

DETALJPLAN

Seskarö 2:11 m.fl. Fritidshusområde
Haparanda kommun
Norrbottens län

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE, PBL 5:27

PLANOMRÅDE

Planområdet är beläget mellan allmänna vägen och den östra havsstranden i nordöstra spetsen av Seskarö, fågelvägen ca 1,5 km från seskaröbronns södra landfäste. Avståndet till permanentbostadsbebyggelsen på Seskarö är ca 2 km

DETALJPLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett tjugotal nya fritidshus. I planen redovisas en befintlig småbåtshamn för yrkesmässigt fiske samt anvisas område för anläggandet en mindre småbåtshamn för fritidsbåtar.

GÄLLANDE PLANER

Översiktsplan, antagen 2006-06-19, med fördjupning för Haparanda skärgård redovisar område för fritidshusbebyggelse. Norr om planområdet och på samma sida om den allmänna vägen finns en detaljplan för fritidsbebyggelse, 25-P03/145. På motsatt sida om allmänna vägen finns detaljplanen 25-P95/23. Ytterligare en detaljplan finns ca 1 km norr om planområdet, Sortisviken, vilken antagits 1973-06-19, 25-NTÅ 1710.

MILJÖPÅVERKAN

Kommunen har gjort bedömningen att planen ej har betydande miljöpåverkan, Sbn §52, 2006-04-19.

STRANDSKYDD, MILJÖBALKEN 7:13, 15

För området gäller ett fördjupat strandskyddsförordnande. Begäran om upphävande av förordnandena i berörda delar skall ske hos Länsstyrelsen innan planens antagande. Sådan begäran är insänd till Länsstyrelsen 2006-06-16. Skälen för upphävande av strandskyddet finns uppräknade i planbeskrivningen.

LANDSKAPSBILDSSKYDD, NATURVÅRDSLAGEN 19 §

Norra delen av planområdet berörs av förordnanden om utökat strandskydd och skydd för landskapsbild (FÖ 24-1 och 24-2), beslutade 1968. Begäran om upphävande av förordnandena i berörda delar skall ske hos Länsstyrelsen innan planens antagande. Sådan begäran är insänd till Länsstyrelsen 2006-06-16. Skälen för upphävande av Landskapsbildsskyddet finns i Planbeskrivningen.

HUR PLANPROCESSEN BEDRIVITS

Planarbetet har utförts av Lantmäteriet i samråd med tjänstemän vid Samhällsbyggnadskontoret på Haparanda kommun. Planen handläggs med normalt planförfarande.

SAMRÅDET PBL 5:20

Samrådet har utförts 2006-04-25 till 2006-05-23. Samrådet avsåg upprättad samrådshandling/planskiss och omfattade planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, illustration, grundkarta och fastighetsförteckning enligt 5:19 PBL och 5:21 PBL.

Samråd har skett skriftligen med fastighetsägare och övriga sakägare, berörda myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och nämnder samt närboende. Samrådet har kungjorts i ortstidningarna NSD, NK och HB. Planen har funnits utställd på Stadshuset och på kommunens hemsida på Internet, www.haparanda.se

INKOMNA SAMRÅDSTYTTTRANDE

Under samrådstiden inkom totalt 7 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

Synpunkter från Ivan Lundgren om att detaljplanen ej skall genomföras har ej blivit tillgodosett.

Synpunkt från Patrik Mäki om utökning av byggrätt mot strand har ej blivit tillgodosett.

UTSTÄLLNINGEN, PBL 5:23

Utställning av planförslaget har skett 2006-08-25 – 2006-09-22.

Utställningen har kungjorts i ortstidningarna NK, NSD, HB. Handlingarna har funnits utställda på Stadshuset och på kommunens hemsida på Internet, www.haparanda.se

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

INKOMNA UTSTÄLLNINGSTYTTTRANDE

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

Y1, Banverket

Banverket har tagit del av utställningshandling som upprättats i augusti. Banverket har inga synpunkter på detaljplaneförslaget.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y2. Vägverket region Norr

Inga invändningar mot planförslaget.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y3, R Mäki

För tillfartsvägar finns bara alternativet gemensamma anläggningar medan vattenförsörjningen i likhet med småbåtshamnen finns både enskilda och gemensamma alternativ.

