

Planbeskrivning

Detaljplan för Pajala 6:3 och del av Erkheikki 11:4 - Norra Autio





INNEHÅLL

Detaljplanens syfte.....	5
SYFTE 5	
Beskrivning av detaljplanen	6
ÄRENDEINFORMATION	6
PLANENS HUVUDDRAG.....	6
GENOMFÖRANDETID	6
ALLMÅN PLATS.....	6
HUVUDMANNASKAP	6
KVARTERSMARK.....	6
BEFINTLIGT.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
MOTIV TILL REGLERING.....	8
Planeringsförutsättningar	13
KOMMUNALA.....	13
RIKSINTRESSEN.....	14
MILJÖKVALITETSNORMER.....	16
MILJÖ 17	
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	23
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	24
KULTURMILJÖ	25
FYSISK MILJÖ.....	25
TEKNIK.....	25
SERVICE.....	25
TRAFIK	25
Konsekvenser	26
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	26
NATUR.....	26
MILJÖ 26	
MILJÖKVALITETSNORMER.....	28
HÄLSA OCH SÄKERHET	28
SOCIALA.....	30
RIKSINTRESSE	31
TRAFIK	31
Genomförandefrågor.....	32
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	32
TEKNISKA FRÅGOR	34
EKONOMISKA FRÅGOR	38
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	40
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	40
GRÄNSKVALITET	43
Planeringsunderlag	44
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	44
UTREDNINGAR	44
Medverkande.....	45



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

PLANINFORMATION

Planlagstiftning

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

Information om plankartan

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (23.1) med BFS 2022_11_01.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Planförfarande

Planprocessen handläggs enligt standardförfarande då planläggningen bedöms förenlig med kommunens översiktsplan, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd: Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse: Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning: Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande: Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.





Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa ett bostadsområde för småhus (permanentboende och fritidshus) vid ett attraktivt älvsnära läge, beläget i relativ närhet till service i centralorten Pajala samt med kort pendlingsavstånd till gruvan i Kaunisvaara. Detaljplanen syftar även till att skapa tillgänglighet till och från området för fotgängare och cyklister samt säkerställa en attraktiv boendemiljö som harmonierar med omgivningen. Syftet är också att genom fastighetsregleringsbestämmelser tillse att gemensamhetsanläggning för VA samt gata tillskapas innan planområdet bebyggs med bostäder.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Ärendeinformation

Pajala kommun, Detaljplan för Norra Autio, dnr: KS.2022.542.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheterna Pajala 6:3 samt del av Erkheikki 11:4. Sökande önskar möjliggöra för 18 - 20 tomter för bostadsbebyggelse i Autio vid Torneälvens norra strand. Sökande önskar pröva markanvändningen bostäder (permanentboende och fritidshus) för att skapa ett bostadsområde med kort pendlingsavstånd till gruvan i Kaunisvaara.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats park [**PARK**] och gata [**GATA**].

Detaljplanen reglerar park [**PARK**] i syfte att möjliggöra för en gemensam utemiljö för boende samt allmänhet och kan delvis betraktas som ett komplement till användningen bostäder. Användningen gata [**GATA**] regleras för att möjliggöra en gemensam lösning för angöring till planområdet, både från och till väg 99 men även till respektive fastighet inom planområdet.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats inom planområdet är enskilt i syfte att möjliggöra för gemensamma lösningar som passar de boendes behov, oavsett om de är deltidsboende eller åretruntboende. De allmänna platserna och dess förvaltning bedöms främst ha betydelse för de boende på platsen. Planområdet ligger utanför staden och inga andra planer med kommunalt huvudmannaskap ligger i anslutning till området vilket också motiverar ett enskilt huvudmannaskap.

Kvartersmark

Detaljplanen reglerar kvartersmark med markanvändningen bostäder [**B**], tekniska anläggningar [**E**] samt minireningsverk [**E₁**].

Vid ett genomförande av detaljplanen skapas möjligheter att bilda nya fastigheter för bostadsändamål [**B**] med tillhörande funktioner. För att skapa en lämplig dagvattenhantering, plats för öppna ytor samt fungerande angöring reglerar detaljplanen en största byggnadsarea på 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet [**e₁**]. Byggnadernas höjd regleras med tre olika nockhöjder [**h₁**], [**h₂**] och [**h₃**] som beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Planområdets topografi är sådant att marken sluttar i riktning mot älven. Vid ett klimatanpassat 100-årsflöde bedöms planområdet kunna påverkas i begränsad omfattning, det är främst parkmarken som skulle beröras. Marken vid tomterna närmast älven kan exempelvis behöva fyllas upp för att säkerställa att risk för översvämningsproblematik inte uppstår. Vid ett beräknat högsta flöde skulle stora delar av planområdet kunna beröras. Planbestämmelser, inklusive bestämmelser om höjd, kan komma att justeras till granskningsskedet då den geotekniska utredningen är klar.

I vilken omfattning uppfyllnad behövs detaljprojekteras i bygglovsskedet när grundläggningsmetod för en specifik byggnad ska väljas. För att bebyggelsen så långt möjligt ska anpassas till naturförutsättningarna på platsen och för att skapa en god helhetsverkan har



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

byggnaderna i de bakre ledet en något högre nockhöjd. Tomterna närmast vattnet och dess eventuella uppfyllnadsbehov sätter i någon mån en utgångspunkt för de bakre ledens tomter, vad gäller anpassningen till omgivande tomters höjdsättning samt möjligheten till älvsutsikt. Att reglera en högre nockhöjd i de bakre leden syftar till att skapa intrycket av att bebyggelsen klättrar längs slutningen och så långt möjligt följer älvkantens ursprungliga attribut.

Minsta takvinkel regleras till 27 grader [**o**₁] i syfte att möjliggöra för bebyggelse som passar in i omgivande bebyggelse och som kan hantera snölasterna i Pajala. För befintliga, allmännyttiga ledningar reglerar detaljplanen markreservat för luftledning [**l**₁] och underjordiska ledningar [**u**₁]. Längs med användningsgräns för bostäder [**B**] regleras ett 4,5 meter brett område som inte får bebyggas i syfte att säkerställa att inga byggnader uppförs alltför nära angränsande fastigheter. Längs användningen gata är avståndet som inte får bebyggas 6 meter i syfte att inga byggnader ska hamna för nära vägen. Strandskyddet avses upphävas i detaljplanen inom användningsområdet för bostäder.

För att säkerställa vattenförsörjningen samt avloppshanteringen regleras användningsområde för tekniska anläggningar [**E**] samt minireningsverk [**E**₁].

Befintligt

Detaljplaneområdet som inte är exploaterat sedan tidigare, förutom en mindre byggnad på Erkheikki 11:4, består till stora delar av blandskog samt våtmark. Norr om planområdet går väg 99, en tvåfältsväg med en hastighetsgräns om 90 kilometer/h där det finns begränsat med plats för oskyddade trafikanter.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

GATA – Gata

Bestämmelse för gata regleras i syfte att möjliggöra för en gemensam lösning för angöring till planområdet, både från och till väg 99 men även till respektive fastighet inom planområdet. Användningsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden. I vissa fall kan även det som tidigare benämndes huvudgata ingå om de har karaktären av en stadsgata.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats fastighetsägarna gemensamt. Områden med användningsändamålet GATA utgör en sådan allmän plats. En gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen och förvaltningen av en gemensamhetsanläggningen bör ske genom en samfällighetsförening. Anläggningssamfälligheten ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

PARK – Park

Bestämmelse för park regleras i syfte att möjliggöra för en gemensam utemiljö för boende samt allmänheten och kan därmed delvis betraktas som ett komplement till användningen bostäder. Användningsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. Områden med användningsändamålet PARK utgör en sådan allmän plats. En gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen och förvaltningen av en gemensamhetsanläggningen bör ske genom en samfällighetsförening. Anläggningssamfälligheten ansvarar för byggande och underhåll av de allmänna platserna.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

KVARTERSMARK

B - Bostäder

Bestämmelse för bostäder regleras i syfte att möjliggöra för uppförandet av ett bostadsområde för småhus (permanentboende och fritidshus) vid ett attraktivt älvsnära läge, beläget i relativ närhet till service i centralorten Pajala samt med kort pendlingsavstånd till gruvan i Kaunisvaara.

Användningen Bostäder [B] avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Användningsbestämmelser uppfyller detaljplanens syfte.

E₁ – minireningsverk

I detaljplanen regleras utrymme för minireningsverk [E₁] med en storlek på cirka 15 x 13 meter i syfte att säkerställa att marken reserveras för ändamålet. Användningen regleras även med hjälp utav fastighetsindelningsbestämmelser för att ytterligare säkerställa att gemensamhetsanläggning skapas för ändamålet innan bostadsområdet bebyggs/ blivande tomter styckas av.

Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar.

E – tekniska anläggningar

Detaljplanen reglerar område för tekniska anläggningar [E]. Föreslagen placering av brunnar har i plankartan planlagts som område för teknisk anläggning [E] med en storlek på 20 x 20 meter i syfte att säkerställa att marken för brunnarna reserveras.

Användningen Tekniska anläggningar kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Flygfyrar och liknande anläggningar som är till för flygets behov men som inte är lokaliserade i anslutning till flygplatser kan planeras som Tekniska anläggningar. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.

Användningen regleras även med hjälp utav fastighetsindelningsbestämmelser för att ytterligare säkerställa att gemensamhetsanläggning skapas för ändamålet innan bostadsområdet bebyggs/ blivande tomter styckas av. En gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen och förvaltningen av en gemensamhetsanläggningen bör ske genom en samfällighetsförening. Anläggningssamfälligheten ansvarar för byggande och underhåll av anläggningarna.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

a₁ – Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

Detaljplanen reglerar att huvudmannaskapet ska vara enskilt för användningen gata [GATA] i syfte att möjliggöra för en gemensam lösning för trafiken inom och till området. Bestämmelsen används för att underlätta i genomförandeskedet, så att avstyckningen av fastigheter sker med den gemensamma angöringen i åtanke.

Allmän plats park [PARK] regleras också med enskilt huvudmannaskap, Parkmarken avses skötas av en gemensamhetsanläggning för ändamålet, detta bland annat för att det ekonomiska ansvaret över marken ska säkerställas men även för att säkerställa en gemensam utemiljö för boende samt i viss mån även för allmänheten.

l₁ – Markreservat för allmännyttig luftledning

Där ledningar passerar över gatumark [GATA] säkerställer detaljplanen ett område om 6 meter (3 meter på vardera sida om ledningarna) med markreservat för allmännyttig luftledning [l₁]. En bestämmelse om markreservat innebär att åtgärder som hindrar utnyttjandet av markreservatet inte får genomföras. Bestämmelser syftar till att säkerställa befintliga ledningar och skötsel av dessa. Egenskapsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

u₁ – Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning

Där ledningar passerar över gatumark [GATA] säkerställer detaljplanen ett område om 6 meter (3 meter på vardera sida om ledningarna) med markreservat för allmännyttig underjordisk ledning [u₁]. En bestämmelse om markreservat innebär att åtgärder som hindrar utnyttjandet av markreservatet inte får genomföras. Bestämmelser syftar till att säkerställa befintliga ledningar och skötsel av dessa. Egenskapsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Inom användningsområde för gata [GATA] samt park [PARK] reserverar detaljplanen markreservat för gemensamhetsanläggning [g₁]. En bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning, i detta fall för iordningsställande av gata samt parkmark för ett gemensamt behov. Egenskapsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

a₄ – Strandskyddet är upphävt

Densamma som för a₂, med skillnaden att denna planbestämmelse gäller allmän plats. Se vidare motiv under planbestämmelse a₂.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte förses med byggnadsverk

Byggnader får inte uppföras inom 6 meter från mark reglerad som gata, detta regleras genom prickad mark (mark som inte får förses med byggnad). Detta i syfte att inga byggnader ska hamna för nära vägen. Egenskapsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

Prickmark har även lagts 4,5 meter från planområdets yttre gränser (med undantag för området längs med gata) i syfte att säkerställa att inga byggnader uppförs alltför nära angränsande fastigheter.

