

Detaljplan för

SKÖNVIK, VUONO 1:1

Bostadsområde

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

1 HANDLINGAR

I planen ingår följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser 1:2000

Illustrationsplan 1:2000

Genomförandebeskrivning

Gestaltningssprogram

Samrådsredogörelse

MKB

Fastighetsförteckning

Grundkarta

2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra byggandet av ca 265 enfamiljshus inom del av fastigheten Skönvik och planen genomförs med normalt planförfarande. Förslaget överensstämmer med de huvuddrag som redovisas i gällande översiktsplan från 1990, fördjupning Centralorten samt med huvuddragen i motsvarande Översiktsplan 2005 Haparanda stad som varit utställd och nu beräknas bli antagen juni 2006.

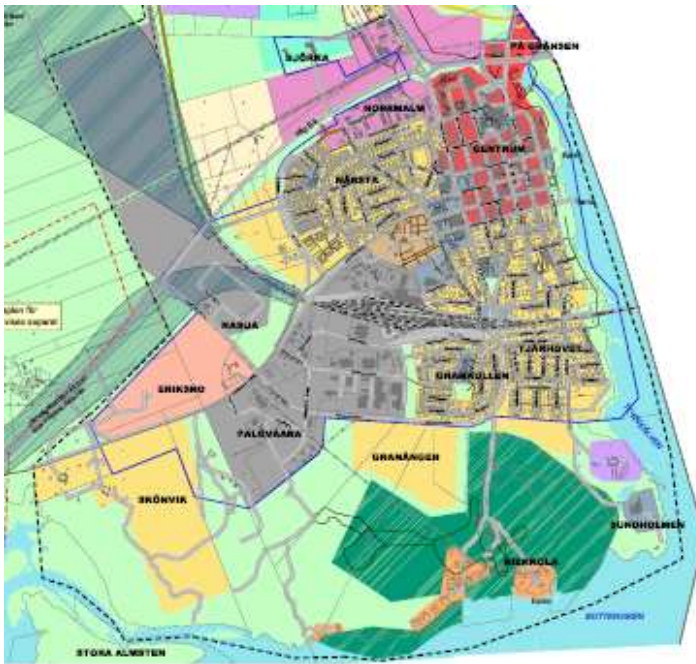
3 AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Lokaliseringen av bebyggelsen har tidigare behandlats i översiktsplanen och bedöms innebära en god hushållning av marken. Inga miljökvalitetsnormer beräknas överskridas.

4 PLANDATA

4.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger ca 2 km väster om Haparanda centrum och söder om Köpmansgatan. Den östra plangränsen gränsar mot obebyggd fastighet som tidigare nyttjades för grustäckt men nu är föremål för återställande. I söder avgränsas planområdet av Bottenviken och Torneälvs nedre flöde. Fastighet som berörs är Vuono 1:1 samt del av Vuono 2:1 samt del av Vuono 6:2.



4.2 Areal

Planområdets totala areal är cirka 55 hektar.

4.3 Markägoförhållanden

Vuono 1:1 ägs av RYM Markututveckling AB och företaget har förvärvat den del av Vuono 2:1 samt Vuono 6:2 som innefattas av planförslaget. Avstyckning kommer att göras.

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

5.1 Bakgrund

För att utreda förutsättningarna för kommande detaljplan anlidade RYM markutveckling under hösten 2005 ETV arkitekter ab. Framtagna utredningsskisser har utgjort underlag för Planprogram liksom Samrådshandlingar vilka under mars 2006 varit båda föremål för samråd.

5.2 Översiktliga planer

Förslaget överensstämmer med de huvuddrag som redovisas i gällande översiktsplan från 1990, fördjupning Centralorten samt med huvuddragen i motsvarande Översiktsplan 2005 Haparanda stad som beräknas antas juni 2006. I planen reserveras merparten av mark tillhörig Skönvik (Vuono 1:1) för bostadsändamål.

5.3 Detaljplaner

Inga detaljplaner berör den nu aktuella planområdet.

5.4 Program för planområdet liksom Samrådshandling

Program har upprättats (daterat 2005-11-11) med tillhörande samrådsredogörelse daterad 2005-12-21.

Samrådshandling har upprättats (samråd 2006-03-07 till 2006-04-04) med tillhörande samrådsredogörelse daterad 2006-04-19.

