

# DETALJPLAN FÖR KV MJÄRDEN

Handelsområde

Haparanda kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser. Denna handling blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration
- Miljökonsekvensbeskrivning, MKB
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

### Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet att bygga ett handelsområde inom området för På Gränsen i Haparanda. I samband med planen ses trafiklösningar över och tillfarter till kvarteret skapas från väg 99 och väg E4 via Storgatans förlängning.

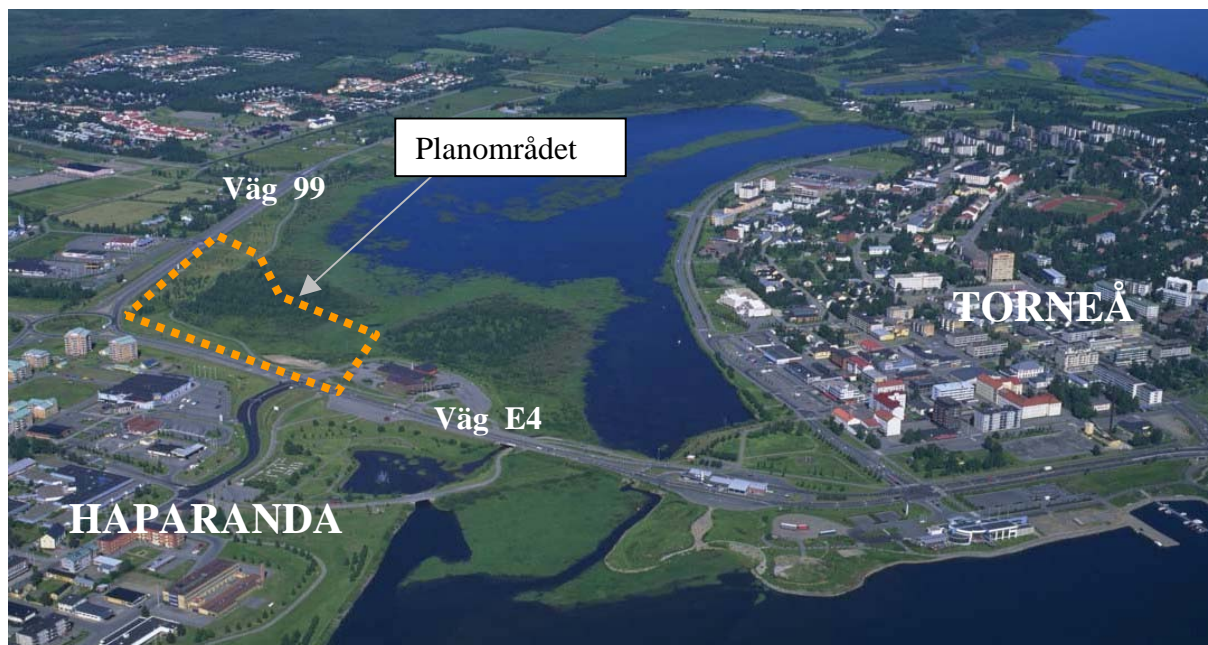
En separat miljökonsekvensbeskrivning är upprättad för den påverkan som planen orsakar.

I samband med upprättandet av detaljplanen ansöker kommunen hos länsstyrelsen om upphävande av landskapsbildsskyddet och strandskyddet inom planområdet.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger inom På Gränsen-området och utgör ett kvarter samt två nya rondeller för infart till kvarteret.



Figur 1. Översikt och skiss över kv Mjärden, Haparanda. Kenneth Söderlund, MAF Arkitektkontor AB.

### Areal

Planområdet består av ca 13 hektar mark.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna Haparanda 10:1 och 29:31 ägs av Haparanda kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Haparanda kommun är antagen av kommunfullmäktige 1990-11-19 och redovisar grönområde för planområdet.

Översiktsplanen är under omarbetande och beräknas kunna antas under 2005. Förslaget till ny översiktsplan redovisar till stor del handeln och service. En mindre del av planområdet invid väg 99 ligger på grönområde/övrig mark. Vid kommande utställning av översiktsplanen kommer området att korrigeras efter denna detaljplan.

Den fördjupande översiktsplanen för På Gränsen-området antagen 2002-12-16 redovisar till delvis framtida handelsområde och delvis grönområde. Motivet för utökningen av handelområdet jämfört med den gällande fördjupningen är behovsstyrd efter den mängd storhandel som kommunen önskar få inom området. Ett storhandelsområde av denna storlek saknas i närområdet och kommunen ser att stor del handel bedrivs utanför kommunens gräns.

Genom detaljplanens genomförande hoppas kommunen få behålla den köpkraft som finns i kommunen samt att turism till följd av handelsområdet kan öka. Kommunen anser också att friluftslivet kan säkerställas genom att spara en remsa mark mot Stadsvikens strand och att i framtiden där anläggas en grusad gång- och cykelväg.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Gällande detaljplan eller områdesbestämmelser saknas inom området.

- Angränsande detaljplan för STORGATANS FÖRLÄNGNING vann laga kraft 2004-07-21. Detaljplanen reglerar lokalgatans sträcknings samt tillhörande rondell och gc-vägar. I samband med planprocessen upphävde länsstyrelsen strandskyddet för Storgatans område.
- Angränsande detaljplan HAPARANDA HETVATTENCENTRAL vann laga kraft 1984-04-30. Planen berör den nya detaljplanen vid ny anslutningspunkt längs väg 99.

Planområdet berörs av riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (naturvård och friluftsliv) samt 4 kap. 1, 6 och 8 § § (Natura 2000-område). Riksintressen skall alltid skyddas mot exploatering som kan skada det utpekade riksintresset.

Området berörs även av strandskyddet och kommunen har 2005-03-30 inlämnat en skrivelse till länsstyrelsen för att få strandskyddet upphävt inom det aktuella området. De speciella skälen för upphävandet av strandskyddet var:

- Utbyggnad av kvarteret utgör en viktig del av utbyggandet av På Gränsen - området
- Utbyggnad av kvarteret kan inte genomföras utan att strandskyddet berörs
- Utbyggnad av kvarteret berör ej det rörliga friluftslivet
- Exploateringen av området har liten inverkan på växt och djurliv
- Vattendom för utbyggnaden finns meddelad av Finsk – Svenska gränsälvskommissionen 2002-06-28 enligt lag med anledning av gränsälvsöverenskommelsen den 16 september mellan Sverige och Finland
- Antagen Översiktsplan – Fördjupning På Gränsen (2002-12-16) anger området som kvarter för handel.
- Angränsande plan för Storgatans förlängning har vunnit Laga kraft i överensstämmelse med Fördjupning På Gränsen.
- Anslutande Finsk detaljplan för väg- och kvartersområde har vunnit laga kraft
- Utbyggnad är i direkt anslutning till befintliga stadscentrum med centrumbebyggelse på såväl svensk som finsk sida

Planområdet ligger inom en mindre del i norra delen av planområdet inom område för landskapsbildsskydd enligt 19 § NVL (Naturvårdslagen). Skyddsformen förordnades av länsstyrelsen för vissa områden i syfte att reglera bebyggelse, vägar och andra anläggningar som kunde påverka landskapsbilden negativt. Även om begreppet inte finns i den nu gällande miljöbalken gäller fortfarande bestämmelserna inom de olika landskapsbildsskyddsområdena så länge länsstyrelsen inte beslutat om något annat. Kommunen har formulerat en skrivelse för att ansöka om att få landskapsbildsskyddet upphävt i en skrivelse till länsstyrelsen 2005-03-30 och de speciella skäl som anges är:

- Utbyggnad av kvarteret utgör en viktig del av utbyggandet av På Gränsen - området
- Utbyggnad av kvarteret kan inte genomföras utan att strandskyddet berörs
- Utbyggnad av kvarteret berör ej det rörliga friluftslivet
- Exploateringen av området har liten inverkan på växt och djurliv

- Vattendom för utbyggnaden finns meddelad av Finsk – Svenska gränsälvscommissionen 2002-06-28 enligt lag med anledning av gränsälvsöverenskommelsen den 16 september mellan Sverige och Finland
- Antagen Översiktsplan – Fördjupning På Gränsen (2002-12-16) anger området som kvarter för handel.
- Angränsande plan för Storgatans förlängning har vunnit Laga kraft i överensstämmelse med Fördjupning På Gränsen.
- Anslutande Finsk detaljplan för väg- och kvartersområde har vunnit laga kraft
- Utbyggnad är i direkt anslutning till befintliga stadscentrum med centrumbebyggelse på såväl svensk som finsk sida

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

En separat miljökonsekvensbeskrivning är upprättad. De huvudsakliga frågorna för MKB är fågelskyddsområdet, befintligt dike genom området, rekommendationer från geoteknisk undersökning, utredning av visuell barriär för väg E4, buller, trafik, utsläpp och ljuskällor.

### **Kommunala beslut**

Kommunstyrelsen beslutade 2004-10-25 i § 125 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanprövning kring kv. Mjärden. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2004-10-28, § 91 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet för kvarteret Mjärden, volymhandel på ”På Gränsen-området”.

### **Övriga beslut**

Vattendom för På Gränsen-området och dess projektering har meddelats av Finsk-Svenska Gränsälvscommissionen, 2002-06-28, M25/01, domen har behandlat frågan om Natura 2000. Domen anger att anläggning skall utformas så att det klarar vattenståndet NN +4,35 m, dvs RH00 +4,15 m.

Vattendom för Stadsvikens inflöde genom inpumpning av vatten från Torneälven, reglerat utflöde från södra delen av viken till älven liksom vattenomsättningen i viken regleras i dom meddelad av Finsk-Svenska Gränsälvscommissionen, 1997-12-18, M19/96. Ingen av dessa parametrar påverkas. Den tekniska regleringen med dammar och inpumpning av älvvatten i Näränperä medför att vattenytan kan hållas på tillräckligt hög nivå för att undvika olägenheter. Vattenytan upprätthålls med dammar vid utloppet till älven.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

### **Riksintressen**

Planområdet innefattas av Miljöbalken 3:6 som reglerar att naturvärden och friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Riksintresse finns också utpekat enligt 4 kap. 1, 6 och 8 § § som gäller natur- och kulturvärden, förbud mot vattenkraftsutbyggnad och Natura 2000-område. Riksintresset enligt 4 kap. 6 § (vattenkraftsverksamhet) berörs inte av detaljplanen.

De två anslutande vägarna väg 99 och väg E4 är riksintressen för kommunikationer.

Planområdet utgör en mindre del av det skyddade området och en utbyggnad enligt planerna bedöms inte medföra påtaglig skada för de olika riksintressena. Den planerade framtida gång- och cykelstigen utanför planområdet längs Stadsviken strand medför att allmänheten kan passera området utan intrång på handelskvarteret.

Gällande Natura 2000-området så skall länsstyrelsen innan augusti 2005 upprättat en bevarandeplan för det enskilda Natura 2000-området. Bevarandeplanen skall beskriva vad som ska skyddas, hur och när det ska ske. Åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område kräver tillstånd av länsstyrelsen och i vissa fall även från regeringen. (källa: Naturvårdsverket)

Planområdet bedöms inkräkta på en sådan liten del av de utpekade riksintressena enligt 4 kap. 1 och 8 att några stora negativa konsekvenser inte erhålles. Värdena för nätverket Natura 2000 bedöms inte påverkas negativt.

### **Natur, geoteknik**

Den befintliga marken utgörs till stor del av öppen låglänt naturmark, som innehåller ytor med inslag av naturliga och planterade träd och buskar. En geoteknisk undersökning har av SWECO VBB, Luleå, genomförts i november 2004 som visar att jordprofilen för kv Mjärden består av ca 0-1,0 m torv alternativt löst lagrad fyllning som underlagrats av ett 0,5-1,0 m lager av löst lagrade sediment. Moränen ligger på ca 0,5-2,0 m djup under markytan (fast botten). Den geotekniska undersökningen rekommenderar:

- För kommande byggnader föreslås urgrävning till fast lagrad morän och därefter grundläggning på en packad fyllning av friktionsjord.
- All fyllning skall föregås av vegetationsavtagning.
- Grundläggning på tjälad jord får ej ske. Moränen och silten är tjälfarlig och därför bör erforderlig tjälisolering utföras runt byggnadernas hörn samt under kalla byggnadsdelars golv.

Grundundersökningen överlämnas i sin helhet till länsstyrelsen och ytterligare intresserade kan erhålla handlingen på begäran från kommunen.

Området skyddas från översvämning genom vallarna i Näränperä norr om Stadsviken och av en bank i söder.

Det befintliga diket (Kråklundsbacken) genom planområdet måste omlokaliseras och ett utflöde till Stadsviken måste kvarstå. Utflödet kommer att ske norrut längs väg 99 och därefter rakt österut utanför planområdet till Stadsviken.

Radonkarta upprättad 1998 av Sveriges geologiska AB visar inget riskområde inom planområdet.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

Området är idag inte bebyggt. Detaljplanen medger att området bebyggs med byggnader för handel och kan innefatta ett fåtal eller flera butiksenheter. Bruttoarea för handelsändamål är totalt 46 000 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden regleras till maximalt 12 meter.