Jag föreslår därför följande ändring i genomförande beskrivningen sid 2, 1:a stycket. För gemensamma tillfartsvägar förutsättes bildande av gemensamhetsanläggning. För vattenförsörjning och småbåtshamn kan gemensamhetsanläggningar senare eventuellt komma i fråga.

I plan beskrivningen anges 17 tomter på Seskarö 2:11. Antalet skall vara 18.

) Tillåten byggnadsyta anges till 140 kvm. Planbestämmelserna anger 110 kvm. Detta bör ändras till 140 kvm eftersom bestämmelserna går före beskrivningen.

) **Kommentar:** Kommunen har gjort bedömningen att planen pekar ut en lämplig plats för hamn för fritidsbåtar och att sådan även måste prövas enligt speciallagstiftning för särskilt tillstånd. Planen bör därför ej låsa hur den skall förvaltas i dagsläget utan det måste lösas av exploatören när samtliga tillstånd föreligger varför genomförandebeskrivningen anger att gemensamhetsanläggning bör bildas för samordningen av hamnen. Kommunen har gjort samma bedömning om gemensamhetsanläggning för vattenförsörjning.

Planbeskrivningen justeras så att det anges att 18 av tomterna ligger på Seskarö 2:11.

Tillåten byggnadsarea i detta fritidshusområde har avsetts vara 110 kvm. Planbeskrivningen justeras så att även den anger maximal byggnadsarea om 110 kvm i enlighet med plankartan med bestämmelserna.

Y4, Fastighetsägare Seskarö 2:118

) Utökad trafik på befintlig väg vid fastigheten Seskarö 2:118 kommer att medföra ökade olägenheter eftersom vägen går efter tomtgränsen. Önskemål om att vägen till det nya planerade fritidsområdet dras på annat ställe.

) **Kommentar:** Planen justeras inför antagandet så att de nya tomternas trafikmatning sker norrifrån via fastigheten 2:11 och så att Seskarö 2:12 samt 2:118 ej berörs genom att väganslutningen från söder tas bort.

Y5, Fastighetsägare Seskarö 2:12

Rättighetshavarna berörs av förslaget genom

- att hela planområdet i söder omfattar fastigheten Seskarö 2:12
- att en lokal gata planeras anläggas på fastigheten Seskarö 2:12 inkl skogsavverkning på fastigheten Seskarö 2:12
- att nyttjande av befintlig enskild väg på fastigheten Seskarö 2:12 underförstått förutsätts som utfart mot den allmänna vägen till Seskarö by.

I planbeskrivningen anges att "utfart mot den allmänna vägen genom Seskarö ordnas via den befintliga anslutningen som redan används av nuvarande fritidshus i området" (s 4). Detta villkor tillgodoses inte såsom detaljplaneförslaget nu är utformat. De sex södra tomtplatserna har med nuvarande förslag inte tillgång till den föreslagna utfarten. Detaljplaneförslaget bör därför omarbetas så att de 14 norra tomtplatserna förbinds med de 6 södra tomtplatserna genom en ca 70 meter lång lokal gata på fastigheten Seskarö 2:11. I den föreslagna detaljplanen tycks exploatörerna utan vidare förutsätta att delägarna av fastigheten Seskarö 2:12 kommer att upplåta sin mark för att de ska kunna avverka skog och anlägga en lokal gata på fastigheten Seskarö 2:12. De förutsätter också att de 6 södra fritidsfastigheterna kommer att, genom nyttjanderättsavtal med rättighetshavarna av fastigheten Seskarö 2:12, få använda den befintliga enskilda vägen på fastigheten Seskarö 2:12 såsom utfart. Några sådana garantier kan inte lämnas.

Den enskilda vägen på fastigheten Seskarö 2:12 nyttjas idag av de befintliga, bebyggda och från fastigheten Seskarö 2:12 avstyckade 8 fritidsfastigheterna. Fastighetsägarna har ett nyttjanderättsavtal till den enskilda vägen med rättighetshavarna av fastigheten Seskarö 2:12. Vägen används redan idag i inte obetydlig omfattning och underhålls av de befintliga fritidsfastigheternas ägare. Efter hörande med dem har framkommit att de är mycket oroade över att detaljplaneförslaget kommer att medföra en kraftig ökning av fordonstrafik, buller och trängsel i området. Det handlar om en ökning på 75 procent. Därtill skall läggas den belastning av vägen som kommer att ske under själva exploateringsfasen, t.ex. vid utbyggnaden av fritidshuset, skogsavverkning på det exploaterade området etc. Allt detta befaras leda till negativa ekonomiska och miljömässiga konsekvenser för fritidsfastigheterna på fastigheten Seskarö 2:12.

Det bör i sammanhanget också kraftigt understrykas att nyttjande av den enskilda vägen på fastigheten Seskarö 2:12 av exploatörerna för tyngre fordon såsom skogsmaskiner och arbetsfordon typ hjullastare naturligtvis förutsätter tillstånd från rättighetshavarna av fastigheten Seskarö 2:12. Detta kan komma att aktualiseras så snart lagakraftvunnet beslut om detaljplan föreligger och skogsavverkningen inom planområdet ska genomföras och utbyggnaden av fritidsfastigheterna påbörjas.

Sammanfattningsvis underkänns detaljplaneförslaget i visst avseende, nämligen:

- att någon del av fastigheten Seskarö 2:12 ingår i detaljplaneförslaget
- att någon lokal gata anläggs på fastigheten Seskarö 2:12 och i samband därmed skogsavverkning sker på fastigheten Seskarö 2:12

- att nyttjande av befintlig enskild väg på fastigheten Seskarö 2:12 underförstått förutsätts som utfart mot den allmänna vägen till Seskarö by

och föreslås istället att detaljplaneförslaget omarbetas så att en lokal gata anläggs på fastigheten Seskarö 2: 11 som förbinder de norra och södra tomtplatserna och att befintlig utfart på planområdet används även för de södra tomtplatserna. Rättighetshavarna av fastigheten Seskarö 2:12, Åsa Hernborg och Barbro Wall ström, förutsätter att de tillställs beslut i ärendet innan det vinner laga kraft.

Kommentar: Planen justeras inför antagandet enligt följande:

- planområdesgränsen i söder justeras norrut så att fastigheten Seskarö 2:12 ej omfattas
- de nya tomternas trafikmatning norrifrån via fastigheten 2:11 och så att Seskarö 2:12 samt 2:118 ej berörs genom att vägan slutningen från söder tas bort

UTSTÄLLNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

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

Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under utställningen

Synpunkt från R Mäki om utökning av byggrätt har ej blivit tillgodosett.

Förändringar i utställningshandlingarna p.g.a. inkomna yttranden

Planen justeras inför antagandet enligt följande:

- planområdesgränsen i söder justeras norrut så att fastigheten Seskarö 2:12 ej omfattas
- samtliga tillkommande tomter trafikmatas norrifrån via fastigheten 2:11 och så att Seskarö 2:12 samt 2:118 ej berörs genom att vägan slutningen från söder tas bort.
- Planbeskrivningen justeras så att även den anger avsedd maximal byggnadsarea om 110 kvm i enlighet med plankartan med bestämmelserna.

Kommunen bedömer att ändringarna är av mindre art och att någon ny utställning därför inte behöver göras, PBL 5:27.

UNDERRÄTTELSE OM UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDET, PBL 5:27

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

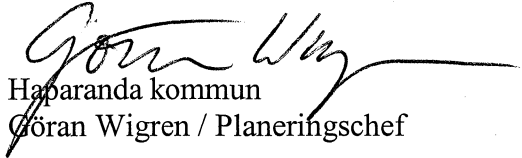
ANTAGANDE AV DETALJPLANEN, PBL 5:29

Planen behandlas för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden. Beslut väntas under oktober 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.

Upprättad 2006-10-05, Samhällsbyggnadsnämnden


Haparanda kommun

Göran Wigren / Planeringschef