De synpunkter som framkom från dessa samråd har inarbetats i planförslaget

5.5 Miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen i Norrbottens län och Haparanda kommun har gjort bedömningen att detaljplanens genomförande kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Med anledning av detta upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planen. MKB:n pekar dock på några punkter som påverkas mer än andra eller där problem kan uppstå.

Radon

En större del av planområdet ligger inom eventuellt högriskområde för radon. Radonrisken har därför utretts genom mätningar under maj 2006, varvid konstaterats att området består av lågradonmark och normalradonmark. Alla bostäder på området skall därför konstrueras med radonskyddat utförande enligt utredning: Ramboll 2006-05-17, uppdragsnummer 61880618376, "PM Geoteknik, Skönvik, Haparanda."

Landskapsbild

En utbyggnad av planområdet kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Planområdet har med anpassning till topografi och sparad vegetation dock utformats med hänsyn till landskapets förutsättningar

Hushållning med naturresurser

Produktiv skogsmark om ca 55 ha tas i anspråk vid en full utbyggnad av området. En exploatering av området innebär att material kommer att tas från täkter för utbyggnad av vägnät, grundläggning av byggnader mm, ett ökat uttag med vatten från den kommunala vattentäkten samt energiförsörjning av ytterligare ca 265 fastigheter i Haparanda kommun. Detta bedöms inte få någon betydande konsekvens för miljön. En exploatering kommer att innebära en hantering av massor med mellanlagring och uppläggning av avfall. Massbalans, återanvändning samt annat materialval än naturgrus bör eftersträvas. Risk finns att massorna innehåller sulfidjord. Sulfidhaltiga massor ska hanteras/behandlas separat som motsvarande miljöfarligt avfall.

Vid fastbränsleanordning för basuppvärmning gäller att pannor skall vara miljögodkända och eldas mot ackumulatortank. Fastbränsleanordning för sekundär uppvärmning tex braskamin, kakelugn och insatskaminer och dylikt skall vara miljögodkända.

Miljömål

Riksdagen har antagit 15 nationella miljö kvalitetsmål. De mål som bedöms motverkas av en exploatering av Skönvik är Frisk luft, Levande skogar och Begränsad klimatpåverkan.

Störningar och miljöpåverkan under byggtiden

Genom tillfälliga åtgärder påverkas bl a mark och vegetation. Temporära upplag av massor, etableringsplatser för fordon och maskiner samt byggtransporter medför störningar för trafikanter, miljö, det rörliga friluftslivet samt fåglar och annat djurliv varför skademinskande åtgärder måste vidtas.

5.6 Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2005-10-25, §98 att:

- Inleda detaljplanprövning av Skönvik bostadsområde
- Exploatören bekostar detaljplanarbetet inklusive annonsering, kungörelse etc
- Planarbete har inletts med upprättande av detaljplaneprogram samt även samråd kring MKB och detaljplan.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1 Natur

Mark och vegetation

Den höglänta moränmarken är till övervägande del bevuxen med tall där merparten utgörs av gallrad och föryngrad tallskog. Närmast stranden finns högstammig barrskog med inslag av lövträd. Från den flacka åsen som sträcker sig i ost-västlig riktning har man vidsträckt utsikt mot Haparanda skärgård och Bottenviken.

Den norra delen av området, närmast Köpmansgatan har en flackare topografi och är bevuxen med övervägande äldre granskog.

Med den föreslagna bebyggelsen kan befintlig naturmark lämnas orörd inom de västra och södra delarna av området.

Mellan bostadskvarteren finns "kilar" av naturmark vilket bidrar till att behålla väsentliga delar av de naturkvaliteter som finns idag.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms som goda. Som underlag till bedömningen ligger den jordartskarta som återfinns i översiktsplanen dessutom pågår för närvarande (april, maj 2006) en kompletterande grundundersökning inom planområdet. Till större delen består marken av morän med inslag av sand och finsediment

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd till ett avstånd av 100 meter från strandlinjen. Vid utformningen av planförslaget har hänsyn tagits till detta varför exploateringen till ingen del berör mark närmare strand än 100 meter

Landskapsbildsskydd

Planområdet omfattas ej av landskapsbildsskydd..

