



ANTAGANDEHANDLING APRIL 2016

Detaljplan för östra industri- och verksamhetsområdet Industri, kontor och verksamheter

Pajala kommun

Norrbottens län

Plan- och genomförandebeskrivning





1. Handlingar i samrådsskedet

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

2. Detaljplanens syfte och huvuddrag

Planområdet är beläget i Pajala centralort söder om riksväg 99 cirka 300 meter från de centrala delarna av Pajala. Idag finns två detaljplaner som reglerar markanvändningen för Östra industriområdet, *Pajala centralort (Östra Industriområdet)* som vann laga kraft 1983, samt *Detaljplan för Pajala centralort, del av östra industriområdet* som vann laga kraft 1997. Detaljplanerna reglerar att marken får användas för industri- och garageändamål.

Idag bedrivs verksamheter för andra ändamål än enbart industri och garage på Östra industriområdet. Plan- och miljönämnden i Pajala kommun har utfärdat tidsbegränsade lov för ändrad användning för handelsändamål och för tillfälliga boenden. Pajala kommun antog 2014 en ny fördjupad översiktsplan för Pajala centralort i vilken området pekats ut som lämpligt för sällanköpshandel. Med anledning av detta ändras detaljplanen. I ny detaljplan regleras därför att kvartersmark får användas för småindustri, kontor och verksamheter. Kvartersmark för verksamheter innebär att marken bland annat får användas för handel med skrymmande varor. Detaljhandel ska fortsatt bedrivas i de centrala delarna av Pajala och inte i detta område. Föreslagen detaljplan tillåter även att mark får användas för tekniska anläggningar. I detaljplanens norra del och i anslutning till väg 392 föreslås finns allmän platsmark för natur.

3. Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Genomförande av detaljplan bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas inom ramen för denna detaljplanprövning. Samråd om bedömning av miljöpåverkan har skett med Länsstyrelsen i Norrbotten som delar Pajala kommuns bedömning. Länsstyrelsen uppmärksammar dock Pajala kommun på att trafiksituationen särskilt bör beaktas i detaljplanprövningen. De menar också att en strategi för hur kommunen avser hantera eventuellt förorenade områden med beskrivning av eventuella åtgärder bör tas fram inom ramen för detaljplanprövningen.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas vid genomförande av detaljplanen. Genomförande bedöms heller inte stå i konflikt med eller påverka något riksintresse negativt.



4. Plandata

4.1 Läge och areal

Detaljplaneprovningen omfattar 20 fastigheter. Planområdet uppgår till cirka 12 ha och är beläget söder om riksväg 99. Väg 392 löper genom planområdet från sydväst till nordöst där den ansluter till riksväg 99.

Marken inom planområdet består till övervägande del av morän och är hårdgjord. I planområdets västra del finns ett skogsområde som avskiljer planområdet från ett bostadsområde bestående av flerbostads- och enbostadshus. Bebyggelsen inom planområdet är till övervägande del av industri- och garagekaraktär.

Inom planområdet bedrivs framförallt lättare tillverkningsindustri, detaljhandel samt handel med skrymmande varor. Inom planområdet finns även bilprovning, verkstäder, kontor, tillfälliga boenden samt Pajala värmeverk.

4.2 Markägoförhållanden

De fastigheter som återfinns inom planområdet ägs av såväl Pajala kommun, privatpersoner och juridiska personer. Vilka fastigheter som omfattas av detaljplaneprovningen samt vem eller vilka som står som ägare till dessa framgår av fastighetsförteckningen som bifogas samrådshandlingarna.

4.3 Tidigare ställningstaganden och allmänna intressen

Översiktsplan

I Pajala kommuns översiktsplan är ett av de övergripande målen att främja möjligheterna till vidareutveckling av de kvalitéer som gör att kommunen upplevs som attraktiv för boende och näringsidkare.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Pajala centralort är området utpekad som lämpligt för lättare industri samt volym- och sällansköpshandel. Detaljplanen kan betraktas som en del i genomförandet av den fördjupade översiktsplanen.

Kommunala mål

Ett av de övergripande målen för Pajala kommun är att verka för tillväxt, sysselsättning och ett mångsidigt näringsliv.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har i ärende BALLM.2015.146, §44, beslutat inleda detaljplaneprovning efter att tidigt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning skett.

