

**DETALJPLAN FÖR  
DEL AV PAJALA C,  
DEL AV KV. HAREN, KV BJÖRNEN OCH  
MEDBORGARTORGET M FL.**

Bostäder, centrumfunktioner, kontor och handel Pajala kommun  
Norrbottens län

**PLANBESKRIVNING**



# ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. HANDLINGAR I GRANSKNINGSSKEDET</b>	<b>3</b>
<b>2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	<b>3</b>
<b>3. FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN</b>	<b>3</b>
<b>4. PLANDATA</b>	<b>4</b>
4.1 LÄGE OCH AREAL	4
4.2 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	5
4.3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<b>5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>6</b>
5.1 NATUR	6
5.2 OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	7
5.3 REKREATION OCH FRIYTOR	7
5.4 BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
5.5 GATOR TRAFIK OCH PARKERING	10
5.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
<b>6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR</b>	<b>13</b>
6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR	13
6.2. GENOMFÖRANDETID	13
6.3. ANSVARFÖRDELNING	13
6.4 EKONOMISKA FRÅGOR	13
6.5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	14
6.6. TEKNISKA FRÅGOR	14
<b>7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>14</b>
<b>8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b>	<b>15</b>

## 1. HANDLINGAR I GRANSKNINGSSKEDET

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser.  
Illustrationsskiss  
Fastighetsförteckning  
Grundkarta  
Samrådsredogörelse

## 2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I samband med förestående gruvverksamhet förväntas en inflyttning till Pajala kommun. Detaljplanen syftar till att möta en växande efterfrågan på i huvudsak bostäder men även kontor - och handelsfaciliteter i Pajala tätort.

Detaljplanen medger bebyggelse av flerfamiljshus i flera våningar samt centrum-, handels- och kontorsverksamhet. Planen innebär att allmän plats i form av gatumark och parkmark tas i anspråk. Byggrätter för bostäder och centrumfunktioner medges på Medborgartorget. På fastigheterna Haren 15 och 16 ges byggrätt för två flerbostadshus. Bebyggelsen på Medborgartorget ges ett våningsantal på 2 och 6 våningar, medan tillkommande byggrätter norr om medborgartorget (kv. Haren) ges en höjd på 6 våningar. Våningsantalet på befintlig bebyggelse på Haren 10, 15 och 16 kommer inte att förändras. Detaljplanen innebär att parkeringsplatser och carports möjliggörs på nämnda fastigheter. Vid fullständig exploatering kan cirka 100 - 135 nya lägenheter uppföras i planområdet. Detaljplanen innebär också att COOP kan utöka sin verksamhet. Exploateringen av området kan komma att ske etappvis.

## 3. FÖRENLIGT 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.

Planen bedöms inte påverka riksintressena negativt och medför ur en allmän synpunkt god resurshushållning då ett genomförande av planförslaget innebär att bebyggelsen förtätas utan att några större rekreationsområden går förlorade.

Planens genomförande innebär störningar i anläggningsskedet. Bebyggelsen i planområdet förmodas ske etappvis vilket begränsar störningsgraden. Detta innebär dock att störningarna förlängs över tid. Efter en exploatering av planområdet förmodas tillfartstrafiken att öka. Genomförandet av planen förväntas även medföra en ökad genomfartstrafik, denna bedöms dock som begränsad. Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vatten eller luft (5 kap MB) kan befaras. Detaljplanens genomförande motverkar inte riksintressen eller de nationella miljökvalitetsmålen.

