



ANTAGANDEHANDLING MAJ 2014

# DETALJPLAN FÖR DEL AV JUNOSUANDO 7:14

Bostäder och kontor

Pajala kommun

Norrbottens län

## PLANBESKRIVNING





## HANDLINGAR I ANTAGANDESKEDET

Planbeskrivning  
Plankarta med illustrationsskiss  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för en del av fastigheten Junosuando 7:14 från allmänt ändamål till bostäder och kontor. Ändringen av detaljplanen genomförs i syfte att möjliggöra för ny fastighetsbildning och innebär att markanvändningen anpassas till de behov som finns på platsen idag. Detaljplanen medger utökad byggrätt inom planområdet.

## AVVÄGNING ENLIGT HUSHÅLLSREGLERNA, KAP. 3-5 MILJÖBALKEN (1998:808)

Mark- och vattenområden skall användas för de ändamål för vilka de är bäst lämpade utifrån beskaffenhet och läge samt nuvarande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Ny detaljplan bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids och kan därmed anses förenlig med Miljöbalken kap. 3-5.

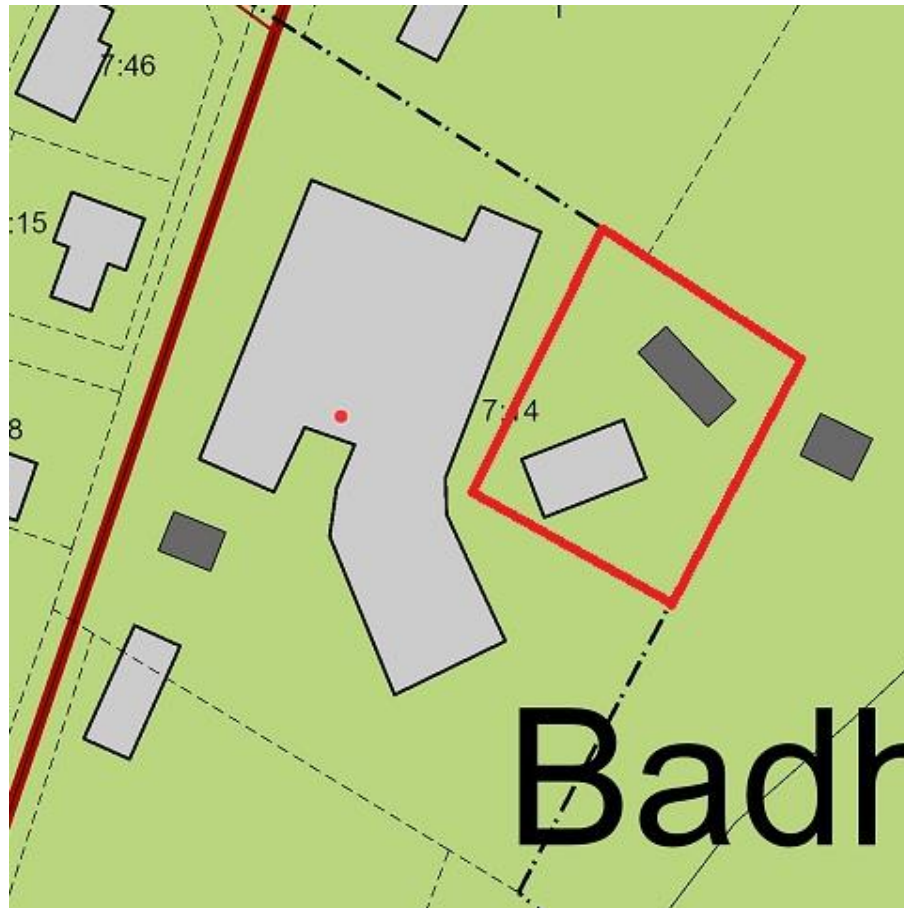
## PLANDATA

### Läge samt markförhållanden

Planområdet är beläget i Junosuando, Pajala kommun. Arealen för fastigheten Junosuando 7:14 uppgår till cirka 1,2 ha. Arealen för den del av fastigheten för vilken planändring genomförs uppgår till cirka 2000 m<sup>2</sup>. Inom huvudbyggnaden på fastigheten Junosuando 7:14 ryms skola, bibliotek, simhall och sporthall. Inom den del av fastigheten som berörs av planändringen finns ett garage/uthus samt en tvåvåningsbyggnad som tidigare fungerat som lärarbostad och som idag används för bostads- och kontorsändamål. Norr om fastigheten återfinns friliggande bostadshus och ängsmark. Väster om planområdet återfinns bostadshus och söder och öster om området återfinns fritids- och rekreationsområden samt ängsmark.

### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs utav Pajalabostäder AB som är ett av kommunen helägt och allmännyttigt bostadsföretag. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft bildas en ny fastighet för den del utav fastigheten Junosuando 7:14 som berörs av planändringen. Den nybildade fastigheten kommer att övergå i privat ägo.



Junosuando 7:14, den del för vilken detaljplanen planeras ändras är markerad i rött.

## Tidigare ställningstaganden

### *Översiktsplan*

I Pajala kommuns översiktsplan är den övergripande målsättningen att möjliggöra för en befolkningsökning och för utveckling av de byar som återfinns i kommunen. Det föreligger ingen konflikt mellan ny detaljplan och den kommunövergripande översiktsplanen.

### *Fördjupad översiktsplan*

Planområdet omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

### *Detaljplan*

I tidigare gällande plan, *Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Junosuando kyrkby*, så är marken inom fastigheten Junosuando 7:14 utpekad för allmänt ändamål. Beteckningen allmänt ändamål tillåter endast verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. För att den del av fastigheten som berörs av planändringen skall kunna säljas till privatperson och användas för bostads- och kontorsändamål krävs därför en planändring. Bestämmelsen allmänt ändamål utgår således för den del av fastigheten Junosuando 7:14 som berörs av planändring.

### *Övriga kommunala beslut*

Plan- och miljönämnden har beslutat att lämna positivt planbesked samt att uppdra åt Plan- och miljöavdelningen att inleda detaljplanprövning enligt beslut Dnr BALLM 2013:463, § 111. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 2014-02-11 till och med 2014-03-11 och granskning under perioden 2014-04-11 till och med 2014-05-02.

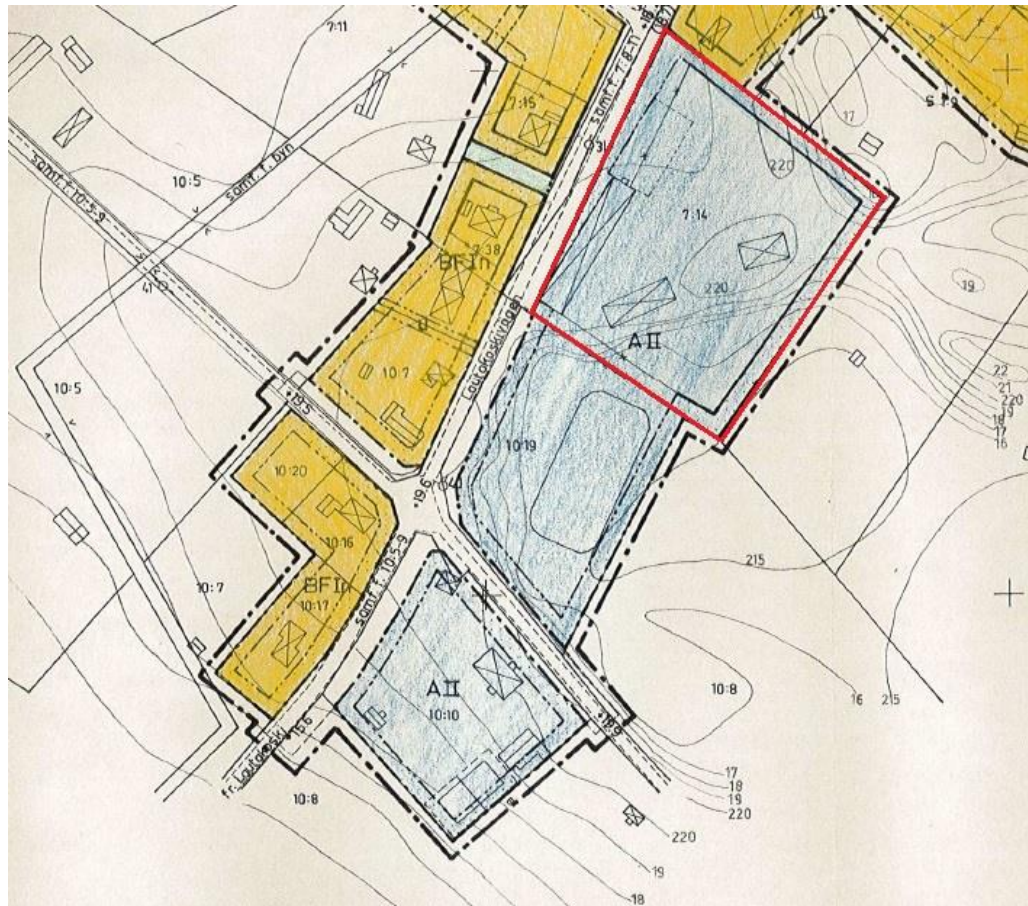


Bild från gällande plan. Fastigheten Junosuando 7:14 är markerad i rött.

### *Behovsbedömning*

En behovsbedömning av miljöpåverkan vid genomförande av planändring har genomförts. Genomförande av plan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats. Samråd om behovsbedömningen har genomförts med Länsstyrelsen som delar Plan- och miljöavdelningens bedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### **Natur**

Marken inom planområdet består av hårdgjord yta med grusbeläggning samt gräsbevuxen yta. Ett antal träd och buskar återfinns också inom området. Viss nivåskillnad föreligger mellan de två byggnaderna inom området och omgivande bebyggelse. Öster om tvåvåningshuset sluttar marken brant.

### *Radon*

Junosuando är klassat som normalriskområde vid markradonskartering genomförd av Sveriges Geologiska AB 1989.

### *Riksintressen och andra intressen*

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Cirka 400 meter norr om planområdet löper väg 395 som är utpekad som riksintresse för kommunikation. Inom samma avstånd återfinns Torne älv som har status av Natura-2000 område och som även är utpekad som riksintresse för friluftsliv och naturvård. Älven bedöms inte påverkas av planändringen. Inget av de 16 nationella miljömålen bedöms påverkas negativt vid ett genomförande av planen. De nationella miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.



Nivåskillnad mellan den gamla lärarbostaden till vänster i bild och skolbyggnaden till höger i bild, fotograferat från väster.



Den gamla lärarbostaden fotograferad från sydväst. Till höger i bild syns brant sluttning.



## Bebyggelseområden

### *Befintlig bebyggelse*

Inom den del av fastigheten Junosuando 7:14 som omfattas av ny detaljplan återfinns två byggnader, ett garage/uthus och ett tvåvåningshus. Tvåvåningshuset används för kontor- och bostadsändamål. Denna byggnad har ursprungligen använts för bostadsändamål, med kommunen som huvudman, då den tidigare har fungerat som lärarbostad.



Befintliga byggnader fotograferade från nordöst, infarten från Lautakoskivägen. Till vänster i bild syns garage/uthus och till höger i bild syns den gamla lärarbostaden.

### *Stadsbild, Arkitektur och gestaltning*

Kvartersmarken inom planområdet ges användningen bostäder och kontor (BK) samt tekniska anläggningar (E). Ny detaljplan tillåter en byggnadsarea om 600 m<sup>2</sup> och byggnader begränsas till max två våningar. Vid fullt utnyttjad byggrätt blir exploateringsgraden högre än idag. I plankartan finns illustration som redovisar fullt utnyttjad byggrätt.

Då lärarbostaden redan kan anses vara förvanskad sett till dess ursprungliga utförande och då den ligger på en undanskymd plats så införs inga bestämmelser om bevarande av befintliga byggnader eller gårdsstruktur. I planområdets sydvästra del utökas prickad mark för att tangera befintlig byggnad. Detta görs för att säkerställa att minsta avstånd mellan skolbyggnad och byggnad inom planområdet blir detsamma som idag även i framtiden.



### *Offentlig och kommersiell service*

Området ligger i nära anslutning till såväl offentlig som kommersiell service. Låg-, mellan- och högstadieskola finns i byggnad som angränsar till planområdet. Livsmedelsbutik finns inom gång/cykelavstånd till planområdet. Väg 395 som förbinder Junosuando med övriga kommuner ligger cirka 300 meter från planområdet

### *Rekreation och friytor*

Trots utökad byggrätt så bedöms behoven av friytor kunna tillgodoses inom planområdet även vid fullt utnyttjad byggrätt. Utöver de friytor som finns inom planområdet så finns friytor på gångavstånd i nära anslutning till området. Tillgängligheten till rekreationsområden och sport- och fritidsanläggning är god. I närheten återfinns även skoterled.

## Gator trafik och parkering

### *Bil- och godstrafik*

In- och utfart till den del av fastigheten som berörs av planändring och för vilken ny fastighetsbildning planeras sker från Lautakoskivägen, väster om planområdet. I samband med ny fastighetsbildning löses in- och utfart till Lautakoskivägen via fastigheten Junosuando 7:14 genom att servitut upprättas.

### *Gång- och cykeltrafik*

Ingen gång- eller cykelväg ansluter till fastigheten idag.

### *Parkering*

Pajala kommuns riktlinjer för parkering utanför Pajala centralort är 1,5 parkeringsplatser per hushåll. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom fastigheten.

## Teknisk försörjning

### *Ledningar*

Inom området finns ledningar för el, vatten, spillvatten och fiber. I Junosuando finns i dagsläget ingen fjärrvärme. Uppvärmning löses således på annat sätt. För att säkerställa tillgång till allmänna underjordiska ledningar fastställs u-område i plankartan som överensstämmer med 20 kV markkabel som finns inom området. Område för tekniska anläggningar (E) upprättas i planområdets nordvästra hörn. Detta görs för att säkerställa ett avstånd om minst fem meter mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag, i enlighet med gällande starkströmsföreskrifter.

### *Dagvattenhantering och snöröjning*

Omhändertagande av dagvatten och snö inom planområdet åligger fastighetsägare.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Organisatoriska frågor

#### *Preliminär tidplan*

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Samråd: februari 2014

Granskning: april 2014

Antagande: maj 2014



Detaljplaneprovningen handläggs av Plan- och miljöavdelningen. Detaljplanen antas av Plan- och miljönämnden.

## Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från det datum som detaljplanen vunnit laga kraft.

## Ansvarsfördelning

Från det datum som planen vunnit laga kraft kvarstår inget kommunalt huvudmannaskap inom den fastighet som bildas i samband med planändringen. Det åligger fastighetsägare att ansvara för drift och underhåll av mark och lokaler inom fastigheten.

### *Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt*

Servitut upprättas i samband med ny fastighetsbildning för att säkra möjligheten till in- och utfart till fastigheten från Lautakoskivägen.

## Ekonomiska frågor

Kostnad för framtagande av ny detaljplan regleras i planavtal mellan Pajala kommun och Pajalabostäder AB.

## Fastighetsrättsliga frågor

Ny fastighet bildas för planområdet efter att planen antagits och vunnit laga kraft. In- och utfart till nybildad fastighet via fastigheten Junosuando 7:14 från Lautakoskivägen löses genom servitut som upprättas av Lantmäteriet vid förrättning.

## Tekniska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark med tillhörande parkeringar. Drift och underhåll av in- och utfartsväg från Lautakoskivägen, via fastigheten Junosuando 7:14 regleras vid upprättande av servitut. Vid uppförande av byggnader är det byggherrens skyldighet att stå för de kostnader som nya ledningsdragningar innebär. Allmänna ledningar ska säkerställas med ledningsrätter.

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Det åligger exploatör att säkerställa så att ledningar inte skadas vid eventuell framtida exploatering inom kvartersmarken. Enligt Vattenfalls kundavtal Nät 2009 K § 7.3 så får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Eventuell flytt eller förändring av befintliga el-anläggningar skall utföras av Vattenfall men bekostas av exploatör om ingen annan överenskommelse finns. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för miljön då marken redan idag används för bostads- och kontorsändamål. Konsekvenserna för boende och verksamheter i omgivningen bedöms som små även om byggrättens utformning förändras och expolateringsgrad och bebyggelsestruktur kan komma att förändras vid fullt nyttjad byggrätt.





ANTAGANDEHANDLING MAJ 2014

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Antagandehandlingarna har upprättats av planarkitekt Anton Brännvall vid Plan- och miljöenheten, Pajala kommun. Arbetet med detaljplanen har utförts på uppdrag av Plan- och miljönämnden. Förutom kommunens tjänstemän har även lantmätare Agneta Lomakka medverkat i planarbetet.

Upprättad: 2014-05-19

Planförfattare

Anton Brännvall  
Planarkitekt