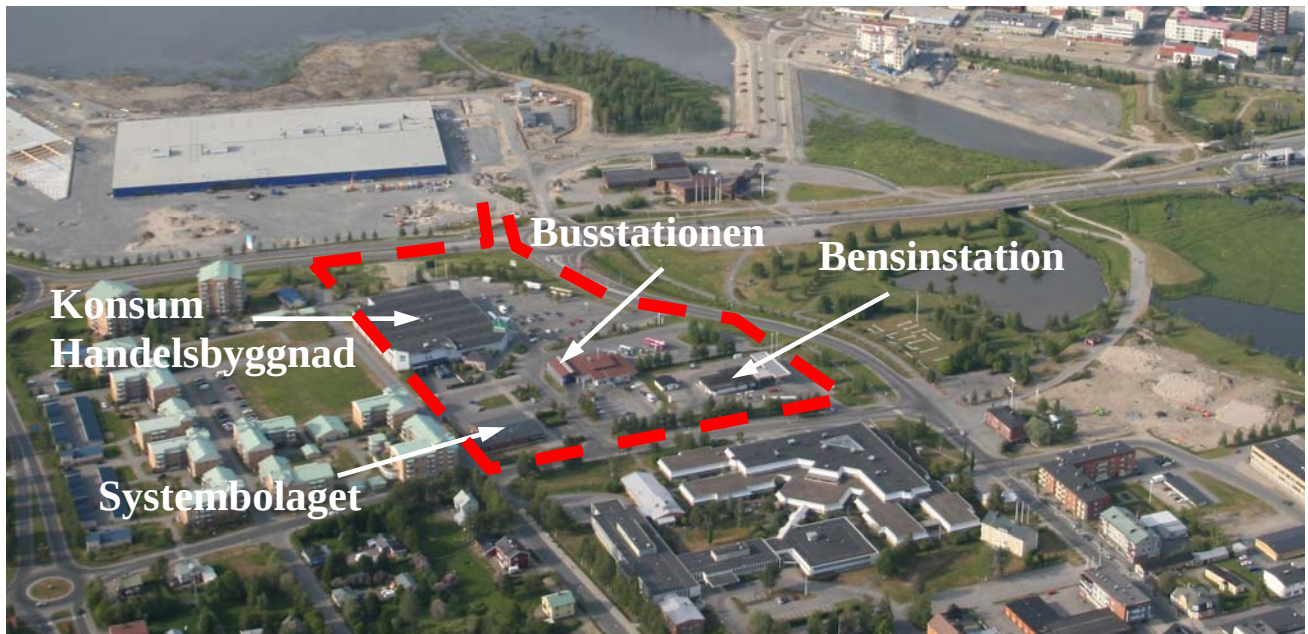


ANTAGANDEHANDLING



Planbeskrivning

För Detaljplan gällande: Kv. Konsumenten
Haparanda kommun, Norrbottens län

DETALJPLAN FÖR

Kv. Konsumenten

Haparanda kommun

Norrbottens län

Upprättat 2007-08-27 av Arkitekthuset Monarken

Reviderad 2007-10-12

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Följande handlingar utgör planförslaget:

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

Följande handlingar antages:

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

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Konsum Norrbotten har önskemål om detaljplaneändring gällande kvarteret Konsumenten i Haparanda kommun. Detta då de vill expandera verksamheten och möjliggöra för nya hyresgäster. Det innebär att den gällande detaljplanens byggrätt måste utökas.

I samband med detta kommer trafiksituationen inom Konsumenten 1 (Konsum) att omplaneras och gång- och cykelvägar inom planområdet ses över för att uppnå en fungerande trafiksituation inom handelsområdet. Det görs dels genom en parkeringsutredning för att se att parkeringsbehovet uppnås inom fastigheten och dels genom att skilja på trafikslagen (i dagsläget blandas både gång- och cykeltrafik, bilburna kunder och varutransporter). Gång- och cykelvägarna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala gång- och cykelnätet.

Verksamheterna inom kvarteret består av handel, restauranger, bensin- och busstation.

3. AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSREGLERNA I MILJÖBALKEN.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3 kap, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden.