Behovsbedömning

Bedömning av miljöpåverkan vid genomförande av detaljplanen har genomförts och samrått med Länsstyrelsen i Norrbotten. Genomförande av detaljplan bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

Detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner *Pajala centralort (Östra Industriområdet)* som vann laga kraft 1983, samt *Detaljplan för Pajala centralort, del av östra industriområdet* som vann laga kraft 1997. Gällande detaljplaner reglerar att marken får användas för industri- och garageändamål. Ny detaljplan ersätter nu gällande detaljplaner för de fastigheter som omfattas av detaljplaneprovningen när den vinner laga kraft.



Riksintressen och andra intressen

Riksväg 99 utgör riksintresse för kommunikation. Vägens funktion bedöms inte påverkas negativt vid genomförande av detaljplanen.

Miljömål och miljökvalitetsnormer

Inget av de nationella miljömålen bedöms påverkas negativt vid ändring och genomförande av detaljplan. Inte heller bedöms några nationella miljökvalitetsnormer överskridas.

Skyddad natur

Inga skyddade naturområden återfinns inom eller i närheten av planområdet.

Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar

Inom eller i närheten av planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnader som är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950).

5. Förutsättningar och förändringar

5.1 Natur

Markbeskaffenhet, vegetation och naturvärden

Marken inom planområdet består mestadels av morän men även silt och torv förekommer. Marken är till övervägande del hårdgjord. Markstabiliteten bedöms vara god och inget behov av geotekniska undersökningar finns.

Största delen av planområdet är redan idag exploaterat. I planområdets västra del gränsar till ett skogsområde. I övrigt förekommer inte vegetation i någon större utsträckning inom planområdet. Naturvärdena inom planområdet kan bäst betecknas som låga.

Radon

Pajala centralort är klassat som normalriskområde för radon.

Markföroreningar

Länsstyrelsen i Norrbotten uppmärksammade i sitt yttrande över behovsbedömningen att det finns uppgifter om verksamheter som kan ha orsakat markföroreningar inom planområdet.

Inom planområdet har Länsstyrelsen i Norrbotten identifierat 12 fastigheter på vilka det bedrivits verksamheter som kan ha orsakat markföroreningar. Av dessa 12 har 3 inventerats enligt MIFO fas 1. De verksamheter som bedrivs inom planområdet idag bedöms inte ge upphov till några föroreningar. Ny detaljplan anpassas till hur marken inom planområdet används idag och den markanvändning som föreslås klassas som mindre känslig markanvändning. Eventuell förekomst av föroreningar hanteras via Pajala kommuns ordinarie tillsyn.

Vad gäller förekomsten av eventuellt redan existerande föroreningar så är den som äger eller brukar en fastighet i enlighet med miljöbalken 10 kap. 11 § skyldig att underrätta kommunen om det upptäcks en förorening på fastigheten. Detta är viktigt att känna till om markarbeten ska utföras.



5.2 Markanvändning

Den tillåtna markanvändningen i detaljplanen anpassas efter de behov som finns inom planområdet idag och till hur marken de facto används idag. På kvartersmark inom planområdet tillåts att marken används för småindustri-, kontor- och verksamheter. Kvartersmark för verksamheter innebär att marken får användas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Kvartersmark för verksamheter tillåter inte detaljhandel. Detaljplanen tillåter även att mark får användas för tekniska anläggningar.

I planområdets nordvästra del ersätts allmän platsmark för park och plantering med kvartersmark för småindustri och verksamheter. I planområdets norra del föreslås allmän platsmark för natur för vilken kommunen skall vara huvudman. Även för området närmast väg 392 föreslås allmän platsmark för natur för att bevara den grönska som finns längs vägen som ger möjlighet att skapa en attraktiv infart till Pajala centralort.

5.3 Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av industri- och garagebyggnader av traditionellt snitt.



Byggnad i planområdets nordöstra del.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse får uppföras och antas få samma karaktär som redan befintlig bebyggelse. Bebyggelse begränsas till en nockhöjd om 10 m. Det innebär att högsta tillåtna höjd harmonierar med högsta tillåtna höjd i tidigare gällande planer. Detaljplanen tillåter en högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighet som högst får utgöra 50 % av fastighetens area. Exploateringsgraden i bruttoarea per fastighet inom planområdet ligger idag mellan 10 och 30 %.



