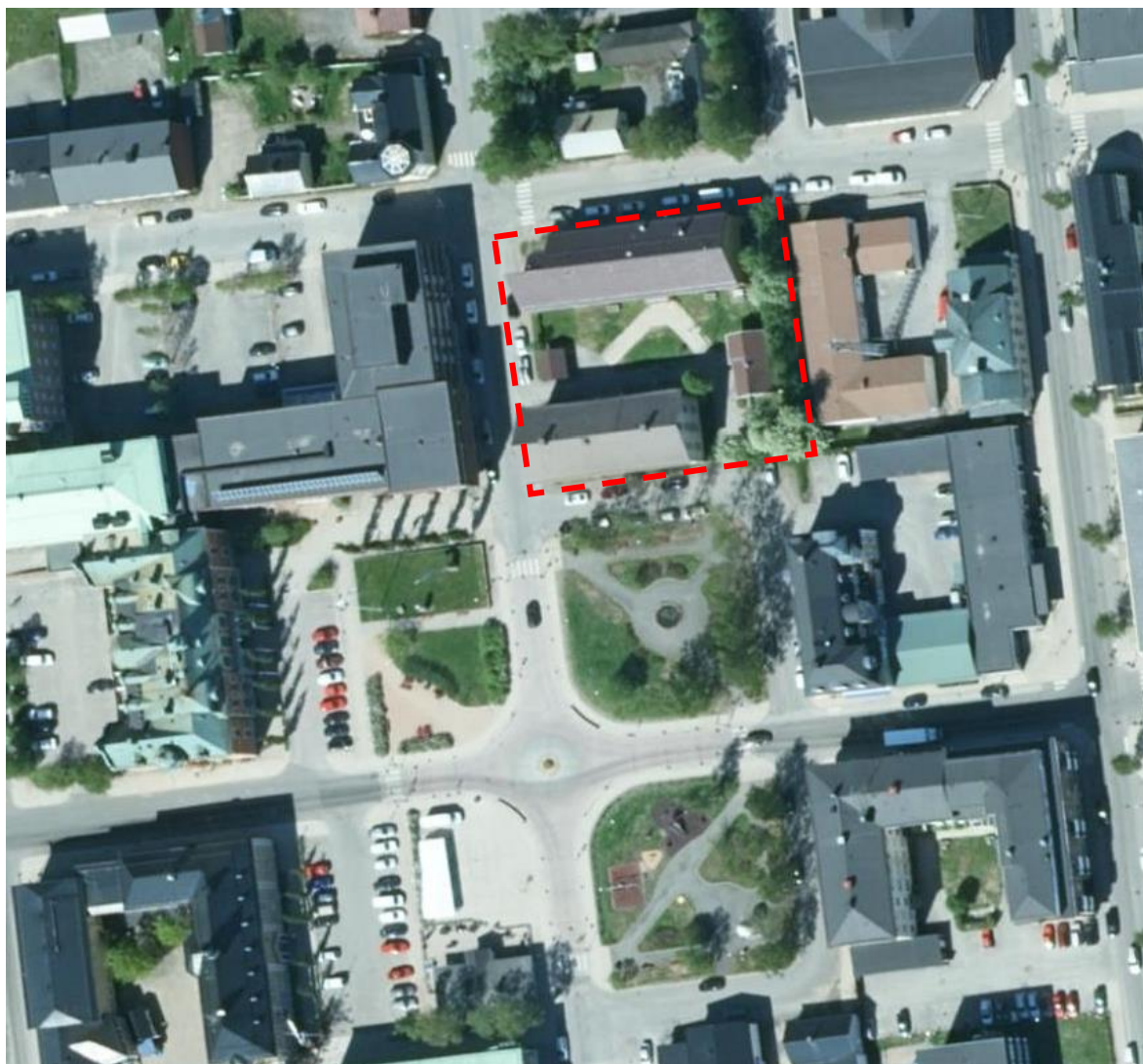


DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN FÄLTJÄGAREN 1

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



Aktuellt planområde, metria.se 2019-09-23

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingar i samrådsskedet	3
Planförfarande	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
<i>Planområdets läge och areal.....</i>	<i>4</i>
<i>Markägförhållanden</i>	<i>4</i>
Tidigare beslut	5
<i>Riksintressen.....</i>	<i>5</i>
<i>Skyddad natur</i>	<i>5</i>
<i>Skyddad kultur.....</i>	<i>5</i>
<i>Mellankommunala intressen.....</i>	<i>5</i>
<i>Rennäring</i>	<i>5</i>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>5</i>
<i>Områdesbestämmelser</i>	<i>5</i>
<i>Detaljplaner.....</i>	<i>5</i>
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser. 6	
<i>Mark, natur och terrängförhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Geotekniska förhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	<i>6</i>
<i>Förorenad mark.....</i>	<i>6</i>
<i>Radon</i>	<i>6</i>
<i>Bebyggelseområden och markanvändning.....</i>	<i>7</i>
<i>Befintliga förhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Kulturmiljö.....</i>	<i>7</i>
<i>Bebyggelse enligt ny detaljplan</i>	<i>10</i>
<i>Trafik</i>	<i>11</i>
<i>Gator och vägar</i>	<i>11</i>
<i>Parkering</i>	<i>11</i>
<i>Gång- och cykeltrafik.....</i>	<i>11</i>
<i>Kollektivtrafik.....</i>	<i>11</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>11</i>
<i>Vatten och avlopp</i>	<i>11</i>
<i>El och värme</i>	<i>11</i>
<i>Tele och datakommunikation.....</i>	<i>11</i>
<i>Avfall</i>	<i>11</i>

<i>Räddningstjänst.....</i>	<i>11</i>
<i>Störningar och risker</i>	<i>12</i>
<i>Buller</i>	<i>12</i>
<i>Översvämning, erosion, ras och skred</i>	<i>12</i>
Miljökonsekvenser	12
<i>Kommunens bedömning</i>	<i>12</i>
<i>Förenlighet med miljöbalken.....</i>	<i>13</i>
<i>Miljömål</i>	<i>13</i>
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	<i>13</i>
Administrativa frågor	13
<i>Tidplan.....</i>	<i>13</i>
<i>Genomförandetid</i>	<i>13</i>
<i>Ansvarsfördelning och huvudmannaskap</i>	<i>13</i>
<i>Lovplikt</i>	<i>13</i>
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
<i>Befintliga rättigheter.....</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsbildning</i>	<i>14</i>
<i>Fastighetsplan</i>	<i>14</i>
Ekonomiska frågor	14
<i>Kostnad för detaljplaneprovning.....</i>	<i>14</i>
<i>Planavgift</i>	<i>14</i>
<i>Inlösen, ersättning.....</i>	<i>14</i>
Tekniska frågor.....	14
<i>Behov av ytterligare utredningar</i>	<i>14</i>
<i>Behov av kompletterande tillstånd</i>	<i>14</i>
SAMRÅD/GRANSKNING	14
Medverkande tjänstemän	15
<i>Beställare</i>	<i>15</i>
<i>Kommunens handläggare</i>	<i>15</i>
<i>Planförfattare.....</i>	<i>15</i>

HANDLINGAR I SAMRÅDSSKEDET

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

PLANFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Haparanda kommun beslutade 2019-06-11 dnr 2019.184 § 76 att lämna positivt planbesked för prövning av detaljplan för fastigheten Fältjägaren 1.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Syftet med detaljplanen bedöms inte strida med översiktsplanen eller vara av betydande intresse för allmänheten samt inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planprocessen enligt standardförfarande:

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Standardutförande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött).

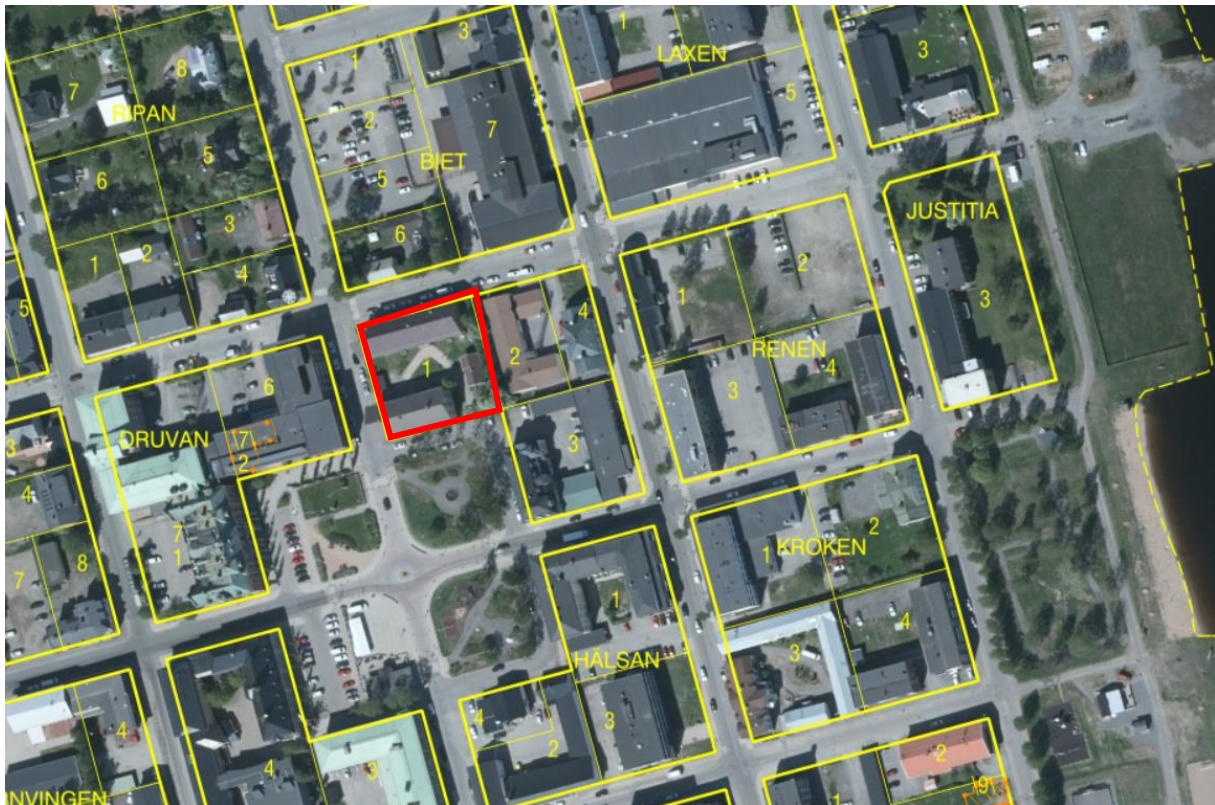
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och vandrarhem/hotell inom fastigheten Jägaren 1. Avsikten är också att genom varsamhetsbestämmelser säkerställa de höga kulturvärden som byggnader inom fastigheten besitter.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget vid torget i Haparanda stad. Planområdet omfattar fastigheten Fältjägaren 1 och är 1984 m² stort.



Översiktskarta – planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa: Lantmäteriet.se)

Markägoförhållanden

Fastigheten Fältjägaren 1 är i privat ägo.

Grundkarta

Som underlag för plankartan ligger utdrag från kommunens primärkarta (SWEREF 992315, RH 2000). I kartunderlaget tycks det vara så att två av byggnaderna ligger utanför fastighetsgräns. Fastighetsgränsen håller högsta kvalitet enligt lantmäteriets kartdata. Att byggnaderna ligger utanför fastighetsgränsen förklaras troligen genom att det är karterat takfot som sticker ut utanför gränsen.

TIDIGARE BESLUT**Riksintressen**

Planområdet ingår i riksintresseområde för naturvård (3:6 MB) och rörligt friluftsliv (4:1 MB). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra skada på riksintressenas värden bland annat eftersom planområdet utgör ett centralt kvarter i Haparanda stad och är bebyggt sedan tidigare. Inga nya byggnader kommer att uppföras.

Skyddad natur

Inga skyddade arter har (enligt artportalen) observerats i närområdet under åren 2000–2019.

Skyddad kultur

Inom (eller i direkt närhet) av planområdet finns inga (kända) fornlämningar eller skyddade byggnader.

Länsstyrelsen beslutade 2018-11-14 med stöd av 3 kap 1 § kulturmiljölagen, att inte byggnadsminneförklara torget, Haparanda 20:31, med angränsande husfasader på Druvan 6, Druvan 7, Hälsan 1, Fältjägaren 1, Fältjägaren 3, Minerva 3 och Minerva 4, Haparanda kommun. Anledningen till avslaget var att en byggnadsminnesförklaring inte ansågs vara en framkomlig väg då fastighetsägare motsatte sig ett utpekande av byggnadsminne.

I kommunens Översiktsplan och Bevarandeplan pekas byggnad (Jägaren) inom planområdet ut som särskilt intressant ur kulturmiljösynpunkt. Se även under rubriken *Översiktsplan* och *Kulturmiljö*.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Rennäring

Planområdet ligger inom Liehittjäja sameby. Förutsättningarna att bedriva rennäring bedöms inte påverkas av genomförande av detaljplanen. Det eftersom planområdet utgör ett centralt kvarter i Haparanda stad och är bebyggt sedan tidigare.

Översiktsplan

I Haparanda kommuns översiktsplan, antagen 2013-04-15, är planområdet utpekad för centrumändamål. I översiktsplanen står också att kommunen ser positivt på bevarande av kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader varför en Bevarandeplan tagits fram.

I Bevarandeplanen pekas byggnad (Jägaren) inom Fältjägaren 1, ut som ett skyddsvärt objekt. Målsättningen med bevarandeplanen är att visa på de miljöer som finns och skydda viss bebyggelse och kulturlandskap mot icke önskvärda förändringar.

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara i linje med kommunens övergripande ställningstaganden.

Områdesbestämmelser

Det finns inga områdesbestämmelser för planområdet.

Detaljplaner

I gällande detaljplan *Haparanda centrum, Förslag till ändring av stadsplan* (DP 49) som vann laga kraft 1978-12-27 regleras markanvändningen för bostad (**B**) som får uppföras i en respektive två våningar (I, II). Huvudbyggnad får inte uppföras till större höjd än 7,5 meter. Uthus eller gårdsbyggnad får inte uppföras till större höjd än 2,8 meter. Byggrätten begränsas genom reglering med prickmark, dvs mark som icke får bebyggas.

Gällande detaljplan har ingen genomförandetid kvar.



Utdrag ur gällande detaljplan (Fältjägaren 1 markeras med rött)

I planområdets närhet finns följande gällande detaljplaner:

- Kv Hälsan förslag till ändring av stadsplan, laga kraft 1988-04-21, (DP 70)
- Detaljplan för Fastigheten Minerva 4, laga kraft 2003-01-08, (DP 118)
- Kv Hälsan Fastigheten Hälsan 2, laga kraft 2005-06-03, (DP 122)

Angränsande detaljplaner bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, natur och terrängförhållanden

Marken inom planområdet utgörs, förutom av byggnader, av en del gräsyta, buskar och träd. Planområdet är plant.

Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande. Marken bedöms vara byggbar då fastigheten sedan tidigare är bebyggd. Avsikten är inte att några nya byggnader ska uppföras.

Hydrologiska förhållanden

Inga allmänna grundvattentäkter finns i anslutning till planområdet.

Det har inte bedömts vara behövligt med provtagning för mätning av grundvattennivån eftersom fastigheten redan är bebyggd.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Om föroreningar upptäcks är den som äger eller brukar en fastighet skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

Radon

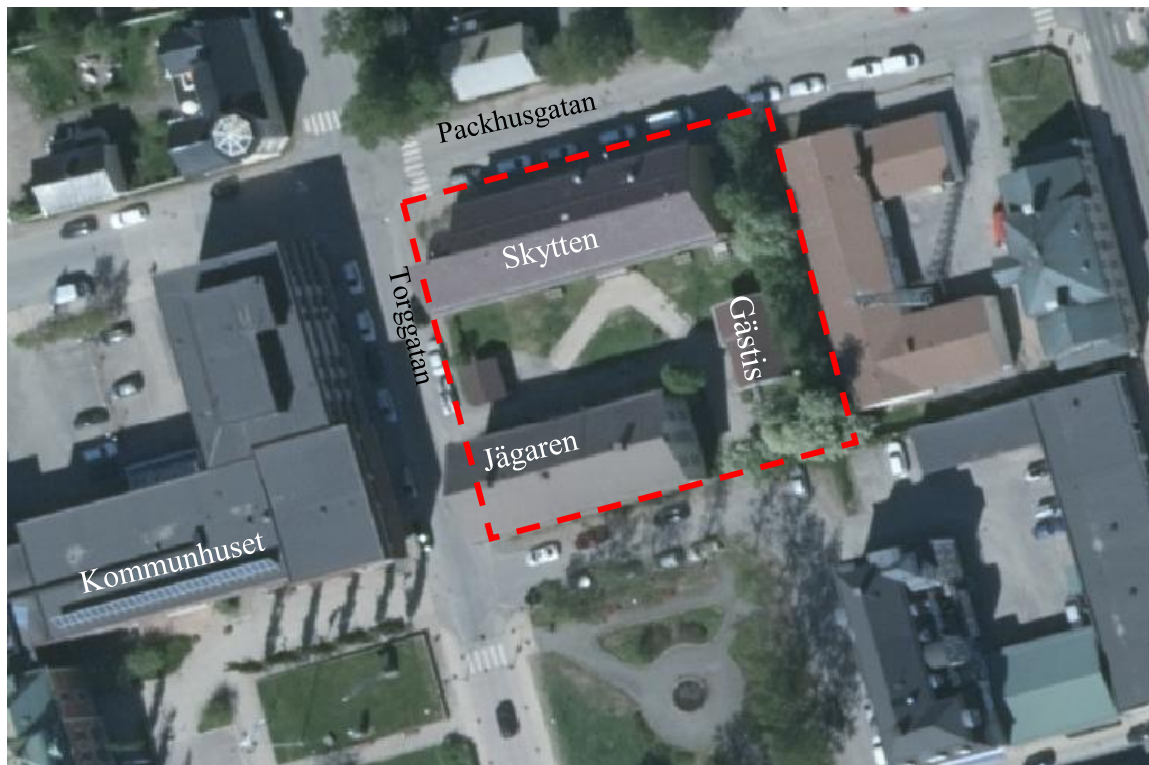
Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon. Genomförande av detaljplanen innebär inga förhöjda risker för människor att exponeras för radon.

Bebyggelseområden och markanvändning

Befintliga förhållanden

Inom planområdet ligger två huvudbyggnader (Skytten och Jägaren) i två våningar med sadeltak. På gården finns även en komplementbyggnad (Gästis) i en våning samt ytterligare en komplementbyggnad (på mark som inte får bebyggas/prickad mark). Byggnaderna inom planområdet används idag för bostäder (elevhem 16 stycken rum) och vandrarhem/hotell (28+3 rum).

Utanför planområdet kring torget finns boende, kontor och övriga centrumverksamheter.



Översikt (lantmäteriet 2019)

Kulturmiljö

Som underlag för detaljplanen har en kulturvärdesutredning genomförts (Kulturvärdesutredning i samband med upprättande av detaljplan - Fältjägaren 1, Haparanda, oktober 2019 Tyréns).

Utredningen bifogas planhandlingen och sammanfattas nedan:

Fastigheten Fältjägaren 1 ligger vid Haparanda torg. Utformningen av torget med korsande gator i mitten är ovanlig och finns endast på fyra platser i landet. Torget har ett kulturhistoriskt värde i gestaltning och historiskt ursprung men också som symbol för Haparanda och den roll staden spelat under vissa epoker, som Krimkriget i mitten av 1800-talet och första Världskriget, då Haparanda fungerade som en bro mellan öst och väst.

Fältjägaren 1 har värden genom sin plats vid torget men även genom de byggnader som finns inom fastigheten. Mot torget står Jägaren som uppfördes år 1863 som gränskasern. Intill det står Gästis som uppfördes någon gång kring sekelskiftet 1800–1900. Byggnaden Skytten är placerad i liv med Packhusgatan och är troligen uppförd på 1970 - 80-talet.

Byggnadernas placeringar, som bildar vägg mot torget och gård i mitten av fastigheten, ger ett identitetsvärde och ett miljövärde. Placeringen av Skytten mot Packhusgatan visar på ett traditionellt sätt att placera byggnader i gatuliv med den privata tomten inåt. Jägaren har ett estetiskt och konstnärligt värde genom sin ursprungliga eller lite förändrade utformning. Byggrätten bör inte utökas

inom planområdet med undantag för eventuell ytterligare lite tillbyggnad på Skytten liknande den befintliga entrén eller förlängning av huset mot Fältjägaren 2.

Jägaren

Byggnaden har en enkel men omsorgsfull panelarkitektur. Den har liggande träpanel med markerade knutar med sockel och kapitäl samt en enkel fotbräda. Fasadkulören är ljusgul med ljusgrå detaljer runt fönster och dörrar. Taket är ett sadeltak med bandtäckt plåt i ljusgrå kulör. Takfoten är öppen med synliga takfötter, brutet gavelmotiv i gavlarna och profilerad växande list under takföterna. Byggnaden har en sockel av huggen natursten. Fönstren är s.k. korspostfönster förutom vid gavelpetsarna där det finns något mindre fönster.

Entréerna är placerade in mot gården. Dörrarna är i trä i ljusgrå kulör. Det finns en träbro med trapp i tre riktningar vid den ena entrén samt en liten balkong med konstruktionsdetaljer över den andra entrén. Balkongdörrarna är glasade med indelning som fönstren. På ena gaveln finns en senare tillkommen utrymningsväg i ett fönsterläge. Även den har indelning som fönstren.

Fönster och dörrfoder är släta med små figursågningar samt överstycken. Över entrédörrarna är det raka överstycken och över fönstren är de gavelformade.

Byggnadens utformning representerar dess tillkomsttid. Byggnaden tål inte förändringar utan att dess värden minskar eller förändras. Inga nya skärmtak eller balkonger bör tillföras på byggnaden.



Gästis

Byggnaden har en träfasad som är indelad i fält med panel i olika riktningar samt en del snickarglädje. Fasadkulören är ljusgul med ljusgrå detaljer runt fönster och dörrar. Taket är ett sadeltak med bandtäckt plåt i ljusgrå kulör. Taket är väl exponerat från marknivå. Byggnaden är utformad med kraftiga inbyggda takfötter med markerade gavelspetsar. Byggnaden har en sockel av huggen natursten. Fönstren är olika indelade med poster och spröjs.

Entrén är vänd mot innergården med en ytterdörr i trä och en bro i trä med tillbyggd ramp. Fönster och dörrfoder är till synes släta.

Byggnadens utformning representerar dess tillkomsttid. Byggnaden tål inte förändringar utan att dess värden minskar eller förändras. Inga nya skärmtak eller balkonger bör tillföras på byggnaden.



Foto: Jägaren mot innergården (google maps 2019)



Foto: Gästis till höger i bild. (google maps 2019)

Skytten

Byggnaden har liggande och stående träpanel med vindfång i egen volym samt indragna balkonger mot innergården. Entrén vetter mot innergården och ligger i marknivå. Entrédörr i aluminium och med fönster indelad i tre lufter med vädringslucka samt några enlufts-fönster.

Skytten tål ombyggnader och förändringar. Vid byte av exempelvis dörrar eller fönster är det dock viktigt att de är anpassade till husets tillkomsttid och särdrag.



Foto: Skytten i korsningen Packhusgatan Torggatan (google maps 2019)

Bebyggelse enligt ny detaljplan

Planförslaget medger att planområdet används för bostad (**B**) samt tillfällig vistelse (**O**) såsom vandrarhem eller hotell. Byggrätten begränsas med prickmark, dvs mark som inte får förses med byggnad. Inom område där komplementbyggnaden står (idag på prickad mark) regleras marken som korsmark dvs där endast komplementbyggnad får placeras. Byggnadshöjden på huvudbyggnaden Skytten regleras till 7,5 meter.

För att säkerställa bevarande av kultur-och arkitektoniskt intressanta drag inom planområdet regleras även följande:

Jägaren

- r - Byggnad får inte rivas
- k₁ - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, fasadindelning, fönster- och dörrsättning samt tak- och fasaddetaljer ska bibehållas.
- k₂ – Fönster och dörrar ska till form, material, kulör, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- k₃ – Fasader ska vara av träpanel och målas med kulör likvärdig befintlig eller ursprunglig.
- k₅ - Balkong och bro ska till form och material bibehållas till sin utformning.

Gästis

- r - Byggnad får inte rivas
- k₁ - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, fasadindelning, fönster- och dörrsättning samt tak- och fasaddetaljer ska bibehållas.
- k₂ – Fönster och dörrar ska till form, material, kulör, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- k₃ – Fasader ska vara av träpanel och målas med kulör likvärdig befintlig eller ursprunglig.
- k₄ - Taktäckning ska vara av bandtäckt plåt i kulör likvärdig befintlig eller ursprunglig.

I PBL (2010:900) gäller även s.k. allmänna varsamhetsregler vilket innebär att ändringar av byggnader alltid ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag. Byggnadernas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Dessa krav gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte.

Trafik***Gator och vägar***

Packhusgatan och Torggatan omgärdar planområdet. Båda är kommunala gator med hastighetsbegränsning 50 km/h.

Parkering

Inom planområdet finns det idag två parkeringsplatser bredvid Gästis i markplan samt 13 parkeringsplatser i garage under byggnaden Skytten.

Haparanda kommun har ingen parkeringsnorm. För att uppskatta parkeringsbehovet inom planområdet med avseende på föreslagen markanvändning används tidigare parkeringsutredning för *Detaljplan för KV Åran och Nätet samt del av Kv Vakten, Haparanda 2007*, som stöd. I den rekommenderas 10 parkeringsplatser per 1000 m² våningsplan bostäder. Inom Fältjägaren 1 möjliggörs för en bruttoarea (dvs summan av våningsplan) på cirka 2000 m² för bostäder/hotell, vandrarhem. Det i sin tur innebär ett uppskattat parkeringsbehov på cirka 20 platser inom Fältjägaren 1. Många kommuner likställer antal p-platser som genereras från markanvändningen bostad som användningen vandrarhem/hotell.

Bedömningen är att det är möjligt att anordna enstaka ytterligare parkeringsplatser inom fastigheten, från dagens 15 till 20 platser. Om det uppstår ett behov utöver det så kommer avtal att behöva träffas med närliggande fastighet utanför planområdet. Frågan om parkeringsplatser kommer att hanteras vidare i kommande bygglovskede.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs gatunätet.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik ligger på Packhusgatan strax utanför planområdet. Det är cirka tio minuters gångväg till busstationen i Haparanda.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp inklusive dagvatten. Inom verksamhetsområdet ansvarar enskild fastighetsägare för avvattning av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Det dagvatten som inte kan infiltreras i marken på egen fastighet ska avledas till den förbindelsepunkt som anvisas av kommunen.

El och värme

Fastigheten är ansluten till el- och fjärrvärmenätet.

Tele och datakommunikation

Fastigheten är ansluten till fibernät.

Avfall

Avfall hanteras av Haparanda kommun.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas vid eventuella ombyggnationer.

Störningar och risker

Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller, sedan den 1 juli 2017, att buller från väg och spårtrafik inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om det inte anses obehövligt ska bullerberäkningar genomföras vid planläggning för att säkerställa en god ljudmiljö för boende.

Boverket tillsammans med SKL (Sveriges Kommuner och Landsting) har tagit fram en broschyr (*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*) som visar metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Ingående parametrar är hastighet, trafikmängd samt avstånd till gatan.

Det finns inga trafikmätningar på omkringliggande gatunät. Men uppskattningsvis handlar det om en genomsnittlig årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) som understiger 900 fordon.

För trafikmängder under 900 fordon i ÅDT på gator med en hastighetsbegränsning på 50 km/h så uppgår ekvivalenta ljudnivåer till 55 dBA.

Uteplatser vänds inåt mot innergården så ljudmiljön med avseende på maximala nivåer bedöms inte vara någon olägenhet. Sammantaget bedöms en god ljudnivå för boende kunna uppnås.

Översvämning, erosion, ras och skred

Området ligger inte inom riskområde för översvämning/erosion eller ras och skred.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Kravet på att göra en strategisk miljöbedömning gäller inte planer eller program som endast syftar till att tjäna totalförsvaret och räddningstjänsten eller är av finansiell/budgetär karaktär. Regeringen får därutöver meddela föreskrifter om att vissa slag av planer och program ska eller inte ska antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Kommunens bedömning

För att utreda om planförslagets påverkan kan antas bli betydande har Haparanda kommun genomfört en bedömning (*Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan*, 2019-09-16).

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar bedömningen att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas (2019-10-11).

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget, se *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan*.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Inga MKN bedöms påverkas av planförslaget, se *Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan*.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Nedanstående tidplan är preliminär.

Samråd hålls under kv 3 2019.

Granskning under kv4 2019.

Antagande kv1 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägaren har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av planen.

Lovplikt

I enlighet med PBL (2010:900) 4 kap. 14-15§ har kommunen möjlighet att utöka lovplikten för ett antal åtgärder som annars är undantagna från den lagreglerade lovplikten.

För att säkerställa att områdets samt Jägarens och Gästis karaktärsdrag inte förvanskas regleras genom administrativ planbestämmelse (a) att Bygglov krävs även för skärmtak, balkong och burspråk samt för att färga om, byta fasadklädnad eller byta taktäckningsmaterial.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Befintliga rättigheter

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet.

Fastighetsbildning

Det är inte aktuellt med ny fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning som gäller inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för detaljplaneprövning

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren. Exploatören bekostar planprövningen.

Planavgift

Någon planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

I detaljplanen regleras med planbestämmelse (r) att *Byggnad inte får rivas*. Om en kommun inför bestämmelse om rivningsförbud kan den som äger fastigheten som berörs ha rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Frågan om ersättning är beroende av i vilket skick byggnaden befinner sig i vid antagandet av detaljplanen. PBL (2010:900) 14 kap 7§.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms krävas.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterade tillstånd bedöms krävas.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande.

Frågor gällande detaljplanen diskuteras under hand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beställare

Samhällsbyggnadsnämnden, Haparanda kommun

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Handläggare: Ulrika Bylund, Tyréns AB

Uppdragsansvarig: Johanna Söderholm, Tyréns AB