

# DETALJPLAN FÖR BOSTADSOMRÅDE

## Tornet 5 och 6

Haparanda kommun

Norrbottens län

### PLANBESKRIVNING



## Handlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (inkl. genomförandefrågor)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra att bostäder kan byggas i vattentornet. Gällande detaljplan, Tornet och Eden från 1971, anger markanvändning: Allmänt ändamål. För att ändra till bostäder krävs det att en ny detaljplan upprättas. Ändringen av planen ska i första hand skapa förutsättningar till ändring av stadsplan för kvarteren Tornet. Planen ska också säkerställa infarter och utfarter till befintliga lokalgator, kopplingar till gång- och cykelvägar, friyta och parkeringar.

Planen belysa gestaltningsfrågorna noggrant då vattentornet är en kulturhistorisk byggnad, ett landmärke och en symbol för staden. Det aktuella planområdet beräknas kunna ge ett tillskott av kvalitativt boende i Haparanda centrum. För att möjliggöra byggandet behöver en ny detaljplan upprättas.

## AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLNINGSREGLERNA 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 utveckling av verksamheter som stärker den befintliga tätortens utbud vilket medför en från allmän synpunkt god hushållning. Exploateringen är en naturlig förtätning och utveckling av den befintliga tätorten och Haparanda centrum.

Valet av lokalisering av verksamheten är för:

- Dess centrala läge.
- Att utveckla befintlig byggnad till mer förädlad användning än dess nuvarande användning som hetvattencentral.
- Områdets kopplingar till samhällsservice och infrastruktur är också av vikt.

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

Området avgränsas av Köpmansgatan i söder, västra Esplanaden i väst, Packhusgatan i norr och Stationsgatan i öst. Planområdet ligger centralt placerat och utgörs idag av skola med tillhörande skolgård.

Planområdet omfattar ca 0,5 hektar.

Marken som omfattas av detaljplanen ägs av Haparanda kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

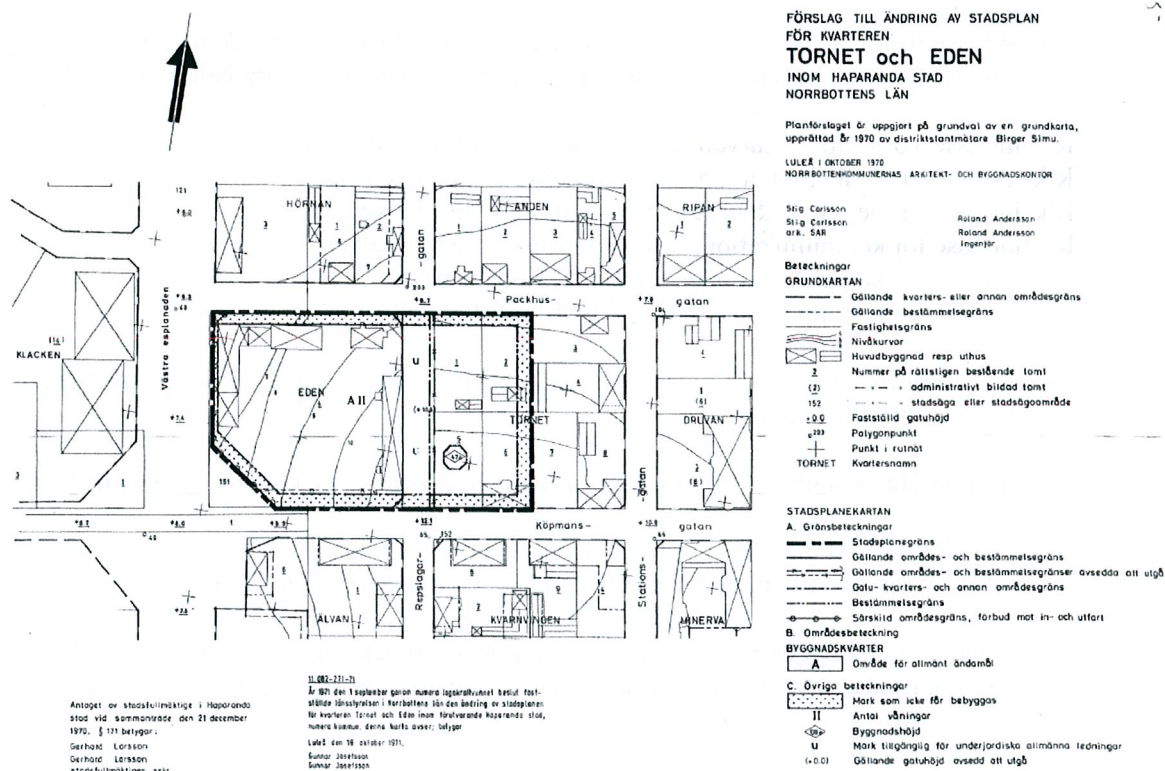
### Översiktliga planer

För området gäller översiktsplan Haparanda stad 2005, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-19. Fördjupningen för centralorten redovisar området som centrumområde med bostäder, handel och service m.m. Ändringen av planen påverkar inte rådande förhållanden och bedöms därigenom vara förenlig med översiktsplanen. Översiktsplanen anger att området är av riksintresse för friluftsliv och naturvård.

Vattentornet finns med i bevarandeplanen som är fogad till Haparandas översiktsplan. Vattentornet är som enskild byggnad värd att bevara. Haparandas stads rutnätstruktur med dess relativt låga sammanhållna bebyggelse samt den centrala torgmiljön är tongivande för Haparandas identitet. Stadens utveckling har präglats av en relativt långsam tillväxt där arkitekturinflenser från såväl öst som söderifrån kan ses. Eftersom rutnätstaden är en del av Haparandas identitet bör denna struktur bevaras, man bör således inte tillåta planändringar där rutnätet förvanskas såsom hopslagning eller avskärning av kvarter.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan, Tornet och Eden från 1971, anger markanvändning: Allmänt ändamål. Planen vann laga kraft den 21 december år 1970. Planen anger en separat byggnadsrätt med en byggnadshöjd som är lika stor som tornets nuvarande höjd, det vill säga en byggnadshöjd om 47 meter.



Marken är ianspråktagen för bebyggelse och kommunen bedömer att detaljplanen ej kommer att medföra negativ påverkan på riksintresset .

- Riksintresse för naturvård (kustområde och skärgård i Norrbotten) Miljöbalken 3: 6 och 4:1,2 §§. Riksintresset omfattar hela kusten med nuvarande väg E4 som gräns i norr.

Planområdet ligger mitt i centrala Haparanda i den befintliga tätorten och är väl avskilt från kusten av gamla väg E4 (nuvarande Köpmansgatan) samt bebyggd och ianspråktagen miljö.

Marken är ianspråktagen för bebyggelse och kommunen bedömer att detaljplanen ej kommer att medföra negativ påverkan på riksintresset .

- Riksintresse Torne älv, naturvård och kulturvård, Miljöbalken 4:1,6 §§. Riksintresset omfattar hela Torneälvens huvudflöde. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse Torne älv, naturvård och friluftsliv, Miljöbalken 3:6. Riksintresset omfattar hela Torneälvens huvudflöde. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse Torne älv, vattenkraft får inte utföras Miljöbalken 4:6. Riksintresset omfattar hela Torneälven. Detaljplanens genomförande påverkar inte riksintresset.
- Riksintresse för kommunikationer Haparandabanan, Miljöbalken 3:8. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse för kommunikationer väg E4, Miljöbalken 3:8. Riksintresset omfattar hela nuvarande väg E4. Vägen ligger inom ett säkerställt vägområde som sträcker sig ca: 57 meter från vägmitt. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.
- Riksintresse för kommunikationer väg 99, Miljöbalken 3:8. Riksintresset omfattar hela väg 99. Planområdet ligger så långt ifrån riksintresset att någon påverkan inte kan väntas.

Kommunen bedömer sammantaget att planen inte påverkar riksintressena negativt och att exploateringen är utveckling av befintlig tätort enligt miljöbalken 4:1,2.

### **Natura 2000 och tillstånd enligt miljöbalken 7:28**

Kommunen bedömer att planen inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken då inget Natura 2000 område påverkas av detaljplanens genomförande.

### **Miljömål och miljö kvalitetsnormer**

Miljömål och målsättningar finns på olika nivåer, från nationell via regional till lokal nivå. De utgör grunden vid den samlade bedömningen om detaljplanens genomförande med- eller motverkar till målens uppfyllelse.

<b>De 16 nationella miljö kvalitetsmålen</b>		
1	Begränsad klimatpåverkan	Berörs ej.
2	Frisk luft	Berörs. Planen innebär en förtätning av befintlig tätort vilket gynnar förutsättningarna för kollektivtrafik. Måttligt positiv påverkan på miljö-

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

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen. Inom området finns inga kända fornlämningar eller skyddade byggnader.

### **Landskapsbildsskydd**

Inom kommunen finns områden som beslutats för landskapsbildsskydd av Länsstyrelsen enligt NVL 19 § med särskilda beslut och kartor. Inget Landskapsbildsskydd finns inom planområdet.

### **Strandskydd, generellt och utökat**

Planområdet ligger ca 500 meter från närmaste vattendrag (Torne Älv) och ca 2300 meter från Bottenvikskusten. Strandskyddet berörs ej.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

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

Nuvarande markanvändning/natur

Marken består i dagsläget av ianspråktagen mark: bebyggd tomt samt parkering och underjordiska konstruktioner, bergum.

Området förändras genom att dagens allmänna användning för hetvattencentral och allmänna parkeringar ändras till privat bostadsområde.

Geotekniska undersökningar som redovisar vilka grundläggningsmetoder som ska tillämpas ska utföras i de områden där byggnader ska uppföras. Grundläggningsmetoden ska godkännas i samband med bygglov.

### **Grundvatten, ytvatten, dagvatten, skyddade vattentäcker**

Inga allmänna grundvattentäcker finns i anslutning till planområdet. Dagvatten från området omhändertas i kommunala dagvattenledningar. Inga förändringar av grundvattennivån kommer att uppstå vare sig under byggtiden eller därefter. Grundvattennivån kommer att vara oförändrad då projektet är avslutat.

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

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet är det gamla vattentornet. Kvarteret Tornet och angränsande kvarteret Eden är lågt exploaterade och består till stor del av hårdgjorda ytor. Den fastighet som vattentornet står på upplevs som ett industriområde. Stadens rutnätsmönster upplevs otydligt i dessa kvarter då byggnaderna är indragna från fastighetsgränsen. Det finns heller ingen avgränsande växtlighet så som träd planterade i fastighetsgränsen mot gatan som förstärker rutnätsmönstret.

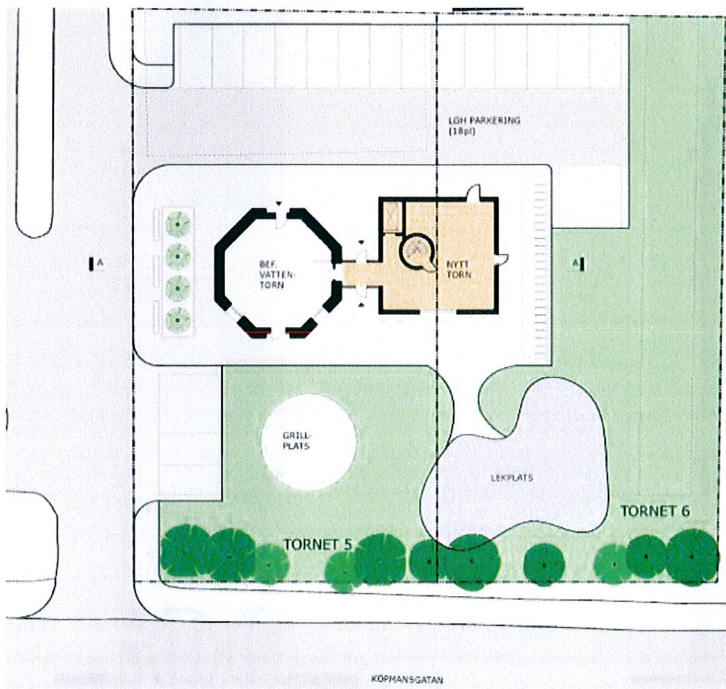
Det gamla vattentornet har för avsikt att bevaras på grund utav sitt egenvärde. För att beakta plan- och bygglagens varsamhetskrav har bestämmelser om hur hänsyn ska tas till vattentornets karaktärsdrag och hur värdena ska tas till vara lagts till planbestämmelserna. Dessa varsamhetsbestämmelser preciserar de generella kraven som alltid gäller:

- *Inga balkonger får hängas ut från fasadlivet*
- *Nya fönster och fönstersättningen ska utformas så de ansluter till tornets arkitektur samt förstärker tornets vertikalitet*
- *Kransen av cirkelrunda fönster skall bevaras*
- *Valvbågsmotivet med fönster skall bevaras*

## Skissförslag och situationsplan



*Illustration av hur byggnaderna kan se ut - vy från Köpmansgatan.*



*Situationsplan*

## Stadsbild

Haparandas stadsbild har förändrats mycket de senaste åren, framförallt har staden expanderat mot Torneå. Många nya byggnader har uppförts då stora köpcentrum har vuxit fram.

Ett uppförande av tillbyggnaden vid tornet innebär ett nytt framträdande element i Haparandas stadsbild. Se även avsnitt "Konsekvenser".

## Trafik

### Lokalgator

Området nås lätt från stadens lokalgator via Köpmansgatan. I gällande plan är Repslagaregatan planlagd som kvartersmark. En del av Repslagaregatan föreslås åter bli lokalgata för att säkerställa tillträde till fastigheten. Utfartsförbud från kvartersmark reglerar in- och utfarterna mot Köpmansgatan.

Inga nya anslutningar till nationellt vägnät behövs och heller inga nya genomfartsgator.

### Ändrade trafikflöden

Den nuvarande användningen av tornet genererar ett lågt trafikflöde. Boende genererar ett relativt lågt flöde som är jämnt fördelat över veckodagarna. Störst är trafikflödet under vardagar, framförallt under morgon och eftermiddagar.

Ingen störning av trafikflödena väntas.

### Trafiksäkerhet

Utfart från fastigheten ska ske via Repslagaregatan till Köpmansgatan. Köpmansgatan är en av de mer trafikerade gatorna i Haparanda stad och har kapacitet för större trafikmängd än den som trafikerar gatan i nuläget.

I gällande plan är lokalgatan ersatt med kvartersmark och Repslagaregatan är avstängd för genomfartstrafik. Utfart ska ej ske via Repslagaregatan till Packhusgatan.

Parkeringen för boende placeras i norra delen av fastigheten. Parkeringen ligger i nuläget i anslutning till infarten från Köpmansgatan. Den ändrade placeringen medför att körvägen från Köpmansgatan till parkeringsplatserna förlängs med ca 30 meter in efter Repslagaregatan.

### Parkering

Parkering för verksamhetens behov löses på den egna fastigheten och redovisas på plankarta.

Haparanda kommuns parkeringsnorm ligger till grund för antalet parkeringsplatser inom fastigheten. För bostäder beräknas 1 parkeringsplats per lägenhet. Utöver det tillkommer några besöksparkeringar. I skisserna finns 18 platser redovisade, varav två är handikappanpassade.

### Gång- och cykeltrafik

Planområdet ska kopplas till Haparanda/Torneås gång- och cykelnät, *se karta på nästa sida*.

## **Friytor**

Lek och rekreation

Plats för friytor såsom lekplats, grill- och uteplats finns inom fastigheten.

## **Risker och säkerhet**

Räddningsfordon/Utryckningsfordon

Tillgängligheten för räddningsfordon samt utryckningsfordon är fortsatt god med planens genomförande.

Farligt gods

Transporter med farligt gods på väg sker på väg E4 ca 500 meter från de områden inom planen där människor vistas stadigvarande och inga konsekvenser väntas. Transporter av farligt gods på järnväg, Haparandabanan, är ca 850 meter från planerat område och inga konsekvenser väntas.

Översvämningsfrågor och skredrisker

De delar av fastigheten som föreslås för ny bebyggelse ligger mer än 6 meter över havet och Kommunen bedömer att det inte förekommer risker för översvämnning eller skred inom området.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark är känd inom planområdet.

## **Miljökonsekvenser**

Kommunen bedömer att inga betydande negativa konsekvenser för miljön framkommer vid detaljplanens genomförande.

## **Administrativa och ekonomiska frågor**

Kommunen är huvudman för planområdet.



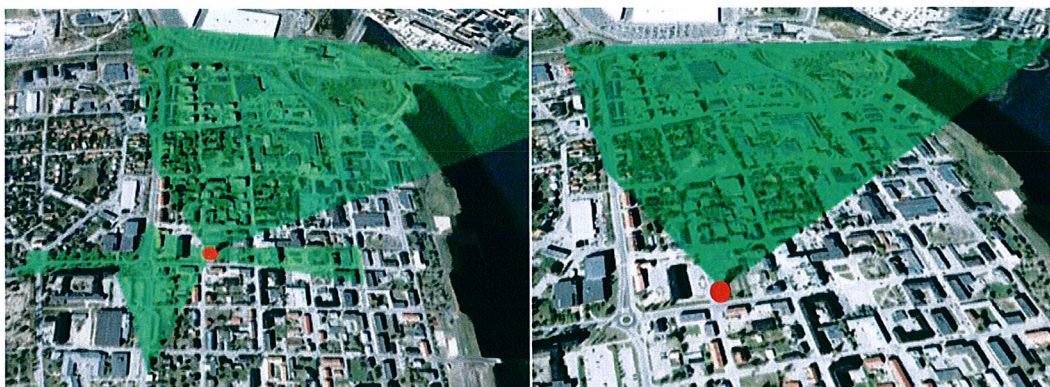
Bredvid hotellet finns kommunhuset som arkitektoniskt bryter av mot den äldre bebyggelsen. Det finns ett antal bostadshus uppförda från senare delen av 1800-talet fram till slutet av 1900-talet. Det finns även en grill och bensinstation från senare datum.



*Torget*



*Torget är i sig en tydlig platsbildning där den omringande bebyggelsen utgör rummets väggar. Siktlinjen mot tornet är tydligast i sydöstra delen av Torget.*



*T.v: Tydliga siktlinjer markerade med gröna fält. T.h: Den viktigaste siktlinjen mot centrum och tornet är från det nya handelsområdet mellan Haparanda och Torneå. Tornet markerat med röd punkt.*

Den gällande "Översiktsplan för Haparanda kommun, fördjupning bevarandeplan centralorten", antagen av kommunfullmäktige 19 november 1990, beskriver kommunens riktlinjer för behandling av bevarandefrågor i framtiden med bl.a. följande ord:

"...Stadsmiljön i Haparanda är resultatet av en lång byggnads - och utvecklingsprocess. Så har det alltid varit och så kommer det alltid att förbli. För att den processen även i framtiden skall kunna fortgå utan att vi plötsligt upptäcker att staden fått en ny och främmande karaktär måste vi vara uppmärksamma. Det nya som sker får inte ske enbart på bekostnad av det gamla, utan som en komplettering och en förbättring av det gamla. Det gamla, som har stora kvaliteter, kan ofta användas för nya funktioner. Det är ju så att gamla hus måste användas för att de på sikt skall kunna bevaras...."

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms acceptabla.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Genomförandefrågor för detaljplanen

#### Markköp och fastighetsregleringar

Kommunen överlåter och försäljer fastigheterna Tornet 5 och 6 till privat exploatör.

#### Servitut och rättigheter

Inga nya servitut eller rättigheter behövs, förutsatt att Tornet 5 och 6 sammanläggs till en fastighet.

#### Anslutningar till gator, gång- och cykelvägar

I gällande plan är Repslagaregatan planlagd som kvartersmark. För att säkerställa utfarten från Tornet 5 och 6 planläggs en del av Repslagaregatan som lokalgata. Anslutningar till gång och cykelvägar kan lätt anordnas från planområdet.

#### Parkeringar

Bilplatser anordnas i tillräcklig omfattning på den egna fastigheten. Cykelparkeringar anordnas i tillräcklig omfattning på den egna fastigheten.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av MAF Arkitektkontor AB på uppdrag av Samhällskontoret, Haparanda kommun. Planhandlingarna har upprättats i samråd med kommunens tjänstemän på samhällsbyggnadskontoret.

Upprättad 2012-11-15

Reviderad 2013-02-04

Planförfattare:

Göran Wigren  
Planchef  
Haparanda kommun

  
AnneLie Gränljung  
Samhällsplanerare  
MAF Arkitektkontor AB

  
Mia Gunnarfeldt  
Samhällsplanerare  
MAF Arkitektkontor AB

## REVIDERING

Efter granskningen har förändringar gjorts i planhandlingarna inför antagandet. Antagandehandlingarna har kompletterats med bestämmelser omfattande det gamla vattentornet enligt nedan:

- Inga balkonger får hängas ut från fasadlivet.
- Nya fönster och fönstersättning ska utformas så de ansluter till tornets arkitektur samt förstärker tornets vertikalitet
- Kransen av cirkelrunda fönster skall bevaras
- Valvbågsmotivet med fönster skall bevaras

Detaljplanens illustrationsbilder har uppdaterats enligt ovan.

Planbestämmelsen avseende rivningsförbud kvarstår.