

DETALJPLAN FÖR DEL AV HAPARANDA CENTRUM KV. KORSNINGEN M.M

Haparanda kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3	Lokalgator.....	8
Planens syfte och huvuddrag.....	3	Parkering	8
Avvägning enligt hushållningsreglerna i miljöbalken	3	Gång- och cykeltrafik	9
Plandata.....	4	Kollektivtrafik	9
Tidigare ställningstaganden	4	Störningar från trafik	9
Översiktsplan.....	4	Teknisk försörjning.....	9
Områdesbestämmelser.....	4	Kommersiell service.....	9
Detaljplaner, gällande och närliggande	4	Hälsa.....	9
Planprogram.....	4	Buller.....	9
Vattendom	5	Radon.....	9
Kommunala beslut.....	5	Rekreation, Sport, Friluftsliv, Lek.....	9
Tidigt samråd med Lst och behovsbedömning..	5	Risker och säkerhet.....	10
Gällande skydd.....	5	Räddningsfordon/Utryckningsfordon	10
Riksintressen	5	Farligt gods.....	10
Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28	6	Översvämningsfrågor och skredrisker	10
Miljömål och miljökvalitetsnormer.....	6	Förorenad mark.....	10
Skyddad natur	7	Miljökonsekvenser	10
Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar.....	7	Administrativa frågor	10
Landskapsbildsskydd.....	7	Konsekvenser	10
Strandskydd, generellt och utökat.....	7	Organisatoriska frågor.....	10
Förutsättningar och förändringar	8	Tidplan.....	10
Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten.....	8	Genomförandetid	10
Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäkter	8	Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Bebyggelseområden, befintlig och planerad ny bebyggelse	8	Fastighetsbildning.....	11
Trafik.....	8	Ekonomiska frågor.....	11
		Planekonomi.....	11
		Exploateringskostnader.....	11
		Huvudmannaskap	11
		Medverkande tjänstemän	11

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (inkl. genomförandefrågor)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Haparanda och Torneå städer är i en stor expansion sedan ett antal år. Ett utökat antal arbetstillfällen, och utvecklad besöksnäring innebär samtidigt behov av nya bostäder och aktiviteter inom städerna.

Det aktuella planområdet beräknas kunna ge ett tillskott av boende och kontor i Haparanda centrum.

Planområdet består dels av fastigheten Korsningen 1 samt allmän park- och vägmark. Korsningen 1 är i dagsläget bebyggd med en träbyggnad i två våningar och som en gång varit kommunhus med kringliggande mark. Området ligger i centrala Haparanda stad intill kyrkan på en framträdande plats i staden där gatorna strålar samman och med en tydlig roll i Haparandas stadsplan från 1924. Byggnaden används idag som kontor och för att möjliggöra användning även för bostäder behöver en ny detaljplan upprättas.

Området angörs direkt från Köpmansgatan med flera lokalgator. Planområdet omfattar fastigheterna Korsningen 1 och del av Haparanda 29:31.

Planens syfte är att möjliggöra att befintlig och tillkommande bebyggelse inom fastigheten Korsningen 1 kan användas för bostäder och kontor. Planen säkerställer infarter och utfarter till befintliga lokalgator, kopplingar till gång- och cykelvägar, friyta och parkeringar för hela verksamhetens behov.

AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSGREGLERNA 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 verksamheter som stärker den befintliga tätortens utbud vilket medför en från allmän synpunkt god hushållning. Exploateringen är en naturlig förtätning och utveckling av den befintliga tätorten och Haparanda centrum.

Valet av lokalisering av verksamheten är för:

- Dess centrala läge
- Att utveckla befintlig byggnad till mer förädlad användning än befintlig
- Områdets kopplingar till samhällsservice och infrastruktur är också av vikt.

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

PLANDATA

Planområdet ligger i västra delen av Haparanda centrum, i anslutning till korsningen Björnholmsgatan - Köpmansgatan. Även Timmermansgatan, Idrottsgatan och Skomakargatan ansluter till området.

Planområdet utgörs dels av fastigheten Korsningen 1 som har en area på 2384 m², samt del av fastighet Haparanda 29:31.

Fastigheten Korsningen 1 är i privat ägo, Haparanda 29:31 ägs av kommunen.



Figur 1. Utdrag från primärkartan och ortofoto med fastigheten Korsningen 1 markerad.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan antogs 2006-06-19. I den fördjupade översiktsplanen för centralorten redovisas området som centrumområde med bostäder, handel och service m.m.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner, gällande och närliggande

Kvarteret Korsningen m.m. från 1996-07-17 och därmed gällande detaljplan, anger markanvändning "Kontor i högst två våningar". Flertalet detaljplaner angränsar till området.

