

ARKITEKTHUSET
Monarken



Planbeskrivning

**För Detaljplan gällande: Tjärhovet Södra
del av Haparanda 8:1, Bostäder
Haparanda kommun, Norrbottens län**

Upprättat 2010-10-20 av Arkitekthuset Monarken
Antagen av SBN 2010-12-14 § 222, Laga kraft 2011-01-13

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar utgör planförslaget:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- planillustration
- samrådsredogörelse
- utlåtande efter utställning
- fastighetsförteckning
- grundkarta

Följande handlingar antages:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande efter utställning

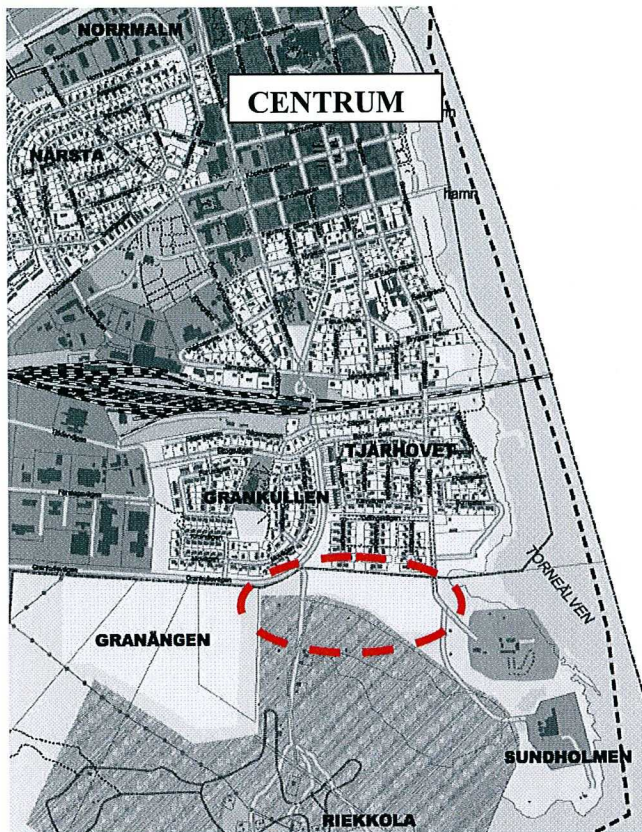
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att belysa förutsättningarna för tillkomst och utformning av ett bostadskvarter med 17 villatomter i Haparanda tätort, samt förutsättningarna att inom planområdet säkerställa miljö och naturmark. Det aktuella området är i dagsläget inte planlagt.

AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN

Detaljplanen medför att markanvändningen är av god hushållning, därför bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens 3 kap, *Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*. Enligt 5 kap miljöbalken ska gällande miljökvalitetsnormer iakttagas vid planering och planläggning. Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att överskridas.





PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger ca 2 kilometer söder om Haparanda centrum, söder om bostadsområdet Tjärhovet och norr om Riekkola naturreservat. Väster om planområdet ligger Riekkolavägen och i öst ligger Storgatan.

Areal

Planområdets areal är ca 6 hektar.

Markägoförhållanden

Området omfattar en privatägd fastighet, Haparanda 8:1.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2006-10-25 § 155 att inleda detaljplaneprovning av villaområde på del av Haparanda 8:1. Planen handläggs med normalt planförfarande och exploatören ska bekosta uppförandet av detaljplanen. Samhällsbyggnadsnämnden är positiv till projektet. De upplyser att en hydrologistudie krävs.

Översiktliga planer och detaljplaner

Gällande översiktsplan för Haparanda kommun är antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19 § 42 och redovisar planområdet som bostäder.