5.4 Omgivningspåverkan

De verksamheter som bedrivs inom planområdet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet eller för miljön. Då ny detaljplan innebär att pågående verksamheter legitimeras bedöms genomförande inte innebära några nya eller ökade risker för människors hälsa eller för miljön. Kvartersmark för verksamheter, i plankartan betecknat med Z, tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planbestämmelse för att begränsa omgivningspåverkan införs i detaljplanen för den del som tillåter småindustri. Det innebär att bullernivå vid planområdesgräns inte får överskrida 50 dBA ekvivalent nivå på vardagar mellan kl 06-18. Lördagar, söndagar, helgdagar samt vardagar mellan kl 22-06 får bullernivån inte överskrida 45 dBA ekvivalent nivå. Gränsvärdena för buller är i enlighet med gällande riktvärden.



Skogsområde som fungerar som en naturlig barriär mot bostadsområde i väster.

5.5 Gator trafik och parkering

Fordonstrafik

Genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till några betydande ökningsar av mängden trafik inom, till och från planområdet. Ändring av detaljplanen legitimerar den användning som finns redan idag och som bedrivits genom att tidsbegränsade lov för ändrad användning tidigare har utfärdats. I planområdets nordöstra del föreslås allmän platsmark för natur för att säkerställa ett minsta avstånd om 30 m från riksväg 99 och bebyggelse.

Farliga godstransporter

Länsstyrelsen i Norrbotten skriver i sitt yttrande över behovsbedömningen att frågan om farligt gods och tunga transporter bör beaktas i planprocessen. I bedömningen av risker med anledning av farliga godstransporter har Länsstyrelsen i Norrbottens riktlinjer beaktats.

Vid bedömning av lokalisering intill transportleder för farligt gods skall uppmärksamhetsavstånd iakttas. Det är det kortaste avstånd till transportled där bebyggelse kan uppföras oavsett vilken typ av bebyggelse det handlar om och i vilken omfattning den planeras att uppföras. För transport av farligt gods på väg är



uppmärksamhetsavståndet 60 m från väggkant. Inom planområdet tillåts bebyggelse inom 60 m från väggkant.

De verksamheter som tillåts i detaljplanen faller under det som i länsstyrelsens riktlinjer klassas som mindre känslig verksamhet (Zon B) och normalkänslig verksamhet (Zon C). Genom planområdet på väg 392 sker framförallt transporter av brandfarliga vätskor. Hastighetsbegränsningen längs den sträcka som passerar genom planområdet är 60 km/h.

Trafikverket genomförde en trafikmätning år 2013. Trafikmängden på väg 392 som löper genom planområdet var då mätningen genomfördes 949 fordon per årsmedeldygn. 151 av de 949 fordonen utgjordes av lastbilar. Sedan mätningen genomfördes bör andelen lastbilar ha minskat. Detta på grund av att den gruva till vilken många transporter skedde och som år 2013 var i full produktion inte längre är i drift.

Med hänvisning till att verksamheterna inom planområdet kan klassas som mindre känsliga och normalkänsliga och till att antalet lastbilar som passerar genom planområdet per årsmedeldygn uppskattas ligga mellan 100-200 samt att hastigheten genom planområdet är begränsad till 60 km/h så bedöms inga säkerhetshöjande åtgärder vara nödvändiga. Prickmark försäkrar att byggnader placeras minst 20 m från kanten av väg 392.

Anslutningar till väg 392

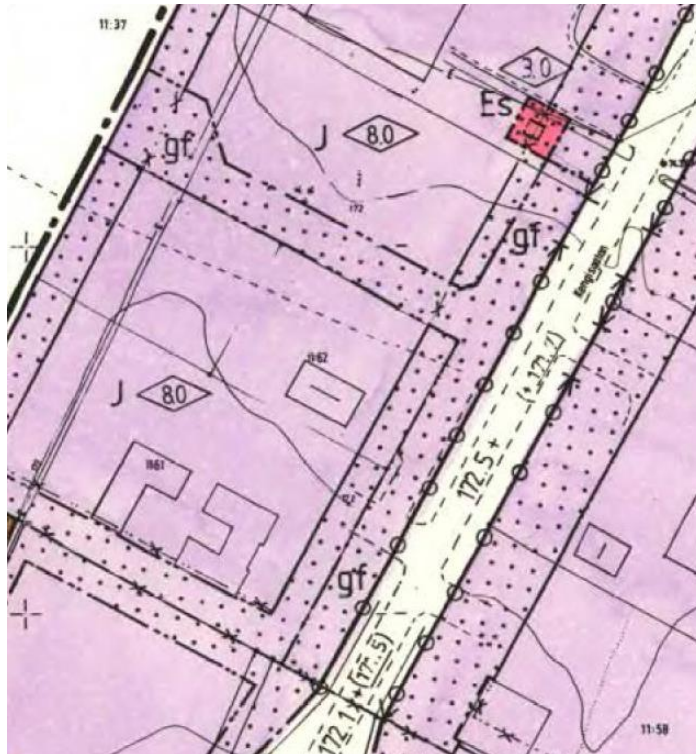
I tidigare gällande plan finns utfartsförbud mot väg 392. Utfartsförbudet föreslås utgå dels för att legitimera redan befintliga anslutningar men också för att skapa möjlighet att anlägga nya anslutningar till väg 392. Tillstånd för anläggande av nya anslutningar söks hos Trafikverket. Nedan visas förslag på två nya anslutningar som skulle skapa en bättre trafiksituation.