Enligt 5 kap miljöbalken ska gällande miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning. Inga miljökvalitetsnormer bedöms komma att överskridas.

4. PLANDATA



Områdets läge

4.1. Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger mellan Haparanda centrum och det nya handelsområdet Mjärden med bl.a. IKEA. Området gränsar i norr till väg E4, i väster till Kvarteret Gärdet, i söder till Norra Esplanaden och i öster till Storgatan.

4.2. Area

Planområdet består av ca 40 hektar mark.

4.3. Markägoförhållanden

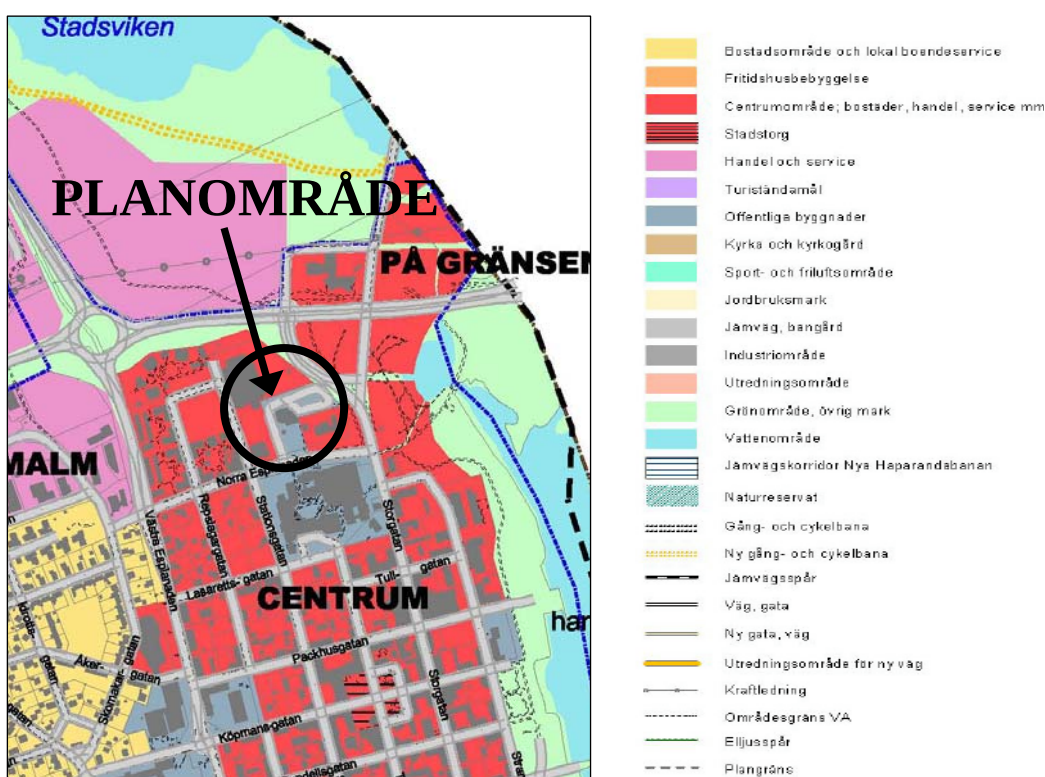
Huvuddelen av marken inom Kv. Konsumenten ägs av KF (Konsum). Andra fastighetsägare är Systembolaget fastigheter AB, Busstationsfastigheter i Norrbotten AB och AB Svenska Shell. Övrig mark som ej ingår i Kv. Konsumenten, ägs av Haparanda kommun.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1. Kommunalala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden tog beslutet 2006-10-25 § 156 att inleda detaljplanprövning för Kv. Konsumenten. Planen handläggs med normalt planförfarande och Konsum Norrbotten bekostar planändringen. Samhällsbyggnadsnämnden är positiv till projektet.

5.2. Översiktliga planer och detaljplaner



Utdrag ur översiktsplanen

Gällande översiktsplan för Haparanda kommun är antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19 § 42 och redovisar planområdet för centrumverksamhet, handel, service och bostäder m.m.

