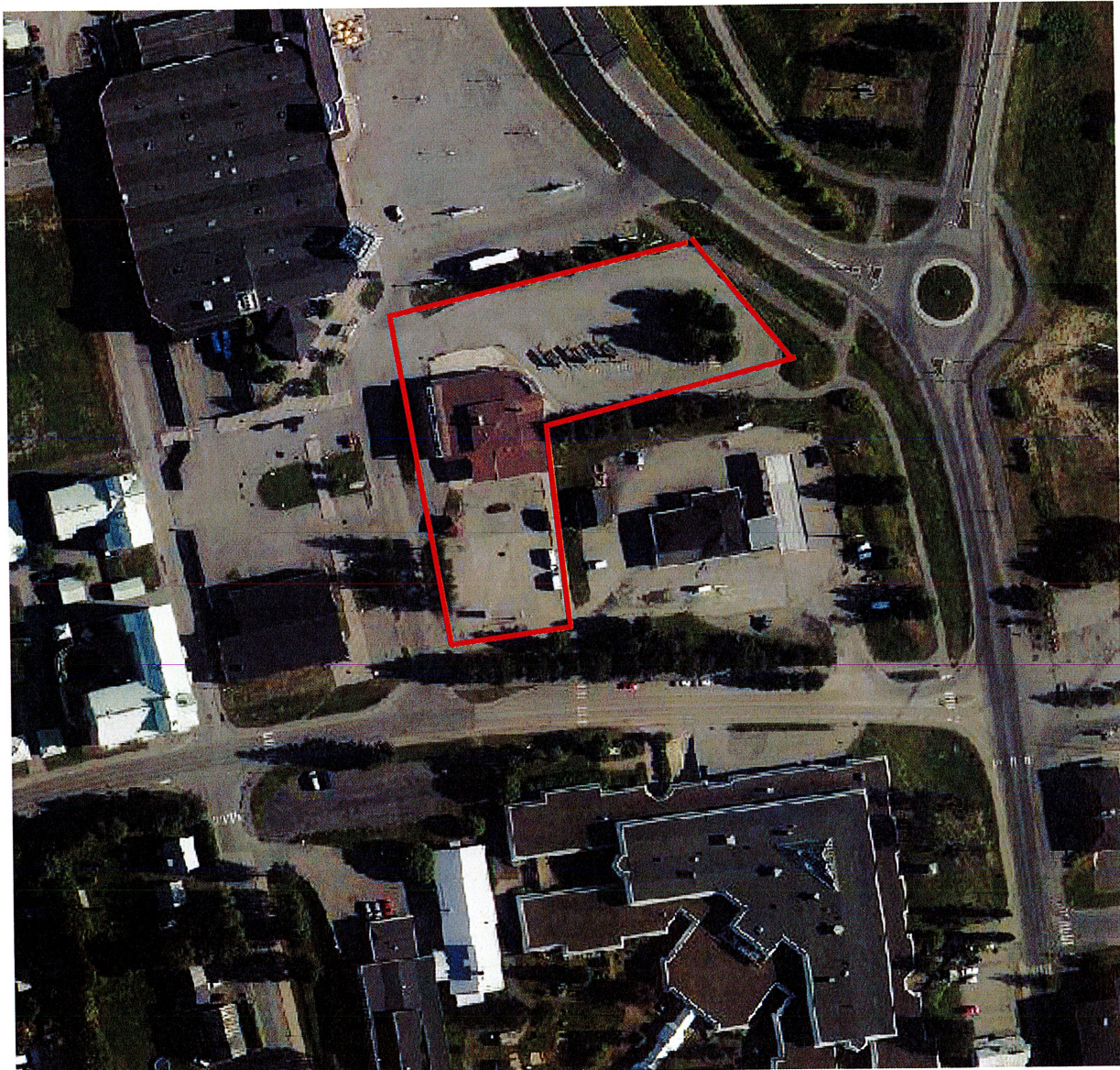


DETALJPLAN FÖR KONSUMENTEN 2

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



(Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar i samrådsskedet	3	Räddningstjänst	12
Planförfarande	3	Störningar och risker	12
Planens syfte och huvuddrag	4	Närhet till bensinstation	12
Plandata	4	Buller	12
Planområdets läge och areal	4	Översvämning, erosion, ras och skred	12
Markägförhållanden	4	Miljökonsekvenser	13
Tidigare beslut	5	Behovsbedömning	13
Riksintressen	5	Förenlighet med miljöbalken	13
Skyddad natur	5	Miljömål	13
Skyddad kultur	5	Miljö kvalitetsnormer	13
Mellankommunala intressen	5	Administrativa frågor	14
Rennäring	5	Tidplan	14
Översiktsplan	5	Genomförandetid	14
Områdesbestämmelser	6	Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid	14
Detaljplaner	6	Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	14
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser. 8		Lovplikt	14
Mark, natur och terrängförhållanden	8	Fastighetsrättsliga frågor	14
Rekreation och friluftsliv	8	Befintliga rättigheter	14
Geotekniska förhållanden	8	Fastighetsbildning	14
Hydrologiska förhållanden	9	Fastighetsplan	14
Förorenad mark	9	Ekonomiska frågor	15
Radon	9	Kostnad för detaljplaneprövning	15
Bebyggelseområden och markanvändning	9	Planavgift	15
Befintliga förhållanden	9	Inlösen, ersättning	15
Bebyggelse enligt ny detaljplan	9	Tekniska frågor	15
Trafik	10	Behov av ytterligare utredningar	15
Gator och vägar	10	Behov av kompletterande tillstånd	15
Parkering	10	SAMRÅD/GRANSKNING	15
Gång- och cykeltrafik	10	Medverkande tjänstemän	15
Kollektivtrafik	10	Beställare	15
Teknisk försörjning	11	Kommunens handläggare	15
Vatten och avlopp	11	Planförfattare	15
El och värme	11		
Tele och datakommunikation	11		
Avfall	11		

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning

PLANFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Haparanda kommun beslutade 2016-03-08 dnr 2016.037 § 22 att inleda detaljplaneprovning för fastigheten Konsumenten 2.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Föreslagen detaljplan är förenlig med Haparanda kommuns översiktsplan, antagen 2013-04-15, planområdet är utpekade som lämpligt för centrumverksamhet och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms heller inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planprogram har inte upprättats.

