



**DETALJPLAN FÖR
DEL AV PAJALA 9:3 OCH PAJALA 9:23**
Bostäder, Pajala kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING





1. PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser.
Illustrationsskiss
Samrådsredogörelse
Granskningsredogörelse
Fastighetsförteckning
Grundkarta

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i kvarteret Tranan. Planen medger att ett nytt flerbostadshus i två våningar kan uppföras på del av Pajala 9:3. Uppskattningsvis bör cirka 10 till 14 lägenheter rymmas. Detaljplanen medför även en utökad byggrätt på fastigheten Pajala 9:23.

Detaljplanen innebär att tidigare, i plan, utpekad förgårds- samt naturmark utgår.

3. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt nuvarande behov. Området är redan ianspråktaget för bostadsändamål. Teknisk infrastruktur, inklusive vägar finns i området. Avståndet till Pajala centrum är kort och det är nära till servicefunktioner. I planområdets närhet finns det en lekplats. Exploateringen är en förtätning av den bostadsbebyggelse som finns i planområdets närhet. Planen innebär en från allmän synpunkt god markhushållning.

Detaljplanens genomförande motverkar inte riksintressen eller de nationella miljö kvalitetsmålen. Planens genomförande anses därför förenligt med MB 3-5 kap.

4. PLANDATA

4.1 Läge och areal

Den aktuella platsen är belägen cirka 650 meter söder om Pajala centrum, strax öster om Soukolovägen. Planområdets areal uppgår till cirka 4 500 kvadratmeter.

4.2 Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av följande fastigheter: del av Pajala 9:3 som ägs av Pajala kommun och Pajala 9:23 som ägs av en privatperson.

4.3 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen är den övergripande målsättningen att planera för en befolkningsökning.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen är området utpekad som lämpligt för bostadsbebyggelse.



Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Pajala centralort pågår. I planprogrammet till denna nämns förtätning och ökad stadsmässighet som viktiga element i centralortens utveckling.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har i beslut §147, Dnr BALLM 2012.522 beslutat att utreda möjligheterna för ny detaljplan på aktuellt område. Detaljplanen ska handläggas med normalt planförfarande.

I styrmodellen för Pajala kommun är det övergripande målet att kommunen 2020 ska nå 10 000 innevånare. Bostadsbebyggelse är en förutsättning för att nå detta mål.

Behovsbedömning

Konsekvenser av planens genomförande bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Det finns således inget behov av att göra en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB), enligt PBL 4 kap. §34. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Detaljplaner

Inom det aktuella detaljplaneområdet finns idag två gällande detaljplaner:

1. **Stadsplan för del av Pajala kyrkoby** (antagen 1958). *Detaljplanen berör tidigare utpekad vägmärk, förgårdsmärk samt given men outnyttjad byggrätt.*
 2. **Östra industriområdet**, Förslag till ändring av stadsplan (antagen 1983). *Detaljplanen berör ett tidigare utpekad område för park/plantering.*
- Genomförandetiden för detaljplanerna är slut.

Sydväst om planområdet, på andra sidan om Soukolovägen, har plan- och miljönämnden meddelat ett positivt planbesked gällande utbyggnad av industri samt handelsverksamhet. Direkt söder om planområdet återfinns ett område som i detaljplanplan är utpekad för garageverksamhet. Öster om planområdet återfinns ett i plan utpekad naturområde. Norr om planområdet är marken i plan utpekad för bostadsändamål.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vegetation och bebyggelse

Söder om planområdet återfinns ett industriområde för garageverksamhet, i öster skogsmärk, i norr bostadsbebyggelse och i väster industri- samt bostadsbebyggelse. Marken där ny byggrätt planeras är bevuxen med sly och gräs. Marken består i övrigt av vägmärk samt ianspråktagen tomtmark för småhusändamål.

Hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet är relativt flack och marken sluttar svagt mot öst, sydöst. Det finns inga sättningar på befintlig bebyggelsen i planområdets närhet. Den översiktliga bedömningen är att markförutsättningar för bebyggelse på platsen god. Det finns en dagvattenledning som har sitt utlopp på byggrätten i öster.

