

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

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



(Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar i antagandeskedet.....	3	Avfall.....	13
Planförfarande	3	Räddningstjänst.....	13
Planens syfte och huvuddrag	4	<i>Störningar och risker</i>	<i>13</i>
Plandata.....	4	Drivmedelsförsäljning.....	13
<i>Planområdets läge och areal.....</i>	<i>4</i>	Buller	13
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>4</i>	Farligt gods	14
Tidigare beslut	5	Översvämning, erosion, ras och skred	14
<i>Riksintressen.....</i>	<i>5</i>	<i>Miljökonsekvenser.....</i>	<i>14</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>5</i>	Behovsbedömning.....	15
<i>Skyddad kultur.....</i>	<i>5</i>	Förenlighet med miljöbalken	15
<i>Mellankommunala intressen.....</i>	<i>5</i>	Miljökvalitetsmål	15
<i>Rennäring</i>	<i>5</i>	Administrativa frågor	15
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>5</i>	<i>Tidplan.....</i>	<i>15</i>
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>6</i>	<i>Genomförandetid.....</i>	<i>15</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>6</i>	<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	<i>16</i>
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser. 8		<i>Lovplikt.....</i>	<i>16</i>
<i>Mark, natur och terrängförhållanden</i>	<i>8</i>	Fastighetsrättsliga frågor.....	16
<i>Rekreation och friluftsliv.....</i>	<i>8</i>	<i>Befintliga rättigheter.....</i>	<i>16</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>9</i>	<i>Nya rättigheter.....</i>	<i>16</i>
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	<i>9</i>	<i>Fastighetsbildning</i>	<i>16</i>
<i>Förorenad mark.....</i>	<i>9</i>	<i>Fastighetsplan</i>	<i>16</i>
<i>Radon</i>	<i>9</i>	<i>Konsekvenser för fastigheter inom planområdet</i>	<i>17</i>
<i>Bebyggelseområden och markanvändning</i>	<i>9</i>	Ekonomiska frågor	18
Befintliga förhållanden	9	<i>Kostnad för detaljplanprövning.....</i>	<i>18</i>
Bebyggelse enligt ny detaljplan	9	<i>Planavgift</i>	<i>18</i>
Övrig markanvändning	10	<i>Inlösen, ersättning.....</i>	<i>18</i>
<i>Trafik</i>	<i>10</i>	Tekniska frågor.....	18
Gator och vägar	10	<i>Behov av ytterligare utredningar</i>	<i>18</i>
Järnväg.....	11	<i>Behov av kompletterande tillstånd</i>	<i>18</i>
Parkering	11	Samråd och granskning.....	18
Gång- och cykeltrafik.....	11	Medverkande tjänstemän	18
Kollektivtrafik.....	12	<i>Kommunens handläggare</i>	<i>18</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>12</i>	<i>Planförfattare.....</i>	<i>18</i>
Vatten och avlopp	12		
El och värme	12		
Tele och datakommunikation.....	13		

HANDLINGAR I ANTAGANDESKEDET

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Haparanda kommun beslutade 2015-06-09, dnr 2015.0175, § 62 att inleda detaljplaneprovning för fastigheten Haparanda 3:33 m.fl. (Nasua industriområde).

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Föreslagen detaljplan är förenlig med Haparanda kommuns översiktsplan 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.*

Standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

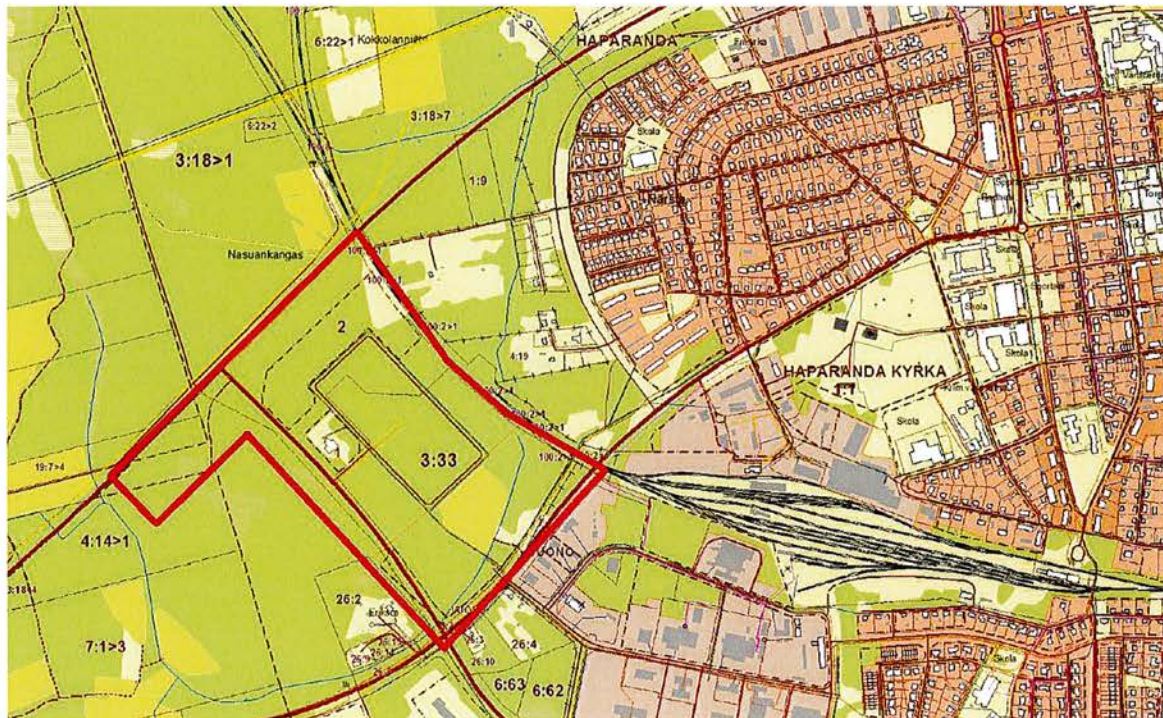
Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar att etablera bland annat industri, verkstäder, lager, drivmedelsförsäljning och truckstop inom planområdet.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet återfinns i den västra delen av Haparanda tätort och omgärdas av väg E4 i nordväst, Grankullevägen i sydväst, Köpmansgatan i sydost och Haparandabanan i nordost.

