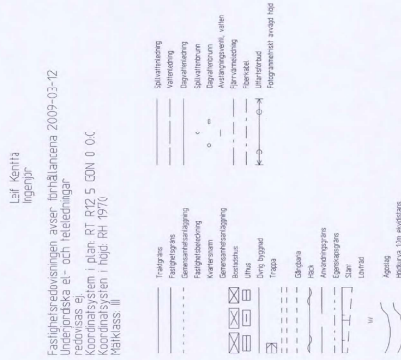


Pajala 28:1  
Gamla skolan  
PAJALA KOMMUN, NORRBOTTENS LÄN  
Grundskolan upprättad 2009-03-12  
Länslantmätningdelen i Hissaråsa



Lärf. Kentia  
Lidenbjör

Fastighetsbeskrivningen avses förhållanden 2009-03-12  
Inredningsplaner och teckningar  
redovisas ej.  
Koordinatsystem i plan RT 12.5 EON O 0 C  
Koordinatsystem i höjd RH 1970  
Bildklass: II



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående bebyggelser.  
Om bebyggelse saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.  
Cross: argiven användning och utformning av flåten.

**GRÄNSBECKNINGAR**  
Läge ritad 3 meter utifrån planområdets gräns  
Användningsgräns  
Egenavsningsgräns

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
BKH1 Bostäder, kontor och handel i bostadsområde  
K Kontor

**UTNYTTJANDEGRAD**  
e1 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter  
e2 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter per byggnad

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**  
Marken får inte bebyggas  
Marken får endast bebyggas med uthus och carport  
Maximal bygghöjdsbegränsning 3,0 meter

**MARKENS ANORDNANDE**  
K → → → Utteri för inte anordnas  
Ej parkering Parkering för ej anordnas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**  
III, III Höjsta antal våningar  
V1 Längden på fasadens tvärsida får ej överstiga 9 meter  
Q1 Byggnaden får inte rivas och dess yttre får inte försvinnas  
0,0 Höjsta bygghöjdsbegränsning i meter  
30,00 Minsta respektive största taklutning i grader

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandehitt  
Genomförandehitt skutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.  
Utvecklingsområde  
Marken krävs även för inredning

ANTAGANDEHANDLING

Detailplan för  
Gamla skolan, del av Pajala 28:1 inom kv. Vakten

Pajala kommun, Norrbottens län

Upprättad maj 2009  
MAF Arkitektkontor AB  
Läst

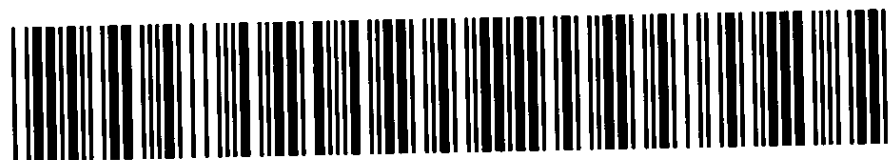
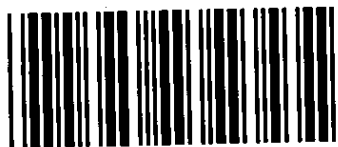
Reviderad augusti 2010  
Annie Amqvist  
Arkitekt SVA/MSA

Planförfattare  
Annie Amqvist  
Sanna Johansson

85281-P11/13

**BESLUTSDATUM**  
Beslutet har vunnit laga kraft.  
Anslagen, 2010/10-657  
Av: Kommunstyrelsen  
SVA/MSA

**LUPPLYSNINGAR**  
Till: Fastighetsägare  
- Planer och illustration  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning  
- Samrådsprotokoll  
- Grundskarta  
- Fastighetsbeskrivning



**Akt nr:**  
**2521-P11/13**

\*AU\$2521-P11/13\*

Upprättade år 2011	Ärendenummer BD111149
Ärende Detaljplan för Gamla skolan, del av Pajala 28:1 inom kv Vakten	
Kommun Pajala	
Län Norrbotten	

Till akten hör

.../..... band

...23... numrerade sidor

..... — ..... inneliggande kartor

.../..... andra kartor *FS*

**2521-P11/13**



PAJALA KOMMUN  
Plan- och miljöenheten

Lantmäteriet 3  
Ink. 2011-09-08  
DRF: 311149  
2521-P11/13

BEVIS  
Datum  
2011-09-06

Länsstyrelsen  
Samhällsbyggnad  
971 86 LULEÅ

Lagakraftbevis

Kommunfullmäktige i Pajala kommun har den 15 november 2010, § 57, antagit förslag till  
**Detaljplan för del av Pajala 28:1, Gamla skolan, Pajala kommun, Norrbottens län.**

Tillkännagivande har skett genom anslag tiden 2010-11-24 – 2010-12-16.

**Beslutet har vunnit lagakraft 2011-06-07.**

Ola Magnusson  
Planhandläggare/Samhällsplanerare

Kopia till

Lantmäterimyndigheten, Torggatan 41, 953 31 HAPARANDA  
Lantmäterimyndigheten, Fastighetsregistret, 971 26 LULEÅ  
Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Gamla skolan, del av Pajala 28:1 inom kv. Vakten

Pajala kommun, Norrbottens län

# PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR I UTSTÄLLNINGSSKEDET

Plankarta med bestämmelser och illustration. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utlåtande

Grundkarta

Fastighetsförteckning

### Följande handlingar antages:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till försäljning av fastigheten. Den gamla skolbyggnaden ska användas för bostäder, kontor och handel. Nybyggnad ska samtidigt möjliggöras och den gamla skolbyggnadens exteriör ska bevaras.

Den aktuella fastigheten ligger i Pajala centralort och ingår i den stadsplan som fastställdes 1958 där den betecknats A, dvs. allmänt ändamål. Den nya markanvändningen räknas inte som allmänt ändamål och därför måste en ny detaljplan tas fram.

### FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet (och större delen av Pajala tätort) berörs av följande riksintressen enligt Miljöbalken 3:6:

- Riksintresse Friluftsliv, riksintresseområde Torne-Muonio älvar, samt
- Riksintresse Naturvård, Torneälven.

Detaljplanens genomförande bedöms medföra liten påverkan på omgivningen vid eventuella om- och nybyggnader. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap MB) kan befaras. Detaljplanens genomförande motverkar inte riksintressen eller de nationella miljökvalitetsmålen.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Pajala 28:1 som ligger centralt i Pajala tätort, strax norr om Stora torget. Området avgränsas av Laestadiusvägen i norr och till Kirunavägen i väster. Österut och söderut gränsar planområdet till befintlig bebyggelse.

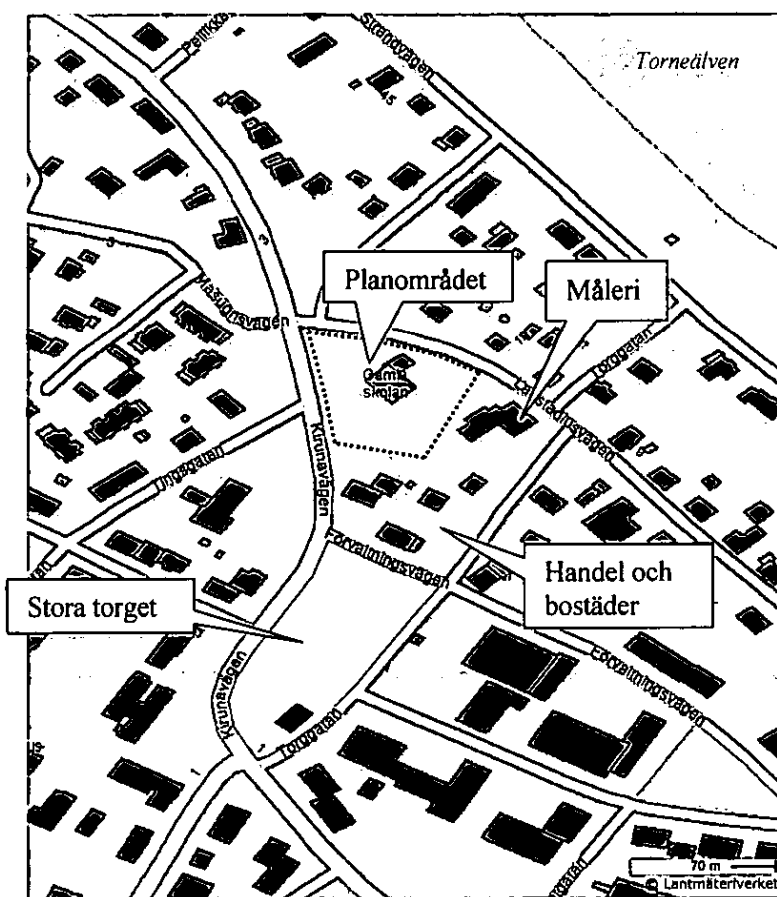
Strax öster om gamla skolan ligger den gamla brandstationen, som idag används för måleriverksamhet. Byggnaderna söder om planområdet innehåller verksamheter i form av handel i bottenvåningen (en färgaffär och en elaffär) och bostadslägenheter på övervåningen.

### Areal

Planområdet omfattar totalt ca 0,4 hektar tidigare planlagd mark.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Pajala kommun. Kommunen avser att sälja marken.



Figur 1. Översiktskarta – planområdet.

### Översiktliga planer

Den nu gällande översiktsplanen för Pajala kommun är antagen av kommunfullmäktige 1990. Enligt översiktsplanens markanvändningskarta anges "befintlig/ny bebyggelse" för Pajala tätort.

I Pajala kommuns program för ny översiktsplan anges följande målsättningar:

## ANTAGANDEHANDLING september 2010

Verksamhetsområden: Kommunen ska ha en god planberedskap för etablering av nya företag och industrier.

Boende: Möjlighet att skapa attraktivt boende. (Planering för attraktiva boendemiljöer är utpekad som en strategiskt viktig fråga.)

Handel: Verka för förbättrade möjligheter till ökad lokal handel.

Sociala frågor: Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för ett rikt socialt liv i en trygg miljö, särskilt med tanke på barn och gamla.

Detaljplanens genomförande möjliggör en förtätning av bebyggelsen i centrum som bidrar till att kommunens mål kan uppfyllas.

### Detaljplaner

Det aktuella planområdet berörs av följande detaljplaner:

Gällande detaljplan "Stadsplan för del av Pajala kyrkoby". Laga kraft 1958-08-15. Det aktuella planområdet betecknas där som A III – kvartersmark för allmänt ändamål, tre våningar.

Detaljplan för angränsande fastighet, Del av Kv Vakten (gamla brandstationen). Laga kraft: 1998-07-20. Ändamål: Småindustri.

### Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden i Pajala har i beslut § 90 2009.24 beslutat att medge att upprättade av detaljplan får prövas i en planprocess med enkelt förfarande. Planarbetet har efter synpunkter under samrådet övergått till normalt förfarande. Kostnaderna för planarbetet ska inte belasta plan- och miljökontorets konto.

### Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts av Pajala kommun. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. Någon miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 behöver därför inte göras.



Figur2. Gamla skolans fasad mot Kirunavägen.



Figur3. Infart från Laestadiusvägen.

### Mark och vegetation

Planområdet sluttar mot nordost, med en total höjdskillnad av ca 5 meter. En brant slänt avgränsar planområdet norrut mot Förvaltningsvägen. Västerut mot Kirunavägen avgränsas området av en flackare slänt, samt en gles rad av björkar. I övrigt består växtligheten av enstaka björkar och buskar.

I planen anges att trädfällning kräver marklov.

Gårdsplanen framför den gamla skolbyggnaden består av en plan, delvis hårdgjord yta. Resten av marken är gräsbevuxen. Gårdsplanen ska bevaras som en öppen yta där lekplats kan anordnas och parkering inte får förekomma.

### **Bebyggelse**

Skolverksamheten i gamla skolan upphörde för ca 15 år sedan. Den gamla skolbyggnaden har därefter använts för kontorsverksamhet och handel (bl.a. en second hand-butik). Ingen utbyggnad av skolhuset tillåts i planen.

Detaljplanen för angränsande fastighet i öster (gamla brandstationen) omfattar även en del av det aktuella planområdet. Detta markområde har en bredd på 7 meter, räknat från den östra fastighetsgränsen och det är markerat som prickad mark, som inte får bebyggas.