Planprocessen enligt standardförfarande:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. 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 dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov kan därefter medges.

Ett standardförfarande kan ändras till ett begränsat förfarande ifall föreslagen detaljplan godkänns i samrådet, se figur nedan. Då inga synpunkter inkommit under samrådet kommer förfarande att bytas från standardförfarande till begränsat standardförfarande.

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att i denna del ersätta gällande detaljplan och möjliggöra för centrumverksamhet med kontor och handel.

Gällande detaljplan reglerar markanvändning bussterminal med högst en våning.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet återfinns i den norra delen av Haparanda tätort och omges av väg E4 i norr, Storgatan i öster, N. Esplanaden i söder och Stationsgatan i väster.

Planområdets area uppgår till cirka 0,7 ha (7000m²).



Översiktskarta – ungefärligt planområde är markerat med rött (Källa: Haparanda kommun/Metria)

Markägoförhållanden

Fastigheten Konsumenten 2 ägs av Hej Haparanda AB.

TIDIGARE BESLUT**Riksintressen**

Haparanda centralort ligger inom område som pekats ut som riksintresse för naturvård, friluftsliv och rörligt friluftsliv. E4 är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Genomförande av detaljplan bedöms inte medföra negativ påverkan på några riksintressen.

Skyddad natur

Planområdet ligger delvis inom ett fågelskyddsområde med syfte att skydda fåglarna från bland annat jakt. Planförslaget bedöms inte medföra negativ inverkan på fågelskyddsområdet.

Det har inte rapporterats några fynd av artskyddade eller rödlistade arter i eller i närheten av planområdet.

Skyddad kultur

Inom området finns inga kända fornlämningar, skyddade byggnader eller andra skyddsvärda objekt.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplane förslag.