Planområdets area uppgår till cirka 41 ha.



Översiktskarta – ungefärligt planområde är markerat med rött (Källa: Haparanda stad och Lantmäteriet)

Markägoförhållanden

Fastigheten Haparanda 3:33, Haparanda 3:18 och Haparanda 29:32 och Vuono 3:2 ägs av Haparanda kommun. Trafiken 1 och Trafiken 2 ägs av aktiebolag. Fastigheten Vuono 19:7 ägs av en privatperson.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

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

Skyddad natur

Utöver riksintresse för naturvård så återfinns inga enligt lag skyddade naturområden eller objekt inom, i anslutning till eller i närheten av planområdet. 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

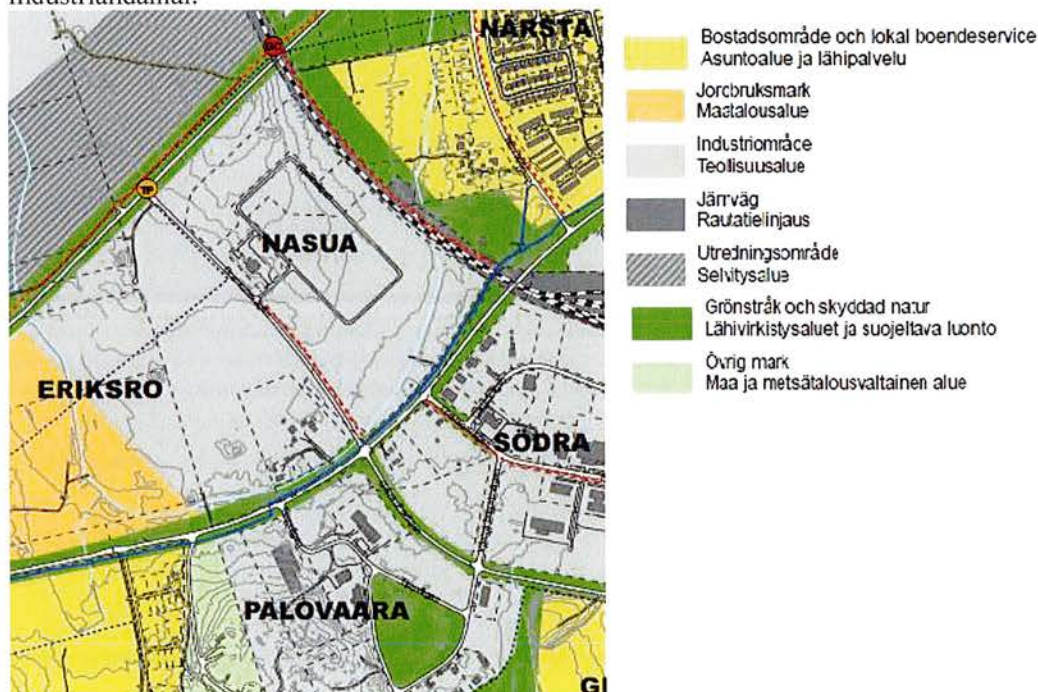
Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Planområdet ligger inom Liehittäjä sameby. Planområdet ligger dock inte inom riksintresseområde för rennäring. Förutsättningarna att bedriva rennäring inom Liehittäjä sameby påverkas inte av genomförande av detaljplanen.

