

DETALJPLAN FÖR DEL AV HAPARANDA 29:31 SENIORBOENDE

Haparanda kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra ett seniorboende centralt i Haparanda centralort. Området ligger attraktivt längs Strandgatan mot Torne älv. Tre punkthus som byggs i olika etapper med 5 våningar vardera ger 16-21 lägenheter per hus. För femte våningen begränsas ytan till högst 160 m².

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Haparanda centralort och längs Strandgatan mot Torne älv och marken består av gräsbelagda ytor med inslag av några träd och buskar.

Areal

Planområdet består av ca 0,9 hektar mark.

Markägoförhållanden

Marken med fastigheten Haparanda 29:31 ägs av Haparanda kommun.



Figur 1. Översikt över planområdet för seniorboendet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Haparanda kommun antagen av kommunfullmäktige 1990-11-19 och den fördjupande översiktsplanen för På Gränsen-området antagen 2002-12-16 redovisar centrumverksamhet med en blandning av service, handel, kontor och bostäder för planområdet.

Gestaltungsplan upprättad i november 2002 för På Gränsen-området redovisar bostäder i flerbostadshus.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan för området är Stadsplan för Haparanda stad del 1, laga kraft 1953-08-21, och planområdet betecknas med grönområde.

Angränsande detaljplaner är:

- Norra strandområdet och kv Vakten, laga kraft 1966-04-21, som anger allmänt ändamål samt grönområde.
- Vakten 16, gamla Tullhuset, laga kraft 1997-04-24, som anger centrumverksamhet.
- Haparanda centrum, laga kraft 1978-12-27.
- Angränsande plan på finska sidan har vunnit laga kraft 2003-05-02.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2003-12-08, § 308 beslutat att detaljplan skall upprättas för området. Samhällsbyggnadsnämnden har 2003-12-17, § 83 beslutat påbörja arbetet.

Övriga beslut

Vattendom för närliggande område och dess projektering har meddelats av Finsk-Svenska Gränsälvscommissionen, 2002-06-28, M25/01. Domen anger att anläggningar skall utformas så att det klarar vattenståndet NN +4,35 m, dvs RH00 +4,15m.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Den befintliga marken utgörs av naturmark, som innehåller öppna gräsbelagda ytor med inslag av träd och buskar. Utanför planområdet mot Torne älv är marken av samma karaktär, och denna kommer inte att förändras med planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Undergrunden består generellt av ca 2-3 meter med fyllning på naturligt avlagrad jord. Fyllningarna består av både friktionsjord och moränjordar samt av finkorniga sediment. Merparten av fyllningarna utgörs av grusig sand och moränjord. Fyllningarna innehåller också skiftande mängder av skräp och byggnadsavfall. Fyllningarna synes ligga på en ris- och rustbädd av kvarlämnad sly. Den underliggande naturligt avlagrade jorden består sedan av ca 0.5 till 1.0 meter med lösa, något sulfidhaltiga silt och lersediment med lös lagring. Under dessa lösa sediment vilar en mäktigt fast lagrad sandig morän.

Grundvattenytan har uppmätts ligga på djup varierande mellan 2,3 m och 3,6 m under marknivå vilket motsvarar nivåerna + 2,02 respektive + 0,15. Den senare punkten är säkert en korttidsavläsning.

Man får räkna med att på grund av årstidsberoende faktorer kan grundvattenytan ligga högre än dessa ovan angivna nivåer under delar av en årscykel.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan utföras endera med en något förstyvad betongplatta efter hel- eller partiell urgrävning av befintliga fyllningar och förekommande lösa sediment, eller endera med plintar och sulor som nedförs till den fasta moränens (eller fast lagrad annan jord) överyta. Inga byggnadsrester eller annat organiskt material får förekomma i fyllningen under hus. Återfyllning skall ske med packningsbar friktionsjord som packas i lager. Vid den senare metoden kan lokal utbottning av de lösa sedimenten också var möjlig för att inte få så djupa grundläggningsnivåer. Urbottningen ersätts då med packningsbar friktionsjord under alla sulor.

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP Samhällsbyggnad, Luleå.

Byggherren svarar själv för den kompletterande geotekniska undersökning som krävs.

Bebyggelseområden

Inom planområdet byggs seniorboende huvudsakligen för människor över 55 år. Lägenheterna har varierande storlek med total våningsyta om 1550 m² per hus. Punkthus har valts dels för att ge så mycket vattenkontakt som möjligt från området väster om planerad bebyggelse, dels för att skapa attraktiv utsikt från så många lägenheter som möjligt. Punkthusformen ger också ljusa soliga lägenheter, 75 procent av lägenheterna har fönster åt tre olika väderstreck. Punkthusformen/hushöjderna kommer att på ett positivt sätt förstärka och strama upp stadsbilden mot gränsen och älven.

Byggnadshöjden blir fem våningar. Den femte våningen får bebyggas med högst 160 m² och kommer att innehålla samlingslokaler, bastu etc.

Till varje bostadshus uppförs parkeringsplatser för besökande samt carport för de boende. Carportarna har placerats för att ge maximal kontakt från Storgatan mot älven. Möjlighet finns att istället för carport bygga garage.

Utanför planområdet finns kontorsverksamhet samt bostadshus av varierande storlek med våningshöjd av tre till fyra våningar.

Vattenområden

Torne älv passerar utanför planområdets östra gräns.

Gator och trafik

Trafikmatning till planområdet kommer i huvudsak att ske via Storgatan och Strandgatan, som båda har kapacitet för ändamålet. Körväg anläggs från Strandgatan till husens entréer, parkeringsplatser samt garage/carport.

GC-väg från Storgatan till Finland kommer att anläggas norr om planområdet. Gc-väg längs stranden kommer att anläggas på den båge som utförs öster om planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Haparanda kommun. Planhandlingarna har upprättats i samråd med Samhällsbyggnadsnämnden, Haparanda kommun.

MAF Arkitektkontor AB

Luleå

Upprättad 2004-01-26

Reviderad 2004-03-01



Planförfattare:

Claes Göran Olofsson
samhällsplanerare



AnneLie Vesterlund
samhällsplanerare