

Detaljplan Cape East

Haparanda kommun

Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



Illustration Ramboll 2019

Innehållsförteckning

HANDLINGAR.....	2
UPPLYSNING	2
PLANFÖRFARANDE	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE BESLUT	4
Riksintressen	4
Skyddad natur	5
Skyddad kultur	5
Rennäring.....	5
Mellankommunala intressen.....	5
Översiktliga planer	5
Områdesbestämmelser	6
Detaljplaner.....	6
Strandskydd	7
Landskapsbildskydd	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Mark, natur och terrängförhållanden	8
Rekreation och friluftsliv.....	8
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Förorenad mark	8
Radon	8
Vattenområden	8
Bebyggelseområden och markanvändning	9
Trafik.....	13
Teknisk försörjning	14
Offentlig och kommersiell service	14
Tillgänglighet	15
Störningar och risker	15
MILJÖKONSEKVENSER.....	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	20
Tidplan.....	20
Genomförandetid.....	20
Upphävande av detaljplanen	21
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	21
Avtal.....	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	21
Befintliga rättigheter.....	21
Fastighetsbildning	21
Fastighetsplan.....	21
Markäggande.....	21
EKONOMISKA FRÅGOR.....	21
Kostnad för detaljplanprövning	21
Planavgift	21
Inlösen, ersättning	21
TEKNISKA FRÅGOR	22
Behov av ytterligare utredningar	22
Behov av kompletterande tillstånd	22
SAMRÅD/GRANSKNING	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22
Beställare	22
Kommunens handläggare	22
Planförfattare.....	22

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- illustrationskarta
- fastighetsförteckning
- grundkarta
- undersökning om betydande miljöpåverkan

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

UPPLYSNING

Denna detaljplan avser ändringar av gällande detaljplan *Sundholmen, Haparanda 8:25*. När ändringarna har antagits kommer denna detaljplan att ersätta den befintliga detaljplanen som då upphävs.

PLANFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Haparanda kommun beslutade 2019-03-05, dnr 2019.049 § 29 att inleda detaljplaneprövning för fastigheten Haparanda 8:25.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Förfarandet har valts då ändringen är förenlig med gällande detaljplan och gällande översiktsplan för Haparanda kommun. Ändringarna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

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.

Ett standardförfarande kan ändras till ett begränsat förfarande ifall föreslagen detaljplan godkänns i samrådet, se figur nedan. Då inga synpunkter inkommit under samrådet kommer förfarande att bytas från standardförfarande till begränsat standardförfarande.



Figur 1 Planprocessen, aktuellt steg visas med rött.

Planprogram har inte upprättats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en utveckling av den befintliga verksamheten på fastigheten Haparanda 8:25 som idag omfattas av hotell, konferens, restaurang och spa.

Föreslagen ändring av detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för utveckling med camping och stugby med tillhörande servicebyggnad samt garage med spolhall för verksamhetens behov.

Detaljplanen ger även planmässiga förutsättningar för restaurangens tillbyggnad som är under uppförande. Tillbyggnaden avviker från gällande detaljplan genom överskriden byggnadshöjd och placering på prickmark. Syftet med detaljplanen är även att aktualisera de gällande regleringar som finns inom området och säkerställa att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom området bevaras.

För att uppnå syftet med aktuell detaljplan regleras markanvändningen inom del av planområdet till friluftsliv och camping samt campingstugor, **NO₁** och del till tillfällig vistelse, **O**. De bevarandevärda byggnader inom planområdet regleras med varsamhetsbestämmelsen **k₁**, byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material samt detaljeringsnivå ska bibehållas. Utformning av ny bebyggelse inom gårdsgruppen regleras med bestämmelser om fasadmateriell, kulör på fasad, takutformning och anpassning till gårdsgruppens kulturhistoriska värde. Byggnadernas höjder begränsas med en maximal nockhöjd och total byggnadsarea.

Detaljplanen möjliggör även för anläggande av strandpromenad med egenskapsbestämmelsen **Gångbana**, för att öka attraktiviteten och tillgängligheten till vattnet för både allmänheten och gäster till anläggningen. Område mellan kvartersmark och vatten regleras med bestämmelsen **NATUR**. Vattenområde regleras som öppet vatten, **W₁**.

Planområdet omfattas av detaljplan för Haparanda 8:25, Cape East, antagen 2013-08-27. Aktuellt planområde är reglerat för personalbostäder, handel, kontor, friluftsområde, **B₁H₁KN**, friluftsområde, **N**, kontor, friluftsområde, **KN**, naturområde längs med strandkanten, **NATUR**, samt öppet vattenområde, **W**. Planerad markanvändning finner inte stöd i gällande detaljplan, varvid en ändring av detaljplanen krävs.

Planen upprättas med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

PLANDATA

Planområdet ligger strax söder om Haparanda tätort i närheten av Sveriges östligaste udde. Planområdet omfattar cirka 8,8 hektar varav 0,9 hektar består av vattenområde.



Figur 2 Röd markering visar avgränsning av planområdet (Lantmäteriets Kartsök och Ortsnamn 2019).

Markägoförhållanden

Berörd fastighet Haparanda 8:25 är inom privat ägo med Pite Havsbud AB som fastighetsägare.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Detaljplanen omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § miljöbalken) och riksintresse för friluftsliv (3 kap. 6 § miljöbalken).

Området är utpekad som riksintresse för naturvård (3 kap. 6 § miljöbalken).

Då marken redan är ianspråktagen med bebyggelse och verksamhet bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon negativ påverkan på riksintressena.

Skyddad natur

Planområdet omfattas inte av naturreservat eller nationalparker. Väster om planområdet ligger Riekkola Naturreservat.

Skyddad kultur

Inom eller i direkt närhet av planområdet finns inga kända fornlämningar, skyddade byggnaders eller andra skyddsvärda objekt. I gällande översiktsplan för Haparanda kommun är befintlig gård inom planområdet utpekad som en bevarandevärd gårdsgrupp.



Figur 3 Bild från gällande översiktsplan (2013).

Stor del av fastigheten berörs av generellt strandskydd inom 100 meter från strandkant. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för hela detaljplaneområdet genom gällande detaljplan från år 2008 och tidigare detaljplaner. Strandskyddet återinträder automatiskt när detaljplanen ersätts av ny detaljplan, enligt miljöbalken 7 kap. 18 §. Strandskyddet är avsett att upphävas inom kvartersmarken. Dispens för upphävande av strandskyddet bedöms kunna ges med särskilt skäl att området sedan tidigare är ianspråktaget samt att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Inga skyddade arter har observerats inom planområdet enligt Artportalen.

Rennäring

Liehittäjä koncessionssameby har mark för förvinter, - vinter- och vårvinterbete inom planområdet. Samebyn har inga utpekade strategiska områden i eller i närhet av planområdet.

Mellankommunala intressen

Några mellankommunala intressen bedöms inte påverkas av ändring av detaljplanen.

Översiktliga planer

Detaljplaneområdet omfattas av gällande översiktsplan antagen 2013-04-15.

Till översiktsplanen togs även fördjupningar och rekommendationer fram till ett antal områden. Planområdet ingår i fördjupning för Haparanda centralort, Sundholmen turistområde, Cape East. Där anges att området är bebyggt med en anläggning för hotell, spa och restaurang där utbyggnader av befintlig verksamhet är möjlig.

Detaljplanen bedöms ligga i linjen med översiktsplanens/den fördjupade översiktsplanens intentioner med en expansion och vidareutveckling av befintlig turistverksamhet.



Figur 4 Utdrag ur fördjupad översiktsplanen (2013) Detaljplanen ligger inom det lila området som visar Sundholmen turistområde.

Områdesbestämmelser

Inga områdesbestämmelser finns för planområdet.

Detaljplaner

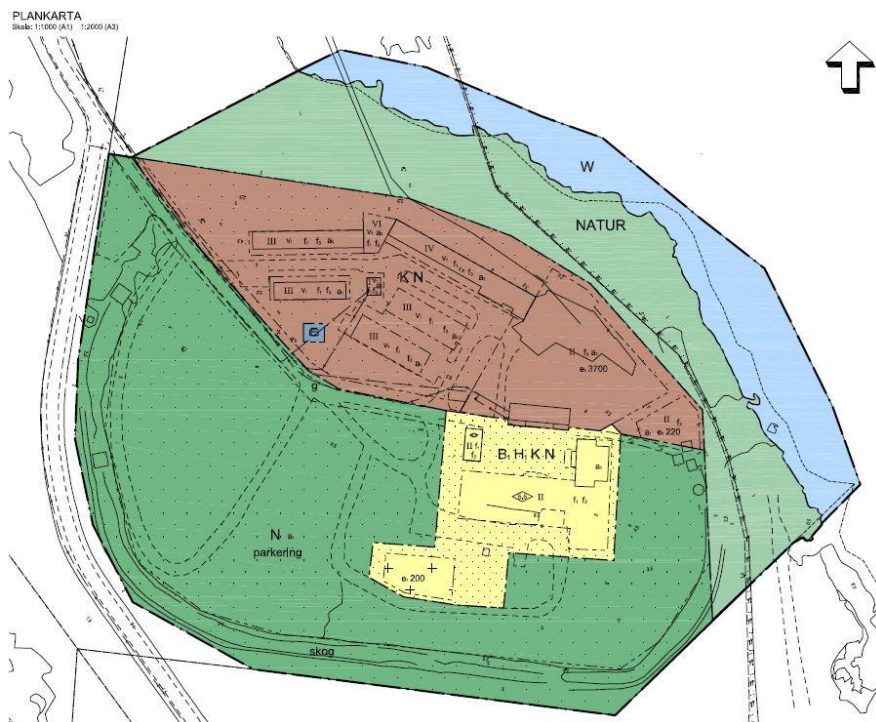
Del av planområdet omfattas av gällande detaljplan för Haparanda 8:25, Cape East, antagen 2013-08-27. Detaljplanen tillåter personalbostäder, handel, kontor, friluftsområde, **B₁H₁KN**, friluftsområde, **N**, kontor, friluftsområde, **KN**, naturområde längs med strandkanten, **NATUR**, samt öppet vattenområde, **W**. Genomförandetiden är 10 år: 2023-08-27.

Inom området för kontor och friluftsområde, **KN**, ska fasadmaterialet vara i trä, **f₁**, fasadkulörer skall vara diskreta och inte överskugga den befintliga bostadsgruppen, **f₃**. Bestämmelsen om träfasad gäller inte för den tilltänkta SPA-anläggningen där avvikande utseende jämfört mot annan bebyggelse är acceptabelt.

Volymernas höjder begränsas av våningsantal där de västliga begränsas till tre våningar och de östra till fyra våningar. Byggrätten i den östra delen av området, där bland annat SPA-anläggningen ligger, är reglerad med en största byggnadsarea (BYA) på 3700 kvadratmeter. Längst nordöst finns en outnyttjad byggrätt på 220 kvadratmeter BYA. I övrigt är byggrätter inom området begränsade med **prickmark**. Utöver angiven byggrätt beräknas den totala byggrätten inom området till cirka 3 100 kvadratmeter BYA. Den totala byggrätten inom området för kontor och friluftsområde uppgår till cirka 7 020 kvadratmeter BYA.

Område för personalbostäder, handel, kontor, friluftsområde, **B₁H₁KN**, ska fasadmaterialet skall vara i trä, **f₁**, och den ursprungliga gårdsgruppen ska ha en enhetlig tidstypisk färgsättning, tex ljusgrå eller blekgult, **f₂**. Volymernas höjder begränsas till två våningar med en maximal byggnadshöjd på 5,5 meter. I norra delen av området finns en outnyttjad byggrätt på 200 kvadratmeter BYA. I övrigt är byggrätter inom området begränsade med prickmark. Utöver angiven byggrätt beräknas den totala byggrätten inom område för personalbostäder, handel, kontor, friluftsområde till cirka 2 300 kvadratmeter BYA.

Inom planområdet finns även ett område avsatt för tekniska anläggningar, **E**.



Figur 5 Plankarta över gällande detaljplan.

Strandskydd

Generellt strandskydd omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen, både på land och ute i vattnet, enligt miljöbalken 7 kap. 14§. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare för hela detaljplaneområdet genom gällande detaljplan från år 2008 och tidigare detaljplaner. Strandskyddet återinträder automatiskt när detaljplanen ersätts av ny detaljplan, enligt miljöbalken 7 kap. 18§.

Strandskyddet kan upphävas i en detaljplan om någon av följande punkter kan åberopas, enligt miljöbalken 7 kap. 18 c §:

1. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och där behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.
5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Landskapsbildskydd

Inom kommunen finns områden som omfattas av landskapsbildskydd enligt NVL 19 § med särskilda beslut och kartor av Länsstyrelsen. Landskapsbildskyddet för planområdet är upphävt år 2006 vid upprättande av dåvarande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, natur och terrängförhållanden

Markområdet används sedan 1960-talet som friluftsområde och planen syftar till ytterligare utveckling av denna verksamhet. Hela området är kuperat i form av en kulle, högsta delen ligger där gårdsgruppen är belägen. Området ligger i mynningen av Torne älv och räknas som Sveriges östligaste fastlandspunkt.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv.

Planområdet omfattar den av Torneälvens strand som nyttjas av allmänheten för rekreation. Även Riekkola naturreservat och Sveriges östligast udde ligger i närhet till planområdet. Ändringen av detaljplanen medför inte att tillgängligheten till friluftsområdena blir negativt påverkad. Detta säkerställs genom att strandområdet även fortsättningsvis regleras med bestämmelsen **NATUR**. Inom detta område planeras en allmän strandpromenad, **Gångbana**, att anordnas vilket skulle öka tillgängligheten till friluftsområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt underlag från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består hela området av morän. Detta bedöms innebära goda byggförhållanden samt att marken har god infiltrationsförmåga för dagvatten.

Geotekniska undersökningar som redovisar vilka grundläggningsmetoder som skall tillämpas skall utföras i de områden där nya byggnader skall uppföras. Grundläggningsmetoden skall godkännas i samband med bygglovet.



Figur 6 Utdrag ur jordartskartan (SGU).

Hydrologiska förhållanden

Dagvatten från området omhändertas i befintliga dagvattenledningar.

Inga allmänna grundvattentäkter finns i eller i anslutning till planområdet. Grundvattnet bedöms inte bli påverkat av ändring av detaljplanen.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området. Marken bedöms därför inte vara påverkad av föroreningar och ingen markteknisk utredning avses att utföras.

Om föroreningar upptäcks är den som äger marken skyldig att underrätta tillsynsmyndigheten om detta enligt miljöbalken.

Radon

Radonundersökning är genomförd år 1989. Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Ändring av detaljplanen innebär inte förhöjda risker för människor att exponeras för radon.

Vattenområden

Direkt väster om planområdet ligger Torneälven som har sitt utlopp i Bottenviken.

Närmast liggande recipienter avser Haparandafjärden (SE654560-246250) samt del av Torneälven (NW732970-188054). Torneälven har sitt utlopp i Bottenviken. Enligt

Vatteninformationssystem Sverige (VISS) anges dagens statusnivå för Haparandafjärden vara måttligt god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer för Haparandafjärden är God ekologisk status 2021.

Torneälvens utlopp är i dagsläget ej klassat i VISS.

Planområdet är anslutet till den kommunala VA-systemet. Rening av spillvatten från eventuell spolhall ska ske med oljeavskiljare enligt krav från kommunen innan släpp till dagvattennätet. Några andra åtgärder inom planområdet bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att de kan påverka recipienter. Sammantaget bedöms berörda recipienter inte påverkas negativt av planändringen.

Planområdet berör inte något vattenskyddsområde.

Bebyggelseområden och markanvändning

Befintliga förhållanden

Befintlig bebyggelse inom planområdet består dels den ursprungliga gårdsgruppen som uppskattas vara byggda på 1800-talet och är tidstypiska för Tornedalen. Gårdsgruppen används som reception, service, restaurang och konferenslokaler.

Gruppens huvudbyggnad ligger på gårdens östra del. Byggnadens karaktär består av bred, ljusmålad, träpanel samt dekorativa knutar och överstycken ovanför fönstren. Fönster är utformade med mittpost och spröjs med småfönster i vindsvåningen. Taket är av skivtäckt plåt med ett kraftigt takutsprång. Byggnaden står på en stensockel i hugget sten. Byggnaden har genom åren byggts till med en farstukvist och en inglasad veranda på baksidan. Dessa yngre tillskott ingår inte i originalutförandet och saknar bevarandevärden.



Figur 7 Huvudbyggnaden där tillbyggnad av restaurangen är under uppförande (foto Ramboll 2019).

Bygglov för tillbyggnad av restaurangen är beviljat under 2018. Tillbyggnaden avviker från gällande detaljplan vad gäller byggnadshöjd och placering på prickmark.

I gårdsgruppen ingår ytterligare två fristående byggnader. I den norra delen ligger en byggnad (benämns framöver som byggnad 2) med en utformning som till stor del är likvärdig med huvudbyggnaden, se foto nedan. Karaktärsdrag att beakta är byggnadens dekorativa knutar och överstycken ovan dörrar och fönster. Fönstrens utformning med mittpost och spröjs samt småfönstren i vindsvåningen är utmärkande för byggnadens stil. Yngre tillskott som skärmtak vid huvudentrén och trappa på baksidan är inte bevarandevärda.

I gårdens västra del ligger en faluröd timrad byggnad (benämns framöver som byggnad 3). Karaktärsdrag och detaljer att särskilt beakta är byggnadens portar och fönsterluckor, utformning av takfot, knutar och knutbrädor samt placering och utformning av fönster. På byggnadens södra gavel finns en senare tillbyggd förrådsdel utan skyddsvärde.

På fastigheten finns fyra hotellbyggnader färdigställda 2007 varav de två västliga har tre våningar och de två östra har fyra våningar. Det finns även separat spa-del med tillhörande pool. Därutöver finns två envånings servicebyggnader samt tre större ytor för parkering.



Figur 8 Byggnad 2 på gårdens norra del (foto Ramboll 2019).



Figur 9 Byggnad 3 på gårdens västra del (foto Ramboll 2019).

Bebyggelse enligt ändrad detaljplan

Planområdets södra och östra del regleras med bestämmelserna friluftsliv och camping samt campingstugor, **NO₁**. I användningen **N** ingår bland annat campingplatser och servicebyggnader samt anläggningar som behövs för driften av campingen. Det kan till exempel vara byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering.

Inom område för **NO₁** möjliggör detaljplanen en maximal **nockhöjd** om **8 meter**. Detta möjliggör uppförandet av stugor i en till två våningar. Inom området får en eller flera servicebyggnader uppföras med en sammanlagd tillåten byggnadsarea (BYA) på 450 kvadratmeter, **e₁**. Största tillåtna BYA är 45 kvadratmeter per campingstuga, **e₂**, Området reglerar en maximal BYA på 10 200 kvadratmeter som då möjliggör för uppförandet av cirka 150 campingplatser alternativt stugor samt servicebyggnad.



Figur 10 Spa-del och hotellbyggnader med tre respektive fyra våningar (foto Ramboll 2019).

I områdets sydvästra del, vid infarten till anläggningen, regleras en yta med korsmark där marken får bebyggas med komplement till verksamheten som till exempel spolhall och garage. Utformning regleras med en maximal **nockhöjd** om **8 meter** och en maximal BYA på 350 kvadratmeter.

Planområdets norra och centrala del regleras till tillfällig vistelse samt friluftsliv och camping, **O**. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

I gällande detaljplan regleras området med bestämmelser om våningsantal utan bestämmelser om takvinkel. En bestämmelse med enbart våningsantal begränsar inte hur högt ett hus kan bli, eftersom det inte finns några regler för hur hög en våning kan vara. För att säkerställa den maximala höjden på byggnader inom området regleras därför en maximal **nockhöjd**.

Område för den befintlig hotellbyggnad som är hopbyggd med SPA är reglerad med en maximal **nockhöjd** på **16,5 meter** och en maximal BYA på 1 200 kvadratmeter.

Ett kilformat område på västra sidan av hotellbyggnaden regleras med en maximal **nockhöjd** på **25 meter** och en maximal BYA på 250 kvadratmeter. Detta för att möjliggöra att byggnadsdelen kan utformas med en flexibel arkitektur som framträder från övrig bebyggelse inom planområdet.

Område för befintlig spa-anläggning regleras med en maximal **nockhöjd** på **10 meter** och en maximal BYA på 3 000 kvadratmeter.

Område för fristående hotell- och servicebyggnader regleras med en maximal **nockhöjd** på **14 meter** och en maximal BYA på 2 000 kvadratmeter. Planen tillåter en flexibel placering av byggnader för att inte begränsa utvecklingen av området.

Inom den centrala delen av området har gårdsytan i mitten av gårdsbildning reglerats med **prickmark** (mark utan byggrätt) för att bibehålla den befintliga bebyggelsestrukturen. För att bevara karaktären på huvudbyggnaden, byggnad 2 och byggnad 3 regleras de med verksamhetsbestämmelsen **k₁**, byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material samt detaljeringsnivå ska bibehållas. Planen anger en maximal **nockhöjd** på **9 meter**. Beskrivning av respektive byggnad finns under rubriken *Befintliga förhållanden*.

Fasad på den äldre timringen, byggnad 3, ska utformas med trä och faluröd slamfärg, **f₃**. Inga tillskott som balkong, fransk balkong eller takkupor får uppföras, **f₆**.

Planen möjliggör för ytterligare bebyggelse inom gårdsgruppen som regleras med utformningsbestämmelser på plankartan.

Byggnad 3 är planerad att användas som restaurangbyggnad för verksamheten. Vid byggnaden regleras ett egenskapsområde som möjliggör för ny bebyggelse med en maximal **nockhöjd** på **6 meter** och en maximal BYA på 150 kvadratmeter. För att inte påverka gårdsstrukturen får ny bebyggelse en diskret placering söder om byggnaden. Där står idag en nyare förrådsdel samt en tälthall. Inom egenskapsområdet planeras en inglasad vinterträdgård att integreras med byggnad 3 för att möjliggöra serveringsutrymme för matgäster till restaurangen. Ny byggnad/tillbyggnad ges möjlighet att gestaltas antingen mer som kopia av de äldre byggnaderna eller mer modernt. Vid en modernare utformning kan avvikande fasadmateriäl som glas tydliggöra vad som är tillägg och vad som är ursprunglig byggnad. Utformning på ny bebyggelse regleras med bestämmelser om att fasad ska utformas med trä och ha en tidstypisk ljus eller faluröd kulör som kan brytas av med glasade partier. Utformning ska ske med anpassning till gårdsgruppens kulturhistoriska värde, **f₂**.

Även egenskapsområdet på gårdens södra del med utformningsbestämmelsen **f₂**. Volymernas höjder begränsas med en maximal **nockhöjd** på **6 meter** med en maximal BYA på 600 kvadratmeter. Takutformning ska ske med sadeltak, **f₄**. Området möjliggör för en framtida konferensbyggnad som ersättning för den förrådslänga som brann ner 2012. Byggnaden kan med fördel utformas med karaktären av en traditionell ladugårdsbyggnad för att förstärka gårdsgruppens kulturhistoriska värde.

I egenskapsområdet direkt söder om huvudbyggnaden ska tak utformas med sadeltak, **f₄** och fasad utformas med trä och ha en tidstypisk ljus kulör som till exempel ljusgrå eller blekgul, **f₁**. Volymernas höjder begränsas med en maximal **nockhöjd** på **11 meter** vilket överensstämmer med befintlig tillbyggnad.

Generellt gäller att tillkommande byggnader inom gårdsgruppen ges en underordnad karaktär som i skala, material och proportioner anpassas till gårdens ursprungliga bebyggelse. Detta gäller färgsättning, materialval, proportioner och utsmyckningsdetaljer.

Placering för befintlig nätstation är säkerställd med område för tekniska anläggningar, **E₁**.



Figur 11 Planillustration, förslag på utformning av planområdet vid en maximal exploatering.

Strandskydd

Ändring av detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmark, detta regleras med den administrativa bestämmelsen **a₁** – strandskyddet upphävs.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anges 7 kap. 18 c § pkt 1 miljöbalken; området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt 7 kap. 18 c § pkt 4 miljöbalken; området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Varken allmänhetens tillträde till strandområdet eller förutsättningar för djur- och växtliv bedöms komma att påverkas negativt av ändring av detaljplanens genomförande.

Ett område mellan strandkanten och den befintliga hotellverksamheten regleras som allmän plats, **NATUR**. Inom detta område planeras en strandpromenad att anläggas som regleras med egenskapsbestämmelsen **Gångbana**. Delar av denna sträcka är idag delvis upptrampad och delvis anlagd. Att anlägga en gångbana är inte en åtgärd som är förbjuden inom strandskyddat område enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.



Figur 12 Visionsbild över gångbana mellan älvstrand och befintlig hotellanläggning (illustration Ramboll 2019).

Trafik

Gator och vägar

Området nås lätt från både Haparanda och Torneå samt från väg E4. Inga nya anslutningar eller vägar kommer att behövas för åtkomsten av området. Anläggningen nås dels via Storgatan, dels via Grankullevägen.

Från centrum till planområdet finns en anlagd trottoar parallellt med Storgatan. Korsande gc-vägar och trottoarer ansluter till Storgatans trottoar.

Parkering, angöring

Parkeringsplatser för anläggningen anordnas i den centrala delen av planområdet, tillgången på mark för anordning av parkering är god. Parkering kommer även att ske vid varje enskild stugbyggnad och/eller campingplats.

Parkering anordnas efter behovet till anläggningen men bör samordnas för att minimera fordonstrafiken inom området.

Kollektivtrafik

Området har tillgång till Haparanda/Tornios lokaltrafik, Ringlinjen, under helgfria vardagar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig anläggning är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnet. All kommunalteknik och övrig samhällsservice finns i områdets direkta närhet.

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

Jord- och lågspänningsledningar till en transformator/kabelskåp går i infartsvägen inom planområdet. Vattenfall Eldistributions är ägare till ledningarna. Ledningarna är placerade inom **prickmark** och säkerställda med **u-område**.

Haparanda 8:25 är ansluten till fjärrvärmenätet som tillhör Haparanda Värmeverk AB.

Tele och kommunikation

Fastigheten är ansluten till Haparanda stads fibernät.

Avfall

Den ordinarie kommunala avfallshanteringen kommer att tillämpas för området enligt gällande avfallsplan. Plangenomförandet kommer inte att medföra annat än försumbara ökningar av städernas avfallshantering.

Räddningstjänst och brandskydd

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas vid eventuella byggnationer.

Säkerhetsavstånd mellan campingenheter är viktigt för att minimera risk för brandspridning. Avståndet mellan husvagnar och husbilar bör vara minst fyra meter enligt rekommendation från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Hur långt avstånd det krävs mellan byggnader beror på dess brandtekniska konstruktion vad gäller bland annat brandväggar och brandklassning av fönster/dörrar. Vid uppförande av stugor hanteras därför brandskyddsfrågan vid bygglovsprövningen.

Offentlig och kommersiell service

Anläggningens verksamheter är kommersiella och innefattar bland annat hotell, spa och restaurang. Det finns god tillgänglighet till en god service, i Haparanda och Torneå centrum samt gallerian På gränsen Rajalla som alla ligger ca 2-3 km från anläggningen. Servicen består av handel i olika former, idrottsanläggningar, simhall, bollplaner m.m.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen kap. 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

Störningar och risker***Farligt gods***

Transporter med farligt gods på väg sker på väg E4 cirka 2600 meter från de områden inom planen där människor vistas stadigvarande. Transporter av farligt gods på järnväg, Haparandabanan, ligger cirka 800 meter från planområdet. Inga skyddsreducerande åtgärder behöver därför vidtas.

Buller

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) anges nedanstående riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- Ekvivalentnivå inomhus 30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid 45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 60 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA

Området ligger inte i närheten av någon betydande bullerkälla varför inget buller väntas störa verksamheten. Ändring av detaljplanen kommer inte att alstra någon omfattande ökning av buller annat än av trafiken till- och från anläggningen där tillskottet till dagens situation bedöms försumbar. Det bedöms inte som nödvändigt att utföra bullerberäkningar.

Inga särskilda bestämmelser om buller har föreskrivits.

Garage med spolhall

Planområdet möjliggör för ett garage med spolhall. I huvudsak är området avsedd att nyttjas för garage/förråd. En eventuell spolhall är endast avsedd att användas av verksamheten och eventuellt dess gäster, inte av allmänheten. Hallen kommer därmed användas av främst personbilar och de maskiner som används inom området, som till exempel traktor. Spillvatten från spolhallen ska omhändertas och renas med oljeavskiljare innan släpp till det kommunala dagvattenätet. Krav på klassning och dimensionering av oljeavskiljare hanteras vid tillståndsprövning av kommunen.

Översvämning, erosion, ras och skred

Det bedöms inte finnas någon risk för erosion, ras eller skred i området.

I det befintliga läget sker en ytavrinning från centrala delen av området ut mot sluttningar i alla riktningar. Ett noterbart rinnstråk föreligger norrut, mellan de två hotellbyggnaderna som förekommer på området. En mindre lågpunkt förekommer idag invid fasaden till den mellersta respektive högra hotellbyggnaden i norra planområdet.

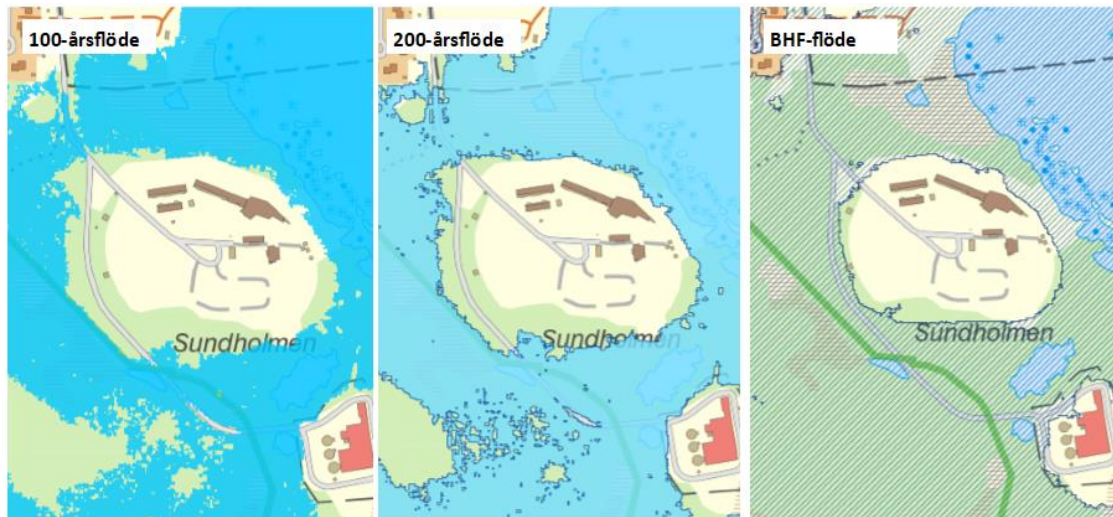


Figur 13 Rinnvägar och lågpunkter vid skyfall (SCALGO).

Då aktuellt planområde är beläget på ett relativt högt beläget område bedöms varken byggnader eller infrastruktur inom planområdet direkt kunna påverkas vid framtida stigande vattennivåer.

Vid nybyggnationer inom planområdet är det av stor vikt att beakta höjdsättning av mark. Detta för att inte riskera att skapa instängda områden eller oönskade flödesvägar. I den mån vägar höjs i syfte att skydda mot framtida vattennivåer, behöver detta göras med beaktande av hur ytavrinningen inom planområdet påverkas. Detta för att undvika oönskat stående vatten samt för att undvika att föroreningar från t.ex. väg- och parkeringsytor transporteras från planområdet till recipienten. Det är även viktigt att säkerställa att transformatorstationen inom planområdet säkras mot översvämning vid extrem nederbörd, detta genom klok höjdsättning av mark inom området.

I syfte att skydda planområdet från framtida högvattennivåer rekommenderas att höja vägar och markytor i den västra och södra delen av planområdet.



Figur 14 Översvämningskartering (MSB).

Mark utpekad som **NATUR** kan översvämmas vid höga vattenflöden/isproppar. Detta gäller även Storgatans sydligaste del vilket medför att åtkomsten till anläggningen då blir begränsad.

Flödesberäkningar för 100-års flöden visar att det finns risk för att förbindelsevägen mellan planområdet och samhället (Storgatan) översvämmas. Den förväntade vattennivån på vägen blir då ca 60 cm. Detta medför att tillgängligheten till och från området blir mycket begränsad.

Vid sådana år kommer inte kunder/gäster att kunna nå anläggningen med exempelvis personbilar varför risken på skada på personer blir liten. Verksamhetsansvariga för anläggningen kan då också välja att stänga anläggningen helt för att undanröja alla risker för personskador.

Vid framtagandet av gällande detaljplan har Räddningstjänstens yttrat sig om att deras fordon klarar en vattennivå på cirka 1 meter. Då risken avser 100-årsflöden vilka inträffar sällan och är mycket kortvariga/begränsade i tid så gjordes bedömning att detta är acceptabelt då räddningsfordon ändå kan nå fram till anläggningen. Samråd med räddningstjänsten sker även vid framtagande av aktuell detaljplan.

Reningsverket

Söder om Sundholmen ligger ett avloppsreningsverk. Avloppsreningsverket ligger ca 200 - 360 m från anläggningen i mynningen av Torneälven mot Bottenviken. Tillfälligtvis kan problem med lukt uppstå från reningsverket vid viss väderlek i samband med processtörningar vid avloppsreningsverket.

Reningsverket är försett med kompostfilter som dämpar luftstörningar. Eftersom området ligger öppet mot Torneälvs mynning ut i Bottenviken, torde störningen vara sällan återkommande. Mellan anläggningen och avloppsreningsverket ligger en skogsridå som även dämpar eventuell lukt. Ändring av detaljplanen påverkas inte negativt av närheten till reningsverket.

Kulturmiljö

Inom planområdet ligger ett av de äldsta, ursprungliga hemmanen i Haparanda som består av tre byggnader i en gårdsgrupp. I gällande översiktsplan för Haparanda kommun är detta hemmanen utpekad som en bevarandevärd gårdsgrupp.

För att säkerställa att den slutna gårdsbildningen inte förändras regleras gårdsplanen med prickmark på plankartan. För att bevara huvudbyggnaden, byggnad 2 och byggnad 3 regleras de med varsamhetsbestämmelsen **k₁**, byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material samt detaljeringsnivå ska bibehållas. Befintlig och ny bebyggelse är reglerad vad gäller bland annat bestämmelser om utformning, fasadmaterial och färgsättning.

Vid placering av yta för spolhall/garage har hänsyn tagits till den befintliga kulturmiljön inom området. Område för spolhall/garage har därför placerats i planområdets nordvästra del där gårdsbildningen inte är synlig. Med denna placering bedöms ett uppförande av garage/spolhall inte ge någon visuell påverkan för kulturmiljövärdena inom planområdet.



Figur 15 Foto över befintlig vy från infart till området (foto Ramboll 2019).



Figur 16 Illustration över en framtida vy från infart till området vid en maximal exploatering med campingstugor (Ramboll 2019).

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken (MB) ska en strategisk miljöbedömning göras för planer och planprogram om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en strategisk miljöbedömning behöver göras eller inte.

Vid en undersökning ska samråd ske med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen. Efter undersökningen ska kommunen ta ett särskilt beslut i frågan om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan

Haparanda kommun har genomfört en behovsbedömning (nu så kallad Undersökning) för den gällande detaljplan där bedömning var att ett genomförande av planen inte skulle medföra någon betydande miljöpåverkan.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har även genomförts för den aktuella ändringen av detaljplanen. I undersökningen bedömdes att ändring och upphävande av gällande detaljplan inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas (2019-04-26).

Länsstyrelsen framför i samrådsyttrandet ett antal frågor att beakta i framttagandet av detaljplanen. De förutsätter att kommunen säkerställer att tillkommande bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid höga flöden.

Länsstyrelsen konstaterar att befintlig detaljplan inte har några skyddsbestämmelser för gårdsbildningen inom området. De anser att kulturmiljön bör beaktas vid placering av en spohall. Länsstyrelsen framför även att hanteringen av spillvattnet från spohall bör klargöras. För att kunna ta ställning till vilken miljöpåverkan planen medför bör en utförligare bedömning av spillvattnets karaktär efter avskiljare samt påverkan på recipient göras.

Förenlighet med miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. För planområdet föreslås en utveckling av befintliga verksamheter som stärker tätortens utbud. Området har inte bedömts ha höga natur- eller bevarandevärden. Sammantaget bedöms ändring av detaljplanen medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid genomförande av ändring detaljplanen. Genomförande av detaljplanen anses därmed förenlig med 3–5 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsmål

Genomförande av ändring och upphävande av detaljplanen bedöms inte förhindra uppfyllande av de nationella miljö kvalitetsmålen.

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 ändring av detaljplanen, se Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan. Planområdet är ansluten till kommunalt VA-nät. En eventuell framtida spolhall ska anslutas till oljeavskiljare innan spillvatten släpps på till det kommunala dagvattennätet. Krav på rening och dimensionering av oljeavskiljare hanteras vid tillståndsprövning av kommunen. Omfattning av spolhallens användande bedöms dock som begränsad då den inte är avsedd att nyttjas av allmänheten. Några andra åtgärder inom planområdet bedöms inte vara av sådan omfattning eller karaktär att de kan påverka recipienter. Sammantaget bedöms berörda recipienter inte påverkas negativt av en ändring av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Nedanstående tidplan är preliminär

- | | |
|---------------------|------------------------|
| • Samråd | juni-augusti 2019 |
| • Granskningsperiod | september 2019 |
| • Antagande | november/december 2019 |

Genomförandetid

Enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen får detaljplanen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Det gäller dock inte om ändring eller upphävande är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Om en detaljplan trots allt ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång har den som äger en fastighet inom planområdet rätt till ersättning av kommunen för eventuell ekonomisk skada som ändringen kan medföra.

Anledningen till att detaljplanen ändras trots att genomförandetiden inte har gått ut är att det när detaljplanen antogs inte fanns information om den utveckling av området som nu är aktuellt. Eftersom att platsen bedömts lämplig för denna utveckling med bland annat stöd av översiktsplanen så har kommunen beslutat att ändra detaljplanen trots att genomförandetiden inte löpt ut. Ingen fastighetsägare bedöms lida ekonomisk skada av ändringen.

Om en detaljplan ändras så skall planens genomförandetid gälla också för den fråga som ändringen avser enligt 4 kap. 22 § plan- och bygglagen. Det innebär att genomförandetiden för den ändrade detaljplanen löper 2023-08-27 vilket är 10 år från det datum som Detaljplan för Haparanda 8:25 m. fl. vann laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

Upphävande av detaljplanen

Gällande detaljplan Haparanda 8:25, Cape East, antagen 2013-08-27 upphävs i sin helhet och ersätts av aktuellt planförslag.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för upprättande och genomförande av detaljplanen.

Exploatören är huvudman för allmän plats vilket hanteras genom enskilt huvudmannaskap. Detta med motivering att huvudmannaskapet hanterats så i tidigare detaljplaner för området och det inte bedöms finnas anledning till annan bedömning i ändring av detaljplanen.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Haparanda kommun och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga rättigheter

Befintlig upplåtelse av ledningsrätter till förmån för ledningsägare ska kvarstå. Dessa säkerställs med u-område på plankartan. Ledningsrätt för fjärrvärme säkerställs med u-område på allmän plats. Då fjärrvärmeledningen endast nyttjas av Haparanda 8:25, och inte är allmännyttig, så regleras inget u-område inom kvartersmarken. Ledningsrätten kvarstår dock i sin helhet men kan upphävas genom beslut från lantmäteriet. Det är dock inte aktuellt i dagsläget.

Befintliga servitut ska kvarstå. Servitut framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Det är inte aktuellt med ny fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Det finns ingen fastighetsplan eller tomtindelning som gäller inom planområdet.

Markägande

Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av fastighetsförteckning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnad för detaljplaneprövning

Exploatören Pite Havsbad AB bekostar ändring av detaljplanen samt eventuella tekniska utredningar.

Planavgift

Någon planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för ersättning.

Detaljplanen omfattas av särskilda varsamhetsbestämmelser med anledning av bebyggelsen kulturmiljövärden. Planen omfattas inte av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud. Sådana bestämmelser kan gå utöver de generella bevarandekrav som följer av plan- och bygglagen och kan därför även medföra en ersättningsskyldighet. Om användningen av fastigheten försvåras på ett sådant sätt att det inte är skäligt att fastighetsägarens ska behålla äganderätten har kommunen en skyldighet att lösa in fastigheten. Reglerna för bedömning

av om ersättningsgill skada uppstår skiljer sig åt beroende på om det handlar om rivningsförbud eller bestämmelser om skydd av kulturvärden, detta regleras i plan- och bygglagen kap. 14 (2010:900). Vid rivningsförbud gäller rätt till ersättning endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. För skydd av kulturvärden gäller rätten till ersättning endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Ett genomförande av aktuell detaljplan bedöms inte medföra några ersättnings-, -eller inlösenskyldigheter till fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Behov av ytterligare utredningar

Inga ytterligare utredningar bedöms krävas.

Behov av kompletterande tillstånd

Inga kompletterande tillstånd bedöms krävas.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i ett granskningsutlåtande. Frågor gällande detaljplanen diskuteras efterhand med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Beställare

Pite Havsbad AB, exploatör.

Kommunens handläggare

Göran Wigren, förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planförfattare

Ansvarig planarkitekt: Madelene Rova, Ramboll Sverige AB