Markens indelning i fastigheter

Detaljplanen reglerar fastighetsindelningsbestämmelser i syfte att säkerställa att gemensamhetsanläggning för anläggande och drift av gemensam lösning för VA [E] [E₁] samt gata [GATA] skapas innan området bebyggs med bostäder/tomter styckas av.

h₁ - Högsta nockhöjd är 5,5 m räknat från markens medelnivå invid byggnaden

Högsta nockhöjd är 5,5 meter. Högsta nockhöjd regleras till 5,5 meter i den södra samt östra delen av planområdet. Nockhöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden i syfte att inte skapa ett dominerande uttryck från älven samt i syfte att möjliggöra en god bebyggelse som är anpassad till topografin på platsen. Markhöjden på dessa platser ligger i nuläget på cirka 158 meter över nollplanet.

h₂ - Högsta nockhöjd är 7,5 meter räknat från markens medelnivå invid byggnaden

Högsta nockhöjd är 7,5 meter i den norra delen av planområdet i syfte att möjliggöra en god bebyggelse som är anpassad till topografin på platsen. Nockhöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden.

Markhöjden på denna plats ligger i nuläget på cirka 160 meter över nollplanet.

h₃ - Högsta nockhöjd är 5,5 m räknat från markens medelnivå invid byggnaden

Högsta nockhöjd är 5,5 meter i den västra delen av planområdet i syfte att inte skapa ett dominerande uttryck från älven samt i syfte att möjliggöra en god bebyggelse som är anpassad till topografin på platsen. Nockhöjden ska beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Markhöjden på denna plats ligger i nuläget på cirka 160 meter över nollplanet.

g₂ – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Inom användningsområde för tekniska anläggningar [E] samt minireningsverk [E₁] reserverar detaljplanen markreservat för gemensamhetsanläggning [g₂]. En bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggningar används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning, i detta fall för iordningsställande av VA för ett gemensamt behov. Egenskapsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

o₁ – Minsta takvinkel är 27 grader

Minsta takvinkel regleras i syfte att möjliggöra för bebyggelse som passar in i omgivande bebyggelse och som kan hantera snölasterna i Pajala.

a₂ – Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet för Torneälven föreslås upphävas inom del av planområdet med stöd av 7 kap. 18 d-e §§ miljöbalken. Det bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet då planområdet bedömts uppfylla kriterierna för att utgöra ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Sett ur lokalsamhällets perspektiv bedöms aktuell detaljplan bidra till en ökad ekonomisk aktivitet på orten/bygden på längre sikt. Pajala är den serviceort som ska serva åtgärden/planområdet. Avståndet mellan planområdet och serviceorten Pajala understiger 10 km, vilket i Tornedalen får betraktas som litet. Planen syftar till att skapa permanentbostäder som avståndsmässigt också ligger inom pendlingsavstånd till gruvverksamheten i Kaunisvaara samt arbetsplatsen Pajala tätort.

Planen bedöms inte äventyra syftet med strandskyddet. Platsen är noga vald för att inte bara uppfylla kriterierna för LIS, utan också för strandskyddets syften inte ska riskera att kränkas. I Autio finns efter genomförandet fortsatt god tillgång till friluftsliv och möjligheten för allmänheten att vistas dels omkring det aktuella planområdet och dels vid området närmast vattnet, fortsatt bibehållen. Vid området närmast vattnet ska strandskydd fortsatt gälla. Åtgärden kan inte anses medföra att livsvillkoren för djur- och växtliv på platsen försämras. Möjlighet för djurpassager runt omkring och söder om utvecklingsområdet säkerställs.

Det är länsstyrelsen i Norrbotten som kan besluta om att upphäva strandskyddet på platsen, då älven utgör ett Natura 2000-område.

a₃ – Strandskyddet är upphävt

Densamma som för a₂, med skillnaden att denna planbestämmelse avgränsas av användningsgräns.

e₁ – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Största byggandsarea regleras till 30 % av fastighetsarean inom planområdet i syfte att möjliggöra för bebyggelse som passar in i omgivningen och som följer för orten typiska bebyggelsemönster. Omgivande gårdar, bland annat på motsatt sida Torneälven består av gårdsbebyggelse med ett antal byggnader – där inryms ofta bostadshus, gäststugor, garage samt utrymme för bastu. Utnyttjandegraden möjliggör en god dagvattenhantering.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Planbesked

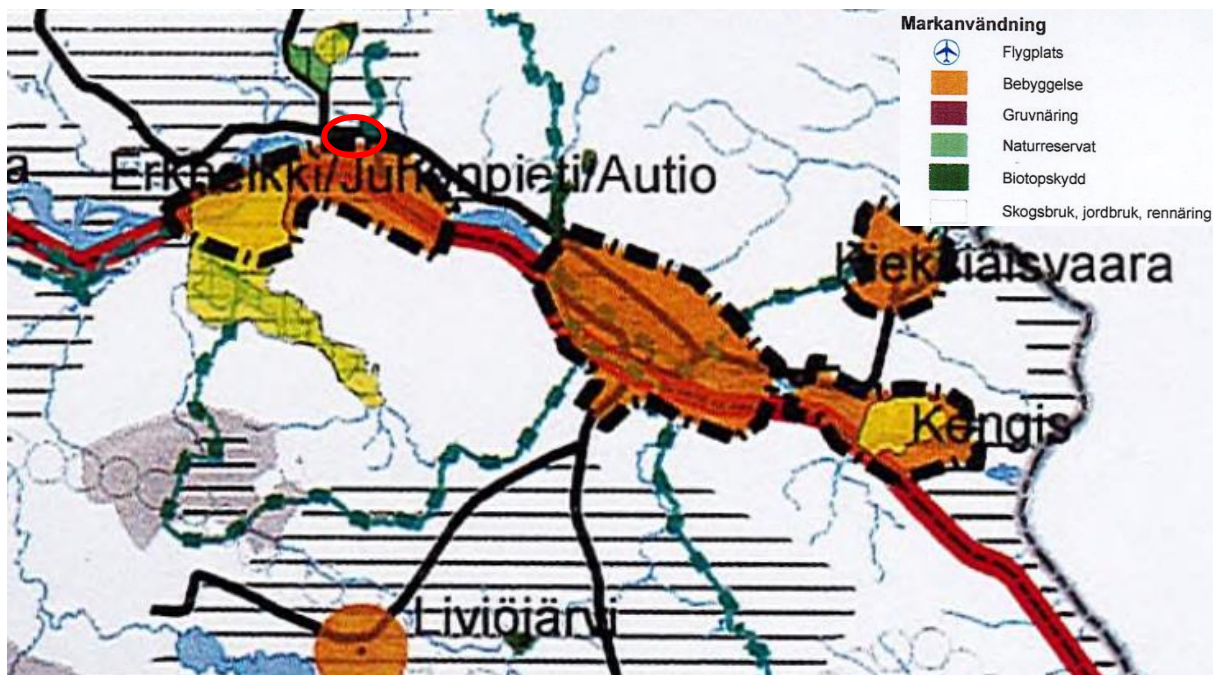
Kommunstyrelsen lämnade positivt planbesked för detaljplan för Pajala 6:3 Autio den 11:e september 2023 § 100. Kommunstyrelsen beslutade om en komplettering av planbeskedet för Pajala 6:3 Autio den 9:e oktober 2023 § 123. Kompletteringen av planbeskedet innefattar efter den 9:e oktober även del av Pajala Erkheikki 11:4.

Detaljplan

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan i dagsläget.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan pekas planområdet ut som lämplig för bebyggelse. Planförslaget bedöms vara i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan (2010).

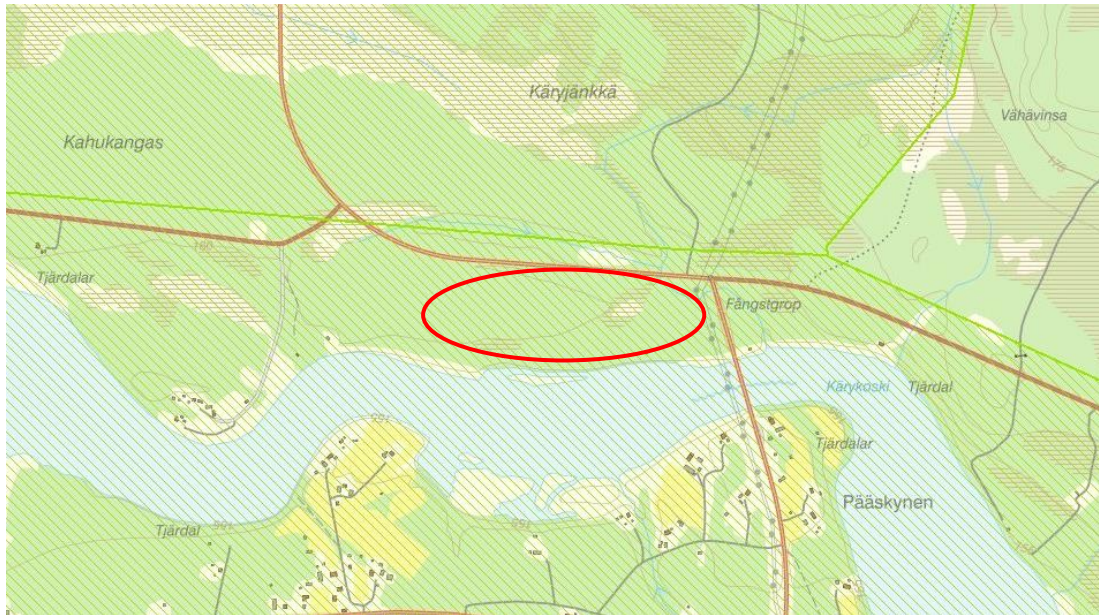


Figur 1 Karta över markanvändning ur kommunens översiktsplan. Planområdet är inringat med röd markering.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Riksintressen

Naturvård



Figur 2 Riksintresse naturvård. Karta: Naturvårdsverket 2024-07-16. Planområdet är inringat med röd markering

Planområdet omfattas av ett större område av riksintresse för naturvård, Torneälven, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I värdebeskrivningen för Torneälven (NRO 25 015) är förutsättningarna för bevarandet följande:

Älvens naturliga vattenregim bibehålles. Skogsbruk i älvdalen bedrivs med stor naturvårdshänsyn och hävden av odlingsbygderna fortsätter. Dämning, vattenståndsreglering, vattenavledning, förorenande utsläpp, dikning, omfattande kalavverkning.

Säkerställande: Älven är undantagen från vattenkraftutbyggnad enligt 4 kap miljöbalken (1998:808). Se i övrigt respektive delsträcka.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Friluftsliv



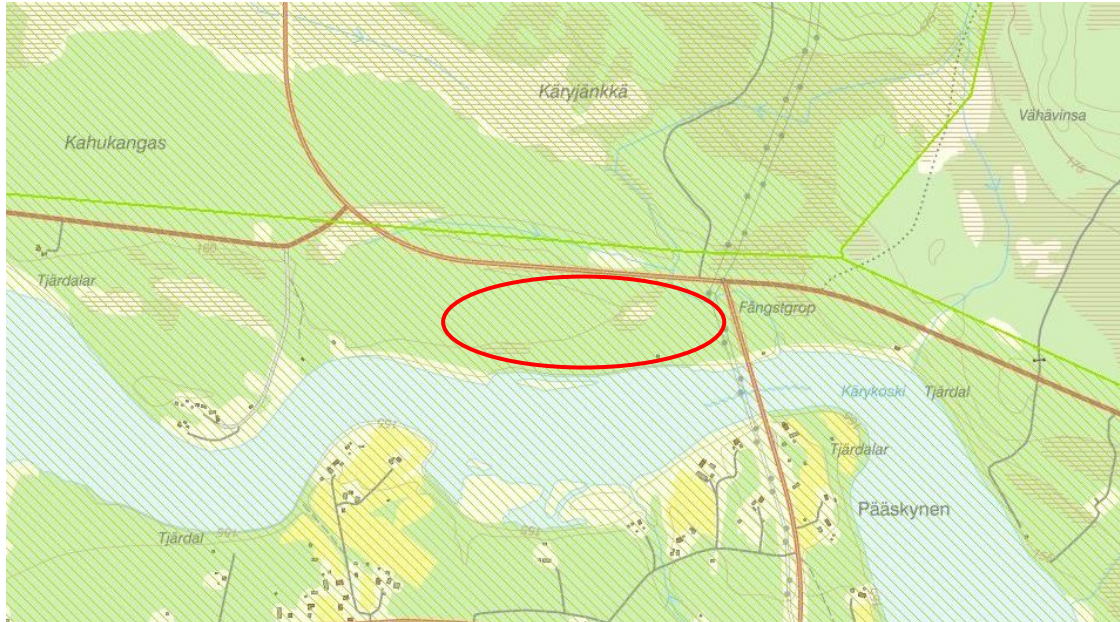
Figur 3 Riksinteresse friluftsliv. Karta: Naturvårdsverket 2024-07-16. Planområdet är inringat med röd markering

Planområdet omfattas av ett större område av riksinteresse för friluftslivet, Torne-Muonio älvdal, enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I värdebeskrivningen för Torne och Muonio älvdal (FBD 07) är förutsättningarna för bevarandet följande: Älvdalslandskapet, naturmiljön och fisket är väsentliga värden som behöver bestå.

