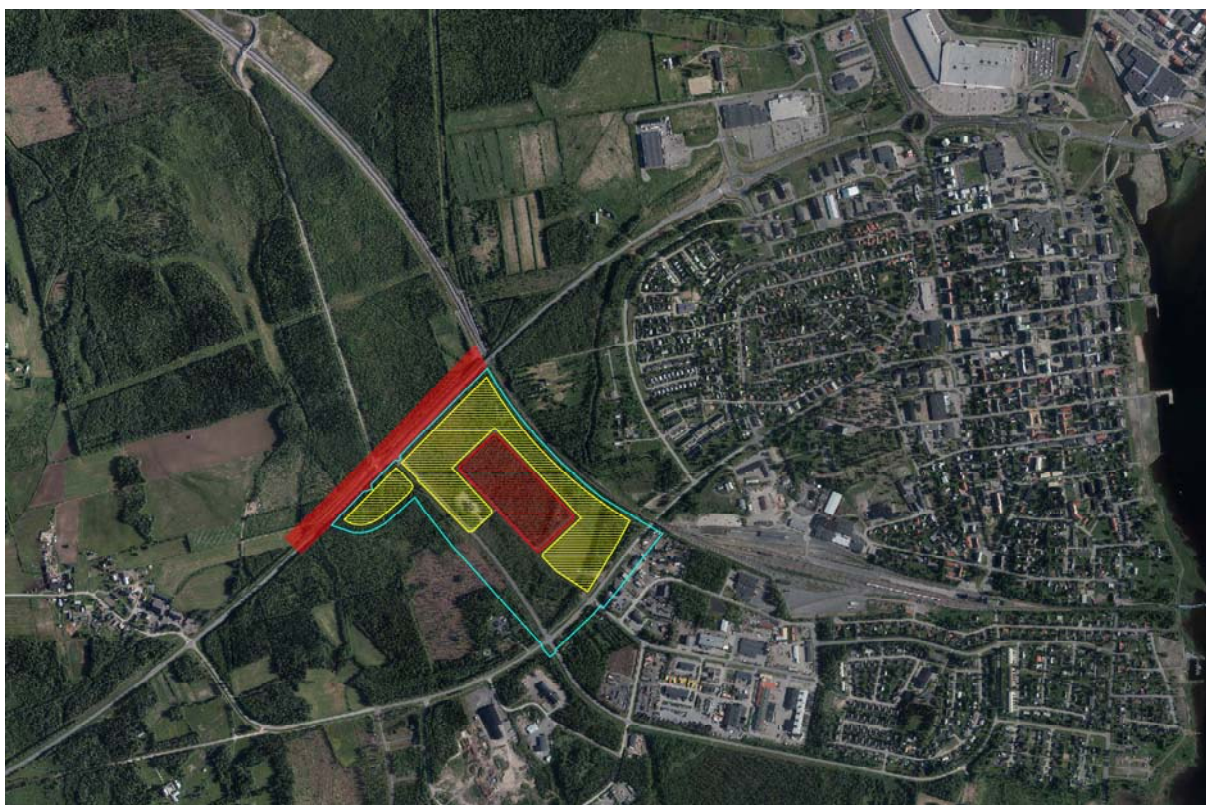


ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR HAPARANDA 3:33 m. fl. NASUA INDUSTRIOMRÅDE

