

# DETALJPLAN FÖR CAMPUS, HAPARANDA

Fastigheterna Lärkan 1, Staren 1 och Trasten 12

Haparanda kommun  
Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING



*Lagakrafthandling*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>Handlingar .....</b>	<b>3</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>3</b>
<b>Avvägning enligt hushållningsreglerna i miljöbalken.....</b>	<b>3</b>
<b>Plandata .....</b>	<b>3</b>
<i>Lägesbestämning, Areal och Markägande.....</i>	<i>3</i>
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>4</b>
<i>Översiktsplan.....</i>	<i>4</i>
<i>Detaljplaner, gällande och närliggande.....</i>	<i>4</i>
<i>Undersökning .....</i>	<i>7</i>
<i>Kommunala beslut .....</i>	<i>7</i>
<b>Gällande ANSPÅK .....</b>	<b>7</b>
<i>Riksintressen .....</i>	<i>7</i>
<i>Kommunens sammantagna bedömning av Riksintressena .....</i>	<i>7</i>
<i>Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar .....</i>	<i>7</i>
<b>Förutsättningar, Förändringar och Konsekvenser</b>	<b>7</b>
<i>Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten .....</i>	<i>7</i>
<i>Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäckter .....</i>	<i>7</i>
<i>Natur .....</i>	<i>8</i>
<i>Bebyggelseområden, befintlig och planerad ny bebyggelse .....</i>	<i>8</i>
<i>Trafik .....</i>	<i>10</i>
<i>Lokalgator.....</i>	<i>10</i>
<i>Kollektivtrafik .....</i>	<i>10</i>
<i>Parkering .....</i>	<i>10</i>
<i>Gång- och cykeltrafik.....</i>	<i>10</i>
<i>Teknisk försörjning .....</i>	<i>10</i>
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>11</b>
<i>Planförfarande .....</i>	<i>11</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor .....</i>	<i>11</i>
<i>Ekonomiska frågor .....</i>	<i>11</i>
<i>Planläggningskostnader .....</i>	<i>11</i>
<i>Genomförandetid .....</i>	<i>11</i>
<i>Huvudmannaskap .....</i>	<i>11</i>
<b>Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>11</b>



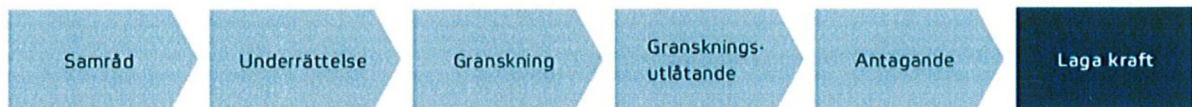
## HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (inklusive genomförandefrågor)
- Samrådsredogörelse

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utveckla befintligt kvarter till att omfatta både utbildning och besöksverksamhet, med utbildningsverksamheten som primär användning. Delar av Tornedalsskolan ska rivas och nytt badhus och sporthall ska byggas. Skolan ges tillfälle att nyttja badhus och sporthallar under dagtid medan dessa lokaler ska vara tillgänglig för allmänheten kvällstid. Parkeringar samnyttjas mellan skolan dagtid och allmänheten kvällstid. Detaljplanen utformas som en flexibel plan som endast reglerar markanvändningen och hushöjden i kvarteret. Kommunen äger marken. En flexibel plan ger kommunen möjlighet att anpassa verksamheten och dimensionera lokalerna efter de behov som uppstår över tid.

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande, se figur nedan, enligt Plan- och Bygglag (2010:900) och antas av samhällsbyggnadsnämnden.



## AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSGREGLERNA I MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. För planområdet föreslås en att skola är primär markanvändning och besöksanläggning är sekundär användning. Verksamheterna orsakar inga störningar på omgivningen.