Vidare beskrivs områdets värden bland annat enligt följande: Torneälven är en av de få stora (Norrbottnens största) outbyggda älvarna i landet. Områdets stora sammanhängande jordbrukslandskap är unika på dessa arktiska breddgrader. Älvdalens uråldriga bosättningar möter den svenska kolonialismen och dagens tornedalskultur präglas även av en händelserik modern historia som gränsbygd.

Ett hållbart sportfiske av främst lax har på senare år växt sig stort i hela älvdalen tack vare en mycket framgångsrik återhämtning av laxbeståndet.

Natura 2000



Figur 4 Karta över Natura 2000-område. Karta: Naturvårdsverket 2024-07-16. Planområdet är inringat med röd markering

Torneälven omfattas av ett större Natura 2000-område, är en del av Torne och Kalix älvsystem enligt miljöbalken 4 kap.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap miljöbalken och syftar till att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller.

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Undantag finns för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/ kväveoxider, svaveldioxid, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, bens(a)pyren, kadmium och nickel. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas medan några är så kallade målsättningsnormer som istället ska eftersträvas. För NO2 och PM10 anges flera mått såsom årsmedelvärde och dygns- respektive timvärden. Dygns- och timmesvärdena anges som percentilmått och det innebär att värdet tillåts överskrida normvärdet ett maximalt antal gånger per år.

Frisk luft är ett av de 16 nationella miljökvalitetsmålen, vars definition lyder "Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas". Miljökvalitetsmålet "Frisk luft" innehar preciseringar för kvävedioxider, partiklar (PM10/PM2,5) och marknära ozon med lägre nivåer än MKN.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Vatten

Fastställda miljökvalitetsnormer finns för parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660).

Det finns miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten (SE747937-181513) samt för Torneälven (SE748069-180884).

Enligt senaste bedömningen (2019-11-22) har Torne Älv hög ekologisk status med medel tillförlitlighet samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för ämnena bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar som överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster och därför har mindre stränga krav¹. Även den kemiska status har tillförlitlighetsklassningen medel².

Planområdet ligger inom avloppskänsliga områden fosfor, - inland, hela Sverige, enligt avloppsdirektivet 91/27.

Buller

Miljökvalitetsnormer finns för omgivningsbuller (SFS 2004:675). Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare och Pajala kommun berörs därför inte.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap 13–18 § miljöbalken gäller strandskydd inom 100 meter från vatten. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Torneälven söder om planområdet omfattas av 100 meter strandskydd, vilken delvis sträcker sig in i planområdet. Det är länsstyrelsen i Norrbotten som beslutar om det aktuella strandskyddet eftersom älvsystemet också utgör Natura 2000-område.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. Marken inom planområdet är oexploaterat vilket innebär att det finns stora ytor för naturlig infiltration och dagvattenhantering.

¹ VISS, 2024. Vatteninformationssystem Sverige. <https://viss.lansstyrelsen.se>. Juni 2024.

² ibid

Natur

Under slutet av juni 2024 genomfördes en fältinventering av planområdet i syfte att undersöka eventuella naturvärden inom planområdet. Området beskrivs av biolog generellt som ett tämligen påverkat område där området innanför röd markering (se figur 5 nedan) är nyligen gallrat till timmerställning och stora delar av skogen runtom är präglad av vägbanor för skogsmaskinerna, både från norr och i öst. Generellt låga artvärden, något större biotopvärde på sina ställen.



Figur 5. Naturvärden inom planområdet. Källa underlagskarta: Lantmäteriet 2024.

Område 1 (se figur 5 ovan) är en kantzon mot älvkanten som blivit sparad från hygget. Relativt ung skog för det mesta, av främst björk och asp, men även sälg och al. Rikligt fågelliv i området, av bland annat sädesärlor, bergfinkar, och gransångare. Högrötsvegetation inom området. Anses ha en viss högre ekologisk funktion eftersom det är en strandzon vid älvkant. Däremot hittades inga högre artvärden inom området, så därav en naturvärdesklass 4.

Område 2 (se figur 5 ovan) är en liten igenvuxen våtmark som hyser lite mer biotopvärde på grund av de äldre tallarna och granarna inom området. Uppskattningsvis är vissa av dem uppemot 150 år gamla. På grund av den lilla storleken och den dåliga prognosen på våtmarken, samt påverkan kring området, anses området vara av naturvärdesklass 4.

Området i öst (mellan de gula områdena, utanför röd markering i figur 5 ovan) är en barrblandskog som är påtagligt påverkad av skogsbruksvägar och bråte som ligger här och där. Ung medelåldrig skog, som består av både gran, tall, björk och asp. Det förekommer sparsamt med naturlig dödvved, samt avsaknad av generell mångformighet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Bullerberäkningarna visar att beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik är under riktvärden vid föreslagna placering av bostäder inom planområdet.

Av bullerberäkningen och figur 7-8 nedan ser man att beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad är som högst 49 dBA och beräknad maximal ljudnivå under natt är som högst 62 dBA. Beräknad ekvivalent ljudnivå är långt under riktvärdet 60 dBA, vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas. Ekvivalent ljudnivå är även under riktvärdet 50 dBA för uteplats.

Maximal ljudnivå är långt under riktvärdet 70 dBA för eventuella uteplatser i närheten av bostäderna, se bullerberäkning och figur 8. Då beräknade ljudnivåer är låga klaras även riktvärden inomhus med konventionell fasadisolering. Bullerutbredningen 1,5 m över mark är inklusive reflex från närliggande fasad. I tabellerna vid fasad redovisas beräknade ljudnivåer utan reflex från bakomvarande fasad, s.k. frifältsvärden. Det kan därför skilja upp till 3 dBA mellan tabellens värden på bottenvåningen och den beräknade ljudnivån 1,5 m över mark närmast fasad (som är något högre p.g.a. reflexen). Det är tabellens värden som ska jämföras med riktvärdet då det är ett frifältsvärde.

Beräkningspunkter i tabeller vid fasad är 2 m över grund på nedre plan med 2,8 m mellan våningsplan. I dessa tabeller redovisas beräknade ljudnivåer som ett frifältsvärde. Hårda markytor har använts för vatten och vägytor. Dessa ytor ger upphov till reflex vid ljudutbredning (mjuk mark absorberar ljudet).

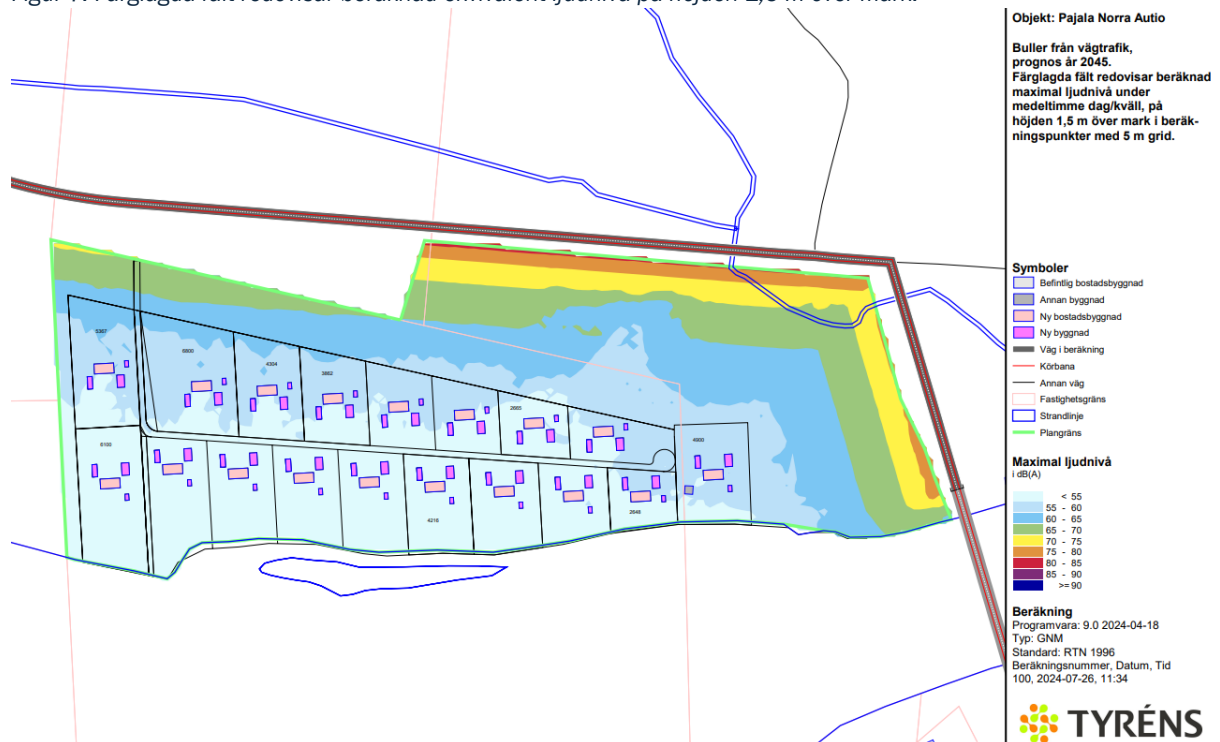
I figur 6 nedan redovisas trafikdata för väg 99 som ligger närmast och därmed bidrar mest när det gäller buller från vägtrafik. Övriga närliggande vägar har mindre än 100 fordonspassager per dygn. Värdena hämtats från Trafikverkets senaste mätning, daterad 2022. I beräkningarna har uppmätta trafiksiffror uppräknats till prognossiffror för årsdygnstrafiken, ÅDT, år 2045. För Norrbotten är uppräkningsstalet 0,95 för personbilar och 1,37 för tung trafik mellan år 2019 och 2045. För prognos 2045 har samma dygnsfördelning antagits som vid senaste mätningen 2022.

Väg	ADT		Hastighet (skyltad), [km/h]	Antal tunga fordon 2045		
	Nuläge	Prognos 2045		Per dygn, 0-24	Under natt, 22-06	Medeltimme dag/kväll
Väg 99	890	930	90	310	85	18

Figur 6. Tabellen redovisar vägtrafikdata som används i bullerberäkningarna, prognos år 2045.



Figur 7. Färglagda fält redovisar beräknad ekvivalent ljudnivå på höjden 1,5 m över mark.



Figur 8. Färglagda fält redovisar beräknad maximal ljudnivå under medeltimme dag/kväll, på höjden 1,5 m över mark.

