

Förslag till ny Detaljplan för

Del av Korpilombolo, Korpilombolo 17:31

Garageverksamhet

Pajala kommun

Norrbottens län

Upprättad i december 2012

Plan- och miljönämnden



Bilden är tagen mot norr och visar det före detta vattenverket som idag används som garage.

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration. Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Utlåtande (efter granskning)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Följande handlingar antages:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnad av före detta vattenverket i Korpilombolo samt ändra markanvändningen till garageverksamhet. 2003 såldes fastigheten till den nuvarande ägaren. I den tidigare gällande detaljplanen för området från 1980 har fastigheten varit planlagd för allmänt ändamål. Planerad verksamhet strider mot tidigare ändamål.

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt för fastighetsägaren att göra ändringar i byggnaden så att den passar för garageverksamhet. Planen medger en utökad byggrätt för garageverksamhet med 60 kvm för komplementbyggnader inom redan exploaterat område.

Den närmaste bebyggda grannfastigheten, Korpilombolo 10:119, används idag som bussgarage. Närmaste bostadshus är avskilt från det aktuella planområdet med en gata. I övrigt omges tomten av skogsmark som är planlagt som grönområde. Till fastigheten finns idag en infart från Solbackavägen vilken bibehålls. En ombyggnad av fastigheten Korpilombolo 17:31 medför därför ingen störning på omkringliggande fastigheter.

PLANFÖRFATTARE

Kommunens planhandläggare är planarkitekt Cecilia Narström, planförfattare är landskapsarkitekt Linnea Örtenvik, Ramböll Sverige AB. Ansvarig planförfattare är Sandra Minde, Ramböll Sverige AB.

PLANFÖRFARANDE

Planen upprättas med *normalt planförfarande* enligt plan- och bygglagen 5 kap. Det innebär att efter samråd av planen skickas den för granskning vid utställandeskedet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN KAP. 3, 4, 5.

Vid antagande av en detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är förenligt med kapitel 3, 4 och 5 i Miljöbalken (MB).

Den föreslagna markanvändningen överensstämmer med bedömd lämplig användning enligt kommunens översiktsplan. Planen berör inga riksintressen eller skyddsvärda biotoper och bedöms inte påverka några rekreativsvärden. Planen bedöms ha liten påverkan på omgivningen eftersom

planområdet ligger intill liknande verksamhet och avskilt från känsligare ändamål som villabebyggelse. Planförslaget har därför ansetts förenligt med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken.

5:e kapitlet i miljöbalken handlar om miljö kvalitetsnormer. Syftet med dessa är att skydda människors hälsa. Miljö kvalitetsnormer innehåller bland annat olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är därför nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av en detaljplans genomförande. Av betydelse för planförslaget är miljö kvalitetsnormerna för luft och buller. I Norrbottens län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproblemen, speciellt i tätorter.

Dagens trafikmängd i området tillsammans med den trafik som ett genomförande av planförslaget skulle innebära bedöms inte vara av sådan omfattning att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska vid upprättade och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till *betydande miljö påverkan* enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18§. Om så är fallet ska en miljö bedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har en behovsbedömning upprättats. Ett genomförande av detaljplanen har utifrån behovsbedömningen inte bedömts innebära en betydande miljö påverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte kommer att krävas. Samråd med Länsstyrelsen har skett och länsstyrelsen delar kommunens uppfattning (länsstyrelsens samrådsyttrande 2012-03-02).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i utkanten av sydöstra Korpilombolo. I närheten finns ett bostadsområde med villabebyggelse och ett skogsområde. Avståndet från Pajala tätort till planområdet är 4,8 mil.



Bilden visar en del av samhället Korpilombolo med det aktuella planområdet grönmarkerat.
Figur: Pajala kommun

Areal

Planområdet består av 1600 kvm mark.

Markägoförhållanden

Pajala kommun sålde fastigheten till en enskild fastighetsägare år 2003.

NY DETALJPLAN

Ändringen av gällande detaljplan från 1980 innebär att en komplementbyggnad om 60 kvm tillåts på fastigheten. Komplementbyggnaden får vara högst 3 meter hög. Användningen ändras från allmänt ändamål till garageverksamhet som inte får vara störande för omgivningen. I användningen garage, icke störande verksamhet, ingår inte bilförsäljning, försäljning av drivmedel och tillbehör samt bilistservice såsom kiosk, vägrestaurang och motell.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den nya planen strider inte mot kommunens översiktsplan, Pajala kommun – översiktsplan, 2010-06-14. Fördjupad översiktsplan saknas över området.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är *Korpilombolo (Fast. 10:32, 17:1 mfl) - Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan*, laga kraft 1980-09-25. I den är området planlagt som allmänt ändamål. Huvudbyggnaden tillåts vara 4,2 meter hög i en våning. Det är inte reglerat hur stor del av marken som får bebyggas.



I gällande detaljplan är området planlagt som allmänt ändamål.

Riksintressen

Riksintressen saknas inom aktuellt planområde.