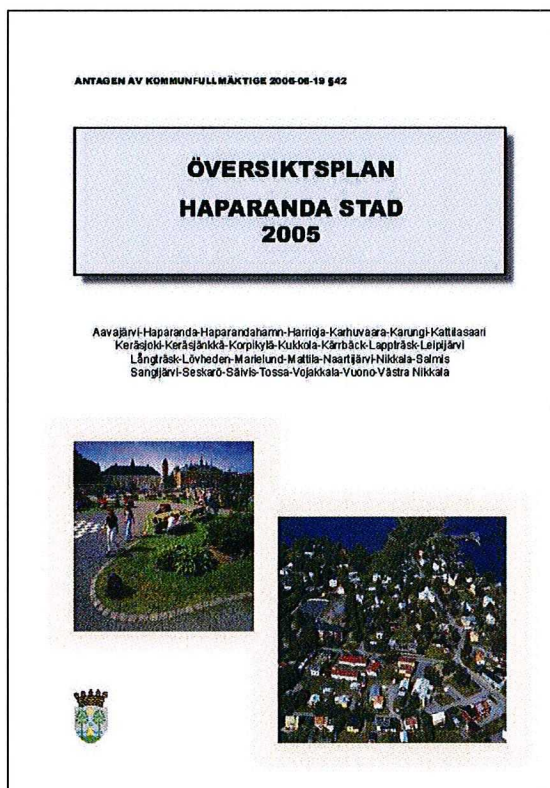
Kommunens övergripande mål och visioner under översiktsplanens planeringsperiod är bl.a:

Attraktiva lägen för en god boendemiljö i staden och på landsbygden.

Förtättningsområden och nya områden i anslutning till befintlig bebyggelse.

Inom det aktuella området gäller ingen detaljplan. Angränsande detaljplaner är:

- *Detaljplan för övre Tjärhovsområdet fastställd 1972-11-08, bostäder och allmänt ändamål.*
- *Detaljplan för södra industriområdet och Grankullen, fastställd 1992-01-18, allmänt ändamål, bostäder, industri.*



Riksintressen

Området ingår i riksintresse. För Torne älvdal gäller riksintresse enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken samt i område som är utpekad som riksintresse och naturvård och friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB. Dessa bedöms inte påverkas negativt genom planförslaget. Området ligger i anslutning till Naturreservatet Riekkola.



Program

Planområdet ligger i anslutning till Tjärhovet som är ett bostadsområde etablerat på 1970-talet. Planförslaget innebär en fortsättning på det befintliga bostadsområdet och har därför stöd i översiktsplanen (antagen 2006-06-19). Kommunen gör därför bedömningen att ett särskilt planprogram inte behöver upprättas.

Övriga beslut

Allmänt gäller det inom Haparanda centralort att ny bebyggelse ska utformas så att den klarar vattenståndet NN + 4,35m, dvs. RH00 + 4,15 m. Planområdet är ett extra utsatt område då det ligger i Torneälvens mynning till Bottenviken, vilket innebär att det är särskilt känsligt vid kraftig snösmältning och isproppar. En hydrologisk utredning krävs i samband med detaljplanearbetet (*se under rubriken Hydrologiska förhållanden*).

Miljöbedömning

Enligt PBL 5 kap 18§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Miljökonsekvensbeskrivningen ska möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser samt effekterna av en utökad bebyggelse.

Kommunen har gjort en behovsbedömning där planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Dock medför stadens läge vid Torneälvens mynning till Bottenviken att området är särskilt känsligt vid kraftig snösmältning och isproppar. Därför har kommunen gjort bedömningen att en hydrologisk utredning utförs och inarbetas i planförslaget.

Länsstyrelsen har yttrat sig i ärendet och även de gjort bedömningen att det krävs en utredning av de hydrologiska förhållandena för att undvika att exploateringen påverkar andra områden vid översvämning. Detta genom att utreda hur en uppfyllning av marken för bostäder kan minska möjligheterna för vattnet att passera mellan Sundholmen och "fastlandet" vid översvämning. Länsstyrelsen anser därför att planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med MKB bör genomföras för att särskilt uppmärksamma planens förhållande till översvämningsrisker med konsekvenser.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bakgrund

Kommunen

Haparanda kommun hade i juli 2007, 10 251 invånare. I kommunen sker det en kraftig expansion av näringslivet. Stora områden exploateras för externhandel, hotell och ett köpcentrum. Kommunen har sedan 1989 ett stort samarbete med Torneå som ligger på finska sidan av gränsen med drygt 23 000 invånare.

Den stora etableringen av handeln innebär jobbtillfällen vilket ger en stor efterfrågan på villatomter i kommunen. En av kommunens målsättningar är "ingen ska avvisas från kommunens olika samhällen för att det inte finns planlagd och lämplig mark att bebygga".

Natur



Mark och vegetation

Planområdet är skogsbevuxet med löv- och barrträd och relativt plant med en svag lutning mot västsydväst.

Området ligger generellt lågt placerat och i de lägre delarna finns öppna myrområden. Myrarna motsvarar ca 5 % av totala ytan.

Träden inom planområdet kommer att avverkas då det krävs fyllning för att bebygga området.

Marknivån får inte ändras inom naturområde.

Hydrologiska förhållanden

Planerat planområde i södra delen av Tjärhovet inkräktar på "nödavloppet" från Torneälven vid isdämning vid reningsverket. Dämningen blir alltid störst vid isgången och inte då vattenflödet är som störst, vilket sker vid fjällfloden. Vid den tidpunkten är älven isfri. I samband med den största översvämningen som uppmäts (år 1971) var vattenföringen i älven 1 500 m³/s.

SMHI har räknat fram att det högsta flödet vid ispropp vid 100-årsflöde är

3 100 m³/s. Då skulle vattennivån i aktuellt område ligga på ~3.82m (RH00).

Vattenstånd vid utbyggnad av föreslaget planområde

"Nödavloppet" vid isdämning blir över Storgatan mellan Tjärhovet och Sundholmen, Storgatan blir den minsta sektionen både i höjd och bredd. Den våta arean vid 100-årsregn + 3,82m är 360 m² före utbyggnad och 345 m² efter eventuell utbyggnad, vilket alltså är en marginell skillnad.

"Nödavloppet" klarar isdämning och 100-årsflöde (3 100 m³/s) före utbyggnad. Efter utbyggnad stiger vattennivån ca 4 cm för att klara 3 100 m³/s. Det är dock högst osannolikt att det uppstår en ispropp vid så högt flöde.

För att undvika skador bör färdigt golv i bostäder ligga på +4.15 (RH00), vilket är i enlighet med hur ny bebyggelse i Haparanda ska utformas. Gator föreslås få höjden +~3.5 (20-årsflöde).

Vid 20-årsflöde krävs att älven ska kunna gå fram mellan Sundholmen och Riekkola fritidsområde. Det är därför viktigt att ingen fyllning sker inom naturmarken i den sydöstra delen av planområdet, vilket innebär att slänterna som uppkommer vid fyllning måste placeras inom tomten. Det krävs även erosionsskydd i dessa slänter då vattenhastigheten är som störst i inloppet. Ett erosionsskydd vid vändplatsen i den östra delen av planområdet föreslås också. Dessa åtgärder säkerställs genom bestämmelser på plankartan.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättandet av detaljplanen.

Rekommendationer efter undersökningen:

- Eftersom det ytliga moränlagret har tjälfarlighetsklass 3-4 måste åtgärder göras för att motverka frostinträngning under planerade vägar och villor. Då villorna är uppvärmda gäller restriktionerna enbart under byggtiden.
- Om fyllningar ska göras måste allt organiskt material borttas innan fyllning under byggnader.
- Humuslager (mull och torv) ska tas bort under bärande konstruktioner och under golv.
- Grundläggningen av bärande konstruktioner kan ske valfritt, d.v.s. på sula eller utbredda plattor.
- För att säkerställa konstruktionerna mot sättningar, föreslår vi följande restriktioner, se nedan.

<u>Jordart</u>	<u>Högsta belastning</u>
Ytligt moränlager	300 kPa
Bottenmorän	500 kPa

Föreslaget område för småhusbebyggelse söder om Tjärhovet måste fyllas upp för att klara Torneälvens vattenståndsvariationer. Befintlig mark ligger på +1,5 – ~ 3,5 m.ö.h (RH 00). Innan området fylls måste allt organiskt material borttas.

Grundmaterialet i området består av botten- och ytligt moränlager, torv och mull. Då området kommer att fyllas måste allt organiskt material borttas innan fyllning under byggnader.

Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas innan området tas i anspråk.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

Markföroreningar

I dagsläget finns ingen indikation på markföroreningar i området.

Landskapsbildskydd

Planområdet ligger ej inom område som kommunen beslutat ha landskapsbildskydd.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddat område.

Bebyggelseområde



Området angränsar till ett befintligt villaområde från 1970-talet som har byggnader i en våning.

Det nya bostadsområdet föreslås innehålla 17 fastigheter mellan 1000 - 1700 kvm. Tomterna tar i anspråk mark som idag är skog. Högsta våningsantal blir två våningar och högsta byggnadsarea föreslås till 220 kvm per tomt.