Risk för olyckor

Väg 99 är en sekundär väg för transport av farligt gods. Detaljplanen omfattas av så kallad zon C (normalkänslig verksamhet) i enlighet med *Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt*

gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019). Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 99, men är idag oexploaterat, varför ingen risk för olyckor bedöms finnas i dagsläget.

Risk för översvämning

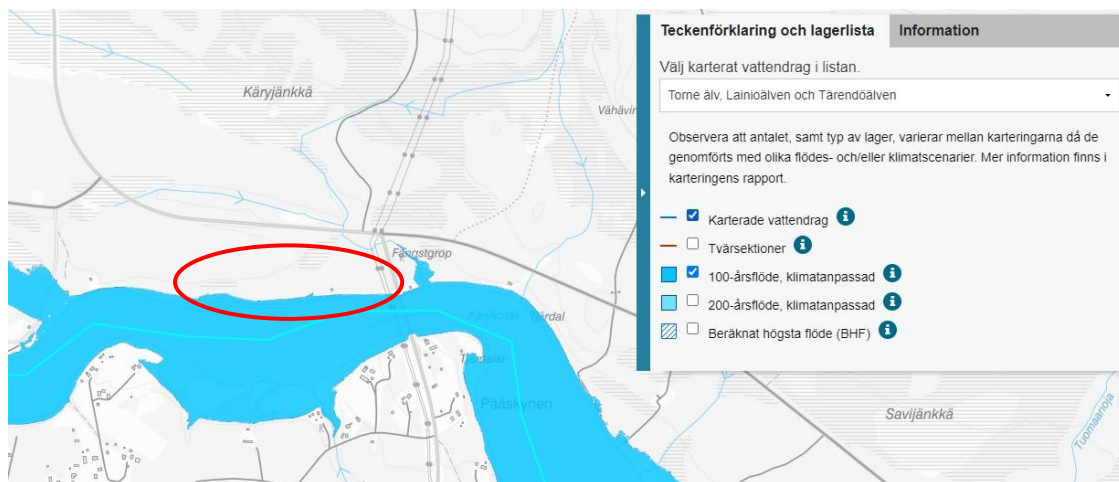
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) genomförde 2015 "Översvämningskartering utmed Torne älv, Lainioälven och Tändöälven". I rapporten utgår MSB från 100-årsregn respektive beräknat högsta flöde (BHF). Ett 100-årsflöde är ett flöde vars sannolikhet att inträffa är cirka 40 % under en 50-årsperiod och 63 % sannolikhet under en period av 100 år. Beräknat högsta flöde (BHF) har ingen fast återkomsttid enligt MSB, men de skriver att återkomsttiden sannolikt ligger i storleksordningen cirka 10 000 år. Nedan ses en tabell där MSB anger sannolikheten för olika flöden under satta tidsperioder.

Flöde	Period av år					
	10 år	50 år	100 år	200 år	500 år	1 000 år
20-årsflöde	40	92	99	100	100	100
50-årsflöde	18	64	87	98	100	100
100-årsflöde	10	40	63	87	99	100
200-årsflöde	5	22	39	63	92	99
1 000-årsflöde	1	5	10	18	39	63
10 000-årsflöde	0,1	0,5	1	2	5	9,5

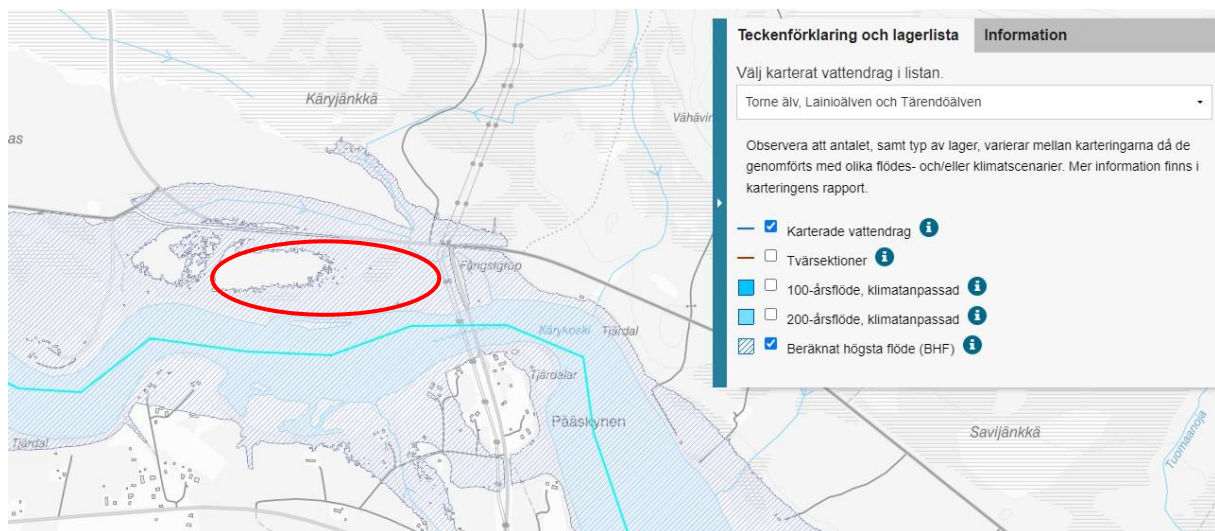
Figur 9. Sannolikhet för ett visst flöde uttryckt i % under en period av år. Pajala kommuns tolkning av tabellen för 100-årsflöde respektive beräknat högsta flöde markerade i rött. Källa: MSB 2015.

Beräknat högsta flöde har inte tagits fram genom statistisk analys av observerade vattenföringsserier likt 100-årsflödet, då detta hade medfört alltför stora osäkerheter. BHF har istället beräknats genom en hydrologisk modell som följer Flödeskommitténs riktlinjer för dammdimensionering. Beräkningen kombinerar faktorer såsom regn, snösmältning, högt vattenstånd m.m. Enligt praxis är tidsperspektivet för samhällsplaneringen cirka 100 år, ett BHF skulle då ske med 1 % sannolikhet på 100 år, 2 % på 200 år m.m.

Kartan nedan visar MSB:s kartering gjord 2015, hur det aktuella planområdet riskerar att påverkas av ett eventuellt 100-årsflöde (klimatanpassat) respektive BHF.



Figur 10. Karta över planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsflöde. Karta: MSB/Lantmäteriet 2024-07-12. Planområdet inringat med röd markering.



Figur 11. Karta över planområdet vid ett beräknat högsta flöde (BHF). Planområdet är markerat ungefärligt med rött. Karta: MSB/Lantmäteriet 2024-07-12. Planområdet inringat med röd markering.

MSB har även gjort en tvärsektion vid planområdets östra delar, som visar att nivån vid ett 100-årsflöde skulle vara 156,4 meter och vid BHF 160,8 meter. Vid ett beräknat högsta flöde skulle vattnet från Torneälven ligga på nivåer mellan 160,5-161 m.ö.h.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger i direkt anslutning till Torneälven. Planområdet består av isälvssediment enligt SGU:s karta över Jordarter 1:250 000 nordligaste Sverige. Enligt SGI:s karta över ras, skred och erosion har det inträffat raviner på motsatt sida Torneälven. Likt planområdet var även detta område främst bestående av isälvssediment, dock med brantare sluttningar ner mot Torneälven.

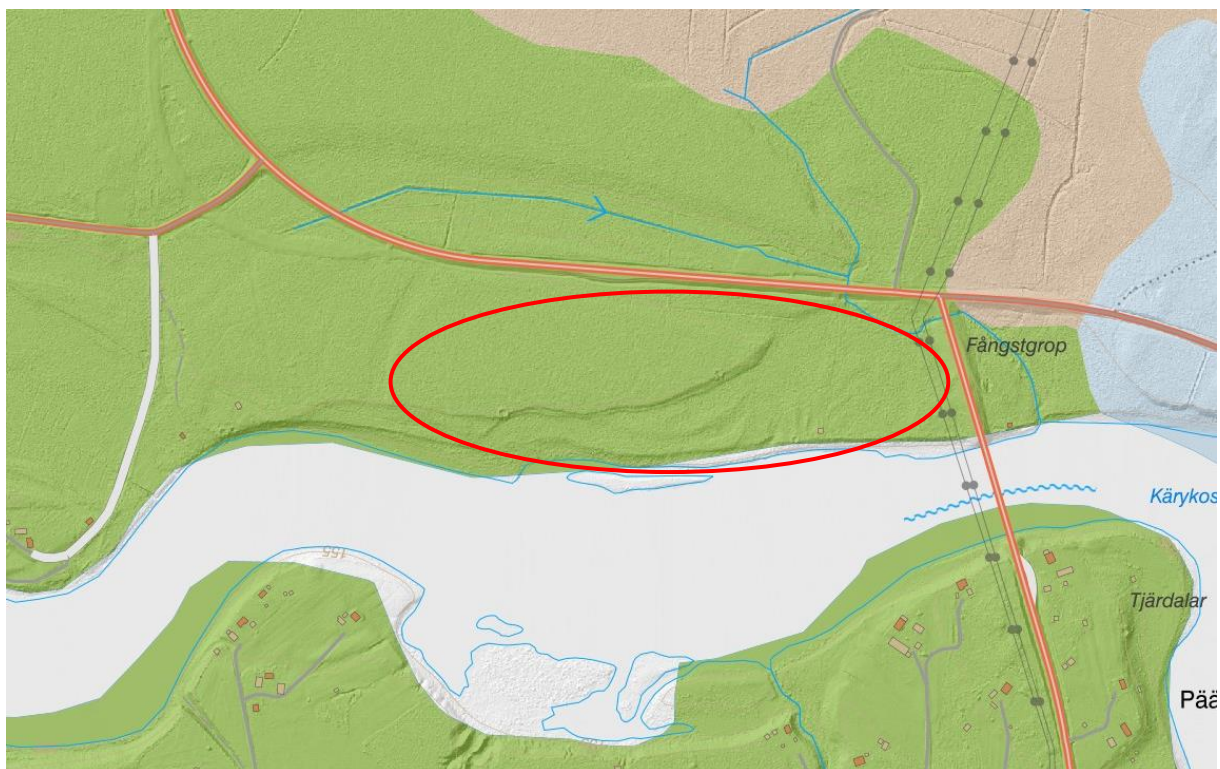
En geoteknisk undersökning kommer att tas fram inför granskningskedet i syfte att utreda stabiliteten i området.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i direkt anslutning till Torneälven. Planområdet består av isälvssediment enligt SGU:s karta över Jordarter 1:250 000 nordligaste Sverige (Figur 12).

Området ligger på en relativt flack platta på en marknivå om ungefär +160 m (RH2000) och lutar från västnordväst mot söder samt österut (Figur 13). Närmare älven minskar nivån till ca +157,5 m (RH2000) för att närmast älven ligga på ca +155 m (RH2000).³

En geoteknisk undersökning kommer att tas fram inför granskningskedet i syfte att utreda stabiliteten i området.



Figur 12. Karta över jordarter inom planområdet. Grönt motsvarar isälvssediment. Planområdet inringat med röd markering. Karta: SGU 2024-07-17.

³ Scalgo Live, 2024. Scalgo Live flood risk. www.scalgo.com. Juni 2024.



Figur 13. Marknivåer inom planområdet. Tidigare förslag till planområdesgräns är markerad med röd linje. Källa: Scalgo live, 2024.

Hydrologiska förhållanden

Jordens genomsläpplighet har ej bedömts för nordligaste Sverige och det finns inga befintliga brunnar inom eller i närhet till planområdet (SGU, 2024). Planområdet ligger dock helt inom grundvattenförekomsten SE747937-181513 som har god kvantitativ och kemisk status och där uttagsmöjligheterna är 5-25 l/s (VISS, 2024). Grundvattennivåerna inom planområdet är för närvarande okänd men grundvattenströmningen antas följa marklutningen ner mot Torne Älv. Vidare utgör grundvattenförekomsten enligt vattenförvaltningsförordningen skyddat område för dricksvattenförekomst vilket kortfattat innebär att grundvattnet ej får förorenas (VISS, 2024). Grundvattenförekomsten utgör dock inget vattenskyddsområde enligt miljöbalken (VISS, 2024).



