

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

DETALJPLAN FÖR BJÖRKA Handelsområde

Haparanda kommun
Norrbottens län

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE PBL 5:27 SAMT SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING MB 6:16

HUR PLANPROCESSEN BEDRIVITS

Kommunstyrelsen beslutade 2005-09-19, § 101 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att påbörja detaljplanprövning kring Björka. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i 2005-10-25, § 70 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet. Planarbetet har utförts av MAF Arkitektkontor AB i samråd med tjänstemän vid Samhällsbyggnadskontoret på Haparanda kommun.

Planen har handlagts som normalt planförfarande med planprogram och miljökonsekvensbeskrivning.

GÄLLANDE PLANER

Förslaget till ny fördjupad översiktsplan för centralorten redovisar handelsområde. Gällande översiktsplan för Haparanda centralort är antagen av kommunfullmäktige 1990-11-19 och redovisar grönområde för planområdet. Den nya översiktsplanen är under omarbetande och beräknas kunna antas juni 2006.

STRANDSKYDD, MILJÖBALKEN 7:13, 15

Generellt strandskydd berörs ej. Utvidgat strandskydd berörs ej.

LANDSKAPSBILDSSKYDD, NATURVÅRDSLAGEN 19 §

Landskapsbildsskydd berörs ej.

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

SAMRÅDET PBL 5:20

Samrådet har utförts 2006-02-21 till 2006-03-18.

Samrådet har hållits skriftligen med fastighets- och sakägare, berörda myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och nämnder samt närboende. Samrådet, samrådsmötet har kungjorts i ortstidningarna NSD, NK och HB. Handlingarna har funnits utställda på Stadshuset och på kommunens hemsida på internet, www.haparanda.se. Samrådet har även omfattat upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDE

Under samrådstiden inkom totalt 4 samrådsyttranden inklusive Länsstyrelsens yttrande.

SAMRÅDETS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

Inlämnade synpunkter från sakägare har blivit bemötta och till största del tillgodosedda.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda under samrådet

Synpunkt om att förlänga Kraftvägen har ej tillgodosetts.

SAMRÅDETS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT FÖRORDNINGEN OM MKB

Inlämnade synpunkter från sakägare har blivit bemötta och till stor del tillgodosedda.

UTSTÄLLNINGEN, PBL 5:23

Utställning av planförslaget har utförts 2006-04-21 till 2006-05-19. Utställningen kungjordes i ortstidningarna NK, NSD och HB. Handlingarna har funnits utställda på Stadshuset och på kommunens hemsida på internet, www.haparanda.se. Utställningen har även omfattat upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

Utställningshandlingarna bestod av samrådsredogörelse, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta, illustration, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning enligt 5:19 PBL och 5:21 PBL

INKOMNA UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Under utställningen har det inkommit totalt 5 yttranden, Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet.

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Y1, Vägverket Region Norr

Handelsområdet Björka ligger intill korsningen E 4/99 i direkt anslutning till vägarna, som båda är av riksintresse.

Vi har yttrat oss både i samband med planprogrammet och i samrådsskedet av planen, och hävdar att planeringen av Björka bör ses i ett helhetsperspektiv utifrån den nyligen presenterade översiktsplanen. I denna har kommunen lyft frågan om en ny sträckning för väg 99 mellan järnvägen och Björka. Vi har därför föreslagit att vi i samråd diskuterar hur planeringen i det korta perspektivet kan anpassas till framtida helhetslösningar, innan föreslagna åtgärder i denna plan låsts fast med ett antagande. Vi noterar att kommunen inte varit intresserad av detta utan driver i stället på planeringen av handelsområdet. För att anpassa kort- och långsiktig planering till varandra föreslår vi därför att kommunen skall lyfta ut förslaget om ny sträckning för väg 99 ur översiktsplanen. Därigenom uppnås ett "renare" planeringsunderlag för områdena kring både väg E 4 och väg 99 närmast Haparanda.

Planen är inte helt entydig när det gäller ny gång- och cykelport under väg 99 strax norr om korsningen E 4/99. Porten redovisas på plankartan, medan det i planbeskrivningen på (sid 8) sägs: "Ytterligare en underfart planeras och förhandlas som skall sammanbinda Björka-området med kvarteret Mjården (IKEA och IKANO) men den regleras inte i denna plan." Vi anser att det klart skall anges att porten ingår i planen. En följd av ett utförande av porten bör vara att nedfarten på östra om väg 99 även bör regleras planmässigt inom kvarteret Mjården.

Vi har tidigare framfört att utförande av den nya cirkulationsplatsen, gång- och cykelport strax öster om densamma, samt ovannämnda gång- cykelport skall ses som exploateringskostnader, som får regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörer. Vi vidhåller detta och anser att det ska framgå ännu tydligare av planens genomförandebeskrivning.

Vi har i tidigare yttrande pekat på att gestaltungsfrågorna är viktiga för området, där vägens närområde är särskilt viktigt ur vårt intresse. Vi ser därför positivt på att delar av bäcken kommer att kulverteras och vi hoppas att det kan ske på så lång sträcka som möjligt. Det ger möjlighet till mera vegetation mellan väg E 4 och planområdet. Vi saknar dock fortfarande ett gestaltungsprogram för området. Med ett sådant program hade bl a avverkning av träd mellan väg E 4 och planområdet kunnat begränsas i enlighet med vad som anges i planbeskrivningen (sid 6), att "avståndet mellan E 4 och de första hårdgjorda ytorna skall vara tillräckligt stora för att behålla en del av den björkskog som växer nära vägen". Den björkskogen är nu totalavverkad.

Kommentar: I översiktsplanen har kommunen lyft frågan om en ny sträckning för väg 99 i nuvarande järnvägskorridor som ett utredningsalternativ när den nya Haparandabanan är färdigställd. Med detta yttrande finns ett klart ställningstagande från Vägverket om att den bör lyftas bort från vidare planering och då vägen är en nationell väg så är den ej möjlig att utreda vidare utan Vägverkets medverkan varför förslaget faller. Kommunen och Vägverket får därför arbeta fram andra förslag för att möjliggöra ny bebyggelse längs befintlig väg 99 utan att en dålig boende eller trafikmiljö uppstår.

UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLNING & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Planbeskrivningen på (sid 8) korrigeras så att där sägs: "Ytterligare en underfart planeras och förhandlas som skall sammanbinda Björka-området med kvarteret Mjärden (IKEA och IKANO) vilken också redovisas på plankartan.

Av genomförandebeskrivningen framgår att vissa exploateringskostnader kan komma att finansieras av exploitören.

Kommunen arbetar parallellt med detaljplanen med gestaltning av sina infarter och erfarenheter från det arbetet kommer att nyttjas vid gestaltningen av Björkaområdet, dels för intrycket från väg E4, dels för upplevelsen för medborgarna när de befinner sig i området.

Y2, Banverket

Banverket har tagit del av remissmaterialet och har inga övriga synpunkter att lämna.

Kommentar: -

Y3, RSMH – Haparanda

Vi stödjer huvudalternativet.

Kommentar: -

Y4, Hix fastigheter

Ett av de större problemen inom vår fastighet är att varutransport och avlastning av varor tvingas ske på södra sidan av fastigheten, vilket medför att trängsel med kunder uppkommer. För att lösa problemet, och för att det skall finnas möjligheter att utveckla och eventuellt utöka verksamheten inom fastigheten är det nödvändigt att en infart möjliggöres väster om fastigheten mot lokalgatan.

Vårt förslag är att den rondell som är föreslagen väster om fastigheten anslutes till fastighetens syd västra hör enligt den skiss som finns med i utställningshandlingarna. Se bilaga 1.

Vi vill att de elledningar som är luftburna väster om fastigheten flyttas eller grävs ner. Elledningarna både förfular och utgör en säkerhetsrisk vid ett eventuellt nyttjande av området.

Kommentar: *Detaljplanen medger att fastigheterna öster om Björkaområdet längs Kraftvägen i framtiden kan anslutas till planerad ny väg. Sådana anslutningar kräver dock en planändring i den plan som reglerar fastigheterna längs Kraftvägen. En sådan planändring kan initieras av berörda fastighetsägare och prövas av kommunen. En sådan prövning bör även samordnas med översyn av området för transformatorstationen invid väg 99.*

Detaljplanen föreskriver att de elledningar i området som är luftburna grävs ner i särskilt ledningsrättsområde.

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Y5, Ulf Wallin, m.fl.

I samband med stängningen av Närsta skola utlovades trafiksäkerhetsåtgärder för att trygga barnens/elevernas färd till Gränsskolan. Så har inte skett - det saknas fortfarande övergångsställen mm. I detaljplanen föreslås att Björnholmsgatan skall anslutas till E4-an via en cirkulationsplats. Vi vill i detta yttrande påminna kommunen om att Björnholmsgatan nu är en skolväg även för mindre barn (5-6 år och uppåt). Vi befarar att den redan nu bristfälliga vägen, i samband med stor ökad trafiktäthet, kommer att bli en dödsfälla för våra barn, Vi önskar därför att kommunen tar sitt ansvar för att vidta nödvändiga åtgärder i syfte att skapa en säker skolväg, t ex; breddning av trottoarer alt gång- och cykelbana på gatans ena sida, farthinder, hastighetsbegränsning till 30 km/h, övergångsställen vid anslutande vägar till Björnholmsgatan (Ångsgatan, Ringvägen, Åkergatan, Murargränd, Timmermansgatan) samt lösning av trafiksituationen vid gamla "Hörnan" -området, där flera vägar möts (Björnholmsgatan, Timmermansgatan, Idrottsgatan, Skomakargatan, Ö Kyrkogatan, samt Köpmansgatan). Där saknas idag t ex bevakat övergångsställe vid den hårt trafikerade Köpmansgatan och vi tycker att denna "6-vägs korsning" borde bevakas av trafikljus till fullo.

I detaljplanen finns en gång- och cykelbana utsatt söder om E4-an mot handelsområdet - vi hoppas att denna ej har högre prioritet än arbetet med att trygga barnens skolväg. "Trafiksäkerheten är en prioriterad fråga i Haparanda kommun", enligt detaljplanen, och vi vill nu att detta bevisas genom att föreslagna åtgärder vidtas från kommunens sida. Utan dessa motsätter vi oss den planerade cirkulationsplatsen som ansluter E4-an till Björnholmsgatan.

***Kommentar:** Yttrandet berör till största del synpunkter om åtgärder utanför planområdet men kommunen väljer ändå att besvara yttrandet i sin helhet i informationssyfte. Detaljplanen föreslår att Norrmalm och därigenom Björnholmsgatan skall anslutas till E4-an via en cirkulationsplats då kommunen sett det som mycket viktigt för handeln på Norrmalm och för att göra Björka tillgänglig för boende i Närstaområdet då bl.a. dagligvaror/livsmedel kommer att erbjudas på Björka.*

Planen innehåller även satsningar i en tunnel för GC-trafik under väg E4 så att tillgängligheten till Björkaområdet, Ridstallet och Idrottsanläggningarna förbättras för stadens invånare. Kommunen har vidare bedömt att trafiken på Björnholmsgatan genereras främst av de boende i området och att det också är vad som kan förväntas i framtiden. De långväga besökarnas målpunkter förväntas vara handelsområdena och camping/friluftsanläggningar vilka inte ligger i stråk som betjänas av Björnholmsgatan. Kommunen inleder också under maj månad trafikmätningar i staden vari trafiken i Närsta också kommer att mätas. Med grund av dessa mätningar kan sedan korrekta åtgärder vidtas i respektive område samtidigt som värdena fungerar som referens för framtida prognoser och mätningar. Kommunen planerar också att skylta upp de gator som skall användas som matarvägar till Sundholmens camping m.m. Björnholmsgatan kommer då inte att skyltas som led till camping eller andra anläggningar utan kvarstå som gata med intern trafik.

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

UTSTÄLLNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

Inlämnade synpunkter har behandlats och har till största del blivit bemötta eller tillgodosedda.

Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under utställningen

Inga.

UTSTÄLLNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT FÖRORDNINGEN OM MKB

Inlämnade synpunkter från sakägare har blivit bemötta och till stor del tillgodosedda.

Synpunkter enligt förordningen om MKB som inte blivit tillgodosedda under utställningen

Inga.

Förändringar i utställningshandlingarna p.g.a. inkomna yttranden

Planbeskrivningen på (sid 8) korrigeras så att där sägs: "Ytterligare en underfart planeras och förhandlas som skall sammanbinda Björka-området med kvarteret Mjården (IKEA och IKANO) vilken också redovisas på plankartan.

Bestämmelserna v1 och v2 med bestämmelse "Marken får inte bebyggas" på plankartan utgår då de är motsägelsefulla eftersom det inom området får dessa på utställningshandlingarna få byggas varuintag på baksidan (norr om byggrätten) och skärmtak på framsidan (söder om byggrätten). Största tillåtna byggnadsarea kvarstår oförändrad.

Gångvägarna på plankartans utställningshandling är i vissa avseende otydlig och de förtydligas på antagandehandlingarna.

Plankartan kompletteras med bestämmelse "ledning" under utformning av allmänna platser.

UNDERRÄTTELSE OM UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDET, PBL 5:27

Utlåtandet sänds i brev till Länsstyrelsen och därutöver till de sakägare som yttrat sig och ej fått sina synpunkter tillgodosedda under planprocessen.

ANTAGANDE AV DETALJPLANEN, PBL 5:29

Planen behandlas för antagande av Kommunfullmäktige. Beslut väntas i juni 2006.

Beslutet om att anta planen anslås på kommunal anslagstavla, samt sänds i brev med besvärshänvisning till Länsstyrelsen och därutöver till de sakägare som yttrat sig om planen senast under utställningen och ej fått sina synpunkter tillgodosedda.

LAGA KRAFT, PBL 5:31

När beslutet om att anta planen vunnit laga kraft sänds planhandlingarna med laga kraft datum till Länsstyrelsen och Lantmäteriet.

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

DETALJPLAN FÖR BJÖRKA

Handelsområde

Haparanda kommun
Norrbottens län

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING MB 6:16

MB 6:16-1 HUR MILJÖASPEKTERNA HAR INTEGRERATS I PLANEN

Planen har åtföljts av en MKB under samråd och utställning varvid samtliga fått möjlighet att yttra sig över denna vid två formella tillfällen. Exploateringen följer kommunens översiktsplan med beräknat antagande juni 2006 och försöker nyttja befintlig infrastruktur för kommunikationer och samhällsservice. Området är planerat för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.

Björka områdets tomter och byggrätter är placerade så att de skall samverka med övrig handel i städerna Haparanda och Torneå och binda samman Björka-Norrmalm-kv Mjärden-Haparanda centrum – Torneå centrum med byggandet av På Gränsen området. På så sätt skapar städerna ett sammanhängande handelsområde och undviker traditionella externetableringar.

Området utförs med goda förbindelser för gång och cykeltrafikanter. Området är avsett för fjärrvärme för att åstadkomma ett så miljövänligt område som möjligt. Skyddszoner har upprättats mot befintlig smådjursanläggning och ridstall med tillhörande hagar.

MB 6:16-2 HUR MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN OCH SYPUNKTER PÅ DENNA FRÅN SAMRÅD OCH UTSTÄLLNING BEAKTATS

Resultaten från upprättad MKB har integrerats i planen genom byggrätternas placering på området med skyddszoner mot befintlig smådjursanläggning och ridstall med tillhörande hagar.

Samtliga inkomna synpunkter på MKB:n har beaktats.

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

MB 6:16-3 SKÄLEN TILL ATT PLANEN BÖR ANTAS I SIN NUVARANDE FORM ISTÄLLET FÖR DE ALTERNATIVA LOKALISERINGAR OCH UTFORMNINGAR SOM PRÖVATS

Ytterligare alternativa lokaliseringar har utretts och dessa var: Stadsviksstrand, Nasua samt Palovaara.

Haparanda befinner sig i expansiva tider och behov av olika ändamål uppstår. Handelsverksamheterna skapar arbetstillfällen, bostäder krävs för inflyttande människor och samtidigt måste utrymme för rekreation och andra småskaligare verksamheter finnas. Enligt den kommuntäckande översiktsplan som befinner sig på utställning fram till februari så finns de utpekade områdena Stadsviksstrand, Nasua och Palovaara liksom Björka redovisade och kommenterade.

Stadsviksstrand finns redovisad som bostadsområde för den fina utsikt över Torne älv ger. Samtidigt måste strandskyddet beaktas då området ligger nära centrum och kan nyttjas för rekreation.

På Nasua ligger bilprovningen och i förslaget till översiktsplan redovisas området som industriområde. Kommunen anser att detta område behövs för industriändamål och är därför olämplig för handelsverksamhet. I dagsläget finns ej tillräckligt vägnät för att klara en handelsetablering av det slag som föreslås i detaljplanen.

För Palovaara har liknande åsikter som för Nasua framförts, att bibehållande av industriområdet är viktigt och att avståndet mellan området samt IKEA och På Gränsen-området blir alltför stort.

Kommunen vill inte heller splittra ett tänkbart samlat handelsområde på Björka och På Gränsen-området eftersom det kan innebära ökad trafik i bostadsområden och dylikt. Avstånd mellan de olika handelsområdena skapar fler trafikrörelser än ett samlat handelsområde där gång- och cykeltrafik kan vara ett rimligt alternativ till bil.

Ytterligare utredning av områden Stadsviksstrand, Nasua och Palovaara har inte utförts utan miljökonsekvensbeskrivningen reder ut de aspekter som kan uppkomma vid detaljplanens genomförande på Björka-området.

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

MB 6:16-4 ÅTGÄRDER SOM AVSES VIDTAS FÖR UPPFÖLJNING OCH ÖVERVAKNING AV DEN BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN SOM PLANEN MEDFÖR

I Plan- och bygglagen samt i Miljöbalken anges att den kommun som antar detaljplanen ska skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som planens genomförande faktiskt medför vilket har gjorts inom planprocessen med upprättandet av en MKB.

Haparanda stad har ansvar för att uppföljning av detaljplanen utförs.

Planens betydande miljöpåverkan

Upprättad MKB visar att planens genomförande inte medför några större konsekvenser för miljön.

De redovisade konsekvenserna i miljökonsekvensbeskrivningen har till viss del tidigt i detaljplanearbetet kunnat elimineras genom åtgärder som minskar konsekvensernas påverkan på området. Dessa redovisas direkt under varje rubrik i miljökonsekvensbeskrivningen och ytterligare åtgärder krävs inte i dessa fall. För nedan redovisade konsekvenser kan ytterligare utredningar utföras.

Enligt uppskattningar gjorda i Genomförandeplan, Miljöutredningar för På Gränsen/Rajalla kommer buller inte vara ett problem inne i byggnaden. Högre bullernivåer än för bostäder kan vara acceptabelt vid handelsändamål och avståndet till väg E4 bör ytterligare avskärma bullret från trafiken. Om bullernivåerna vid fasad kan mätas vid projektets genomförande kan åtgärder vidtas vid alltför höga värden. Exempel på bullerdämpande åtgärder är bullerdämpande fönsterglas, bullerplank, bullervall och bullerdämpande fasadmateriäl.

Ökade bullermängder skapas då detaljplanen genomförs från främst trafik. Denna kan upplevas störande för boende i närområdet och åtgärder för detta kan bli nödvändiga att vidta. Möjliga åtgärder kan exempelvis vara bullerplank, bullervall eller bullerdämpande fönsterglas.

De ökande trafikmängderna som skapas vid ett attraktivt handelscentrum har undersökts i Genomförandeplan för På Gränsen, februari 2003. Möjligheten till kollektivtrafik kan minska trafikmängderna liksom ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Höga utsläppsmängder är inte önskvärda och kan både lokalt och nationellt försämra miljön för både människor och djur. Gällande miljö kvalitetsnormer skall följas.

Den geotekniska undersökningen föreslår att provtagning som erhåller ostörda markprover för laboratorieanalyser utförs. Resultaten av analyserna möjliggör kontroller för förväntade liggstider vid belastning och säkrare beräkningsmöjligheter av sättningarnas storlek. Fortsatta geotekniska undersökningar bör utföras.

UTSTÄLLNINGSPROTOKOLL & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Uppföljning av planen under byggtiden

Kulturmiljö

Vid eventuella fynd av fornlämningar under exploateringstiden ansvarar entreprenören för att arbetena på den aktuella fyndplatsen stoppas och att Länsstyrelsens kulturmiljöfunktion kontaktas.

Mark- och vattenföroreningar

Entreprenören ansvarar för att det vid eventuella utsläpp, som uppstår till följd av arbeten under exploateringstiden, som kan orsaka föroreningar i mark och vatten görs en anmälan till kommunens miljökontor.

Masshantering

Entreprenören ansvarar för att kommunen kontaktas om lämplig plats inför uppläggning av massor i permanent tipp. Miljökonsekvensbeskrivningen anger att sulfidhaltiga massor ska hanteras/behandlas separat som motsvarande miljöfarligt avfall. Massor bör läggas syrefritt under grundvattennivån och även läggas så att man kan kontrollera avrinningen (lakvattnet) från området. Hantering och behandling avgörs från fall till fall beroende på hur mycket sulfid jorden innehåller. Entreprenören ansvarar också för att anmälan om sulfidhaltiga massor görs till kommunen.

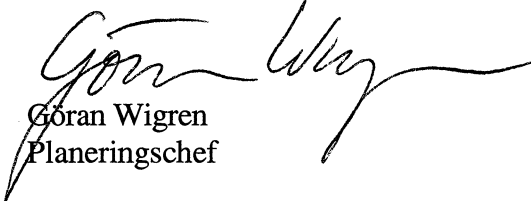
Uppföljning av planen under genomförandetiden

Åtgärder som kommunen avser vidta för att utöva uppföljning av planen är att i samband med insamlandet av uppgifter för redovisningen av miljötillståndet i kommunen inkludera planområdet och angränsande område i rapporteringen. Mätningar eller undersökningar som är relevanta för denna detaljplan är:

- Luftföroreningsmätningar
- Bullermätningar
- Trafikmätningar, en första referensmätning sker i maj 2006

Upprättad 2005-06-29

Samhällsbyggnadsnämnden
Haparanda kommun


Göran Wigren
Planeringschef