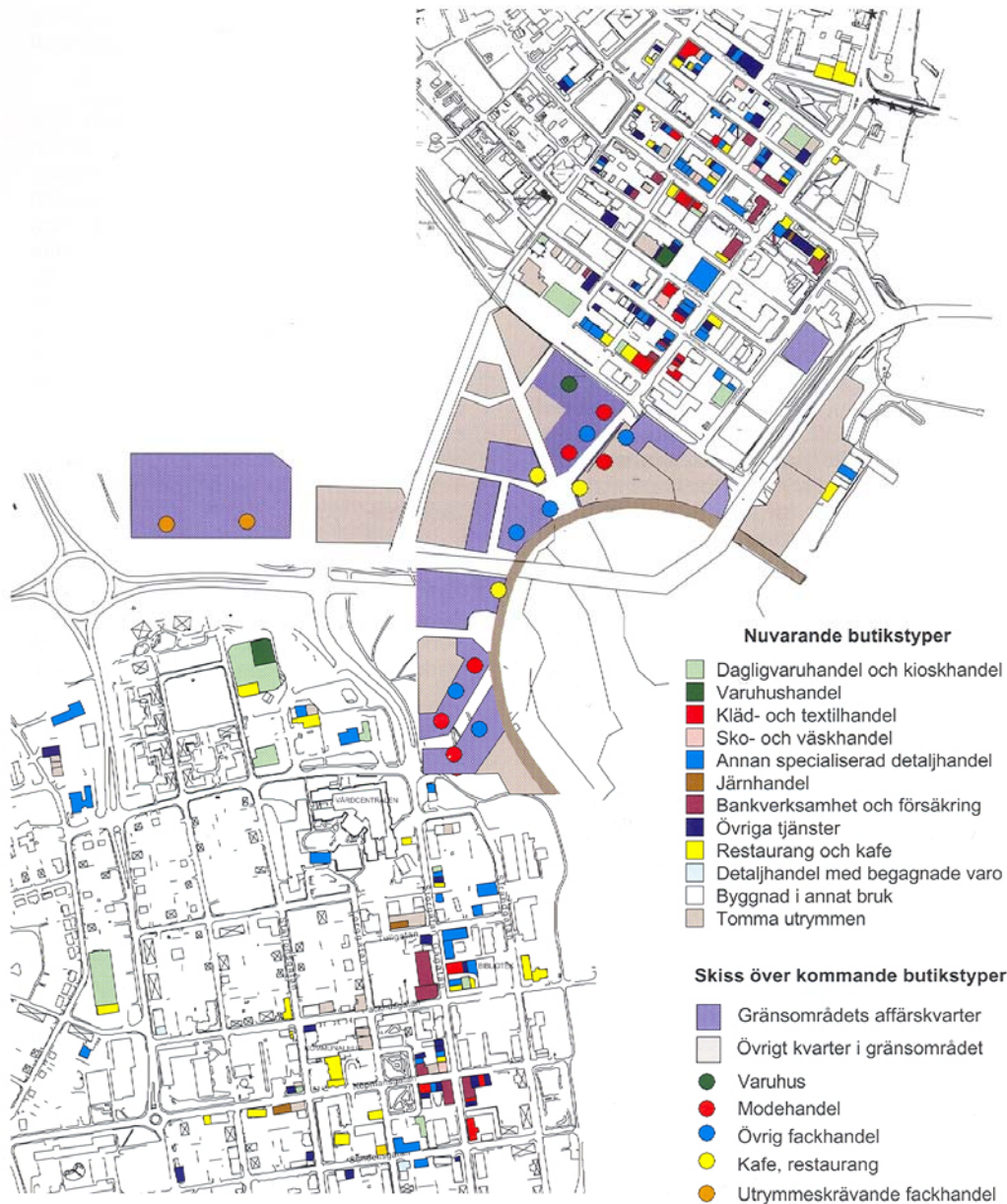
Med På Gränsen-projektets hjälp kan servicen i Torneå och Haparanda centrum koncentreras och städernas sammanlagda attraktionskraft ökas. Denna koncentration förbättrar också förutsättningarna för centrum och medför sålunda en ytterligare förbättring av serviceutbudet. Projektet har också turismvärden som ökar kundströmningen i centrum och företagens lönsamhet. Planerna är realistiska, trots affärsverksamhetens stora omfattning. Förverkligandet i etapper möjliggör en successiv ökning av serviceutbudet. Dragningskraften når en tillräckligt hög nivå först i slutet av den andra etappen. När den första etappen är klar minskas attraktionskraften ännu av att de två stadskärnorna inte är sammanlänkade. Den tredje etappen består närmast av kompletteringsbyggande som inte har någon större inverkan på den kommersiella dragningskraften.

Utbudet av affärslokaler i den nya stadskärnan kommer att påverka de nuvarande stadskärnorna. Intresset för nya affärslägen och moderna utrymmen lockar en del av de nuvarande företagen till den nya stadskärnan. De gamla, friställda lokalerna på goda affärslägen, kommer dock att fyllas av företag som flyttar in från utkanterna. Lediga lokaler håller också prisnivån på de nya affärslokalerna på en rimlig nivå samtidigt som de bromsar pris och hyresnivåns stegring i På Gränsen-området.

Förlängningen av Hallituskatu och dess koppling till Storgatan kommer att utgöra en viktig handelsgata mellan städerna. Problemet kommer att vara gatans längd som genom utrymmeslösningar måste förkortas. I mitten är gatan öppen p.g.a. torget, kanalen och obebyggd parkmark. I planeringen bör storleken på detta torg och eventuellt kompletteringsbyggande analyseras speciellt, för att nå en tillräcklig intensitet för en kommersiellt funktionell stadskärna. Den nya stadskärnan bör planeras som en större affärskoncentration. Kvarterens innergårdar bör dock förses med tak och täckta inneutrymmen bör byggas, men dessa utrymmen måste tillsammans med det nya sammanhängande promenadområdet bilda en helhet som motsvarar ett köpcenter. Att endast bygga ett nytt köpcenter hämmar utvecklingen i resten av stadskärnan. Det bästa slutresultatet nås om det byggs täckta promenadstråk inne i kvarteren som komplement till gågatorna.



**NUVARANDE KOMMERSIELL STRUKTUR I TORNEÅ-HAPARANDA  
SAMT EN SKISS ÖVER GRÄNSOMRÅDETS KOMMERSIELLA FUNKTIONER**



(C) IUOMAS SANIASALO Ky & Nedstam utveckling hb /26.04.2002

Figur 2. Kommersiell struktur i Haparanda och Torneå.

Ur image- och turismsynpunkt är det viktigt att riksgrensens sträckning tas tillvara. Gränsen skall synas, tex. genom att man låter den gå genom hus och genom att man märker den tydligt på torget. Den kan också nyttjas kommersiellt genom att tex. placera restauranger mitt på gränsen. Det är också viktigt att man fortsätter att leva enligt lokala seder och bruk på vardera sidan om gränsen. Endast detta gör gränsen till en intressant och attraktiv plats.

Att bygga städernas gemensamma stadskärna "På Gränsen" kommer att påverka de nuvarande stadskärnorna; en del av affärsverksamheten flyttar till den nya stadskärnan. Genom detta frigörs lokaler i ytterområdet för bostäder eller arbets- eller kontors utrymmen.

Attraktionskraften i städernas gemensamma centrum ökar och verksamhetsförutsättningarna för företagen i centrum förbättras. Projektet kommer att förbättra servicenivån i Haparanda-Torneå centrumområden och köpkraften kan behållas bättre. Verksamhetsförutsättningarna för special handel och tjänsteföretag ökar. Det ökade utbudet gör att människorna är mer nöjda i sin boendemiljö. När befolkningsunderlaget blir stabilt kan man också öka serviceutbudet.

På Gränsen-områdets byggande bör påbörjas från den yttre kanten av den nuvarande stadsstrukturen. Under första etappen kommer städerna ännu inte att förenas fysiskt, och attraktionskraften kan ännu inte höjas. Därför är det viktigt att den andra etappen genomförs så fort som möjligt för att den nya stadskärnan skall bli tillräckligt attraktiv.

Bakom byggrätten på kvarteret Mjärden kommer en lastzon för angöring för långa fordon. Lastgårdens djup bör vara mellan 30-40 meter bred och beroende på byggnadernas placering kan detta tillgodoses.

God tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga skall eftersträvas vid all byggnationen.

Placering av reklamskylt utreds vid bygglovansökan.

Genomförandet av planområdet samt den exploatering av På Gränsen-området som pågår innebär att städernas befintliga centrumområden sammanbinds.

### **Trafik, parkering**

Trafik till området kommer att ledas via väg 99, E4 och lokalgatan Storgatan-Torikatu mellan Haparanda och Torneå. Från väg 99 skapas en tillfart för angöring samt personbilsparkering. Godsmottagning sker på norra sidan av byggnaderna och sker helt avskilt från persontrafiken till handelsområdet. Trafiksäkerhet är en prioriterad fråga i Haparanda kommun och styr valet av korsningstyper för infart till kvarteret. Cirkulationsplatser är mycket fördelaktiga vid ojämna trafikflöden vilket kan förekomma inom planområdet.

Infarten/utfarten till kvarteret från väg 99 anläggs genom en cirkulationsplats för att trafiken skall flyta smidigt, både för fordon som färdas på väg 99 samt för de fordon som skall besöka handelskvarteret. Gång- och cykeltrafikanter färdas helt avskilt från fordonstrafiken i en gångtunnel alternativt upphöjt övergångsställe och konflikter mellan trafikslagen minimeras. En rak överfart för de oskyddade trafikanterna över infarten till kvarteret bidrar till att skapa högre trafiksäkerhet.

En andra infart/utfart sker från Storgatan och dess förlängning mot Torneå genom en cirkulationsplats. Cirkulationsplatsen ligger delvis utanför planområdet på område för lokalgata i detaljplanen för Storgatans förlängning. Anslutning Storgatan/E4 sker via en cirkulationsplats byggd år 2004.

Rekommenderat avstånd, enligt samråd med Vägverket, mellan kvartersmark och väg E4 och väg 99 i detta område är minst 10 meter, varvid planen är utformad så. En remsa med parkmark mellan gång-, cykel- och mopedvägen samt de allmänna vägarna E4 och 99 säkerställer skyddsavståndet. Bankning och fyllning har skett vid anläggandet av väg E4 och med den fyllning som kommer att utföras på området kan väg E4 stabiliseras ytterligare.



En parkeringsberäkning har upprättats utifrån de planerade ytorna för byggnader inom området som visar att behovet är 1610 bilplatser. Parkeringsbehovet har beräknats med stöd av kommunens parkeringsnorm som anger 35 platser per 1000 m<sup>2</sup> handelsyta. Illustrationen visar den erforderliga mängden parkeringsplatser som krävs inom kvarteret.

Ytor för parkering finns placerade på den södra och västra sidan, framsidan av byggrätten, av kvarteret mellan väg E4 och väg 99 och den planerade byggnaden. En mindre andel parkering, lämpligen personalparkering, kan placeras på baksidan av byggrätten. Matningen till parkeringen sker via körväg på kvartersmarken.

Varuintag är i planen placerade på baksidan av byggnaderna för att minska konflikter med besökande till de olika verksamheterna.

Kollektivtrafik finns vid närliggande busstation på södra sidan av väg E4.

### **Gång- och cykelvägar**

Avskild gång-, cykel- och mopedväg anläggs på allmän mark med anslutning till befintligt gång- och cykelnät som sammanbinder området med andra områden utanför planens avgränsning för att ge säkra och gena persontransporter och för att uppmuntra ökad andel gående och cyklister till området. Valet att anlägga gång-, cykel- och mopedväg utanför kvartersmarken baseras på målsättning att ha GC-vägar i staden på kommunal mark/allmän plats.

Nordväst om planområdet finns en befintlig gång- och cykeltunnel under väg 99 som kan användas för gående och cyklister från väster om planområdet och väg 99. Sydöst om kvartersmarken finns en befintlig gång- och cykeltunnel som nyttjas för vidare resande längs väg E4 mot Torneå. Norr om planområdet, mot Stadsvikens strand, avser staden anlägga en grusad strövstig. Denna strövstig säkerställs inte med planens genomförande.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet kan anslutas till kommunalt fjärrvärme-, vatten- och avloppsnät. Avfallshantering sköts via den kommunala renhållningen och om särskilda utrymmen krävs för detta placeras de med fördel på baksidan.

Inom planområdet finns ett befintligt servitut för den genomgående GC-vägen. Inom området finns också en ledningsrätt för starkströmsledningen mot Finland.

Underjordiska ledningar placeras inom allmän mark, antingen under gång-, cykel- och mopedväg eller under parkmark. I södra delen av planområdet finns ett u-område utlagt på kvartersmarkens körväg för vidare dragning mot tullen. När framtida exploatering skall ske kommer den befintliga luftledningen att dras om och grävas ned under jord.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Haparanda kommun. Planhandlingarna har upprättats tillsammans med Haparandas Stadsarkitekt, Kenneth Söderlund, samt personal vid Samhällsbyggnadskontoret, Planeringschef Göran Wigren och 1:e Byggnadsinspektör Eskil Kitti, Haparanda kommun.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå  
Upprättad mars 2005

Reviderad april 2005



Planförfattare:

Claes Göran Olofsson  
samhällsplanerare

AnneLie Vesterlund  
samhällsplanerare