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Kulturmiljö

Fornlämningar

I samband med att Trafikverket planerade en upprustning och breddning av väg 99, 395 och E10, på sträckan Svappavaara –Kaunisvaara genomförde Norrbottens museum en arkeologisk utredning. Planområdet omfattades av museets undersökning, ingen fornlämning har registrerats inom planområdet.

Det finns tre stycken fornlämningar i planområdets närområde, de närmsta finns öster om planområdet, på andra sidan väg 99.

Pajala kommun har under juli 2024 skickat in underlag för samråd enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950) till länsstyrelsen i Norrbotten. Kommunen väntar på återkoppling.

Fysisk miljö

Planområdet är ungefär 9,7 hektar och är i dagsläget oexploaterat förutom en mindre byggnad om cirka 40 kvadratmeter på Erkheikki 11:4. Området är tämligen påverkat av en nyligen utförd gallring där stora delar av skogen runtomkring är präglad av vägbänor för skogsmaskinerna, både från norr och i öst. Inom Erkheikki 11:4 östra del, närmast väg 99 finns även en mindre grusad väg som passerar under kraftledningen.

Sociala

Det finns inga uppgifter om stigar som vittnar om att planområdet används av allmänheten. Bedömningen är att den skog och naturmark som tas i anspråk i dagsläget inte nyttjas för rekreation och friluftsliv, utan främst utgör en del av ett produktionsskogsbruk.

Teknik

Planområdet är oexploaterat och har ingen omfattande teknisk infrastruktur. I östra kanten av planområdet går en optoledning samt en kraftledningsgata, det finns ingen teknisk infrastruktur i övrigt.

Service

Det finns ingen service inom aktuellt planområdet. Inne i centrala Pajala, cirka 4,5 kilometer från planområdet, finns bland annat bibliotek och annan samhälls- och kommersiell service.

Trafik

Norr samt öster om planområdet går väg 99. Väg 99 har ett körfält i vardera riktning, en hastighetsgräns på 90 km/h samt en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 890 enligt mätning år 2022. Det går i dagsläget ingen trafik inom planområdet.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

De fastigheter som ingår i planområdet är Pajala 6:3 (skifte 3) och del av Erkheikki 11:4.

Fastighetsnamn	Ägare	Förändringar
Pajala 6:3 (skifte 3)	Privat	Ingen förändring
Del av Erkheikki 11:4	Privat	Ingen förändring

Natur

Under slutet av juni 2024 genomfördes en naturvärdesinventering inom planområdet. Inom planområdet har naturmiljön bedömts ha ett "visst naturvärde", är av naturvärdesklass 4, se rubriken "Natur" under kapitlet "Planeringsföresättningar". Det är främst område 2 som identifierats (se figur 5) som kommer att påverkas av föreslagen exploatering, då område 1 enligt kommer att sparas som naturmark. Område 2 är en liten igenvuxen våtmark som hyser lite mer biotopvärde på grund av de äldre tallarna och granarna inom området. Uppskattningsvis är vissa av dem uppemot 150 år gamla. På grund av den lilla storleken och den dåliga prognosen på våtmarken, samt påverkan kring området, anses området vara av naturvärdesklass 4.

Detaljplanens påverkan på naturmarken i området bedöms som begränsad då området är påverkat av tidigare genomförd avverkning. En del av naturmarken kommer att försvinna till följd av exploateringen av området, men effekterna avses begränsas genom planläggning av naturmark samt parkmark.

Landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras till följd av planförslaget då planområdet idag är oexploaterat bortsett från en mindre byggnad. Planförslaget har anpassats för att skapa en god bebyggd miljö som följer den topografi som finns i området, detta genom reglering av högsta nockhöjd i olika nivåer som följer markens föresättningar.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Pajala kommun upprättade 2023-11-20 Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan – Detaljplan för del av Pajala 6:3 och del av Erkheikki 11:4, Autio, Pajala kommun (KS.2022.542).

För att utreda om betydande miljöpåverkan kan antas har en genomgång av påverkansfaktorer genomförts. Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till betydande miljöpåverkan. En MKB

(miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen. Planen bedöms ha en begränsad allmän påverkan och är förenlig med kommunens översiktsplan, varför kommunen har valt standardförfarande för planprocessen.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Strandskydd

Strandskyddet för Torneälven föreslås upphävas inom del av planområdet med stöd av 7 kap. 18 d-e §§ miljöbalken [a2] [a3] [a4]. Det bedöms finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet då planområdet bedömts uppfylla kriterierna för att utgöra ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Sett ur lokalsamhällets perspektiv bedöms aktuell detaljplan bidra till en ökad ekonomisk aktivitet på orten/bygden på längre sikt. Pajala är den serviceort som ska serva åtgärden/planområdet. Avståndet mellan planområdet och serviceorten Pajala understiger 10 km, vilket med norrländska mått mätt får betraktas som litet. Planen syftar till att skapa permanentbostäder som avståndsmässigt också ligger inom pendlingsavstånd till gruvverksamheten i Kaunisvaara samt arbetsplatsen Pajala tätort.

Planen bedöms inte äventyra syftet med strandskyddet. Platsen är nog vald för att inte bara uppfylla kriterierna för LIS, utan också för strandskyddets syften inte ska riskera att kränkas. I Autio finns efter genomförandet fortsatt god tillgång till friluftsliv och möjligheten för allmänheten att vistas dels runt omkring det aktuella planområdet och dels vid området närmast vattnet är fortsatt bibehållen. Området närmast vattnet ska fortsatt omfattas av strandskydd. Åtgärden kan inte anses medföra att livsvillkoren för djur- och växtliv på platsen försämrats. Möjlighet för djurpassager runt omkring och söder om utvecklingsområdet säkerställs.

Pajala kommun avser föreslå upphävande av strandskydd för det område som omfattas av kvartersmark bostäder [B], minireningsverk [E1] samt allmän plats [GATA], vilket är 30 meter från strandlinjen. Undantaget föreslagna vändplats som ligger cirka 13,5 meter från strandlinjen som närmast.

Pajala kommun skickar en ansökan om upphävande av del av strandskyddet till länsstyrelsen i Norrbotten. Det är länsstyrelsen som kan besluta om att upphäva strandskyddet på platsen, då älven utgör ett Natura 2000-område.

Dagvatten

Inga utsläpp av till exempel dagvatten kommer att ske direkt till Torneälven och det dagvatten som samlas upp inom planområdet kommer att fördröjas och renas innan utsläpp till recipient. Inget intrång planeras i vattendraget till följd av planförslaget. Det bedöms finnas gott om ytor för fördröjning inom planområdet, vilket säkerställer lämpligheten att bebygga området på avsett vis.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget bedöms inte bidra till att försämra miljökvalitetsnormerna för luft i området. Tillkommande trafik kommer medföra en begränsad påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft då det främst är boende som kommer att vistas inom området.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte medföra någon försämring av miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten ska fördröjas och renas innan utsläpp till recipient.

En VA-utredning har tagits fram inför samrådsskedet. VA-utredningen redovisar förslag till VA-lösningar för planområdet i syfte att förhindra negativ påverkan på MKN i vattenförekomsterna. Läs mer under rubriken "Utbyggnad vatten och avlopp".

En dagvattenutredning ska tas fram inför granskningskedet.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Bullerberäkningarna visar att beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik är under riktvärden vid föreslagen placering av bostäder inom planområdet.

Av bullerberäkningen och figur 7-8 ser man att beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad är som högst 49 dBA och beräknad maximal ljudnivå under natt är som högst 62 dBA. Beräknad ekvivalent ljudnivå är långt under riktvärdet 60 dBA, vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas. Ekvivalent ljudnivå är även under riktvärdet 50 dBA för uteplats.

Maximal ljudnivå är långt under riktvärdet 70 dBA för eventuella uteplatser i närheten av bostäderna, se bullerberäkning och figur 8. Då beräknade ljudnivåer är låga klaras även riktvärden inomhus med konventionell fasadisolering. Bullerutbredningen 1,5 m över mark är inklusive reflex från närliggande fasad. I tabellerna vid fasad redovisas beräknade ljudnivåer utan reflex från bakomvarande fasad, s.k. frifältsvärden. Det kan därför skilja upp till 3 dBA mellan tabellens värden på bottenvåningen och den beräknade ljudnivån 1,5 m över mark närmast fasad (som är något högre p.g.a. reflexen). Det är tabellens värden som ska jämföras med riktvärdet då det är ett frifältsvärde.

I figur 6 redovisas trafikdata för väg 99 som ligger närmast och därmed bidrar mest när det gäller buller från vägtrafik. Övriga närliggande vägar har mindre än 100 fordonspassager per dygn. Värdena hämtats från Trafikverkets senaste mätning, daterad 2022. I beräkningarna har uppmätta trafiksiffror uppräknats till prognossiffror för årsdygnstrafiken, ÅDT, år 2045. För Norrbotten är uppräkningsstalet 0,95 för personbilar och 1,37 för tung trafik mellan år 2019 och 2045. För prognos 2045 har samma dygnsfördelning antagits som vid senaste mätningen 2022.

Översvämning

Det är stora skillnader mellan ett klimatanpassat 100-årsflöde respektive ett beräknat högsta flöde i det aktuella fallet. Enligt MSB:s tvärsektion invid planområdet skulle nivån vid ett 100-årsflöde vara 156,4 meter och 160,8 meter vid ett BHF. Vid ett klimatanpassat 100-årsflöde påverkas planområdet i begränsad omfattning, det är främst parkmarken som skulle beröras. Vid ett beräknat högsta flöde skulle stora delar av planområdet kunna svämmas över. Aktuella åtgärder skulle i detta fall förslagsvis kunna vara planbestämmelser för lägsta golvnivå, planbestämmelser för lägsta markhöjd etc. Några planbestämmelser för att reglera detta har inte tagits fram inför samråd då ingen geoteknisk undersökning har genomförts i ett första skede, den geotekniska utredningen ska dock utföras inför granskningskedet.

Olyckor

Väg 99 är en sekundär väg för transport av farligt gods. Detaljplanen omfattas av så kallad zon C (normalkänslig verksamhet) i enlighet med *Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* (2019). Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 99, varför Norrbotten och Västerbottens läns riktlinjer för farligt gods har tillämpats. Vägen har ett körfält i vardera riktning, en hastighetsgräns på 90 km/h samt en årsmedeldygnstrafik (ÅDT för lastbil) på 240 enligt mätning år 2022.

Väg	ADT		Hastighet (skyltad), [km/h]	Antal tunga fordon 2045		
	Nuläge	Prognos 2045		Per dygn, 0-24	Under natt, 22-06	Medeltimme dag/kväll
Väg 99	890	930	90	310	85	18

Figur 14. Tabellen redovisar vägtrafikdata, prognos år 2045.

I enlighet med motsvarande skyddsavstånd är det inte nödvändigt med något specifik åtgärd i detta fall, risken har enligt länsstyrelsernas bedömning ansetts vara så pass låg att risken kan tolereras.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10

Figur 15. Skyddsavstånd enligt "Riktlinjer – skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län" (2019).

Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra ökade risker för olyckor, beaktat att föreskrivna skyddsavstånd tillämpas.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Erosion, skred och ras

En geoteknisk undersökning kommer att tas fram inför granskningsskedet i syfte att utreda stabiliteten i området.

Exakt höjdsättning av färdig grund sätts inom ramen för bygglovet. Geoteknisk undersökning kan komma att behöva utföras inför bygglovsansökan och/eller marklov med syfte att utreda lämplig grundläggning för kommande byggnation.

Sociala

Planförslaget ianspråktar ett område inom Pajala kommun, cirka 4,5 kilometer nordväst om Pajala tätort. Planförslaget bidrar till fler boendemöjligheter inom kommunen och i närhet till centralorten Pajala. Planförslaget möjliggör för en ökad andel centrala bostäder med större tillgänglighet till centrala funktioner i kommunen, såsom gruvan och centrala Pajala.