Översiktsplan

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



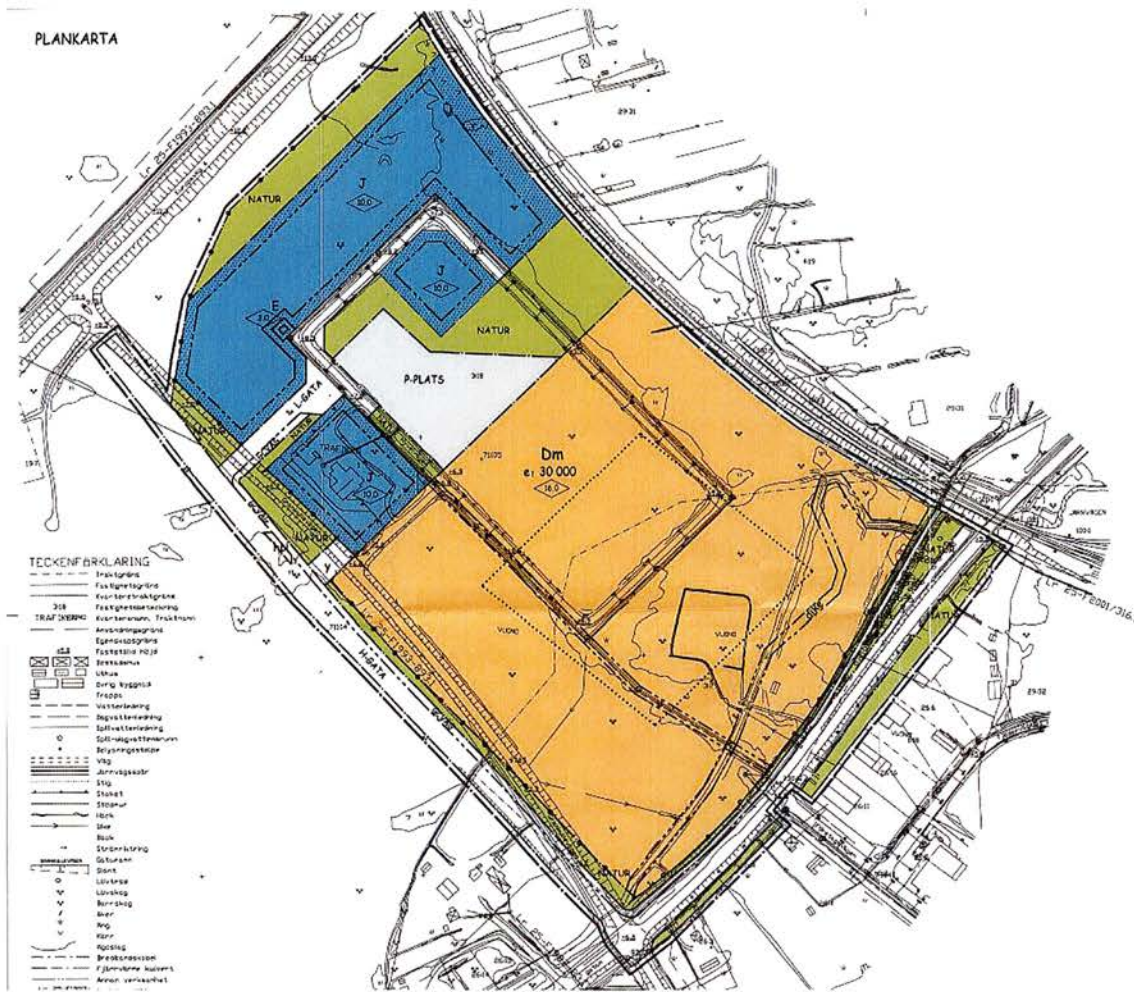
Utdrag från Haparanda kommuns översiktsplan.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *Detaljplan för Kriminalvårdsanläggning, Västra industriområdet, Haparanda 3:18 m.fl.* (kommunens beteckning 132). I gällande detaljplan, som vann laga kraft 2007, regleras att kvartersmark får användas för industriändamål och kriminalvårdsanläggning.



Utdrag ur gällande detaljplan

Planområdet angränsar till fyra detaljplaner:

- *Detaljplan för bostadsområde Närsta västra* (kommunens beteckning 148)
Planen vann laga kraft 2010 och reglerar markanvändningen till bostadsändamål.
- *Detaljplan för södra industriområdet* (kommunens beteckning 136)
Planen vann laga kraft 2007 och reglerar markanvändningen till industriändamål.
- *Detaljplan för del av Palovaara industriområde* (kommunens beteckning 84)
Planen vann laga kraft 1990 och tillåter att kvartersmark inom planområdet för användas för industriändamål och transformatorstation. I planen regleras även allmän platsmark för natur.

- *Stadsplan för västra industriområdet* (kommunens beteckning 67)
Planen vann laga kraft 1988 och reglerar markanvändningen till industri-, småindustri-, handels- och hantverksverksändamål.
Denna detaljplan reglerade markanvändningen för aktuellt planområde fram till 2007.



Översiktskarta över angränsande detaljplaner

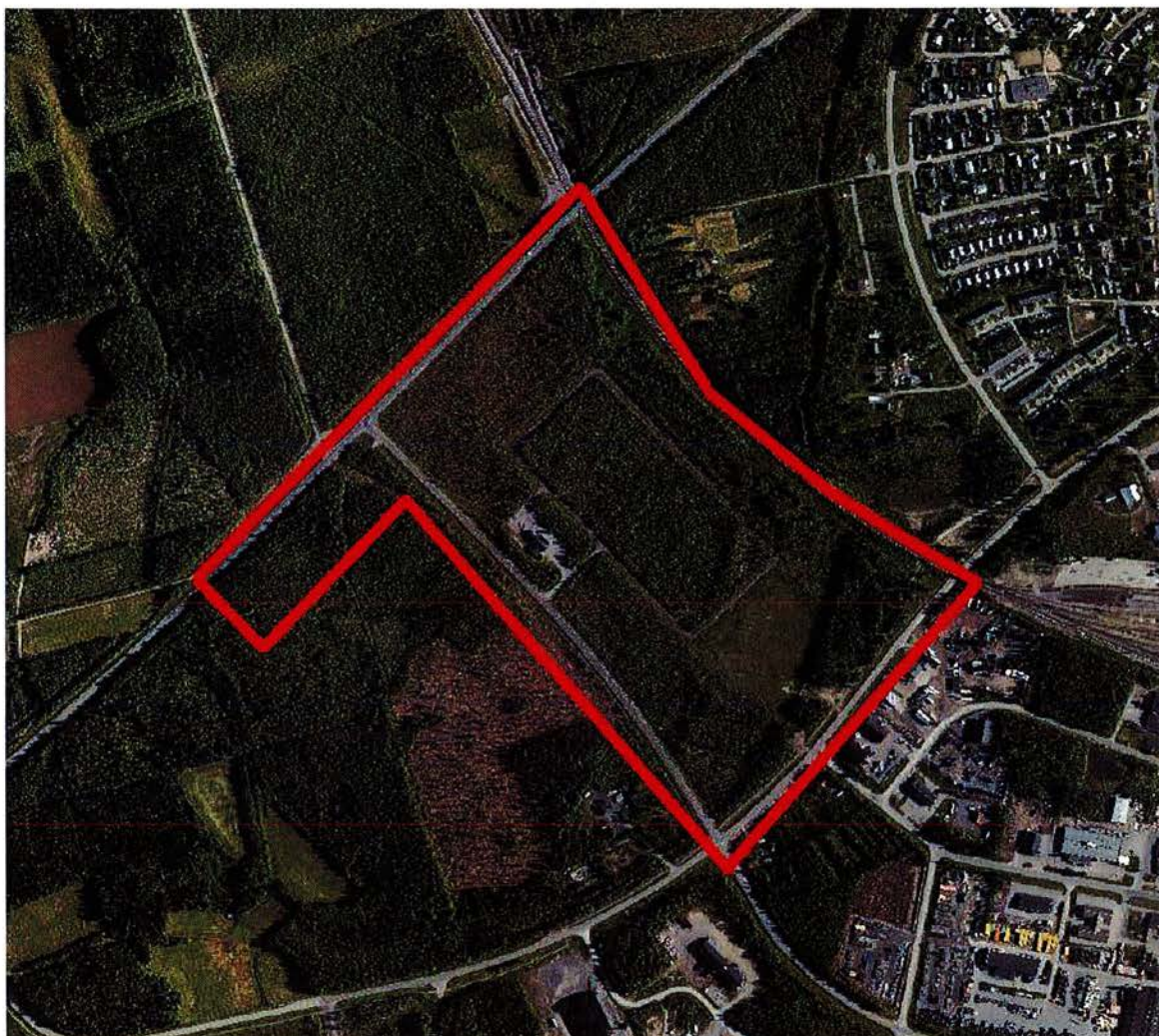
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, natur och terrängförhållanden

Marken inom planområdet används idag delvis för bilbesiktningens verksamhet av Svensk bilprovning AB på fastigheten Trafiken 1. I övrigt är planområdet inte exploaterat eller ianspråktaget för de ändamål som tillåts i gällande detaljplan. I gällande plan föreslogs Grankullevägen ges en ny sträckning vilken inte har genomförts.

Marken inom planområdet består till övervägande del av fast moränjord och är till största delen bevuxen med barrskog och sly. Marken sluttar från nordväst mot sydöst. I planområdets nordvästra del ligger marknivån på cirka +10 och i den sydöstra delen är marknivån på cirka +3 i höjdsystem RH00.

Genom planområdets östra del löper ett dike, Kroksbäcksdiket, i nord-sydlig riktning.



Översiktsbild, ungefärligt planområde är markerat i rött. (Källa: Haparanda kommun och Lantmäteriet.)

Rekreation och friluftsliv

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

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar genomfördes 1986 av NAB konsult i samband med att *Stadsplan för västra industriområdet* (kommunens beteckning 67) togs fram. I undersökningen konstaterades att det inom större delen av området finns fast moränjord eller tunna skikt av silt. I områdets nordvästra del bedömdes grundläggningsförhållandena som goda med cirka 1 meter till fast botten. I områdets sydvästra del bedöms grundläggningsförhållandena vara medelgoda med 1-3 meter till fast botten. Området närmast Köpmansgatan bedöms ha svårast grundläggningsförhållanden och urgrävning till fast botten, plintar eller pålning rekommenderas. Grundläggnings sätt ska redovisas i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Inga allmänna grundvattentäkter finns i anslutning till planområdet. Kroksbäcksdiket löper i sydostlig riktning genom planområdets sydöstra del och dikets funktion är viktig för avledning av dagvatten genom och från planområdet. Diket förutsätts ledas om genom allmän platsmark för natur (**NATUR**) i planområdets östra del när detaljplanen genomförs.

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.

I närheten av planområdet har länsstyrelsen identifierat potentiellt förorenade områden. Dessa bedöms inte påverkas vid genomförande av detaljplanen.

Om föroreningar upptäcks så 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 bebyggelse endast på fastigheten Trafiken 1. På fastigheten finns en verkstadsbyggnad som används för bilbesiktningens verksamhet. I övrigt är planområdet inte bebyggt.

Bebyggelse enligt ny detaljplan

Planförslaget innebär att marken inom planområdet får användas för bland annat industri, verkstäder, drivmedelsförsäljning, lager och truckstop. Detta regleras genom att kvartersmark för industri (**J**) verksamheter (**Z**), drivmedelsförsäljning (**G**) och parkering (**P**) tillåts inom planområdet.

Kvartersmark för industri (**J**) innebär i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) att marken får användas för produktion, lagring, partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Kvartersmark för verksamheter (**Z**) innebär i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) att marken får användas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Kvartersmark för drivmedelsförsäljning (**G**) innebär i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) att kvartersmark får användas för försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning.

Kvartersmark för parkering (**P**) innebär i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) att marken får användas för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Kvartersmark för parkering innebär att truckstop kan etableras inom området. Truckstop är en parkeringsanläggning för tyngre

transportfordon som även kan erbjuda service i form av servering och möjlighet att nyttja dusch och toalett.

Bebyggelse får uppföras med en byggnadshöjd om högst **10 meter**. En högsta tillåtna byggnadshöjd om 10 meter innebär att byggnader harmonierar med byggnadshöjderna i angränsande detaljplaner. Byggnader får vidare uppföras med en byggnadsarea om högst 50% av arean för varje enskild fastighet (**e₁ 50**).

Byggnaders utförande i övrigt regleras inte. Byggnaders placering regleras i plankartan med mark som inte får bebyggas (**prickmark**). Bestämmelsen **p₁** reglerar att byggnader ska placeras minst 6 meter från användningsgräns för allmän platsmark för väg och gata och minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen **p₂** reglerar att stationsbyggnad för drivmedelsförsäljning ska placeras minst 12 meter från påfyllningsplats för drivmedel och att övriga byggnader ska placeras minst 25 meter från påfyllningsplats för drivmedel.

Kvartersmark för tekniska anläggningar, nätstation (**E**) finns i plankartans nordöstra och centrala del i anslutning till allmän platsmark för gata.

Övrig markanvändning

I planområdets södra, västra och östra delar införs bestämmelse om allmän platsmark för natur (**NATUR**) med kommunalt huvudmannaskap. Allmän platsmark för gata (**GATA**) och väg (**VÄG**) med kommunalt huvudmannaskap införs för de vägar som finns inom planområdet.

Trafik

Gator och vägar

Planområdet gränsar till Grankullevägen och Köpmansgatan som har en högsta tillåtna hastighet om 70 km/h och E4 som har en högsta tillåtna hastighet om 90 km/h. Anslutningar till de kommunala vägarna Grankullevägen och Köpmansgatan regleras med bestämmelse om utfartsförbud i plankartan.

I gällande plan, *Detaljplan för Kriminalvårdsanläggning, Västra industriområdet, Haparanda 3:18 m.fl.*, gavs Grankullevägen en ny sträckning sydväst om befintligt läge med anledning av Kriminalvårdens då planerade etablering inom planområdet. Den nya sträckningen genomfördes aldrig då Kriminalvården aldrig etablerade någon verksamhet inom planområdet. Grankullevägen kvarstår enligt befintlig sträckning som allmän platsmark för väg (**VÄG**).

Hyvelvägen ges status av allmän platsmark för gata (**GATA**) med kommunen som huvudman. Hyvelvägen föreslås kunna förlängas österut och ansluta till Köpmansgatan. Ny väg kan användas som utrymningsväg och för att skapa bättre tillgänglighet till området för räddningstjänsten.

Prickmark i plankartan säkerställer att byggnader inte får uppföras närmare än 6 meter från Hyvelvägen och Grankullevägen.

Ingen bebyggelse tillåts närmare än 40 meter från väggkant till E4 i enlighet med länsstyrelsen i Norrbottens riktlinjer om skyddsavstånd till transportled för farligt gods. Allmän platsmark för natur (**NATUR**) införs öster om E4 för att säkerställa att skyddsavstånd till bebyggelse hålls.

E4 mellan Salmis och Haparanda planeras att byggas om till mötesfri väg med mitträcken och omkörningssträckor. Under 2016 arbetar Trafikverket med att ta fram en vägplan för sträckan. Enligt 14§ väglagen så får en vägplan inte strida mot detaljplan. Detaljplanen har därför anpassats till Trafikverkets vägplan.

För den del av E4 som löper genom planområdet så planeras en utökning av vägområdet. Befintlig anslutning från E4 till Grankullevägen planeras att stängas och ersättas med ny anslutning och tillfartsväg. Trafikverket bekostar stängning av befintlig anslutning och anläggning av ny anslutning och tillfartsväg. Befintlig anslutning stängs efter att ny anslutning har anlagts.

Det innebär att befintlig anslutning får nyttjas fram till dess att ny anslutning och tillfartsväg anläggs. Det område där befintlig anslutning återfinns ges i detaljplanen användningen allmän platsmark för

natur (**NATUR**). Vägområdet för väg E4 utökas i detaljplanen så att planerade ombyggnationer, inklusive ersättningsväg, ryms inom vägområde. Trafikverket är väghållare för E4. I detaljplanen införs allmän platsmark för väg (**VÄG**) för att möjliggöra ny anslutning och tillfartsväg från E4 i planområdets västra del. Utfartsförbud reglerar att utfart inte tillåts till den planerade tillfartsvägen.

För att säkerställa att fastigheten Vuono 19:7 kan ansluta till Grankullevägen finns i plankartan en administrativ bestämmelse om att mark ska vara tillgänglig för körtrafik (**Z**). Servitut bör upprättas till förmån för fastigheten Vuono 19:7.

Järnväg

Haparandabanan löper norr om planområdet i nordvästlig riktning. Banan används framförallt för godstransporter men kommer även att användas för persontrafik i framtiden. Antalet tåg som trafikerar banan förväntas öka jämfört med idag. Trafikverket rekommenderar att bebyggelse inte bör tillåtas närmare än 30 meter från järnvägen. Det ger ett skyddsavstånd vid urspårningar samt utrymme för eventuella räddningsinsatser. Avståndet gör att det också är möjligt att komplettera med riskreducerande åtgärder om risksituationen i anslutning till järnvägen förändras. Genom allmän platsmark för natur (**NATUR**) i planområdets norra del närmast järnvägen så garanteras att ingen bebyggelse uppförs närmare än 30 meter från järnvägen.

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 planområdets i nordost och löper längs Köpmansgatan i sydvästlig riktning. Gång- och cykelvägen kan förlängas längs Grankullevägen. Gång- och cykelväg regleras genom allmän platsmark för gång- och cykel med kommunen som huvudman (**GÅNG OCH CYKEL**). Gång- och cykelvägen ansluter till Haparanda och Torneås gång- och cykelvägnät.



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

Kollektivtrafik

Genomförande av detaljplan stärker underlag för kollektivtrafik inom Haparanda tätort. Idag finns ingen hållplats i närheten av planområdet men kan komma att etableras i framtiden om behov uppstår.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheter/nya verksamheter inom planområdet kan ansluta sig till befintligt vatten- och avloppsnät.

På plankartan finns bestämmelser om u-område för den vattenledning som löper genom den nordöstra delen av planområdet samt i anslutning till Hyvelvägen. Det innebär att marken inom det som på plankartan pekats ut som u-område ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar i framtiden. Inom planområdet finns även ledningsrätt och servitut. Servitut löper genom det som i plankartan reglerats som allmän platsmark för natur (**NATUR**) i planområdets östra del.

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

Kroksbäcksdikets funktion är viktig för avledning av dagvatten genom och från planområdet. Diket förutsätts ledas om genom allmän platsmark för natur (**NATUR**) i planområdets östra del vid genomförande av detaljplanen.



Vatten och avloppsledningar är markerade i blått, luftledning är markerad i gult.

El och värme

Fjärrvärmeledning löper i nord-sydlig riktning i öster, längs Köpmansgatan. Intresseanmälan för anslutning till fjärrvärmenätet görs hos Vattenfall.

Vattenfall har elledningar och nätstationer inom planområdet. I planområdets västra del löper en kraftledning. Ledningens läge säkerställs genom administrativ bestämmelse om att marken ska vara

tillgänglig för luftledning (I). Området har en bredd om 20 meter enligt Vattenfalls anvisningar för ledningar med en spänning upp till 55 kV. Luftledningen har en spänning om 22 kV.

Centralt i planområdet finns en äldre nätstation. Denna saknar väganslutning varför Vattenfall eldistribution AB och kommunen önskar en mer ändamålsenlig placering av denna. I plankartan finns kvartersmark för tekniska anläggningar, nätstation (E) intill befintlig gata vid Bilprovningen. Vattenfall eldistribution har inlett ett projekt för flytt av nätstationen till det utpekade området. Flytten bekostas av Vattenfall eldistribution AB. I den nordöstra delen av planområdet finns ytterligare ett område med kvartersmark för tekniska anläggningar där ytterligare nätstation kan anläggas om behov uppstår i framtiden.

Enligt Vattenfalls kundavtal, Nät 2009 K § 7.3, så får inte byggnader uppföras eller förändringar av marknivån 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. 20 kV ledningar löper längs med det som i plankartan utgör allmän platsmark för gata och som ansluter till E-område. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören 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

Drivmedelsförsäljning

Detaljplanen tillåter 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. MSB rekommenderar vidare ett avstånd om minst 12 meter mellan påfyllningsplats för cistern och stationsbyggnad. I plankartan finns därför bestämmelse (p₂) som reglerar minsta avstånd om 12 meter mellan påfyllningsplats och stationsbyggnad och 25 meter mellan påfyllningsplats och övriga byggnader.

Etablering av anläggning för drivmedelsförsäljning bedöms inte ge upphov till störande omgivningspåverkan för boende i Haparanda i form av buller eller ljusstörningar. Närmaste bostadsbebyggelse återfinns cirka 350 meter från planområdet.

En riskanalys ska upprättas vid ansökan om tillstånd att hantera brandfarliga varor. Tillstånd för hantering av brandfarliga varor hanteras av räddningstjänsten i Haparanda som även beslutar om ytterligare åtgärder för att begränsa eventuella risker.

Buller

Trafik till och från området bedöms inte ge upphov till bullerstörningar i sådan omfattning att det innebär hälsorisker för boende i omkringliggande områden. Närmsta bostadsområde är beläget cirka 350 meter nordöst om planområdet och mellan planområdet och omkringliggande bostadsområden finns även skogsområden som fungerar som naturliga barriärer. Avståndet reducerar risk för eventuella störningar.

Om bullerstörningar från verksamheter uppstår i framtiden så hanteras det av verksamhetsutövare samt via Haparanda kommuns ordinarie tillsyn enligt miljöbalken. Kommunen kan förelägga verksamhetsutövare att begränsa omgivningspåverkan om så bedöms nödvändigt med hänsyn till risker för människors hälsa. Om framtida verksamhet är tillståndspliktig enligt miljöbalken 9 kap. och förordningen om miljöfarlig verksamhet (1998:899) så bedöms omgivningspåverkan och behov av eventuella åtgärder för att begränsa den i tillståndsprövsprocessen då miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Farligt gods

Väg E4 som löper väster om planområdet är rekommenderad transportled för farligt gods.

Enligt länsstyrelsen riktlinjer ska en bedömning av risker förknippade med farliga godstransporter och behov av riskreducerande åtgärder genomföras vid planläggning. Detta ska göras om bebyggelse tillåts inom 60 meter från väg och 90 meter från järnväg som utgör farliga godstransportleder. Bedömning av risker och behov av eventuella åtgärder görs med utgångspunkt i aktuell transportled, rådande hastighetsbegränsningar, antal lastbilar eller tåg som trafikerar transportleden samt vilken markanvändning som föreslås i anslutning till godstransportleden.

De verksamheter som tillåts i detaljplanen faller under det som i länsstyrelsens riktlinjer klassas som mindre känslig verksamhet (Zon B) och normalkänslig verksamhet (Zon C).

Det genomsnittliga antalet tunga fordon som passerar planområdet på väg E4 är mellan 401 och 800 fordon per dygn. Hastighetsgränsen på den sträcka av väg E4 som passerar området är 90 km/h. Om inga säkerhetshöjande åtgärder, som exempelvis vall intill vägen, genomförs så rekommenderar länsstyrelsen ett lägsta avstånd om 40 meter från väggkant till bebyggelse för mindre känslig verksamhet (Zon B och Zon C). I detaljplanen tillåts ingen bebyggelse närmare än 40 meter från väggkant till E4.

I genomsnitt så trafikerar Haparandabanan av 4 godståg per dygn. Med hänsyn till att den markanvändning som föreslås är mindre känslig (Zon B och Zon C) och att endast 4 tåg passerar planområdet per dygn så behöver inget skyddsavstånd till järnvägen iakttagas enligt länsstyrelsens riktlinjer för farligt gods. Trafikverket rekommenderar dock att det i detaljplanen bör regleras att ingen bebyggelse kan uppföras närmare än 30 meter från järnvägen. Allmän platsmark för natur i planområdets norra del regleras att ingen bebyggelse får uppföras närmare än 30 meter från järnvägsspåret.

Med hänvisning till de framtida verksamheternas art samt att ingen bebyggelse tillåts närmare än 40 meter från väg E4 och cirka 30 meter från järnvägsmitt så bedöms inga säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga med anledning av planområdets närhet till rekommenderad transportled för farligt gods.

Översvämning, erosion, ras och skred

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

Miljökonsekvenser

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

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

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

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

Behovsbedömning

Det är i dagsläget inte känt i detalj vilka verksamheter som kan komma att etableras inom planområdet. Kommunens ambition är att stärka planberedskapen och att kunna erbjuda mark för mindre industrier, service, verkstäder, truckstop, handel med skrymmande varor, lager samt tillverkning med tillhörande försäljning. Om framtida verksamheter inom planområdet kräver tillstånd enligt 9 kap. miljöbalken och *förordningen om miljöfarlig verksamhet (1998:899)* så ska miljöpåverkan och behov av eventuella åtgärder bedömas i tillståndsprocessen vid upprättande av projekt-MKB.

Haparanda kommun har genomfört en behovsbedömning för aktuell detaljplan (*Behovsbedömning, Detaljplan för Nasua industriområde, 2016-02-18*).

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, MKB upprättas inte.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas.

Förenlighet med miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål för vilka de är bäst lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Den markanvändning som föreslås för planområdet stärker Haparanda kommuns planberedskap och skapar möjligheter att nyttja området för en större mångfald av verksamheter än vad som tillåts i gällande detaljplan. Områdets läge i Haparanda centralort, avskilt från bostadsbebyggelse, samt områdets koppling till befintlig transportinfrastruktur, gör det väl lämpat för föreslagen användning. Den markanvändning som föreslås i detaljplanen innebär en vidareutveckling på redan tillåten markanvändning i gällande plan och i detaljplaner för omkringliggande områden. Sammantaget bedöms föreliggande förslag till detaljplan medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

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

Miljökvalitetsmål

Ingen betydande negativ påverkan på de nationella miljökvalitetsmålen bedöms ske till följd av genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Nedanstående tidplan är preliminär.

Samråd hålls under våren 2016.

Granskning under sommar/höst 2016.

Antagande hösten 2016.

Exploatering inom planområdet kan tidigast påbörjas under hösten 2016 förutsatt att beslut om att anta detaljplanen inte överklagas av sakägare eller överprövas av länsstyrelsen i Norrbotten.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Genomförandetiden för *Detaljplan för Kriminalvårdsanläggning, Västra industriområdet, Haparanda 3:18 m.fl.* har löpt ut.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Haparanda kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Trafikverket är väghållare för väg E4 i enlighet med väglagen (1971:948).

Trafikverket ansvarar för och bekostar stängning av befintlig anslutning och anläggning av ny anslutning och tillfartsväg. Haparanda kommun kommer att vara väghållare för ny anslutning och tillfartsväg efter att de har färdigställts.

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

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

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

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 grannars intressen eller allmänna intressen.

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

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Befintliga rättigheter

Befintliga ledningsrätter inom planområdet kvarstår. Nya allmänna ledningar kan säkerställas med ledningsrätt inom avsatta u-områden (**u**) i detaljplanen samt inom allmän platsmark för natur.

Befintligt servitut inom planområdet kvarstår och återfinns inom allmän platsmark för natur i planområdets östra del.

Nya rättigheter

Område som ska vara tillgängligt för körtrafik (**z**) ger fastigheten Vuono 19:7 möjlighet att nyttja fastigheten Haparanda 3:18 för infart. Avtalsservitut bör upprättas till förmån för fastigheten Vuono 19:7.

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning regleras inte i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör således för bildande av nya fastigheter eller förändring av befintliga fastigheter genom fastighetsreglering. Eftersom kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet ska kommunen även i framtiden äga den mark som i detaljplanen utgör allmän platsmark. Ingen inlösen av mark är nödvändig för genomförande av detaljplanen.

Pris för kommunal mark vid fastighetsreglering tas ut i enlighet med taxa fastställd av Haparanda kommun.

Fastighetsplan

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redogörs för konsekvenser för fastigheter som berörs av detaljplanen.

Fastighet	Konsekvenser
Haparanda 3:33	Detaljplanen möjliggör att fastigheten får användas för industri, drivmedelsförsäljning, parkering och verksamheter. Eftersom fastighetsindelning eller fastighetsstorlek inte regleras i detaljplanen kan fastighetsreglering ske. Ny detaljplan bedöms öka värdet på fastigheten.
Haparanda 3:18	Ny infart och tillfartsväg från E4 berör fastigheten som ska avstå mark för dessa åtgärder. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten får användas för industri, drivmedelsförsäljning, parkering och verksamheter. Eftersom fastighetsindelning eller fastighetsstorlek inte regleras i detaljplanen kan fastighetsreglering ske.
Haparanda 29:32	Ingen förändring jämfört med gällande plan.
Vuono 3:2	Ingen förändring jämfört med gällande plan.
Trafiken 1	Detaljplanen möjliggör att fastigheten får användas för industri, drivmedelsförsäljning, parkering och verksamheter. Eftersom fastighetsindelning eller fastighetsstorlek inte regleras i detaljplanen kan fastighetsreglering ske. Ny detaljplan bedöms öka värdet på fastigheten.
Trafiken 2	Detaljplanen möjliggör att fastigheten får användas för industri, drivmedelsförsäljning, parkering och verksamheter. Eftersom fastighetsindelning eller fastighetsstorlek inte regleras i detaljplanen kan fastighetsreglering ske. Ny detaljplan bedöms öka värdet på fastigheten.
Vuono 19:7	Ny infart och tillfartsväg från E4 berör fastigheten som ska avstå mark för dessa åtgärder. Detaljplanen möjliggör att del av fastigheten får användas för industri, drivmedelsförsäljning, parkering och verksamheter. Eftersom fastighetsindelning eller fastighetsstorlek inte regleras i detaljplanen kan fastighetsreglering ske. Ny detaljplan bedöms öka värdet på fastigheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för detaljplaneprovning

Haparanda kommun ansvarar för kostnader för upprättandet av detaljplanen. Kostnader för genomförande av detaljplanen bekostas av respektive fastighetsägare/exploatör.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovgivning i enlighet med fastställd taxa.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

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

Behov av kompletterande tillstånd

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

Försäljning av drivmedel kräver tillstånd enligt Lag (2010:1011) om brandfarliga och explosiva varor. Tillstånd hanteras av räddningstjänsten i Haparanda.

SAMRÅD OCH GRANSKNING

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Handläggare: Anton Brännvall, Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm, Tyréns AB