



**ÖVERTORNEÅ
KOMMUN**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr:
SBN 2018-188

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Niemis 10:8 Luppioberget



**Laga kraft
2020-12-01**

Innehåll

Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Undersökning (Behovsbedömning)	5
Plandata	5
Områdets läge	5
Areal	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Detaljplaner	6
Översiktsplan	6
Utvecklingsplan.....	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Riksintressen.....	6
Strandskydd	7
Kulturskydd.....	7
Naturskydd	7
Förutsättningar och förändringar	7
Mark och vattenområden	7
Landskap.....	7
Vegetation	8
Djurliv	8
Förorenad mark	8
Radon	8
Bebyggelseområden	8
Befintliga förhållanden.....	8
Barnkonventionen.....	8
Planerad bebyggelse	9
Kommunikationer	10
Gator och trafik.....	10
Parkering	10
Trafikbuller	11
Hälsa och säkerhet.....	11
Tillgänglighet och trygghet.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Reningsverk	11

Vattenverk	11
Dagvatten	11
Avfall	12
El	122
Värme	12
Tele- och datakommunikationer	12
Administrativa frågor	12
Planprocessen.....	12
Tidplan.....	12
Genomförandetid	133
Upphävande av detaljplanen.....	13
Ändrad lovplikt	13
Huvudmannaskap	13
Exploateringsavtal.....	13
Fastighetsförsäljning	13
Planens konsekvenser.....	144
Landskapsbild	144
Rekreation och friluftsliv	144
Kultur.....	14
Naturmiljö	144
Besöksnäring.....	144
Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken	144
Översiktsplan	144
Miljöbalken.....	144
Fastighetsrättsliga frågor	155
Fastighetsbildning.....	155
Ekonomiska frågor	155
Ansvarsfördelning.....	155
Medverkande	15

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Undersökning (Behovsbedömning)

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för att tillskapa byggrätter för turistverksamhet med lodge, hotellbyggnad och stugor med utsikt från berget.

Planen säkerställer även områdets kulturhistoriska och miljömässiga värden samt värnar och tar tillvara det viktiga fria och rörliga friluftslivet.

Luppioberget ägs idag av Övertorneå kommun och den befintliga restaurangbyggnaden har sålts till en privat entreprenör. Området är i dag bebyggt med en restaurangbyggnad och några mindre komplementbyggnader.



Bild 1. Fastigheten Niemis 10:8 markerat med gult.

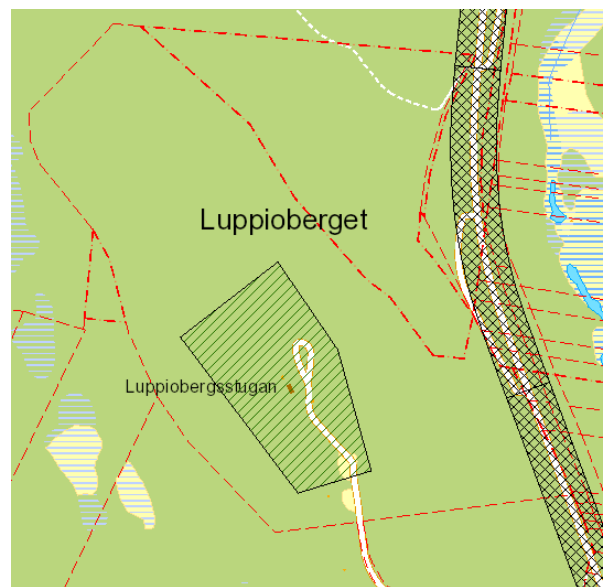


Bild 2. Planområdet är markerat med skrafferad yta.

Undersökning (Behovsbedömning)

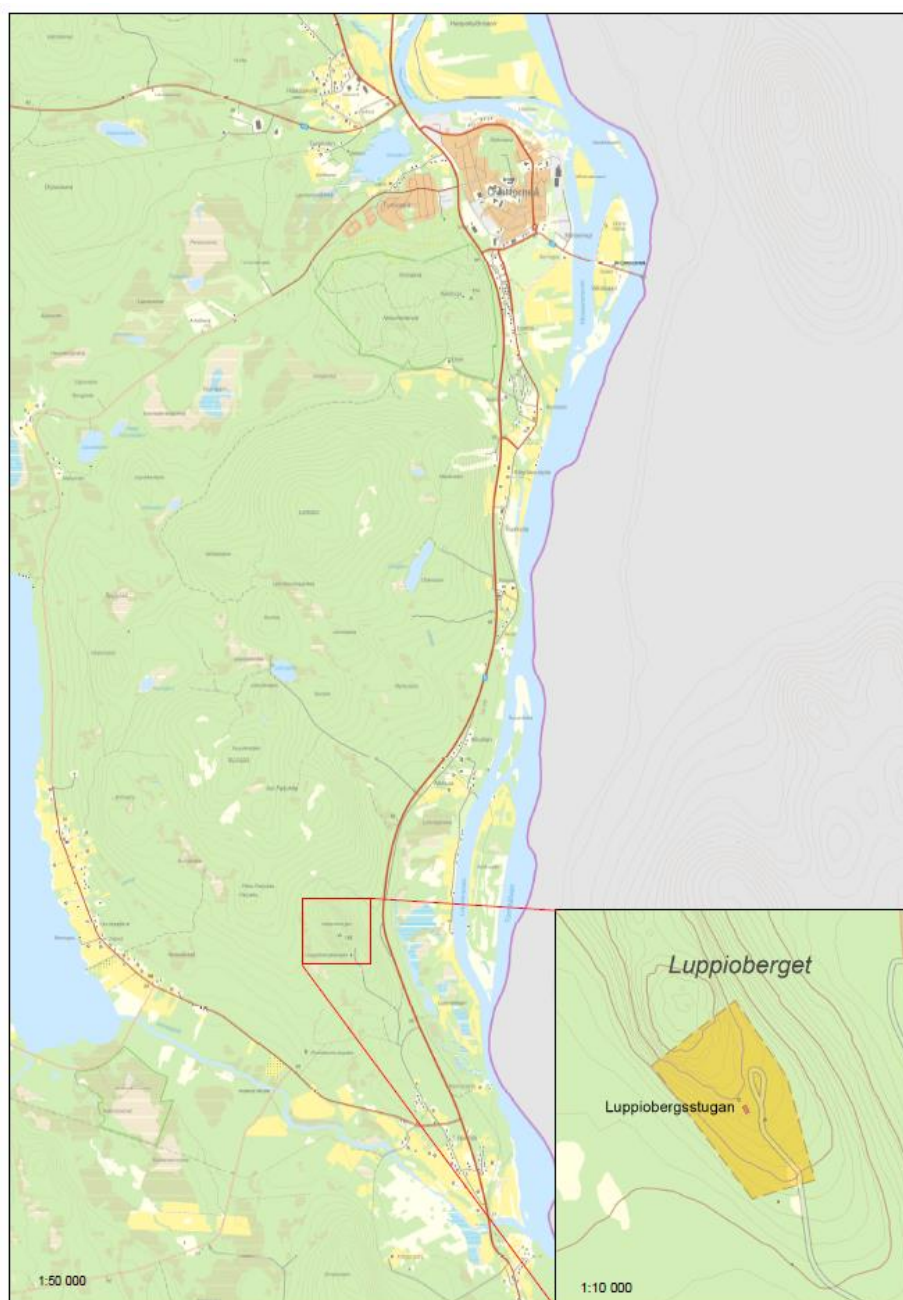
Övertorneå kommun har bedömt att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till detaljplanen inte behöver utarbetas.

För mer information, se Undersökning (Behovsbedömning) dat. 2018-11-19

Plandata

Områdets läge

Planområdet är beläget på Luppioberget ca 10 km söder om Övertorneå centrum och väster om Torneälven. Från länsväg 99 leder en mindre väg upp till bergets topp.



Översiktskarta med planområde markerat med gult.

Areal

Planområdet omfattar ca 8,4 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar en del av fastigheten Niemis 10:8 som ägs av Övertorneå kommun. Fastigheterna runt Niemis 10:8 är privat ägda.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt. Detaljplanen har antagits 1996-04-22. Då var planens syfte att möjliggöra en utbyggnad av en anläggning som utvecklar besöksnäringen i kommunen.

Översiktsplan

Området finns specifikt utpekade i kommunens gällande översiktsplan från 2014. "Kommunen har tagit fram en detaljplan för del av Luppioberget med syfte att utveckla området för turistnäringen". En ändring av detaljplanen bedöms ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Utvecklingsplan

Övertorneå kommunfullmäktige har 2018-05-21 § 24 antagit en utvecklingsplan för Luppioberget. Nuvarande detaljplan är inaktuell och medför svårigheter för vidareutveckling av området. Kommunens ambition är att möjliggöra förutsättningar för att utveckla Luppioberget till en besöksattraktion som tilltalar såväl lokala, regionala, nationella som internationella besökare året runt. Kommunens ställningstagande är att utvecklingen av Luppioberget som besöksmål ska ske på ett hänsynsfullt sätt och utan restriktioner för det allmänna friluftslivet. Aktuellt förslag för ändring av detaljplanen bedöms följa kommunens ambitioner för området.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 2018-10-22 §140, att bevilja positivt planbesked och att föreslagen planändring kan inledas.

Riksintressen

Riksintressen är nationellt betydelsefulla geografiska områden beslutade av riksdagen eller av olika företrädare för det allmänna (stat och kommun). Gällande lagstiftning säger att om ett genomförande av planen bedöms innebära påtaglig skada på berörda riksintressen så bör ett genomförande inte komma till stånd.

Aktuellt planområdet berörs av:

- Riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB.
- Riksintresse för turismen och friluftslivet enligt 4 kap 1,2 §§MB.

Riksintressena bedöms inte skadas av aktuell utveckling. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset på ett negativt sätt eftersom området i fortsättningen huvudsakligen ska användas för friluftsliv och turism.

Inga fornlämningar finns registrerade i området kring Luppioberget däremot finns grottbildningar och gamla inskriptioner. Dessa bedöms inte påverkas av planändringen.

Länsstyrelsen har inventerat kulturmiljön för Övertorneå kommun som är intressant ur naturvårdssynpunkt och Luppioberget omfattas inte av Länsstyrelsens kulturmiljöprogram 2010-2020.

Strandskydd

Planområdet ligger helt utanför strandskyddat område.

Kulturskydd

Norrbottnens museum gjorde en kulturmiljöinventering år 2017 och Luppioberget är inte omnämnt i den inventeringen.

Naturskydd

Planområdet berörs inte, med undantag av redovisade riksintressen av några kända värdefulla, eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Någon information om fynd av artskyddade eller rödlistade arter har inte påträffats.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vattenområden

I planbeskrivningen från 1996-05-20 för Luppioberget har man gjort en utredning av berget och från den kan man läsa att Luppiobergets nuvarande utseende har starkt präglats av senaste nedisningen. Berget utsattes för tryck och påfrestningar som ledde till bristningar och förskjutningar. Löst material transporterades bort med isen, och berget slipades. Under isens avsmältningsskede hamnade hela bergstoppen under vattnet. Högsta kustlinjen HK ligger i denna del av landet på 210 m.ö.h. och Luppioberget med sin högsta topp på 193 m.ö.h låg därför helt under vattnet. Vattnet har därför spolat bort allt löst jordartsmaterial och blottlagt hållorna. Särskilt mot sydsidan har påverkan varit som störst eftersom Bottenviken låg öppet och vågorna kunde därför obehindrat slå in mot den oskyddade uppstickande bergstoppen.

Den militära närvaron är synlig i ett par anläggningar i och på klippan. Detta har resulterat i viss granitbrytning.

För att skydda naturmarken reglerar planen att det krävs marklov för trädfällning, fyllning, sprängning och att ordna upplag inom planområdet. Inom byggplatsområdet föreskrivs särskilda bestämmelser.

Landskap

Luppioberget tillhör de senkareliska graniterna, närmare bestämt en undergrupp som kallas Linagraniten. Graniten är utpräglad förklyftad och bankad, med tre mot varandra vinkelräta klyftningar, en horisontell och två vertikala. Den tydligaste av de vertikala sammanfaller med bergets längdriktning. De övre delarna av berget bildar en rygg i nordvästlig – sydöstlig riktning med branta stigningar på sidorna, långsluttande sydända och brantare nordända.

Granitens utpräglade bankighet tillsammans med inlandsisens lossbrytande arbete har medfört att de övre partierna består av kala trappstegsformade klippbranter och avsatser som avtecknar sig tydligt på håll.

Vegetation

Vegetationen på de kalspolade hållarna på bergets topp är relativt begränsad och utgöres främst av renlavar, kartlavar, vinterlavar, sotmossor och raggmossor. I skrevor och avsatser växer martallar, enbuskar och buskar av asp, rönn och björk. Här växer även ris, mest lingon och ljung, men även kråkris och blåbär. Ibland finns tuvor eller exemplar av kruståtel, fårsvingel, fjällgro, dödven och gullris. Här växer också rikligt med fjällnejlika. I större skrevor och på vissa klippavsatser växer väggmossa och ibland kvastmossa.

Intill klippväggar finns ofta fuktiga eller vattenfyllda sänkor, med en växtlighet bestående av gråstarr, sumpstarr, skvattram, rosling och odon. I klippskrevor, speciellt på branta väggar, växer ofta ekbräken, stensöta och eller hultbräken.

Runt den befintliga restaurangen finns många kulturspridda växter som inte tillhör bergets naturliga flora, t.e.x. sandtrav, maskros och baldersbrå.

Djurliv

Den högre faunan består av älg, hare och räv. Fågellivet anses inte speciellt rikt i området. En huggormsinventering är utförd under våren 2020 och det är observerat huggormar i området nedanför rasbranten. Efter inventeringen visat på att det finns huggorm i området har gränsen för naturmark utökats och gränsen för kvartersmark har flyttats österut och bort från rasbranten. Det har inte påträffats någon huggorm i området för kvartersmark.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar har påträffats inom planområdet.

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska uppföras i linje med gällande normer för radonskydd.

Radonmätning har utförts på granithällorna och mätresultatet antyder inga radonproblem.

Bebyggelseområden

Byggnader och anläggningar ska utformas och anpassas med särskild hänsyn till naturmiljö och befintlig bebyggelse vad gäller form och materialval.

Befintliga förhållanden

En restaurangbyggnad samt några mindre komplementbyggnader finns på området. En parkering med vändplats finns i anslutning till restaurangbyggnaden.

Många turister, uppskattningsvis ca 20 000, besöker berget årligen för att beundra utsikten och kanske fika eller ta en matbit i restaurangen.

Barnkonventionen

FN:s Barnkonventionen gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga däribland beslut som rör stadsplanering och stadsutveckling. Området är ett populärt besöksmål för

båda barn och unga och kommunens intentioner är att kommande bebyggelse inte ska hindra tillgång till bergets befintliga vandrings stigar runt området och till toppen. Barn ska ha möjlighet till rörelsefrihet, lek och rekreation på området. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget.



Foto av restaurangbyggnaden.

Den befintliga restaurangbyggnaden är utformad som en granitklippa med typisk klossighet, något förskjutet över en klippkant. Granitens hårdhet och kulör tas upp i fasadernas gråa plåt och glas. Altaner med sidor har gråa brädor. Taket ett grått papptak. Därmed en sorts pedagogisk miniatyr av Luppibergets så typiska karaktär.

Planerad bebyggelse

Planförslaget innebär att den befintliga bebyggelsen ska utökas. Inom planområdet planeras det att byggas lodge, hotellbyggnad och stugor med utsikt från berget. Logde/hotellet ska fungera som reception, restaurang och boende. Det planeras för dubbelrum och sviter.

Utformningen av ny byggelse är reglerad för att bli väl anpassad till naturmiljön i området. Det sker genom bestämmelser kring fasadfärg, största byggnadsarea samt våningsantal. Byggnader samt vatten-, avlopp- och värmeinstallationer ska utformas på ett sätt som minimerar avtryck i naturen.

Befintlig restaurangverksamhet ska utökas och ge plats för hotellgäster och övriga besökande.

Byggnad med bastu, relax och spa ska uppföras inom planområdets nordvästra del.



Illustration över hur området kan komma att se ut.

Kommunikationer

Gator och trafik

Området nås med bil från väg 99. Tillgänglighet inom området möjliggörs genom hårdgjorda ytor och spångar. Hårdgjorda ytor bör beläggas med bergstenskross sammanfogad med grått bindemedel.

En trafikutredning har tagits fram under hösten 2020 och det visar att trafikmängden kommer att vara ungefär den samma under sommarhalvåret som tidigare men kommer förmodligen att öka under vinterhalvåret uppskattningsvis med ca 25-30 % per år. Kollektivtrafiken beräknas inte öka, besökande till anläggningen kommer i bilar samt att grupper kommer med privata bussar. Huvudinfarten till Luppjo by ligger en bit söderut och i anslutningen till avfarten finns ett buss stop.

Det kommer inte att bli någon korsande trafik över väg 99. Det finns fina vandringsleder i anslutning till planområdet och det ska beredas led för skotertrafiken som länkas samman med befintlig led i området. Exploatörens intentioner är att aldrig korsa en trafikerad väg.

Parkering

Parkeringsplats finns i anslutning till restaurangbyggnaden och kan utökas med fler platser. En ny parkeringsplats kan anläggas inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller säkerhet.

Trafikbuller

Närmaste avstånd från vägen till planerad bebyggelse är ca 400 meter. Den planerade bebyggelsen ligger ovanför vägen i höjd, och terrängen däremellan är beväxt med skog. Planerad bebyggelse bedöms ha god marginal till gällande riktvärden för trafikbuller.

Rekreation och friluftsliv

Området på och kring Luppioberget ger stora möjligheter för rekreation och friluftsliv. Ca 5 km från planområdet ligger Ruskolabacken med två nedfarter för utförsåkning. På gamla järnvägsspåret som ligger ca 400 meter från Luppioberget går det kilometerlånga fina skidspår under vintern och sommartid går det utmärkt att promenera på den gamla banvallen. Det finns uppmärkta skoterleder i anslutning till området och runtomkring på berget finns det ett flertal vandringsstigar att utforska.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Tillgängligheten granskas vid bygglovsprövningen.

Teknisk försörjning

Reningsverk

Enligt utvecklingsplanen för Luppioberget antagen av KF 2018-05-21 (§24) har utredningen kommit fram till att avloppsanläggningen måste kapacitethöjas och klimatsäkrande åtgärder bör göras av nuvarande avloppssystem.

Avloppsförsörjningen till verksamheten sker idag genom kommunens avloppsanläggning som är ansluten till ett minireningsverk som ligger utanför planområdet och är dimensionerad för ca 50 personer. Exploateringen inom detaljplanen kräver en utbyggnad av avloppsanläggningen och den ska dimensioneras för ytterligare 150 personer. Alternativt att man förlänger det kommunala avloppsnätet upp till Luppioberget från befintligt avloppsnät i Luppio by för att öka kapaciteten.

Vattenverk

Ökad kapacitet för vattenförsörjningen ska göras med dimensionering för högre belastning. Ny brunn med tryckstegringsanläggning alternativt att man drar kommunalt vatten från befintligt vattenförsörjningsnät i anslutning till Luppio by för att öka vattenkapaciteten.

Dagvatten

Ny bebyggelse och mera parkering bedöms medföra ett visst tillskott av dagvatten. Dagvattnet avleds med naturliga diken i mark för att ansluta till befintliga bäckar med utlopp till älven.

Avfall

Det avfall som verksamheten ger upphov till tas om hand av kommunens renhållningsordning och en utökning av befintlig renhållningsordning kommer att göras.

El

Elförsörjningen ombesörjs genom anslutning till befintlig huvudmatning. Eventuell tillkommande anslutningspunkt anges av huvudman för elförsörjningen.

Värme

Uppvärmning av befintlig restaurang görs med el och en värmepumpsanläggning. I tillkommande exploatering av bebyggelse kan uppvärmningen ske med el eller alternativa energikällor.