Barn

Från och med den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter, även kallad barnkonventionen, lag i Sverige (2018:1197).

Sett till möjligheter till bland annat lek och utevistelse, så möjliggör detaljplanen för exploatering av 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, detta lämnar stora möjligheter till utveckling av ytor med möjligheter till lek och utevistelse. Planläggningen av park- samt naturmark skapar också stora möjligheter till säker utevistelse för barn och unga.

Riksintresse

Naturvård

Ingen skada bedöms uppstå på riksintresset då planområdet utgör en begränsad del av riksintresset. Planområdet riskerar inte heller att inskränka på de värden som beskrivs som viktiga för riksintresset såsom vattenkraftsutbyggnad, förorenade utsläpp med mera. Planområdet är sedan tidigare till stor del avverkat.

Friluftsliv

Ingen skada bedöms uppstå på riksintresset då planområdet utgör en begränsad del av riksintresset. Planområdet riskerar inte heller att inskränka på de värden som beskrivs som viktiga för riksintresset såsom jordbrukslandskapet, fisket samt naturmiljön. Om än delar av naturmiljön kommer försvinna till följd av planförslaget föregås detaljplanen av en naturvärdesinventering som bland annat syftade till att undvika att värdefull natur tas i anspråk. Planområdet är sedan tidigare till stor del avverkat samt påverkat av maskiner.

Natura 2000

Det nya bostadsområdet hamnar i anslutning till Torneälven som är del av ett Natura 2000-område. Inga utsläpp av till exempel dagvatten kommer att ske direkt till bäcken och det dagvatten som samlas upp inom bostadsområdet kommer att fördröjas och renas innan utsläpp till recipient. Inga intrång planeras i vattendraget till följd av planförslaget. Avloppshanteringen för området kommer utformas enligt hög skyddsnivå för att inte påverka natura 2000-recipienten eller grundvattenförekomsten i området.

Ingen påverkan bedöms uppstå på Natura 2000-området Torne och Kalix älvsystem. Ingen påtaglig skada på riksintresset bedöms uppstå.

Trafik

Motortrafik

Planområdet ligger i anslutning till väg 99 vilket skapar goda möjligheter att ansluta planområdet till befintlig infrastruktur. Det är främst den interna infrastrukturen inom planområdet som behöver upprättas till följd av detaljplanen. Planförslaget möjliggör för en gata i syfte att skapa en gemensam lösning för angöring till planområdet, både från och till väg 99 men även till respektive fastighet inom planområdet.

Detaljplanen kommer att medföra en ökning av trafiken inom området då det är fler personer som kommer att vistas inom planområdet. Trafikökningen bedöms dock inte bli betydande då det främst är boende samt besökare till de boende som kommer att köra till och från området.

Det är viktigt att anslutningar till befintlig infrastruktur sker på ett trafiksäkert sätt. Etableringen föranleder behov av anslutning till väg 99, därför ska särskild ansökan om väganslutning lämnas till och behandlas av Trafikverket enligt väglagen 39 §. Även breddning och andra åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd enligt § 43 Väglagen.

Vid ett anläggande av gata ska gällande avstånd upprätthållas mot de kraftledningar som går i området. Inmätning av kraftledningsstolpar kan behöva ske för att säkerställa korrekt grundläggning i förhållande till befintliga ledningsstolpar.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen reglerar fastighetsindelningsbestämmelser i syfte att skapa en hållbar fastighetsindelning, som säkerställer genomförandet av detaljplanen sett till gemensam lösning för VA [E] [E₁], [PARK], samt gata [GATA].

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastigheter, regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988).

För att bilda nya fastigheter ansvarar fastighetsägaren för ansökan om fastighetsbildning och lantmäterimyndigheten handlägger och beslutar om en eventuell förrättning. Fastighetsägaren bekostar en eventuell fastighetsbildning.

De fastigheter som omfattas av detaljplanen är:

Fastighetsnamn	Ägare	Förändringar
Pajala 6:3 (skifte 3)	Privat	Ingen förändring
Del av Erkheikki 11:4	Privat	Ingen förändring

Rättigheter



Figur 16. Karta över befintliga rättigheter inom planområdet. Underlagskarta: Metria 2024-07-11.

Ledningsrätt ger rättigheter att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt bildas vid en lantmäteriförrättning (ledningsrättsförrättning). Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Inom planområdet finns ledningsrätt 25-F1994-422.2, avsedd för den kraftledning som går i östra delen av området. För aktuell ledningsrätt planeras ingen ändring till följd av detaljplanen, ledningsrätten säkerställs genom ett markreservat. En gata föreslås inom området, denna ska placeras så att det inte sker någon skada på befintliga ledningar. Gällande säkerhetsavstånd ska följas.

För att möjliggöra för en gemensam VA-lösning i området avser exploatören ansöka om bildandet av en gemensamhetsanläggning för VA-ändamål för område planlagt som tekniska anläggningar [E] samt minireningsverk [E1] samt tillhörande ledningar som behövs mellan anläggningarna och bostadsområdet.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Exploatören ansvarar för utbyggnad av tekniska åtgärder, exempelvis dagvattenanläggningar, som krävs för att säkerställa markens lämplighet vid ett genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats gata [**GATA**] samt park [**PARK**] tills dessa tas om hand av gemensamhetsanläggningar aktuella för ändamålen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av vatten och avlopp.

Inför samråd har Tyréns Sverige AB (2024) tagit fram en VA-utredning i syfte att ta fram förslag på lämpliga lösningar för hantering av avloppsvatten samt att ta fram förslag på möjliga lösningar för dricksvattenförsörjningen för planerade tomter.

Förväntat genomsnittlig vattenförbrukning beräknas både per hus och totalt för alla hus utifrån ett genomsnittligt vattenförbruk på 140 l/PE/dygn⁴. Förväntad vattenförbrukning har gjorts utifrån både 2, 4, 5 och 10 PE per hus (Tabell 1).

Tabell 1 Uppskattat genomsnittligt vattenförbruk (l/h). Beräkning för 19 villahus

Antal personer	Förbruk per hus (l/h)	Totalförbruk 19 hus (l/h)
2	12	222
4	23	443
5	29	554
10	58	1108

Förväntad, framtida vattenförbrukning vid 10 PE uppgår enligt beräkningar till totalt 1108 l/h. Vidare använder man enligt Svenskt Vatten⁵ i genomsnitt 60 l vatten/dygn och person för personlig hygien (dessa 60 l ingår i de 140 l/dygn och person som används för beräkningarna ovan). Om det antas finnas en dusch i varje hus och alla dessa nyttjas samtidigt blir det för planområdet 19 hus*60 l = 1140 l. Antas vidare att detta uttag sker inom en timme i och med att genomsnittliga duschtiden bedöms ligga på cirka 15 minuter innebär detta en simultan förbrukning om 1140 l/h. Vattenuttagsmöjligheten bedöms vara för liten om endast en brunn borras. Enligt SGU⁶ finns uttagsmöjligheter från grundvattenmagasinet om 5-25 l/s (ca 400-2000 m³/d).

För att undvika för låg vattenkapacitet föreslås två brunnar anläggas inom planområdet (Figur 17). En i den västra delen av planområdet och en i den östra delen (Figur 17). Detta för att vattenuttaget ur brunnarna inte ska riskera påverka varandra. För att vidare minimera risken att föroreningar från riksväg 99 tränger in i dricksvattenbrunnarna placeras dessa med ett säkerhetsavstånd om 50 m till vägen⁷. Föreslagen placering av brunnar har i plankartan planlagts

⁴ Svenskt Vatten, 2022. <https://www.svensktvatten.se/fakta-om-vatten/dricksvattenfakta/>. November 2022.

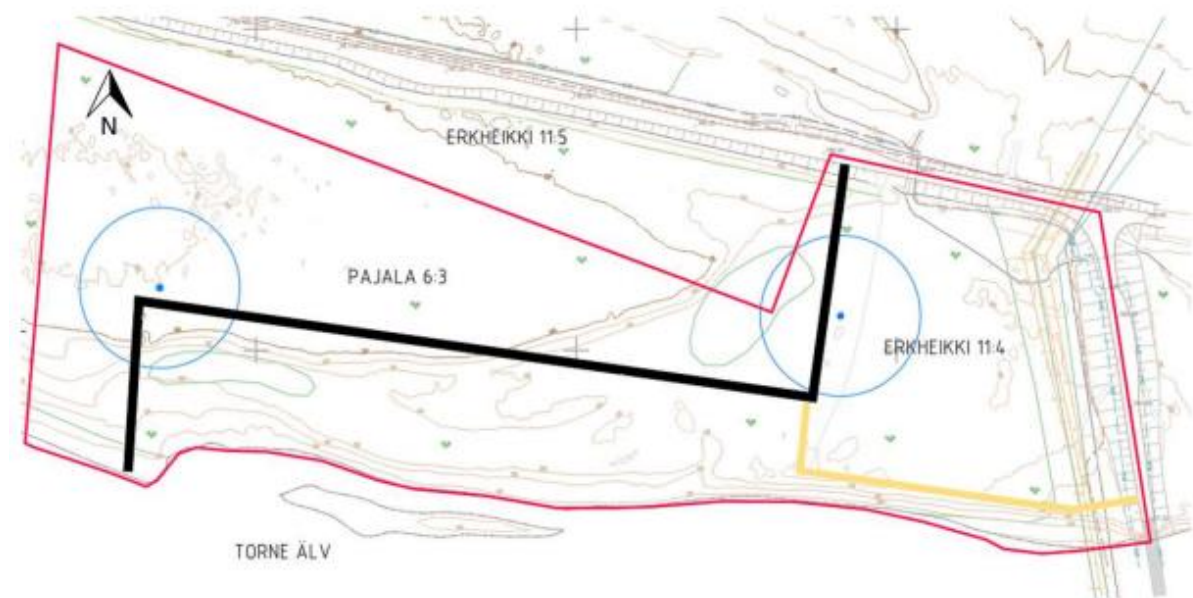
⁵ ibid

⁶ SGU, 2024. Kartvisaren, Sveriges geologiske undersökning. <http://www.sgu.se/>. Juni 2024.

⁷ Avloppsguiden, 2024. www.avloppsguiden.se. Juni 2024.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
 KS.2022.542

som område för teknisk anläggning [E] med en storlek på 20 x 20 meter i syfte att säkerställa att marken för brunnarna reserveras.



Figur 17 Föreslagen placering av dricksvattenbrunnar är visat med blå cirklar.

När det gäller lösning för avlopp avses i utredningen enskilda avlopp, dvs. avloppsanläggningar som inte är ansluta till det kommunala avloppsnätet men som är dimensionerade för 1-200 personekvivalenter. Enskilda avloppsanläggningar är tillstånds- eller anmälningspliktiga enligt 9 kap. 7 § miljöbalken samt 13 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Enskilda avloppsanläggningar prövas av den kommunala miljöförvaltningen vilken även utövar tillsyn.⁸ Vid enskild avloppsanläggning gäller att:

- dag- och dränvatten inte leds till avloppsanläggningen
- avloppsanläggningen är tät, enkel att kontrollera, underhålla och serva
- avloppsanläggningen följs av en drift- och underhållsinstruktion samt anläggs på ett sådant sätt och plats att funktionen bibehålls
- avloppsanläggningen är försedd med larm som uppmärksammar driftstörningar
- prover kan tas på utgående vatten om inte detta leds till slutna tank

Vid inrättande av avloppsanordningar ställs krav på att olika skyddsåtgärder vidtas. Skyddsåtgärder beträffande hälso- och miljöskydd för den enskilda avloppsanläggningen bör relateras till en normal eller hög skyddsnivå. Pajala kommun ger i regel inga tillstånd till avloppsanläggningar inom Natura 2000-områden som kan komma att påverka en recipient på ett betydande sätt. Då mottagande recipient är utpekad som Natura 2000-område samt utifrån att planområdet ligger helt inom grundvattenförekomst som är skyddad dricksvattenförekomst enligt vattenförvaltningsförordningen görs bedömningen att avloppshanteringen för planområdet bör utformas efter att uppnå hög skyddsnivå.

⁸ HVMFS, 2016. Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållsspillvatten, HVMFS 2016:17.

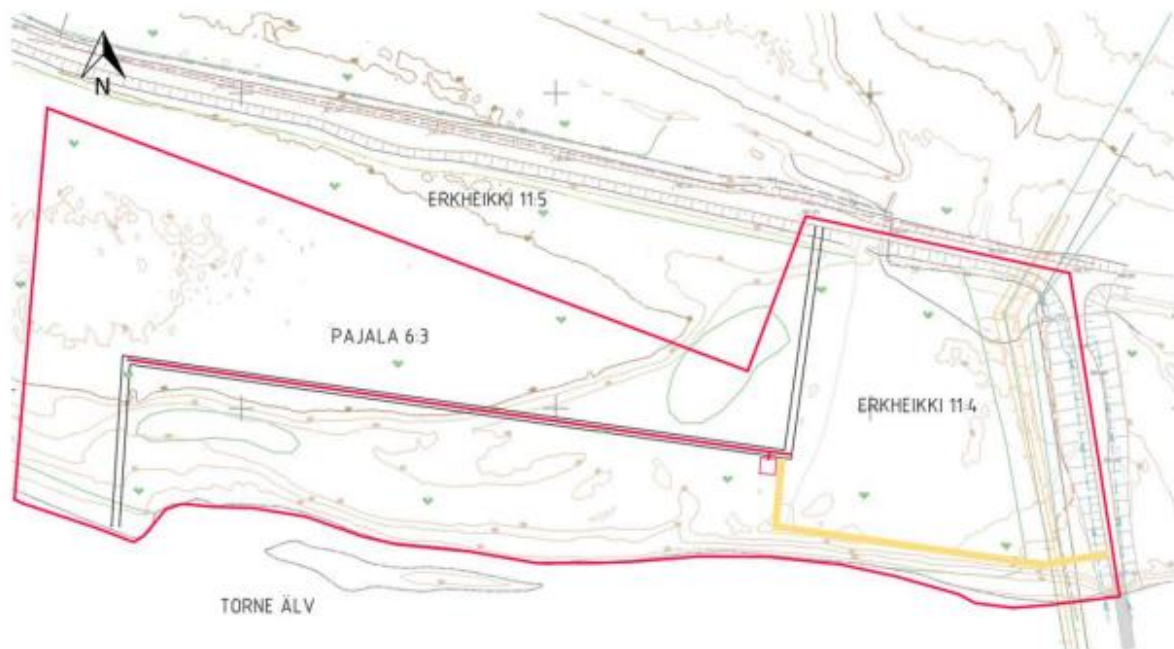
Vid anläggande av enskild avloppsanläggning bör utlopp placeras så att påverkan på recipienten blir minst möjlig varför direktutsläpp till större vattenområden inte tillåts utan föregående efterpolering. Avstånd mellan ytterkant på anläggning och dike/ytvatten bör vara större än 10 m men helst mer än 30 m. Slamavskiljare bör placeras över grundvattennivån och minst 10 m från bostadshus respektive 4 m från fastighetsgräns samt vara lätt åtkomlig för slamtömningsfordon. Uppfyller slamavskiljaren krav på täthet i SS-EN 12566-1, SS-EN 12566-4 eller motsvarande bör skyddsavståndet till vattentäkt vara minst 20 m. Andra anordningar än slamavskiljare bör, om de klarat täthetsprovning enligt harmoniserade standarder placeras minst 20 m från dricksvattentäkt. Täthetsprovade ledningar bör ha ett skyddsavstånd till vattentäkt på minst 10 m där avståndet för icke täthetsprovade ledningar bör vara minst 20 m. Vid infiltration bör anordningen placeras nedströms i grundvattenströmmen, på lägre terräng än dricksvattenuttaget och med minst 1 m till grundvattenytan.⁹ Vidare gäller i normalfallet ett skyddsavstånd till dricksvattenbrunn vid infiltration av slamavskilt hushållspillvatten om 150 m vid avloppsutsläpp i sand, morän eller finkornig jord¹⁰.

För att uppnå hög skyddsnivå rekommenderas minireningsverk eller markbädd på burk. Vidare uppmärksammas att slamtömningsfordon oavsett lösning ska kunna ta sig till samtliga slambrunnar som behöver tömmas.

Ett lösningsförslag är att anlägga ett gemensamt minireningsverk för hela planområdet i dess sydöstra hörn, där det renade vattnet från minireningsverket föreslås släppas i dike (Figur 13). Rekommenderat för denna lösning är att det anläggs slamavskiljare inom varje fastighet, detta för att minska ner storleken och kostnaden för minireningsverket. Ledningar för spillvatten kan med fördel anläggas i föreslagen väg inom området för att transportera avloppsvattnet till minireningsverket (Figur 13). I detaljplanen regleras utrymme för minireningsverk [E₁] med en storlek på cirka 15 x 13 meter i syfte att säkerställa att marken reserveras för ändamålet. Fastighetsindelningsbestämmelser används också här för att ytterligare säkerställa att gemensamhetsanläggning skapas innan bostadsområdet bebyggs/nya tomter avstyckas.

⁹ HVMFS, 2016. Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållsspillvatten, HVMFS 2016:17.

¹⁰ HVM, 2020. <https://www.havochvatten.se/avlopp-och-dricksvatten/smaavloppsanlaggningar/vagledning-for-provning-och-tillsyn-av-sma-avlopp/vagledning-for-provning-av-sma-avlopp/overgripande-fragor/trestegs-beslutsmodell-for-skydd-av-dricksvatten.html>, mars 2022.



Figur 18. Föreslagen placering av gemensamhetsanläggning med minireningsverk (röd kvadrat) i planområdets sydöstra del. Rött streck symboliserar föreslagen ledningsdragning.

En annan lösning är att anlägga gemensamhetsanläggning med markbädd på burk. Dessa anläggningar har kapacitet för maximalt 5-6 hushåll (25-30 p.e). Parallellkopplar man dessa enheter så kan man uppnå kapacitet för 100-tals p.e. Slamavskiljare föreslås anläggas inom varje fastighet då storleken och kostnaden för en gemensam slamavskiljare blir stor.

Markbäddar har dock inte tillräcklig rening av fosfor och bakterier varför reningen bör kompletteras med fosfor filter och UV-ljus¹¹. UV-ljus säkrar att bakteriehalten minskar och inte utgör någon hälsorisk.

Väganslutning

Etableringen föranleder behov av anslutning till väg 99, därför ska särskild ansökan om väganslutning lämnas till och behandlas av Trafikverket enligt väglagen 39 §. Även breddning och andra åtgärder inom vägområdet kräver tillstånd enligt § 43 Väglagen.

Eventuella åtgärder i statlig infrastruktur ska bekostas av exploatören.

¹¹ Avloppsguiden, 2024. www.avloppsguiden.se. Juni 2024.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen omfattar kvartersmark samt allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och ett genomförande av detaljplanen bekostas således av exploatören. Detaljplanen erbjuder attraktiva boendemöjligheter i Pajala. Ett genomförande av detaljplanen ger positiva samhällsekonomiska konsekvenser.

Planavgift

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören. Exploatören bekostar planläggningen. Pajala kommun avser inte ta ut någon planavgift i kommande bygglovsansökningar.

Ersättningsanspråk

I detaljplanen är markreservat för allmännyttig luftledning [l₁] samt underjordisk ledning [u₁] utlagd. En ledningsrätt innebär ett intrång i fastighetsägarens äganderätt. Fastighetsägaren har därför rätt till ekonomisk kompensation enligt 14 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900):

18 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för enskilt byggande men också för en allmän ledning, en allmän trafikanläggning eller en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter, är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Inom markanvändningen park [PARK] regleras enskilt huvudmannaskap, likaså inom gatuområdet [GATA]. Exploatören är ägare av PAJALA 6:3, men ERKHEIKKI 11:4 ägs privat, av annan. När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är det fastighetsägarna inom planområdet som får se till att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Förslagsvis hanteras detta genom bildandet av en gemensamhetsanläggning, detta sker enligt anläggningslagen. Anläggningen förvaltas sedan av en samfällighetsförening som därmed blir huvudman för den allmänna platsen.

I och med att en gemensamhetsanläggning bildas blir även ersättningsfrågan avgjord. Om någon gemensamhetsanläggning inte kommer till stånd på initiativ av någon som ska delta i anläggningen, har markägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) för att få en huvudman som kan vara motpart i ersättningsfrågan. Detta innebär att inlösenmöjligheten enligt plan- och bygglagen i detta fall främst har en principiell betydelse. I praktiken krävs det i de allra flesta fall att en förrättning genomförs enligt anläggningslagen.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Inlösen

Aktuella ledningsrätter över fastigheten Erkheikki 11:4 kan komma att beröras av inlösen. För att få åtkomst till den mark som enligt planen ska utgöra allmän plats gata och som löper över fastigheten Erkheikki 11:4 kommer det också att bli en fråga om inlösen.

Inlösen aktuell för detaljplanen regleras bland annat i 14 kap. 15 § samt 18 § i Plan- och bygglagen (2010:900):

14 kap. 15 § PBL:

15 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

14 kap. 18 § PBL:

18 § Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för enskilt byggande men också för en allmän ledning, en allmän trafikanläggning eller en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter, är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

Gemensamhetsanläggningar samt drift av allmän plats

Allmän plats gata [**GATA**] avses skötas av en gemensamhetsanläggning för ändamålet. Till dess att erforderlig gemensamhetsanläggning är skapad för ändamålet är det exploatören som ansvarar för drift samt skötsel av gatan.

Allmän plats park [**PARK**] avses skötas av en gemensamhetsanläggning för ändamålet. Till dess att erforderlig gemensamhetsanläggning är skapad för ändamålet är det exploatören som ansvarar för drift samt skötsel av parken. Likaså avses gemensamhetsanläggning skapas för VA-ändamål för användningarna tekniska anläggningar [**E**] samt minireningsverk [**E₁**].

Drift, vatten och avlopp

Detaljplanen möjliggör för en gemensam VA-lösning där de boende inom planområdet föreslås anslutas till en gemensamhetsanläggning för VA-ändamål. För en mer detaljerad beskrivning av VA-lösningen, se rubriken *Utbyggnad vatten och avlopp*.

Detaljplanen reglerar användningsområden för tekniska anläggningar [**E**] samt minireningsverk [**E₁**] i syfte att säkerställa markanvändningen för dessa. Användningsområdena omfattas även av fastighetsindelningsbestämmelser för att säkerställa att gemensamhetsanläggning skapas för ändamålet innan området bebyggs med bostäder/ tomter styckas av.

Gatukostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnad av gata. Detaljplanen reglerar användningsområden för gata [**GATA**] i syfte att säkerställa markanvändningen för dessa. Användningsområdet för gata omfattas även av fastighetsindelningsbestämmelser för att säkerställa att markanvändningen genomförs.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen kan antas under 2025.

Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter justerat protokoll, förutsatt att ingen överklagar detaljplanen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Landskapsbildsskydd

Pajala kommun kommer att skicka en ansökan om upphävande av landskapsbildsskyddet inom planområdet till länsstyrelsen i Norrbotten.

Genom 19 § i den numera upphävda naturvårdslagen (1964:822) hade länsstyrelserna en möjlighet att besluta om att det inom vissa utpekade landskapsavsnitt behövdes länsstyrelsens tillstånd för att uppföra nybyggnader eller vidta vissa andra arbetsföretag. Genom en lagändring upphörde möjligheten att besluta om nya förordnanden för skydd av landskapsbild den 1 januari 1975, men enligt en övergångsbestämmelse skulle tidigare förordnanden om landskapsbildsskydd fortsätta att gälla fram tills dess att länsstyrelsen beslutat att förordnandet skulle upphöra. Genom en övergångsbestämmelse i miljöbalken gäller förordnanden fortfarande om länsstyrelsen inte har upphävt dem. (jfr prop. [1997/98:45 del 2 sid. 386](#)).