Förorenad mark

På fastigheten Pajala 46:2 finns en pågående U-verksamhet och fastigheten används som uppställningsplats för fordon samt fordonsverkstad. Tidigare har fastigheten använts av Vägverket som uppställningsplats och driftcentral. I gällande detaljplan är markanvändningen garageverksamhet. Beaktat tidigare verksamhet kan det inom fastigheten Pajala 46:2, i de övre jordlagren, finnas spår av föroreningar i form av smörj – och spilloljor, men även lägre halter av aromater, tungmetaller, PAH, och glykoler kan förekomma.



Risken för markföroreningar inom aktuellt detaljplaneområde bedöms som små. Bedömningen görs utifrån pågående och tidigare verksamheters omfattning på fastigheten Pajala 46:2.

Radon

Sveriges Geologiska AB utförde under 1989 en markradonskartering i Pajala kommun. Planområdet har vid dessa mätningar klassats som normalriskområde.

5.2 Offentlig och kommersiell service

Områdets centrala läge gör att det är lätt att ta sig till både offentlig och kommersiell service. Avståndet till centrala Pajala tätort är cirka 650 meter.

5.3 Rekreation och friytor

Från planområdet är det gångavstånd till rekreationsytor. I detaljplaneområdets närhet återfinns ishall, sporthall samt fotbollsplan. I anslutning till planområdet finns tillgång till en mindre lekplats.



Vy mot väst, Ladugårdsvägen skymtar i bakgrunden.

5.4 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen direkt norr om planområdet består främst av flerfamiljsbostäder uppförda i 1 och 2 våningar. Även ett mindre antal parhus finns strax norr om planområdet. Garage och bilverkstadsverksamheten söder om planområdet är uppförd i en våning. Störningarna från pågående garageverksamhet bedöms som små.

Stadsbild, Arkitektur och gestaltning

Planen innebär en förtätning av bebyggelsen i området. Planen möjliggör för ett nytt flerbostadshus på del av Pajala 9:3 samt utbyggnad och tillbyggnad på fastigheten Pajala 9:23.



För att anpassa tillkommande flerbostadsbebyggelse i området begränsas höjden till 2 våningar och byggnadsarean till 600 kvadratmeter för tillkommande byggrätt på del av Pajala 9:3.

Fastigheten Pajala 9:23 ges en exploateringsgrad på 25 procent av fastighetsarean och en höjd på två våningar. Huvudbyggnad måste placeras minst 5 meter från tomträn mot fastigheten Pajala 46:2. Planen innebär att den nordliga tomträn för fastigheten Pajala 9:23 flyttas cirka 3 meter, i nordlig riktning.

Plank får uppföras i fastighetsgrän mot Pajala 46:2. Planket syftar till att minska eventuella störningar och begränsa insynen från intilliggande garageverksamhet. För att i framtiden garantera tillgänglighet till allmänna underjordiska ledningar fastställs u-område i plankartan. Parkeringsplatser får anläggas på u-området. Det i plan utpekade naturområdet i väster utgör en buffert mot vägen, på marken får gång- och cykelväg anläggas. Naturmarken ska även vara tillgänglig för ledningar.



Vy från Soukolovägen mot fastigheten Pajala 9:23.

5. 5 Gator trafik och parkering

Biltrafik

Vägområdet för Soukolovägen har i gällande plan (stadsplan 1954) en bredd på 40 meter. Intentionen var att Soukolovägen skulle ges en bredd på 20 meter och en 10 meter bred remsa på vardera sidan av vägen skulle utgöra buffert- och skyddszon. Anledningen till den väl tilltagna vägbredden beror på att den tidigare genom- samt tillfartstrafiken till Pajala skulle ske via Soukolovägen. I och med väg 392 finns det inte längre något behov att ett så brett vägområde för Soukolovägen. I dagsläget är bredden på Soukolovägen 7.5 meter, vilket bedöms som tillräckligt.

Tillkommande bebyggelse bedöms inte vara så omfattande så att den påverkar trafikmängden längs Soukolovägen eller Ladugårdsvägen negativt. Planen medför att tidigare in- och utfart till fastigheten Pajala 9:23 flyttas från Soukolovägen till Ladugårdsvägen.



Gång- och cykeltrafik

I dagsläget ansluter inte någon gång- och cykelväg till området. I naturområdet ges möjlighet till att anlägga en gång- och cykelväg.

Parkering

Parkeringsbehovet försörjs på den egna fastigheten. Illustrationskartan visar var parkeringsplatser kan anläggas. Garage/carports samt uthus får anläggas i plankartan utpekad kryssmark. Parkeringsplatser får anläggas på u- området.

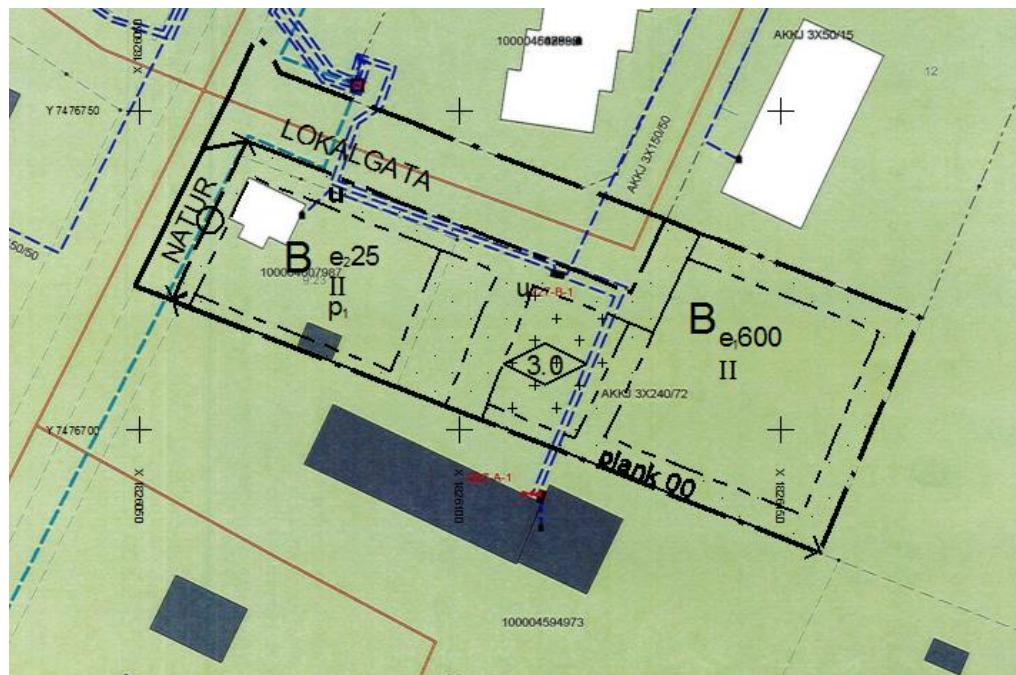
Vid max exploatering bedöms behovet av parkeringsplatser för flerfamiljshuset till 10 till 14 stycken. Parkeringsplatser och garage/carports bör förses med motorvärmare.

5.6 Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet förekommer ledningar för el, vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och fiber. Anslutningspunkter till ovanstående anvisas av respektive leverantör. För att säkerställa ledningarna läggs ett u- område in i plan. Planerad bebyggelse innebär att dagvattenledning samt fiberkabel inom planområdet behöver flyttas.

På kryssmarken återfinns 0,4 kV ledningar dessa ska flyttas innan bygglov ges, detta regleras med bestämmelsen a₁.



Elledningar, 20 kV ljusblått, 0,4 kV mörkblått.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande.
Planprocessen - beräknade tider:

Samråd
Granskning
Antagande

mars 2013
april/maj 2013
juni 2013



Detaljplanen överlämnas till plan- och miljönämnden för beslut om antagande maj 2013.

6.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen har vunnit lagakraft.

6.3. Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för exploatering samt drift och underhåll av mark och lokaler inom kvartersmark. Pajala kommun ansvarar för iordningsställande, drift och underhåll av allmän plats.

Ansvaret för driften av parkeringsytan tillfaller fastighetsägaren. Pajala kommun är huvudman för allmän platsmark.

Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt

När det gäller ledningar i planområdet förutsätter exploateringen att fiber- samt dagvattenledning flyttas. Kostnader för detta regleras i ett genomförandeavtal som skrivs mellan Pajala kommun och exploatör.

Vattenfall eldistribution har elledningar i planområdet. Exploatör kontaktar Vattenfall vid ett plangenomförande.

För övriga ledningar i området upprättas u-områden för säkerställande av de allmänna ledningarna.

6.4 Ekonomiska frågor

Planavgift ska betalas enligt den vid tidpunkten gällande taxan i samband med bygglov/byggnmälan.

6.5. Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att ny fastighet för bostadsändamål kan bildas samt att Pajala 9:23 utökas med mark mot Ladugårdsvägen. Utfarten från fastigheten Pajala 9:23 mot Soukolovägen skall stängas.

Nybildning sker genom avstyckning från Pajala 9:3 och initieras av fastighetsägaren, Pajala kommun och/eller den blivande exploatören av området. Pajala 9:23 skall genom fastighetsreglering tillföras mark från Pajala 9:3. Fastighetsbildningen initieras av endera fastighetsägare.

Vid kommande lantmäteriförrättningar kan fråga om omregistrering av fastigheter till kvartersbeteckningar initieras av plan- och miljönämnden. Ledningar inom kvartersmark säkerställs i ledningsrättsåtgärd eller annan lämplig åtgärd.

Samtliga lantmäteriatgärder handläggs av lantmäterimyndigheten i Haparanda.

6.6. Tekniska frågor

Det åligger fastighetsägare iordningställa samt underhålla kvartersmark med tillhörande parkeringar och tillfartsvägar. I kvartersmarken finns idag utlagda ledningar för bland annat vatten och avlopp och el. Vid uppförande av byggnader är det byggherrens skyldighet att stå för de kostnader som nya ledningsdragningar innebär. Allmänna ledningar ska säkerställas med ledningsrätter. De åligger byggherren att säkerställa så att ledningar inte skadas vid exploatering inom kvartersmarken.

I området finns det tillgång till både vatten och avlopp, fiber, el och fjärrvärme. Inom planområdet finns kommunal avfallshantering. Projektering av VA-anläggning och



fjärrvärme ska ske i samråd mellan exploatören och tekniska enheten, Pajala kommun. Ifråga om andra anläggningar kontaktas ansvarig leverantör för samråd.

Exploatör bekostar flytt av den befintliga dagvattenledningen på del av Pajala 9:3. Detta regleras i ett separat avtal.

Tekniska utredningar

Exploatör ansvarar för kompletterande utredningar som krävs för bygglov och exploatering inom kvartersmark.

7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen svarar upp mot efterfrågan på bostäder. Utformningen av planen bidrar till en bättre hushållning av marken och möjligheter för fler att bosätta sig centralt i Pajala tätort. Planen möjliggör en förtätning.

Ur miljö- och hushållningssynpunkt bedöms konsekvenserna som små. Planområdet ligger i nära anslutning till rekreationsområden och det kommersiella utbudet i Pajala centrum. Konsekvenserna för närboende bedöms som små då byggrätterna anpassas till befintlig bebyggelse.

8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts på uppdrag av plan- och miljönämnden. Förutom kommunens tjänstemän har även lantmätare Agneta Lomakka medverkat i planarbetet.

PAJALA KOMMUN
Plan- och miljöenheten

Upprättad februari 2013
Reviderad maj 2013

Planförfattare:

Ola Magnusson, Planingenjör/Samhällsplanerare
PAJALA KOMMUN