Planprogram

Tänkt användning har stöd i gällande översiktsplan. Den fördjupade översiktsplanen utgör planprogram.

Vattendom

Kommunen bedömer att vattendom inte behövs för planens genomförande.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-04-19 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

Tidigt samråd med Lst och behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Haparanda kommun. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11, 12 §§ Miljöbalken har inte upprättats.

Länsstyrelsen har 2011-05-17 tagit del av beslutet och delar kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

GÄLLANDE SKYDD

Riksintressen

Haparanda befintliga tätort med stadsrättigheter från år 1842 påverkas idag 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:

- Riksintresse friluftsliv (kustområde och skärgård i Norrbotten), Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.
Riksintresset omfattar hela kusten med nuvarande väg E4 som ”gräns i norr”.

Planområdet ligger mitt i centrala Haparanda i den befintliga tätorten och är väl avskilt från kusten av gamla väg E4 (nuvarande Köpmansgatan) samt bebyggd och ianspråktagen miljö.

Marken är ianspråktagen för bebyggelse och kommunen bedömer att detaljplanen ej kommer att medföra negativ påverkan på riksintresset .

- Riksintresse för naturvård (kustområde och skärgård i Norrbotten) Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.

Riksintresset omfattar hela kusten med nuvarande väg E4 som gräns i norr.

Planområdet ligger mitt i centrala Haparanda i den befintliga tätorten och är väl avskilt från kusten av gamla väg E4 (nuvarande Köpmansgatan) samt bebyggd och ianspråktagen miljö.

Marken är ianspråktagen för bebyggelse och kommunen bedömer att detaljplanen ej kommer att medföra 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.
Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse för kommunikationer väg E4, Miljöbalken 3:8.
Riksintresset omfattar hela nuvarande väg E4. Vägen ligger inom ett säkerställt vägområde som sträcker sig ca: 57 meter från vägmitt. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- 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 miljö kvalitetsnormer

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

De 16 nationella miljö kvalitetsmålen		
1	Begränsad klimatpåverkan	Berörs ej.
2	Frisk luft	Berörs. 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	Berörs ej

	levande skärgård	
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	Berörs. Planen innebär en förtätning av befintlig tätort, den planerade bebyggelsen skall följa regler och mål uppsatta för att bibehålla god bebyggd miljö.
16	Ett rikt växt- och djurliv	Berörs ej

Nationella miljö kvalitetsnormer		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. Stat, kommun, förening eller enskild har ej föreslagit området för skydd.

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

Planområdet ligger ca 800 meter från närmaste vattendrag (Torne älv) och ca 2300 meter från Bottenvikskusten. Strandskyddet berörs ej.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten

Planområdet består i dagsläget av ianspråktagen mark, på Korsningen 1 finns en huvudbyggnad, en mindre komplementbyggnad samt parkeringsplatser. Tomtmarken består av gräsmattor och uppvuxna träd samt annan mindre vegetation. Träden markerar tomtgränsen och förstärker stadsplanemönstret. Mindre höjdskillnad finns inom Korsningen 1.

Parkeringsplatsen i västra delen av planområdet har hårdgjord beläggning och grönytor omkring.

Vegetation måste avlägsnas för att inrymma ny bebyggelse. Fyllning samt schaktning blir aktuellt vid ny byggnation.

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

Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäkter

Inga allmänna grundvattentäkter finns i anslutning till planområdet. Dagvatten från området omhändertas i kommunala 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 och planerad ny bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är det gamla kommunhuset byggt i trä i två våningar. Renovering av det befintliga huset pågår under sommaren/hösten 2011.

Planen ger möjlighet till ytterligare bebyggelse på Korsningen 1. Den befintliga byggnaden har en byggnadsarea om ca 200 kvm och planen medger maximalt 500 kvm i byggnadsarea. Detta innebär att en liknande byggnad kan uppföras samt mindre komplementbyggnad/förråd. Planen medger också att en länga med carportar/garage kan uppföras. Dessa skall placeras i nordöstra delen av fastigheten för att förstärka det lokala rutnätsmönstret i staden. Genom placeringen längs förgårdsmark bidrar bebyggelsen till en förstärkning av gaturum samt det lokala rutnätsmönstret i tätorten.

Planen medger också att den pågående markanvändningen med kontor också kan kompletteras med bostäder. Friytor kan anordnas för bostadsändamålet på den egna fastigheten. Friytor skall prioriteras framför anordnande av parkeringsplatser.

Trafik

Lokalgator

Området nås lätt från stadens lokalgator via Köpmansgatan, inga nya anslutningar till nationellt vägnät behövs och heller inga nya genomfartsgator. Utfartsförbud från kvartersmark reglerar in- och utfarterna till Korsningen 1.

Parkering

Parkering för Korsningen 1 löses på den egna fastigheten och redovisas på planillustrationen. Parkeringsnorm för kontor är 20 platser per 1000 kvm vilket leder till att cirka 20 parkeringsplatser bör anordnas inom kvartersmarken.

Ca 17 parkeringsplatser kan anläggas i carport/garage-längan. Ytterligare 3 platser har illustrerats inom kvartersmarken. Den befintliga parkeringsplatsen i östra delen av planområdet inrymmer ca 4 platser.

Parkeringsbehovet är tillgodosett.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är kopplat till Haparanda/Tornios gång- och cykelnät.



Figur 2. Översikt gång- och cykelvägnät i direkt anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

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

Störningar från trafik

Planområdet ligger inte i närheten av bullerstörda områden eller på annat sätt belastade områden och inga störningar väntas.

Teknisk försörjning

Kommersiell service

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

Hälsa

Buller

Planområdet ligger inte i närheten av bullrande verksamheter och inga störningar väntas.

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 normalriskområde för markradon.

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

Rekreation, Sport, Friluftsliv, Lek

Närheten till Torneälvs strandområde i centrala Haparanda, Stadsviken, Riekkola, Älvdalen, Kusten och Skärgården erbjuder stora möjligheter till rekreation.

Risker och säkerhet

Räddningsfordon/Utryckningsfordon

Tillgängligheten för räddningsfordon samt utryckningsfordon är fortsatt god med planens genomförande.

Farligt gods

Transporter med farligt gods på väg sker på väg E4 ca 600 meter från de områden inom planen där människor vistas stadigvarande och inga konsekvenser väntas. Transporter av farligt gods på järnväg, Haparandabanan, är ca 700 meter från planerat område och inga konsekvenser väntas.

Översvämningsfrågor och skredrisker

De delar av fastigheten som föreslås för ny bebyggelse ligger mer än 6 meter över havet och Kommunen bedömer att det inte förekommer risker för översvämning eller skred inom området.

Förorenad mark

Inom förorenad mark är känd inom planområdet.

Miljökonsekvenser

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

Administrativa frågor

Kommunen är huvudman för planområdet.

KONSEKVENSER

Planområdet ligger centralt i Haparandas rutnätsstad. Den vegetation som i dagsläget förstärker gaturum samt rutnätsmönstret kommer att avlägsnas men med bestämmelse att ny bebyggelse skall anläggas längs förgårdsmark förstärks den lokala byggnadskulturen ytterligare.

Detta innebär att befintlig kvartersbildning, gaturum samt siktlinjer kvarstår.

Konsekvenserna av planens genomförande är försumbara.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidigt samråd har utförts med Länsstyrelsen under våren 2011.

Samråd hålls under hösten 2011.

Utställning beräknas ske vintern 2011/2012.

Samhällsbyggnadsnämnden beräknas behandla planen för antagande vintern 2011/2012.

Planen beräknas vinna laga kraft under vintern 2011/2012.

Exploateraren kan då inleda arbeten tidigast under våren 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio år.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheterna Korsningen 1 och del av Haparanda 29:31.

Fastigheten Korsningen 1 är i privat ägo, Haparanda 29:31 ägs av kommunen.

Avsikten med ändring av detaljplanen är att möjliggöra att befintlig och tillkommande bebyggelse inom fastigheten Korsningen 1 kan användas för bostäder och kontor.

Genomförandet av detaljplanen förutsätter att mark från Haparanda 29:31 överförs med köp till Korsningen 1. Marken är ca 170 kvm och möjliggör entré på egen mark.

Planens genomförande förutsätter inga andra fastighetsrättsliga åtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planarbetet utförs av Haparanda kommun och bekostas av exploatören av området.

Kostnader för tillskapande av servitutsrättigheter och ledningsrätt bestrids normalt av den part som erhåller rättigheten.

Exploateringskostnader

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader inom privat mark.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Samhällskontoret, Haparanda kommun.

Upprättad 2011-09-09, reviderad 2011-11-23

Planförfattare:


Göran Wigren
Planchef


AnneLie Granljung
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB