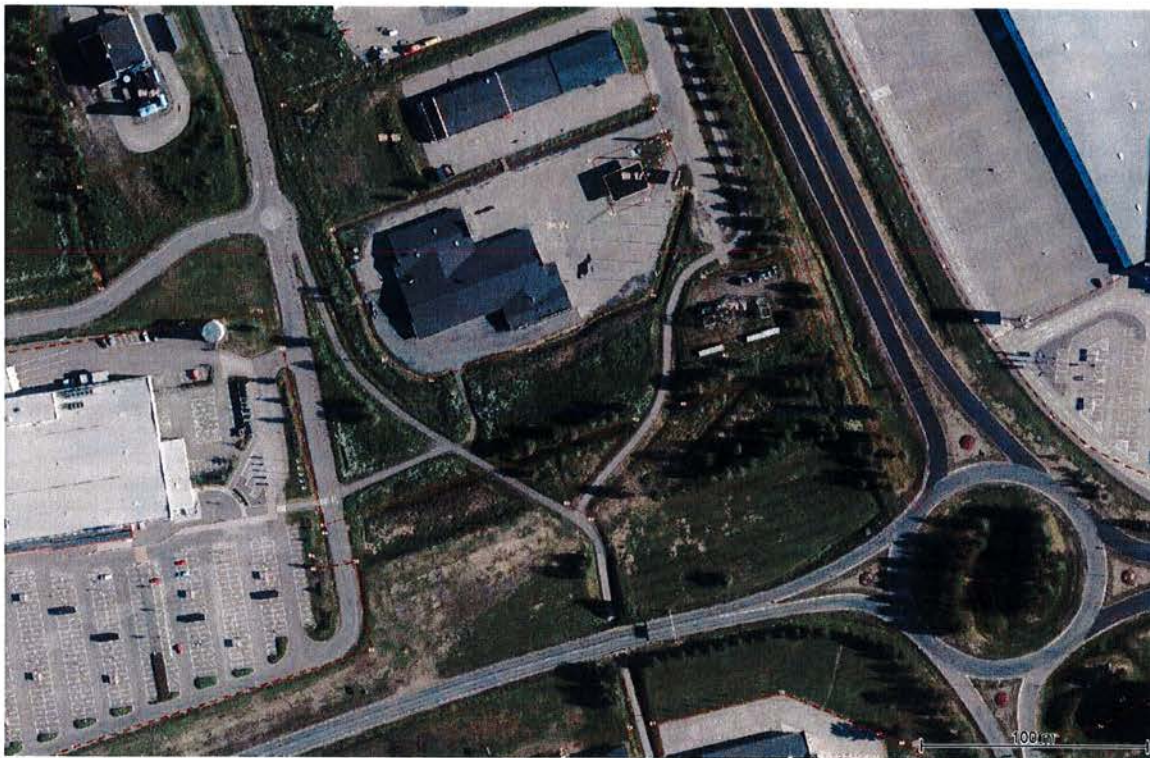


DETALJPLAN FÖR

DEL AV BJÖRKA ÖST HANDELSOMRÅDE

Haparanda kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



Flygfoto över planområdet

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3	Biltrafik	11
Planens syfte och huvuddrag	3	Distributionstrafik.....	11
Avvägning enligt hushållningsreglerna i miljöbalken	3	Kollektivtrafik	11
Plandata.....	4	Parkering	11
<i>Lägesbestämning, Areal och Markägande.....</i>	<i>4</i>	Gång- och cykeltrafik.....	12
Tidigare ställningstaganden	4	<i>Teknisk försörjning</i>	<i>13</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>4</i>	Snö.....	13
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>5</i>	<i>Hälsa</i>	<i>13</i>
<i>Detaljplaner, gällande och närliggande</i>	<i>5</i>	Buller	13
<i>Planprogram.....</i>	<i>6</i>	Radon	13
<i>Behovsbedömning</i>	<i>6</i>	<i>Risker och säkerhet</i>	<i>14</i>
<i>Vattendom.....</i>	<i>6</i>	Farligt gods	14
Översvämningsrisk.....	6	Översvämningsfrågor och skredrisker.....	14
Vattenförekomst - Kråklundsbacken	6	Förorenad mark.....	14
<i>Kommunala beslut.....</i>	<i>6</i>	<i>Störningar från planerad verksamhet</i>	<i>15</i>
Gällande skydd.....	6	Byggskedet	15
<i>Riksintressen.....</i>	<i>6</i>	Nyttjandeskedet	15
<i>Kommunens sammantagna bedömning av Riksintressena.....</i>	<i>8</i>	Genomförandefrågor	15
<i>Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28.....</i>	<i>8</i>	<i>Planförfarande</i>	<i>15</i>
<i>Miljömål och miljö kvalitetsnormer.....</i>	<i>8</i>	<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>15</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>8</i>	<i>Ekonomiska frågor</i>	<i>15</i>
<i>Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar.....</i>	<i>9</i>	Plankostnader.....	15
<i>Landskapsbildsskydd</i>	<i>9</i>	Exploateringskostnader	15
<i>Strandskydd, generellt och utökat.....</i>	<i>9</i>	<i>Teknik och infrastruktur för genomförandet... ..</i>	<i>16</i>
Förutsättningar, Förändringar och Konsekvenser 9		<i>Genomförandetid</i>	<i>16</i>
<i>Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten.....</i>	<i>9</i>	<i>Huvudmannaskap</i>	<i>16</i>
<i>Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäkter</i>	<i>10</i>	Medverkande tjänstemän	16
<i>Bebyggelseområden, befintlig och planerad ny bebyggelse.....</i>	<i>10</i>		
Parker	11		
<i>Trafik</i>	<i>11</i>		
Lokalgator	11		

