

DETALJPLAN FÖR BOSTADSOMRÅDE NÄRSTA VÄSTRA

Haparanda kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



Planområdets lokalisering

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3	<i>Landskapsbildsskydd</i>	<i>10</i>
Planens syfte och huvuddrag	3	<i>Strandskydd, generellt och utökat</i>	<i>10</i>
Resultatet av det tidiga samrådet med LS och Behovsbedömning av Miljökonsekvensbeskrivning	3	Förutsättningar, Förändringar och Konsekvenser	10
Avvägning enligt hushållningsreglerna i miljöbalken	4	<i>Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten.....</i>	<i>10</i>
Plandata	4	<i>Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäkter</i>	<i>12</i>
<i>Lägesbestämning</i>	<i>4</i>	<i>Trafik</i>	<i>12</i>
<i>Areal</i>	<i>4</i>	<i>Parkering</i>	<i>12</i>
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>4</i>	<i>Gång- och cykeltrafik.....</i>	<i>12</i>
Tidigare ställningstaganden	6	<i>Kollektivtrafik</i>	<i>13</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>6</i>	<i>Teknisk försörjning</i>	<i>13</i>
<i>Gällande översiktsplan, antagen 2006-06-19, fördjupning centralorten redovisar området för boende och lokal boendeservice och stödjer således planen.</i>	<i>6</i>	<i>Vatten och avlopp</i>	<i>13</i>
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>6</i>	<i>El, tele och datakommunikation</i>	<i>13</i>
<i>Detaljplaner, gällande och närliggande</i>	<i>6</i>	<i>Värme, energi</i>	<i>13</i>
<i>Planprogram.....</i>	<i>6</i>	<i>Avfall</i>	<i>13</i>
<i>Behovsbedömning</i>	<i>6</i>	<i>Snö.....</i>	<i>13</i>
<i>Vattendom.....</i>	<i>6</i>	<i>Hälsa</i>	<i>14</i>
<i>Kommunala beslut.....</i>	<i>6</i>	<i>Buller</i>	<i>14</i>
Gällande skydd.....	6	<i>Radon</i>	<i>14</i>
<i>Riksidressen.....</i>	<i>6</i>	<i>Friluftsliv och rekreation</i>	<i>14</i>
<i>Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28.....</i>	<i>6</i>	<i>Risker och säkerhet</i>	<i>14</i>
<i>Miljömål och miljökvalitetsnormer.....</i>	<i>9</i>	<i>Farligt gods</i>	<i>14</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>10</i>	<i>Översvämningsfrågor och skredrisker</i>	<i>14</i>
<i>Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar.....</i>	<i>10</i>	<i>Förorenad mark.....</i>	<i>14</i>
		<i>Miljökonsekvenser.....</i>	<i>15</i>
		<i>Administrativa frågor och ekonomiska frågor</i>	<i>15</i>
		<i>Genomförandetid</i>	<i>15</i>
		Medverkande tjänstemän	15

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser.
- Planbeskrivning
- Planillustration
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området ligger i Haparanda stad direkt väster om det befintliga bostadsområdet Närsta som består av villor och radhus. Marken används idag för enstaka bostäder (5 villor) och igenväxande ängsmark. Området angörs direkt från Ripvägen. Detaljplanen omfattar fastigheterna Haparanda 29:31, 2:14, 100:6 med flera.

Planens syfte är att möjliggöra ett bostadsområde innehållande ett 15-tal nya villatomter med tänkt tomstorlek om 1200-2000 m² för bebyggelse i 1-2 våningar som kompletterar det befintliga området Närsta. Området skall även innehålla lokalgator, gång- och cykelvägar, naturmark och friyta. Den södra delen av Haparanda 29:31 har tidigare inrymt skrotverksamhet, marken är sanerad och säkerställs i planen som naturmark. Inom planområdet säkerställs också bullerskyddande åtgärder i form av bullervall/plank.

Planområdet är i närheten av Haparandabanan samt väg E4 vilket föranlett att en bullerberäkning har utförts inför planarbetet.

RESULTATET AV DET TIDIGA SAMRÅDET MED LS OCH BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen har bedömt att planen utförs med normalt förfarande, den fördjupade översiktsplanen för Vuono - Salmis utgör program. Kommunen har bedömt att planen ej medför betydande miljöpåverkan varför en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ej behöver göras. Detaljplanen handläggs och antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Länsstyrelsen har vid det tidiga samrådet svarat att:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande sannolikt ej kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning ej skall behöva upprättas. Det finns även stöd för en bebyggelseutveckling i området i gällande översiktsplan. Länsstyrelsen delar därmed också kommunens uppfattning om att det inte är nödvändigt att upprätta ett planprogram. Länsstyrelsen understryker dock vikten av att bullerfrågan utreds tidigt i planprocessen, vilket kommunen även tagit upp i samrådsunderlaget.

Övrigt - Bäckan/diket med närområde som går igenom inom det redovisade planområdet kan innehålla höga naturvärden. Kommunen bör kartlägga dessa och ta hänsyn till detta i planarbetet. Området kan även vara en resurs i utformningen av planområdet.

Samråd - Samråd har skett med länsstyrelsernas enhet för naturvård och kulturmiljö.

Inför planarbetet har en bullerutredning (ÅF konsult 2009-08-24) utförts och legat till grund för placering av nya byggrätter inom planområdet och planbestämmelser om bullerskyddande åtgärder.

Kommunen bedömer att bäcken som går genom området inte är påverkad av mänsklig aktivitet och ej har sådana naturvärden att den behöver skyddas ytterligare än vad som gjorts genom byggrätters, vägars och GC-vägars lokalisering där bäcken bibehåller sin nuvarande sträckning. Bäcken hyser inte hotade växtarter eller naturtyper.

AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. För planområdet föreslås en utveckling av nuvarande kringliggande markanvändning vilket medför en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet omfattas ej av riskintressen för naturvård och friluftsliv. Exploateringen är en naturlig förtätning och utveckling av den befintliga tätorten Haparanda.

Inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas när planen är genomförd. Planens genomförande anses därför förenligt med MB 3-5 kap.

PLANDATA



Planområdet på ortofoto.

Lägesbestämning

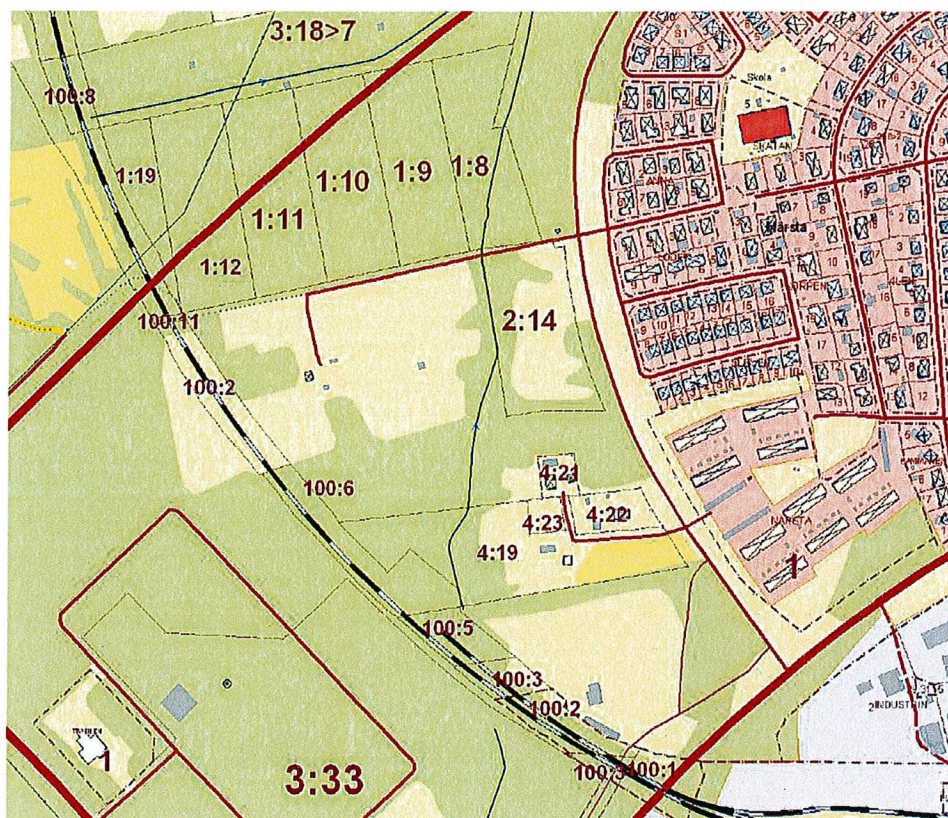
Planområdet är beläget i Haparanda centralort väster om bostadsområdet Närsta.

