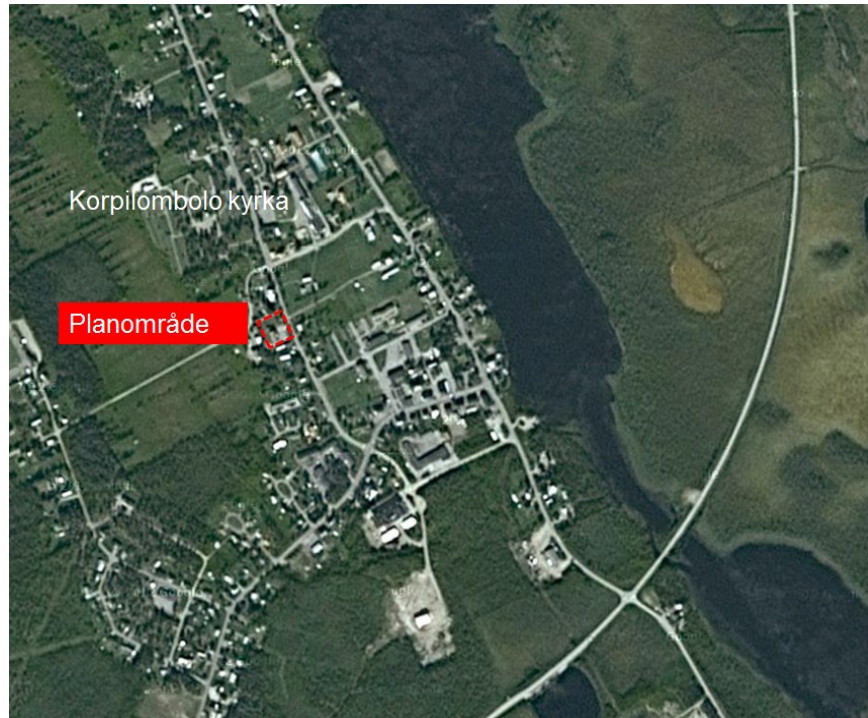




**DETALJPLAN FÖR
KORPILOMBOLO 8:22**
Bostäder och centrumverksamhet
2013, Pajala kommun
Norrbottens län





PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR I SAMRÅDSSKEDET

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustrationsskiss
Fastighetsförteckning
Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra en fastighetsbildning, där huvudbyggnaden på planområdet ska tillhöra en fastighet, och garagelängan ska bli huvudbyggnad på den andra.

I gällande plan är markanvändningen utpekad för allmänt ändamål. Planändring innebär att kvartersmark för allmänt ändamål utgår. Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet; såsom kontor, handel, samlingslokal, museum och hotell, inom planområdet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Mark- och vattenområden skall användas för ändamål som är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt nuvarande behov. Området är centralt beläget i Korpilombolo och omkringliggande fastigheter består av bostäder. På fastigheten återfinns en huvudbyggnad samt en garagelänga, planområdet är därmed redan försedd med teknisk infrastruktur och vägar. Planen innebär en från allmän synpunkt god markhushållning.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas när planen är genomförd. Inga riksintressen eller nationella miljökvalitetsmål påverkas. Planens genomförande anses därför förenligt med MB 3-5 kap.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Korpilombolo och cirka 300 meter från Korpilombolo kyrka. Planområdets areal beräknas till 4 300 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastighet Korpilombolo 8:22, vilken ägs av Korpilombolo intresseförening.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen är den övergripande målsättningen att planera för en befolkningsökning. I översiktsplanen anges också att byarnas utveckling ska främjas.



Fördjupad översiktsplan

Området omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har i beslut §163, Dnr BALLM 2012.553 ställt sig positiv till att ändra planens användning från allmänt ändamål till bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen ska handläggas med normalt planförfarande.

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

Behovsbedömning

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

Detaljplaner

I tidigare detaljplan (Byggnadsplan för del av Korpilombolo 10:123 m fl. fastigheter, antagen 1966-06-14), är området utpekad som allmänt ändamål. Planområdet har dock inte använts för allmänt ändamål sedan fastigheten såldes till intresseföreningen år 2000. En planändring medför därför inga stora förändringar, utan är snarare ett rättfärdigande gällande markanvändningen. Genomförandetiden på den gällande planen har utgått.

Användning enligt plan på omkringliggande fastigheter är uteslutande bostadsändamål.



Gällande detaljplan från 1966, planområdet inringat i rött.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Marken består av gräs och en delvis grusbelagd, delvis asfalterad yta. Samtliga omkringliggande fastigheter består av friliggande bostadsbebyggelse. Undantaget är fastigheten nordost om planområdet, där enbart ängsmark finns.

Topografi

Marken inom planområdet har inga större höjdskillnader. Området ligger på en höjd, som ger utsikt då marken sluttar mot söder. Sluttningen blir som störst söder om Bergvägen (dvs utanför planområdet).

Radon

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

Offentlig och kommersiell service

Områdets centrala läge ger närhet till det utbud av offentlig- och kommersiell service som finns i Korpilombolo, såsom matbutik, skola, restaurang och busstation.

Rekreation och friytor

Då området är beläget centralt i Korpilombolo, ligger sporthall och badhus inte långt borta. 500 meter sydväst finns ishockeyrink och fotbollsplan. På samma avstånd finns elljusspår.