Förslag till nya anslutningar är markerade i rött i kartan.

Trafik inom och mellan fastigheterna

Fastigheterna Pajala 11:61, 11:62, 11:63, 11:66, och 11:68 saknar idag anslutning från väg 392. I gällande plan finns ett område som har beteckningen gf. Beteckningen innebär att mark ska vara tillgänglig för gemensam förbindelseled.



Utsnitt ur tidigare plan Pajala centralort (Östra industriområdet)

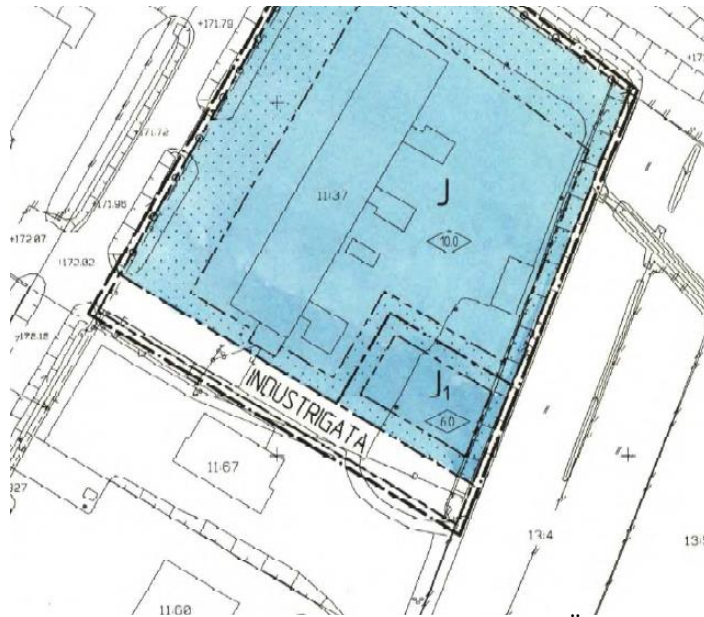
En gemensamhetsanläggning har bildats som överensstämmer med det område som i gällande plan har beteckningen gf. I gemensamhetsanläggningen som har beteckningen Pajala ga:16, så har följande fastigheter 3 andelar vardera:

- Pajala 11:69
- Pajala 11:70
- Pajala 9:189
- Pajala 11:59
- Pajala 11:61
- Pajala 11:62
- Pajala 11:63
- Pajala 11:66
- Pajala 11:68

Denna gemensamhetsanläggning kommer att kvarstå vid genomförande av detaljplanen. Gemensamhetsanläggningen skall utökas i söder över fastigheten Pajala 9:189 för att omfatta även framtida ny anslutning till väg 392 samt i norr över fastigheten Pajala 11:70 för att omfatta även befintlig anslutning till väg 392. Gemensamhetsanläggningen ges i detaljplanen beteckningen g1. Det innebär att marken även i framtiden skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för tillfartsväg. Inga förändringar i andelstal kommer att ske.

Fastigheterna Pajala 9:216, Pajala 9:217, Pajala 11:67 och Pajala 13:26 använder idag området som i tidigare plan utgör allmän platsmark för industrigata med kommunalt huvudmannaskap för att ansluta till väg 392.

Bestämmelsen för det område som i tidigare plan betecknats industrigata ges i detaljplanen beteckningen allmän platsmark för gata med kommunen som huvudman. Det innebär att den användning som reglerats i tidigare gällande plan fortsätter gälla även i framtiden.



Utsnitt från Detaljplan för Pajala centralort, del av Östra industriområdet

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg ansluter till planområdet norrifrån på den västra sidan av väg 392. I övrigt finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet.