Gällande detaljplaner inom området är:

Detaljplan för del av Konsumenten, Laga kraft 1991-06-19. Planen medger handel.

Detaljplan för Konsumenten, Laga kraft 1989-11-06. Planen medger handel, bilservice, bussterminal.

Detaljplan för Storgatan- Kv.Konsumenten. Laga Kraft 1992-06-16.

Planområdet berör del av huvudgata.

Angränsande detaljplaner

Detaljplan för Kv.Gärdet Laga kraft 1990-06-22. Planen medger bostäder.

Detaljplan för Kv.Vallen, Etapp 2 Laga kraft 1992-01-02. Planen medger bostäder.

Detaljplan för Åran och Nätet Antagen, 2007-06-18 Planen medger centrumverksamhet och bostäder.

Detaljplan för Mjärden Laga kraft 2005-07-12. Planen medger handel.

5.3. Riksintressen

Planområdet berör riksintresse.

- *Riksintresse för naturvården (Torneälv, berg, fauna, flora, lösa avlagringar, urskog, vattendrag)*
- *Riksintresse för det rörliga friluftslivet (Torneälv, båtsport, bad, naturstudier och fritidsfiske)*
- *Väg E4 är riksintresse*

Planområdet är redan exploaterat och intrånget bedöms därför vara litet och inte påverka riksintressena negativt. Planområdet expanderar mot E4.

Strandskydd och landskapsbildskydd berörs inte.

5.4. Behovsbedömning

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 detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

5.5 Kulturmiljö

Planområdet berör ingen kulturmiljö.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

6.1. Natur

6.1.1. Mark och vegetation

Planområdet ligger på plan mark och utgörs av en gammal idrottsplats. Vegetationen inom området är begränsad till några enstaka buskage. Den största delen av området är idag asfalterad parkeringsyta.

6.1.2. Geotekniska förhållanden

Det gjordes en geoteknisk undersökning vid den tidigare detaljplanens upprättande. Denna visade delvis att den lagrade jorden är mycket tjälfarlig. En kompletterande geoteknisk undersökning krävs i samband med tillbyggnad.