6.2 Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram för gestaltning kommer att tas fram. Syftet med programmet är att vara vägledande vid utformning av bebyggelsen och mer i detalj formulera grundläggande kvaliteter och principer beträffande exempelvis karaktär och material. Programmet ska inspirera till en gemensam hög ambitionsnivå samt vara vägledande vid projektering, bygglovsprövning och genomförande av området.

6.3 Bebyggelseområden

Befintlig och planerad bebyggelse

Inom området planeras ca 265 friliggande villor att uppföras. Största tillåtna bruttoarea föreslås till 220 kvm för huvudbyggnad/fastighet. Därutöver garage och förråd till 50 kvm/fastighet. Huvudbyggnadens läge och orientering redovisas i planillustration samt i gestaltungsprogram.

Huvudbyggnad föreslås få uppföras i högst två våningar samt med en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Garage och förråd begränsas i höjd till 3,0 meter (avser höjd vid takfot).

Området kommer att byggas ut i 5 etapper omfattande ca 35 –85 bostäder per etapp. Etapp ett omfattar lokalgata 1,3, 5, 7 och 9. Etapp två omfattar lokalgata 2, 4 och 6. Etapp tre omfattar lokalgata 8 och 11. Etapp 4 omfattar lokalgata 13, 15, 17 och 16. Etapp 5 omfattar lokalgata 10, 12 och 14.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom området planeras ingen mark upplåtas till verksamhet med arbetsplatser.

För hantering av returmaterial (vilket omfattas av producentansvar) har tomt redovisats i områdets norra del invid entrégatans anslutning till Köpmansgatan. Området är i planen markerat med E.

Offentlig service

Ingen offentlig service föreslås att förläggas inom området. Avsikten är att i första hand nyttja den offentliga service som idag finns centralt i Haparanda.

Kommersiell service

Tillgång till kommersiell service finns i första hand i Haparanda centrum. Enklare, ej störande verksamhet kan tillåtas inom bostadskvarteren

Tillgänglighet

Vid genomförandet kommer stor vikt att läggas vid frågor rörande tillgänglighet utifrån (respektive inom) planområdet. I planen angivna plushöjder ger förutsättningar för att lösa dessa frågor.

Kulturmiljö, fornlämningar

Utöver vad som tidigare angivits rörande Skönviks gård finns inga andra kulturmiljöer eller fornlämningar som berör planens utformning.

6.4 Skyddsrum

Skyddsrum kommer ej anläggas.

6.5 Friytor

Lek och rekreation

I anslutning till de gångstråk som förbinder kvartersgatornas torg förslås yta för rekreation. Därutöver erbjuder närliggande orörd naturmark (vilken nås från respektive tomt och lokalgata) möjlighet till utevistelse. I planområdets norra del redovisas utrymme för bollplan.

Naturmiljö

Bostadsområdet är på samtliga sidor omgivet av orörd naturmark tillgänglig för friluftsliv. Delar av marken öster om planområdet har tidigare nyttjats för grustäckt. Området håller nu på att återställas.

6.6 Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik, skoter

Försörjning av området sker norrifrån via Köpmansgatan varifrån det är ca 2 km till Haparanda centrum. Från Köpmansgatan matas området via en entrégata ca 1100 meter lång som går i nord-sydlig riktning. Fullt utbyggt beräknas området alstra ca 2000 fordonsrörelser / dygn, vilket utgör trafikflödet vid entrégatans anslutning till Köpmansgatan. Den i planen föreslagna trafiklösningen, inklusive anslutningen till Köpmansgatan, är dimensionerad för denna tillkommande trafikbelastning.

Tre platsbildningar finns längs gatan. Dessa bidrar till att visuellt dela upp gaturummet men har också en fartreducerande verkan. Platsbildningarna har utformats som långsträckta "rondeller" med enkelriktad trafik på var sida om mittrefugen. Entrégatan dimensioneras för 50 km/tim,

Lokalgatorna betjänar mellan 6 och 27 villor dimensioneras för en hastighet på 30 km/tim.

Även lokalgatorna utformas med små torgbildningar vilka begränsar gaturummet längd och ger variation i rumsbildningen. Samtidigt medverkar torgen till att reducera hastigheten.

Parkering sker på den egna tomten samt som kantstensparkerings på lokalgatan.

Längs entrégatan finns separat gång och cykelväg (inklusive moped) vilken är avskild från körbanan med 4 meter bred gräsyta planterad med alléträd. Denna g/c-väg ansluter vid Köpmansgatan till befintlig gång och cykelväg som leder in till centrum.

Utöver entrégatans gång och cykelväg finns ytterligare två parallella gångvägssystem som knyter samman bostadskvarteren. På så sätt skapas tre parallella stråk i nord-sydlig riktning inom området. De mindre av dessa gångvägar är tänkt att enbart grusas medan den längs entrégatan är asfalterad.

För gående, skidåkande respektive snöskoter finns möjlig från den egna tomten och längs det grönstråk som skiljer kvarteren åt. På detta sätt kan man utan att korsa allmän väg ta sig till naturmark och även ner till stranden i söder och sydväst. Längs plangränsen i öster respektive väster har mark reserverats för dessa nord/syd gående stråk.

Kollektivtrafik

Entrégatan dimensioneras för busstrafik och torgen är utformade så att busshållplats kan inrymmas på dessa.

6.7 Störningar

Området är inte utsatt för buller, så kallat oönskat ljud. På ett avstånd på mer än 22 m från vägmitt på Köpmansgatan ligger bullernivån under 55 dB(A). Verksamheten vid grustaget öster om planområdet alstrar i dagsläget buller. Verksamheten håller dock på att avvecklas och kommer från och med sommaren 2006 inte att utgöra källa till buller.

6.8 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området har två anslutningspunkter för avlopp medan all anslutning av Vatten sker från Köpmansgatan. I nordvästra respektive sydvästra delen av området planeras två stycken pumpstationer. Tomtmark för dessa anläggningar har reserverats i planen och är i planen markerad med beteckningen E.

Anslutningspunkten för Avlopp vid Köpmansgatan har viss kapacitet varför endast ett begränsat antal fastigheter ansluts med självfall till denna anslutningspunkt. Övriga delar av området ansluts via pumpning till ny anslutningspunkt i östra delen av området

Värme

Området kommer att kunna anslutas till fjärrvärme. Ny ledningsdragning kommer att dras fram till planområdet vilket planeras ske längs Köpmansgatan där också anslutningspunkten för området blir. Ledningsdragning inom planområdet sker i gatumark

El och tele

Matning till området av el kommer att ske från två håll. En anslutning sker i vid Entrégatans norra del vid Köpmansgatan medan den andra anslutningspunkten ligger i sydöstra delen av planområdet. Tre transformatorstationer planeras vilka alla ligger längs entrégatan. I planen har mark reserverats för dessa och är markerad med beteckningen E.

Tele. Matning sker norrifrån via Köpmansgatan och Entrégatan. Ledningsdragning sker i gatumark.

Avfall

Sopstation för återvinningsbart material planeras vid entrégatans anslutning till Köpmansgatan. Mark reserveras för detta i planen, markerat med beteckningen E. Sopstationen skall omges med plank för att undanröja störning för närliggande bostadskvarter.

Hantering av hushållssopor i övrigt sker i enlighet med kommunens riktlinjer. Respektive fastighet härbärgerar sopkärl och hämtning sker vid fastighetsgränsen.

Snöhantering

Vid planens utformning har särskild hänsyn tagits till snöröjning. På entrégatan finns frizon på 3 meter respektive 4 meter på var sida om körbanan.

Lokalgatorna har sidremsa på 3 meter på var sida. Vändplanerna har fri sida mot naturmark för upplag av snö vilket också gäller lokalgatornas torgbildningar. Tvärgränder, bredd 6 meter, ger även möjlighet att förflytta snö ut i naturmark

- 6.9 Administrativa frågor
Huvudmannaskap. För exploateringen svarar markägaren RYM
Markutveckling AB

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

7.1 Medverkande

Planen har utgå från bebyggelseförslag upprättat av ETV arkitekter ab genom Arkitekt Pelle Lotén vilken också upprättat de formella planhandlingarna i samverkan med Jörgen Bengtsson, Ramböll Stockholm . MKB har upprättats av Anna Nordmark, WSP Luleå. Under arbetet har samråd har fortlöpande skett med Planchef Göran Wigren och Teknisk chef Jan Kangas Haparanda kommun. Fastighetsägaren har i planarbetet representerats av Mattias Styrman RYM markutveckling AB

Göran Wigren
Planchef