Bebyggelseområden

Befintlig och ny bebyggelse

Planområdet finns på en bebyggd tomt i villaområde. Inom planområdet finns ett större hus och en garagelänga. Utöver dessa större byggnader finns två mindre uthus, som är utformade likt tornedalska skaitor. De båda uthusen föreslås flyttas till plats utanför planområdet, då de är av olika karaktär och färg, vilket skapar ett rörigt intryck på fastigheten.



Huvudbyggnaden, ca 30 meter nordväst om Bergvägen.



Garagelängan, sydost om huvudbyggnaden.

Huvudbyggnaden har en historia som arbetsstuga för barn sedan 1903 och därefter som Korpilombolos kommunhus. Byggnaden omnämns ofta av invånarna som "kommunhuset". Huvudbyggnaden har de senaste åren varit oanvänd, medan garagebyggnaden använts som privat garage och förråd. Garagebyggnaden har tillkommit senare i tiden och har därför en annan färg. Här rekommenderas att färgsättningen bör bli enhetlig på de båda större byggnaderna.



Uthus/aitor.

Stadsbild, arkitektur och gestaltning

Planen syftar dels till att möjliggöra fastighetsreglering, dels till att ändra användning för den kvartersmark som finns. Planen gör att garagebyggnaden blir huvudbyggnad på ny, framtida fastighet, och att denna byggnad kan användas för bostäder och centrumverksamhet (BC). Exempel på centrumverksamhet är sådan service som bör ligga centralt, ex kontor, handel, restaurang, museum, föreningslokal och hotell.

För att skapa ett enhetligt intryck rekommenderas en gemensam färgsättning på befintlig bebyggelse, vilket innebär att garagebyggnaden bör målas i samma färg som den befintliga huvudbyggnaden (dvs gul). Befintlig huvudbyggnad ges ny användning som möjliggör bostäder och centrumverksamhet (BC).

Antalet tillåtna våningar är en (I) på garagelängan samt två (II) på huvudbyggnaden. Befintlig huvudbyggnad har ett fint läge på en höjd, där den syns från många delar av byn. Byggnaden är tidsenlig i sin utformning, och har ett kulturhistoriskt värde med tanke på tidigare användning (kommunhus och arbetsstuga). I planen regleras att byggnaden måste behålla sin befintliga karaktär och inte förvanskligas till det yttre (q1).

Tillkommande byggrätter

Huvudbyggnaden tillåts byggas ut västerut, vidare på den tillbyggnad som finns idag, dock högst en våning. Nya komplementbyggnader, exempelvis carports eller garage, får uppföras norr om huvudbyggnaden (kryssmark i plankarta). Dessa ska uppföras i samma stil och med samma färgsättning som den befintliga huvudbyggnaden, för att skapa ett enhetligt intryck (f1).

De olika huvudbyggnaderna (garagelängan samt befintlig huvudbyggnad) förväntas få två olika ägare. Se planillustration för föreslagen ny fastighetsgräns.



Illustration över möjlig ny bebyggelse med maximalt utnyttjad byggrätt samt rekommendationen att fasaderna målas i enhetlig färg. Vy från norr. Röd linje visar föreslagen fastighetsgräns.

Gator trafik och parkering

Biltrafik

In- och utfart till planområdet finns på Bergvägen. Ytterligare en infart från Bergvägen till planområdet möjliggörs, för att de båda fastigheterna inte ska dela utfart (se plankarta). Trafiken på Bergvägen bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planen.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten. Yta för parkering finns på prickmark, på asfalts-/ grusbelagd yta framför huvudbyggnaden, samt framför och väster om garagelängan.

Teknisk försörjning

Ledningar

Inom planområdet förekommer ledningar för el, vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningspunkter till ovanstående anvisas av respektive leverantör.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

Planen är initierad
Samråd hösten 2013
Granskning oktober/november 2013
Antagande december 2013



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.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för exploatering samt drift och underhåll av mark och lokaler inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planen finansieras av Pajala kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Idag ägs fastigheten av Korpilombolo intresseförening. Vid ett plangenomförande medges nybildning av registerfastighet för garagelängan.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid tänkt ny fastighetsgräns går en vattenledning, som försörjer huvudbyggnaden samt fastigheten väster om planområdet.

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av fastigheten Korpilombolo 8:22. Enligt kundavtalet får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören om ej annan överenskommelse finns. Det är viktigt att byggherren kontaktar Vattenfall i god tid för offert. Vid arbete nära våra anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten skall kabelutsättning i fält alltid begäras.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen svarar upp mot efterfrågan på bostäder. Planen möjliggör en mer levande by, och verkar för att byarnas utveckling främjas.

Ur miljö- och hushållningssynpunkt bedöms konsekvenserna som små. Planområdet ligger i nära anslutning till rekreationsområden och kommersiell samt offentlig service i Korpilombolo. Konsekvenserna för närliggande fastigheter bedöms som små.

Det är viktigt att ta särskild hänsyn till att huvudbyggnadens yttre utformning inte förvanskligas. Byggnaden är ett landmärke i Korpilombolo, och arkitektoniskt välutformad och tidsenlig. Då huvudbyggnaden har en historia som arbetsstuga för barn sedan 1903 och därefter som Korpilombolos kommunhus, omnämns huset ofta av invånarna som "kommunhuset".



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 2013-11-13

Planförfattare:

Annie Knutsson, Planingenjör
PAJALA KOMMUN

Linnéa Forss, Planarkitekt
PAJALA KOMMUN