19 § Naturvårdslagen (1964:822): Finnes anledning antaga att nybyggnad, upplag eller annat arbetsföretag av visst slag, som ej omfattas av tillståndstvång enligt 18 §, skulle inom visst område komma att i väsentlig mån skada landskapsbilden, äger länsstyrelsen förordna att företag av det slaget icke må utföras inom området utan länsstyrelsens tillstånd. I samband med tillstånd må länsstyrelsen meddela sådana föreskrifter att företagets menliga inverkan på landskapsbilden såvitt möjligt begränsas eller motverkas. Bestämmelserna i denna paragraf skola ej avse bebyggelse inom område, som ingår i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan.

Utdrag ur "Utredning med förslag till förordnanden enligt 15 och 19 §§ naturvårdslagen för strandområden inom Pajala kommun"

De angivna områdena har även föreslagits beläggas med förordnande om skydd för landskapsbilden (19 § NVL), eftersom bebyggelse och upplag inom dessa områden, där älven ofta är väl synlig från vägen, måste antagas verka störande. Som regel har i sådana fall av samma skäl även motstående strand föreslagits omfattas av 19 §-förordnandet.

[...]

Flertalet av öarna är låga och många är dessutom utan trädvegetation. Bebyggelse bör undvikas med hänsyn till landskapsbilden. [...]

I närheten av Pajala har förordnanden föreslagits i större omfattning än för kommunen i övrigt. Skyddet för landskapsbilden motiveras av att vägarna på båda sidor av älven långa sträckor löper nära denna. Bebyggelselokaliseringen till de för insyn öppna områdena måste antagas innebära en påtaglig risk för en förödande inverkan på landskapsbilden. Det bör dessutom observeras att älven i dessa delar flitigt utnyttjas för båttrafik, varför landskapsbildssynpunkterna gör sig gällande även för de älvstränder som inte är synliga från allmänna vägen. Mot bakgrunden av det anförda har föreslagits förordnande enligt 19 § för ett sammanhängande område från Kungsstrands by och upp till Juhonpieti.

Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

[...] Avsikten med förslaget är ej att förhindra sådan bebyggelse som kan inpassas bland den befintliga."

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 17 - 20 tomter för bostadsändamål med kortare pendlingsavstånd till gruvverksamheten i Kaunisvaara och centralorten Pajala. Bebyggelsen ska utgöras av småhus för permanentboende som ska anpassas till älvslandskapets natur- och kulturförutsättningar. Inspiration till såväl tomters storlek och bebyggelsens attribut hämtas från byn Autio som ligger på motsatt sida älven från planområdet. Planen vill likt förhållandena i Autio åstadkomma lite större tomter som möjliggör komplementbyggnader i form av garage för snöskoter, bil etc. samt möjlighet till utebastu med närhet till torneälv. Angöringsväg till tomterna är tänkt att utföras som grusväg. Tomterna kommer att understiga 5 000 kvm men vara av större karaktär. Detta för att även möjliggöra för ett tornedalskt "generationsboende" på tomten för barn/barnbarn/släktingar som kommer upp och hälsar på i anslutning till högtider. I Tornedalen är det mycket vanligt att man har byggnader på ofrigrund i anslutning till huvudbyggnaden av nämnda anledning. Detta utgör ett kulturellt arv som planen vill möjliggöra inom respektive fastighet. Med hänsyn till såväl höjdläge, - som naturförutsättningar samt övriga förutsättningar, kommer bebyggelsen att anpassas omsorgsfullt till platsen. Syftet är att bebyggelsemönstret ska upplevas välbekant och smälta in i det tornedalska älvslandskapet, med resultatet att avläsbarheten och förståelsen för älvslandskapet fortsatt är bibehållen.

Inrättande av gemensamhetsanläggning

Detaljplanen ska ha ett enskilt huvudmannaskap vilket innebär att gemensamhetsanläggningar behöver inrättas för VA, väg och grönområden. Detta sker regleras med hjälp av planbestämmelserna [g₁] [g₂].

VA finns inte på platsen idag utan måste anläggas, vilket utgör en viktig del för bostadsfastigheternas funktion, liksom infartens anläggande.

Då inte det är fastlagt läge för styckningslotternas fastighetsgränser och varken VA-anläggningar eller väg kommer att inrymmas inom tomten är det lämpligt med en gemensam lösning. Om varje styckningslott skulle vara tvungen att anordna egna VA-anläggningar samt väg ut till allmän väg skulle kostnaden bli väsentligt högre och påverka marknadsvärdet negativt. Vinsten med inrättandet anses överstiga de kostnader som åtgärden medför.

I planen utreds både lämpligt område för väg samt en bifogad VA-utredning som underlättar genomförandet. Med ovan nämnda skäl anses kraven i anläggningslagen vara uppfyllda, såväl båtnad och lämplig förläggning samt övriga krav.

Att kunna påverka sin omgivning är också en stor nytta för varje fastighet, vilken gör att lämpligheten för inrättande av gemensamhetsanläggning för parkmark är uppfylld. Kostnaden för iordningställandet kan också anses som marginell i sammanhanget.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

Strandskydd

Prövning avseende upphävande av strandskydd enligt 7 kapitlet 18 § miljöbalken (1998:808).

Strandskyddet för Torneälven föreslås upphävas inom del av planområdet med stöd av 7 kap. 18 d-e §§ miljöbalken. Det bedöms finnas särskilda för att upphäva strandskyddet då planområdet bedömts uppfylla kriterierna för att utgöra ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen).

Sett ur lokalsamhällets perspektiv bedöms aktuell detaljplan bidra till en ökad ekonomisk aktivitet på orten/bygden på längre sikt. Pajala är den serviceort som ska serva åtgärden/planområdet. Avståndet mellan planområdet och serviceorten Pajala understiger 10 km (ca 4,5 km), vilket med norrländska mått mätt får betraktas som litet. Planen syftar till att skapa permanentbostäder som avståndsmässigt också ligger inom pendlingsavstånd till gruvverksamheten i Kaunisvaara samt arbetsplatsen Pajala tätort.

Planen bedöms inte äventyra syftet med strandskyddet. Platsen är noga vald för att inte bara uppfylla kriterierna för LIS, utan också för strandskyddets syften inte ska riskera att kränkas. I Autio finns efter genomförandet fortsatt god tillgång till friluftsliv och möjligheten för allmänheten att vistas dels runt omkring det aktuella planområdet och inte minst vid området närmast vattnet är fortsatt bibehållen.

Åtgärden kan inte anses medföra att livsvillkoren för djur- och växtliv på platsen försämrats. Möjlighet för djurpassager runt omkring och söder om utvecklingsområdet säkerställs.

Pajala kommun avser föreslå upphävande av strandskydd för det område som omfattas av kvartersmark bostäder [B], vilket är 30 meter från strandlinjen.

Pajala kommun skickar en ansökan om upphävande av del av strandskyddet till länsstyrelsen i Norrbotten. Det är länsstyrelsen som kan besluta om att upphäva strandskyddet på platsen, då älven utgör ett Natura 2000-område.

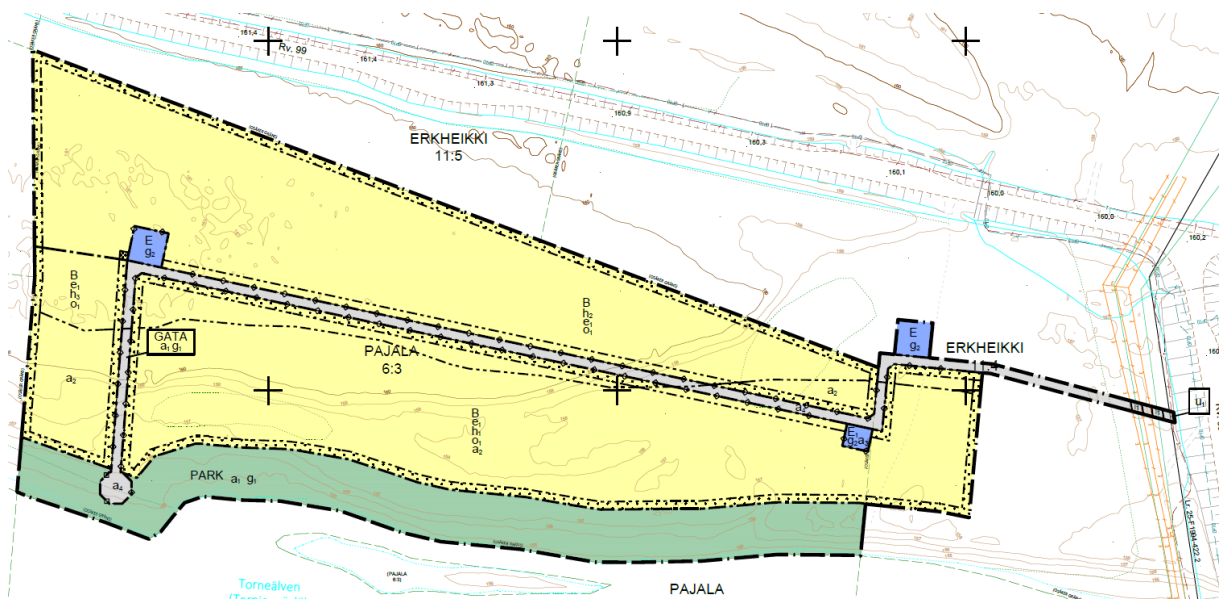
2:10 §-samråd enligt kulturmiljölagen

Pajala kommun har under juli 2024 skickat in underlag för samråd enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950) till länsstyrelsen i Norrbotten. Kommunen väntar på återkoppling.

Gränskvalitet

Sweco har upprättat en grundkarta för området. Fastighetsgränserna har mätts in på plats, men det har varit svårt att återfinna några gränsmarkeringar. Nedan följer en beskrivning av planområdesgränsen samt syftet med denna:

Planområdesgränsen går i väster i fastighetsgräns mot ERKHEIKKI 12:1 samt ERKHEIKKI 6:3. I norr följer planområdesgränsen fastighetsgräns mot ERKHEIKKI 11:5 samt delvis längs ERKHEIKKI 11:4 södra fastighetsgräns. Planområdesgränsen går sedan aningen norrut, i syfte att möjliggöra för en teknisk anläggning. Planområdesgränsen följer sedan föreslagen väganslutning österut, mot väg 99. Planområdesgränsen fortsätter sedan en liten bit söderut, längs med väg 99 i syfte att möjliggöra för en väganslutning till planområdet. I söder går planområdesgränsen i strandlinje mot Torneälven, se figur 19.



Figur 19. Planområdesgräns markerad i fet svart linje.



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala planeringsunderlag

Pajala kommun. 2010. *Pajala kommun översiktsplan.*

Pajala kommun. 1998. *Fördjupad översiktsplan över MEJA.*

Grundkarta

SWECO AB. 2024-07-09. *Grundkarta*

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Pajala kommun. 2023. *Undersökning av risk för BMP – Detaljplan för del av Pajala 6:3 och del av Erkheikki 11:4, Autio, Pajala kommun. (KS.2022.542)*

Utredningar

VA-utredning

Tyréns Sverige AB. 2024. *VA-Utredning för Pajala 6:3 Autio.*

Naturvärdesinventering

Tyréns Sverige AB. 2024. *Preliminär bedömning*

Bullerutredning

Tyréns Sverige AB. 2024. *Trafikbullerutredning Norra Autio, Pajala*



Avdelningen för Strategisk Utveckling
KS.2022.542

MEDVERKANDE

Detaljplanen har upprättats av Tyréns Sverige AB i samråd med Pajala kommun.

2024-08-16

PAJALA KOMMUN

Ewa Lassi
Fysisk planerare, Pajala kommun

Evelina Israelsson
Uppdragsansvarig planarkitekt, Tyréns Sverige AB

Therese Pettersson
Utredare fastighetsutveckling, Tyréns Sverige AB