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING



(Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar i antagandeskedet	3	<i>Behov av kompletterande tillstånd</i>	12
Upplysning	3	Samråd och granskning	12
Planförfarande	3	Medverkande tjänstemän	12
Bakgrund till ändringen	4	<i>Kommunens handläggare</i>	12
Ändringens syfte och huvuddrag	4	<i>Planförfattare</i>	12
Plandata	4		
<i>Planområdets läge och areal</i>	4		
<i>Markägoförhållanden</i>	5		
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .	6		
<i>Ändring av användning av kvartersmark</i>	6		
<i>Ändring av byggnadshöjd och totalhöjd</i>	6		
<i>Upphävande av del av detaljplanen</i>	7		
<i>Påverkan, störningar och risker</i>	7		
<i>Landskapsbild och skuggning</i>	7		
<i>Buller</i>	7		
<i>Trafik</i>	7		
<i>Luft</i>	8		
<i>Miljökonsekvenser</i>	8		
<i>Behovsbedömning</i>	9		
<i>Förenlighet med miljöbalken</i>	9		
<i>Miljökvalitetsmål</i>	9		
Administrativa frågor	10		
<i>Tidplan för ändring av detaljplan</i>	10		
<i>Genomförandetid</i>	10		
<i>Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid</i>	10		
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	10		
Fastighetsrättsliga frågor	11		
<i>Konsekvenser för fastigheter inom planområdet</i>	11		
Ekonomiska frågor	11		
<i>Kostnad för detaljplanprövning</i>	11		
<i>Planavgift</i>	11		
Tekniska frågor	12		
<i>Behov av ytterligare utredningar</i>	12		

HANDLINGAR I ANTAGANDESKEDET

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Granskningsutlåtande

UPPLYSNING

Denna planbeskrivning behandlar ändringar av detaljplanen. Planbeskrivningen ska därför läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Detaljplan för Haparanda 3:33 m. fl., Nasua industriområde*.

Plankartan har kompletterats med ändringar av byggnadshöjd och totalhöjd för del av planområdet. När ändringen har antagits kommer det endast att finnas en plankarta som innehåller alla bestämmelser som reglerar användningen inom planområdet. Det framgår av plankarta och planbeskrivning vilka delar av detaljplanen som har ändrats och vilken del av detaljplan som upphävs.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Handläggningsförfarandet har valts eftersom att ändringen är förenlig med gällande detaljplan och med Haparanda kommuns översiktsplan. Ändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planprocessen enligt standardförfarande:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av arbetet med detaljplanen. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar och allmänheten. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget och övriga som har yttrat sig under samrådet. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Synpunkter som inkommit under granskningen samt kommunens förslag till revideringar sammanställs i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet.

Antagande. Detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft och bygglov kan beviljas.

Standardförfarande



Begränsat förfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött). Källa: Boverket

BAKGRUND TILL ÄNDRINGEN

Haparanda värmeverk AB har för avsikt att anlägga ett nytt värmeverk i Haparanda. Värmeverk inom planområdet har bedömts lämpligt på grund av att området ligger avskilt i ett industriområde i utkanten av Haparanda centralort. Etablering inom planområdet har också bedömts lämplig eftersom att gällande detaljplan reglerar att marken får användas för industri, verkstäder, lager, drivmedelsförsäljning och truckstop. Detaljplanen tillåter dock endast att bebyggelse med en byggnadshöjd av 10 m uppförs varför detaljplanen måste ändras avseende byggnadshöjd och totalhöjd för att värmeverk ska kunna uppföras.