Behovsbedömning

Enligt PBL 4:34 ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas för de detaljplaner där genomförandet kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som ligger till grund för ställningstagandet om betydande miljöpåverkan och om en MKB behövs eller inte.

Kommunala beslut

Bygglov är sedan 2011-02-16 beviljat med stöd av PBL 8 kap 11 § sista stycket som avser mindre avvikelser mot gällande detaljplan. I samband med bygglovet var beredningens förslag att en planändring skall ske så att planförhållandet stämmer överens med faktiska förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och natur

Marken inom planområdet är bebyggd med ett vattenverk och alltså redan exploaterad. Grannfastigheten består av ett bussgarage och på sidan om aktuell fastighet finns en transformatorstation. Planområdet omringas av ett skogsområde som behålls. Det finns inga speciellt skyddsvärda naturvärden i skogsområdet.

Bebyggelseområden

Aktuellt område ligger avskilt från bostadsbebyggelsen och består av byggnader för garageverksamhet. En våning är tillåtet, vilket har behållits från tidigare detaljplan. Utformning för ny bebyggelse i övrigt är inte reglerat.

Övrig bebyggelse utanför planområdet

Bostadsbebyggelsen runt planområdet består av friliggande villor.

TRAFIK

Infart till fastigheten behålls utan ändring eller reglering av infartens läge. Inga miljö- och riskfaktorer förorsakas av den planerade verksamheten. Inom planområdet avses garageverksamhet. Eftersom verksamheten som bedrivs inom planområdet inte får vara störande för omgivningen bedöms trafikmängden till området inte öka avsevärt.

STÖRNINGAR OCH LANDSKAPSBILD

Landskapsbild

Byggnadshöjden på 4,2 m har behållits från den tidigare detaljplan. Planens genomförande innebär därför inte någon förändring av landskapsbilden.

Störningar

Viss bullerstörning från trafik kan förekomma för de bostadstomterna mittemot planområde. En ändring av planen bedöms dock inte medföra ökade bullerstörningar. Åtgärder är därför omtiverade.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avloppssystem. Stamledningen är omdragen och stämmer ej överens med vad grundkartan redovisar. För att säkerställa befintlig stamledning har kommunen mätt in ledningen. I antagandehandlingen skyddas den inmätta stamledningen av ett u-område.

EI

Vattenfall sköter eldistributionen till området.

Fjärrvärme

Fastigheterna är inte anslutna till kommunalt fjärrvärmesystem.

Servitut, ledningsrätter

Inom planområdet finns en ledningsrätt till förmån för stamledningen för kommunens vatten- och avloppsledning. I grundkartan redovisas den gamla stamledningen som ej används. Ledningen har dragits om och redovisas inte i grundkartan. Ny befintlig ledning redovisas med inmått läge på illustrationskartan. Ledningsrätten för stamledningen bör därför upphävas och flyttas till befintlig ledning. Detta görs genom ansökan hos lantmäteriet och bekostas av den som ansöker om flytten.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning redovisar principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är inte juridisk bindande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planens genomförandetid är satt till 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och handläggning av planen

Detaljplanen handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande. Samråd med kommunala förvaltningar och bolag, statliga myndigheter, intresseorganisationer samt berörda grannar kommer att ske under planprocessen. De som är tveksamma eller har invändningar mot föreslagen detaljplan, kan därför lämna in skriftliga synpunkter under samrådstiden och/eller utställningstiden. Om inga erinringar inkommer mot detaljplanen kan den antas.

Planen vinner normalt laga kraft ca 1 månad efter antagandebeslutet. Om planen överklagas fördröjs givetvis laga kraft datumet.

Tidplan

Samråd: maj 2012

Granskning: september/ oktober 2012

Antagande: februari 2013

Laga kraft: mars 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden gäller 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft. Under planens genomförandetid har fastighetsägaren rätt att utnyttja byggrätter enligt detaljplan. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen upprätta ny detaljplan över området utan hänsyn till tidigare redovisade men icke utnyttjade byggrätter.

Planekonomi

En planavgift tas ut i samband med att bygglov beviljas enligt PBL 12 kap 9 §.

Ansvarsfördelning

Pajala kommun handlägger planen fram till att den vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen innebär att en utveckling av garageverksamhet blir möjlig och att värdet på fastigheten ökar. Ur miljösynpunkt bedöms planen inte medföra några störningar för omgivningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av kommunen. Om- och tillbyggnader på fastigheterna sker på exploatörens bekostnad och en planavgift tas ut i samband med att bygglov beviljas enligt PBL 12 kap 9 §.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planhandlingarna har utförts av Ramböll Sverige AB på uppdrag av Pajala kommun. Planhandlingarna har upprättats i samråd med kommunens tjänstemän på Plan -och miljöenheten och Tekniska kontoret.

Ramböll Sverige AB, Luleå
Upprättad i december 2012

Ansvarig planförfattare: Sandra Minde
Planarkitekt
Ramböll Sverige AB

Planförfattare: Linnea Örtenvik
Landskapsarkitekt
Ramböll Sverige AB

Planhandläggare: Cecilia Narström
Planarkitekt
Plan- och miljöenheten, Pajala kommun