

Detaljplan
KV. DROPPEN, DROPPEN 14
Pajala, Pajala kommun

PLANBESKRIVNING



SAMMANFATTNING

HANDLINGAR

Planförslaget är avfattat på plankarta med bestämmelser och illustration och åtföljs av denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

I utställningsskedet medföljer grundkarta och fastighetsförteckning.

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Föreskrifter och redovisning av regleringar

Detaljplanen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus i två våningar inom fastigheten Droppen 14. Genom att tillåta ny bostadsbebyggelse på en tidigare bebyggd fastighet främjas en effektiv markanvändning och bidrar till en förtätning av ortens befintliga struktur. Planen syftar således till att skapa fler bostäder i ett attraktivt och centralt läge, vilket stärker ortens bostadsutbud och stödjer en hållbar utveckling med närhet till service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur.

PLANDATA

Planområdet utgörs av tomt 14 i KV Droppen och beläget i den centrala delen av Pajala centralort. Området gränsar mot Masugnsvägen och Garvaregatan.

Planområdet utgör cirka 0,2 hektar och marken ägs av Pajalabostäder AB.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL behöver upprättas. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i

Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller detaljplanen för Pajala centralort, del av droppen, Pajala kommun (25-P91/109), som vunnit laga kraft 1991-07-24.

Det ursprungliga syftet med detaljplanen var att möjliggöra en komplettering av bostadsbebyggelsen i kvarteret Droppen med gruppboende för landstingets omsorgsverksamhet. Planen medgav en bruttoarea om högst 450 m² i en våning.

Det aktuella planområdet omfattas även av den fördjupande översiktsplanen för Pajala centralort, antagen av kommunfullmäktige i november 2014. I denna plan anges området som befintligt bostadsområde.

Planförslaget bedöms överensstämma med den Fördjupade översiktsplanen för Pajala centralort.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och bebyggelse

Marken inom området sluttar mot nordost och är bevuxen med enstaka träd. Fastigheten har tidigare varit bebyggd med en större byggnad avsedd för gruppboende. Byggnaden förstördes i en brand, och idag återstår endast en komplementbyggnad på platsen. Trots att huvudbyggnaden är borta, finns tydliga spår i marken som vittnar om tidigare bebyggelse, såsom hårdgjorda ytor och vegetationens struktur. Fastigheten är belägen mitt i ett område med befintlig bebyggelse, vilket gör platsen fortsatt relevant ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

Fastigheten är omgiven av befintlig bostadsbebyggelse och har nära tillgång till kommunal service såsom exempelvis skolor och förskolor. I området finns inga gång- och cykelvägar.

Gator och trafik

I området där ny bebyggelse föreslås finns det idag ett utbrett vägnät för omkringliggande befintlig kvartersstruktur, planområdet får sin trafikanslutning via Garvaregatan.

En infartsväg anläggs inom planområdet för att möjliggöra infart för biltrafik i låg hastighet. Infartsvägen ska tillgodose behovet av framkomlighet för taxi, samt utryckningsfordon såsom brandbilar och ambulans. Exploatören bekostar utbyggnaden av den gatuinfrastruktur som planens genomförande innebär.

Utfartförbud införs längs både norra och del av västra sidan av planområdet. Syftet är att samla all trafik till en gemensam och trafiksäker infart. Genom att begränsa möjligheten till utfarter förbättras trafiksäkerheten, antalet konfliktpunkter minskar och framkomligheten på intilliggande gator säkerställs. Bestämmelsen bidrar till en mer ordnad trafikstruktur inom området.

Inom området anordnas 15 parkeringsplatser avsedda för boende och besökare.

Allmänna intressen

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Planområdet ligger inte inom något område av riksintresse och omfattas heller inte av strandskydd.

Teknisk försörjning

Sektor Teknik och service bedömer att det finns tillräcklig kapacitet i nätet för de nya bostäderna att ansluta till den befintliga allmänna VA-anläggningen. Området ska således anslutas till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet. Teknikförsörjning av vatten, avlopp, el och tele sker via befintliga ledningar i angränsande gator.

Avfallshanteringen sköts genom kommunen.

Ett gemensamt miljöhus ordnas inom fastigheten. Vägarna inom planområdet ska i största möjliga mån säkerställa att renhållningsfordon inte behöver backa.

Tillkommande bebyggelse

Inom planområdet planeras uppförande av ett flerbostadshus i två våningar med totalt 12 lägenheter. Den nya byggnaden ska bidra till effektivare markutnyttjande och möta det ökade behovet av bostäder i Pajala centralort.

Största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet (B) är 450 kvm, vilket innefattar cirka 25% av den totala kvartersmarken. Med hänsyn till befintlig villabebyggelse öster om planområdet säkerställs en bebyggelsefri zon med prickmark på 4,5 meter runt hela planområde. Vidare planläggs en zon med korsmark med bredden 7 meter och längden 10 meter i anslutning till prickmark i söder. Placering av huvudbyggnader inom denna yta är inte tillåten.

Inom ytan för korsmark får endast mindre byggnader för avfallshantering uppföras.

Samtliga huvudbyggnader inom planområdet får uppföras med en högsta nockhöjd på 8,5 meter. Höjden möjliggör uppförande av tvåvånings bostadshus och anpassas till den befintliga bebyggelsestrukturen samt områdets skala. Nockhöjden bedöms vara lämplig för att skapa en tydlig huvudvolym utan att påverka omgivande bebyggelse negativt. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5 m. Den lägre höjden syftar till att säkerställa att komplementbyggnader underordnas huvudbyggnaden och inte dominerar kvartersmark eller stör områdets karaktär. Flerbostadshuset kan uppföras i 2 våningar.

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft. Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning

Pajalabostäder AB är ansvarig för utbyggnaden inom planområdet och bekostar genomförandet enligt gällande avtal.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för områdets planering och utbyggnad av gatunät, grönområden m.m. inom kvartersmark. Ansvar för följdutredningar, krav på anmälningar, tillstånd etc. ligger på exploatören/fastighetsägaren.

Ekonomiska Frågor

Planens genomförande bedöms inte medföra några kommunala kostnader.

Plan, mark- och fastighetsbildningskostnader regleras i avtal mellan exploatör och kommunen.

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för, reglerat i plankostnadsavtal. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar. Anslutning till vatten och avlopp bekostas av exploatören.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Strategisk utveckling, Pajala kommun på uppdrag av fastighetsägaren.

Grundkartan och fastighetsförteckning har upprättats av Lantmäterimyndigheten.