Detaljplanen ger möjlighet till utbyggnad av bostäder och /eller kontor i två våningar samt möjlighet till handel i bottenvåningen. Dessutom ges utrymme för mindre uthus, t ex. sophus eller carport. Inom byggrätten i fastighetens nordöstra hörn tillåts en total byggnadsarea på 150 m<sup>2</sup>. För byggrätten i det sydvästra hörnet är den största tillåtna byggnadsarea per byggnad 150 m<sup>2</sup>, vilket möjliggör uppförandet av en större eller två lite mindre byggnader.

### **Utformning och byggnadskultur**

Den gamla skolbyggnaden har ett högt kulturellt och känslomässigt värde för invånarna i Pajala och därför är det viktigt att byggnaden och byggnadens exteriör bevaras. Detta regleras i detaljplanen med en skyddsbestämmelse som anger att byggnaden inte får rivras och dess yttre får inte förvanskas. Karaktäristiskt för byggnaden är bland annat träpanelen med växelvis liggande och stående panel, fönstersättning och fönsterutformning, takutformning och entréparti. Vid underhåll och andra åtgärder ska dessa karaktäristiska drag behållas.

De nya byggnaderna placeras längs planområdets södra och östra gräns för att inte skymma den gamla skolbyggnaden för mycket. Byggrätten som ligger parallellt med den östra fastighetsgränsen placeras på detta sätt för att skydda mot eventuella störningar från närliggande måleriverksamhet. Planbestämmelsen kontor medger verksamhet som inte medför störning av betydelse för omgivningen, och det är också möjligt att bygga förråd eller liknande. Bostäder tillåts inte.

Byggrätten i sydväst utformas med 12 meters bredd, men byggnadernas kortsidor får inte vara mer än 9 meter breda. Orsaken till detta är att entréer, trapphus och liknande ska få plats. Byggnadshöjden begränsas till 6 meter, samt 3 meter för uthus. Takvinkeln begränsas till mellan 27 och 35 grader.

Nya byggnader ska i proportioner, detaljutformning, materialval och färgsättning utformas med omsorg för att harmoniera med skolbyggnaden och närliggande byggnader och för att ge ett enhetligt intryck. Fasadmaterial bör i huvudsak vara trä.

### **Trafik och parkering**

In- och utfart till planområdet sker norrifrån via Laestadiusvägen. Planområdets gräns mot Förvaltningsvägen i nordost utgörs av en brant slänt som förhindrar in- och utfart på denna del. Detaljplanen medger inte in- och utfart mot Kirunavägen. Kirunavägen är en genomfartsgata och det är inte lämpligt att anordna in- och utfart mot denna väg.

Parkeringsplatser med motorvärmarruttag finns idag vid gamla skolans nordvästra gavel samt på planområdets nordöstra del (totalt 14 platser). Ur trafiksäkerhetssynpunkt bör parkering inne på gården



## ANTAGANDEHANDLING september 2010

undvikas. Nya parkeringsplatser ska därför anordnas så nära in- och utfarten som möjligt och befintliga parkeringsplatser i nordöstra delen tas bort.

Detaljplanen möjliggör en utökning av antalet parkeringsplatser till maximalt 32 platser. De nya parkeringsplatserna anordnas i planområdets nordvästra hörn för att förhindra biltrafik inne på gården och för att inte skymma den gamla skolbyggnaden. Se planillustrationen.

Det uppskattade behovet av parkeringsplatser baseras på följande antaganden:

Parkeringsbehov, bostäder: 10 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Parkeringsbehov, kontor: 22 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Parkeringsbehov, handel: 29 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

De nya byggrätterna kan max. inrymma ca 250 m<sup>2</sup> handelsyta, vilket motsvarar ca 7 p-platser.

De nya byggrätterna innehåller max. 550 m<sup>2</sup> kontorsyta, vilket motsvarar ca 12 p-platser.

Gamla skolhuset kan max. inrymma 397 m<sup>2</sup> handelsyta, vilket motsvarar ca 11 p-platser.

