

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för Björka Handelsområde

Detaljplanens syfte:

Haparanda kommun har behov av ytterligare mark för livsmedelshandel. Fastigheterna Björka 3, 6 bedöms som lämpliga ytor för ändamålet. Gällande detaljplan för Björka handelsområde från 2006 medger användning handel av storskalig karaktär men medger enbart handel med livsmedel inom delar av området. Syftet med att ändra detaljplanen är således att möjliggöra handel med livsmedel inom den byggrätt och exploateringsgrad som anges i den gällande detaljplanen.

Sammanfattning av samrådet:

Samrådet genomfördes under perioden 7 oktober 2024 till den 4 november. Samrådet sköttes via ett mailutskick där samrådshandlingarna, plankarta, planbeskrivning samt ett följebrev ingått. I samrådskretsen har fastighetsägare, lokalinnehavare samt länsstyrelse och lantmäteriet ingått. Av sammanlagt 17 samrådsinstanser har två samrådsinstanser uttryckt synpunkter på förslaget och tre godkänt planförslaget.

Ändringar som gjorts efter samrådet:

- Genomfört en trafikanalys för att på ett bättre visa på förslagets inverkan på trafiksituationen
- Justerad planbeskrivningen i enlighet med lantmäteriets

Inkommna synpunkter:

ICA Fastigheter/Ica Butiker

ICA Fastigheter och ICA Butiker uttrycker tveksamhet kring hurvida Haparanda kommuns befintliga livsmedelsbutiker kan hantera konkurrensen från ytterligare en aktör. Med tanke på de nuvarande butikernas låga lönsamhet och begränsade kundunderlag föreslår de att en oberoende konsult genomför en konsekvensanalys för att bedöma den potentiella påverkan på den lokala marknaden. Svaranden menar också att skyltningen från rondellen vid E4 in till Björka handelsområde otillräcklig och bör förbättras för att underlätta för kunder att hitta till området

Enligt ICA kommer en ytterligare livsmedelshandel sannolikt öka trafiken i området, ICA vill därför se en uppdaterad trafikanalys för att säkerställa att infrastrukturen kan hantera den ökade belastningen som enligt dem kan förväntas till följd av den nya markanvändningen.

Kommunens svar till Ica Fastigheter/Ica butiker:

Konkurrens och lönsamhet

Enligt kommunallagen 2:3 § får en kommun inte särbehandla eller gynna enskilda medlemmar om det inte finns objektiva och sakliga skäl för detta. Kommunen gör bedömningen att det inte föreligger några sådana skäl som motiverar att kommunen underlåter att ändra detaljplanen ur konkurrenssynpunkt.

Vid en bedömning enligt plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen väga allmänna och enskilda intressen mot varandra. Enligt 2 kap. 3 § PBL ska kommunen i sin bedömning verka för en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt en god ekonomisk tillväxt samt en *effektiv konkurrens*. Kommunens bedömning är att ändringen av detaljplanen och tillåtandet av livsmedelshandel på platsen således främjar detta allmänintresse.

Skyltning

Vad gäller skyltning till området, uppmanar kommunen till dialog utanför planförfarandet.

Infrastruktur

Inför granskningen har kommunen genomfört en enklare trafikanalys med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg för att få en övergripande bild över skillnaden mellan den befintliga planen och en ändring av detaljplanen. Analysen visar att trafikvolymen inte ökar om användningen ändras till stormarknad i stället för detaljhandel. Även om förslaget, i motsats till Trafikverkets scenario, skulle medföra en något ökad trafik, bedömer kommunen den befintliga väginfrastrukturen som tillräcklig.

Lantmäteriet

Ledningsrätter

Lantmäteriet påpekar att det inom planområdet finns två ledningsrätter med beteckningarna 25-F1987-830.1 och 25-F1993-893.1 och att dessa enligt planförslaget är tänkta att överbyggas. Lantmäteriet påpekar att ledningsrättsbeslut normalt medför förbud mot att uppföra byggnader inom ledningsområdet.

Lantmäteriet efterlyser ett förtydligande i planbeskrivningen, om avsikten är att ledningarna ska tas bort eller flyttas. Lantmäteriet noterar att u-områden nämns på sidan 11, men att det inte framgår klart vad som ska ske med de befintliga ledningsrätterna

Om det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren, rekommenderar de att en fastighetsindelingsbestämmelse införs för att ändra eller upphäva ledningsrätten, vilket kräver prövning enligt 6 § ledningsrättslagen. Lantmäteriet föreslår att kommunen anlitar fastighetsrättslig kompetens för att utforma och pröva en sådan bestämmelse.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Lantmäteriet ställer sig undrande om kommunens avsikter när det gäller gemensamhetsanläggningen Björka GA:2 samt samfälligheten Björka S:1, då bestämmelsen för parkering enligt ändringsförslaget tas bort. Lantmäteriet efterlyser ett förtydligande kring hur dessa ska hanteras i det fortsatta arbetet och om kommunen vill ompröva och upphäva gemensamhetsanläggningen Björka GA:2 samt samfälligheten Björka S:1.

Genomförandetid

Lantmäteriet noterar att plankartan anger en genomförandetid på 10 år. Enligt 4 kap. 22 § plan- och bygglagen avser genomförandetiden vid en planändring endast de delar som ändras. För att tydliggöra detta föreslår lantmäteriet att planbeskrivningen specificerar vilka planbestämmelser som ändras och att det är dessa som får ny genomförandetid. Dessutom påpekar de att genomförandetiden ska anges enbart i år och inte i månader, för att följa lagens formuleringar.

Kommunens svar till lantmäteriet:

Ledningsrätter

Inför antagande av den befintliga detaljplanen gjordes en överenskommelse om flytt ledningarna genom planområdet. Ledningsrätterna har emellertid legat kvar. Ledningsrättsinnehavaren vattenfall har ansökt om rasering av ledningsrätterna 25-F1987-830.1 och 25-F1993-893.1 (se ärende BD240767).

I övrigt tar kommunen med sig Lantmäteriets synpunkter och förtydligar detta i planbeskrivningen.

Genomförandetid

Kommunen justerar planbeskrivningen så att det framgår att genomförande tiden gäller för ändrade bestämmelserna inom området.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Det är korrekt att bestämmelsen för markensanordnande: parkering i den ursprungliga planen upphör att gälla i samband ändringen, detta på grund av en omtolkning för att anpassa Parkeringsytan är i stället markerad som ett detaljhandelsområde H, tillsammans med bestämmelsen n1 som stipulerar att parkering ska finnas, och bestämmelsen ö2 som anger att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. Förslaget bedöms således även i fortsättningen möjliggöra parkering på samfälligheten S:1 och gemensamhetsanläggningen GA:2. Kommunen förutsätter i det här skedet inte att gemenskapsanläggningen GA:2 behöver ombildas, om så skulle vara fallet i framtiden kan så ske genom att lantmäterimyndigheten prövar villkoren för detta.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget är förenligt med översiktsplanen samt inte kan väntas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att *Länsstyrelsen inte kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.*

Kommentar till Länsstyrelsen yttrande

Haparanda kommun har inget ytterligare att tillägga

Haparanda Ryttare

Haparanda ryttare godkänner ändringsförslaget

kommentar till Haparanda ryttare

Haparanda kommun har inget ytterligare att tillägga.

GK Blanksfastigheter/Blankinvest/Jula

Blankfastigheter godkänner planförslaget

Kommunens kommentar till Blankfastigheter

Haparanda kommun har inget ytterligare att tillägga.