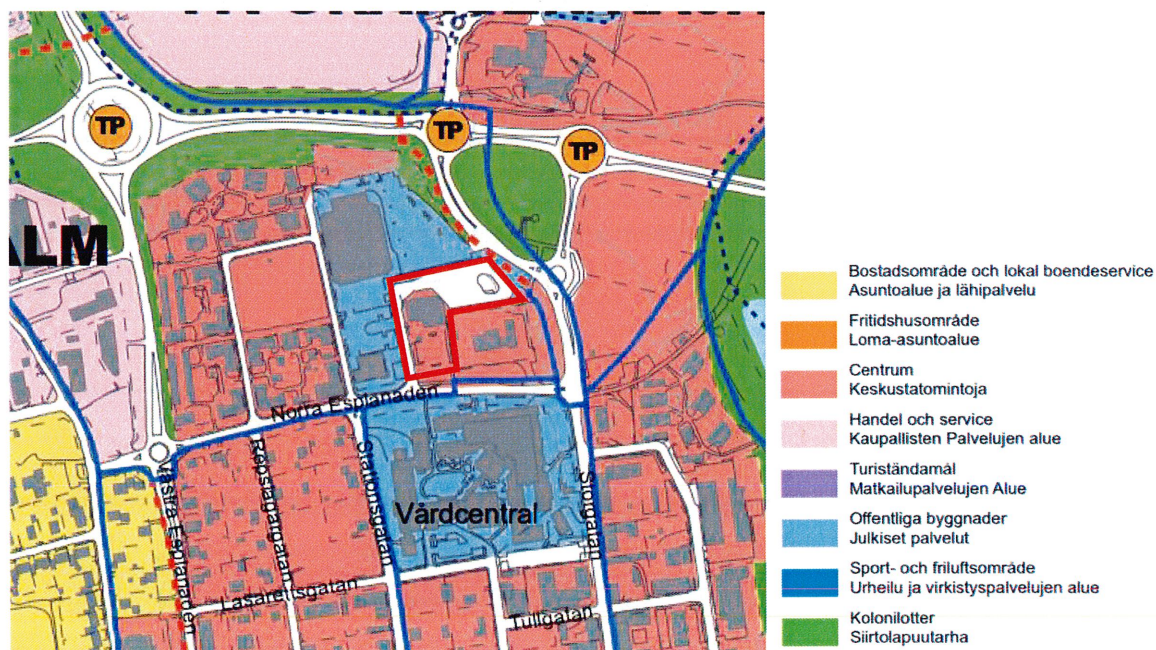
Rennäring

Planområdet ligger inom Liehittäjä sameby. Planområdet ligger dock inte inom riksintresseområde för rennäring.

Förutsättningarna att bedriva rennäring inom Liehittäjä sameby bedöms inte påverkas av genomförande av detaljplanen.

Översiktsplan

I Haparanda kommuns översiktsplan, antagen 2013-04-15, är planområdet utpekad som lämpligt för centrumverksamhet.



Utdrag från Haparanda kommuns översiktsplan (planområdet markeras med rött)