Gamla skolhuset kan max. inrymma 620 m<sup>2</sup> kontorsyta, vilket motsvarar ca 14 p-platser.

Uppskattning, totalt parkeringsbehov = 44 parkeringsplatser

Uppskattningen ovan utgår ifrån största möjliga parkeringsbehov, d v s i det fall befintliga och nya byggnader endast inrymmer kontors- och handelsverksamhet. Om byggnaderna även används till bostäder istället för endast handel och kontor medför detta att parkeringsbehovet minskar betydligt. Eftersom planområdet ligger centralt kan ett visst samnyttjande av parkeringsplatser antas.

### Teknisk försörjning

Kvarterets försörjning av vatten, avlopp, el och tele sker via befintliga ledningar i kringliggande gator. En eventuell utbyggnad/tillbyggnad kommer inte att medföra några problem när det gäller vatten- och avloppslösningar. Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet. Sophantering sker genom kommunens försorg.

En fjärrvärmeledning finns placerad under den föreslagna byggrätten i södra delen av planområdet. Ledningen måste flyttas i samband med uppförande inom byggrätten och detta bekostas av exploitören.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Stadsbild

Detaljplanens genomförande kan medföra en mindre förändring i stadsbilden genom att nya bostadshus uppförs inom planområdet. Nya byggnader ska utformas för att komplettera befintliga byggnader på ett bra sätt.

### Trafik

Parkeringsbehovet för boende samt personal och besökare till verksamheter bör kunna lösas inom fastigheten. Ett underskott av parkeringsplatser kan leda till att parkering sker längs med omgivande gator med eventuella störningar för närboende och försämrade trafiksäkerhet som följd.

### Administrativa föreskrifter

Planens genomförandetid är 10 år efter att planen vunnit laga kraft. För att skydda de uppvuxna träden inom planområdet ska marklov krävas för trädfällning.

ANTAGANDEHANDLING september 2010

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts på uppdrag av Pajala kommun. Kommunens tjänstemän på plan- och miljönämnden och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

MAF Arkitektkontor AB, Luleå

Upprättad 2009-07-08

Reviderad augusti 2010



Planförfattare:

Annie Arnqvist  
Arkitekt SAR/MSA



Annika Ohls  
Samhällsplanerare

## ANTAGANDEHANDLING september 2010

### Detaljplan för Gamla skolan, del av Pajala 28:1 inom kv. Vakten

Pajala kommun, Norrbottens län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande och handläggs av Plan- och miljönämnden under 2009-2010. Planen beräknas bli antagen och vinna laga kraft under våren 2010.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år efter att planen vunnit laga kraft. Detta motiveras med att det kan ta ytterligare en tid innan fastigheten är såld och området är färdigexploaterat.

#### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för nybyggnation samt drift och underhåll av mark och lokaler inom planområdet.

Kommunen ansvarar för befintliga vatten-, avlopps-, och dagvattenledningar, samt fjärrvärmeledningar och anvisar förbindelsepunkt för dessa huvudledningsledningsnät. Fastighetsägaren ansvarar för nya servisledningar, dagvattenledningar, o.d. inom kvartersmark.

#### Huvudman

Planen berör inte allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande gatunät.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

Planområdet är beläget inom fastigheten Pajala 28:1 och utgör del av kvarteret Vakten. För genomförande av detaljplanen med åtföljande försäljning av den kommunägda fastigheten skall ny fastighet bildas. Det sker genom avstyckning från Pajala 28:1 varigenom ny registerenhet inom kvarteret Vakten tillskapas. De olika tillåtna markanvändningarna inom planområdet tillåts inte särskiljas genom att två separata fastigheter nybildas då åtkomsten inte kan lösas tillfredsställande. Planområdet skall i första hand sammanhållas såsom en juridisk enhet. Alternativt kan om det befinns lämpligt, området för kontorsändamål tillåtas överföras till angränsande småindustrienhet i öster.

#### Ledningsrättsupplåtelse

Inom planområdet finns ledningar för fjärrvärme och fiberkabel som även tillgodoser andra fastigheter än den inom planområdet. Rätten att bibehålla och underhålla dessa ledningar med tillhörande anordningar säkerställs lämpligen genom ledningsrättsupplåtelse eller annan åtgärd som man finner lämplig. Säkerställandet ska ske innan fastigheten försäljs.

**EKONOMISKA FRÅGOR**

Planarbetet bekostas av Pajala kommun. Planens genomförande i övrigt i form av nybyggnation, m.m. bekostas av köparen.

**MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planarbetet har utförts på uppdrag av Pajala kommun. Kommunens tjänstemän på Plan- och miljönämnden, Agneta Lomakka på Lantmäteriet i Haparanda och MAF Arkitektkontor AB har deltagit i planarbetet.

Upprättad 2009-07-08

Reviderad augusti 2010



Planförfattare:

Annie Arnqvist  
Arkitekt SAR/MSA

Annika Ohls  
Samhällsplanerare

## ANTAGANDEHANDLING September 2010

### Detaljplan för Gamla skolan, del av Pajala 28:1 inom Kv. Vakten

Pajala kommun, Norrbottens län

## UTLÅTANDE

---

### HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Förslaget till detaljplan har ställts ut under tiden från och med den 19 maj till och med den 11 juni 2010.

Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på plan- och miljökontoret i Pajala och har dessutom skickats ut till berörda sakägare och myndigheter.

### INKOMNA YTTRANDEN

Under utställningen inkom tre skriftliga yttranden. Yttranden redovisas sammanfattande eller i sin helhet och kommenteras.

#### 1. Länsstyrelsen i Norrbottens län, yttrandet redovisas i sin helhet

##### Bakgrund

Pajala kommun har tagit fram en detaljplan för Gamla skolan, Pajala 28:1. Fastigheten ligger i Pajala centralort där den i gällande detaljplan är avsedd för allmänt ändamål. Syftet med den nu aktuella detaljplanen är att ge möjlighet till försäljning av fastigheten. Den gamla skolbyggnaden skall kunna användas för bostäder, kontor och handel.

Pajala kommun har gjort en behovsbedömning och kommit fram till att planförslaget inte kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Länsstyrelsen har lämnat ett yttrande över en samrådshandling den 1 februari 2010.

##### Länsstyrelsens yttrande

Kommunen har gjort en beskrivning av skydd av den gamla skolan och varsamhetskrav för den nya bebyggelsen i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser dock att preciseringen bör göras genom bestämmelser på plankartan om kommunen vill åstadkomma ett reellt skydd av den befintliga bebyggelsen och styra utformningen av de tillkommande byggnaderna. Beskrivningen under avsnittet "Utformning och byggnadskultur" planbeskrivningen är även delvis otydlig och till viss del motsägelsefull.

##### Prövningsgrunderna i 12 kap. 1 § PBL

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att beslutet att anta detaljplanen behöver prövas enligt 12 kap. 1 § plan- och bygglagen.

## ANTAGANDEHANDLING September 2010

**Kommentar:**

*Kommunen har tagit ställningstagandet att man inte vill detaljreglera tillkommande bebyggelse utan ge en viss frihet. Text i planbeskrivningen förtydligas.*

### 2. Tore Blanck, Birger Töyrä

Tore Blanck och Birger Töyrä motsätter sig fortfarande alla byggnationer på denna tilltänkta tomt. De anser att bebyggelsen kommer att hamna för nära övriga grannar och försämra attraktionen för hela området.

**Kommentar:**

*Kommunen har tagit ställning till att tomten är lämplig att förtäta och har gjort vissa ändringar efter samråden. Yttrandet föranleder inga ändringar av detaljplaneförslaget.*

### 3. Vattenfall Eldistribution AB (Vattenfall)

Vattenfall har inget ytterligare att erinra.

**Kommentar:**

*Yttrandet föranleder inga ändringar av detaljplaneförslaget.*

## STÄLLNINGSTAGANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplanen har ändrats på följande sätt:

- Text i planbeskrivning har förtydligats.

## ÖVRIGA ÄNDRINGAR

Utöver ändringar från skriftliga yttranden har redaktionella ändringar utförts i planen.

Upprättad i augusti 2010



Annie Arnqvist  
Arkitekt SAR/MSA  
MAF Arkitektkontor AB