Tele- och datakommunikationer

Området är i dag anslutet till fibernät men är i behov av uppgradering.

Administrativa frågor

Planprocessen

Planen bedrivs med normalt förfarande, enligt 5 kap. PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplanen granskas. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Antagande. Detaljplanen antas normalt av kommunfullmäktige.

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

Tidplan

Samråd	mars 2020
Granskning	augusti 2020
Antagande	september 2020
Laga kraft	oktober 2020

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att få bygga i enlighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Upphävande av detaljplanen

Gällande detaljplan 1996-05-20 upphävs i sin helhet och ersätts av aktuellt planförslag.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för trädfällning, schaktning, fyllning, sprängning och upplag.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap.

Övertorneå kommun ansvarar för drift och skötsel av väg och parkering inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Övertorneå kommun och exploatören. Avtalet ska tydliggöra syftet med detaljplanen genom att reglera frågor som inte kan regleras genom detaljplanen. Exploateringsavtalet ska beskriva hur kostnader, ansvar och åtaganden fördelas mellan exploatören och Övertorneå kommun.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll reglerar vem som bekostar lantmäteriförrättningen, uppkomna servitut, ledningsrätt och skötsel av gemensamhetsanläggningar.

Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning och bekostar lantmäteriförrättning kopplad till detaljplanen.

Kommunen får rätt att för all framtid anlägga, nyttja och underhålla befintlig gångväg upp till bergstoppen och utsiktstorn med därtill hörande anordningar vilket är att betrakta som intresse för allmänheten. Kommunen bekostar erforderligt servitut.

Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala Va-anläggningar med tillhörande anläggningar som behövs för detaljplanens genomförande. Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala Va-anläggningar och svarar för förrättningskostnaderna.

Exploatören ska ansöka om lantmäteriförrättning för inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar gemensamt med övriga fastighetsägare inom planområdet och stå för sin part av kostnaderna.

Fastighetsförsäljning

Marken kommer att säljas till exploatören. Exploatören ansöker om lagfart och förrättning hos lantmäteriet.

Planens konsekvenser

Landskapsbild

De övre delarna på sydsidan av berget kommer att förändras de närmaste åren i och med exploateringen. Detaljplanen ingår i en utvecklingsplan för Luppioberget varför planens genomförande i sig inte bedöms ha en betydande påverkan på landskapsbilden. Planen reglerar utformning på ny bebyggelse för att begränsa påverkan på landskapsbilden.

Rekreation och friluftsliv

Det rörliga friluftslivet kan påverkas då bebyggelse med lodge/hotell kan upplevas privatiserande. Då byggnaden får en samlad placering och en utformning som smälter in i naturmiljön bedöms dock friluftslivet få en mycket måttlig påverkan.

Kultur

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon negativ påverkan på naturmiljön. All exploatering sker där naturen redan är påverkad. Byggnader ska anpassas till naturen, utökad lovplikt regleras i område för natur.

Besöksnäring

Detaljplanens genomförande kan bidra till en positiv ökning av besöksnäringen i Övertorneå kommun, fler kan få ta del av vårt vackra berg och de fantastiska vyerna.

Planens förenlighet med översiktsplan och miljöbalken

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning med mark- och vattenområden.

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Enligt miljöbalkens 5 kapitel ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas till följd av detaljplaneringen och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Projektets omfattning och den markanvändning som föreslås i detaljplanen bedöms inte vara av sådan art att miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3, 4 och 5.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen avser avyttra delar av planområdet genom avstyckning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanens upprättande bekostas av kommunen. Planavgift ska tas ut i samband med bygglovsprövning.

Utbyggnad av parkeringsplatser, vatten- och avloppsledningar och minireningsverk utförs och bekostas av Övertorneå kommun. Övertorneå kommun bekostar även lantmäteriförrättningar.

Ansvarsfördelning

Övertorneå kommun ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar fram till befintlig restaurangbyggnad. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i övrigt inom planområdet.

Medverkande

Samrådshandlingar har upprättats av planhandläggare Britt Omark, Övertorneå kommun i samarbete med planarkitekt Madelene Rova, Ramböll Sverige.