

DETALJPLAN: ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR PALOVAARA INDUSTRIOMRÅDE DP48

Haparanda kommun
Norrbottens län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar	2	<i>Inkomna yttranden under Granskningen</i>	<i>5</i>
Planförfarande	2	<i>Granskningens ställningstagande enligt PBL</i>	<i>7</i>
STRANDSKYDD	2	<i>Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under granskningen eller det tidigare samrådet.....</i>	<i>7</i>
LANDSKAPSBILDSSKYDD.....	2	<i>Förändringar i planhandlingarna inför antagandet.....</i>	<i>7</i>
SAMRÅDET.....	2	FORTSATT HANDLÄGGNING ENLIGT PBL.....	8
<i>Inkomna yttranden under samrådet</i>	<i>2</i>	<i>Expediering av granskningsutlåtandet.....</i>	<i>8</i>
<i>Samrådets ställningstagande enligt PBL.....</i>	<i>5</i>	<i>Antagande av detaljplanen, PBL 5:29</i>	<i>8</i>
<i>Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under Samrådet.....</i>	<i>5</i>	<i>Laga kraft, PBL 5:31</i>	<i>8</i>
<i>Förändringar i planhandlingarna inför granskningen.....</i>	<i>5</i>	Medverkande tjänstemän.....	8
GRANSKNINGEN.....	5		

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

HANDLINGAR

Granskningsutlåtande, Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan och bygglagen. När standardförfarande tillämpas upprättas ingen samrådsredogörelse varför detta granskningsutlåtande även redovisar inkomna synpunkter under samrådet och kommunens kommentarer till dessa.

PLANFÖRFARANDE

Planen har handlagts med standardförfarande utan planprogram och utan särskild miljökonsekvensbeskrivning.

- *Samråd har utförts med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera.*
- *Samrådsredogörelse har inte upprättats i enlighet med Plan och bygglagens regler för standardförfarande, inkomna yttranden i samrådsskedet har bifogats granskningshandlingarna för ökad läsbarhet vid granskningen*
- *Granskningen har utförts med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare, boende, föreningar, allmänhet med flera samt föregåtts av en underrättelse och kungjorts i lokalpress och på kommunens hemsida*
- *Granskningsutlåtandet (denna handling) redovisar inkomna yttranden från samråd och granskningen samt kommunens kommentarer på dessa*
- *Antagande. Detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.*
- *Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft.*

STRANDSKYDD

Strandskydd berörs ej.

LANDSKAPSBILDSSKYDD

Landskapsbildsskydd berörs ej.

SAMRÅDET

Har utförts och omfattade plankarta, grundkarta, planbeskrivning och fastighetsförteckning enligt Plan och bygglagen.

Har hållits skriftligen med fastighets- och sakägare, berörda myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och nämnder samt närboende.

Inkomna yttranden under samrådet

Under tiden inkom totalt 7 yttranden (S1-S7) inklusive Länsstyrelsens yttrande.

Y S1, Länsstyrelsen, 2017-11-02

Kommunen har valt att redovisa de föreslagna planändringarna på en gemensam ny plankarta som tillägg till de två underliggande gällande detaljplanerna. Detta tillvägagångssätt är inte längre möjligt att tillämpa, utan det som gäller är att ändringar måste redovisas direkt på ursprungskartorna till gällande detaljplaner. (Jfr PBL 4 kap. 30 §). I detta fall skulle det innebära att ändringarna skulle behöva redovisas på de båda underliggande detaljplanerna. Alternativt skulle en ny detaljplan kunna upprättas som endast omfattar ändringarna. I det fallet kan inte förslaget att ta bort all prickmarken omfattas. Länsstyrelsen har inga principiella synpunkter på innehållet i planförslaget.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplan behöver prövas enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: Planen uppdelas i två detaljplaner i enlighet med Länsstyrelsens yttrande 2077-11-02.

Y S2, Svenska Kraftnät, 2017-10-31

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y S3, Socialnämnden, 2017-10-10, Haparanda stad

Socialnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y S4, Skanova, 2018-01-06

Skanova har inget att erinra mot rubricerade plan.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y S5, Trafikverket, 2017-10-30

Trafikverket har tagit del av utskickade handlingar och har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y S6, Kommunstyrelsen, 2017-10-09, Haparanda stad

Kommunstyrelsen har inget att erinra och beslutar att godkänna detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y S7, Lantmäteriet, 2017-10-23

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-09-22) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete
Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra eventuella fastighetsregleringar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Administrativ bestämmelse

Utförandetiden har betecknats med gement "a" men kan inte återfinnas i plankartan. Kommunen bör överväga att ange utförandetiden i löpande text som en administrativ bestämmelse.

Kommentar i punkt 1 nedan.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

Planstridighet

En bestämmelse har tagits med som anger att byggnader som ligger närmare fastighetsgräns än 4,5 meter inte ska bedömas planstridiga. Om en planstridighet skapas genom en planändring kan detta innebära att bygglov för nya åtgärder inte kan ges för den befintliga bebyggelsen. Byggnadsnämnden kan dock under vissa förutsättningar förklara att en sådan avvikelse ska anses som godtagbar.

Den tänkta bestämmelsen uppfattas formuleringssmässigt som oklar och dess rättsverkan kan ifrågasättas. Möjlighet finns att reglera markanvändningen med prickmark, vilket kommunen i och för sig velat undvika. Förslagsvis överväger kommunen att ändå använda prickmark för att reglera bebyggelsen.

Kommentar i punkt 2 nedan.

Delar av planen som bör förbättras

Illustrationer

Beaktat att illustrationerna till plankartan har ett pedagogiskt värde bör dessa normalt redovisas separat från plankartan.

Kommentar i punkt 3 nedan.

Huvudmannaskap

Det framgår endast indirekt att kommunen är huvudman för allmänna platsen. Kommunen kan skriva ut bestämmelsen i klartext.

Kommentar i punkt 4 nedan.

Övrigt

Hur är avsikten med marken inom kvarteret Urfjället? Det verkar som om prickmark blir kvar inom planområdet väster om vägen som utgår. Är det meningen?

Plankartans skala förutsätter kraftig förstoring för att kunna urskilja planbestämmelser med mera.

Kommentar i punkt 5 nedan.

1, Administrativ bestämmelse för genomförandetid har betecknats med "a", vilket är felaktigt och rättas till.

2, Bestämmelsen syftar tvärt emot till att eliminera eventuella planstridigheter. Eftersom det praktiskt är svårt att reglera via prickmark och bestämmelsen bedöms vara tydlig föreslås ingen ändring.

3, Det finns ingen reglering eller allmänt råd huruvida illustrationer ska redovisas separat från plankartan. I aktuellt fall bedömer kommunen att illustrationen på plankartan ökar tydligheten. Synpunkten föranleder inga ändringar av planförslaget.

4, Det framgår endast indirekt att kommunen är huvudman för allmänna platsen. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Enligt Boverket bör endast enskilt huvudmannaskap regleras med en administrativ bestämmelse. Synpunkten föranleder inga ändringar av planförslaget.

5, All prickmark utgår i enlighet med planbestämmelse och ersätts med generell bestämmelse om byggförbud närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Synpunkten föranleder inga ändringar av planförslaget. Plankartorna revideras i enlighet med länsstyrelsens synpunkter och läsbarheten ses samtidigt över.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

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

Samrådet: Lantmäteriet har lämnat ett antal redaktionella synpunkter som inte tillgodosetts.

Förändringar i planhandlingarna inför granskningen

*Planen uppdelas i två detaljplaner i enlighet med Länsstyrelsens yttrande 2077-11-02.
Planens läsbarhet förbättras enligt de synpunkter som Lantmäteriet inlämnat.
Administrativ bestämmelse för genomförandetid har betecknats med "a", vilket är felaktigt och rättas till.*

GRANSKNINGEN

Granskning har utförts och omfattade plankarta, grundkarta, planbeskrivning och fastighetsförteckning enligt Plan och Bygglagen. Granskningen har hållits skriftligen med fastighets- och sakägare, berörda myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och nämnder samt närboende. Granskningen har kungjorts i ortstidningarna NSD, NK och HB. Planen har funnits för granskning på Stadshuset och på kommunens hemsida på Internet, www.haparanda.se

Inkomna yttranden under Granskningen

Under granskningen inkom totalt 4 yttranden (G1 – G4) inklusive Länsstyrelsens yttrande.

Y G1, Länsstyrelsen, 2018-02-02

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planändringen.

Prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inte sådana invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplan behöver prövas enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

Kommentar: *Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.*

Y G2, Försvarsmakten, 2018-01-23

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar: *Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.*

Y G3, Kommunstyrelsens AU, 2018-01-29, Haparanda stad

Kommunstyrelsens arbetsutskott tar del av detaljplanen och beslutar att arbetsutskottet har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: *Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.*

Y G4, Lantmäteriet, 2018-02-06

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankarta

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen användningsgräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på kartan. Detta behöver åtgärdas.

Kommentar i punkt 1 nedan.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar i punkt 2 nedan.

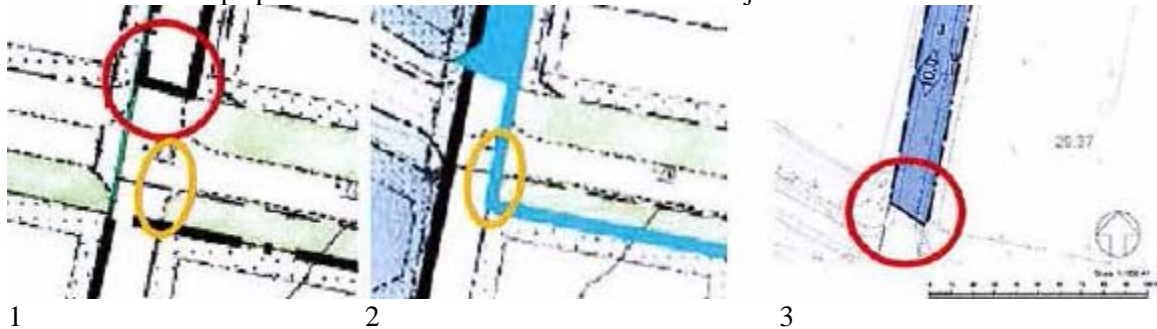
Utgående planbestämmelse

För att det ska vara tydligt vad som ändras i detaljplanen bör den prickmark som utgår tas bort från plankartan. Detta för att inte blanda ihop de områden där prickmarken tas bort med de där prickmark införs. Alternativt förtydliga detta på annat sätt.

Kommentar i punkt 3 nedan.

Plankarta

De olika kartorna på plankartan stämmer inte överens inom följande områden:



Markerat med rött- olika utformning på område med ändrad användning

Markerat med orange - olika utformning för ändring av mark som inte får bebyggas.

Kommentar i punkt 4 nedan.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten "Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop.2009/10:170 s. 435)"

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar i punkt 5 nedan.

Övriga frågor

Detaljplan felstavat på plankarta.

Kommentar i punkt 6 nedan.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

Kommentar:

1, Bestämmelsen användningsgräns tas bort.

2 Ärendet avser ändringar av gällande detaljplaner och endast de frågor som berör ändringarna redovisas således. Vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för aktuella ändringar kommer dock att kompletteras planbeskrivningen.

3 Vad som gäller framgår av planbestämmelserna (under respektive rubrik), vilket bedöms rätta/vara tydligt nog för kommande bygglovsgivning. Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

4 Karta 1 och 3. På grund av skillnad mellan den gamla plankartan och verklig fastighetsindelning blir det en viss skillnad mellan områdena. Denna differens bedöms dock förstås i bygglovsskedet - Ingen förändring (redovisning är så korrekt som bedöms vara möjligt).

Karta 2. Avser översikt för de detaljplaner som ändras i ett sammanhang (för ökad tydlighet) – Ingen förändring (redovisning är korrekt).

5 Ärendet avser ändringar av gällande detaljplaner och endast de frågor som berör ändringarna redovisas således. De fastighetskonsekvenser som sker som ett led av aktuella ändringar kommer dock att tydliggöras.

6 Felstavning av detaljplan korrigeras.

Granskningens ställningstagande enligt PBL

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

Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under granskningen eller det tidigare samrådet

Granskningen: Lantmäteriet har lämnat ett antal redaktionella synpunkter som inte tillgodosetts.

Samrådet: Lantmäteriet har lämnat ett antal redaktionella synpunkter som inte tillgodosetts.

Förändringar i planhandlingarna inför antagandet

Bestämmelsen användningsgräns tas bort på plankartan.

Plankartorna förtydligas i enlighet med Lantmäteriets yttrande.

Felstavning av detaljplan på plankarta korrigeras.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för de ändringar som planen medför.

Planbeskrivningen kompletteras med de fastighetskonsekvenser som sker som ett led av de ändringar som planen medför.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE STANDARDFÖRFARANDE PBL

FORTSATT HANDLÄGGNING ENLIGT PBL

Expediering av granskningsutlåtandet

Detta granskningsutlåtande sänds i brev till Länsstyrelsen och därutöver till de sakägare som yttrat sig om planen senast under granskningen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda: Lantmäteriet.

Antagande av detaljplanen, PBL 5:29

Planen kan behandlas/antas av Samhällsbyggnadsnämnden vårvintern 2018. 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 granskningen och inte fått sina synpunkter tillgodosedda: Lantmäteriet.

Laga kraft, PBL 5:31

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Göran Wigren vid Samhällsbyggnadskontoret, Haparanda kommun.

Upprättad 2018-02-19

Göran Wigren
Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen