



**DETALJPLAN FÖR
PAJALA 9:187 SAMT DEL AV PAJALA 9:3**
Snickarbacken, Bostäder
2014, Pajala kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING





1. HANDLINGAR I ANTAGANDESKEDET

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsskiss
Grundkarta
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för att möjliggöra för bostäder. I gällande plan, från år 2011, är markanvändningen utpekad som kontor och på området bedrivs idag ett lägenhetshotell. Det ursprungliga ändamålet för planområdet har varit bostäder. Detaljplanen syftar till att ändra tillbaka markanvändningen för att möjliggöra för bostadsändamål i form av lägenheter. Därutöver ska möjlighet för nybyggnation av carports och förråd inom planområdet skapas. Planändring innebär att kvartersmark för kontor utgår.



Planområdet markerat i rött. Samtliga av dagens befintliga byggnader på området hade inte uppförts vid fototillfället.

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

Mark- och vattenområden skall användas för ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt nuvarande behov. Området består av redan befintliga byggnader, vilka är ianspråktagna för hotelländamål. Teknisk infrastruktur inklusive vägar finns i området. Avståndet till Pajala centrum och samhällsfunktioner bedöms som relativt kort. Planen innebär en från allmän synpunkt god hushållning.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas när planen är genomförd. Inga riksintressen eller nationella miljö kvalitetsmål bedöms påverkas negativt. Planens genomförande anses därför förenligt med MB 3-5 kap.



4. PLANDATA

4.1 Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 1,5 kilometer nordväst om Pajala centrum, söder om Kirunavägen. Området ligger söder om Pajala hälsocentral, inom området kallat Snickarbacken. Planområdet gränsar till bostadsbebyggelse i form av småhus i nordlig och östlig riktning. I övrigt angränsar planområdet till naturmark. Arealen på fastigheten uppgår till cirka 0,7 ha.

4.2 Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av två fastigheter; Pajala 9:187 vilken ägs av AB Snickarbackens Lägenhetshotell, samt en del av Pajala 9:3, vilken ägs av Pajala kommun. Pajala kommun avser i och med planen att sälja den en del av Pajala 9:3 som omfattas av planändringen.

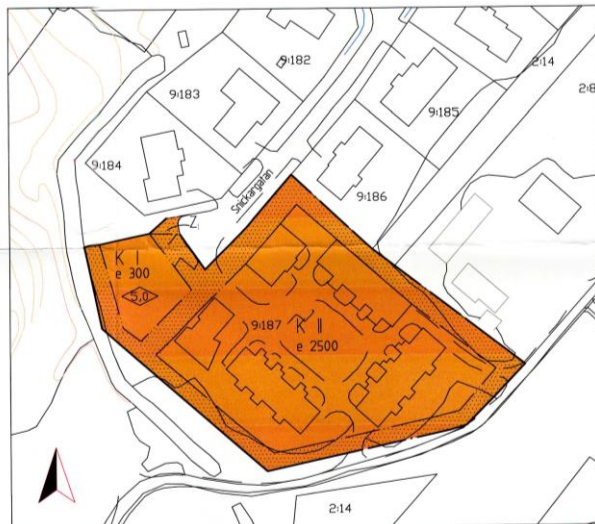
4.3 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen är den övergripande målsättningen att planera för en befolkningsökning. En av de strategiskt viktiga frågorna är att planera för attraktiva boendemiljöer samt att förespråka förtätning.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Pajala centralort, antagen 1995, är området utpekade som lämpligt för bostadsbebyggelse. Detaljplanens genomförande bidrar till att kommunens mål i översiktsplanen samt i den fördjupade översiktsplanen över Pajala tätort uppfylls. Arbetet med den nya fördjupade översiktsplanen för Pajala centralort pågår. Planområdet är även i den nya fördjupningen utpekade för bostadsändamål.



Gällande detaljplan för del av Pajala Snickarbacken, Pajala 9:187 och del av Pajala 9:3, antagen 2011.

Detaljplaner

För området finns idag en gällande detaljplan, *Detaljplan för del av Pajala Snickarbacken, Pajala 9:187 och del av Pajala 9:3* som antogs den 13 juni 2011. Fastigheten har i gällande plan beteckningen kontor. Inom fastigheten Pajala 9:187 bedrivs idag Snickarbackens lägenhetshotell. För att möjliggöra för bostäder krävs därför en planändring.



Det aktuella planområdet har i tidigare detaljplan *Pajala centralort, fast 9:3* som fastställdes den 5 februari 1987 varit avsatt för bostadsändamål.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har i beslut § 15 Dnr BALLM 2013.476 ställt sig positiv till att ändra planens markanvändning från kontor till bostäder. Detaljplanen ska handläggas med enkelt planförfarande.

I styrmodellen för Pajala kommun är det övergripande målet att kommunen ska nå visionen om 10 000 invånare år 2020. En förutsättning för att målet ska uppnås är att centralorten möter efterfrågan på bostäder, som idag bedöms som stor.

Behovsbedömning

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

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Marken består dels av asfaltbelagd yta, dels av gräsbevuxen friyta. Planområdet angränsar till friliggande bostadsbebyggelse i nordlig och östlig riktning. I övriga riktningar återfinns naturmark.

Topografi/Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger längst upp på Snickargatan. Området ligger på en höjd med sluttande slänter. Inom planområdet finns inga större höjdskillnader. I västlig riktning (utanför planområdet) finns nivåskillnader i topografin där naturmark sluttar mot planområdet. I västlig riktning längs planområdets gräns går ett dike. Vid nybyggnation i närhet av diket kan de hydrologiska samt topografiska förhållandena behöva ses över.

Radon

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

Riksintressen och andra intressen

Planområdet berörs av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Cirka 160 meter väster om planområdet löper väg 99 som är utpekad som riksintresse för kommunikationsled. Inget av de ovan nämnda riksintressena bedöms påverkas av planändringen.



Området består av totalt fem byggnader. Här ses en av lägenhetsbyggnaderna om två våningar samt receptionsbyggnaden om en våning i bakgrunden.

Miljömål och miljö kvalitetsnormer

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.

Skyddad natur

Cirka 450 meter från planområdet återfinns Torne älv, vilken är utpekad som ett Natura 2000-område. Torne älv bedöms inte påverkas av planändringen.

Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar

Cirka 150 meter från planområdet finns Pajala centralorts norra älvstrand, vilken är utpekad inom Bevarandeprogram för odlingslandskapet. Älvstranden är klassad som två på en tregradig skala. Planändringen bedöms inte påverka älvstranden.

5.2 Offentlig och kommersiell service

Området ligger i nära anslutning till hälsocentral och förskola. Centrum i Pajala ligger omkring 1,5 kilometer från planområdet och erbjuder ett utbud av offentlig- och kommersiell service såsom matbutiker, skola, restauranger, busstation och butiker.

5.3 Rekreation och friytor

I områdets närhet finns grönområden i form av skogs- och ängslandskap. Området ligger i nära anslutning till elljusspåret. Inne i centrala Pajala återfinns bland annat sporthall, badhus och träningsanläggningar.



Innergården på Snickarbackens lägenhetshotell, sett från söder.

5.4 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet finns på en bebyggd tomt inom tätbebyggt område. På området finns fem fristående byggnader, omkring 14 parkeringsplatser samt förråd. På områdets innergård finns en enklare lekparksanordning. Tre av de fristående husen används för hotelländamål om två våningar. De övriga två fristående byggnaderna utgör reception samt en bastu och relaxavdelning, om en våning. Området används idag som lägenhetshotell.

Tillkommande byggrätter

Befintliga byggnader förväntas kvarstå på planområdet, men med ändrad användning. Inga nya byggrätter för bostadsändamål ges. Genom ombyggnation av befintliga byggnader kommer lägenheter för bostadsändamål (B) skapas. En total byggrätt om 450 kvm skapas för carports och förråd som får uppföras på de områden som är markerat med kryssmark i plankartan. Kryssmarken återfinns på den grusplan som ligger nordväst om det som idag fungerar som receptionsbyggnad samt på gaveln till densamma.

5.5 Gator, trafik och parkering

Biltrafik

In- och utfart till planområdet sker från Snickargatan. Planändringen bedöms inte påverka trafikmängden längs Snickargatan nämnvärt.

Snöröjning

Snöröjning inom fastigheten åligger fastighetsägaren.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns ingen gång- och cykelväg till området. Genom Snickargatan ansluts dock området till befintlig gång- och cykelväg vilken går längs Kirunavägen mot centrala Pajala.



På de asfalts- och grusbelagda ytorna föreslås carports placeras.

Parkering

Parkeringsplatser och carports anläggs inom den egna fastigheten samt genom ett nyttjanderättsavtal på angränsande fastighet, vilken ägs av Pajala kommun. Prickmark har placerats i Snickargatans förlängning samt i planområdets västra del för att säkra tillgängligheten till parkeringsplatserna på angränsande fastighet. Detta för att undvika bilkörning genom bostadsområdet. Vid anläggning bör tillgänghetsaspekterna beaktas med hänsyn till eventuella höjdskillnader och lutningar på området avsatt för parkeringsplatser och carports. I den nya fördjupade översiktsplanen för Pajala centralort, som är under framtagande, rekommenderas att flerfamiljshus utanför centrum bör ha 1,5 parkeringsplatser per hushåll samt 0,1 parkeringsplatser per hushåll för besöksparkering. Inom planområdet planeras 24 lägenheter, varav 6 ettor. Vid antagande att samtliga ettor endast har en parkeringsplats krävs 35,4 parkeringsplatser. Illustrationsskissen visar på 35 möjliga parkeringsplatser varav en handikappanpassad parkeringsplats. Parkeringsplatser och carports bör förses med motorvärmare.

5.6 Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet finns det tillgång till vatten- och avlopp, fiber, el och fjärrvärme. Dagvatten skall tas om hand inom den egna fastigheten. Vid eventuella åtgärder som påverkar ledningarna ska berörd leverantör kontaktas för samråd.

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. För att säkerställa kabels placering måste inmätning ske vilket bekostas av Vattenfall. Vid anläggningsflytt yrkar Vattenfall på att ett avtal upprättas, där kostnader och ansvar regleras. Avtalet ska upprättas innan detaljplanen antas. Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras.



6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande.

Planprocessen – tider:

<i>Samråd</i>	<i>januari/februari 2014</i>
<i>Granskning</i>	<i>mars 2014</i>
<i>Antagande</i>	<i>mars 2014</i>

6.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan synnerliga skäl. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

6.3 Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för exploatering samt drift och underhåll av mark och lokaler inom kvartersmark. Ansvaret för driften av parkeringsytan tillfaller även den fastighetsägaren.

Nyttjanderätt

Nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägare och Pajala kommun, avseende parkeringsplatser utanför planområdet, skall upprättas och undertecknas innan detaljplanen antas. Detta för att säkerställa att parkeringsplatserna finns tillgängliga för exploatören då de utgör en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsägare sköter drift och underhåll av parkeringsplatserna.

6.4 Ekonomiska frågor

Planen finansieras genom planavtal enligt överenskommelse med AB Snickarbacken Bostäder i Pajala.

6.5 Fastighetsrättsliga frågor

Genomförande av detaljplanen och dess intentioner förutsätter att mark överförs från Pajala 9:3 till Pajala 9:187. Detta sker genom att område av Pajala 9:3 överförs till Pajala 9:187 genom fastighetsreglering. Förrättningen initieras av endera parten hos Lantmäteriet i Haparanda.

Fastighetsägare

Idag ägs fastigheten av AB Snickarbackens Lägenhetshotell. Vid ett plangenomförande kommer fastigheten säljas AB Snickarbacken Bostäder i Pajala.

6.6 Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Det åligger fastighetsägare iordningställa samt underhålla kvartersmark med tillhörande parkeringar och tillfartsvägar. I kvartersmarken finns idag utlagda ledningar för bland annat vatten, avlopp och el.

Renhållning

Samråd mellan Tekniska enheten på Pajala kommun och fastighetsägaren hålls gällande renhållningen på fastigheten. Miljöutrymmen på fastigheten ska vara lättillgänglig för soptömning.



7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Ur miljö- och hushållningssynpunkt bedöms konsekvenserna som små. Planområdet ligger i nära anslutning till rekreationsområden och kommersiell samt offentlig service i Pajala. Konsekvenserna för närliggande fastigheter bedöms som små då hotellverksamhet tidigare bedrivits på fastigheten.

8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

PAJALA KOMMUN
Plan- och miljöenheten

Upprättad mars 2014

Planförfattare

Linnéa Forss, Planarkitekt
PAJALA KOMMUN