Områdesbestämmelser

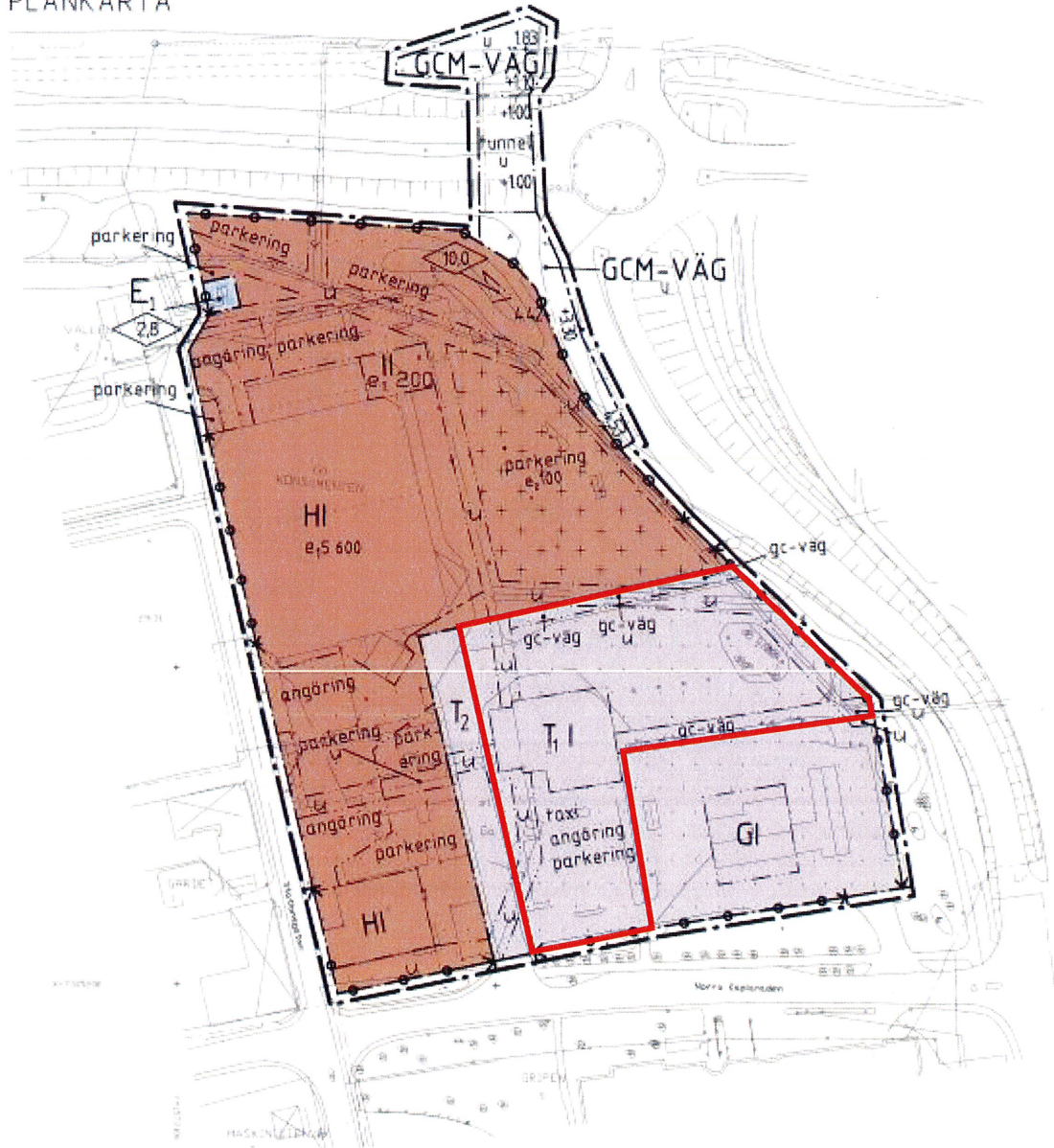
Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner

Markanvändningen reserveras i gällande detaljplan (*Haparanda Konsumenten 1-4 Kv. Konsumenten 2007-11-20 kommunens beteckning 139*) för bussterminal med högst en våning (**T₁ I**). Utfartsförbud finns mot Storgatan. Marken kring befintlig byggnad (bussterminal) får inte bebyggas (prickad mark).

Gällande detaljplan har genomförandetid till och med 2017-11-20.