Areal

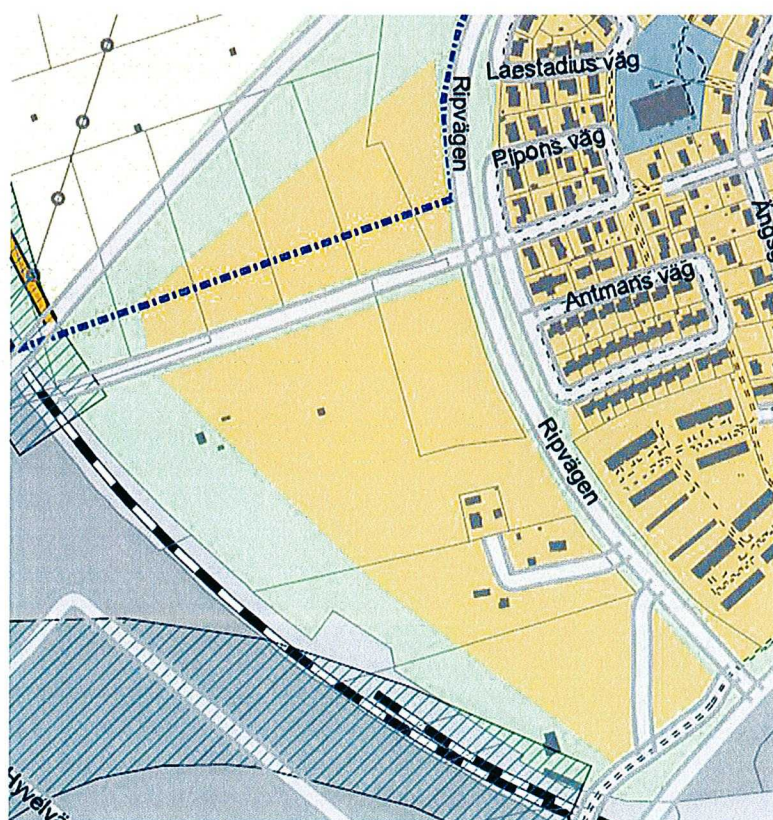
Planområdet omfattar ca 8 hektar.

Markägoförhållanden

Berörda fastigheter inom planområdet är Haparanda 29:31, 2:14, 100:6 med flera. Markägandet inom planområdet är delvis kommunalt och delvis privat med många olika ägare.



Planområdet på Fastighetskarta



Planområdet på gällande översiktsplan

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2006-06-19, fördjupning centralorten redovisar området för boende och lokal boendeservice och stödjer således planen. Den fördjupade översiktsplanen utgör program för detaljplanen.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner, gällande och närliggande

Detaljplaner saknas i området medan flertalet detaljplaner angränsar till området.

Planprogram

Kommunen har bedömt att den fördjupade översiktsplanen utgör program.

Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att detaljplanens genomförande har små konsekvenser för miljön och att någon miljöbedömning med MKB ej behöver uppföras.

Vattendom

Kommunen bedömer att planens genomförande ej behöver vattendom.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2008-06-10 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

GÄLLANDE SKYDD

Riksintressen

Haparanda befintliga tätort med stadsrättigheter från år 1842 påverkas 2009 av följande riksintressen:

- Riksintresse friluftsliv (kustområde och skärgård i Norrbotten), Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.
- Riksintresse för naturvård (kustområde och skärgård i Norrbotten) Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.
- Riksintresse Torne älv, naturvård och kulturvård, Miljöbalken 4:1,6 §§.
- Riksintresse Torne älv, naturvård och friluftsliv, Miljöbalken 3:6.
- Riksintresse Torne älv, vattenkraft får inte utföras Miljöbalken 4:6.
- Riksintresse för kommunikationer Haparandabanan, Miljöbalken 3:8.
- Riksintresse för kommunikationer väg E4, Miljöbalken 3:8.
- Riksintresse för kommunikationer väg 99, Miljöbalken 3:8.

Enligt miljöbalken 4:1:2 är bestämmelserna om riksintressen i Miljöbalken 4:2-6 inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Riksintressen inom Haparanda tätort och kommunens bedömning av konsekvenser för dessa:

- Riksintesse friluftsliv (kustområde och skärgård i Norrbotten), Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.
Riksintresset omfattar hela kusten med väg E4 som "gräns i norr". Planområdet ligger mitt i tätorten och är väl avskilt från kusten av gamla väg E4 (nuvarande Köpmansgatan) och Haparandabanan. Planområdet innehåller inga särskilda värden eller anläggningar för friluftslivet och används i dagläget endast i begränsad omfattning

som GC-stråk/friyta. I samband med kommunens översiktsplanering har kommunen gjort avvägningar av områden som är lämpliga att bebygga och sådan som bör undantas från bebyggelse. Liknande områden med samma naturtyper i närheten av tätorten har pekats ut som naturområden/övrig mark i översiktsplanen medan kommunen funnit detta område lämpligt för bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplanen ej medför negativ påverkan på riksintresset. Den naturmark och de GC-stråk som fastläggs i detaljplanen möjliggör fortsatt användning av området för friluftsliv i samma utsträckning såsom det används idag.

- Riksintresse för naturvård (kustområde och skärgård i Norrbotten) Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§. Riksintresset omfattar hela kusten med väg E4 som ”gräns i norr”. Planområdet ligger mitt i tätorten och är väl avskilt från kusten av den tidigare väg E4 (nuvarande Köpmansgatan) och Haparandabanan. Planområdet innehåller inga särskilda naturvärden som är skyddade eller har föreslagits till skydd, marken/skogen utgörs av bebyggd mark och igenväxande ängsmark. I samband med kommunens översiktsplanering har kommunen gjort avvägningar av områden som är lämpliga att bebygga och sådan som bör undantas från bebyggelse. Liknande områden med samma naturtyper i tätortens närhet har pekats ut som naturområden/övrig mark i översiktsplanen medan kommunen funnit detta område lämpligt för bebyggelse. Kommunen bedömer att detaljplanen ej medför negativ påverkan på riksintresset.
- Riksintresse Torne älv, naturvård och kulturvård, Miljöbalken 4:1,6 §§. Riksintresset omfattar hela Torneälvens huvudflöde. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse Torne älv, naturvård och friluftsliv, Miljöbalken 3:6. Riksintresset omfattar hela Torneälvens huvudflöde. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse Torne älv, vattenkraft får inte utföras Miljöbalken 4:6. Riksintresset omfattar hela Torneälven. Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset.
- Riksintresse för kommunikationer Haparandabanan, Miljöbalken 3:8. Riksintresset omfattar hela Haparandabanan. Järnvägen ligger på fastigheter som ägs av Banverket och som sträcker sig ca: 12 – 20 meter från banmitt. Banområdet/fastigheterna påverkas inte av detaljplanen. Planområdet omfattar förtätning av befintlig bebyggelse i anslutning till Närsta och Ripvägen med tio tomter i planområdets norra del (220 m från Haparandabanan) och fem kompletteringstomter i planområdets södra del (120 m från Haparandabanan).

Buller

Bullerutredning är gjord och bekostad av kommunen för buller från järnväg med fastställd hastighet om 70 km/h på Haparandabanan ca 200 meter väster om godsbangården och i förlängningen av järnvägsbron över Torne älv. Utredningen som kommunen låtit göra av oberoende konsult visar att buller från järnvägen inte är något problem såsom byggrätterna placerats.

Vibrationer

I slutrapport ”Kalix-Haparanda, Kutnära järnväg, Järnvägsutredning inklusive miljökonsekvensbeskrivning” BRNT 2003:16 IV anges efter Banverkets utredningar om vibrationer på sid 106 att ”För nollalternativet bedöms vibrationsstörningar kvarligga på en låg nivå. Rapporten anger också på samma sida att det är järnvägens standard som är avgörande för risken med störande vibrationer. Nuvarande

Haparandabana i anslutning till planområdet är byggd på kraftig banvall som varit i drift sedan den 18 juni 1915 utan för kommunen kända vibrationsstörningar.

Utförd geoteknisk utredning visar att mäktigheten av finkorniga massor är begränsade (0,6 – 3,0 m) ovanpå fast botten varför marken inte är vibrationskänslig.

Kommunen bedömer att Banverket kan fortsätta bedriva trafik på riksintresset Haparandabanan inom sina fastigheter på samma sätt som idag efter detaljplanens genomförande och att riksintresset inte påverkas negativt.

- Riksintresse för kommunikationer väg E4, Miljöbalken 3:8.

Riksintresset omfattar hela väg E4. Vägen ligger inom ett säkerställt vägområde som sträcker sig ca: 57 meter från vägmitt. Vägområdet påverkas ej av detaljplanen. Planområdet omfattar förtätning av befintlig bebyggelse i anslutning till Närsta och Ripvägen med tio kompletteringstomter i planområdets norra del (220 m från vägmitt E4) och fem kompletteringstomter i planområdets södra del (500 m från vägmitt E4). Inga nya anslutningar mot nationellt vägnät behövs utan befintlig infrastruktur kan nyttjas för området förtätning.

Buller

Bullerutredning är gjord och bekostad av kommunen för vägbuller enligt NVDB med fastställd hastighet om 90 km/h på väg E4. Utredningen som kommunen låtit göra av oberoende konsult visar att vägbuller inte är något problem såsom byggrätterna placerats. I Vägverkets förstudie för sträckan "Väg E4 Salmis-Haparanda" BD-28007-E4 har verket i kapitel 4.4.5 Boendemiljö gjort en bullerutredning. Vägverket konstaterar efter utförd utredning att "Längs E4 föreligger det inte bullerproblem för befintlig bebyggelse. Kommunen konstaterar att befintlig bebyggelse i Närsta ligger mycket närmare väg E4 än den planerade nya bebyggelsen.

Vibrationer

I Vägverkets förstudie för sträckan "Väg E4 Salmis-Haparanda" BD-28007-E4 har verket i kapitel 4.4.5 Boendemiljö gjort en vibrationsutredning. Vägverket konstaterar efter utförd utredning att "Vid bebyggelse ligger befintligt vägnät på fast lagrade jordarter. Detta innebär att befintlig bebyggelse inte bör ha några vibrationsstörningar." Kommunen konstaterar att befintlig bebyggelse i Närsta ligger mycket närmare väg E4 än den planerade nya bebyggelsen. Kommunen och övriga kan genom arbetsplanen samt allmän kunskap konstatera att det främst är vägens grundläggning som är avgörande för eventuell vibrationsstörning i närheten av en väg/trafikanläggning och att väg E4 genom Haparanda (invid ca 1979) ligger på fast lagrade jordarter.

Utförd geoteknisk utredning visar att mäktigheten av finkorniga massor är begränsade (0,6 – 3,0 m) ovanpå fast botten varför marken inte är vibrationskänslig.

Kommunen bedömer att Vägverket kan fortsätta bedriva trafik på riksintresset väg E4 på samma sätt som idag efter detaljplanens genomförande och att riksintresset ej påverkas negativt.

- Riksintresse för kommunikationer väg 99, Miljöbalken 3:8.

Riksintresset omfattar hela väg 99. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.

Kommunen bedömer sammantaget att planen inte påverkar Riksintressena negativt och att exploateringen är utveckling av befintlig tätort enligt Miljöbalken 4:1:2.

Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28

Kommunen bedömer att planen inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken då inget Natura 2000 område påverkas av detaljplanens genomförande.

Miljömål och miljökvalitetsnormer

Miljömål och målsättningar finns på olika nivåer, från nationell till lokal nivå. De utgör grunden vid den samlade bedömningen om detaljplanens genomförande med- eller motverkar till målens uppfyllelse.

KOMMUNENS INLEDANDE BEDÖMNING AV DE NATIONELLA MILJÖKVALITETSMÅLEN

De 16 nationella miljökvalitetsmålen		
1	Begränsad klimatpåverkan	Berörs ej.
2	Frisk luft	Planen innebär en förtätning av befintlig tätort vilket gynnar förutsättningarna för kollektivtrafik. Måttligt positiv påverkan på miljömålet.
3	Bara naturlig försurning	Berörs ej.
4	Giftfri miljö	Berörs ej
5	Skyddande ozonskikt	Berörs ej
6	Säker strålmiljö	Berörs ej
7	Ingen övergödning	Berörs ej
8	Levande sjöar och vattendrag	Berörs ej.
9	Grundvatten av god kvalitet	Berörs ej.
10	Hav i balans samt levande skärgård	Berörs ej
11	Myllrande våtmarker	Berörs ej
12	Levande skogar	Berörs ej
13	Ett rikt odlingslandskap	Berörs ej
14	Storslagen fjällmiljö	Berörs ej
15	God bebyggd miljö	Planen innebär en förtätning av befintlig tätort, den planerade bebyggelsen skall följa regler och mål uppsatta för att bibehålla god bebyggd miljö. Buller från Haparandabanan och E4 har beaktats vid exploateringen och bestämmelser har fastlagts i planen.
16	Ett rikt växt- och djurliv	Berörs ej

KOMMUNENS INLEDANDE BEDÖMNING AV MILJÖKVALITETSNORMERNA I UTOMHUSLUFT

Nationella miljökvalitetsnormer		SFS 2001:527
1	Kvävedioxid och Kväveoxider	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets trafik och bostäders uppvärmning är försumbar.
2	Svaveldioxid	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
3	Kolmonoxid	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
4	Bly	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
5	Bensen	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
6	Partiklar PM10	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets trafik och bostäders uppvärmning är försumbar.
7	Arsenik	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets

		exploatering är obetydlig.
8	Kadmium	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
9	Nickel	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
10	Bens(a)pyren	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.
11	Partiklar PM10	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets trafik och bostäders uppvärmning är försumbar.
12	Ozon	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.

Miljö kvalitetsnormer finns för närvarande för halter av olika ämnen i utomhusluft (SFS 2001:527) samt för vattenkvalitet i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554). Denna detaljplan medför inte att några gällande miljö kvalitetsnormer åsidosätts.

Skyddad natur

Inga övriga skyddade områden som naturreservat eller nationalparker förekommer i planområdet.

Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Inom området finns inga kända fornlämningar eller skyddade byggnader.

Landskapsbildsskydd

Inom kommunen finns områden som beslutats för landskapsbildsskydd av Länsstyrelsen enligt NVL 19 § med särskilda beslut och kartor. Inget Landskapsbildsskydd finns inom planområdet.

Strandskydd, generellt och utökat

Strandskyddet berörs ej.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten

Marken består i dagsläget av igenväxande ängar som inte längre brukas. Området förändras därför i de delar som tas i anspråk för bostäder och lokalator, GC-vägar mm.

Geotekniska undersökningar som redovisar vilka grundläggningsmetoder som skall tillämpas skall utföras i de områden där byggnader skall uppföras. Grundläggningsmetoden skall godkännas i samband med bygglov.

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av oberoende konsult (Detaljplaneområde Närsta Västra, Haparanda kommun, *Geoteknisk undersökning*, Tekniskt PM, Umeå 2009-11-26, Uppdragsnummer: 223004, Tyréns AB) och gett följande resultat och generella rekommendationer:

Jordlagerförhållanden

Området utgörs i ytan av ca 0,3 m multhaltiga jordar som underlagras av sedimentskikt bestående av lerig silt, något sandig lerig silt och sandig silt. Sulfidhaltiga jordlager med 1-3 m mäktighet har påträffats i olika delar av området.

Sedimentens mäktighet i uppgår till ca 2,5-3 m i östra respektive västra delarna av området och avtar till ca 1,5 m mot mitten på området. I det sydöstra hörnet av området uppgår sedimentens mäktighet till ca 0,6 m. Den relativa fastheten i påträffade sediment är mycket låg. Sedimenten underlagras av siltig sandmorän med hög till mycket hög relativ fasthet.

Samtliga påträffade jordarter tillhör materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4, det vill säga mycket tjälfarliga. Materialtyp och tjälfarlighetsklass har angivits enligt AnläggningsAMA07.

Hydrogeologiska förhållanden

Grundvattenytan varierar i området. Vid undersökningstillfället låg grundvattenytan i östra delen av området 2,5 m under markytan och i västra delen av området 1,3 m under markytan. Nivån på grundvattenytan varierar under året beroende på nederbörd och snösmältning. Vid tidigare utförda undersökningar har grundvattenytan observerats i nivå med markytan. Normalt måste man räkna med att grundvattenytan ligger på 0.5 till 1 m djup. Efter snösmältning kan grundvattenytan ligga i markytan.

Geotekniska åtgärder

De leriga siltiga sediment är lösa och sättningsbenägna. Sättningarna kommer dock på grund av den förhållandevis ringa mäktigheten och att dränerande skikt av silt och sandig silt finns inlagrade att utbildas snabbt. Den största delen av sättningarna kan förväntas utbildas 3-6 månader beroende på det sättningsbenägna jordlagrets mäktighet.

Förbelastning i kombination med överlast är därför en lämplig förstärkningsmetod vid ytlig grundläggning med platta på mark.

I huslägen där djup till fast botten av morän ej överstiger 2 m kan grundläggning utföras med platta på mark direkt på sedimenten (efter vegetationsavtagning) utan överlast eller med plintgrundläggning som nedförs till fast botten av morän.

I huslägen där djup till fast botten ej överstiger 1,5 m kan grundläggning ske på packad fyllning av friktionsjord efter urgrävning. Vid urgrävning måste man ta hänsyn till hanteringen av uppgrävda sulfidhaltiga massor. Kontroll av jordens sulfidhalt i planerade huslägen bör utföras innan urgrävning för att säkerställa korrekt omhändertagande av uppgrävda massor.

Där djup till fast botten överstiger 2 m kan grundläggning utföras med platta på mark efter förbelastning med överlast enligt nedan alternativt på förlängda plintar som nedförs till fast botten.

Inom vissa partier kan djupet vara för stort till fast botten för förlängda plintar vid hus med fribärande golvbjälklag och normal plintgrundläggning. Alternativt kan grundläggningen där utföras på pålar, t ex träpålar.

Överlast ska läggas med en mäktighet som uppgår till 1 m över färdig golvnivå och ska utgöras av friktionsjord som morän, sand eller silt. Liggtiden för att önskade sättningar ska hinna utvecklas bedöms till 3-6 månader. Sättningsförloppet ska kontrolleras med sättningspeglar. Sättnings- förloppet bör kontrolleras av geotekniker för att bedöma att tillräcklig försättning erhållits.

Geoteknisk klass 1 gäller och tillåtna grundpåkänningar får max uppgå till 200 kPa på moränen för punktbelastningar och max 50 kPa på sedimenten för punktbelastningar.

Med hänsyn till höga grundvattennivåer ska källare helt undvikas i området. En hög höjdsättning rekommenderas med hänsyn till höga grundvattennivåer och tjälfarlig jord. Nivå på färdigt golv bör ligga minst ca 0,5 m ovan befintlig markyta.

Mycket stora tjällyftningar förväntas och lyftningskänsliga ytor så som garageuppfarter, verandor och entréer bör frostisolerars. Lämplig frostisolering i Haparandaområdet är 14 cm extruderad cellplast. Alternativt kan en fyllning med 120 cm hyttsand från Outokumpu i Torneå eller ett material med motsvarande frostisolerande egenskaper användas som frostisolering.

Gator bör dimensioneras för materialtyp 5 och icke dränerad terrass enligt AnläggningsAMA07. Vi rekommenderar en isolerad vägöverbyggnad med antingen cellplast eller isolerad fyllning med hyttsand. För att undvika skadliga tjällyftningar rekommenderar vi en isoleringstjocklek på 8 cm cellplast eller 70 cm hyttsand.

Sulfidjord kommer att påträffas vid djupare schakter så som VA-schakter och schakter vid plintgrundläggning.

Kompletterande undersökningar

Vid grundläggning för hus med fribärande golvbjälklag typ Älvsbyhus rekommenderar vi kompletterande undersökningar i planerade huslägen för att kunna bestämma rätt längd på plintar och om pålning kan krävas.

För hus med platta på mark krävs inga kompletteringar om förbelastning och överlast utförs.

Om överlastfyllning ej kan utföras på grund av t ex tidsbrist rekommenderar vi kompletterande undersökningar i huslägena

Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäcker

Inga allmänna grundvattentäcker finns i anslutning till planområdet.

Nederbörd infiltreras i grönytor på området. Dagvatten från vägar omhändertas i dagvattenledningar.

Inga förändringar av grundvattennivån kommer att uppstå vare sig under byggtiden eller därefter. Grundvattennivån kommer att vara oförändrad då projektet är avslutat.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i området är fem enbostadshus. Inget jordbruk bedrivs och ingen djurhållning eller annan verksamhet som kan behöva beaktas bedrivs i området för närvarande.

Planerad bebyggelse till planområdet är villor omfattande bostäder med maximalt 8 meter i nockhöjd. Byggnadsarean begränsas till 160 m² för huvudbyggnad och 50 m² för komplementbyggnader, dvs. uthus, garage och dylikt. Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Endast sadeltak är tillåten på huvudbyggnaden och takvinkeln skall vara mellan 18-45 grader. De nya tomternas storlekar är ca 1200 m² – 2000 m².

Trafik

Lokalgator

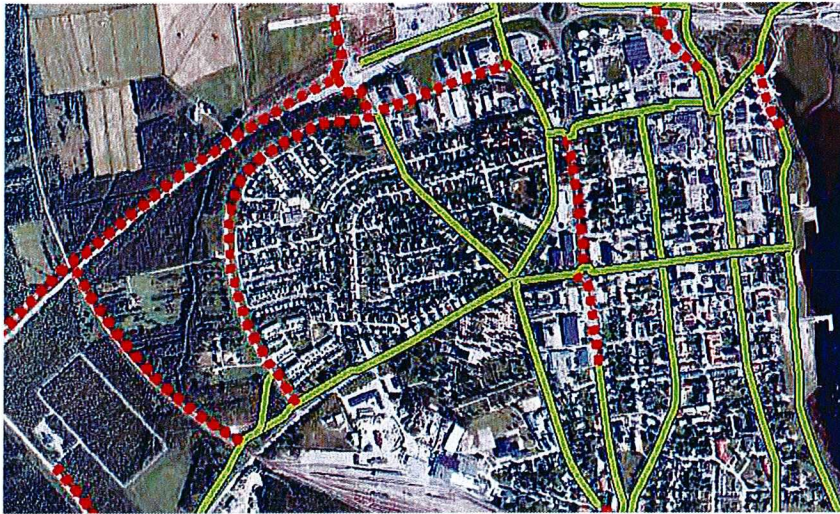
Området nås lätt från väg E4 och stadens lokalgator via Ripvägen, inga nya anslutningar till nationellt vägnät behövs och heller inga nya genomfartsgator. Utfartsförbud från kvartersmark reglerar in- och utfarterna mot Ripvägen.

Parkering

Parkering för bostädernas behov löses på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

I kommunens GC-planering av övergripande GC-nät har plats för ny GC-väg pekats ut parallellt med järnvägen. GC-vägen går sedan under väg E4 igenom befintlig port i norr och ansluter till planerad GC-bro över järnvägen som Vägverket och Banverket planerar gemensamt. I söder finns befintlig GC – väg parallell med Köpmansgatan och i öster så planeras en förbättrad GC-väg parallellt med Ripvägen. Inom planområdet anläggs anslutningar till dessa stråk.



Översikt gång- och cykelvägnät i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till Haparanda/Tornios lokaltrafik och länstrafikens regionala kollektivtrafik med hållplatser i direkt närhet till planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunal vatten- och avloppsförsörjning.

El, tele och datakommunikation

Ledningar utanför allmän mark har skyddats med u-områden.

Värme, energi

Fjärrvärme finns utbyggt i Närsta och anslutningsmöjligheter finns även vid Köpmansgatan så området kan anslutas till Haparandas fjärrvärme.

Avfall

Den ordinarie kommunala avfallshanteringen kommer att tillämpas för området enligt gällande avfallsplan. Plangenomförandet kommer inte att medföra annat än försumbara ökningar av kommunens avfallshantering.

Snö

Områdets tomter och vägar kommer att behöva snöröjas, snön skall därvid tillfälligt kunna omhändertas lokalt för att minimera transporter, plats för detta har lämnats i detaljplanen. Vid större snömängder kommer snön att köras till kommunal snötipp. Snö från den egna tomten skall omhändertas på egen tomtmark.

Kommersiell service

Det finns god tillgänglighet till kommersiell service i Haparanda och Torneå centrum.

Rekreation, Sport, Friluftsliv, Lek

Det finns god möjlighet till rekreation, sportanläggningar, isbana, bollplaner m.m. i Haparanda och Torneå centrum. Grönområden finns i Riekkola, Älvsstranden och Stadsviken vilka alla nås lätt via sammanhängande grönstråk i staden och GC-vägar och lokalgator. Inom planområdet har plats för en lekplats och naturområden reserverats.

Störningar

Planområdet ligger i förhållandevis nära väg E4 och Haparandabanan varför bebyggelsen planerats för att minimera störningarna. Åtgärder har vidtagits genom placeringen av tomter med byggrätter och införande av bestämmelser som skydd mot buller.

Åtgärderna baseras sig på utförd bullerutredning, bilaga (ÅF konsult 2009-08-24).

I planområdet södra del finns en gammal och sanerad bilskrotningsverksamhet, för att minimera risken för eventuella störningar har detta området säkerställts som naturmark som ej får bebyggas.

Räddningsfordon/Utryckningsfordon

Området måste vara tillgängligt för utryckningsfordon, brandbilar, ambulanser . Vanliga brandbilar och ambulanser kommer att ha tillgänglighet till området på de lokalgator som utförs för planens genomförande.

Hälsa

Buller

Planerad villabebyggelse ligger 220-640 meter från väg E4 samt ca 120-340 meter från järnväg, Haparandabanan. Bullerutredning är utförd och rekommendationerna har följts i detaljplanen.

Detaljplanens verksamhet kommer inte att alstra buller annat än av trafiken till- och från bostäderna och tillskottet till dagens situation bedöms försumbar.

Bestämmelse om ljudisolerande fasader har införts för all nybyggnation inom planområdet.

Radon

Radonförekomst hör samman med jordarter och berggrund. Vissa typer av graniter och pegmatiter, alunskiffer och grusåsar är högriskområden. Moränmarker klassas som normalradonmark och tex kalksten, sandsten och lera utgör lågradonmark. Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Planen medför inga konsekvenser avseende risker för exponering för radon. Byggnaderna behöver inte uppföras varken radonsäkert eller radonskyddat.

Friidrottsliv och rekreation

Närheten till Vuonoviken, kusten och skärgården erbjuder stora möjligheter till rekreation.

Risker och säkerhet

Farligt gods

Transporter med farligt gods på väg sker på väg E4 minst 220 meter från planerad villabebyggelse och inga konsekvenser väntas. Transporter av farligt gods på järnväg, Haparandabanan, är ca 120 meter från planerad villabebyggelse och inga konsekvenser väntas.

Översvämningsfrågor och skredrisker

Kommunen bedömer att det inte förekommer risker för översvämning eller skred inom området.

Förorenad mark

I planområdet södra del finns en gammal och sanerad bilskrotningsverksamhet, för att minimera risken för eventuella störningar har detta området säkerställts som naturmark som ej får bebyggas.

Miljökonsekvenser

Kommunen bedömer att inga negativa konsekvenser för miljön framkommer vid detaljplanens genomförande.

Administrativa frågor och ekonomiska frågor

Plankostnader

Planarbetet utförs av Haparanda kommun och bekostas av exploatörer som erhåller nya byggrätter dvs. den privata ägaren till Haparanda 2:14 som initierat planprövningen samt Haparanda stad som äger fastigheten Haparanda 29:31. För fördelningen av kostnaderna har ett plankostnadsavtal upprättats. Övriga fastighetsägare behöver ej ta del i plankostnaderna.

Exploateringskostnader

Kostnad för att anlägga nya vattenledningar m.m. liksom kostnader för att anlägga vägarna inom planområdet belastar exploatörerna inom respektive fastighet. Ett exploateringsavtal skall upprättas som reglerar hur kostnader för gator, va-anläggningar, gatubelysning samt grön/lekområden fördelas mellan exploatörerna, ägarna av Haparanda 29:31 och Haparanda 2:14 inför detaljplanens antagande.

Kostnader för att färdigställa tomter inom respektive fastigheter belastar fastighetens ägare. Gatumark och va-anläggningar liksom naturmark överlåtes efter färdigställande till Haparanda stad via fastighetsreglering när anläggningarna är färdigbyggda. Överlåtelsen sker efter varje etapps färdigställande efter att kommunen godkänt anläggningarna, överlåtelsesumman fastställs i avtal mellan staden och exploatören som skal föreligga inför detaljplanens antagande.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet omfattar VA-ledningar, lokalgator med belysning, GC-vägar med belysning, naturmark, lekplats.

Ledningar - Inom kvartersmarken i planen har utlagts områden som skall vara tillgängliga underjordiska ledningar (u). Rätten att nedlägga och bibehålla underjordiska ledningar säkerställs genom upplåtelse av ledningsrätt till förmån för ledningsägare. De ledningar som kan komma i fråga är för vatten, el, tele m.m.

Exploateringen av området kan etappindelas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Göran Wigren vid Samhällsbyggnadskontoret, Haparanda kommun.

Upprättad 2010-02-01

Planförfattare:


Göran Wigren
Planeringschef