

Detaljplan för del av
KV HÄLSAN
Fastigheten Hälsan 2

Haparanda kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av byggnader på fastigheten Hälsan 2 i centrala Haparanda. I bottenvåningarna finns idag olika butiker och en ny detaljplan krävs för framtida exploatering. Ovanpå byggnaderna kan bostäder byggas med ett centralt läge till centrum. Parkeringsmöjligheterna inom planområdet är begränsade och ett parkeringsgarage kan uppföras under en av byggnaderna. Enligt detaljplanen krävs 56 parkeringsplatser för fastighetens ändamål. Illustrationerna visar parkeringsplatser för 42 bilar. Överskjutande del, 14 platser, hänvisas till anvisade platser på gatuparkering samt den allmänna parkeringsplatsen på torget i nära anslutning till detaljplaneområdet.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i Haparanda centrum och begränsas i norr av torget, i öster av fastigheten Hälsan 3, i söder av Sundellsgatan och i väster av Torggatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Översiktsplan för Haparanda kommun antagen av kommunfullmäktige 1990-11-19 redovisar centrumverksamhet med bostäder och service för planområdet.

Ett förslag till ny översiktsplan för Haparanda kommun och beräknas vinna laga kraft under 2005. Planförslaget redovisar centrumområde med bostäder, handel, service m m för planområdet.

Detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten vann laga kraft 1991-01-17 för bostäder med handel i bottenvåning.

Gällande detaljplaner inom kvarteret Hälsan:

- stadsplan Haparanda centrum, laga kraft 1978-12-27, anger för kvarteret Hälsan ändamålen bostäder, kontor, handel och allmänna ändamål.
- detaljplan omfattande Hälsan 1 och del av Hälsan 3, laga kraft 1988-04-21, anger bostäder och handel.
- detaljplan för del av Torget, laga kraft 1989-11-09, anger handelsändamål på torgets sydvästra del.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen uppdrar i § 83 2004-06-07 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att göra en detaljplanprövning kring Hälsan 2.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2004-06-09 §67 beslutat

- att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att genomföra en detaljplanprövning kring fastigheten Hälsan 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark

Planförslaget påverkar inte naturmiljön.

Tidigare har en bensinstation funnits på fastigheten och under oktober 1998 genomfördes en miljöteknisk undersökning med provtagning och fältanalys av porgas. 2002 utfördes en sanering av området och en förorening finns kvar inom området. Föroreningen består av alifater och aromater och de uppmätta värdena överskrider riktvärdena. Föroreningen ligger intill och under det norra huset på fastigheten. Kostnaderna för fortsatt sanering bedömdes vid saneringen inte kunna motiveras med de risker som föroreningen medför. Föroreningen ligger på 2-3 meters djup och i dagsläget fanns ingen risk för direkt kontakt med människor. Risken för spridning till grundvattnet eller att lukt skall kunna uppstå i byggnaden eller i närområdet bedömdes som liten. Efter samråd med Miljö- och hälsoskyddsavdelningen i Haparanda kommun beslutades att föroreningen skulle lämnas kvar. Vid planändring bör restföroreningen beaktas. (hämtat från ”Rapport avseende marksanering av nedlagd bensinstation, Hälsan 2, Haparanda. SPIMFAB/SYCON Teknikkonsult AB Boden, 2002-06-03”)

Diskussion om fortsatt sanering ska upptas vid planens genomförande och regleras vid bygglovansökan. Fastighetsägare/verksamhetsutövaren utreder ansvarsfrågan.

Vid den miljötekniska markundersökningen inför marksaneringen påträffades i flera borrhål stopp av berg/block. Två av dessa borrhål finns belägna under den norra byggrätten på fastigheten som även tillåter källargarage. För att ett källargarage skall kunna anläggas kan sprängning av berg/block bli aktuellt.

Bebyggelseområde

Fastigheten är bebyggd med byggnader för handelsändamål i bottenvåning samt bostadsändamål i övre våningar.

Ny byggnad kan uppföras mot torget innehållande handel i bottenvåning samt två våningar bostäder. Vinden kan också inredas till bostäder eller till lägenhetsförråd. I källaren anläggs ett parkeringsgarage med infart från Torget och inrymmer ett 30-tal platser. Ytan för bostäder i de två våningsplanen är ca 1200 m² och antalet lägenheter beräknas till ca 16.

Hänsynsbestämmelser reglerar byggrätten på den norra delen av planområdet för att torgets karaktär skall bibehållas och förstärkas. Byggnadsbeståndet runt torget består av varierande byggnadstyper och -stilar. Hänsyn skall tas till de mot torget angränsande byggnaderna såväl färg- och fasadmaterialmässigt. Bottenvåning skall markeras i avvikande material eller kulör samt ha större andel glasad yta än övriga våningar. Byggnaden skall utföras med sadeltak, takvinkel max 27 grader. Eventuell port ner till källargarage får utföras endast som enkelport ett körfält brett och maxhöjd 2.5 meter.

Den södra delen av fastigheten får utökade utbyggnadsmöjligheter mot fastigheten Hälsan 3 i en våning. Ytan för boendeändamål i den befintliga byggnaden är ungefär 250 m² i byggnaden fördelat på ca 4 lägenheter.

Ytan för handelsändamål blir ca 1300 m² för de båda byggnadernas bottenvåningar. För boendeändamål beräknas totalt ca 20 lägenheter inom fastigheten, fördelat på en blandning mellan ettor, tvåor och treor.

Reglering för högsta byggnadshöjd, våningsantal och regleringen att endast sadeltak får byggas motiveras av att de delvis nya byggnaderna skall kunna ses som en helhet och ansluta till befintlig bebyggelse i närheten av planområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Trafik

Utfartsförbud finns i planen längs Sundellsgatan, Torggatan och mot torget med undantag för ett insläpp på gården från Torggatan. Godsmottagning kan ske inne på gården eller vid en port mot Sundellsgatan.

Parkering

Parkeringsbehov för handelsändamål är 36 bilplatser per 1000 m² vilket ger behovet på 47 platser. För bostadsändamål beräknas parkeringsbehovet med en bilplats per lägenhet. Behovet för boende blir således 20 bilplatser. Det totala parkeringsplatsbehovet blir 56 bilplatser.

Parkeringsgarage för 29 parkeringsplatser uppförs i källarvåning i den norra byggnaden på fastigheten. På gården inryms ca 13 platser för parkering. Överskjutande del parkering, 14 stycken, hänvisas till gatan utanför samt torgets parkeringsplatser för allmän parkering.

Administrativa föreskrifter

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Haparanda kommun. Planhandlingarna har upprättats tillsammans med exploatören Jala färg, Haparandas Stadsarkitekt, Kenneth Söderlund, samt personal vid Samhällsbyggnadskontoret, Planeringschef Göran Wigren och 1:e Byggnadsinspektör Eskil Kitti, Haparanda kommun.

MAF Arkitektkontor AB
Luleå
Upprättad november 2004



Planförfattare: Claes Göran Olofsson
samhällsplanerare

Reviderad februari 2005



AnneLie Vesterlund
samhällsplanerare