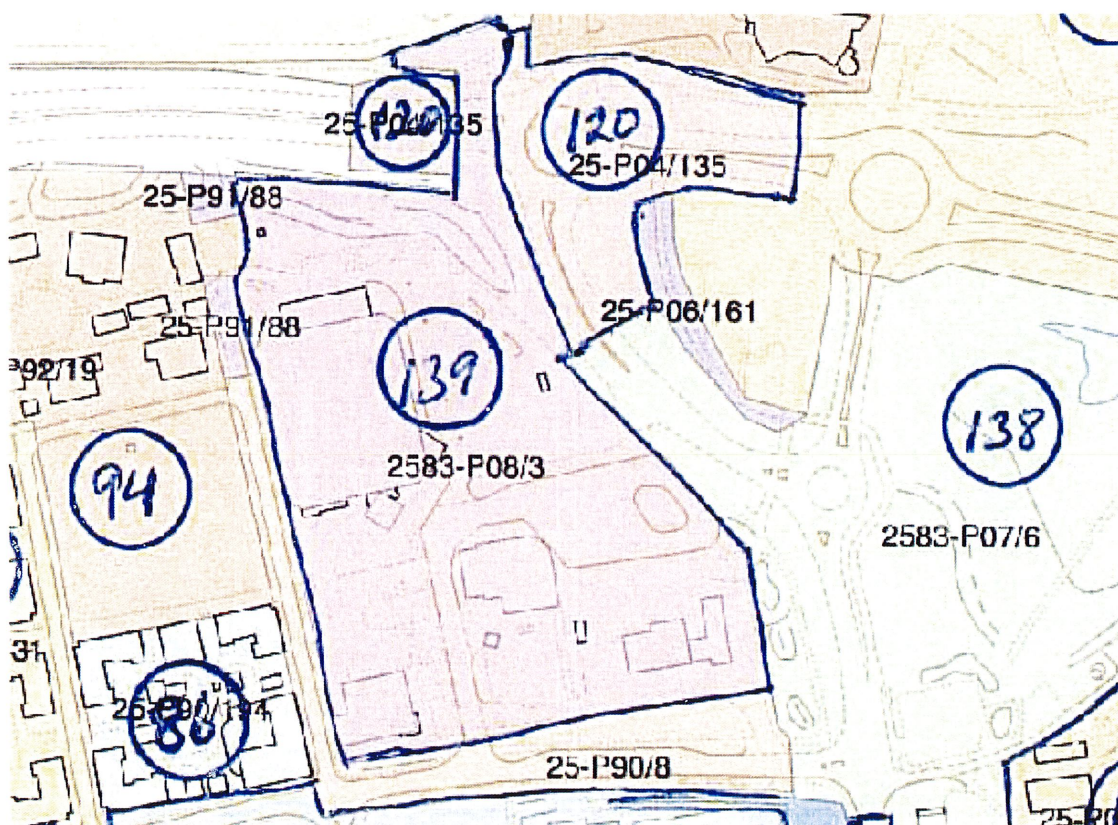
PLANKARTA



Utdrag ur gällande detaljplan (aktuellt planområde markeras med rött)

Planområdet angränsar till tre detaljplaner:

- *Detaljplan för KV Vallen, etapp 2* (kommunens beteckning 94)
Planen vann laga kraft 1992 och reglerar markanvändningen till bostadsändamål. I planen regleras även allmän platsmark för park.
- *Detaljplan för Storgatans förlängning* (kommunens beteckning 120)
Planen vann laga kraft 2004 och reglerar markanvändningen till trafik.
- *Detaljplan för KV Åran och Nätet samt del av KV Vakten* (kommunens beteckning 138)
Planen vann laga kraft 2007 och tillåter att kvartersmark inom planområdet för användas för bostäder och centrumverksamhet. I planen regleras även allmän platsmark för trafik, park, torg och centrumverksamhet.



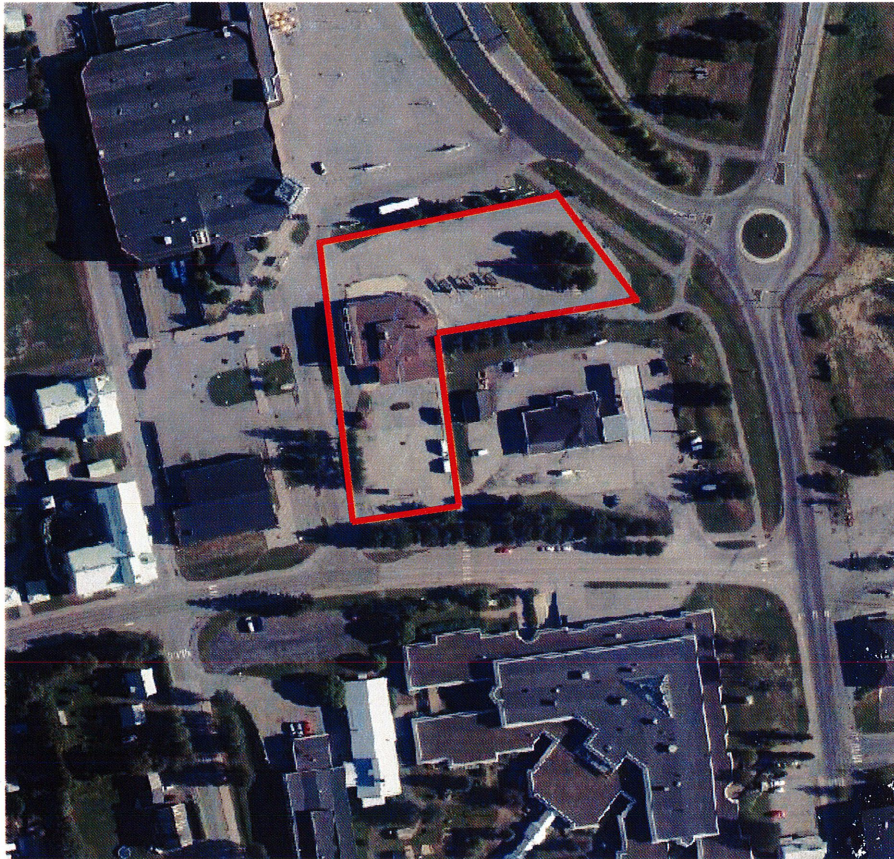
Översiktskarta över angränsande detaljplaner

