

DETALJPLAN FÖR

ÄLVAN 8, DUVAN 5 mfl

Haparanda kommun

Norrbottens län

UTSTÄLLNINGSGUTLÅTANDE, PBL 5:20

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Planen handläggs med normalt planförfarande. Den fördjupade översiktsplanen utgör program.

Planen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder i fyra nya flerbostadshus. Planområdet ligger i centrala Haparanda invid Västra Esplanaden/Köpmansgatan intill Tornedalsskolan.

Samrådet har utförts 2007-10-19 till 2007-11-16.

Nu aktuell utställning har hållits skriftligen med fastighets- och sakägare, berörda myndigheter, kommunala förvaltningar och nämnder samt närboende under tiden 2008-03-28 – 2008-04-25.

Utställningen avsåg upprättad planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta, illustration, grundkarta och fastighetsförteckning enligt 5:19 PBL och 5:21 PBL.

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

GÄLLANDE PLANER

I gällande fördjupad översiktsplan (antagen 2006-06-19) för Haparanda centralort har området redovisats som centrumområde för bostäder, handel, service varför nu aktuell planprövning är helt i linje med intentionerna i översiktsplanen.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Kommunen har gjort bedömningen att planen ej antas ha betydande miljöpåverkan.

STRANDSKYDD

Utökat strandskydd berörs ej, normalt strandskydd berörs ej.

LANDSKAPSBILDSSKYDD

Landskapsbildsskydd berörs ej.

TIDIGARE INKOMNA SAMRÅDSYTTRANEN

Under samrådstiden inkom totalt 6 samrådsyttranden från Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens AU Haparanda stad, Banverket, Svenska Kraftnät, Fastighetsägare Duvan 3, Fastighetsägare Ärlan 2

Inlämnade synpunkter från sakägare under samrådet har blivit bemötta och till största del tillgodosedda. Fastighetsägarna för Duvan 3 och Ärlan 2 har ej fått sina synpunkter om att planeringen bör avbrytas tillgodosett.

INKOMNA YTTRANEN UNDER UTSTÄLLNINGEN

Länsstyrelsen har 2008-04-23 meddelat att man inte avser lämna något granskningsyttrande. Under utställningen har det inkommit 6 yttranden enligt följande:

Y1, Kommunstyrelsen, Haparanda stad

Kommunstyrelsen beslutar föreslå samhällsbyggnadsnämnden att man inte exakt låser husens placering och storlek utan är flexibel av byggrätten.

Kommentar: Ytrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Kv Älvan och Duvan är en direkt fortsättning på de intilliggande bostadskvarteren såsom Hemmet och Kvarnvingen. Hela området in mot centrala Haparanda från dessa kvarter kännetecknas av relativt lågbyggda mindre bostadsvolymer. Älvan och Duvan blir en naturlig del av denna bebyggelse vilken slutar vid Södra Esplanaden. Byggnaderna på den östra sidan av Esplanaden består av resliga tvåplansvillor vilka fungerar väl ihop med den föreslagna bebyggelsen. På den västra sidan står skol- och idrottsbyggnader fritt placerade på sina tomter men de är inte en del av bostadsbebyggelsen utan är mera fristående egna enheter utan koppling till övrig stadsstruktur. Med nuvarande utformning skapas bostäder med god kvalitet anpassade till miljön. Exploateringen i uppdelade volymer med två våningar möjliggör solinfall på innergårdarna. Antalet lägenheter i förhållande till tomtytan gör att p-ytorna inte tar över helt utan innergårdarna ges möjlighet att bli den tillgång de skall vara för lägenhetsinnehavarna. Byggnadsvolymernas placering ger även skydd mot störande buller. Det finns alltså möjligheter att skapa en boendemiljö av hög kvalitet. Tack vare den återhållsamma byggnadshöjden undviks även besvärande skuggbildning in på granntomten.

Detaljplanen är i sitt nuvarande utförande flexibel och uppfyller de minimikrav som ställs utifrån PBL genom att för allmänheten och sakägare tydligt redovisa:

- Markanvändning
- Tillåten exploatering
- Huvudsaklig förläggning av service, parkmark och trafik
- Inom bostadsområden dessutom småhus eller flerbostadshus, hustyp, högsta våningsantal, tillfarter, parkering och större gemensamma utrymmen (fritor)

Görs detaljplanen mer flexibel blir det svårt för allmänhet och sakägare att förutse vad som kan komma att byggas samtidigt som kommunen kan få svårigheter att styra byggandet på önskat sätt varvid kvartersstrukturer och gårdsmiljöer kan påverkas negativt tillsammans med försämrade boendekvalitet för kringboende.

Y2, Fastighetsägare Älvan 3

Vill att byggnaden på Älvan 3, som står på tomtgränsen, skall få finnas kvar.

Kommentar: Detaljplanen genomförande behöver inte att befintlig byggnad rivs utan den får stå kvar och underhållas.

Y3, Banverket

Banverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Y4. Svenska Kraftnät

Svenska kraftnät har inga erinringar avseende rubricerade detaljplan.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av programförslaget.

Y5, Fastighetsägare Duvan 3

Jag motsätter mig bestämt att bostäder byggs på ovannämnda tomter.

Skäl:

V:a Esplanaden är redan nu en livligt trafikerad gata med för närboende störande trafikbuller, vilket skulle öka markant om dessa tomter bebyggs enligt förslaget. Dessutom måste det ju av trafiksäkerhets synpunkt vara fullständigt felaktigt att Fabriksgatan och Sundellsgatan avsmalnas vid ifrågavarande områden. Ur miljösynpunkt kan det definitivt inte vara positivt med de ökade avgasutsläppen som den växande biltrafiken skulle förorsaka i området. Eftersom trafiken som nämnts förmodas öka markant i det begränsade området med fyra nya två-vånings-flerbostadshus och med tanke på områdets närhet till befintliga skolor med ett stort antal elever, som periodvis i stora skaror rör sig på och trafikerar området speciellt då skoldagen börjar och slutar, så understryker detta ännu mer varför dessa byggnader ur miljö och trafiksäkerhetssynpunkt inte skall uppföras.

Eftersom befolkningsökningen i Haparanda för närvarande inte följer de utstakade prognoserna (minskning med 22 personer år 2007) så finns det definitivt ingen anledning att utnyttja "varje ledig" kvadratmeter i centrala staden till bostadsbyggande då det finns gott om områden att exploatera i utkanten av den centrala staden, ex vis Mattila och Marielund. Det hade faktisk ur många synpunkter varit att föredra att det företag som ville starta företagsverksamhet på tomten Älvan 8, men som stoppades av kommunens förköpsrätt, hade fått genomföra sina planer. Jag, i motsats till flertalet beslutsfattare i staden, har vuxit upp i Haparanda med en levande innerstad som innefattade en kombination av bostäder, affärer och företag. I stället håller man nu på att få en sovstads liknande stad med ett folktomt och livlöst centrum vilket också redan nu påtalats i flera olika massmediereportage.

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget.

Motivering: Kommunen verkar i enlighet med sin översiktsplan (fördjupning, centralorten antagen 2005-06-19) för att öka antalet bostadslägenheter och boende i centrala Haparanda. Förtätningen sker för att stärka handel och restauranger i staden. Utvecklingen följer den befintliga kvartersstrukturen och bygger vidare på den ursprungliga stadsstrukturen från 1842 års stadsplan. Kommunen prioriterar stråket Storgatan-Köpmansgatan-Torget för handel för att skapa ett starkt kommersiellt stråk. Planerade byggnader följer också samma skala med två våningar liksom kringliggande äldre bebyggelse.

Avsmalningen av Fabriksgatan och Sundellsgatan görs på så sätt att biltrafik är möjlig men att hastigheten sänks och en trivsammare miljö skapas för de boende med bl.a. minskat buller.

Y6, Vägverket

Vägverket Region Norr har inga synpunkter på detaljplanen

Kommentar: Yttrandet föranleder inga ändringar av programförslaget.

UTSTÄLLNINGENS STÄLLNINGSTAGANDE ENLIGT PBL

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

Synpunkter enligt PBL som inte blivit tillgodosedda under utställningen

Kommunstyrelsen förslag att man inte exakt låser husens placering och storlek utan är flexibel av byggrätten har inte tillgodosetts.

Fastighetsägarna för Duvan 3 har ej fått sina synpunkter om att planeringen bör avbrytas tillgodosett.

Förändringar i planhandlingarna inför antagandet

Inga.

FORTSATT HANDLÄGGNING ENLIGT PBL


ANTAGANDE AV DETALJPLANEN, PBL 5:29

Planen beräknas klar för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden under våren 2008. 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 2008-05-02, Samhällsbyggnadsnämnden


Haparanda kommun
Göran Wigren / Planeringschef