

DETALJPLAN FÖR SKÖNVIK VUONO 1:1

Haparanda kommun
Norrbottens län

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

HUR PLANPROCESSEN BEDRIVITS

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i 2005-10-25, § 98 att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanprövning för Skönvik Bostadsområde.. Planarbetet har utförts av ETV arkitekter 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 bostadsområde. Gällande översiktsplan från 1990 redovisar till största del området som bostadsområde. Viss del av nu föreslaget område ligger utanför området på mark benämnd tätortsnära skogsområde. 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.

SAMRÅDET PBL 5:20

Tid: Samrådet har utförts 2006-03-07 -- 2006-04-04.

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.

UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDE

Under samrådshiden har det inkommit totalt 6 samrådsyttranden inklusive Länsstyrelsens yttrande.

SAMRÅDETS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

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

Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under samrådet

Inga.

SAMRÅDETS 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 samrådet

Inga.

UTSTÄLLNINGEN, PBL 5:23

Utställning av planförslaget har utförts 2006-05-02 till 2006-05-31. Utställningen HAR kungjorts i ortstidningarna NK, NSD, 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 med gestaltningsprogram, genomförandebeskrivning, plankarta, illustration, miljökonsekvensbeskrivning, grundkarta och fastighetsförteckning enligt 5:19 PBL och 5:21 PBL

INKOMNA UTSTÄLLNINGSPÅSTÄLLANDE

Under utställningen har det inkommit totalt 2 yttranden inklusive Länsstyrelsens yttrande.

Y1, Länsstyrelsen

Efter samrådet har planförslaget tillförts ett gestaltningsprogram. Gestaltningsprogrammet innehåller ett flertal formuleringar om hur byggnader skall placeras och utformas, som inte har någon motsvarighet i planbestämmelserna och som därför inte får någon rättsverkan.

Som tidigare framförts är de illustrerade tomterna förhållandevis smala. Illustrerade byggnader är förhållandevis små, särskilt om man beaktar att planen inte förhindrar en bebyggelse i endast en våning. Därför medger även planen att byggnader med betydligt större utbredning (upp till 220+50 m² byggnadsarea) kan komma till stånd.

Det finns även anledning påminna att när garage sammanbyggs med bostadshuset blir det tillsammans huvudbyggnad.

Eftersom det saknas bestämmelse om huvudmannaskap blir kommunen huvudman för allmän plats. Detta bör tydligare framgå av genomförandebeskrivningen.

UTSTÄLLNINGSGENOMGÅENDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Kommentar: Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende huvudmannaskapet för allmän plats där exploatören är huvudman. Yttrandet medför inga övriga ändringar i detaljplaneförslaget.

Y2, RSMH - Haparanda, Riksförbundet för Social och Mental Hälsa

Kommentar: Yttrandet medför inga ändringar i detaljplaneförslaget.

UTSTÄLLNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

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

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda under utställningen

Inga.

UTSTÄLLNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT FÖRORDNINGEN OM MKB

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

Synpunkter enligt förordningen om MKB som inte blivit tillgodosedda under utställningen.

Inga.

Förändringar i utställningshandlingarna inför antagandet

Planbeskrivningen kompletteras under punkten 5.5 med bestämmelser om att alla bostäder inom området skall konstrueras med radonskyddat utförande.

Förändringen görs i enlighet med den undersökning som utförts av Ramboll 2006-05-17, uppdragsnummer 61880618376, ”PM Geoteknik, Skönvik, Haparanda.”

Plankartan kompletteras på exploatörens begäran med ytterligare två transformatorstationer (E-områden) för områdets elförsörjning.

Genomförandebeskrivningen förtydligas under 1.3 med angivande att exploatören är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudmannaskapet för allmän plats i detaljplanen är enskilt. Förvaltningen av mark som avsätts för allmän plats bör ombesörjas av exploatören eller av fastighetsägare/husägare inom planområdet i samverkan. Övrig berörd mark utgör enskild kvartersmark varför genomförandet av planen i huvudsak är en enskild angelägenhet.

UNDERRÄTTELSE OM UTSTÄLLNINGSGENOMGÅENDET, 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.

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 och försöker nyttja befintlig infrastruktur för kommunikationer och samhällsservice. Området är planerat för kollektivtrafik. Tomter och byggrätter är placerade så att de skall samverka med landskapet och på så sätt skapa ett attraktivt område med god tillgänglighet såväl till stadens närhet som grönområden. Särskild vikt har fästs vid hälsa och säkerhet då området tidigare ansågs ligga inom riskområde för radon varför planbeskrivningen innehåller regler om byggnadssätt. Området är avsett för fjärrvärme och krav ställs på eventuella fastbränsleanläggningar som installeras för att åstadkomma ett så miljövänligt område som möjligt.

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 kringliggande mark och genomfartsleder.

Planbeskrivningen har kompletterats med utökade bestämmelser om hanteringen av radonrisker. Radonmätningar har utförts och bestämmelser om byggnadsteknik införs i planbeskrivningen. MKB:n och denna sammanställning innehåller de åtgärder som avses vidtas för uppföljning av planens miljöeffekter. Miljökrav på fastbränsleanläggningar har införts.

Samtliga inkomna synpunkter på MKB:n har beaktats.

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

Någon alternativ lokalisering av eventuell bebyggelse har inte studerats. Då framtagandet av detaljplan sker på initiativ från den privata markägaren är det en förutsättning att bebyggelsen exploateras inom valt markområde. Markområdet har i kommunens översiktsplan dessutom pekats ut som lämpligt område för bostadsområde och boendeservice. I planarbetet har dock olika lokaliseringar av gator och tomter studerats inom aktuellt markområde för att en med hänsyn till landskapets förutsättningar optimal bebyggelsestruktur ska fås i det slutliga planförslaget.

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. Ansvarsfördelningen för de skadeförebyggande och skadebegränsande åtgärder som föreslås i planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen är mellan exploatören, entreprenören och kommunen beroende på typ av påverkan.

Planens betydande miljöpåverkan

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

MKB:n pekar dock på några punkter som påverkas mer än andra eller där problem kan uppstå.

Hälsa och säkerhet

En större del av planområdet ligger inom eventuellt högriskområde för radon. Radonrisken har därför utretts varvid konstaterats att området består av lågradonmark och normalradonmark. Planbeskrivningen har inför antagandet kompletterats med bestämmelse om att alla bostäder på området skall konstrueras med radonskyddat utförande. Ramboll 2006-05-17, uppdragsnummer 61880618376, ” PM Geoteknik, Skönvik, Haparanda.”

Landskapsbild

En utbyggnad av planområdet kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Planområdet har med anpassning till topografi och sparad vegetation dock utformats med hänsyn till landskapets förutsättningar

Hushållning med naturresurser

Produktiv skogsmark om ca 55 ha tas i anspråk vid en full utbyggnad av området. En exploatering av området innebär att material kommer att tas från täkter för utbyggnad av vägnät, grundläggning av byggnader mm, ett ökat uttag med vatten från den kommunala vattentäkten samt energiförsörjning av ytterligare ca 265 fastigheter i Haparanda kommun. Möjlighet till fjärrvärme samt miljökrav på fastbränsleanordningar ger bättre miljöeffekt. Åtgärderna bedöms inte få någon betydande konsekvens för miljön.

En exploatering kommer att innebära en hantering av massor med mellanlagring och uppläggning av avfall. Massbalans, återanvändning samt annat materialval än naturgrus bör eftersträvas. Efter provtagning inom området har det bedömts att sulfidjord ej förekommer. Skulle sulfidhaltiga massor trots detta komma att hanteras /behandlas skall det ske separat och på sätt motsvarande miljöfarligt avfall.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål. De mål som bedöms motverkas av en exploatering av Skönvik är Frisk luft, Levande skogar och Begränsad klimatpåverkan.

Störningar och miljöpåverkan under byggtiden

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE & SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

Genom tillfälliga åtgärder påverkas bl a mark och vegetation. Temporära upplag av massor, etableringsplatser för fordon och maskiner samt byggtransporter medför störningar för trafikanter, miljö, det rörliga friluftslivet samt fåglar och annat djurliv varför skademinskande åtgärder måste vidtas.

Uppföljning av planen under byggtiden

Byggskedets miljöhänsyn regleras i en separat miljöplan som tas fram av exploatören. MKB, planbeskrivning samt bygghandlingarna som kommer att upprättas för området utgör underlag för en sådan miljöplan.

Kulturmiljö

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

Mark- och vattenföroreningar

Exploatören 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

Exploatören 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

Upprättad 2005-06-05

Samhällsbyggnadsnämnden, Haparanda kommun

Göran Wigren
Planeringschef