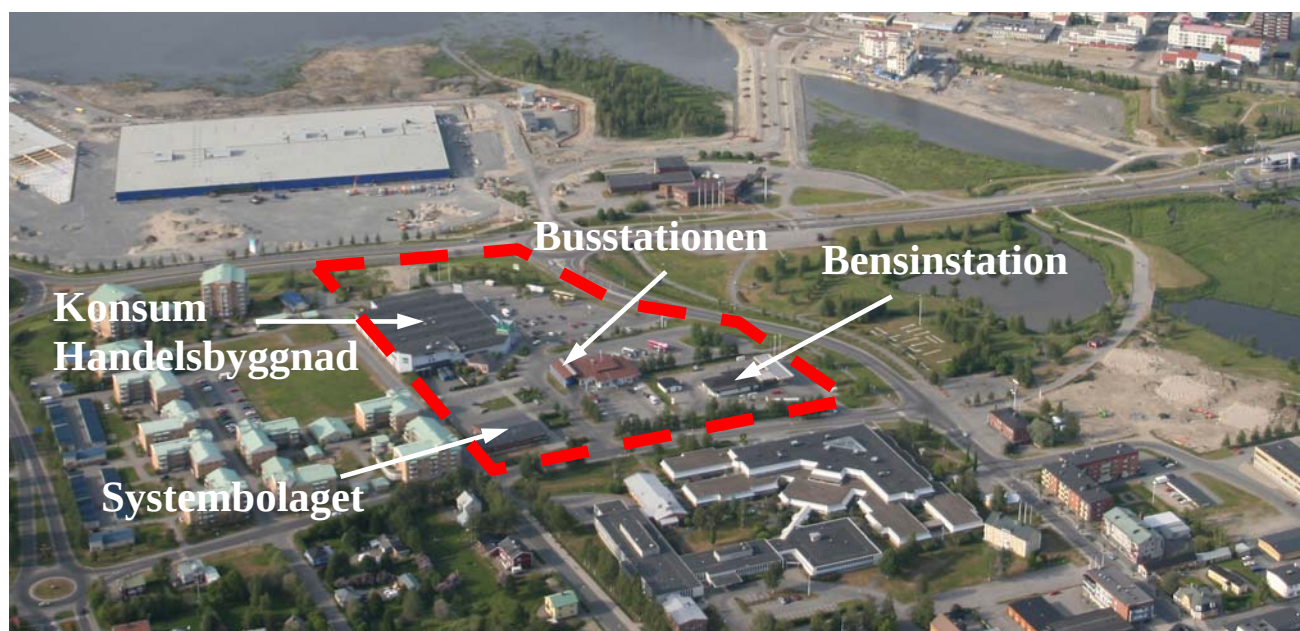
6.1.3. Markföreningar

I dagsläget finns ingen indikation på markföreningar inom Konsumenten 1 (Konsum). Inom Konsumenten 3 ligger det en bensinstation vilket innebär att det kan förekomma markföreningar i anslutning till denna fastighet, användningen inom fastigheten blir oförändrad.

6.2. Bebyggelseområde

6.2.1. Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse inom Konsumenten 1 består av Konsum Norrbottens handelsbyggnad, Konsumenten 4 består av Systembolagets byggnad, inom Konsumenten 3 ligger en bensinstation och inom Konsumenten 2 ligger busstation med andra verksamheter såsom Frasses hamburgerrestaurang och bussgods m.fl. I fastighetsgränsen till Konsumenten 1 och 2 fastställs en GC-väg för internkommunikation till och från Konsums handelsbyggnad. I övrigt medför detaljplanen inga förändringar inom Konsumenten 2, 3 och 4.



Flygfoto över området

Bebyggelsen inom planområdet är avsett för handel, bussterminal och bilserviceanläggning.

I dagsläget är bruttoarean inom kv. Konsumenten ca 6 800 kvm. Föreslagen tillbyggnad medför att den totala bruttoarean inom kv. Konsumenten ökar till ca 7 800 kvm. Bruttoarean är uppdelad enligt följande:

Fastighet	Nuvarande kvm	Tillkommande kvm
Konsumenten 1, Konsum	ca 4800	ca 1000
Konsumenten 2, busstation	ca 630	oförändrad
Konsumenten 3, bensinstation	ca 630	oförändrad
Konsumenten 4, systembolaget	ca 750	oförändrad
Totalt:	ca 6 800	ca 7 800

I samband med tillbyggnaderna etableras markparkeringar och trafiksituationen bearbetas för att uppnå ett bra trafikflöde och ökad trafiksäkerhet.

Kundvagnsgarage etableras inom parkeringsområdet. Dessa fungerar som en uppsamlingsplats för kundvagnarna.



Kundvagnsgarage



I parkeringens nordöstra del planeras en pylon. Byggnadshöjden föreslås till 10 m och säkerställs på plankartan. Färg på pylonen blir samma röda färg som på Konsums huvudbyggnad.

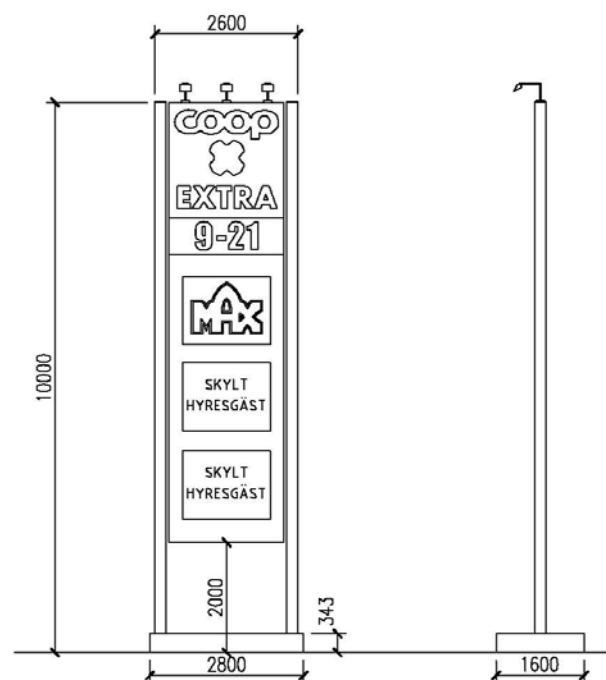
Läge för Pylon



Förslag på läge för pylon



Färgförslag Pylon



Förslag på pylon (mått i mm).