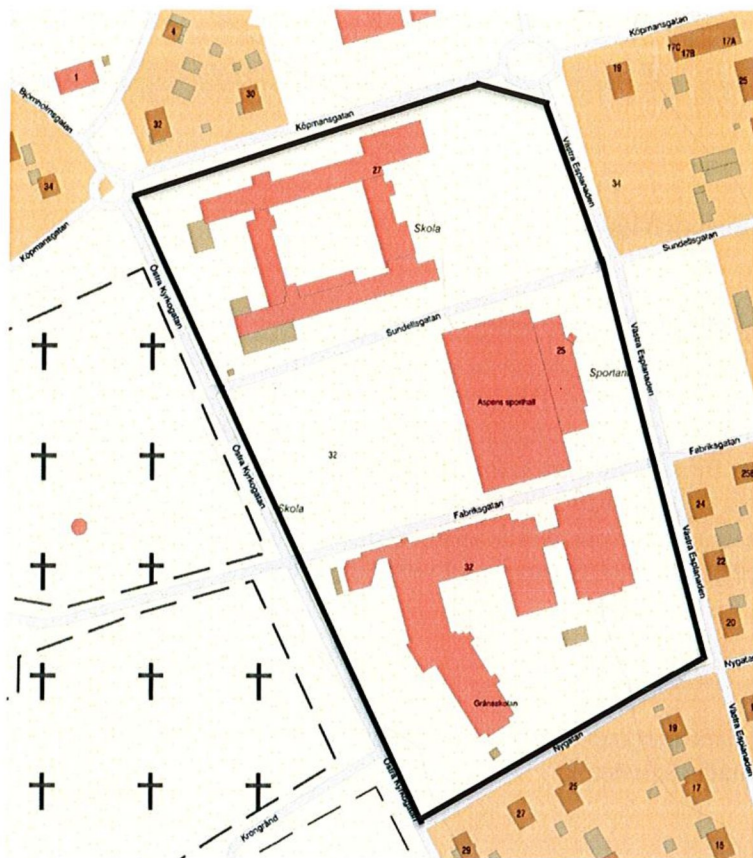
Inga miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas när planen är genomförd. Planens genomförande anses därför förenligt med MB 3-5 kap.

## PLANDATA

### Lägesbestämning, Areal och Markägande

Planområdet omfattar fastigheterna Lärkan 1, Staren 1 och Trasten 12 samt del av park och gatemarksfastigheten Haparanda 29:31. Området kommer när planen genomförs att genom bli en sammanhållen fastighet. Området ligger i centrala delen av Haparanda omedelbart öster om kyrkan och begravningsplatsen. Planområdet avgränsas i norr av Köpmansgatan, i öster till Västra Esplanaden, i söder till Nygatan och i väster till Östra Kyrkogatan.

Haparanda kommun äger all mark i området. Detaljplanen areal uppgår till ca 5,5 hektar.



Översiktskarta som visar var planområdet är beläget

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Haparanda vann laga kraft 2013-04-15. Översiktsplanen innehåller även fördjupade översiktsplaner. Den fördjupade översiktsplanen för Haparanda centralort redovisar att aktuellt markområde är avsett för offentliga byggnader.

Planförslaget bedöms vara förenlig med antagen fördjupad översiktsplan.

### Detaljplaner, gällande och närliggande

För området gäller följande detaljplaner:

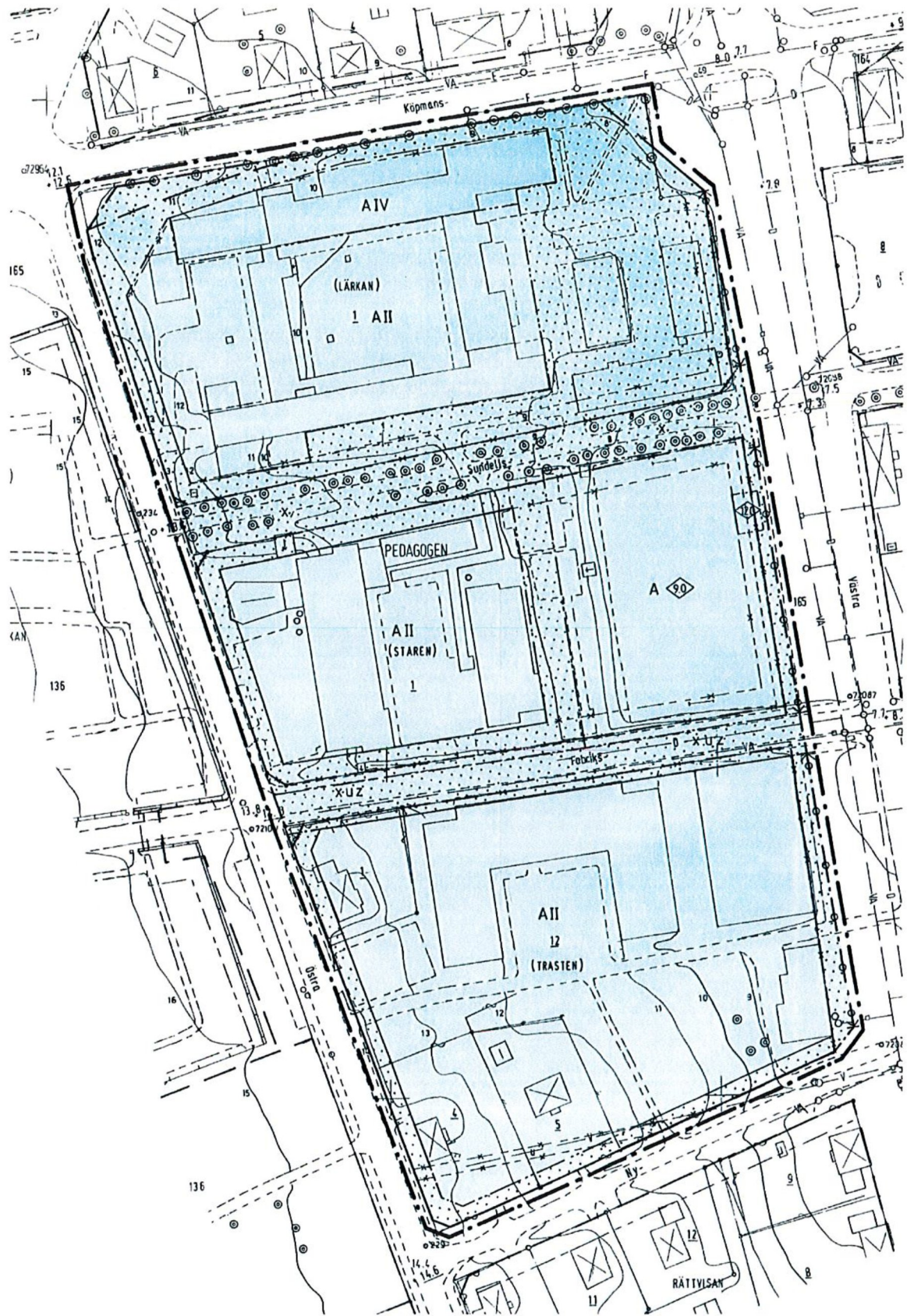
- Haparanda centrum, kvarteret Pedagogerna, (fd kvarteret Lärkan, Staren och Trasten). Detaljplanen vann laga kraft 1985-01-30. Detaljplanen redovisar att kvarterensmarken får användas för allmänt ändamål.
- Västra Esplanaden Etapp II. Detaljplanen vann laga kraft 1988-12-23.

När den aktuella detaljplanen vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla utanför det nu aktuella planområdet.

Markanvändningsbeteckningen allmänt ändamål hade tidigare juridisk koppling till den gamla lagstiftningen "Byggnadslagen" som upphörde 1987, när Plan och bygglagen ersatte Byggnadslagen. Markanvändningsbeteckningen allmänt ändamål har upphört att gälla. I aktuell detaljplan används markanvändningen skola och besöksanläggning. Redovisad markanvändning tar inte ställning om verksamheterna bedrivs i kommunal eller privat regi.