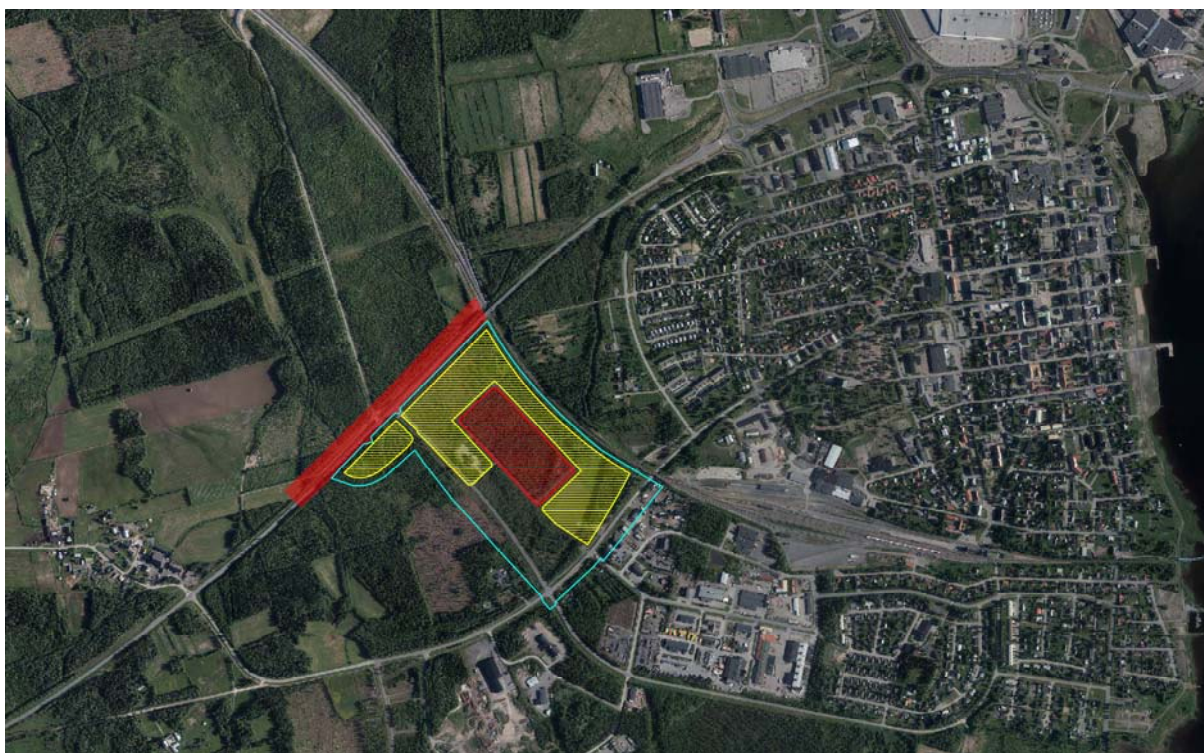
Haparanda värmeverk AB inkom 2017-07-08 med en begäran till stadsbyggnadsnämnden om att ändra detaljplanen i syfte att möjliggöra uppförande av ett nytt värmeverk. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-08-29 § 97 att detaljplanen skulle ändras i syfte att möjliggöra uppförande av värmeverk. I och med att ändring genomförs så kommer även en del av detaljplanen att upphävas. Ärendet har diarienummer 2017.656.

ÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa förutsättningar för etablering av värmeverk. Syftet med att upphäva del av detaljplanen är att underlätta genomförande av Trafikverkets vägplan för väg E4.

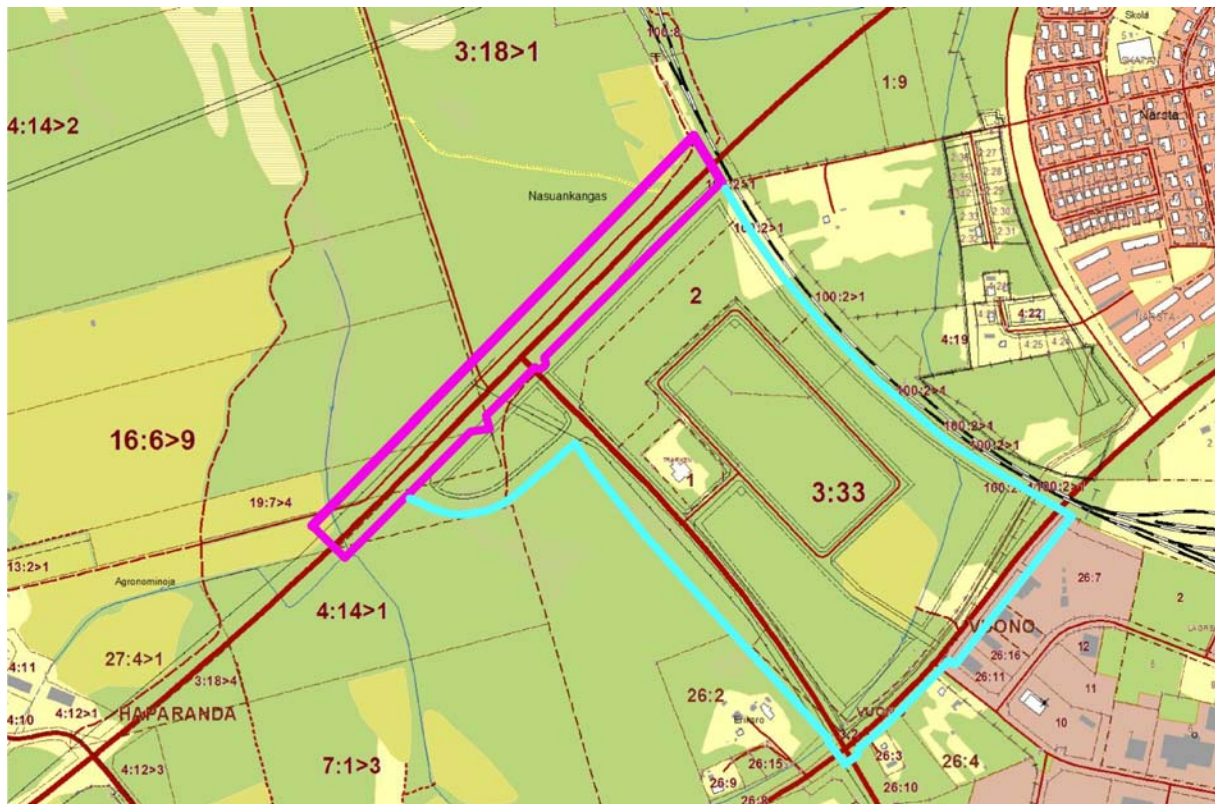
PLANDATA**Planområdets läge och areal**

Planområdet återfinns i utkanten av Haparanda tätort och omgärdas av väg E4 i nordväst, Grankullevägen i sydväst, Köpmansgatan i sydost och Haparandabanan i nordost. Det område för vilket byggnadshöjd och totalhöjd ändras uppgår till cirka 5 ha och den del för vilken bestämmelse om placering av byggnad läggs till uppgår till cirka 14 ha. Den del av detaljplanen som upphävs uppgår till cirka 7 ha.



Ny planområdesgräns är markerad med turkos. Den del som upphävs har röd fyllning och den del av för vilken byggnadshöjd och totalhöjd ändras är rödstreckat. De delar för vilka bestämmelse om byggnads placering läggs till är gulstreckade. (Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

Fastigheten Haparanda 3:33, Haparanda 3:18 och Haparanda 29:32 och Vuono 3:2 ägs av Haparanda kommun. Trafiken 1 och Trafiken 2 ägs av företag. Fastigheten Vuono 19:7 och Vuono 16:6 ägs av privatpersoner.



5(12)

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Ändring av användning av kvartersmark**

Användningsbeteckningen **E₂** - värmeverk läggs till i den centrala delen av planområdet för att möjliggöra uppförande av värmeverk.

Ändring av byggnadshöjd och totalhöjd

Ny högsta byggnadshöjd blir 25 m och ny högsta totalhöjd blir 40 m inom den del som omfattas av ändring. Ny byggnadshöjd och totalhöjd möjliggör uppförande av nytt värmeverk med skorsten och ackumulatortank. Värmeverket kommer att ha en installerad effekt om högst 14,4 MW och kommer att eldas med biobränsle.

En del av detaljplanen som är vägområde för väg E4 samt en del av det som utgör allmän platsmark för natur och som gränsar mot väg E4 upphävs. Bestämmelse om att byggnad inte får placeras närmare väggkant till väg E4 (**p₃**) införs därför för den kvartersmark som gränsar till allmän platsmark för natur i planområdets västra del. Detta för att även i framtiden uppfylla länsstyrelsen i Norrbottens riktlinjer om skyddsavstånd till transportled för farligt gods. Områden som berörs av ändringar redovisas i kartan nedan.

Utöver ändrade bestämmelser om högsta byggnadshöjd och totalhöjd samt bestämmelser om placering av byggnader kvarstår planbestämmelser från *detaljplan för del av Haparanda 3:33 m. fl.* Alla planbestämmelser redovisas i plankartan.



