ljudnivåer acceptabla. De högsta ljudnivåerna som förekommer, maximalnivån, kan avhjälpas med förstärkt fönsterisolering. I detaljplanen förutsätts bullerdämpande åtgärder.

Vibrationer

Vibrationsmätningen pågick dygnet runt under en vecka i juni månad, se bilaga 3.

Vibrationerna registrerades med avseende på vertikal svängningshastighet i markplan. Resultatet visar att i en mätlinje 20-25 m från järnvägen förekommer relativt små vibrationer till följd av tågtrafiken.

I en mät punkt vid föreslaget flerfamiljshus närmast Järnvägsgatan har inga vibrationer till följd av tågtrafiken registrerats.

Registrerade vibrationer med maxvärdena upp till 0,4-0,5 mm/s är av sådan nivå att de är förnimbara för människor som vistas i byggnaderna. Dock är nivåerna ej så höga att de normalt upplevs som störande, därtill kommer att järnvägen endast trafikeras dagtid. Noteras bör att vibrationerna sannolikt kommer att vara något kraftigare under den period omgivande mark är tjälad samt att en viss förstärkningseffekt kan förekomma beroende på resonans i bjälklag o dyl i byggnadens övre del.

Teknisk försörjning

Behovet av vatten och avlopp för de nya bostadshusen klaras genom anslutning till kommunens huvudledningsnät.

Beträffande uppvärmning finns möjlighet att ansluta till kommunens fjärrvärmnät.

Elddistributionen sker via närmaste transformatorstation.

Avfallshanteringen sköts av det kommunala renhållningsbolaget.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid slutar 1996-12-31.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på uppdrag av byggnadsnämnden i Haparanda.

I planarbetet har kommunens informella plangrupp medverkat. Denna består av kommunalråd, teknisk chef, stadsarkitekt, byggnadsnämndens ordförande och sekreterare samt NAB.

Haparanda lantmäteridistrikt har upprättat grundkarta och fastighetsförteckning.

Luleå i september 1990
NAB, planavdelningen

Reviderad den 23 oktober 1990

Dan Lundbäck

Dan Lundbäck
stadsarkitekt

Annika Nordkvist

Annika Nordkvist
planingenjör

Revidering

Planen har efter utställningen reviderats m a p förrådsbyggnaden närmast järnvägen. Förråd kan efter ändringen inte uppföras närmare än ca tre meter från den södra fastighetsgränsen, i linje med övriga fastigheters byggnader närmast järnvägen.

Luleå den 23 oktober 1990
NAB, planavdelningen

Dan Lundbäck

Dan Lundbäck
stadsarkitekt

Annika Nordkvist

Annika Nordkvist
planingenjör

Antagen vid kommunfullmäktige i Haparanda kommun
vid sammanträde den 19 november 1990 § 125 betygar

Eric Hietala

Eini Kemi
gm Eini Kemi