Detaljplan för CAMPUS Haparanda



Gällande detaljplan som vann laga kraft 1985. Markanvändningen redovisades för A, allmänt ändamål, som då hade en juridisk koppling till tidigare äldre byggnadslagstiftning, som gällde fram



*till 1987. Inom områden för allmänt ändamål fick marken användas och bebyggas för verksamheter som avsågs att bedrivas i offentlig regi.*

Västra Esplanaden som ligger öster om kvarteret är ett viktigt inslag i den stadsplan som upprättades 1919, upprättad av stadsingenjör A. Lilienberg. Västra Esplanaden var ett viktigt stråk som förbinder järnvägsstation med landsvägen norrut mot Övertorneå. Gatan är också en gränslinje mellan olika stadsplanetyper. I öster ligger den centrala rutnätsstaden. I väster och i söder ligger trädgårdsstaden, ett stadsplaneideal som var populär i början av 1900-talet.

Rutnätsstaden har mindre kvarter, en mer kompakt bebyggelsestruktur, medan trädgårdsstaden har stora kvarter, med glesare bebyggelse, och mer friytor på tomtplatserna.

En esplanad är ett franskt namn på en bredare huvudgata i staden, ett promenadstråk, vanligtvis med en allé i mittsträngen. I svensk stadsplanering anlades esplanaderna i början på 1900-talet som brandgator eller som led i en omdaning av stadsbebyggelsen för att få in mer ljus och luft.



*I Haparandas stadsplan från 1919 utgör Västra Esplanaden ett av de viktigaste stråken i staden. Västra Esplanaden förbinder landsvägen mot Övertorneå i norr med järnvägen i söder. Järnvägsstationen utgör den södra slutpunkten på gatan.*

Västra Esplanadens gaturum är 30 meter brett i höjld med detaljplanen och vidare norrut. Planen har aldrig i sin helhet blivit genomförd enligt stadsingenjör A. Lilienberg idéer. Någon stadsallé med en bred dubbelbilig gata har inte anordnats. Skolans parkeringsplatser har däremot placerats inom gatuområdet.



Kvarteretsmarken bör därför utvidgas mot öster genom att införliva befintliga parkeringsplatser i kvarteret som idag nyttjas av verksamheten i området.

### **Undersökning**

Enligt Miljöbalken 6 kap 11 § ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas eller ändras om genomförandet medför en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap. 11 § behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har i svar delat kommunens bedömning.

### **Kommunala beslut**

Samhällsbyggnadsnämnden har beslutat att uppdra till samhällsbyggnadskontoret att påbörja detaljplanarbetet. Tidigare badhus har rivits och ett nytt badhus ska uppföras i kvarteret. Samtidigt planerar kommunen att utöka lokalerna för sport.

### **GÄLLANDE ANSPÅK**

#### **Riksintressen**

Påverkas idag av följande riksintressen:

- Riksintresse friluftsliv (kustområde och skärgård i Norrbotten), Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.
- Riksintresse för naturvård (kustområde och skärgård i Norrbotten) Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§.

Enligt miljöbalken 4:1:2 är bestämmelserna om riksintressen i Miljöbalken 4:2-6 inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

#### **Kommunens sammantagna bedömning av Riksintressena**

Kommunen bedömer sammantaget att planen inte påverkar riksintressena negativt eftersom detaljplanen ligger i Haparanda centrum där kommunens intressen är starkare än statens riksintressen. Detaljplanen berör inga viktiga områden för natur och friluftsliv.

#### **Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar**

Inom området finns inga kända fornlämningar eller skyddade byggnader i planområdet. Området angränsar till kyrkan och begravningsplatsen som har ett stort kulturvärde.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

#### **Mark, markförhållanden, geoteknik och markarbeten**

Planområdet berör fastigheterna Lärkan 1, Staren 1 och Trasten 12 samt del av angränsande gatumark. Området är bebyggt och används till skolområde och fritidsområde. Grundläggningsförhållandena är goda, marken är torr och väl-dränerad.

#### **Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäkter**

Planområdet kommer till stor del att bestå av tak och hårdgjorda parkeringsytor. Dagvattnet kommer att ledas bort via dagvattenledningsnätet som är förlagt i angränsande gator. På de friytor som bibehålls kan regnvattnet infiltreras i marken och därigenom delvis omhändertas lokalt.

## **Natur**

Den finns rader med träd längs Köpmangatan och Fabriksgatan. Alléer i stadsmiljö kan vara biotopskyddade. Kommunen bedömer att dessa träd inte omfattas av biotopskydd.

## **Bebyggelseområden, befintlig och planerad ny bebyggelse**

I norra delen av planområdet ligger Tornedalsskolan som är en gymnasieskola som för närvarande erbjuder fyra yrkesprogram och tre högskole-förberedande samt ett introduktionsprogram för elever som inte är behöriga till ett nationellt program.

Centralt i kvarteret på östra delen av fastigheten Staren 1 ligger Aspens sporthall.

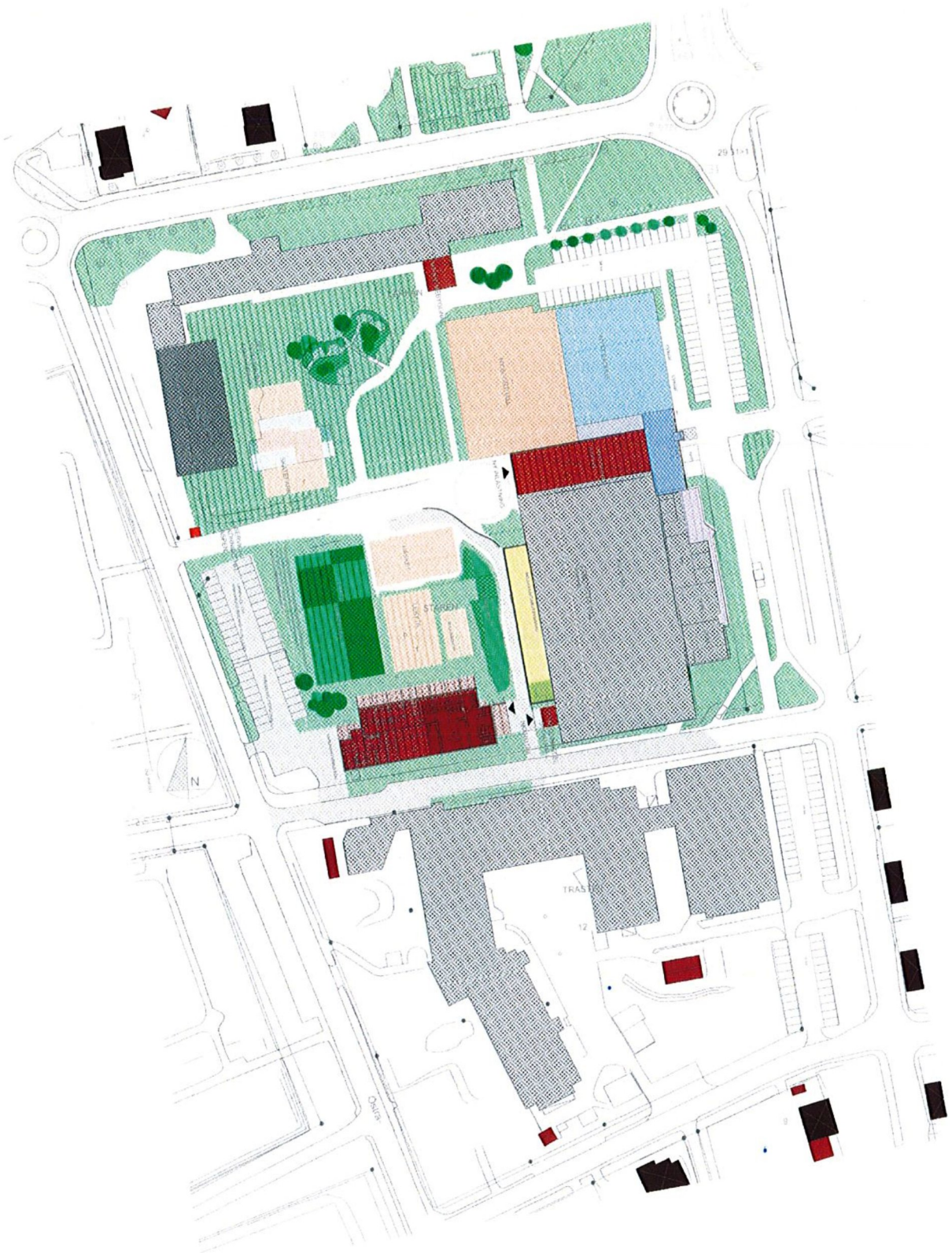
I södra delen av planområdet ligger Gränsskolan, en grundskola årskurs 7-9. Från och med HT 2020 är Gränsskolan återigen Haparandas enda högstadieskola.