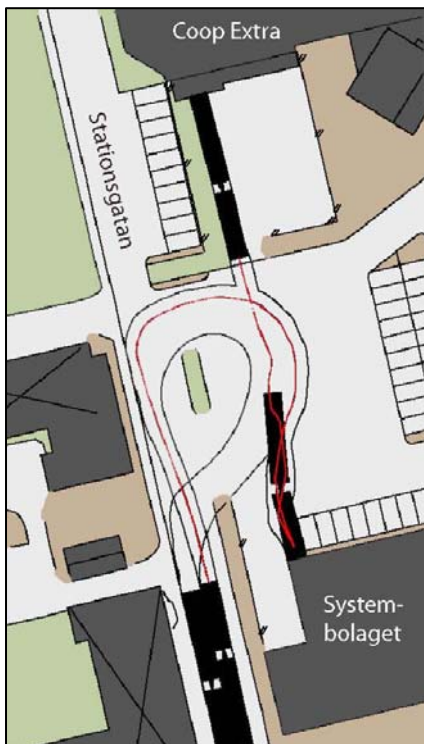
6.2.2. Service

Planområdet ligger inom Haparanda centrum där det finns ett stort utbud av annan kommersiell eller kulturell service som inte tillgodoses inom planområdet. "På Gränsen" området som innehåller handel med bl.a IKEA är under uppbyggnad och ligger i anslutning till planområdet.

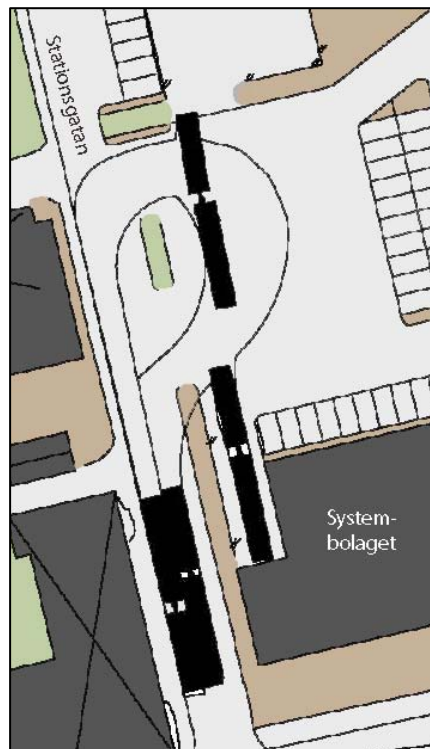
6.3. Gator och trafik

6.3.1. Trafik

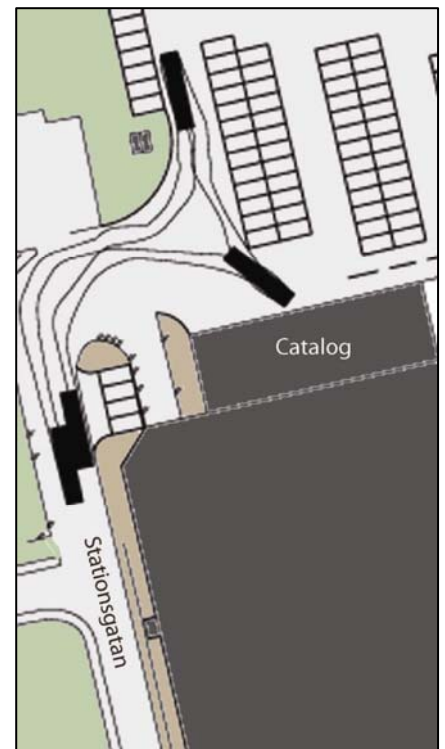
Del av syftet med detaljplanen är att arbeta fram en trafiksituation med skilda trafikslag för att öka trafiksäkerheten. Huvudinfarten till Konsumenten 1 (Coop Extra och Catalog) etableras från Storgatan. Resterande trafik till planområdet (Systembolaget, busstationen, bensinstation) hänvisas från Norra Esplanaden. Utfartsförbud säkerställs på plankartan för att samla trafiken till ovan nämnda infarter. Vid hög trafikbelastning inom området föreslås möjlighet att använda sig av andra ut- och infarter för att minska trafikbelastningen. Om det visar sig att behov uppstår för vägvisning kommer skyltar att tillkomma. Varutransporterna föreslås köra in till området från Stationsgatan. I direkt anslutning till de befintliga byggnaderna finns det lastkaj och lastgård. Dessa föreslås vara oförändrade. *Se körmallar nedan.*



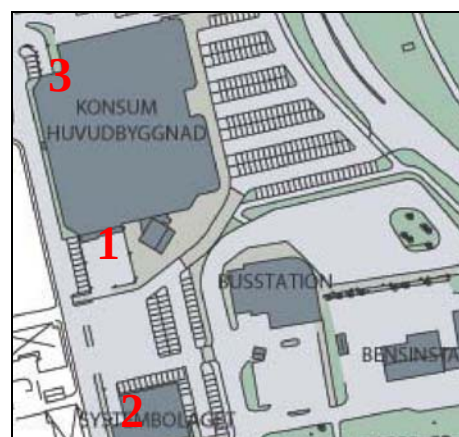
1 Varuintag Coop Extra



2 Varuintag Systembolaget

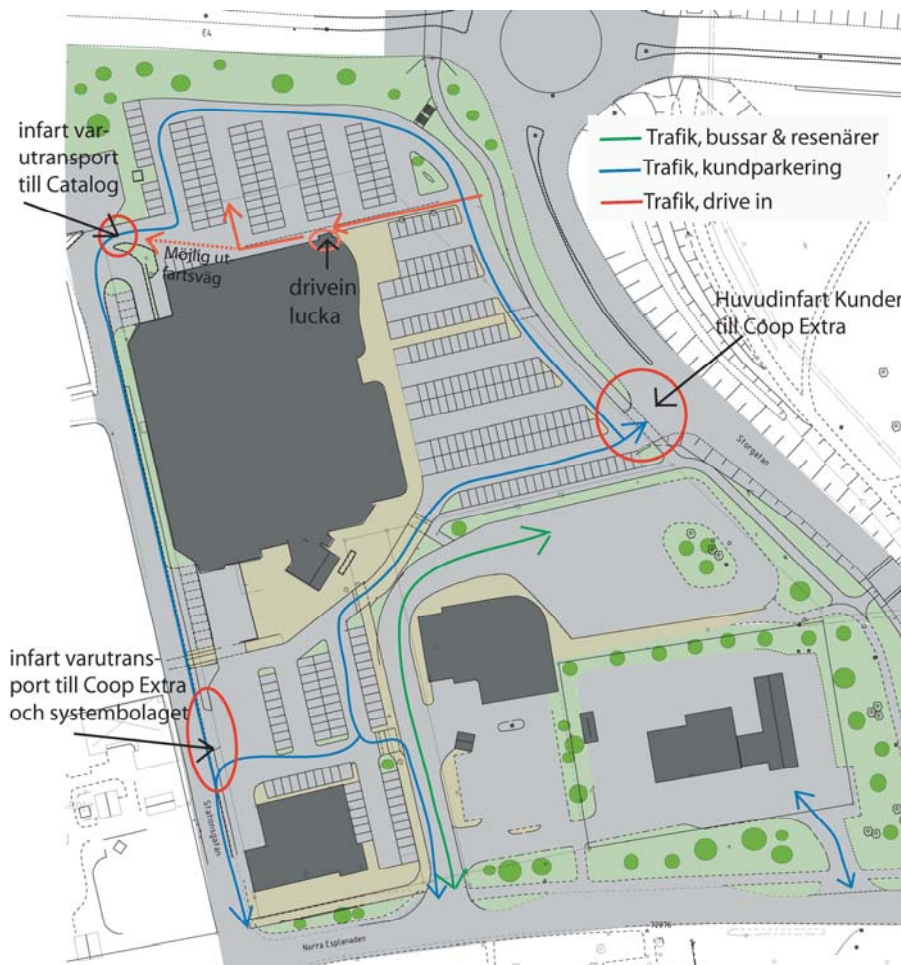


3 Varuintag Catalog



- 1** Varuintag Coop Extra
- 2** Varuintag Systembolaget
- 3** Varuintag Catalog

Siffrorna visar vart varuintag sker för varje verksamhet.



Trafikflöde inom planområdet

6.3.2. Parkering

Då det endast är inom fastigheten Konsumenten 1, (Konsum) som byggrätten kommer att utökas ställs som krav från kommunen att parkeringen ska lösas inom Konsumenten 1 (Konsum). Systembolaget som ligger inom Konsumenten 4 har i dagsläget servitut inom Konsumenten 1 (Konsum) för parkering. Detta innebär att antalet parkeringar inom Konsumenten 1 (Konsum) även ska innefatta det parkeringsbehov som Konsumenten 4 (systembolaget) kräver. Som underlag för parkeringsutredningen har de parkeringsnormer som gäller inom Haparanda kommun använts. Dessa beräknas på antalet kvadratmeter verksamhet (se *parkeringsnorm nedan*).

KOMMUNENS PARKERINGSNORM

Handel	35st/1000 m ²
Dagligvaror	50st/1000 m ²
Restaurang	80st/1000 m ²

YTOR

Dagligvaror

COOP Extra, befintlig byggnad,
exkl. restaurang, 4810 m²

BILPLATSBEHOV

241 platser

Handel

Systembolaget, 750 m² 26 platser

Extern hyresgäst + huvudentré *COOP Extra*, 410 m²
(Utbyggnad Etapp 2) 15 platser

Restaurang

MAX hamburgerrestaurang, 544 m²
(Utbyggnad Etapp 1) 44 parkeringar

COOP restaurang, 150 m² 12 parkeringar

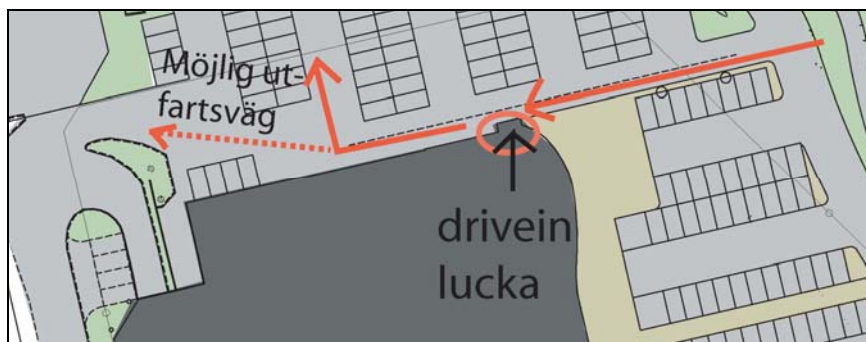
Parkeringsutredningen visar att det krävs **338** platser för att de normer som Haparanda kommun har gällande parkering ska uppnås vid maximal exploatering.

FÖRSLAG

Enligt föreslagen parkeringsskiss ryms 341 markparkeringar. I källarplanet på *COOP Extra* byggnaden finns det i dagsläget 85 platser. Platserna ingår i en gemensamhetsanläggning där konsumenten 1(Konsum) äger tre platser. Det innebär att endast tre platser får tillgodoräknas i parkeringsutredningen. Det ger totalt 344 platser vilket innebär att kommunens parkeringsnormer uppfylls.

Parkeringen föreslås vara uppdelad i två områden genom en upphöjd köryta mellan busstationen och Konsums huvudbyggnad. Det föreslås även upphöjda övergångar vid de ställen där gångstråken korsar parkeringen för att uppmärksamma om förändring i trafikmiljön. På vissa ställen är det inte möjligt att ha upphöjda övergångar då parkeringen kommer trafikeras av större bussar. På dessa föreslås endast markplattor för att tydliggöra gångstråk. Planteringar kommer att finnas inom området för att inte det ska upplevas som en enda stor parkeringsyta och för att få en trivsammare miljö.

Hamburgerrestaurangen som etableras i norra delen av området planeras med möjlighet att etablera en drive in.



Drive in hamburgerrestaurang

6.3.3. Gång- och cykeltrafik

I dagsläget är anslutningen till planområdet vad gäller gång- och cykeltrafiken norrifrån bristfällig. Det finns endast en befintlig gång- och cykelväg som ansluter till området och denna ligger i områdets södra del. Då handelsområdet norr om E4 (IKEA m.fl.) expanderar är det av stor vikt att tillgängligheten till dessa områden förbättras med planens genomförande.

Lösningarna för gång- och cykeltrafiken inom planområdet har noga studerats för att åstadkomma en trafiksäker miljö. Detta speciellt vid entréer för Systembolaget, Coop och busstationen. (Förslag på GC-stråk, se bild nedan).

Inom planområdet fastställs de externa GC-vägar som kopplas ihop mot det befintliga GC-nätet och även interna GC-vägar för att samla trafiken inom handelsområdet. En planskild korsning säkerställs genom en bestämmelse för GC-tunnel på plankartan. Det södra stråket längs Storgatan ansluts mot den planerade GC-vägen som är säkerställd i detaljplanen för Åran och Nätet.

Tunnelns placering har arbetats fram genom samråd med Vägverket och kommunen. Det aktuella läget passar bäst tekniskt då det i andra lägen hade krävts långa stödmurar vilket hade inneburit att stor del av parkeringen både inom plan-området och på Ikeas sida hade försvunnit.

Förslaget bygger på att stödmurar inte krävs då den brantaste släntslutningen ligger under 1:2, däremot kommer både Storgatan och parkeringen att utrustas med ett räcke. Det är den genaste vägen för anslutningen till det befintliga GC-nätet inom tätorten.



Förslag på dragning av GC-väg

Lutningen på GC-vägen i anslutning till tunneln på Konsumentens sida blir ca 4,5 %. Som anslutning från GC-vägen till Konsums huvudbyggnad går dels ett stråk i norra delen mellan parkeringar och dels genom GC-vägen i fastighetsgränsen mellan Konsumenten 2 (busstationen) och Konsumenten 1 (Konsum). Det norra stråket kommer endast att fungera genom en trappa vilket innebär att det blir en begränsad tillgänglighet som komplement till huvudstråket

På norra sidan av E4 upp till IKEA:s parkering redovisas 6,3 % lutning på GC-vägen. Denna lutning är en relativt låg standard för en GC-väg. En alternativ sträckning är att runda fundamentet till IKEA skylten och på så sätt tillskapa längre väg med flackare lutning. Detta kan då innebära att smitväg uppkommer ungefär i det läge som redovisats vilket innebär att övergångsstället marginaliseras och trafiksituationer lätt kan uppstå i den täta trafiken som råder vid infarten till IKEA parkeringen varför ramperna getts föreslagen sträckning.

Inom tunnelns område ligger det i dagsläget en fjärrvärmekulvert som måste flyttas. Kommande snöröjning invid tunneln förutsätter borttransport av snö under vintern.

6.4. Teknisk försörjning

6.4.1. Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens huvudledningsnät.

Ledningar inom området är säkerställda genom ledningsrätter och kommer att utmärkas genom bestämmelse på plankartan.

Dagvatten leds bort genom befintliga dagvattenledningar. Parkeringen kommer att inramas med en kantsten för att styra dagvatten till dagvattenbrunnar på parkeringsytan.

6.4.2. Avfall

Avfall omhändertas enligt kommunens avfallshanteringsprogram.

6.4.3. Värme

Området är anslutet till kommunens fjärrvärmenät.

6.5. Administrativa frågor

6.5.1. Genomförandetid

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

6.5.2. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande tjänsteman från Haparanda kommun är Göran Wigren.

Trafikutredningen har utförts tillsammans med Leif Palage MECAD i Piteå.

Arkitekthuset Monarken, Piteå, augusti 2007

Gunnar Grönlund
Arkitekt SAR/MSA

Maria Åberg
Samhällsplanerare