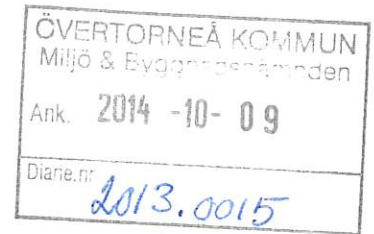


2014-07-30

Antagen av Mbn 2014-08-27
Vunnit laga kraft 2014-09-23



Detaljplan för centrala delen
PULLINKI SKI CENTER SVANSTEIN
TURTOLA 1:232

Övertorneå kommun
Norrbottens län

Plan- och genomförandebeskrivning



Pullinki Ski Center Svanstein med detaljplaneområdet i bildens nederkant. Foto: Håkan Öneholm

Innehållsförteckning

Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Hushållningsreglerna i miljöbalken	3
Miljöbedömning.....	3
Lägesbestämning.....	3
Areal.....	3
Markägoförhållanden	3
Översiktsplan	3
Detaljplan, gällande.	4
Riksintressen	4
Natura 2000.....	4
Miljömål.....	4
Fornlämningar	4
Landskapsbildsskydd	4
Strandskydd, generellt.....	4
Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten	5
Bebyggelseområden	5
Byggnadskultur, gestaltning och Landskapsbild.....	5
Trafik.....	5
Parkering	5
Gångtrafik och Skidspår.....	5
Vatten och avlopp.....	6
El, tele och datakommunikation.....	6
Värme och energi	6
Avfall.....	6
Snö	6
Buller.....	6
Radon	6
Friluftsliv och rekreation.....	6
Risker och säkerhet	7
Konsekvenser	7
Organisatoriska frågor.....	7
Genomförandetid	7
Tidplan	8
Fastighetsrättsliga frågor.....	8
Fastighetsbildning	8
Planekonomi.....	8
Medverkande tjänstemän	8
Referenser	8

Handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Beskrivning med genomförandefrågor
- Detaljplanekarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge byggrätter för utveckling av området för fritidsboende, service och rekreation. Avsikten är bl. a. att befintligt område för camping/logistugor blir möjligt att bebygga med parhus, kedjehus och lägenheter mm. Parkering flyttas och byggs ut i området. Miljöstationer anläggs på tre platser.

Hushållningsreglerna i miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov. För planområdet föreslås en sådan användning för främst rekreation som inte medför någon konflikt med de allmänna intressena i miljöbalkens kapitel 3-5. Här kan särskilt nämnas att detaljplanen ej berör strandskyddade områden, riksintressen eller Natura 2000-intressen.

Miljöbedömning

En behovsbedömning har gjorts och detaljplanen medför inte betydande olägenhet för miljön i planområdet. Här hänvisas till avsnitt om hushållningsreglerna, riksintressen, natura-2000, miljömål, fornlämningar, landskapsbildskydd, strandskydd mm i denna beskrivning. Ingen ytterligare miljöbedömning krävs. Följaktligen krävs ingen miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap.

Lägesbestämning

Planområde ligger cirka 30 km norr om Övertorneå i Norrbottens län.

Areal

Planområdet omfattar cirka 32 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet och fastigheten Turtola 1:232 ägs av Linus Rova. Avsikten är att exploatören Linus Rova succesivt säljer fastigheter i området och att dessa övergår i privat ägo.

Översiktsplan

För Övertorneå kommun gäller en översiktsplan antagen 2004. Enligt denna anges att Svanstein är

tätortsområde där ny bebyggelse för bostäder, service och anläggningar prioriteras. All ny bebyggelse skall ske enligt detaljplan.

Detaljplan, gällande.

Gällande detaljplan över Pullinki Ski Center Svanstein (Turtola 1:156) antogs av kommunfullmäktige 28 september 1990 och vann lagakraft 26 oktober 1990. Detaljplanen fick en genomförandetid som slutade 2005-12-31. Den beskriver att det i området finns områden för campingplats, stugor, parkering, centrum för hotell och service samt friluftsliv och naturområden.

Riksintressen

Planområdets norra del omfattas av riksintresse för rennäring,

Torne älvdal berörs av område för geografiska riksintressen enligt miljöbalken men det berör inte detaljplaneområdet. Samma område är av riksintresse för friluftsliv och naturvård men det berör inte heller detaljplaneområdet.

Riksväg 99 från Övertorneå till Pajala är av riksintresse. Denna väg berör ej detaljplaneområdet.

Natura 2000

Sjön Kuittasjärvi vid Svanstein är av riksintresse som Natura 2000-område. Den berörs inte av denna detaljplan.

Miljömål

Kommunens mål enligt gällande översiktsplan berör knappast föreliggande detaljplan. Småföretagande ska stimuleras och uppmuntras enligt ett av målen vilket uppfylls.

De 16 svenska miljömålen som riksdagen antagit tillgodoses positivt av detaljplanen. Exploateringen som föreslås i denna detaljplan sker inom tidigare detaljplanlagt område för camping, rekreation mm.

Fornlämningar

Ett flertal fornlämningar med stenåldersboplatser vid norra delen av Kuittasjärvis utlopp antyder att platsen har varit temporärt bebodd under flera tusen år enligt gällande översiktsplan. Fornlämningarna ligger långt från detaljplaneområdet och detta berörs inte.

Landskapsbildsskydd

Vid Svanstein finns ett landskapsbildsskyddat område söder om orten vid Torne älv. Området berörs inte av denna detaljplan.

Strandskydd, generellt

Generellt strandskydd gäller med 100 m vid Kuittasjärvi, Kuittasjoki och Torneälven. Strandskyddat område berörs inte av detaljplanen.

Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten

All mark inom planområdet är i privatägo utom marken för den allmänna vägen (Rantajärvivägen) där staten är väghållare.

Marken inom området utgörs mestadels av morän. Mäktigheten varierar mestadels mellan 1-3 meter. Allt enligt gällande detaljplan.

Bebyggelseområden

Byggnad ska uppföras på för ändamålet anpassad och lämplig tomtstorlek och syftar till att utveckla och bevara en genuin och naturnära profil. Byggnad ska placeras som huvudregel minst 4 meter från tomtgräns och minst 1 meter från gräns till naturområde. Uthus, garage eller carport får placeras 1 meter från tomtgräns. Vind får inredas och högsta byggnadshöjd för bostadshus är 9 meter. Hotell kan byggas högre.

Byggnadskultur, gestaltning och Landskapsbild

Hus skall inte målas i grälla färger utan i största möjliga mån smälta in i naturen, omgivningen och miljön. Tak ska vara svarta, mörkgråa, mörkgröna eller vara av vegetativ art.

Byggnader skall huvudsakligen vara av trä eller utföras med träfasad och uppföras på gjuten platta eller annan isolerad grund. I helhet ska bebyggelsen vara miljöanpassad och designmässigt vara homogen. Utseendet ska anknyta till lokal natur- och kultur. En god standard eftersträvas i materialval eftersom Svanstein som destination skall profileras som en högkvalitativ naturnära destination.

Trafik

Trafik till och från skidanläggningen leds via den allmänna vägen, väg 857, i norra delen av planområdet. Vägar byggs i området successivt i takt med utbyggnad av hus. Vägar byggs inom planområdet exploatören.

Parkering

Parkering för personbilar skall anordnas på tomt i erforderlig utsträckning. Besöksparkering för personbilar och bussar flyttas till området direkt väster om Rantajärvivägen intill huvudliftarna för att bättre överensstämma med anläggningarnas miljöprofil och framtida utveckling. Fordonstrafik inom området skall i görligaste utsträckning begränsas. Dagbesökare hänvisas till avsedd parkering. Området är redan förberett och markberett för ändamålet. Området för parkering kan rymma upp till 400-500 bilplatser.

Inom området kommer två skoterparkeringar finnas för besökande.

Gångtrafik och Skidspår

Gång- och skidspår med högst 6 meters bredd får ordnas inom särskilt markerat område på plankartan. Gång- och skidspår utbyggs av exploatören.

Vatten och avlopp

Byggnad skall anslutas till vatten och avlopp. Enskilt vatten och avlopp tillåts inte. Kommunen äger vattenverk och reningsverk. Exploatören kommer bygga ut vatten- och avlopps systemet i takt med bebyggelsens utveckling.

Dagvatten (regnvatten) inom kvartersmark infiltreras på egen fastighet. Dagvatten inom allmän plats leds främst i diken utmed vägarna genom exploatörens försorg.

El, tele och datakommunikation

Exploatören kommer att bygga ut el och belysning inom området. Transformatorer, gatubelysning och lokalt elnät finns redan.

Tele- och dataförbindelser kommer upprättas för området. Fiberoptik är indraget och etablerat inom planområdet.

Värme och energi

Vätskeburen värme rekommenderas kombinerat med återvinningsventilation och värmepumpsystem exempelvis från luftvärmepump. Låg energiförbrukning skall eftersträvas. Direkt eluppvärmning skall undvikas och uppvärmning med fossila bränslen tillåts inte.

Avfall

Återvinning skall ske i området och miljöstationer för källsortering anläggs på tre platser inom planområdet. Kommunen ombesörjer hämtning av hushållsavfall.

Snö

Vägområdet ges en sådan bredd att snöupplag ryms. Exploatören är ansvarig för vägar inom området.

Buller

Det blir små trafikmängder i området och inga bullerstörningar förväntas uppkomma. Bostadsområden ligger väl avskilda från allmän väg och parkeringsområden.

Radon

I Svanstein har det efter mätningar uppmärksammats att det finns höga radonhalter på vissa platser och därför ska bebyggelse byggas radonsäkert på dessa platser. Radonsäkert byggande kan göras genom tätning av grunden för byggnaden eller genom att ny grundläggning görs radonssäker.

Friluftsliv och rekreation

Turistområden ska prioriteras enligt översiktsplanen för Övertorneå kommun. Denna detaljplan är upprättad i enlighet med detta mål.

Risker och säkerhet

Det är viktigt att risker för olycksfall minimeras, speciellt vid korsningar mellan vägar och skidleder. Från skidbacken till området bör detta observeras för att minska risken för kollision och olyckor.

Konsekvenser

De konsekvenser som uppstår är att viss mindre skog kommer att avverkas, vägar byggs ut och hus uppförs. Det kommer förändra landskapsbilden i liten utsträckning i området. Ytterligare vatten- och avloppsledningar kommer att grävas ned i området. Dessa konsekvenser bedöms normala vid genomförandet av ett rekreationsområde och är acceptabla.

Det kan noteras att omfattande infrastruktur redan är etablerad i enlighet med gällande plan för det aktuella området med vägar, vatten och avlopp, el, gatubelysning etc. Vidare finns större servicebyggnader med restauranger, butiker och logi samt en omfattande alpin anläggning med liftsystem. Planområdet är till stora delar markberett och klart för byggnation sedan tidigare.

Organisatoriska frågor

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen kap 5:7. Detta innebär att den kommer att vara föremål för samråd med berörda (länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndighet m fl.). Därefter ska kommunen besluta om granskning av planen av berörda. Efter detta kan antagande av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige ske.

Verksamhet inom detaljplan	Ansvarig	Anmärkning
Avloppssystem	Exploatören	
Dricksvattensystem	Exploatören	
Dagvatten (regnvatten) inom fastighet	Fastighetsägare	Infiltreras normalt inom egen tomt till grundvatten
Dagvatten (regnvatten) inom allmän plats (lokalgata, naturmark)	Exploatören	Leds bort normalt via vägdiken
Vägnät och snöröjning	Exploatören	
Elnät, Fiberoptik	Exploatören	
Belysning av vägar	Exploatören	
Sophämtning	Övertorneå kommun	

Exploatören är Linus Rova som är ägare av hela detaljplaneområdet och fastigheten Turtola 1:232.

Genomförandetid

Gällande detaljplan antagen 1990-09-28 har en genomförande tid som gick ut 2005-12-31.

2014-07-30

Genomförandetiden för denna detaljplan sätts till 15 år efter att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare byggrätt enligt detaljplanens bestämmelser.

Tidplan

Samråd beräknas ske under våren 2014 och antagande av Byggnadsnämnden/Kommunfullmäktige under hösten 2014. Se även organisatoriska frågor.

Fastighetsrättsliga frågor

En gemensamhetsanläggning avses bildas för det som är allmän plats. Allmän plats utgörs av naturområde och lokalgator i planområdet.

En samfällighetsförening bildas och i den avses alla fastigheter inom kvartersmark i planområdet ingå. Detta innebär att från start innehas alla fastigheter av exploatören. Allt eftersom exploatören säljer fastigheter i området så blir dessa automatiskt med i samfällighetsföreningen.

Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen (naturområde och allmänplats samt eventuellt vatten och avlopp mm som bestäms enligt avsnitt organisation).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning såsom avstyckning av fastigheter och bildning av ledningsrätter söks av exploatören.

Planekonomi

Detaljplanen upprättas av fastighetsägaren och handläggningen av detaljplanen beslutas av Övertorneå kommun. Vatten- och avloppssystemet bekostas av kommunen. Kostnader för fastighetsbildningsåtgärder bekostas av exploatören. Vägar och belysning bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Kaj Wejander och samt Frida Ljunggren.

Upprättad April 2014

Kaj Wejander
Arkitekt

Frida Ljunggren
Samhällsplanerare

Referenser

Övertorneå kommun (2004). *Övertorneå Översiktsplan*. Hämtat 11 03 2014 från Övertorneå kommun:

<http://www.overtornea.se/Global/Dokument/Kommunledningsf%C3%B6rvaltningen/Stab/%C3%96vertorne%C3%A5%20%C3%B6versiktsplan%202004.pdf>.

Övertorneå kommun (2013). *Översiktsplan-Samrådshandling november 2013*. Hämtat 11 03 2014 från Övertorneå kommun:

<http://www.overtornea.se/Global/Dokument/Milj%C3%B6%20och%20bygg/%C3%96versiktsplan%20Samr%C3%A5dshandling%206%20mB.pdf>.