

ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR PALOVAARA INDUSTRIOMRÅDE

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



(Källa: metria.se 2017-09-12)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar i granskningskedet	3	Administrativa frågor.....	13
Planförfarande	3	<i>Tidplan.....</i>	<i>13</i>
Planändringens syfte och huvuddrag	4	<i>Genomförandetid.....</i>	<i>13</i>
Plandata.....	4	<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	<i>13</i>
<i>Planområdets läge och areal.....</i>	<i>4</i>	<i>Lovplikt.....</i>	<i>13</i>
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>4</i>	Fastighetsrättsliga frågor	13
Tidigare beslut	6	<i>Befintliga rättigheter.....</i>	<i>13</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>6</i>	<i>Fastighetsbildning.....</i>	<i>13</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>6</i>	<i>Fastighetsplan.....</i>	<i>14</i>
<i>Skyddad kultur.....</i>	<i>6</i>	Ekonomiska frågor.....	15
<i>Mellankommunala intressen.....</i>	<i>6</i>	<i>Kostnad för detaljplanprövning.....</i>	<i>15</i>
<i>Rennäring</i>	<i>6</i>	<i>Planavgift</i>	<i>15</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>6</i>	<i>Inlösen, ersättning.....</i>	<i>15</i>
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>6</i>	Tekniska frågor	15
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>6</i>	<i>Behov av ytterligare utredningar och tillstånd</i>	<i>15</i>
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser. 8		SAMRÅD/GRANSKNING	15
<i>Markanvändning.....</i>	<i>8</i>	Medverkande tjänstemän.....	16
<i>Rekreation och friluftsliv.....</i>	<i>10</i>	<i>Beställare</i>	<i>16</i>
<i>Geotekniska och hydrologiska förhållanden ...</i>	<i>10</i>	<i>Kommunens handläggare</i>	<i>16</i>
<i>Förorenad mark.....</i>	<i>10</i>	<i>Planförfattare.....</i>	<i>16</i>
<i>Radon</i>	<i>10</i>		
<i>Trafik</i>	<i>11</i>		
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>11</i>		
<i>Ledningar</i>	<i>11</i>		
<i>Avfall.....</i>	<i>11</i>		
<i>Räddningstjänst.....</i>	<i>11</i>		
<i>Störningar och risker</i>	<i>11</i>		
Miljökonsekvenser	12		
<i>Behovsbedömning.....</i>	<i>12</i>		
<i>Förenlighet med miljöbalken.....</i>	<i>12</i>		
<i>Miljömål och miljö kvalitetsnormer</i>	<i>12</i>		

HANDLINGAR I GRANSKNINGSSKEDET

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande

PLANFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Haparanda kommun beslutade 2017-04-04 dnr 2017.142 § 50 att inleda detaljplanprövning för fastigheten Haparanda 6:36.

På grund av syftet med detaljplanprövningen (mindre justeringar för att anpassa till dagens förutsättningar och behov) bedöms att förfarandet ändring av detaljplan är lämpligt.

Ändring av detaljplaner handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) eftersom förändringarna är förenliga med Haparanda kommuns översiktsplan, 2013 (industriändamål) och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

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 måste 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 Samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.

Ett standardförfarande kan ändras till ett begränsat förfarande ifall föreslagen detaljplan godkänns i samrådet, se figur nedan. Ett begränsat standardförfarande är i aktuellt fall inte möjligt.

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aktuella ändringar berör 2 detaljplaner, vilka båda reglerar industriverksamhet:

- Detaljplan (stadsplan) för Palovaara industriområde, 1978. Dp 48 (P78/37).
- Detaljplan för Palovaara industriområde, 1989. Dp 84 (P90/178).

