

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN HAPARANDA 29:21

Haparanda kommun

Norrbottnens län

PLANBESKRIVNING



(Källa: metria.se 2018-03-20)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	3	Avfall.....	9
Planförfarande	3	Räddningstjänst.....	9
Planens syfte och huvuddrag	4	Störningar och risker	9
Plandata.....	4	Buller	9
<i>Planområdets läge och areal.....</i>	<i>4</i>	Översvämning, erosion, ras och skred	9
<i>Markägoförhållanden</i>	<i>4</i>	Miljökonsekvenser	10
Tidigare beslut	4	<i>Kommunens bedömning</i>	<i>10</i>
<i>Riksintressen.....</i>	<i>4</i>	<i>Förenlighet med miljöbalken.....</i>	<i>11</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>4</i>	<i>Miljömål</i>	<i>11</i>
<i>Skyddad kultur.....</i>	<i>5</i>	<i>Miljökvalitetsnormer</i>	<i>11</i>
<i>Mellankommunala intressen.....</i>	<i>5</i>	Administrativa frågor	11
<i>Rennäring</i>	<i>5</i>	<i>Tidplan.....</i>	<i>11</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>5</i>	<i>Genomförandetid.....</i>	<i>11</i>
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>5</i>	<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	<i>11</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>5</i>	<i>Lovplikt</i>	<i>11</i>
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser. 6	6	Fastighetsrättsliga frågor.....	12
<i>Mark, natur och terrängförhållanden</i>	<i>6</i>	<i>Befintliga rättigheter.....</i>	<i>12</i>
<i>Rekreation och friluftsliv.....</i>	<i>7</i>	<i>Fastighetsbildning</i>	<i>12</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>7</i>	<i>Fastighetsplan</i>	<i>12</i>
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	<i>7</i>	Ekonomiska frågor	12
<i>Förorenad mark.....</i>	<i>7</i>	<i>Kostnad för detaljplanprövning.....</i>	<i>12</i>
<i>Radon</i>	<i>7</i>	<i>Planavgift.....</i>	<i>12</i>
<i>Bebyggelseområden och markanvändning.....</i>	<i>7</i>	<i>Inlösen, ersättning.....</i>	<i>12</i>
<i>Befintliga förhållanden</i>	<i>7</i>	Tekniska frågor.....	12
<i>Bebyggelse enligt ny detaljplan</i>	<i>8</i>	<i>Behov av ytterligare utredningar</i>	<i>12</i>
<i>Strandskydd</i>	<i>8</i>	<i>Behov av kompletterande tillstånd</i>	<i>12</i>
<i>Trafik</i>	<i>8</i>	SAMRÅD/GRANSKNING	12
<i>Gator och vägar</i>	<i>8</i>	Medverkande tjänstemän	12
<i>Parkering</i>	<i>8</i>	<i>Beställare</i>	<i>12</i>
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	<i>8</i>	<i>Kommunens handläggare</i>	<i>12</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>8</i>	<i>Planförfattare.....</i>	<i>12</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>8</i>		
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>8</i>		
<i>El och värme</i>	<i>9</i>		
<i>Tele och datakommunikation.....</i>	<i>9</i>		

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

PLANFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Haparanda kommun beslutade 2018-01-30 dnr 2017.831 § 4 att inleda detaljplaneprovning för fastigheten Haparanda 29:21.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande (om möjligt förenklat) i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Syftet med detaljplanen bedöms inte strida med översiktsplanen eller vara av betydande intresse för allmänheten samt inte medföra betydande miljöpåverkan.

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 med mera kan därefter medges.

Ett standardförfarande kan ändras till ett begränsat förfarande ifall föreslagen detaljplan godkänns i samrådet, se figur nedan. Då inga synpunkter inkommit under samrådet kommer förfarande att bytas från standardförfarande till begränsat standardförfarande.

Standardutförande



Begränsat standardförfarande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att användningen för aktuell bostadsfastighet, som i gällande detaljplan från 1962 regleras som parkmark, ändras till bostad. Uppförande av nya byggnader ska följa bestämmelserna i detaljplanen.

Fastigheten är sedan långt tillbaka (minst 100 år) ianspråktagen för bostadsändamål.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Haparanda tätort i närheten av Torneälven. Planområdet omfattar fastigheten Haparanda 29:21 och är cirka 2 100 m² stort.



Översiktsskarta – planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: Haparanda kommun/Metria)

Markägoförhållanden

Fastigheten Haparanda 29:21 är i privat ägo.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Haparanda (och aktuell fastighet) berörs av riksintresseområde för naturvård (enligt 3:6 mb), Kust-turism o friluftsliv (enligt 4:2 mb).

Torneälven (direkt öster om planområdet) berörs av Natura 2000 område enligt Habitatdirektivet.

Fastigheten utgör redan en ianspråktagen bostadstomt och inga större förändringar avses.

Genomförandet av ny detaljplan bedöms därmed inte påverka något av berörda riksintressens värden negativt.

Skyddad natur

Fastigheten ingår i skyddsområde för djur och växter avseende förbud mot fågeljakt. Planförslaget bedöms inte medföra negativ inverkan på fågelskyddsområdet.

Stor del av fastigheten berörs av strandskydd (100 meter från stranden). Upphävande bedöms kunna ske i detaljplanen med särskilt skäl att området sedan tidigare är ianspråktaget.

Inga skyddade arter har (enligt artportalen) observerats i närområdet under åren 2000–2018.

Skyddad kultur

Inom (eller i direkt närhet) av planområdet finns inga (kända) fornlämningar, skyddade byggnader eller andra skyddsvärda objekt.

Fastigheten ingår i Länsstyrelsen Norrbottens kulturmiljöprogram. Fastigheten pekas inte ut särskilt.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Planområdet ligger inom Liehittjäя sameby. Förutsättningarna att bedriva rennäring bedöms inte påverkas av genomförande av detaljplanen.

Översiktsplan

I Haparanda kommuns översiktsplan, antagen 2013-04-15, är planområdet utpekade för bostadsändamål.

Områdesbestämmelser

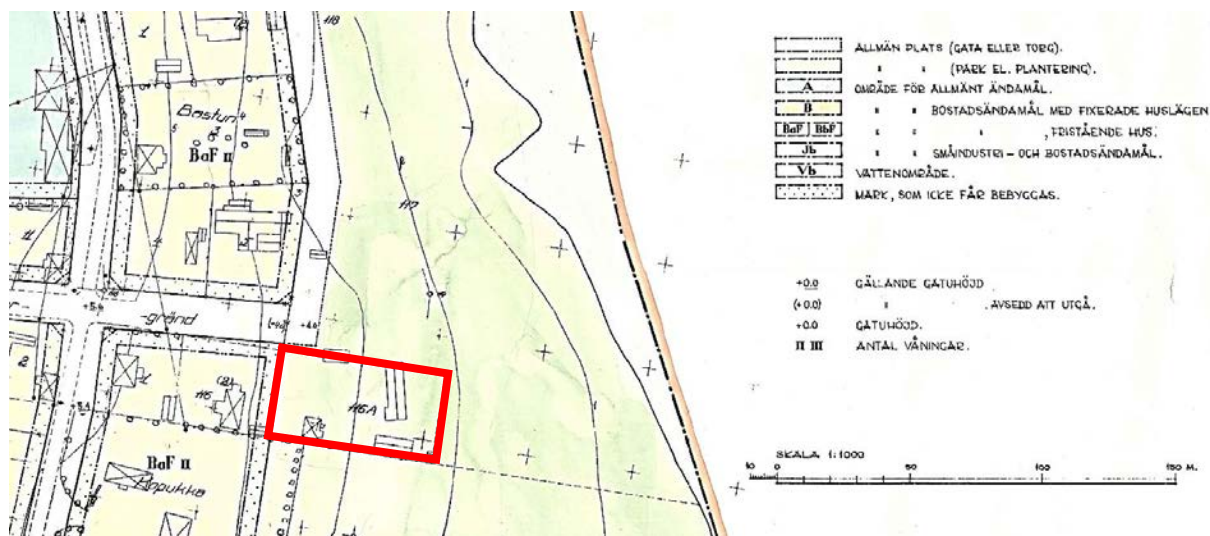
Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner

Markanvändningen reserveras i gällande detaljplan (*stadsplan för Haparanda stad del VII, 1962*) för allmän plats, park eller plantering.

Gällande detaljplan har ingen genomförandetid kvar.

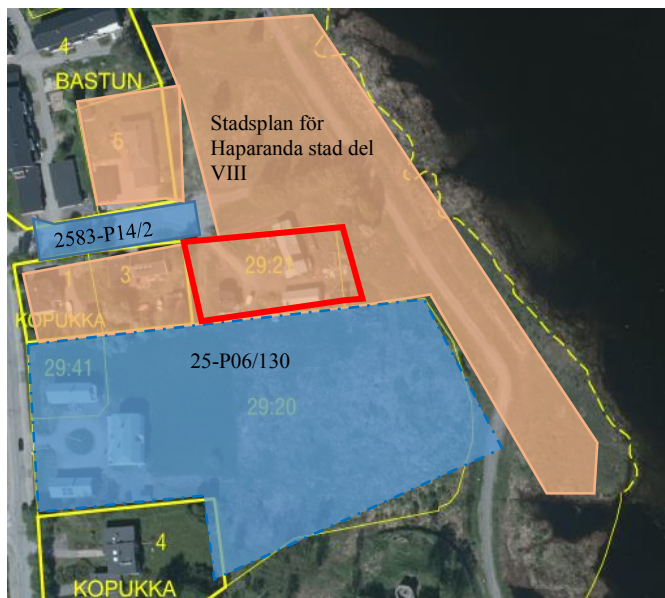
Fastigheten är sedan långt tillbaka (minst 100 år) ianspråktagen för bostadsändamål och det framgår inte av gällande detaljplan varför fastigheten i gällande plan regleras som allmän platsmark.



Utdrag ur gällande detaljplan (aktuell fastighet markeras med rött)

Planområdet angränsar till två detaljplaner:

- *Detaljplan för Haparanda 29:20 och 29:41 (Kopukka), 25-P06/130*, direkt söder om aktuell fastighet. Planen vann laga kraft 2006 och reglerar företrädesvis bostadsändamål (samt natur närmast stranden).
- *Detaljplan för Bastun 4 och 5 samt Haparanda 29:31, 2583-P14/2*. Planen vann laga kraft 2014 och reglerar företrädesvis lokalgata (samt ett mindre område för bostadsändamål).



Översiktskarta. Gällande och angränsande detaljplaner. Planområdet markerat i rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, natur och terrängförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av byggnader med omkringliggande grönyta och enstaka träd. Planområdet är relativt plant men sluttar generellt ner mot älven. Inmätta marknivåer ligger på mellan + 3,27 till +4,21.



Foto mot älven och planområdet till höger i bild (källa googlemaps.se 2018-04-03)

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för kustturism och friluftsliv. Strax öster om fastigheten mot Torneälven ligger ett promenadstråk som nyttjas av allmänheten. Eftersom den aktuella fastigheten redan är en ianspråktagen bostadstomt bedöms inte genomförandet av ny detaljplan påverka det rörliga friluftslivet negativt.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms vara byggbar då fastigheten sedan tidigare är bebyggd.

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

Hydrologiska förhållanden

Avrinning från planområdet sker mot Torneälv. Enligt underlag från MSB finns risk för översvämning från älven. Läs mer under rubriken *Översvämning, ras och skred* på sidan nio i planbeskrivningen.

Inga allmänna grundvattentäkter finns i anslutning till planområdet.

Ingen provtagning för mätning av grundvattennivån har genomförts i samband med detaljplanens framtagande.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Om föroreningar upptäcks 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 ligger en bostad med komplementbyggnader. Den sammantagna byggnadsytan inom fastigheten är ungefär 331 m². En byggnad ligger delvis utanför fastighetsgräns och således utanför planområdesgräns. Huvudbyggnaden är uppförd i trä i 1 ½ våning. Utanför planområdet finns friliggande- och flerfamiljsbostäder.



Foto från Bryggaregränd mot planområdet (googlemaps 2018-03-29)

Bebyggelse enligt ny detaljplan

Planförslaget medger att fastigheten används för bostad (**B**).

För att säkerställa fri sikt för bakomvarande bostad på fastigheten Kopukka 3 regleras ett cirka 13 meter brett område som mark där byggnad inte får uppföras (prickmark i plankartan). Planen reglerar också att byggnad inte får uppföras inom två meter från fastighetsgräns mot väst och söder och fyra meter i öster. Det innebär att det möjliggörs för en byggnadsyta om cirka 415 m². Högsta byggnadshöjd får vara 6,5 meter och räknat med en normal våningshöjd så innebär det två våningar.

Detaljplanen reglerar också att på marken närmast älven får endast komplementbyggnad uppföras, s.k. korsmark. Inom korsmarken regleras byggnadshöjden till 4 meter samt att största byggnadsyta är 150 m², vilket inte inbegriper ej bygglovspliktiga byggnader såsom friggebod och attefallsbyggnad.

Inom område där byggnad får uppföras ska den utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +4,36 över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion (**b₁**).

Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet.

Det särskilda skäl som anges för upphävandet av strandskyddet är punkt 1 i 7 kap 18c § miljöbalken dvs. att marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett 50 meter brett område mellan strandkanten och den aktuella bostadsfastigheten regleras som parkmark i gällande detaljplan (*stadsplan för Haparanda stad del VII*). En fri passage mellan det aktuella planområdet och strandlinjen bedöms således vara säkerställt.

Varken allmänhetens tillträde till strandområdet eller förutsättningar för djur- och växtliv bedöms komma att påverkas negativt av planförslaget genomförande.

Trafik**Gator och vägar**

Planområdet ligger vid den östra änden av Bryggaregränd. Ungefär 75 meter från planområdet ligger Storgatan.

Parkering

Behov av parkering ombesörjs inom fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Strax utanför planområdet finns en gång- och cykelväg som leder från Bryggaregränd ner till promenadstråket längs älven.

Kollektivtrafik

Haparanda trafikeras med långfärdsbussar (Norrbottens länstrafik). Cirka 1,6 kilometer norr om planområdet ligger Haparandas busstation.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Inom verksamhetsområdet ansvarar enskild fastighetsägare för avvattnings av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Det dagvatten som inte kan infiltreras i marken på egen fastighet ska avledas till den förbindelsepunkt som anvisas av kommunen.

El och värme

Fastigheten är ansluten till el- och fjärrvärmenätet. Ledningsägare är Vattenfall eldistribution respektive Haparanda Värmeverk AB.

Tele och datakommunikation

Fastigheten är ansluten till Haparanda stads fibernät.

Avfall

Avfall hanteras av Haparanda kommun.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas vid eventuella byggnationer.

Störningar och risker***Buller***

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller, sedan den 1 juli 2017, att buller från väg och spårtrafik inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trots att bostaden inom planområdet har funnits i närmare 100 år så gäller riktvärdena eftersom markanvändningen föreslås ändras från allmänt ändamål park till bostad.

Om det inte anses överflödigt ska bullerberäkningar genomföras vid planläggning för att säkerställa en god ljudmiljö för boende. Beräkningarna grundar sig på avstånd till bullerkällan, fordons hastighet och trafikmängder bland annat.

Biltrafiken bedöms inte ge upphov till några bullerstörningar eftersom trafikmängderna vid planområdet i det närmaste är obefintlig.

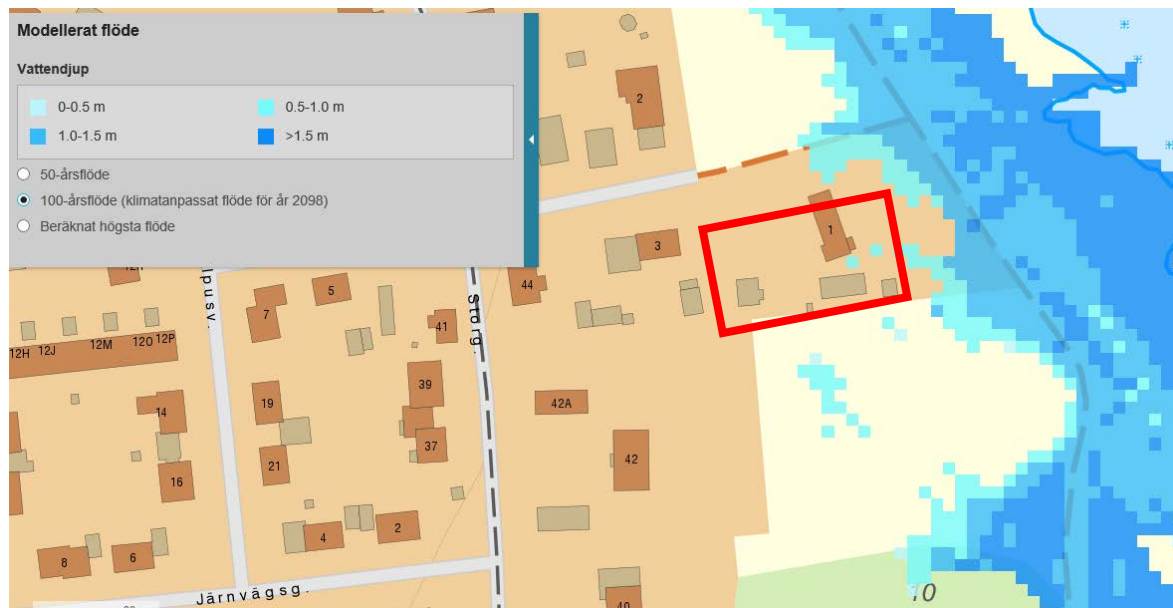
När det gäller bullerstörningar från tågen på Haparandabanan så finns ingen risk att de ekvivalenta ljudnivåerna kommer att överskridas eftersom avståndet till bullerkällan är så långt (150 meter). Däremot så kommer de maximala ljudnivåerna att uppgå till 77 dBA vid planområdet och därmed överskridas. Det bedöms dock finnas goda möjligheter att anordna uteplats i ett bullerskyddat läge inom fastigheten. Frågan hanteras närmare i kommande bygglovskede.

Sammantaget bedöms god ljudmiljö för boende kunna erhållas inom planområdet.

Översvämning, erosion, ras och skred

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning från Torneälv. I enlighet med förordningen (SFS 2009:956) om översvämningssrisker har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, tagit fram kartor som visar påverkan för olika flöden.

Kartan på nästa sida är ett utdrag från *Portalen för översvämningsshot, MSB*. Den visar hur planområdet påverkas vid ett 100-årsflöde, vilket motsvarar en översvämning som statistiskt sett inträffar en gång på 100 år. Planområdet markerat med rött.



100-årsflöde (Portalen för översvämningshot, Haparanda, MSB 2018-04-24)

Kartan visar att vid ett 100 årsflöde kan vattendjupet inom fastigheten uppgå till 0,5 – 1 meter inom området närmast älven.

För att säkerställa att området är lämpligt för bostadsbebyggelse reglerar planen att marken närmast älven som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde endast får förses med komplementbyggnad, s.k. korsmark. Detaljplanen reglerar också att byggnad ska utföras så att naturligt översvämande vatten upp till nivån +4,36 över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion (b₁).

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 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 utmyнна 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. Regeringen får meddela föreskrifter om vilka slags planer och program som alltid kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Om förändringen antas innebära betydande miljöpåverkan ska det upprättas en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 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 (PBL) 4 kap. (34§).

Kommunens bedömning

För att utreda om planförslagets påverkan kan antas bli betydande har Haparanda kommun genomfört en bedömning (*Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan, 2018-03-20*).

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas (2018-04-11).

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag 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

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget, se *behovsbedömningen*.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Inga MKN bedöms påverkas av planförslaget, se *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan*.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Nedanstående tidplan är preliminär.

Samråd hålls under sommaren 2018.

Granskning under hösten 2018.

Antagande hösten 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Haparanda kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av planen.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom vissa 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.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Befintliga rättigheter**

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Fastighetsbildning

Det är inte aktuellt med ny fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning som gäller inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Kostnad för detaljplaneprövning**

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar planprövningen.

Planavgift

Någon planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR**Behov av ytterligare utredningar**

Inga ytterligare utredningar bedöms krävas.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterade tillstånd bedöms krävas.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande.

Frågor gällande detaljplanen diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**Beställare**

Samhällsbyggnadsnämnden, Haparanda kommun

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Handläggare: Ulrika Bylund, Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm, Tyréns AB

Detaljplanen är antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2018-10-02 § 94 och har vunnit laga kraft 2018-10-30.