

DETALJPLAN FÖR ÄLVAN 8 OCH DUVAN 5 M. FL.

Bostäder

Haparanda kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration. Plankartan 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 ge möjlighet till bostäder i de centrala delarna av Haparanda stad inom fastigheterna Älvan 8 och Duvan 5.

PLANDATA



Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala delarna av Haparanda stad.

Areal

Planområdet består av ca 1 hektar mark.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan är antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19 § 42. Planområdet betecknas som centrumområde (bostäder, handel, service m. m.).

Riksintressen, förordnanden

Planområdet berörs av flera riksintresseområden samt förordnanden:

- Riksintresse för naturvården (orörd fjällälv, intresseaspekter på hydrologi och ekologi) enligt MB 3:6.
- Riksintresse för det rörliga friluftslivet (naturstudier, båtsport, kanotpaddling och fritidsfiske) enligt MB 3:6.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 § MB.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för planområdet är:

- Detaljplan för fastigheten DUVAN 5 m fl, busshållplats vann laga kraft 2001-09-21 och betecknar för planområdet bilparkering samt busshållplats.
- Del av stadsplan, Haparanda stad från 1954-06-30. Planområdet betecknas för område för biltjänst, en våning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att planen inte har betydande miljöpåverkan. Planområdet ligger på sanerad och slutbesiktad mark och i de centrala delarna av Haparanda där exploateringen inte antas medföra stora miljökonsekvenser.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har 2007-05-22 § 87 beslutat

- att uppdra till kontoret att påbörja detaljplanarbetet avseende Älvan 8 och att Duvan 5 skall ingå i planområdet,
- att planen handläggs med normalt planförfarande, den fördjupade översiktsplanen för Centralorten antagen 2006-06-19 utgör program, och
- att planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan och att ingen separat Miljökonsekvensbeskrivning därför behöver göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, geoteknik

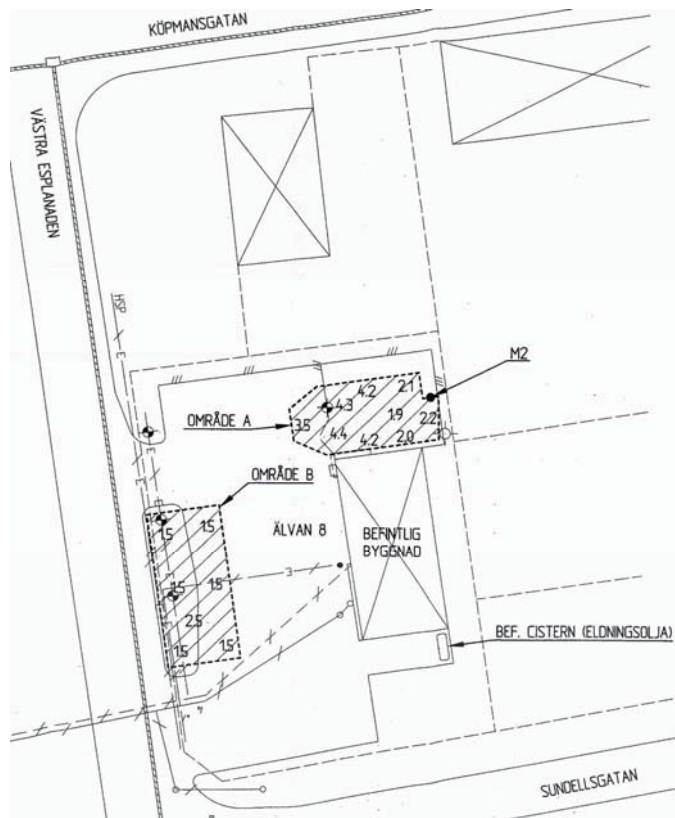
På Älvan 8 har tidigare funnits en bensinstation, STATOIL, under åren 1963-1991 och sanering efter denna har utförts under 2000 av SYCON på uppdrag av SPIMFAB. Enligt utredningen som skedde vid saneringen bedömdes fastigheten Älvan 8 tillhöra kategorin mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd (MKM GV). Koncentrationen av vissa analyserade ämnen överstiger angivna riktvärden för känslig markanvändning (KM), vilket måste beaktas innan byggnationerna påbörjas.

Benämningen mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd, MKM GV, rekommenderar att marken kan användas för kontor, industrier eller vägar. De exponerade människorna på sådan mark antas vara personer som tillbringar sin yrkesverksamma tid samt barn eller äldre som vistas på området tillfälligt. Mark som betecknas känslig mark, KM, kan användas till valfri verksamhet, t ex bostäder, daghem, odling, djurhållning m m.

Laboratorieanalys har genomförts år 2000 på ett prov i östra delen (område A) av Älvan 8 som visar att rekommenderade riktvärden (gällande för alifater >C16-C35 och PAH Cancerogena) för KM överskreds något, men ej för MKM GV.

I den västra delen (område B) av Älvan 8 togs ett jordprov i ytan då kraftig lukt uppstått vid saneringen. Provet lämnades till analys som visade att vissa av riktvärdena (gällande alifater >C16-35, aromater >C10-C35, PAH Cancerogena samt bly) överskreds gällande KM men inte för MKM GV.

Saneringen utfördes för MKM GV och detaljplanen föreslår verksamhet som betecknas KM vilket leder till att vidare undersökning och provtagning måste ske innan bostadsbyggnation på Älvan 8 kan påbörjas.



I den västra delen av Älvan 8 kvarlämnades bottenplattorna som de borttagna cisternerna vilade på. Bottenplattorna måste avlägsnas i sin helhet innan byggnationer kan påbörjas.

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 8§ 4 st. kan planen medge att bygglov inte får lämnas innan åtgärder av en markförorening har avhjälpes. Detaljplanen har försetts med sådan beteckning för Älvan 8 som innebär att sanering till KM skall utföras innan bygglov kan lämnas.

Alla cisterner samt alla byggnader som funnits på Älvan 8 är borttagna.

Omhändertagandet av förorenade massor vid marksaneringen skall ske enligt gällande miljöregler och omhändertas av godkänd anläggning.

Markområdet för Duvan 5 har inte varit utsatt för någon känd förorening. Duvan 5 har planterats med träd samt gräs på de områden som inte används för busshållplats och parkering.

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i centrala delarna av Haparanda stad och ansluter till äldre bostadsbebyggelse. På östra sidan av Västra esplanaden ligger Tornedalsskolan och Gränsskolan samt inomhusarenan Aspenhallen.

Kvarteren Älvan 8 och Duvan 5 är en naturlig del av de övriga kvartererna in mot de centrala delarna av Haparanda. Här består byggnaderna huvudsakligen av fristående tvåvåningshus och mindre radhus med djupa och soliga innergårdar. Byggnadsskalan är typisk småstadskarakter vilken är anpassad för boende och trivsel. Västra esplanaden upplevs som gräns för denna byggnadsstruktur där det på den södra sidan förändras till större volymer och mera offentliga byggnader. Den tydliga villastrukturen med stora villor i två plan återfinns även söderut utmed Västra esplanaden. Den nya detaljplanen för kvarteren skapar förutsättning för en fortsättning på denna stadsbild med en skala anpassad till de intilliggande bostadskvarteren. Man erhåller ett centrumboende med goda kvalitéer där byggnaderna kan anpassas till väderstreck och gata. Samtidigt skapas det skyddade och ljusa friytor inne på gården.

Duvan 5 har använts för busshållplats samt parkeringsplats. Busshållplatsen har använts för skolans elever men i framtiden kommer endast den busshållplats som finns på västra sidan av Västra esplanaden att användas. Denna är mer trafiksäker och eleverna behöver inte korsa gatan för att komma till skolentrén.

Älvan 8 har använts för bensinstation men har sanerats efter verksamhetens upphörande. Se mer under avsnittet Natur/geoteknik.

Privata befintliga byggnader mot den östra plangränsen som står på tomtgräns avses inte rivas utan får vara kvar.



Figur 1. Bild över bebyggelse längs Västra esplanaden, söder om planområdet. (Bild MAF Arkitektkontor AB)



Figur 2. Nuvarande busshållplats på Duvan 5. (Bild MAF Arkitektkontor AB)

Trafik och parkering

De två gatorna inom planområdet, Fabriksgatan och Sundellsgatan, bibehålls men smalnas av för att ge plats till nytillkommande bebyggelse. Gatorna är viktiga att bibehålla för rutnätsmönstret i Haparanda stad men kan utformas som mindre gator med ringa trafik.

Parkeringsberäkning har utförts vilket visar att maximal våningsyta blir ca 3200 m² vilket leder med parkeringsnormen 11 bilplatser per 1000 m² till behov av ca 15+20 parkeringsplatser inom kvarteren. På Älvan 8 finns 15 bilplatser illustrerade och fler kan tillfogas inom området om behovet finns. På Duvan 5 finns 16 carportar samt 4 parkeringsplatser redovisade.

Område som inte är avsett för parkering utan istället för friytor och gröna innergårdar regleras med planbestämmelse.

Gång- och cykelvägar

Längs Västra esplanaden finns gång- och cykeltrottoarer som är viktiga för framkomligheten i staden samt för angöring till skola, badhus och allmänna ändamål i närområdet. Plantering finns längs med gatan vilken skall behållas samt förtätas som skydd för de boende. Planteringarna avses vara buskar/mindre träd.

Buller

Viss bullerstörning från Västra esplanaden kan förekomma och för god bullernivå skall efterlevas måste fasaden mot lokalgatan dämpa bullernivåerna för inomhusmiljön. Vid medvetet val av fasadmateriell och fönstertyper kan god bullerdämpning skapas. En god bullerdämpning kan erhållas genom den införda bestämmelsen om att fasad skall dämpa 38 dB(A).

Teknisk försörjning

Transformatorstation finns inom planområdets södra del.

Planområdet kan anslutas till kommunalt fjärrvärme-, vatten- och avloppsnät. Avfallshantering sköts via den kommunala renhållningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Haparanda kommun. Planhandlingarna har upprättats tillsammans med Haparandas Stadsarkitekt, Kenneth Söderlund, samt personal vid Samhällsbyggnadskontoret Haparanda kommun samt Planeringschef Göran Wigren, Haparanda stad.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad oktober 2007, reviderad februari 2008

Planförfattare:



AnneLie Vesterlund
Samhällsplanerare



Kenneth Söderlund
Arkitekt