Delar av Tornedalsskolan avses att rivas. Skolan har en del äldre lokaler som inte längre behövs för skolverksamheten. Dessa lokaler som ligger på södra sidan av fastigheten Lärkan 1. Lokalerna avses att rivas för att istället ge plats åt nya lokaler för sport och fritid. Ett nytt badhus och en ny sporthall planeras att byggas i kvarteret. Det finns även möjlighet att bygga en ny skolmatsal.

Det är viktigt att hålla en rak byggnadslinje mot Västra Esplanaden som är en huvudgata i staden. För att säkerställa detta redovisas en zon mot Västra esplanaden som inte får bebyggas. Nytt badhus kan sammanlänkas med Aspens sporthall som är uppförd i kvarteret. Det blir då en sammanhållen anläggning. Befintliga parkeringar för skolan ligger idag på gatumark. Kvartersmarken föreslås därför utvidgas mot öster så att parkeringarna införlivas i kvarteret.

Detaljplanen bör redovisas som en flexibel plan, d.v.s byggrätterna är inte låsta till vissa på förhand bestämda delar av kvarteret. En friyta bör dock säkerställas centralt i kvarteret vilket redovisas på plankartan. Planområdet utvecklas och nya behov av lokaler kan uppstå över tid. På den norra delen av kvarteret får byggnader uppföras till en totalhöjd av 15 meter och på den södra delen begränsas byggnadshöjden till 10 meter. Ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till kvarterets östra del. Hänsyn ska tas till begravningsplatsen i väster. Byggrätten begränsas därför i den västra delen av kvarteret.





*Så här kan skolkvarteret utformas. Besöksanläggningarna i form av sporthall och badhus placeras i östra delen som då vänder sig mot stadens centrum. Skolverksamheten ligger idag i norra och södra delen av planområdet. Den västra delen bör även reserverats för skolverksamhet.*

## Trafik

### *Lokalgator*

Köpmansgatan i norr är en viktig gata i öst-västlig riktning. Gatan var tidigare del av E4 och idag huvudled genom centrum. Västra Esplanaden i öster är en huvudgata mellan E4/väg 99 och järnvägsstationen. Nygatan och i väster till Östra Kyrkogatan är lite mindre lokalgator i centrum. Inga nya utfarter tillåts mot Köpmansgatan från kvarteret.

Del av Sundellsgatan införlivades i kvarteret i den detaljplan som fastställdes 1985. Även del av Fabriksgatan införlivades i kvarteret i samma detaljplan. Dessa gatuavsnitt är idag avstängda från allmän gatutrafik. Biltrafik i form av varutransporter och andra nyttofordon får färdas på forna gator, med ingen genomfartstrafik får förekomma.

Västra Esplanaden är en viktig gata i stadens gatunät. Tillsammans med Storgatan är Västra Esplanaden den mest betydelsefulla gatan i nord-sydlig riktning genom Haparanda centrum. Gatuområdet är 30 meter brett, planerat som en bred brandgata dubbelfiligt körfält. Den ursprungliga planförfattarens gestaltningsidéer har inte genomförts till sin helhet. Idag ligger parkeringsplatser inom gatuområdet. Kvarteret föreslås där utvidgas med 13 meter. Västra Esplanadens gatuområde i höjd med planområdet blir då 17 meter.

