

**DETALJPLAN, ÄNDRING
över Haparanda Kvarteren
Nävern, Saven m.fl.
Haparanda kommun
Norrbottens län**

SÄRSKILT UTLÅTANDE FÖR ENKELT PLANFÖRFARANDE

PLANFÖRSLAGET

Samhällsbyggnadsnämnden har låtit Lantmäteriet upprätta förslag till ändring av ovanstående detaljplan.

Planändringen handläggs med enkelt planförfarande.

Handlingarna består av Tillägg till:

Planbeskrivning

Plankarta

Genomförandebeskrivning

samt fastighetsförteckning enligt Plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

PLANOMRÅDE, PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Område: Planområdet är beläget i norra Haparanda centralort, Marielund.

Ändringens syfte är att tillåta villabebyggelse i två våningar istället för gällande en våning samt att kunna sammanbygga uthus mellan blivande fastigheter inom Kvarteren Nävern, Barken och Kronan.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samrådet har utförts 1 september – 15 september 2006.

Samråd har hållits skriftligen med fastighets- och sakägare samt berörda myndigheter enligt reglerna för enkelt planförfarande.

Planen har funnits utställd på Stadshuset.

INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN

Under samrådstiden har det inkommit totalt 7 samrådsyttranden fördelat enligt följande:

Y1. Länsstyrelsen

Enligt planbeskrivningen är avsikten med ändringen att medge bebyggelse i två våningar (istället för en våning enligt gällande plan). Avsikten är även att medge att garage/uthus sammanbyggs i tomtgräns. Kommunen avser att tillämpa enkelt planförfarande.

Länsstyrelsens yttrande

Det är en brist i gällande plan att den inte innehåller någon storleksbegränsning av bebyggelsen. Denna brist blir än större då bebyggelse tillåts i två våningar istället för en våning. Länsstyrelsen anser att ett nytt förslag bör innehålla en sådan begränsning.

Planförslaget innebär en betydande utökning av tillåten exploatering. Planförslaget är därför inte av begränsad betydelse varav följer att enkelt planförfarande inte är tillämpligt (5 kap. 28 § plan- och bygglagen).

Länsstyrelsen anser att det är fördelaktigare att upprätta en ny plan som tydligt redovisar avsikten med exploateringen, istället för att välja alternativet "ändring" med risk för otydlighet och motstridiga bestämmelser.

Om en plan ändras genom tillägg bör förändringar på plankartan undvikas eftersom det oftast är svårt att tillgodose tydlighetskravet. Men det är lämpligt att kartan ändå medföljer ändringsförslaget. I tillägget till planbestämmelser är det viktigt att under rubrikerna *Nya bestämmelser* och *Upphävda bestämmelser* noga ange de nya bestämmelserna respektive de som upphävs.

I föreliggande förslag till ändring av detaljplanen är bestämmelser om friliggande hus och sammanbyggnad av garage/förråd i tomtgräns motstridiga.

Genomförandebeskrivningens text om genomförandetid är svår att förstå. Den bör utformas så att det tydligt framgår att ny genomförandetid för planen blir 5 år.

Kommunen ska i ett planärende ta ställning till behovet av en miljöbedömning samt även ge länsstyrelsen tillfälle att yttra sig i denna del.

Kommentar: *Samhällsbyggnadsnämnden har vid sitt beslut om att planändringen kan genomföras med enkelt planförfarande bedömt att planförslaget inte innebär en betydande utökning av tillåten exploatering då antalet lägenheter ej förändras och ej heller antalet tänkta boende i området. Antalet bostadshus i området är fortsatt det samma och samtliga är enfamiljshus i såväl det gamla som i den nu prövade ändringen.*

Kommunen gör bedömningen att en förändring av planerad bebyggelse från en till två våningar ej påtagligt försämrar miljön för de kringboende. Kommunen ser inte heller att förändringen skulle påverka kringboendes utsikt från sina bostäder påtagligt negativt utan att detta styrs mer med val av hustyp och deras utförande. Planområdet var ursprungligen tänkt för bostäder i två våningar i den plan som upprättades för Marielund etapp 2. Närområdet är också generellt bebyggt med 1½ och 2 våningshus. Kommunen ser också att synintrycket från kringliggande hus endast påverkas marginellt då det finns en trädridå mellan planområdet och kringliggande bebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden har vid sitt beslut om att planändringen kan genomföras med enkelt planförfarande ansett att detta är ett typexempel på när enkelt planförfarande bör tillämpas och att det är fullt tillräckligt för denna mindre ändring av en enkel plan som omfattar endast villabebyggelse utan andra förändringar i trafiklösningar, infrastruktur m.m. Kommunen vill på detta sätt undvika för omfattande byråkrati kring enkla ändringar av befintliga planer.

Planen förtydligas så att det framgår att sammanbyggnad av garage/förråd i tomtgräns är tillåten utan hinder. Formuleringen i genomförandebeskrivningen förenklas så att det tydligt framgår att ny genomförandetid för planen blir 5 år.

Samhällsbyggnadsnämnden har vid sitt beslut 2006-08-15, §107 behovsbedömt planen och ansett att den ej har betydande miljöpåverkan och att samrådet är ett tillfälle för länsstyrelsen att yttra sig i denna del.

Plankartan förtydligas med en storleksbegränsning av såväl bostadshus som garage/förrådsbebyggelsen.

Y2. Banverket, Norra Banregionen

Banverket har tagit del av remissmaterialet och lämnar följande synpunkter. Den befintliga järnvägen kommer att avvecklas efter att den nya banan mellan Kalix och Haparanda tas i drift. Banverket ser därför inget hinder med ändringen av detaljplanen.

***Kommentar:** Yttrandet föranleder inga ändringar av planen.*

Y3. Vägverket region Norr

Vi har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot förslaget till ändring av detaljplanen.

***Kommentar:** Yttrandet föranleder inga ändringar av planen.*

Y4. Haparanda stads kommunstyrelse

Inga erinringar mot förslaget.

***Kommentar:** Yttrandet föranleder inga ändringar av planen.*

Y5. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har anläggningar som eventuellt kan beröras med anledning av rubricerade detaljplan. Om så är fallet skall Vattenfall Eldistribution AB hållas skadeslös för eventuella flyttningar eller förändring av våra anläggningar. För övrigt har vi inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planen.

Y6. Fastighetsägarna Hermelinsvägen 13

Jag och min fru har funderat på den här tvåvåningshus byggandet vid Akkjavägen och kommit fram att det är olämpligt att det ska byggas det får bli för våran del en våning eller inget alls.

Vi vill vara ostörda på våran bakgård och inte ha nåt hus överhuvudtaget där! Lite grönområde skadar inte Marieiund det finns flera andra platser i Haparanda att bygga "låt Haparanda "växa" expandera som det stå i skylten när du kommer till Marielund och baka inte in alla hus där det finns en liten grön fläck" Se till att det vattnas på vägen där eller saltas för det dammar så i norden när bilar kör, "kan ej hänga upp tvätt" och att om det nu byggs där så att dem som arbetar där

håller rimliga arbetstider och inte till nio på kvällar som det har varit sistone med "grävslops muller och buller

Kommentar: Kommunen gör bedömningen att en förändring av planerad bebyggelse från en till två våningar ej påtagligt försämrar miljön för de kringboende. Antalet tomter är det samma liksom antalet boende, ingen förändring är gjord i antalet bostäder. Kommunen ser inte heller att förändringen skulle påverka kringboendes utsikt från sina bostäder påtagligt negativt utan att detta styrs mer med val av hustyp och deras utförande. Planområdet var ursprungligen tänkt för bostäder i två våningar i den plan som upprättades för Marielund etapp 2. Närområdet är också generellt bebyggt med 1½ och 2 våningshus. Kommunen ser också att synintrycket från Hermelinsvägen endast påverkas marginellt då det finns en trädridå mellan planområdet och Hermelinsvägen.

Planområdet är sedan tidigare planerat för bostäder och någon förändring i det avseendet är ej aktuellt, däremot kvarstår samtliga planerade grönområden i Marielund.

Yttrandet innehåller övriga synpunkter som ej berör planen och dessa vidarebefordras till ansvarig gatuhållare vilken är Haparanda fastighets AB.

Y7. Fastighetsägarna Hermelinsvägen 15

Vi motsätter en ändring av gällande detaljplan för Haparanda K v Nävern Saven m.fl. och anser att det är bättre om det byggs i ett plan istället För dessa tvåvåningshus. Det skulle förstöra hela området och vi anser att det redan finns tillräckligt med dessa i områden runt oss. Angående markområdet mellan Körveln 1 och Kabbelekan 1 så är detta Alldeles för smalt för att där skulle kunna byggas en gång och cykelväg. Det har varit aktuellt tidigare och då beslutades att den ej skulle byggas.

***Kommentar:** Kommunen gör bedömningen att en förändring av planerad bebyggelse från en till två våningar ej påtagligt försämrar miljön för de kringboende. Antalet tomter är det samma liksom antalet boende, ingen förändring är gjord i antalet bostäder. Kommunen ser inte heller att förändringen skulle påverka kringboendes utsikt från sina bostäder påtagligt negativt utan att detta styrs mer med val av hustyp och deras utförande. Planområdet var ursprungligen tänkt för bostäder i två våningar i den plan som upprättades för Marielund etapp 2. Närområdet är också generellt bebyggt med 1½ och 2 våningshus. Kommunen ser också att synintrycket från Hermelinsvägen endast påverkas marginellt då det finns en trädridå mellan planområdet och Hermelinsvägen.*

Planen innehåller inga förändringar i Marielunds GC-nät och planområdet berör ej heller Körveln eller Kabbelekan så där blir inga planmässiga förändringar.

STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

Inlämnade synpunkter från sakägare har blivit bemötta.

Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under samrådet

Länsstyrelsens synpunkt att en ny plan skall upprättas med normalt planförfarande har inte tillgodosetts.

Fastighetsägarna på Hermelinsvägen 13 har ej fått sina synpunkter om att området ej skall bebyggas tillgodosett.

Fastighetsägarna på Hermelinsvägen 13 och 15 har ej fått sina synpunkter om att området ej skall få bebyggas med två våningar tillgodosett.

FORTSATT HANDLÄGGNING ENLIGT PBL

ANTAGANDE AV DETALJPLANEN, PBL 5:29

Planen beräknas klar för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden under hösten 2006.

Upprättad 2006-09-19, Samhällsbyggnadsnämnden


Haparanda kommun

Göran Wigren / Planeringschef