Illustration över planförslaget.

Offentlig service

I anslutning till planområdet finns förskola och grundskola inom Grankullen. Ingen offentlig service föreslås anläggas inom planområdet.

Kommersiell service

Planområdet ligger ca 2 km från Haparanda centrum där det finns ett stort utbud av kommersiell service. Ingen kommersiell service föreslås lokaliseras inom området.

Arbetsplatser

Inom området planeras ingen mark upplåtas till verksamhet med arbetsplatser.

Friytor

Lek och rekreation

Gränsvallens idrottsplats ligger ca 3 km från planområdet. Där finns bl.a. ishall, bandyplan och tennisplan. Det finns även ett ridhus i närheten till idrottsplatsen.

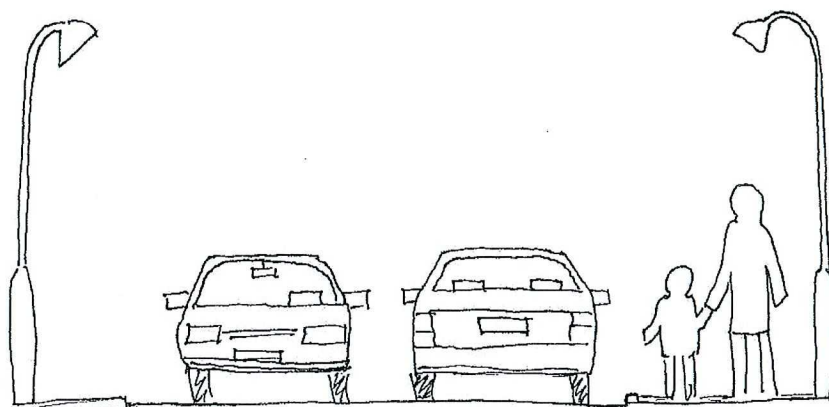
Rekreation för friluftsliv finns i anslutning till området. Inom planområdet planeras ingen lekplats då närhet till befintliga lekplatser finns inom bostadsområdet Tjärhovet. Naturmarken kommer att fungera som en naturlig lekplats för barnen i området.



Gator och trafik

Gator

Gatan inom planområdet föreslås till 6 m bred med ett vägområde på 9 meter. Det innebär att gatan har sidremsor, i form av trottoarer, på 1,5 m på vardera sidan. Det är mycket viktigt att undvika breda gator som lockar till höga hastigheter.



Infart till det nya bostadsområdet föreslås från Riekkolavägen. Detta innebär att trafiken på Grankullevägen kommer att öka. Detta bedöms dock vara en mindre ökning och denna gata har ej direkta tomtinfarter vilket Storgatan har.

Gång- och cykeltrafik



För att de nya bostadskvarteren ska fungera väl är det avgörande att lösa tillgängligheten för gående och cyklister. Detta sker genom att området sammankopplas med de befintliga gångstråk som går till centrum, skola, dagis och annan service.

Det är även viktigt att området blir lättillgängligt för att gynna en minskning av bilismen. Ett bra GC- system inbjuder till att ta cykeln istället för att ta bilen.

En GC-väg föreslås från vändplatsen i östra delen av området till Storgatan. Det är av stor betydelse att denna utformas på ett sätt som försvårar för att undvika att den nyttjas som smitväg för biltrafikanter.

Parkering

Parkering skall ordnas på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet kommer att kopplas på mot det kommunala VA-nätet.

Värme

Ei

Ett område i anslutning till lokalgatan, "E₁", avsätts för en transformatorstation för att säkra strömförsörjningen till området.

Avfall

Avfall skall omhändertas enligt kommunens avfallshanteringsprogram.

Fjärrvärme

Planområdet ska anslutas till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Innan bygglov beviljas ska erosionsskydd i slänt till naturområde utföras.

MEDVERKANDE

Medverkande tjänsteman från Haparanda kommun är Göran Wigren.

Geotekniska utredningen har utförts av *WSP* i Luleå.

Hydrologiska utredningen har utförts av *Nyberg Mark och VA* i Luleå.

Luleå 2010-10-20

Arkitekthuset Monarken



Gunnar Grönlund
Arkitekt SAR/MSA



Maria Åberg
Samhällsplanerare