Den del av detaljplanen som omfattas av ändring av byggnadshöjd och totalhöjd är markerad med röda streck.
De delar av detaljplanen där bestämmelse om placering av byggnad läggs till är markerade med gula streck.
Den del av detaljplanen som upphävs är markerad med rött.

Upphävande av del av detaljplanen

Detaljplanen upphävs för den del som utgör vägområde för väg E4 samt del av mark som utgör allmän platsmark för natur (rödmarkerat område i bilden ovan).

Anledningen till att allmän platsmark för väg och natur upphävs är för att underlätta vid genomförande av Trafikverkets vägplan för väg E4. Marken inom den del av detaljplanen som upphävs kommer efter upphävande inte att omfattas av detaljplan. Trafikverket har vägrätt för det område som omfattas av vägplanen. Fastighetsägare som berörs av vägplanen har rätt att få ersättning enligt väglag (1971:948).

Påverkan, störningar och risker

Landskapsbild och skuggning

Nytt värmeverk med skorsten innebär ett nytt inslag i landskapsbilden i utkanten av Haparanda centralort. Skorstenen kommer att bli som högst 45 meter, ackumulatortank cirka 40 meter och högsta höjd på byggnader inom området 25 meter. Eftersom att planområdet inte är exploaterat i någon större utsträckning och eftersom att landskapet är relativt platt kommer skorstenen att vara synlig från relativt långt håll. Planområdets läge i utkanten av Haparanda centralort, cirka 1,5 km från Haparanda centrum, innebär att skorstenen inte kommer att konkurrera med, skymma eller påverka andra landmärken eller byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla eller utmärkande för stadsbilden i Haparanda. Planområdet ligger inom ett större industriområde. Den typ av bebyggelse som värmeverket representerar kommer således inte att skilja sig åt på något dramatiskt sätt från befintlig bebyggelse i området.

Den del av planområdet som omfattas av ändring av byggnadshöjd och totalhöjd är beläget cirka 270 meter från bostadsbebyggelse. På grund av avståndet till bostadsbebyggelse så bedöms ingen betydande omgivningspåverkan i form av skuggning uppstå även om skuggor kan falla över bebyggelse under en del av dagen under olika tider på året. Skuggning bedöms dock inte få betydande negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse. Platsen för nytt värmeverk har bedömts lämplig utifrån planområdets förutsättningar och de behov av att anlägga nytt värmeverk som finns.

Eftersom att detaljplanen möjliggör uppförande av objekt upp till 45 meter så ska ändringen av detaljplanen remitteras till Försvarsmakten.

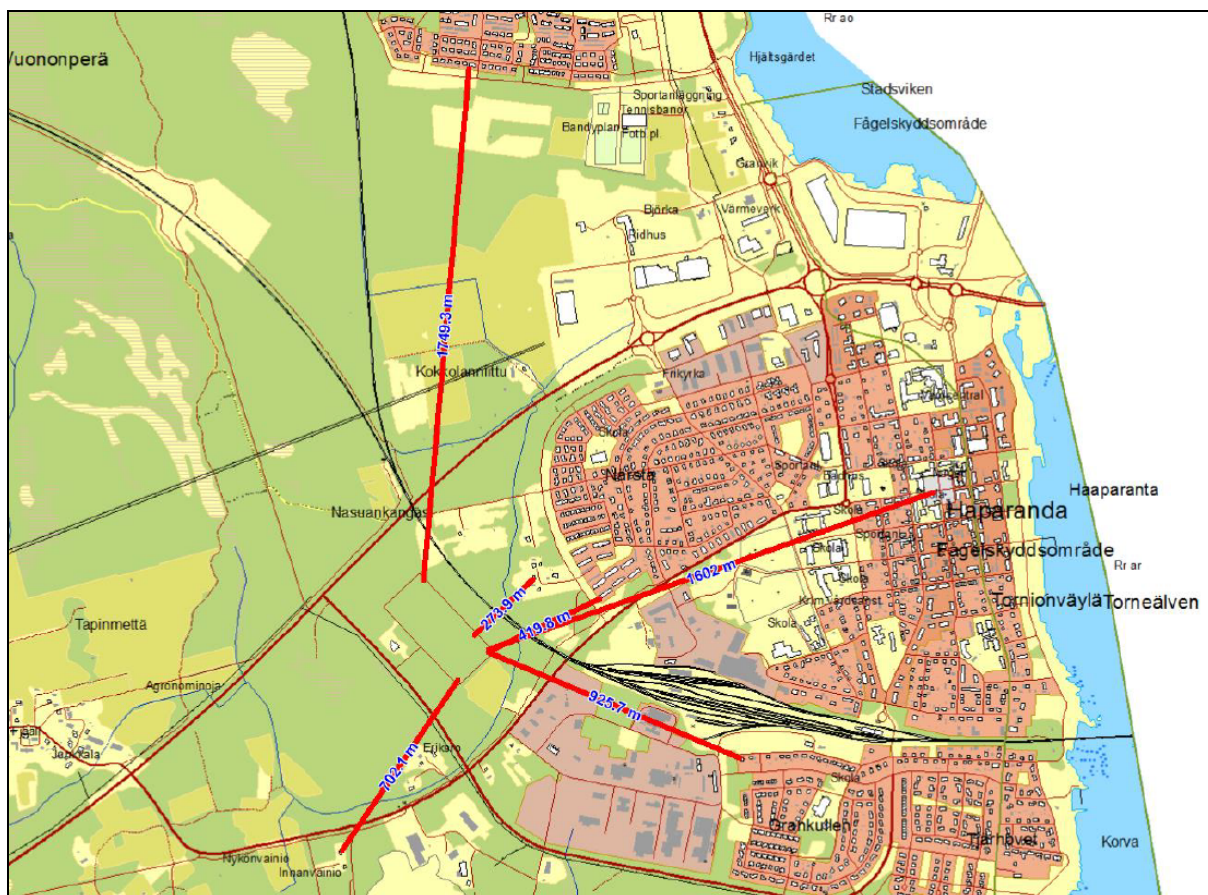
Buller

Buller i anslutning till värmeverket uppstår framför allt vid transporter av och hantering av de biobränslen som eldas i värmeverket. Buller kan också uppstå från förbränningsprocessen och från fläktar och pumpar. Närmaste bostadsbebyggelse är belägen cirka 270 meter nordöst om området som berörs av ändring. Mellan området som berörs av ändring och bostäder nordöst om området finns en banvall längs vilken järnvägen löper. Banvallen fungerar som en naturlig bullerdämpare för bebyggelsen nordöst om området. Ingen betydande omgivningspåverkan på grund av buller bedöms uppstå för boende nordöst om området.

Vid fasader till bostadshus får bullernivåerna inte överskrida 50 dBA dagtid mellan kl. 06-18 och 45 dBA kvällen och nattetid mellan kl. 18-06. Om boende upplever sig störas av buller ska detta anmälas till kommunen som kan förelägga verksamhetsutövaren att vidta åtgärder för att begränsa bullerstörningar.

Trafik

Ändring av detaljplan innebär att det kommer att ske lastbilstransporter av material till värmeverket. Ändringen innebär dock inga större förändringar jämfört med ursprunglig detaljplan som tillåter industri, drivmedelsförsäljning, parkering och verksamheter. Väg E4 som passerar planområdet har en genomsnittlig årsdygnstrafik på mellan 4001-8000 fordon. Den genomsnittliga årsdygnstrafiken för tung trafik är 401-800 fordon. Nytt värmeverk kommer således inte att leda till någon betydande ökning av trafikflödena på väg E4. Planområdets läge i direkt anslutning till väg E4 söder om centrala Haparanda gör att transporter till planområdet söderifrån inte behöver passera igenom centralorten.



Karta där avstånd till bostadsbebyggelse markerats. (Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

Luft

Värmeverket kommer att ha en installerad effekt om högst 14,4 MW varav 12 MW bibränsleeldat och 2,4 MW rökgaskondensor. Vid eldning av bibränslen i värmeverk kan luftkvaliteten påverkas genom utsläpp av stoft från rökgaser. Rökgaserna från värmeverket kommer att renas för att förhindra negativ påverkan på luftkvaliteten. Det kan exempelvis göras genom elektrofilter där partiklar i rökgasen avskiljs genom med hjälp av ett elektrodsystem för att samlas in och föras till en container. Vilken reningsteknik som ska användas redovisas i ett senare och regleras inte i detaljplanen. MKB för värmeverket håller på att upprättas. I MKB:n redovisas åtgärder och teknik för att begränsa utsläppen till luft.

Miljökonsekvenser

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken så ska kommunen göra en miljöbedömning av en plan om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning om miljökonsekvensbeskrivning (1998:905) och ska alltid utmynna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

Om genomförande av detaljplanen bedöms leda till betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas i enlighet med 6 kap. 12-13§ miljöbalken.

Behovsbedömning

Värmeverket kommer ha en installerad effekt om högst 14,4 MW. Det innebär att anmälningsplikt C gäller enligt miljöprövningsförordningen (2013:251). Andra verksamheter kan i framtiden bli aktuella inom planområdet som kan ha tillståndsplikt A eller B enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) eller vara tillståndspliktiga enligt 9 kap. miljöbalken och förordningen om miljöfarlig verksamhet (1998:899). Miljöpåverkan från framtida verksamheter bedöms i framtida tillståndprocesser och vid upprättande av MKB för verksamheterna.

Haparanda kommun har genomfört en behovsbedömning för den ursprungliga detaljplanen (*Behovsbedömning, Detaljplan för Nasua industriområde, 2016-02-18*). I den gjordes bedömningen att betydande miljöpåverkan inte skulle antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delade den bedömningen och någon MKB upprättades därför inte.

Behovsbedömning har också genomförts för ändringen av detaljplanen (*Behovsbedömning, ändring av detaljplan för Haparanda 3:33 m. fl., 2017-09-29*). I behovsbedömningen bedömdes att genomförande av ändring och upphävande av del av detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan, MKB upprättas inte.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och skriver i ett yttrande att de förändringar som görs jämfört med nu gällande plan innebär att det inte kan uteslutas att det uppstår betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen menar att frågor som måste belysas är påverkan på landskapsbild, skuggbildning för boende, transporter, buller och luftkvalitet.

Påverkan på landskapsbild, skuggbildning, transporter, buller och luftkvalitet behandlas ovan.

Förenlighet med miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål för vilka de är bäst lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Områdets läge i utkanten av Haparanda centralort, avskilt från bostadsbebyggelse, samt områdets koppling till befintlig transportinfrastruktur gör det väl lämpat för föreslagen användning. Den markanvändning som föreslås i detaljplanen innebär en vidareutveckling på redan tillåten markanvändning i gällande plan och i detaljplaner för omkringliggande områden. Området har inte bedömts ha höga natur- eller bevarandevärden. Sammantaget bedöms ändring av detaljplan medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid genomförande av ändring av detaljplanen. Genomförande av detaljplanen anses därför förenligt med 3-5 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsmål

Genomförande av ändring och upphävande av del av detaljplanen bedöms inte förhindra uppfyllande av de nationella miljökvalitetsmålen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Tidplan för ändring av detaljplan**

Samråd hålls under hösten 2017.

Granskning under vintern 2018.

Antagande vintern 2018.

Exploatering inom planområdet kan tidigast påbörjas under våren 2018 förutsatt att beslut om att anta detaljplanen inte överklagas av sakägare eller överprövas av länsstyrelsen i Norrbotten.

Genomförandetid***Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid***

Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får detaljplanen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Det gäller dock inte om ändring eller upphävande är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för eventuell ekonomisk skada som ändringen kan medföra.

Anledningen till att detaljplanen ändras trots att genomförandetiden inte har gått ut är att det när detaljplanen antogs inte fanns information om att Haparanda värmeverk AB hade för avsikt att uppföra nytt värmeverk. Eftersom att platsen bedömts lämplig för uppförande av värmeverk så har kommunen beslutat att ändra detaljplanen trots att genomförandetiden inte löpt ut. Ingen fastighetsägare bedöms lida ekonomisk skada av ändringen.

Om en detaljplan ändras så skall planens genomförandetid gälla också för den fråga som ändringen avser enligt 4 kap. 22 § plan- och bygglagen. Det innebär att genomförandetiden för den ändrade detaljplanen löper 2026-11-01 vilket är 10 år från det datum som *Detaljplan för Haparanda 3:33 m. fl.* vann laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Haparanda kommun kommer att vara väghållare för ny anslutning och tillfartsväg från väg E4 efter att de har färdigställts och slutbesiktigats.

Respektive fastighetsägare inom planområdet ansvarar för genomförande av planen och alla kostnader som uppstår vid exploatering av kvartersmark.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el och värme kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll av ledningar inom den egna fastigheten.

Eventuell framtida flytt eller förändring av befintliga elanläggningar ska utföras av Vattenfall och bekostas av exploatör. Vid arbete nära Vattenfalls ledningar krävs bevakning och vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Konsekvenser för fastigheter inom planområdet**

Nedan redogörs för konsekvenser av ändringen för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Konsekvenser
Haparanda 3:33	Ändring möjliggör uppförande av värmeverk på del av fastigheten.
Haparanda 3:18	I ursprunglig detaljplan var del av fastigheten utpekad som allmän platsmark för väg. Eftersom att del av detaljplanen upphävs så kommer inte längre mark som tillhör fastigheten att vara allmän platsmark för väg. Ändring möjliggör uppförande av värmeverk på del av fastigheten. I övrigt inga förändringar jämfört med gällande plan.
Haparanda 29:32	Ingen förändring jämfört med gällande plan.
Vuono 3:2	Ingen förändring jämfört med gällande plan.
Trafiken 1	Ingen förändring jämfört med gällande plan.
Trafiken 2	Ingen förändring jämfört med gällande plan.
Vuono 19:7	I ursprunglig detaljplan var del av fastigheten utpekad som allmän platsmark för väg. Eftersom att del av detaljplanen upphävs så utgår del av mark som är allmän platsmark för väg och som hör till fastigheten. I övrigt ingen förändring jämfört med gällande plan.
Vuono 16:6	I ursprunglig detaljplan var del av fastigheten utpekad som allmän platsmark för väg och natur. Eftersom att del av detaljplanen upphävs så kommer inte längre mark som tillhör fastigheten att vara allmän platsmark för väg och natur.

EKONOMISKA FRÅGOR**Kostnad för detaljplaneprövning**

Kostnad för ändring av detaljplanen regleras i avtal mellan Haparanda kommun och Haparanda värmeverk AB.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovgivning inom den del av planen för vilken byggnadshöjd och totalhöjd har ändrats.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Detaljerad geoteknisk undersökning för grundläggande av byggnader genomförs och bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar och bekostar även detaljutredning angående utformning av ledningsnät och dagvattensystem vilket ska redovisas i samband med bygglov.

Behov av kompletterande tillstånd

Framtida verksamheter kan kräva tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken och förordningen om miljöfarlig verksamhet (1998:899). Vilken myndighet som prövar tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken regleras i miljöprövningsförordningen (2013:251).

SAMRÅD OCH GRANSKNING

Synpunkter som inkommit under samråd och granskning har sammanställts i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisas de ändringar av detaljplanen som har genomförts med anledning av inkomna synpunkter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Handläggare: Anton Brännvall, Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm, Tyréns AB

Haparanda samhällsbyggnadsnämnd beslutade 2018-03-06 § 24 att anta detaljplanen.

Beslutet har anslagits 2018-03-13.

Beslutet vann laga kraft 2018-04-04.