Parkering

Parkering sker på anvisade platser inom enskilda fastigheter. Fastighetsägare ansvarar för iordningställande, drift och underhåll av parkeringsplatser.

5.6 Teknisk försörjning

Ledningar

Alla fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten och avloppsnätet. Alla fastigheter är även anslutna till Pajala kommuns fibernät. Tekniska enheten vid Pajala kommun ansvarar för drift och underhåll av kommunala ledningar.

Vattenfall har elledningar och nätstationer inom planområdet. Enligt Vattenfalls kundavtal, Nät 2009 K § 7.3, så får inte byggnader uppföras eller förändringar av marknivån göras som kan äventyra funktionen eller driften av Vattenfalls ledningar och anläggningar. Eventuell framtida flytt eller förändring av befintliga el-anläggningar skall utföras av Vattenfall och bekostas av exploitören. Vid arbete nära Vattenfalls ledningar krävs bevakning och vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras.

Kvartersmark för tekniska anläggningar återfinns i plankartan i anslutning till Vattenfalls nätstationer.

Avfall

Pajala kommun tillhandahåller sopkärl för avfall. Sopbil kan angöra alla fastigheter inom planområdet för tömning av sopkärl.

Snö och dagvatten

Snö och dagvatten omhändertas inom respektive fastighet.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten kan angöra alla fastigheter inom planområdet.



6. Genomförandefrågor

6.1 Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Detaljplaneprovningen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen antas av plan- och miljönämnden.

Samråd: december/januari 2015

Granskning: feb/april 2016

Antagande: maj/juni 2016

6.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

6.3. Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Pajala kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, nyttjanderätt

Befintliga servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet kvarstår.

Drift och underhåll

Fastighetsägare ansvarar för anläggning, drift och underhåll av mark och lokaler inom respektive fastighet.

Anslutningar till väg 392

Detaljplanen skapar förutsättningar för anläggning av nya anslutningar till väg 392 då det utfartsförbud som fanns i tidigare gällande planer utgår. Fastighetsägare eller verksamhetsutövare som önskar nya anslutningar ansvarar för anläggning, drift och underhåll av ny anslutning. För alla nya anslutningar krävs tillstånd enligt väglagen. Tillstånd söks av den som önskar anlägga ny anslutning. Trafikverket bedömer huruvida nya anslutningar ska tillåtas eller inte.

6.4 Ekonomiska frågor

Detaljplaneprovningen bekostas av Pajala kommun. Planavgift tas ut vid beviljande av bygglov i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

6.5 Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga rättigheter

Inom planområdet finns idag en gemensamhetsanläggning, Pajala ga:16.

Gemensamhetsanläggning ges i detaljplanen beteckningen g1. Befintliga servitut och ledningsrätter inom planområdet kvarstår.

Nya rättigheter

Detaljplanen ger även möjlighet för fastigheten Pajala 11:69 att förvärva mark från fastigheten Pajala 9:3 i planområdets nordvästra del.

Detaljplanen möjliggör även en utökning av gemensamhetsanläggningen Pajala ga:16 som i framtiden utökas över en del av Pajala 9:189 och Pajala 11:70. Detta för att gemensamhetsanläggningen ska omfatta framtida ny anslutning till väg 392 i söder på fastigheten Pajala 9:189 samt befintlig anslutning till väg 392 i norr på fastigheten Pajala 11:70.



Fastigheterna Pajala 11:67, Pajala 11:60 och Pajala 11:64 har rätt att få den del av fastigheterna som i plankartan utgör allmän platsmark för natur inlösta. Lantmäteriet i Haparanda ansvarar för fastighetsregleringar och bildande av servitut.

7. Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för människors hälsa och säkerhet eller för miljön. Ny detaljplan bekräftar redan pågående markanvändning och anpassar markanvändningen till de behov som finns på platsen idag. Omgivningspåverkan från de verksamheter som bedrivs inom planområdet och som tillåts vid genomförande av ny detaljplan är liten. Skogsområdet i väster fungerar som barriär för eventuella störningar och bestämmelse om begränsningar av buller finns i detaljplanen.

8. Medverkande tjänstemän

Planarbetet har utförts på uppdrag av plan- och miljönämnden, Pajala kommun.

Upprättad 2016-01-29

Planarkitekt Anton Brännvall

Pajala kommun
Plan- och miljöavdelningen