### *Kollektivtrafik*

På Västra Esplanaden finns en nyanlagd busshållplats i direkt anslutning till skolan.

### *Parkering*

Gränsskolan och Tornedalsskolan har idag sina parkeringsplatser lokaliserade till den östra delen mot Västra Esplanaden. Parkeringsplatserna ligger på Västra Esplanadens gatumark. Kvartersmarken föreslås utvidgas mot öster. Befintliga parkeringsplatser kan då införlivas i kvarteret. En ny parkeringsplats kan anläggas här i höjd med Gränsskolan.

En ny parkeringsplats kan anläggas centralt i området på den västra sidan. Den är då i första hand avsedd som personalparkering till skolan. Parkeringsplatserna som ligger på östra sidan avses att samnyttjas mellan skolan personal och elever dagtid och besökare till sportanläggningar under kvällstid.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång och cykelleder finns på omgivande gator. Tidigare Fabriksgatan i kvarteret är i gällande detaljplan redovisat som en gångpassage. Kommunen äger marken. Gångpassagen säkerställs genom planbestämmelsen x, som anger att marken ska vara tillgänglig för gångtrafik. Om marken säljs ska ett servitut eller nyttjanderättsavtal upprättas som säkerställer allmänhetens tillträde till marken.

## Teknisk försörjning

Marken är bebyggd. Bebyggelsen är ansluten till befintligt va—nät. Ledningsnät för vatten och avlopp, dagvatten, optokabel ligger i omgivande gatumark. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa nät. Vid tillbyggnad av Aspenhallen måste en sprinkleranläggning byggas. Placeringen av en sådan anläggning är ännu inte bestämd.

En transformatorstation finns i området. Ett område med beteckningen E tekniska anläggningar finns utlagt i detaljplanen.



Vatten och avloppsledningar passeras genom kvarteret i tidigare gatuområde, f.d Fabriksgatan. Ett ledningsområde, u-område redovisas och tidigare gatumark får inte bebyggas. Kommunen äger marken. Om marken säljs ska u-området säkerställas med ledningsrätt. Regnvattnet infiltreras på gräs- och jordytor. Dagvattnet kommer dock att behöva ledas bort främst från tak och övriga hårdgjorda ytor. Dagvattnet leds bort via det kommunala dagvattenledningsnätet.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Planförfarande

Detaljplanearbetet inleddes 2021 och upprättas med standard planförfarande enligt Boverkets regler som trädde i kraft 2015-01-01. Plangenomförandet sker helt i kommunal regi. Kommunen bygger nytt badhus, sporthall och övriga fritidslokaler i området.

### Fastighetsrättsliga frågor

Idag är planområdets kvartersmark uppdelat på fyra fastigheter. Ur administrativ synpunkt kan det vara önskvärt att lägga samman dessa fastigheter till en gemensam fastighet. Även mellanliggande gatumark och del av Västra Esplanadens gatuområde bör överföras till skolfastigheten. Detta kan genomföras via en fastighetsreglering. Mark från Staren1, Lärkan 1 samt gatumark från Haparanda 29:31 överförs till fastigheten Trasten 12. Fastigheterna Staren1 och Lärkan 1 dödas på, det säga de utgår ur fastighetsregistret.

Ledningsnät inom kvarteret bör juridiskt säkerställas via ledningsrätt.

### Ekonomiska frågor

#### *Planläggningskostnader*

Planarbetet utförs och bekostas av Haparanda kommun

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från det datum planen har vunnit laga kraft.

### Huvudmannaskap

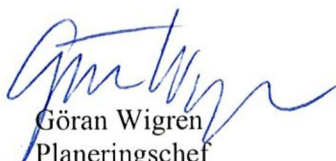
Kommunen är huvudman för allmän plats, och genomför då planen helt i egen regi.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Göran Wigren vid Samhällsbyggnadskontoret, Haparanda kommun.

Upprättad 2022-08-08

Planförfattare:

  
Göran Wigren  
Planeringschef  
Haparanda kommun

  
Mats Sandqvist  
Planarkitekt  
MAF Arkitektkontor AB