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Mark, natur och terrängförhållanden**

Marken inom planområdet har tidigare använts till bussterminal med tillhörande stationshus, uppställningsytor för bussar och parkering för resenärer.

Marken inom planområdet består till övervägande del av asfalterade ytor.

Marken sluttar från befintlig byggnad mot öster (Storgatan). Marken kring byggnaden ligger på cirka +6 och vid Storgatan ligger marknivån på cirka +4,5 i höjdsystem RH00.



Översiktskarta, planområdet markerat med rött (Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

Rekreation och friluftsliv

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset. Området nyttjas inte för rekreations- eller friluftslivsändamål idag. Då området är kringskuret av vägar i alla fyra väderstreck så bedöms det inte vara attraktivt för utövande av friluftsliv.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms vara byggbar då fastigheten sedan tidigare är bebyggd.

Inför framtida byggnationer ska geoteknisk utredning/grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Hydrologiska förhållanden

Inga allmänna grundvattentäkter finns i anslutning till planområdet.

Provtagning för mätning av grundvattennivån har ej genomförts. Grundvattennivån bedöms vara oförändrad efter att detaljplanen har genomförts

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

På grannfastigheten finns en bensinstation och området har pekats ut som ett potentiellt förorenat område enligt länsstyrelsens EBH-stöd. Planområdet bedöms inte påverkas av detta.

Om föroreningar upptäcks är den som äger eller brukar en fastighet skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Genomförande av detaljplanen innebär inga förhöjda risker för människor att exponeras för radon.

Bebyggelseområden och markanvändning

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns idag en byggnad (före detta busstationen) med en byggnadsarea (BYA) på cirka 990m², i övrigt består området av asfalterade ytor.



Foton på befintlig byggnad inom planområdet

Bebyggelse enligt ny detaljplan

Planförslaget innebär att nu reglerad bussterminal ersätts med användningen centrum (C).

Användningen centrum innebär i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Här ingår butiker, gym, kontor, bibliotek, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

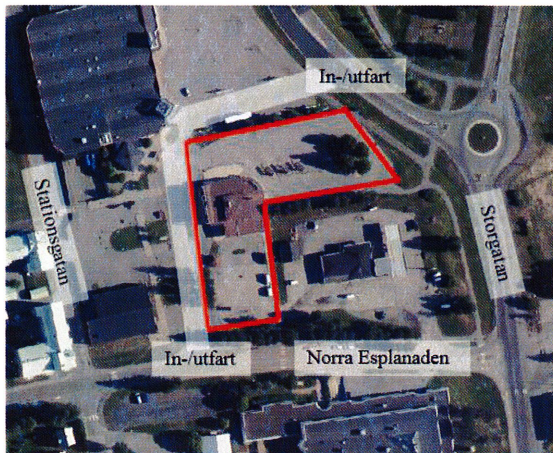
Byggnader får uppföras med en byggnadshöjd på 7,5 meter. Exploateringsgraden (e30) innebär att BYA inte får överstiga 30 % av fastighetsarean (7600m²). Detta innebär att fastigheten kan bebyggas med ytterligare cirka 1300m², idag är BYA cirka 990m².

Kvartersmark får inte bebyggas (prickad mark på plankartan) 4,5 meter närmast fastighetsgräns med undantag för befintlig byggnad. Detta för att förhindra att byggnation sker för nära fastighetsgräns. En bestämmelse om att skydda underjordiska ledningar (u) finns med för att uppmärksamma om att området ska vara tillgängligt för ledningar, 3 meter åt vardera hållet från ledningen.

Trafik

Gator och vägar

Planområdet gränsar till Storgatan (öster) och Norra Esplanaden (söder), båda gatorna har en högsta tillåtna hastighet om 50 km/h.



Översiktskarta vägar kring planområdet (Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

Från Norra Esplanaden går en väg som passerar planområdet innan den ansluter mot Storgatan norr om planområdet. Denna väg utgör infartsväg till planområdet och övrig handel i området. Anslutningar till de kommunala vägarna Storgatan och Norra Esplanaden regleras med bestämmelse om utfartsförbud i plankartan.

Parkering

Behov av parkering ombesörjs inom respektive fastighet. Fastighetsägare ansvarar för iordningsställande, drift och underhåll av parkeringsplatser inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg ansluter till planområdet i söder (Norra Esplanaden) och i öster (Storgatan).



Översikt gång- och cykelvägnät i Haparanda tätort. Cykelvägar är markerade med grönt i kartan. Planområdet markeras ungefärligt med rött. (Källa: Haparanda kommun)

Kollektivtrafik

Haparanda trafikeras med långfärdsbussar (Norrbottens länstrafik). Cirka 300 meter norr om planområdet finns Haparandas nya busstation (färdigställd 2014).

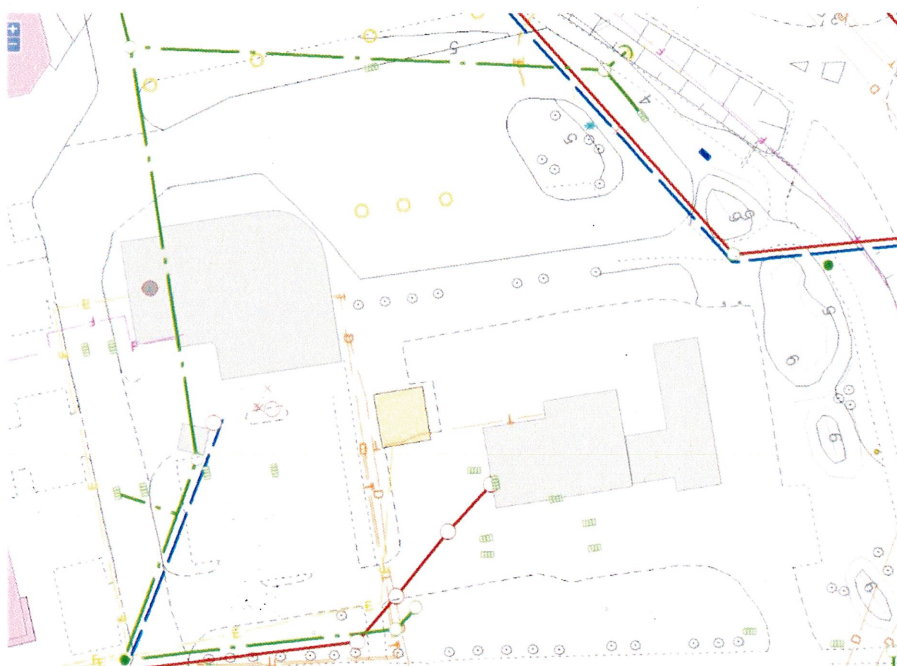
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nya byggnader inom planområdet kan ansluta sig till befintligt vatten- och avloppsnät.

På plankartan reserveras mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**).

Inom verksamhetsområde för dagvatten ansvarar enskild fastighetsägare för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Det dagvatten som inte kan infiltreras i marken på egen fastighet ska avledas till den förbindelsepunkt som anvisas av kommunen. Förbindelsepunkten kan utgöras av dagvattenbrunn eller dike.



Karta över ledningar inom planområdet (Dagvatten är markerat med grönt, spillvatten är markerat med rött och vattenledningar är markerade med blått).

El och värme

Fjärrvärmeledning ansluter till planområdet via anslutningsvägen som löper parallellt väster om planområdet. Intresseanmälan för anslutning till fjärrvärmenätet görs hos Vattenfall.

Enligt Vattenfalls kundavtal, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras eller förändringar av marknivå göras som kan äventyra funktionen eller driften av Vattenfalls ledningar och anläggningar. Vid arbete nära Vattenfalls ledningar krävs bevakning och vid markarbeten ska kabelutsättning i fält alltid begäras.

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören om inte annan överenskommelse gjorts

Tele och datakommunikation

För anslutning till Haparandas stads fibernät kontaktas IT-avdelningen på Haparanda kommun.

Avfall

Avfall hanteras av Haparanda kommun.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med exploatering.

Störningar och risker***Närhet till bensinstation***

På grannfastigheten bedrivs försäljning av drivmedel. Drivmedel klassas som brandfarlig vara vilket innebär risker för människors hälsa och för miljön. De största riskerna vid hantering av drivmedel uppstår vid påfyllning av cisterner då det finns risk för spill.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har gett ut en handbok för hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. MSB rekommenderar ett avstånd om minst 25 meter från påfyllningsplats för cistern och plats där människor vanligen vistas, exempelvis bostäder, kontor och butik.

Idag är det som närmast cirka 30 meter mellan planområdesgränsen och påfyllningsplatsen. Inga ytterligare åtgärder bedöms därför vara nödvändiga.

Buller

Trafik till och från området bedöms inte ge upphov till bullerstörningar i sådan omfattning att det innebär hälsorisker för boende i omkringliggande områden.

Översvämning, erosion, ras och skred

Planområdet utgör inte riskområde för översvämning, erosion, ras eller skred.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, 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 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* 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. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i Plan och bygglagens (PBL) 4 kap. (34§).

Behovsbedömning

Haparanda kommun har genomfört en behovsbedömning för aktuell detaljplan (*Behovsbedömning, Detaljplan för Konsumenten 2, 2016-10-07*).

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas (*2016-10-28*).

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget, se *behovsbedömningen*.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Inga MKN bedöms påverkas av planförslaget, se *behovsbedömningen*.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Tidplan**

Nedanstående tidplan är preliminär.

Samråd hålls under hösten 2016.

Granskning under våren 2017.

Antagande våren/sommaren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Gällande detaljplan har genomförandetid till och med 2017-11-20.

Ändring av detaljplan under gällande genomförandetid

Enligt 4:e kapitlet, 39 § Plan och bygglagen (PBL) får detaljplanen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Plan med genomförandetid kvar kan även ersättas om ersättandet innebär införande av bestämmelser om största eller minsta storlek på fastigheter, fastställande av markreservat för gemensamhetsanläggningar samt, om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande. 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 den ekonomiska skada som detta medför (PBL 14:9).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Haparanda kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförande av planen.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannarnas intressen eller allmänna intressen.

Kommunen bedömer att det i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Befintliga rättigheter**

Inom planområdet finns ledningsrätt för avloppsledning (F 1991-325.1) och fjärrvärme (F 1993-511.2). Ledningsrätten för avlopp skyddas med (U) på plankartan med undantag där den löper under befintlig byggnad. Fjärrvärmen ligger inom prickad mark (byggnad får ej uppföras).

Fastighetsbildning

Det är inte aktuellt med ny fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan för området som behöver upphävas för att detaljplanen ska kunna genomföras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för detaljplaneprovning

Planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören och här framgår det vem som ansvarar för respektive kostnad.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms krävas.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterade tillstånd bedöms krävas.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Frågor gällande detaljplanen diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beställare

Samhällsbyggnadsnämnden, Haparanda kommun

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen.



Planförfattare

Handläggare: Pethra Fredriksson Tyréns AB



Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm, Tyréns AB