Syftet med ändringarna av gällande detaljplaner är att flytta en lokalgata (Tippvägen), ersätta lokalgata (del av Västra industrivägen) med kvartersmark för industri samt ändra breda områden närmast fastighetsgräns som inte får bebyggas (prickad mark) till ett generellt byggförbud om 4,5 meter.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdena återfinns i den sydvästra delen av Haparanda tätort och nås från Köpmansgatan i norr och Grankullevägen som skär genom planområdet i nordost.

Området som ändring avser uppgår till cirka 36 ha.

Markägoförhållanden

Ändringen inkluderar ett flertal fastigheter som både är i privat och kommunal ägo.



Översiktskarta – ungefärligt planområde är markerat med rött. Källa: metria.se 2017-08-28.



Fastighetskarta – ungefärligt planområde (uppdelat på 2 planändringar) är markerat med rött. Källa underlagskarta: metria.se 2017-08-28.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Området ingår i riksintresseområde för naturvård (enligt 3:6 miljöbalken) och rörligt friluftsliv (enligt 4:2 miljöbalken). En mindre del av området i öster tangerar även riksintresseområde för friluftsliv (enligt 3:6 miljöbalken).

Riksintressena bedöms inte skadas av aktuella detaljplaneändringar eftersom inga större förändringar avses inom befintligt industriområde.

Skyddad natur

Området berörs inte av några skyddade naturmiljöer.

En Rosenfink (sårbar fågelart) har observerats i närområdet under 2011. Ändring av aktuella detaljplaner bedöms inte påverka eventuella skyddade arter ytterligare eftersom området redan utgör ett befintligt/detaljplanelagt industriområde.

Skyddad kultur

Strax norr om området, längs Köpmansgatan, finns en fornlämning i form av en minnessten (RAÄ nr Nedertorneå 174:1). Stenen bedöms inte påverkas av aktuella detaljplaneändringar.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuella detaljplaneändringar.

Rennäring

Området ligger inom Liehittäjä sameby. Aktuella detaljplaneändringar bedöms inte påverka rennäringens bedrivande eftersom området redan utgör ett befintligt/detaljplanelagt industriområde.

Översiktsplan

Området är i Haparanda kommuns översiktsplan (2013) utpekad för industriändamål.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för området.

Detaljplaner

Aktuellt område regleras idag i 2 olika detaljplaner vilka båda reglerar industriverksamhet:

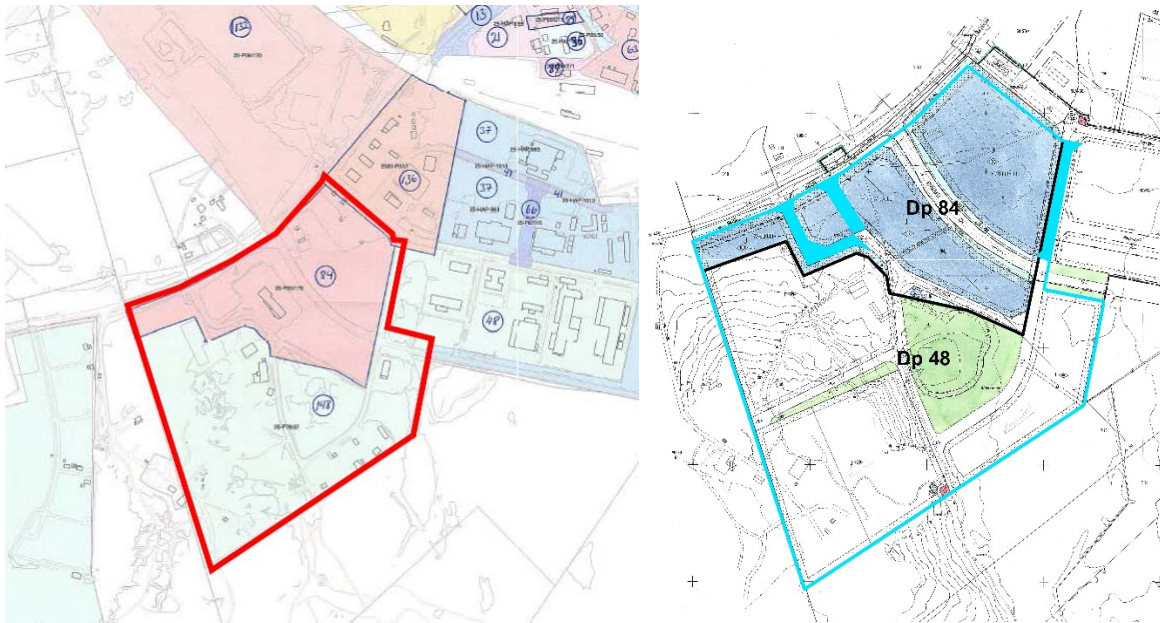
- Detaljplan för Palovaara industriområde (1989) * – rosa område på kartan nedan. Hela detaljplanen berörs av ändring.
- Detaljplan för Palovaara inustriområde (1977) – ljusgrönt område på kartan nedan. Del av planen berörs av ändringen.

**Nyare detaljplan gäller över äldre*

I gällande planer får området bebyggas med en högsta byggnadshöjd om 10 meter. Närmast fastighetsgräns regleras att mark inte får bebyggas (prickad mark på plankartan).

Gällande detaljplaner har ingen genomförandetid kvar.

Denna planbeskrivningen biläggs respektive planbeskrivning när detaljplaneändringarna vunnit laga kraft.



TV: Utdrag från kommunens planöversikt. Aktuellt planområde redovisas med rött. TH: Utdrag från gällande detaljplaner (Dp 84 gäller över Dp 48). Aktuella områden för ändringar markeras med blått.

Detaljplan för Palovaara industriområde (1989), Dp 84, har i norr tidigare delvis ersatts med detaljplan (136) för Södra Industriområdet, Haparanda 29:32 m.fl. fastigheter (2007). Kvartersmarken i industriområdets norra del (som ej får bebyggas, prickad mark) bedöms därmed regleras som huvudgata i gällande plan.



TV: Utdrag från gällande detaljplan i norr (Dp 136). TH: Lantmäteriets intolkade detaljplanegränser markeras med blå streckad linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Markanvändning**

Området är planlagt för industri och är till stor del ianspråktaget för ändamålet, delar är fortfarande gröna, men avses att ianspråktagas enligt gällande detaljplaner. Mitt i området finns en gammal soptipp som är reglerad som park/plantering i gällande detaljplan.

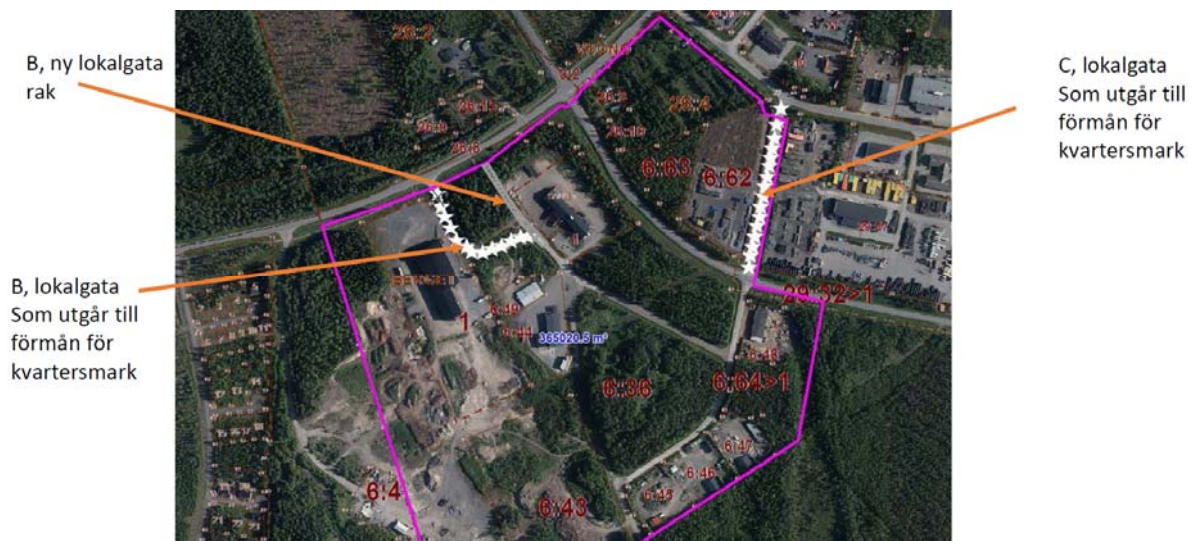
I området finns en grustäkt, vilken inte bedöms påverkas negativt av aktuell ändring. Ändring innebär tvärt emot en ändamålsenligare kvartersstruktur och bättre ytor för verksamheterna.



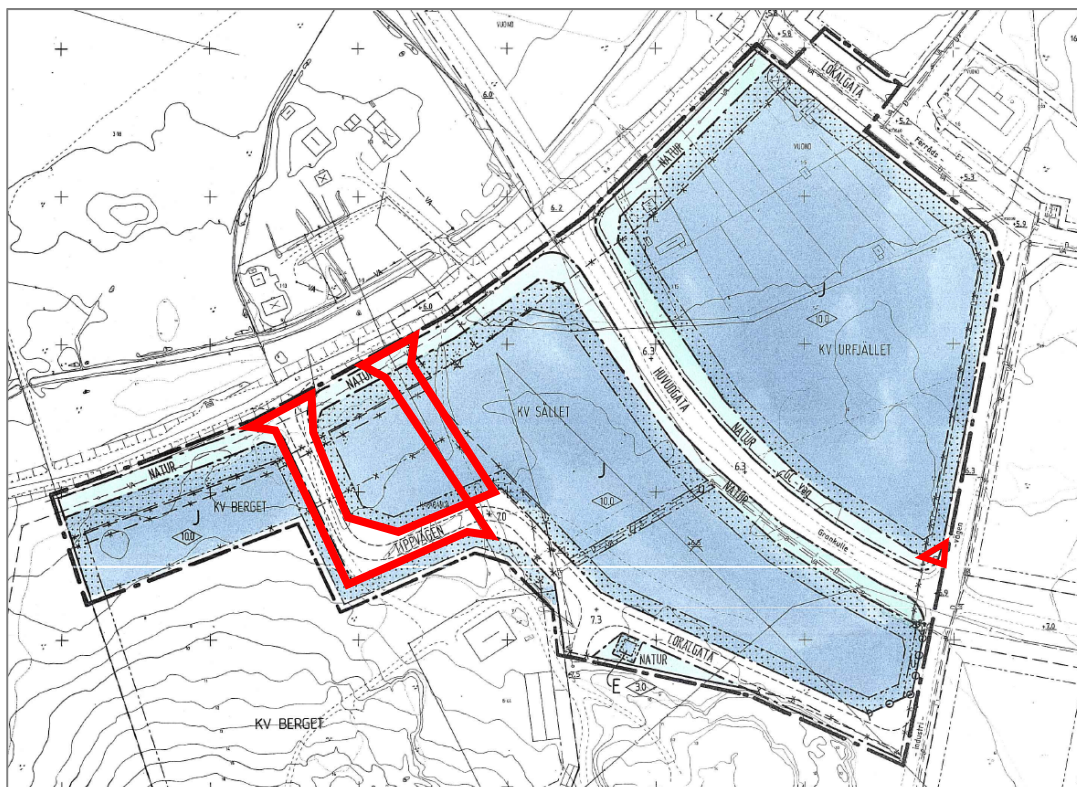
Översiktskarta, planområdet markerat med rött. Källa underlagskarta: metria.se 2017-09-12.

Ändringen innebär:

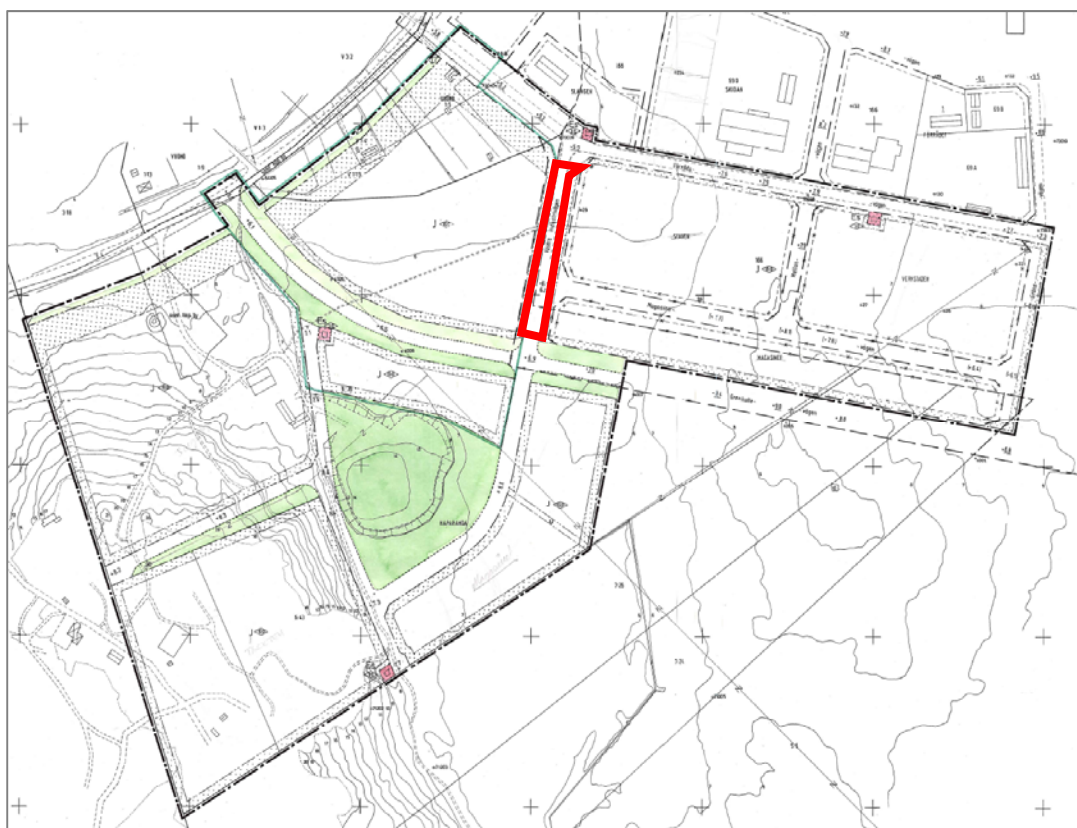
- I de gällande detaljplanerna regleras relativt breda områden vid fastighetsgräns som inte får bebyggas (prickad mark). Detta ändras till ett generellt byggförbud om 4,5 meter.
- En av de befintliga lokalgatorna ändras, en svängd gata utgår (området ändras till kvartersmark för industri) och en ny rakare del byggs för att få ändamålsenligare kvartersstruktur (kvartersmark ändras till gata).
- En av de befintliga lokalgatorna utgår (området ändras till kvartersmark).



Aktuella förändringar



Utdrag från detaljplan för Palovaara industriområde (1989). Aktuella förändringar genom ändring av detaljplan markeras med rött. I övrigt förändras mark som inte får bebyggas enligt plangräns som redovisas på plankartan.



Utdrag från detaljplan för Palovaara industriområde (1977). Aktuella förändringar genom ändring av detaljplan markeras med rött. I övrigt förändras mark som inte får bebyggas enligt plangräns som redovisas på plankartan.

Rekreation och friluftsliv

Området nyttjas inte för rekreation och friluftsliv.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Inga geotekniska eller hydrologiska undersökningar har gjorts i samband med detaljplaneändringarnas framtagande. Marken bedöms översiktligt vara byggbar då området sedan tidigare är bebyggt.

Inför framtida byggnationer ska geoteknisk utredning/grundläggningssätt redovisas i samband med bygglov.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området, men här bedrivs diverse industriverksamhet. Om föroreningar upptäcks är den som äger eller brukar en fastighet skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken. Kommunen gör bedömningen att provtagning kan ske i samband med bygglov/exploatering.

Radon

Enligt markradonundersökning som gjordes 1989 för Haparanda stad kan delar av aktuellt område utgöras av högriskområde för radon. Genomförande av ändringarna innebär inga ytterligare risker för människor att exponeras för radon. Frågan om radonsäkert byggande hanteras i kommande bygglov.

Trafik

Planområdet gränsar till Köpmangatan i norr och i öster skär Grankullevägen genom området i nord-sydlig riktning. Köpmangatan och Grankullevägen utgör matargator till industriområdet. I övrigt finns mindre industrigator inom området, varav Tippvägen flyttas och Västra Industrivägen stängs av (ersätts med kvartersmark för industri) i enlighet med aktuell ändring.

Parkering ombesörjs inom respektive fastighet.

Gång- och cykelväg ansluter till området från öster och centrum via Köpmangatan.

Närmaste busshållplats finns inom Södra industriområdet i nordost samt i nordväst, vid väg E4.

Teknisk försörjning

Ledningar

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten, till vilket nya byggnader kan ansluta sig till. Det dagvatten som inte kan infiltreras i marken på egen fastighet ska avledas till den förbindelsepunkt (dagvattenbrunn eller dike) som anvisas av kommunen.

Fjärrvärme finns anslutet till området. Intresseanmälan för anslutning till fjärrvärmenätet görs hos Vattenfall. Enligt Vattenfalls kundavtal, Nät 2009 K § 7.3, 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. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören om inte annan överenskommelse gjorts.

För anslutning till Haparandas stads fibernät kontaktas IT-avdelningen på Haparanda kommun.

Inom den nya kvartersmarken finns ledningar för el (underjordisk ledning och luftledning), tele, dagvatten och spillvatten. Ledningsområdena ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar [**u**] samt allmänna luftledningar [**l**]. Marken får inte förses med byggnad [*prickad mark*].

Avfall

Avfall hanteras av Haparanda kommun.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med exploatering.

Störningar och risker

Ändringarna bedöms inte leda till några ytterligare störningar.

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

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 11§ miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, 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 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar* och ska alltid utmytna 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 förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen där konsekvenserna ska identifieras, beskrivas och bedömas. Krav på innehållet återfinns i 6 kap. 12-13§ MB. Hänvisning till detta finns även i plan och bygglagens (2010:900) 4 kap. (34§). Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning

Haparanda kommun har genomfört en behovsbedömning för aktuell detaljplan (*Behovsbedömning, Ändring av detaljplan för Palovaara industriområde, 2017-09-01*). Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i *förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning* bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram för ändringen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar (i samrådsyttrande 2017-09-21) kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas. Länsstyrelsen anser att det bör vara tillräckligt att behandla eventuella miljökonsekvenser i planbeskrivningen. Inom området finns bland annat verksamheter som givit upphov till markföroreningar och Länsstyrelsen rekommenderar att provtagning görs i samband med fortsatt planläggning. Länsstyrelsen kan lämna information om enskilda verksamheter.

Kommunen gör bedömningen att provtagning kan ske i samband med bygglov/exploatering.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuella detaljplaneändringar bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) eller några miljö kvalitetsnormer bedöms påverkas negativt av detaljplaneändringarna. Se även *Behovsbedömning för MKB - Ändring av detaljplan för Palovaara industriområde, 2017-09-01*.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Samråd: oktober/november 2017

Granskning: december/januari 2017/2018

Antagande: februari 2018.

Tidplanen är preliminär.

Genomförandetid

Gällande detaljplaners genomförandetid har löpt ut.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplaneändringarna vunnit laga kraft. Ändringarna gäller dock tills den upphävs eller gällande planer ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med ändringarna förverkligas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Haparanda kommun ansvarar för upprättande av detaljplaneändringarna.

Respektive exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförande av planerna.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspflichtens omfattning. Lättnader i bygglovspflichten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Kommunen bedömer att det i aktuellt fall inte finns någon anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga rättigheter

Området belastas av en gemensamhetsanläggning, ett flertal servitut (för väg, gång- och cykelväg och ledningar), ledningsrätter (för vatten och avlopp, el och fjärrvärme). Ingen av rättighetsområdena påverkas/förändras av aktuella detaljplaneändringar.

Fastighetsbildning

Området kommer att styckas upp i industrifastigheter enligt gällande detaljplaner och aktuella detaljplaneändringar.

Del av fastigheten Haparanda 29:32 respektive Haparanda 6:36 kommer sannolikt att tillföras någon av de närliggande fastigheterna.



*Fastighetskarta – berörda fastigheter där fastighetsförändringar kan bli aktuella som ett led av planändringen.
Källa underlagskarta: metria.se 2017-08-28.*

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan för området som behöver upphävas för att detaljplaneändringarna ska kunna genomföras. Ingen fastighetsplan behövs heller.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för detaljplaneprövning

Haparanda kommun ansvarar och bekostar upprättande av detaljplaneändringarna.

Kostnader för kommande fastighetsbildningar står exploatören/fastighetsägaren alternativt Haparanda kommun för.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar och tillstånd

I samband med kommande exploatering finns behov av ytterligare utredningar, till exempel för att bedöma grundläggningssätt.

Inga kompletterade tillstånd bedöms i nuläget krävas. Respektive varsamhet kan kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.

SAMRÅD/GRANSKNING

Under samrådet inkom 6 yttranden varav 2 redovisade synpunkter (lantmäteriet och länsstyrelsen). Aktuella revideringar, med anledning av inkomna synpunkter, redovisas kortfattat nedan.

- Administrativ bestämmelse för genomförandetid har betecknats med ”a”, vilket är felaktigt och har rättats till.
- Plangränser och mark som inte får bebyggas (prickmark) har setts över.
- Plankartans format har ändrats och ändringarna redovisas på var sin plankarta.

Under granskningen inkom 4 yttranden varav 1 redovisade synpunkter (lantmäteriet). Aktuella revideringar, med anledning av inkomna synpunkter, redovisas kortfattat nedan.

- Bestämmelsen användningsgräns har tagits bort på ändringskartan för detaljplan för Palovaara industriområde från 1979, P78/37, kommunens nummer 48.
- Aktuella fastighetsförändringar har förtydligats i planbeskrivningen.

Efter granskning har alla inkomna synpunkter (under samråd och granskning) med kommentarer sammanställts i ett granskningsutlåtande.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beställare

Samhällsbyggnadsnämnden, Haparanda kommun

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Handläggare/uppdragsansvarig: Johanna Söderholm, Tyréns AB

Detaljplan Haparanda 6:36 m fl, PALOVAARA industriområde DP48

Haparanda Samhällsbyggnadsnämnd beslutade 2018-03-06 § 22 att anta rubricerad detaljplan.

Beslutet har anslagits 2018-03-13.

Beslutet vann laga kraft 2018-04-04.

Detaljplan Haparanda 6:36 m fl, PALOVAARA industriområde DP84

Haparanda Samhällsbyggnadsnämnd beslutade 2018-03-06 § 23 att anta rubricerad detaljplan.

Beslutet har anslagits 2018-03-13.

Beslutet vann laga kraft 2018-04-04.