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (inklusive genomförandefrågor)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet för ny transformatorstation, förtätning av handel samt utbyggnad av vägnätet inom Björka handelsområde.

Nya etableringar i Haparanda stad medför ökat behov av elström. Nuvarande transformatorstation har inte den kapacitet som efterfrågas och en ombyggnation krävs. De tekniska villkoren för en ny transformatorstation gör att denna måste byggas i direkt anslutning till den befintliga. Av eltekniska, praktiska och ekonomiska skäl måste också nuvarande transformatorstationen drivas på befintlig plats tills att den nya tas i bruk. Först efter det kan den befintliga avvecklas. Ny transformatorstation utförs i sk inomhusutförande och kommer att se ut som en byggnad istället för det traditionella utomhusställverket. Övriga fördelar med inomhusutförande är: -Hög säkerhet för tredje man och egen personal, -Ökad tillförlitlighet genom skydd mot väder och vind, djur och föroreningar, - Mindre olycksrisk för fåglar och djur, -Inget behov av staket eftersom byggnaden ger skalskydd

Flytt av transformatorstationen till föreslagen plats något väster om nuvarande läge medför att en del av befintlig gc-väg måste dras om. För att göra området mer stadsmässigt föreslås vägnätet bindas ihop genom förlängning av Kraftvägen så den ansluter till Stallvägen. Därmed får kvarterets vägar rutnätstruktur i enlighet med stora delar av Haparanda stad.

Aktuellt planområde innefattar delar av fyra gällande detaljplaner. Markanvändningen för dessa är tekniska anläggningar, parkmark, naturmark samt gator. I ny detaljplan föreslås, förutom område för teknisk anläggning, parkmark och gator även en ny byggrätt för handel.

Fastigheterna inom planområdet ägs av Haparanda kommun och Vattenfall.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, se figur nedan, enligt Plan- och Bygglagen (2010:900) och antas av samhällsbyggnadsnämnden.



AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSREGLERNA 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 utbyggnad av gatustrukturen för att göra området mer stadsmässigt. I området finns bl a handel och bilservice, föreslagen detaljplan ger möjlighet att utveckla handeln i området genom en ny byggrätt mellan befintliga byggnader och E4. Exploateringen är en naturlig förtätning och utveckling av den befintliga tätorten och centrum i Haparanda.

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

Valet av lokalisering av verksamheterna är för:

- Områdets kopplingar till samhällsservice och handel. Ny transformatorstation föreslås intill den befintliga där anslutningarna redan är utbyggda

PLANDATA

Lägesbestämning, Areal och Markägande

Planområdet ligger norr om Haparanda centrum intill E4, omedelbart väster om väg 99 mot Övertorneå. Planområdet berör fastigheterna Haparanda 3:18 och Haparanda 29:31 som ägs av kommunen samt Haparanda 21:1 som ägs av Vattenfall. Arean är ca: 3 hektar.



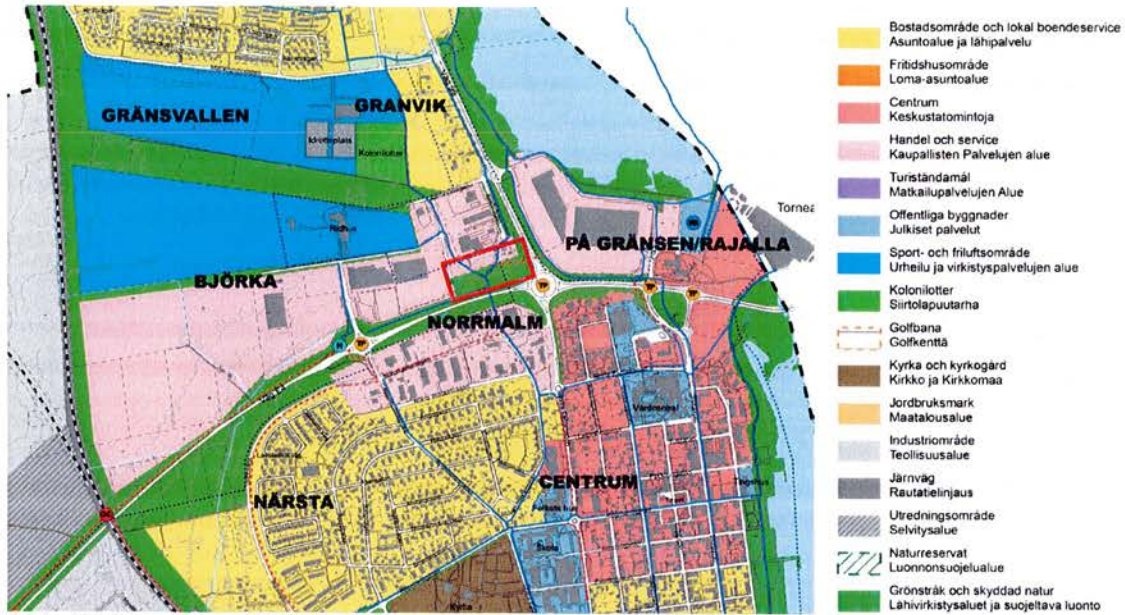
Illustration av Planområdet på ortofoto.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2013-04-15, fördjupning centralorten redovisar området för Handel och Service samt delar för Grönstråk och skyddad natur.

För att göra planområdet och gatustrukturen stadsmässig samt nå en fungerande helhetslösning i området krävs det att delar av grönstråket tas i anspråk för ny bebyggelse och gatusträckning. Grönområden som inte tas i anspråk av ny bebyggelse planläggs som parkmark, vilket säkerställer marken som grönområde i framtiden.



Karta Fördjupad översiktsplan

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner, gällande och närliggande

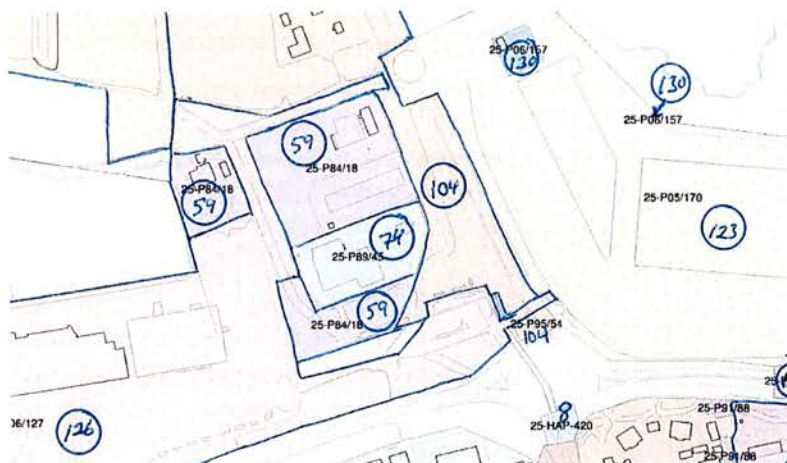
Flertalet detaljplaner berör området och angränsar till området, se karta sid 6.

Berörda detaljplaner är:

- 126 Detaljplan för BJÖRKA HANDELSOMRÅDE, antagen 2006-06-19. Del av Park mot E4 ersätts med ny detaljplan för BJÖRKA ÖST HANDELSOMRÅDE.
- 104 Detaljplan för del av HAPARANDA 25:1 M.FL SAMT VÄG 400 (delen E4 - Marielundsvägen), antagen 1995-05-08. Planområdets södra del ersätts av ny detaljplan för BJÖRKA ÖST HANDELSOMRÅDE. Berörd markanvändning som ersätts är Lokalgata, GCM-väg, E-område för transformator samt Naturmark.
- 59 Detaljplan för HAPARANDA HETVATTENCENTRAL, antagen 84-01-16. E-områden och Parkmark ersätts av ny detaljplan för BJÖRKA ÖST HANDELSOMRÅDE.
- 74 Detaljplan för del av HAPARANDA 10:1 (område vid bilservice), Handelsområde, antagen 1988-11-22. Fastigheten Haparanda 10:1 angränsar till fastigheterna inom ny detaljplan för BJÖRKA ÖST HANDELSOMRÅDE. Dessa fastigheter angörs via samma lokalgata (Kraftvägen).

Angränsande detaljplaner är:

- 123 Detaljplan för MJÄRDEN HANDELSOMRÅDE, antagen 2005-06-20.



DETALJPLANER

126 Detaljplan för BJÖRKA HANDELSOMRÅDE

59 Detaljplan för HAPARANDA
HETVATTENCENTRAL

74 Detaljplan för del av HAPARANDA 10:1,
OMRÅDE VID BILSERVICE

104 Detaljplan för del av HAPARANDA 25:1
M.FL SAMT VÄG 400

123 Detaljplan för KV MJÄRDEN
HANDELSOMRÅDE

Planprogram

Program har inte upprättats då planen avser ett mindre område och delvis har stöd i Översiktsplanen.

Behovsbedömning

Enligt Miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om genomförandet medför en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap. 11 § behöver därför inte göras. Länsstyrelsen ombeds i sitt samrådsyttrande ange om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan.

Vattendom

Översvämningsrisk

Vattendom har meddelats av Finsk-Svenska Gränsälvscommissionen för området kring Stadsviken. (På Gränsen-området och dess projektering 2002-06-28, M25/01). Domen anger att anläggning skall utformas så att det klarar vattenståndet NN +4,35 m, d v s RH00 +4,15 m och RH2000 +5,15 m.

Anläggning inom aktuellt planområde ska ske enligt vattendomen.

Vattenförekomst - Kråklundsbacken

Kråklundsbacken kommer delvis att flyttas och kulverteras. Kommunen bedömer att vattendom för flytt/kulvertering av bäcken ej är nödvändig då förändringen endast är måttlig.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet.

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 i centrala Haparanda i den befintliga tätorten, norr om E4.

Marken är ianspråktagen för bebyggelse och kommunen bedömer att detaljplanen inte 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 i centrala Haparanda i den befintliga tätorten, norr om E4.

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.
Planen har inga verkningar på Torneälven.

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.
Planen har inga verkningar på Torneälven.

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.

Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- 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.

Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset.
- Riksintresse för kommunikationer väg 99, Miljöbalken 3:8.
Riksintresset omfattar hela väg 99.

Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset.

Kommunens sammantagna bedömning av Riksintressena

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

Planområdet angränsar till Natura 2000-område för djur och växtskydd (Torneälven). Marken mellan aktuellt planområde och Torneälven är ianspråktagen för bebyggelse och kommunen bedömer att detaljplanen ej kommer att medföra negativ påverkan på Natura 2000 området.

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	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	Planen medger lokalt omhändertagande av dagvatten vilket påverkar miljömålet positivt.
5	Skyddande ozonskikt	Berörs ej
6	Säker strålmiljö	Berörs ej
7	Ingen övergödning	Planen medger lokalt omhändertagande av dagvatten vilket påverkar miljömålet positivt.
8	Levande sjöar och vattendrag	Planen medger lokalt omhändertagande av dagvatten vilket påverkar miljömålet positivt.
9	Grundvatten av god kvalitet	Berörs ej
10	Hav i balans samt levande skärgård	Berörs ej
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	Planen innebär en förtätning av befintlig tätort, den planerade bebyggelsen skall följa regler och mål uppsatta för att bibehålla god bebyggd miljö. Planen medger lokalt omhändertagande av dagvatten vilket påverkar miljömålet positivt.
16	Ett rikt växt- och djurliv	Berörs ej

Nationella miljö kvalitetsnormer		SFS 2010:477
1	Kvävedioxid och Kväveoxider	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets trafik och byggnaders 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 byggnaders 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	Ozon	Inget överskridande bedöms förekomma och tillskottet från områdets exploatering är obetydlig.

Skyddad natur

Inga övriga skyddade markområden 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

Inget landskapsbildsskydd finns inom planområdet.

Strandskydd, generellt och utökat

Planområdet ligger ca 300 meter från Torne älv och ca 3 km från Bottenvikskusten, planområdet berörs därmed ej av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten

Planområdet är flackt och utgörs till stor del av gräsytor med inslag av lövträd. En mindre bäck/dike rinner i området och närmast bäcken finns en del sly. Endast en liten del av området består av hårdgjorda ytor, i form av gång- och cykelvägar samt en transformatorstation. Den nivåskillnad som finns mellan markytan och bäckfårans botten kan skapa stabilitetsproblem då markens materialparametrar kan vara låga. Ska marken i bäckens närområde nyttjas bör man säkerställa att markområdet klarar förväntade belastningar.

Direkt väster om/delvis inom planområdet gjordes en geoteknisk undersökning 2006-03-17 (Sweco VBB). Den visade lösa sedimentära jordarter samt ytlig grundvattennivå. Vid undersökningen påträffades sulfidhaltig jord vid samtliga provtagningspunkter. Då det finns en risk för sulfidhaltiga jordar i aktuellt planområde ska laboratorieanalyser göras innan eventuell schaktning. Den geotekniska undersökningen föreslår: Att överbelasta marken med fyllnadsmassor så att sättningsrörelser utvecklas i förtid anses vara en lämplig förberedande åtgärd om tidsplanen tillåter längre liggstider troligen runt 6 månader. Denna metod bidrar till schaktarbete i den miljöpåverkande sulfidjorden begränsas. Undergrunden skall tillföras erforderliga dränering samt kapillärbrytande och materialavskiljande lager. Utförs en massutskiftning ersätts de sedimentära jordarterna med grovt krossmaterial som anläggs direkt på naturlig morän. Här kommer omfattande schaktningsarbete erfordras till stor del inom sulfidjordar. Grundläggningsmetoden tillämpas bäst där sedimenttjockleken är minst i de norra delarna av området. Undergrunden skall tillföras erforderliga dränering samt kapillärbrytande och materialavskiljande lager. Grundläggningen kan utföras med grävda plintar eller slagna pålar där tillskottslaster förs ned till underliggande fast morän. Här skall särskilda hänsyn tas till anslutningar, trappor och isteg där differentialsättningar kan uppstå. Grundläggningen anses vara kostsam. Det har inte gjorts någon ny geoteknisk undersökning inom planområdet. Vilken typ av grundläggning som krävs för ny bebyggelse fastställs genom fördjupad geoteknisk undersökning som görs i byggskedet.

Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäkter

Planområdet berör inga vattentäkter eller grundvattentillgångar.

Inom området finns en mindre bäck, Kråklundsbacken, som avvattnar odlingsområdet och marken väster om planområdet. På den angränsande fastigheten väster om planområdet har bäcken flyttas närmare väg E4 och till största del kulverterats. Även delen öster om planområdet, väg 99 - Stadsviken, är kulverterad. Bäckens recipient är Stadsviken.



Kråklundsbacken foto 2015-05-13

Inom planområdet rinner bäcken i ett öppet större dike. I dagsläget går bäcken genom den planerade nya byggrätten vilket medför att västra delen av bäcken måste flyttas söderut och kulverteras. Kulverten placeras under parkeringen framför byggrätten.

Dagvatten (ytavrinnande regn-, spol- och smältvatten) som kommer till följd av hårdgjorda ytor inom planen kommer att tas om hand genom avledning från ytorna till en fördröjningsdamm, där bromsas dagvattnet upp och eventuella föroreningar tas omhand genom långsam infiltrering i marken innan det slutligen når recipienten. Plats för fördröjningsdammen finns i naturområdet söder om befintlig transformatorstation.

Under byggnadsarbetets gång uppkommer tillfälliga förändringar att uppstå för grundvattennivån. Dessa har ingen skadlig påverkan. Grundvattennivån kommer att vara oförändrad då projektet är avslutat.

Bebyggelseområden, befintlig och planerad ny bebyggelse

Planområdet är i dagsläget bebyggt med en transformatorstation samt gång- och cykelvägar. Norr om planområdet, i samma kvarter, finns två byggnader med handelsverksamhet samt en bensinstation och en mindre kallmack. Angränsande bebyggelse i öst, syd och väst utgörs av större handelsfastigheter med tillhörande parkeringsytor, Stallvägen, väg 99 och E4 skiljer dessa fastigheter från planområdet.

En förtätning av handel föreslås i planområdet, den nya byggnaden ska ha ungefär samma volym som befintliga byggnader i Björka handelsområde, ca 3900 kvm byggyta och entreér riktas mot E4. Den nya byggrätten föreslås ha samma byggnadshöjd som intilliggande fastigheter längs E4, dvs 12 meter. Framför byggnaden anläggs parkeringar. Öster om den nya byggrätten planeras den nya transformatorstation att uppföras. Den kommer att byggas i ett sk inomhusutförande, dvs. visuellt kommer den att se ut som en byggnad istället för det traditionella utomhusställverket. Den gamla transformatorstationen kommer att rivras när den nya tas i drift.

Parker

Grönområden som inte tas i anspråk av ny bebyggelse planläggs som parkmark, vilket säkerställer marken som grönområde i framtiden.

Trafik

Området nås lätt via Kraftvägen som nås via rondellen Ahlmarksvägen/väg 99. Kraftvägen är i dagsläget en återvändsgata som slutar vid nätverksstationen.

Lokalgator

Den nya transformatorstationen nås via Kraftgatan. Den nya byggrätten för handel angörs via Stallvägen. När behov uppstår genom att den nya handelsexploateringen utförs kan vägnätet bindas ihop genom förlängning av Kraftvägen så den ansluter till Stallvägen. Därmed får kvarterets vägar rutnätstruktur i enlighet med stora delar av Haparanda stad.

Biltrafik

Ny handelsverksamhet genererar trafik. Blivande kunder till handelsverksamheten förväntas ge marginellt ökad trafik efter Stallvägen och Kraftvägen, de flesta förväntas angöra området via Björka handelsområde väster om planområdet.

Distributionstrafik

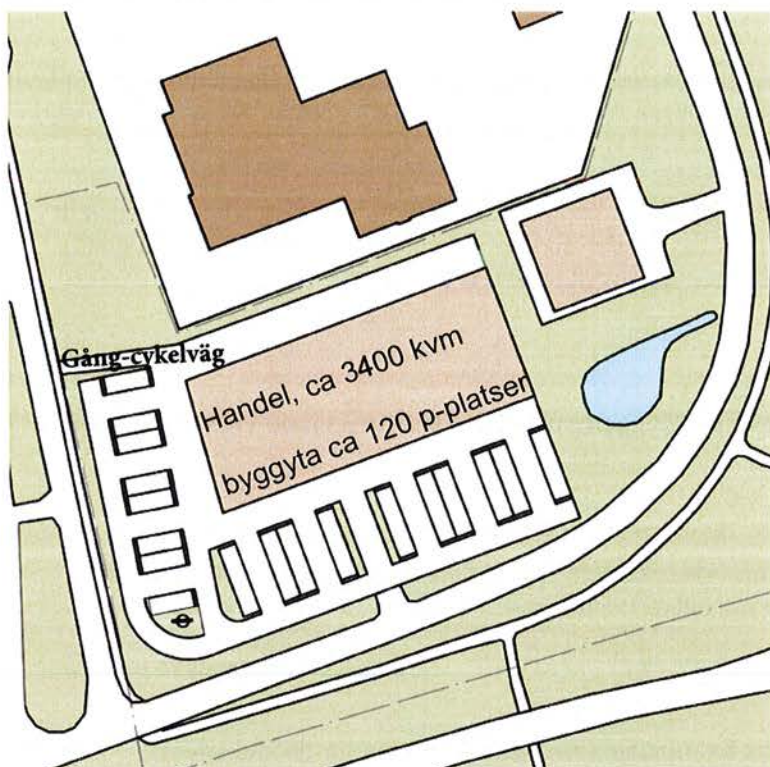
Varutransporter löses inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Lokalbussen trafikerar handelsområdet och fjärrtrafik går längs E4 med närmaste hållplats väster om planområdet.

Parkering

En parkeringsberäkning har upprättats utifrån den planerade ytan med byggrätt (3900 kvm) inom området som visar att behovet är 120 bilplatser. Parkeringsbehovet har beräknats med stöd av kommunens parkeringsnorm som anger 35 platser per 1000 kvm handelsyta. Enligt schablon krävs ca 25 kvm yta för en parkeringsplats samt tillfartsvägar. Total parkeringsyta är ca 4000 kvm vilket skulle ge 120 parkeringsplatser. Illustrationen visar exempel på hur parkeringsplatsen kan utformas.



Så här kan parkeringen utformas

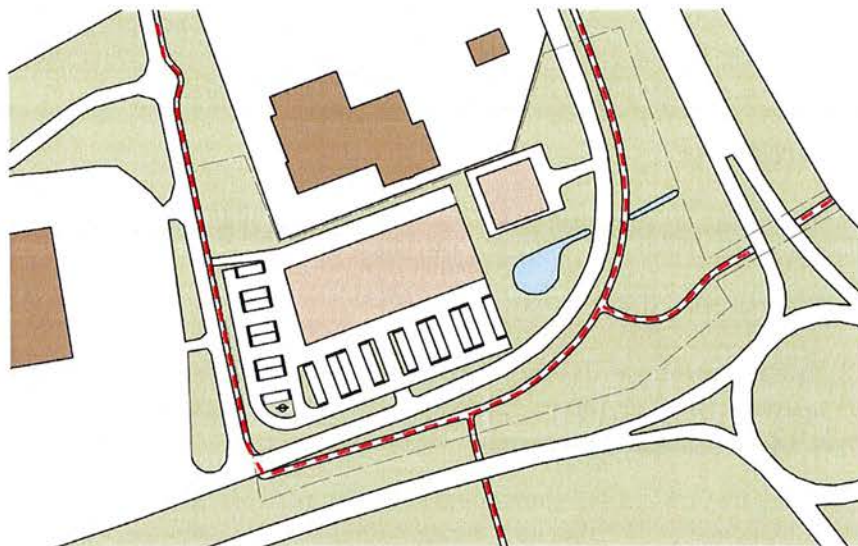
Gång- och cykeltrafik



Översikt gång- och cykelvägnät i direkt anslutning till planområdet

Planområdet är kopplat till Haparanda och Torneås GC-nät, se karta ovan. Det finns en befintlig GC-port under E4 (nord/sydlig riktning) samt möjlighet att bygga en port under väg 99 (öst/västlig riktning).

Gång- och cykelstråket som löper genom planområdet kopplar ihop stadsdelen Marielund med centrum och är således ett viktigt stråk. Planerade byggnationer inom planområdet medför att gång- och cykelvägen måste dras om. Föreslagen ny vägdragnings ansluter till befintlig GC-port under E4 och löper längs förlängningen av Kraftvägen åt öster och väster. Den östra delen fortsätter norr längs Kraftgatan och den västra delen fortsätter norr längs Stallgatan, där de ansluts till befintligt GC-nät.



Föreslagen ny dragnings för gång- och cykelväg markerad med röd streckad linje

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till kommunalt fjärrvärme-, vatten- och avloppsnät. Avfallshantering sköts via den kommunala renhållningen.

Alla ledningar skall skyddas med ledningsrätt i en lantmäteriförrättning.

Snö

Det finns utrymme för snöröjningsfordon både inom fastigheterna och på gatorna. Snön transporteras till kommunens snötipp.

Hälsa

Buller

Trafikbuller uppkommer både vid väg E4 och vid lokalgatan. Väg E4 står för de höga trafikmängderna och ger därmed de största bullernivåerna. Hastigheten är begränsad till 50 km/h på E4 och 50 km/h på väg 99, hastigheten hålls även nere pga cirkulationsplatser. Störningar från trafikbuller i planområdets utomhusmiljö bedöms som acceptabla eftersom hastigheten är låg. Verksamheten bedöms inte påverkas av buller.

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.

Risker och säkerhet

Farligt gods Planområdet angränsar till väg E4 och väg 99 som är primära transportleder för farligt gods.

Det är ca 65 meter mellan E4 och byggrätten för handel, mellan byggrätten för transformatorstationen och väg 99 är det mer än 70 meter. Enligt länsstyrelsen i Norrbotten bör markanvändningen inom 30-70 meter från farligt gods led endast innefatta människor som är i vaket tillstånd. Exempel på sådan markanvändning är bilservice, mindre handel och tekniska anläggningar. Detaljplanen följer således länsstyrelsen rekommendationer för skyddsavstånd till transportled för farligt gods.

Översvänningsfrågor och skredrisker

Fastigheten ligger inom område där det finns risk för översvämning dels vid höga flöden, dels vid isproppar i älvens mynningsområde mellan och direkt söder om städerna.

Riskerna har beskrivits i tre rapporter från SMHI

- Hydrologi 25, 1989, Svåra islossningar i Torneälven, Förslag till skadeförebyggande åtgärder
- Hydrologi nr 115, 2011, Detaljerad översvänningskartering av nedre Torneälven
- Hydrologi nr 118, 2012, Islossning i Torneälven

Rapporten från år 1989 baserar sig på verkliga fall samt uppskattningar av översvämningar i Haparanda/Torneå och belyser bland annat de risker som uppstår om det bildas isproppar i älven mellan städerna eller strax söder om dem. Vattendomen från 2002 grundar sig bland annat på denna rapport samt de kända konstaterade översvämningarna och detaljplanen följer i sin tur vattendomen.

Rapporten från 2011 behandlar översvämningar på grund av höga vattenflöden i älven. Karteringen beskriver ett antal flöden som kan uppstå med olika sannolikheter och återkomst. Rapporten från 2012 ger en kompletterande beskrivning av isläggning och islossning. Städerna tillämpar rapporterna genom att i detaljplaner och bygglov ange att alla nya byggnader skall stå emot beräknade 100-årsflöden utan att skadas allvarligt.

Städerna har också minskat riskerna för översvämningar i städerna genom att man gemensamt utfört en muddring av mynningsområdet i havet utanför Torneälven för att minska riskerna för isproppar. Muddringen har utförts under hösten 2013.

Detaljplanen följer även gällande detaljplaner i Sverige och Finland avseende lägsta grundläggningsnivå och de erfarenheter som Torneå stad gjort med köpcentrumet (byggt 2008) på finsk sida.

Byggnader skall ur säkerhetssynpunkt grundläggas och utföras så att de:

- Uppfyller gällande vattendom för området
- Kan stå emot tillfälliga 100-årsflöden enligt ovanstående utredning utan att skadas allvarligt.
- Kan stå emot och fungera vid översvämningar/vattennivåer upp till nivån + 5,15 m i RH 2000. Villkoret uppfylls genom att markytan höjs till nivå + 5,15 m (RH2000) eller att byggnaden utförs vattentät upp till den nivån.
- Villkoren följs upp och ska vara uppfyllda vid bygglovsskedet och innan startbesked meddelas.

Kommunen bedömer att det inte förekommer risker för skred inom området.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark är känd inom planområdet.

Störningar från planerad verksamhet

Byggskedet

Tyngre fordon och transporter kommer att krävas och under markarbetena och byggnationen kommer störningar att uppstå för intilliggande fastigheter samt för gångtrafikanter och cyklister eftersom en tillfällig gång- och cykelväg måste anläggas.

Under byggnadsarbetets gång uppkommer tillfälliga förändringar att uppstå för grundvattennivån. Dessa har ingen skadlig påverkan. Grundvattennivån kommer att vara oförändrad då projektet är avslutat.

Nyttjandeskedet

Verksamheterna i planområdet är inte av störande karaktär, inga störningar förväntas i nyttjandeskedet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standard planförfarande enligt Boverkets nya regler som trädde i kraft 2015-01-01.

Planeringen inleds med samråd sommaren 2015 Granskning under vintern/våren 2016.

Antagande under våren/sommaren 2016.

Exploatören kan då inleda arbeten tidigast under sommaren/hösten 2016.

Fastighetsrättsliga frågor

Det fastighetsrättsliga genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten för handelsverksamhet bildas genom avstyckning från Haparanda 29:31 och Haparanda 3:18.

E-området bildas av Haparanda 21:1 och Haparanda 3:18. Del av Haparanda 21:1 regleras efter flytt av nätstation till Haparanda 3:18.

Återstående mark är gator och park som är allmän plats och ägs av kommunen. Anläggandet av gator, och gc-väg föranleder inga fastighetsbildningsåtgärder eller rättighetsupplåtelse.

Rätten att anlägga och bibehålla underjordiska ledningar genom planområdet kan lämpligen säkerställas fastighetsrätligt genom upplåtelse av ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

Planarbetet utförs av Haparanda kommun och bekostas av exploatörerna, Haparanda kommun och Vattenfall.

Exploateringskostnader

Kostnad för att anlägga byggnader och anläggningar belastar respektive exploatör. Vattenfall ansvarar för nödvändig rivning av nuvarande gång- och cykelväg samt ersättning på ny plats. Vattenfall svarar för kostnader för flytt av ledningar som krävs för anläggandet av ny station i det nya läget enligt särskild överenskommelse mellan kommunen och Vattenfall.

Kostnader för park, fördröjningsdamm och lokalgata belastar kommunen. Lokalgatan byggs då den nya byggrätten för handel tagits i anspråk.

Teknik och infrastruktur för genomförandet

Planerad lokalgata: Kraftgatans förlängning färdigställs då handelsexploatören bebyggt området och behov för sammanhängande vägnät finns. Kraftgatans förlängning ansluts då till befintliga Stallvägen. Vattenfalls nya station genererar ej mer trafik och behöver ej den nya Lokalgatan. Lokalgatan är kommunens ansvar.

Kommunen ansvarar för att gång- och cykelvägar i området får ny sträckning och ansluts till städernas huvudnät av gång och cykelvägar. Vattenfall bekostar den del av ny GC-väg som föranleds av att nuvarande gång- och cykelväg måste rivas när den nya transformatorstationen byggs, avtal upprättas för byggnationen.

Teknisk försörjning – Fjärrvärme, El, Tele- och datanät, Kommunalt dricksvatten och Kommunalt avlopp finns inom planområdet eller i dess direkta närhet. Anslutningar beställs och bekostas av respektive exploatör. Vid exploateringen av ny byggrätt med parkeringar behöver fjärrvärmeledning flyttas till nytt u-område. Befintliga elledningar i området som kommer att ligga under lastyta norr om byggrätten och parkering söder om byggrätten ska skyddas genom att de rörförläggs.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är avsedd att vara 10 år.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Eftersom Vattenfall ansvarar för flytt av gång- och cykelvägar är kommunen huvudman för dessa efter färdigställande, fram till dess är Vattenfall huvudman. Allmän plats som redovisas inom detaljplanen är Gata, Gång- och cykelvägar samt Parkmark. Trafikverket är huvudman för väg E4 och väg 99.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Göran Wigren vid Samhällsbyggnadskontoret, Haparanda kommun.

Upprättad 2016-05-24

Planförfattare:


Göran Wigren
Planeringschef
Haparanda kommun


Mia Sundström
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor