

# Detaljplan för Gamla skolan, del av Pajala 28:1 inom kv. Vakten

Pajala kommun, Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR I UTSTÄLLNINGSSKEDET

Plankarta med bestämmelser och illustration. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.

Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande  
Grundkarta  
Fastighetsförteckning

#### Följande handlingar antages:

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till försäljning av fastigheten. Den gamla skolbyggnaden ska användas för bostäder, kontor och handel. Nybyggnad ska samtidigt möjliggöras och den gamla skolbyggnadens exteriör ska bevaras.

Den aktuella fastigheten ligger i Pajala centralort och ingår i den stadsplan som fastställdes 1958 där den betecknats A, dvs. allmänt ändamål. Den nya markanvändningen räknas inte som allmänt ändamål och därför måste en ny detaljplan tas fram.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet (och större delen av Pajala tätort) berörs av följande riksintressen enligt Miljöbalken 3:6:  
– Riksintresse Friluftsliv, riksintresseområde Torne-Muonio älvar, samt  
– Riksintresse Naturvård, Torneälven.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra liten påverkan på omgivningen vid eventuella om- och nybyggnader. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap MB) kan befaras. Detaljplanens genomförande motverkar inte riksintressen eller de nationella miljökvalitetsmålen.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Pajala 28:1 som ligger centralt i Pajala tätort, strax norr om Stora torget. Området avgränsas av Laestadiusvägen i norr och till Kirunavägen i väster. Österut och söderut gränsar planområdet till befintlig bebyggelse.

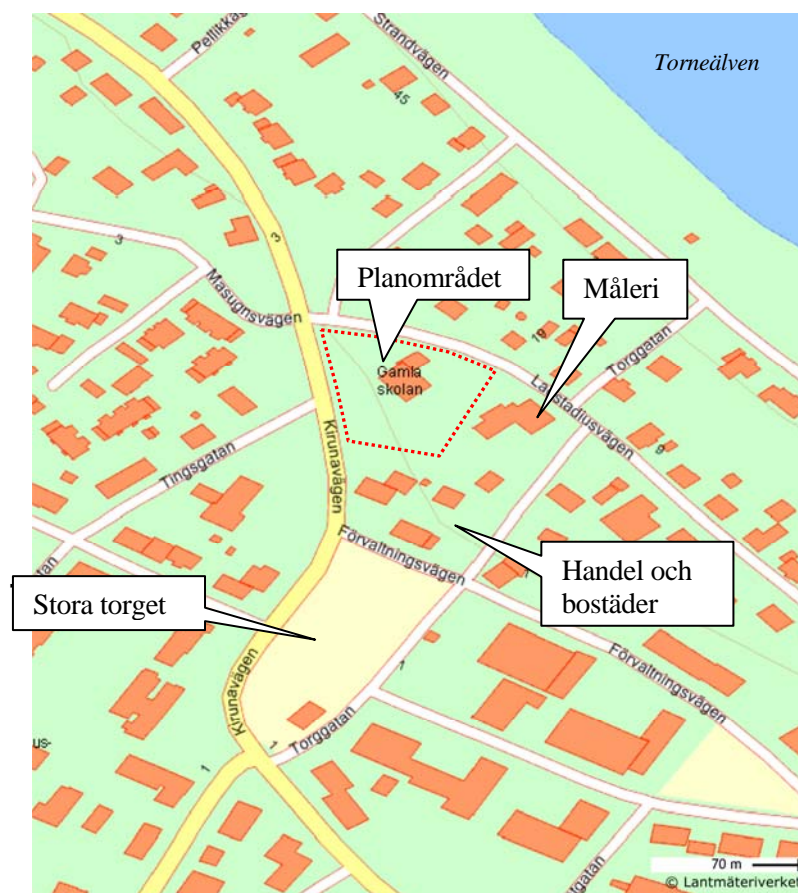
Strax öster om gamla skolan ligger den gamla brandstationen, som idag används för måleriverksamhet. Byggnaderna söder om planområdet innehåller verksamheter i form av handel i bottenvåningen (en färgaffär och en elaffär) och bostadslägenheter på övervåningen.

### Areal

Planområdet omfattar totalt ca 0,4 hektar tidigare planlagd mark.

### Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Pajala kommun. Kommunen avser att sälja marken.



Figur 1. Översiktsskarta – planområdet.

### Översiktliga planer

Den nu gällande översiktsskarta för Pajala kommun är antagen av kommunfullmäktige 1990. Enligt översiktsskarta markanvändningskarta anges "befintlig/ny bebyggelse" för Pajala tätort.

I Pajala kommuns program för ny översiktsplan anges följande målsättningar:

Verksamhetsområden: Kommunen ska ha en god planberedskap för etablering av nya företag och industrier.

Boende: Möjlighet att skapa attraktivt boende. (Planering för attraktiva boendemiljöer är utpekad som en strategiskt viktig fråga.)

Handel: Verka för förbättrade möjligheter till ökad lokal handel.

Sociala frågor: Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för ett rikt socialt liv i en trygg miljö, särskilt med tanke på barn och gamla.

Detaljplanens genomförande möjliggör en förtätning av bebyggelsen i centrum som bidrar till att kommunens mål kan uppfyllas.

## Detaljplaner

Det aktuella planområdet berörs av följande detaljplaner:

Gällande detaljplan "Stadsplan för del av Pajala kyrkoby". Laga kraft 1958-08-15. Det aktuella planområdet betecknas där som A III – kvartersmark för allmänt ändamål, tre våningar.

Detaljplan för angränsande fastighet, Del av Kv Vakten (gamla brandstationen). Laga kraft: 1998-07-20. Ändamål: Småindustri.

## Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden i Pajala har i beslut § 90 2009.24 beslutat att medge att upprättade av detaljplan får prövas i en planprocess med enkelt förfarande. Planarbetet har efter synpunkter under samrådet övergått till normalt förfarande. Kostnaderna för planarbetet ska inte belasta plan- och miljökontorets konto.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts av Pajala kommun. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 behöver därför inte göras.



Figur2. Gamla skolans fasad mot Kirunavägen.



Figur3. Infart från Laestadiusvägen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot nordost, med en total höjdskillnad av ca 5 meter. En brant slänt avgränsar planområdet norrut mot Förvaltningsvägen. Västerut mot Kirunavägen avgränsas området av en flackare slänt, samt en gles rad av björkar. I övrigt består växtligheten av enstaka björkar och buskar.

I planen anges att trädfällning kräver marklov.

Gårdsplanen framför den gamla skolbyggnaden består av en plan, delvis hårdgjord yta. Resten av marken är gräsbevuxen. Gårdsplanen ska bevaras som en öppen yta där lekplats kan anordnas och parkering inte får förekomma.

### Bebyggelse

Skolverksamheten i gamla skolan upphörde för ca 15 år sedan. Den gamla skolbyggnaden har därefter använts för kontorsverksamhet och handel (bl.a. en second hand-butik). Ingen utbyggnad av skolhuset tillåts i planen.

Detaljplanen för angränsande fastighet i öster (gamla brandstationen) omfattar även en del av det aktuella planområdet. Detta markområde har en bredd på 7 meter, räknat från den östra fastighetsgränsen och det är markerat som prickad mark, som inte får bebyggas.

Detaljplanen ger möjlighet till utbyggnad av bostäder och /eller kontor i två våningar samt möjlighet till handel i bottenvåningen. Dessutom ges utrymme för mindre uthus, t ex. sophus eller carport. Inom byggrätten i fastighetens nordöstra hörn tillåts en total byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup>. För byggrätten i det sydvästra hörnet är den största tillåtna byggnadsarea per byggnad 150 m<sup>2</sup>, vilket möjliggör uppförandet av en större eller två lite mindre byggnader.

### Utformning och byggnadskultur

Den gamla skolbyggnaden har ett högt kulturellt och känslomässigt värde för invånarna i Pajala och därför är det viktigt att byggnaden och byggnadens exteriör bevaras. Detta regleras i detaljplanen med en skyddsbestämmelse som anger att byggnaden inte får rivas och dess yttre får inte förvanskas. Karaktäristiskt för byggnaden är bland annat träpanelen med växelvis liggande och stående panel, fönstersättning och fönsterutformning, takutformning och entréparti. Vid underhåll och andra åtgärder ska dessa karaktäristiska drag behållas.

De nya byggnaderna placeras längs planområdets södra och östra gräns för att inte skymma den gamla skolbyggnaden för mycket. Byggrätten som ligger parallellt med den östra fastighetsgränsen placeras på detta sätt för att skydda mot eventuella störningar från närliggande måleriverksamhet. Planbestämmelsen kontor medger verksamhet som inte medför störning av betydelse för omgivningen, och det är också möjligt att bygga förråd eller liknande. Bostäder tillåts inte.

Byggrätten i sydväst utformas med 12 meters bredd, men byggnadernas kortsidor får inte vara mer än 9 meter breda. Orsaken till detta är att entréer, trapphus och liknande ska få plats. Byggnadshöjden begränsas till 6 meter, samt 3 meter för uthus. Takvinkeln begränsas till mellan 27 och 35 grader.

Nya byggnader ska i proportioner, detaljutformning, materialval och färgsättning utformas med omsorg för att harmoniera med skolbyggnaden och närliggande byggnader och för att ge ett enhetligt intryck. Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä.

## Trafik och parkering

In- och utfart till planområdet sker norrifrån via Förvaltningsvägen. Planområdets gräns mot Förvaltningsvägen i nordost utgörs av en brant slänt som förhindrar in- och utfart på denna del. Detaljplanen medger inte in- och utfart mot Kirunavägen. Kirunavägen är en genomfartsgata och det är inte lämpligt att anordna in- och utfart mot denna väg.

Parkeringsplatser med motorvärmarruttag finns idag vid gamla skolans nordvästra gavel samt på planområdets nordöstra del (totalt 14 platser). Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör parkering inne på gården undvikas. Nya parkeringsplatser ska därför anordnas så nära in- och utfarten som möjligt och befintliga parkeringsplatser i nordöstra delen tas bort.

Detaljplanen möjliggör en utökning av antalet parkeringsplatser till maximalt 32 platser. De nya parkeringsplatserna anordnas i planområdets nordvästra hörn för att förhindra biltrafik inne på gården och för att inte skymma den gamla skolbyggnaden. Se planillustrationen.

Det uppskattade behovet av parkeringsplatser baseras på följande antaganden:

Parkeringsbehov, bostäder: 10 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Parkeringsbehov, kontor: 22 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Parkeringsbehov, handel: 29 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

De nya byggrätterna kan max. inrymma ca 250 m<sup>2</sup> handelsyta, vilket motsvarar ca 7 p-platser.

De nya byggrätterna innehåller max. 550 m<sup>2</sup> kontorsyta, vilket motsvarar ca 12 p-platser.

Gamla skolhuset kan max. inrymma 397 m<sup>2</sup> handelsyta, vilket motsvarar ca 11 p-platser.

Gamla skolhuset kan max. inrymma 620 m<sup>2</sup> kontorsyta, vilket motsvarar ca 14 p-platser.

Uppskattning, totalt parkeringsbehov = 44 parkeringsplatser

Uppskattningen ovan utgår ifrån största möjliga parkeringsbehov, d v s i det fall befintliga och nya byggnader endast inrymmer kontors- och handelsverksamhet. Om byggnaderna även används till bostäder istället för endast handel och kontor medför detta att parkeringsbehovet minskar betydligt. Eftersom planområdet ligger centralt kan ett visst samnyttjande av parkeringsplatser antas.

## Teknisk försörjning

Kvarterets försörjning av vatten, avlopp, el och tele sker via befintliga ledningar i kringliggande gator. En eventuell utbyggnad/tillbyggnad kommer inte att medföra några problem när det gäller vatten- och avloppslösningar. Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Söphantering sker genom kommunens försorg.

En fjärrvärmeledning finns placerad under den föreslagna byggrätten i södra delen av planområdet. Ledningen måste flyttas i samband med uppförande inom byggrätten och detta bekostas av exploitören.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Stadsbild

Detaljplanens genomförande kan medföra en mindre förändring i stadsbilden genom att nya bostadshus uppförs inom planområdet. Nya byggnader ska utformas för att komplettera befintliga byggnader på ett bra sätt.

### Trafik

Parkeringsbehovet för boende samt personal och besökare till verksamheter bör kunna lösas inom fastigheten. Ett underskott av parkeringsplatser kan leda till att parkering sker längs med omgivande gator med eventuella störningar för närboende och försämrad trafiksäkerhet som följd.

**Administrativa föreskrifter**

Planens genomförandetid är 10 år efter att planen vunnit laga kraft. För att skydda de uppvuxna träden inom planområdet ska marklov krävas för trädfällning.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts på uppdrag av Pajala kommun. Kommunens tjänstemän på plan- och miljönämnden och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad 2009-07-08

Reviderad augusti 2010



Planförfattare:

Annie Arnqvist  
Arkitekt SAR/MSA



Annika Ohls  
Samhällsplanerare