Med hänvisning till den beskrivning som integrerats i planbeskrivningen under rubrikerna "Förutsättningar, förändringar (kap 5)" samt "Konsekvenser av planens genomförande (kap 8)", bedöms ett genomförande av planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Det finns

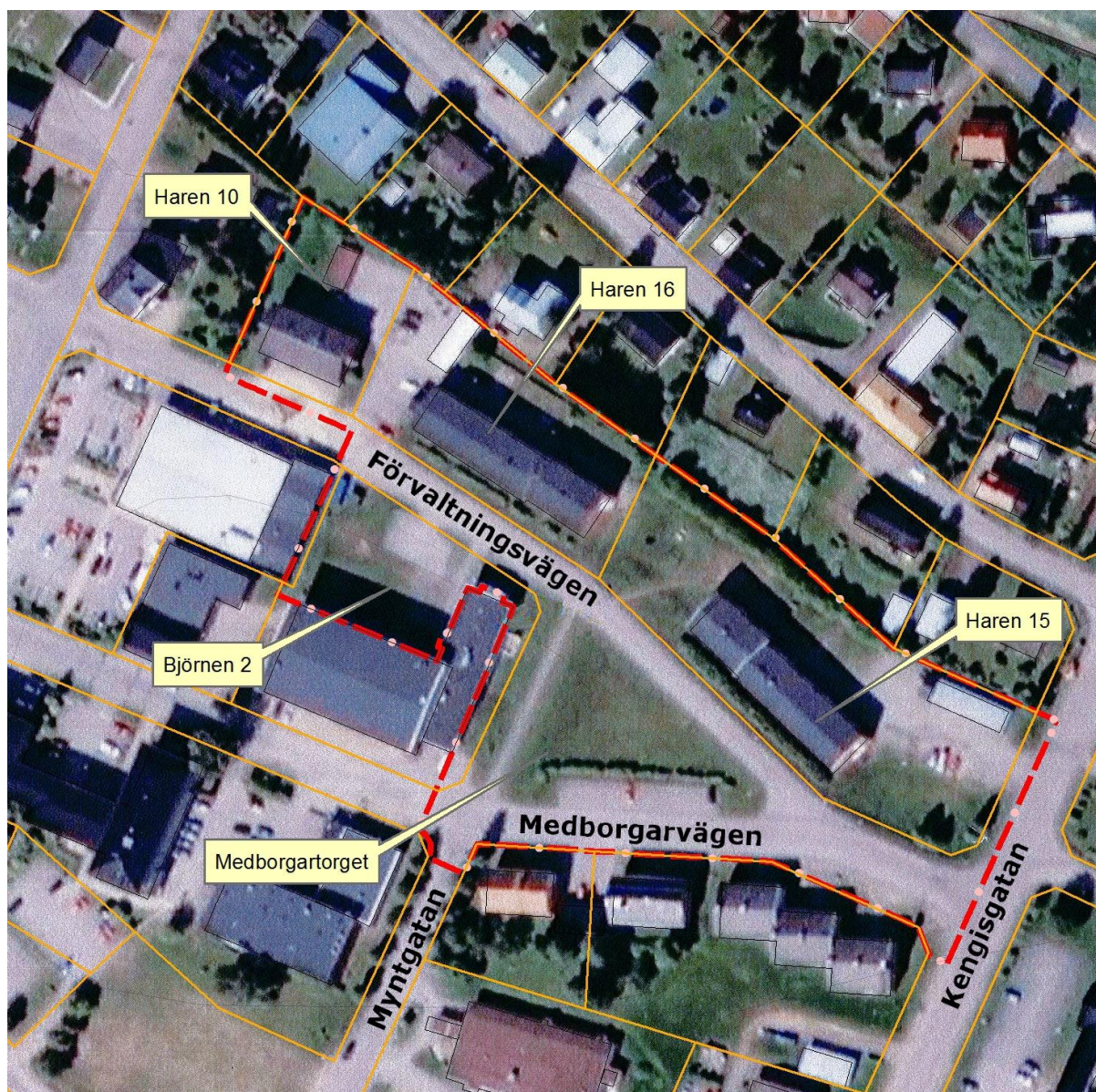
## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

sålendes inget behov av att göra en miljöbedömning med tillhörande MKB (miljökonsekvensbeskrivning), enligt PBL 4 kap. §34. Samråd om behovsbedömning har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning. Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön.

### 4. PLANDATA

#### 4.1 Läge och areal

Planområdet omfattar ett cirka 1,6 hektar stort område i kvarteren Haren och Björnen. Planområdet är beläget centralt i Pajala tätort, strax nordöst om kommunhuset på och omkring det så kallade Medborgartorget. Områdets avgränsning visas i kartbilden nedan.



Planområdeskarta, fastighetsnamn. Fastighetsgränser representeras av orangea linjer.

# ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

## 4.2 Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av följande fastigheter: del av Pajala 9:3 och Björnen 2 som ägs av Pajala kommun, Haren 10, 15 och 16, vilka ägs av Pajalabostäder AB.

## 4.3 Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen juni 2010, lyfts betydelsen av att skapa attraktiva boendemiljöer samt förbättrade möjligheter till ökad lokal handel som strategiskt viktiga frågor.

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen, antagen 1994, för Pajala tätort är området utpekad för centrumfunktioner. Detta innebär att området är lämpligt för bostadsbebyggelse samt för kommersiella funktioner. Intentionen i gällande fördjupad översiktsplan är att hög exploateringsnivå ska tillåtas.

Detaljplanens genomförande bidrar till att kommunens mål i översiktsplanen samt i den fördjupade översiktsplanen över Pajala tätort uppfylls. Tänkt användning har stöd i översiktsplanerna.

Arbetet med en ny fördjupad översiktsplan för Pajala centralort pågår. I planprogrammet till denna nämns förtätning och ökad stadsmässighet som viktiga element i centralortens framtida utveckling.

### Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har i beslut § 28, Dnr BALLM 2011.125 beslutat att utreda möjligheterna för ny detaljplan på aktuellt område. Detaljplanen ska handläggas med normalt planförfarande. Planområdet utformning har via utredningsarbete kommit att ändrats, beslut § 167, Dnr BALLM 2011.125.

I budgeten för år 2012 (Dnr KS 2011.157, §34) redovisas att plan- och miljöenheten arbetar med ett scenario med 4000 fler kommuninnevånare. Att det i Pajala kommun ska finnas 10 000 kommuninnevånare 2020 är en politisk ambition. Denna plan är en förutsättning för att uppnå detta mål.

### Detaljplaner

I det aktuella detaljplaneområdet finns idag gällande detaljplaner:

1. Stadsplan för del av Pajala kyrkoby (antagen 1958).
2. Ändring av stadsplan för del av Pajala kyrkoby, Kv. Björnen (antagen 1973)
3. Del av Kv. Björnen (antagen 2004)

1. I gällande detaljplan "Stadsplan för del av Pajala kyrkoby" berörs de givna byggrätterna samt mark som enligt plan är utpekad som förgårdsmark (prickmark). Detaljplanen avser att korrigera tidigare avvikelser från plan.

2. I detaljplanen "ändring av stadsplan för del av Pajala kyrkoby, Kv. Björnen" berörs områden som i plan är betecknade som grönområde samt allmän platsmark. Även

## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

lokalgatorna, Medborgarvägen och Förvaltningsvägen kommer att påverkas av detaljplaneförslaget.

3. När det gäller detaljplanen för Kv. Björnen kommer förgårdsmark att beröras av planförslaget.

Genomförandetiden för detaljplanerna har utgått.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 5.1 Natur

#### Mark, vegetation och naturvärden

Vegetationen inom detaljplaneområdet består av enstaka buskar och träd samt gräsbevuxen mark. Inom planområdet finns två lokalgator, Förvaltningsvägen samt Medborgarvägen. Det finns inga särskilda naturvärden inom planområdet.



*Vy, Förvaltningsvägen, riktning mot Soltorget.*

### Topografi

## **ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013**

Medborgartorget är den högst belägna platsen i Pajala tätort där den högsta punkten är belägen cirka 178 meter över nollplanet. Planområdet sluttar svagt åt nord och höjdskillnaden inom planområdet är cirka sex meter, lutningsgraden i planområdet varierar dock.

### **Geotekniska förhållanden**

Den översiktliga bedömningen är att marken inom planområdet har goda geotekniska egenskaper. Planområdet ligger på en kulle och avståndet mellan marknivå och berggrund bedöms vara litet. Innan ny bebyggelse uppförs ska dock en mer utförlig analys av markens geotekniska egenskaper göras. Detta görs av exploatör/byggherre.

### **Hydrologiska förhållanden**

Området ligger högt vilket medför goda avrinningsförhållanden. I området finns det dagvattenledningar, dagvattnet ska dock i så stor utsträckning som möjligt infiltreras i marken.

### **Radon**

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

## **5.2 Offentlig och kommersiell service**

Områdets centrala läge gör att tillgången på offentlig samt kommersiell service är god. Både badhus och sporthall finns i direkt anslutning till planområdet. Butiker, skola och dagis finns inom gångavstånd.

## **5.3 Rekreation och friytor**

Från planområdet är det gångavstånd till rekreationsytor som exempelvis Soltorget och strövområden längs Torneälv. Ungefär 400 meter öster om planområdet återfinns en lekpark. På fastigheten Haren 15 mellan de båda befintliga huskropparna finns en mindre lekplats.

## **5.4 Bebyggelseområden**

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet angränsar i norr till småhusbebyggelse, vilken i huvudsak vuxit fram under 1950- och 1960-talet. Invid planområdet, i söder, finns bostadsbebyggelse, i huvudsak flerfamiljshus som uppförts under 1950-talet. Väster om planområdet ligger en sporthall och planområdet avgränsas i öster av gatumark. I planområdets närhet finns bebyggelse av mer allmän karaktär, så som badhus, kommunhus, livsmedelbutik och Kunskapssmedjan som idag i huvudsak används som företagshotell, lärocenter och äldreboende. I detaljplaneområdet finns det tre flerbostadshus vilka byggdes i slutet av 1970-talet.

## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013



*Vy, Medborgarvägen, i bakgrunden skymtar Pajala kommunhus samt sporthallen.*

### **Stadsbild**

Detaljplanen innebär en förtätning av planområdet med bebyggelse för bostads-, handels- och kontorsändamål samt centrumfunktioner. Planen medför att Pajala tätort ges möjlighet att utvecklas på ett mer stadsmässigt sätt med en högre befolkningsdensitet och med fler handels- och kontorsmöjligheter i centrala Pajala tätort. Vid exploatering kan cirka 100 till 135 lägenheter uppföras inom det föreslagna området. Detaljplanen medför en påtaglig förändring av stadsbilden då planen medger bebyggelse i 6 våningar. Planen innebär också en byggrätt för handel i västra delen på fastigheten Björnen 2. Detta för att COOP butiken på fastigheten Björnen 1 ska kunna utöka sin verksamhet. Tillkommande byggrätt på Björnen 2 innebär att befintlig transformatorstation i plan ges en ny lokalisering på nordöstra delen av Björnen 2.

För att begränsa effekterna av insyn och skuggning för boende längs Medborgarvägen föreslås tillkommande bebyggelse på Medborgartorget, längs Medborgarvägen till två våningar. Byggrätten som föreslås till 6 våningar placeras på Medborgartorget västra del, vilket begränsar omgivningspåverkan. De två andra byggrätterna som i plan ges ett våningsantal på 6 våningar lokaliseras till fastigheterna Haren 15 och Haren 16. Omgivningspåverkan för dessa begränsas i och med att de lokaliseras till en lägre nivå över nollplanet. Bebyggelse om 6 våningar kommer att bli ett nytt inslag i stadsbilden. Framtida bebyggelse om 6 våningar innebär ett nytt landmärke för hela Pajala tätort.

Detaljplanen medför att del av Förvaltningsvägen, som i gällande detaljplan är utpekad som gatemark, utgår och ersätts av kvartersmark för bostäder samt en gång- och cykelväg. Planen innebär också att befintliga parkeringsplatser på Medborgartorget försvinner samt en lekplats som omfattas av 2 gungor och en rutschkana, belägen i norra delen av planområdet, kommer att utgå.



# ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

## Arkitektur och gestaltning

Intentionen med detaljplanen är att bebyggelsen ska förstärka stadsmässigheten i tätorten. Detta uppnås bland annat genom en hög exploateringsgrad samt att tillkommande bebyggelse på Medborgartorget byggs i anslutning till Medborgarvägen. Bredden på Medborgarvägen ska minskas för att tillskapa parkeringsplatser parallellt längs Medborgarvägen. Även byggrätten på Haren 16 placeras så att en stadsmässighet eftersträvas. Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns. Det är av betydelse att en god arkitektonisk utformning eftersträvas.

Intentionen är att förbättra entrén till de centrala delarna av Pajala tätort. Tanken är att den fysiska miljön ska markera att man befinner sig i Pajala tätorts centrumkärna. För att förbättra det visuella intrycket och den fysiska miljön får träd med fördel planteras inom planområdet, val av träd ska dock anpassas till förutsättningarna i planområdet. Det är viktigt att eftersträva en trevlig ytermiljö vid planens genomförande.

## Befintlig bebyggelse på fastigheterna Haren 10, Haren 15 och Haren 16.

Detaljplanen fastställer våningsantalet på de tre befintliga huskropparna till 3 våningar. Planen innebär att byggrätten på Haren 15 och 16 utökas, dock så begränsas byggrättens bruttoarea till 2 000 kvadratmeter, detta för att möjliggöra för mindre tillbyggnader. För byggrätten på Haren 10 skapas förutsättningar till handel- och kontorsverksamhet i bottenplan. I detaljplanen fastställs våningsantalet på byggnaden till tre våningar och bruttoarean till 1 000 kvadratmeter.

## Tillkommande byggrätter på fastigheterna Haren 15 och Haren 16

Tillkommande byggrätter för bostäder på fastigheterna Haren 15 och Haren 16 ges ett högsta våningsantal på 6 våningar. Byggrätterna begränsas till en bruttoarea på 2 600 respektive 3 000 kvadratmeter. För att tydliggöra entrén till de centrala delarna av Pajala ska byggnaden på Haren 15 placeras i tomtgräns. Detta regleras genom en planbestämmelse, p<sub>1</sub>.

## Byggrätter på Medborgartorget

De byggrätter som redovisas på Medborgartorget ges en våningshöjd på 2 respektive 6 våningar. Byggrätten på Medborgartorget:s sydliga del föreslås till 2 våningar, på byggrätten tillåts endast centrumfunktioner i bottenplan. Huskroppen ska placeras i anslutning till tomtgräns mot Medborgarvägen vilket inbjuder till handel, detta regleras i plankartan, p<sub>1</sub>. Byggrätten, belägen på västra delen av Medborgartorget föreslås ett våningsantal på 6 våningar. Bostads- samt centrumverksamheter tillåts på bottenplan. Våning 2 till 6 ska användas för bostäder. De föreslagna byggrätterna på Medborgartorget får med fördel byggas som en huskropp. Med ändamålet C (centrum) menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor.

## Lägenhetsfördelning

För att skapa förutsättningar för en god boendemiljö med blandad lägenhetsfördelning förs bestämmelserna v<sub>1</sub> samt v<sub>2</sub> in i plankartan. Dessa reglerar minsta lägenhetsstorlek samt skapar garantier för att antalet mindre lägenheter hålls på en rimlig nivå. Om lägenhetsfördelningen inte regleras finns en risk att husen används som pendlingsboende i övernattningsyfte. Avsikten är att undvika kategoriboende.

# ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

## Garage och uthus

Kryssmark i plan får endast bebyggas med uthus och garage. Höjden på bebyggelsen begränsas till 3.5 meter.



*Planillustration med parkeringsplatser och tillkommande bebyggelse*

## 5. 5 Gator trafik och parkering

### Biltrafik

Trafiken längs Medborgarvägen, Förvaltningsvägen, Laestadiusvägen och Kengisgatan kommer att öka när befolkningsdensiteten ökar i området. Genomförande av planen innebär att trafikmiljön kommer att förändras. En del av Förvaltningsvägen kommer att stängas och istället ge plats åt ny bebyggelse samt en ny gång- och cykelväg. Några negativa konsekvenser bedöms inte uppstå i och med att Förvaltningsvägen stängs då nyttjandet av vägen är lågt. Att Förvaltningsvägen till viss del tas bort förbättrar trafikmiljön då korsningen mellan Medborgarvägen och Förvaltningsvägen försvinner. Åtgärden kommer dock att påverka varutransporter till och från närliggande livsmedelsbutik, COOP. För att möjliggöra

## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

varutransporterna förlängs Myntgatan i nordlig riktning väster om byggrätterna på Medborgartorget. Vägen bör vara enkelriktad.



Bredden på Medborgarvägen är idag överdimensionerad. Det innebär även att parkeringsplatser placeras mot tillkommande bebyggelse och att en trottoar iordningställs norr om vägen. Trottoaren föreslås en bredd på 3 meter, parkering 2,5 meter, vägbanan till 6,5 meter.

En smalare körbana, med tillkommande bebyggelse, medför att en högre stadsmässighet kan uppnås. Samtidigt innebär utformningen av gaturummet en lägre hastighet vilket förbättrar trafiksäkerheten på Medborgarvägen.

Vid lämpliga platser föreslås övergångar för cyklister samt gående, dessa markeras bäst med förändringar i gatumiljön, exempelvis med upphöjning eller avsmalning av gatan.

### Snöröjning

Planförslaget innebär att ytor som idag används som snöupplag kommer att ianspråkta för bland annat kvartersmark för bostad. Planen medför att det kommer att ställas högre krav på drift och underhåll i planområdet. Ytor för snöupplag utanför planområdet bör säkerställas.

### Gång- och cykeltrafik

På tillkommande väg mellan Medborgarvägen och Förvaltningsvägen (öster om sporthallen) ska det ges plats för en trottoar, alternativt en gång- och cykelbana. En ny gång- och cykelväg anläggs norr om Medborgartorget, där Förvaltningsvägen idag är belägen. Detta för att skapa en anslutning mellan Kengisgatan och Förvaltningsvägen. Planen innebär att gång- och cykelvägen även ges utrymme på Kengisgatan mot Torneälv. Den långsiktiga tanken är att låta gång- och cykelvägen löpa parallellt med Kengisgatan, från korsningen med Tornedalsvägen till Strandvägen, vilka ligger utanför planområdet.

### Parkering

Det uppskattade behovet av parkeringsplatser baseras på följande antaganden:

- Bostäder: 10 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Kontor: 22 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Handel: 29 p-platser per 1000 m<sup>2</sup> våningsyta.

Vid maxexploatering inom planområdet kommer bruttoarean för bebyggelse att uppgå till 15 100 kvadratmeter (inkluderat befintlig bebyggelse). Bedömningen är att cirka 160 parkeringsplatser måste säkerställas vid ett genomförande av planförslaget. Till de 160 parkeringsplatser inräknas behovet från de befintliga bostäderna inom planområdet samt framtida centrumfunktioner. Behovet av antalet parkeringsplatser är uträknat från en maximal exploatering och med den markanvändning som tar flest parkeringsplatser i anspråk. Parkeringsantalet säkerställer så att det finns en parkeringsplats till varje lägenhet.

## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

Detaljplanen innebär att parkeringsmöjligheterna utökas på fastigheterna Haren 10, Haren 15 Haren 16 och vid Medborgartorget. Bestämmelsen g (gemensamhetsanläggning) säkerställer att parkering kan ske på olika fastigheter inom planområdet då det framöver kan finnas mer än en fastighetsägare. I kvarteret Haren bedöms ungefär 100 parkeringsplatser rymmas.

Parkeringsplatserna norr om sporthallen planläggs för parkering för boende i området. Att parkeringsplatserna utanför sporthallen tillskrivs tillkommande bostadsbebyggelse innebär att sju parkeringsplatser avsedda för allmänt ändamål försvinner. Planförslaget innebär att parkeringsplatserna i anslutning till sporthallen, mot Förvaltningsvägen, utökas för att kunna rymma cirka 35 parkeringsplatser. Marken planläggs som kvartersmark för bostäder, avseende parkering.

Längs Medborgarvägen ges det utrymme för cirka 10 parkeringsplatser parallellt med vägen. Ytterligare femtontalet parkeringsplatser kan anläggas mellan sporthallen och Medborgartorget.

Det kan uppstå ett behov att anlägga ytterligare parkeringsplatser utanför planområdet. Cirka 10 parkeringsplatser kan anläggas i planområdets närhet. Idag finns 16 parkeringsplatser på Medborgartorget och dessa försörjer idag boende i kvarteret Älgen. Dessa parkeringsplatser ska ersättas och nya parkeringsplatser ska istället anläggas inom kvarteret Älgen.

Planillustrationen redovisar att 160 parkeringsplatser kan anläggas inom planområdet, vilket innebär att det uppskattade behovet av parkeringsplatser kan tillgodoses. Under byggnadsskeden kan parkeringsbehovet behöva lösas utanför planområdet.

### **5.6 Teknisk försörjning**

#### **Ledningar**

Inom planområdet förekommer ledningar för el, vatten, spillvatten, dagvatten, fjärrvärme och fiber. Anslutningspunkter till ovanstående anvisas av respektive leverantör. Planerad bebyggelse innebär att ledningar inom kvarteret Haren och Medborgartorget behöver flyttas. För att säkerställa ledningarna läggs ett u- område in i plan. I och med fler hårdgjorda ytor kan avrinningen från området öka. Det finns dagvattenledningar som hanterar detta, det kan dock bli aktuellt att anlägga nya brunnar i planområdet.

#### **Elförsörjning**

Inom planområdet finns en transformatorstation som distribueras av Vattenfall AB. Utbyggnad av COOP butiken samt de tillkommande bostäderna gör att transformatorstationen behöver flyttas. I plankartan reserveras ett område för detta (E- område), strax norr om sporthallen. Hänsyn till befintliga elledningar kommer att behöva tas när planområdet exploateras.

#### **Räddningstjänst**

Normalt gäller 8 meter mellan byggnader ur brandssäkerhetssynpunkt. Om byggnader sker närmare varandra än 8 meter måste åtgärder vidtas, till exempel brandvägg.

## 6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 6.1 Organisatoriska frågor

#### **Preliminär tidplan**

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande.

Planprocessen - beräknade tider:

Samråd februari/mars 2012

Granskning december 2012

Detaljplanen överlämnas till plan- och miljönämnden för beslut om godkännande januari 2013.

Detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för beslut om antagande, februari 2013.

### 6.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Den korta genomförandetiden motiveras med föränderliga planeringsförutsättningarna som föreligger i Pajala kommun.

### 6.3. Ansvarsfördelning

Pajala kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för iordningsställande, drift och underhåll av allmän plats.

Fastighetsägare ansvarar för exploatering samt drift och underhåll av mark och lokaler inom kvartersmark. Ansvarsfördelning av skötsel och drift av parkeringsgarage samt parkeringsplatser delas upp mellan fastighetsägare, detta regleras i plan med bestämmelsen g, gemensamhetsanläggning. Inom gemensamhetsanläggningen får tillfartsvägar iordningställas. Ansvaret för driften av parkeringsytan norr om sporthallen, på fastigheten Björnen 2, åligger exploitören. Denna mark ska säljas till exploitör.

#### **Servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt**

När det gäller ledningar i planområdet förutsätter exploateringen att ledningar flyttas.

Fördelning av kostnader för detta regleras i ett genomförandeavtal som skrivs mellan kommunen och exploitören. Ledningsrätt bör bildas för säkerställande av de allmänna ledningarna. Kostnaden för ledningsrättsförättningen betalas av respektive ledningsägare.

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören om ej annan överenskommelse finns.

### 6.4 Ekonomiska frågor

Marken som är utpekad för transformatorstation bör i och med plangenomförandet säljas till Vattenfall. Servitut för ledningar tillskapas i samband med försäljning av E området.

Planavgift ska betalas (enligt den vid tidpunkten, för bygglovansökan, gällande taxan) i samband med bygglov.

## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

### 6.5. Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Planförslaget berör fastigheterna Haren 16, Haren 15 och Haren 10 vilka ägs av Pajalabostäder, resterande mark i planområdet ägs av Pajala kommun.

#### Lantmäteriförrättningar

Fastighetsbildning kommer att möjliggöras när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägare ansöker om och bekostar fastighetsbildning. Mindre fastighetsreglering kommer att erfordras mellan fastigheterna Haren 15 och Haren 16 för att möjliggöra den föreslagna byggrätten. Planen medger att Medborgartorget kan avstyckas till en egen registerfastighet.

### 6.6. Tekniska frågor

I området finns det tillgång till både vatten och avlopp, fiber, el och fjärrvärme. Inom planområdet finns kommunal avfallshantering. Projektering av VA-anläggning och fjärrvärme ska ske i samråd mellan exploatören och tekniska enheten, Pajala kommun. Ifråga om andra anläggningar kontaktas ansvarig leverantör för samråd.

#### Tekniska utredningar

Exploator ansvarar för de kompletterande utredningar som krävs för bygglov och exploatering inom kvartersmark, till exempel detaljerad riskanalys, grundläggningsförhållanden och dagvattenhantering.

För att säkerställa och kontrollera så att skador inte uppkommer på byggnader på angränsande fastigheter i samband med markarbeten och sprängning inom planområdet ska kontroller och mätningar genomföras innan exploatering påbörjas. Kontroller och mätningar ska även ske kontinuerligt under exploateringsfasen. Uppföljning ska genomföras efter det att exploateringen slutförts. Exploator är ansvarig för att detta genomförs och dokumenteras. I entreprenadhandlingarna ska nödvändiga skyddsåtgärder identifieras och beskrivas för att begränsa negativ miljöpåverkan och annan omgivningspåverkan. Särskild uppmärksamhet ska ägnas trafiken under byggnadsskedet och begränsningar ska övervägas vid de tider då trafiken är som mest intensiv.

## 7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen svarar upp mot den förväntade efterfrågan på bostäder som gruvnäringen kommer att generera. Utformningen av planen bidrar till en bättre hushållning av marken och möjligheter för fler att bosätta sig centralt i Pajala tätort. Detaljplanen möjliggör också för Centrum-, handel- och kontorslokaler. Utformningen av Medborgarvägen samt byggrätterna bidrar till en ökad stadsmässighet i Pajala tätort.

Ur miljö- och hushållningssynpunkt bedöms konsekvenserna som acceptabla. Det kommer fortfarande att finnas grönytor och att Förvaltningsvägen stängs innebär en förbättrad tillgänglighet samt framkomlighet för gående och cyklister. Planområdet ligger i nära anslutning till rekreationsområden längs Torne älv och tillkommande lägenheter ges ett kort

## ANTAGANDEHANDLING JANUARI 2013

avstånd till det kommersiella utbudet i Pajala Centrum. Planen innebär att ett stort antal lägenheter kommer att erbjuda en god utsikt över Pajala tätort med omnejd.

Planförslaget medför en förändrad "skyline" och tillkommande bebyggelse kommer att förändra utsikten för de boende i planområdets närhet, i synnerhet för de boende på Medborgarvägen. Utformningen på byggrätterna har dock anpassats för att begränsa påverkan på den redan befintliga bebyggelsen.

Det är framförallt småhusbebyggelsen på fastigheterna Haren 5,6,7 och 8 nordöst om detaljplaneområdet som kommer att påverkas av skuggning vid ett genomförande av planen. Konsekvenserna bedöms dock som små. För övrig bebyggelse norr om detaljplaneområdet bedöms konsekvenserna av skuggningen som små eller obetydliga. Merparten av de som bor norr om Laestadiusvägen har sin obebyggda tomtmark mot älven, vilket ökar avståndet och minskar påverkan av skuggning på uteplatser. Påverkan av skuggning på bebyggelsen söder om planområdet bedöms som liten eller obetydlig. Skuggning kan uppstå under juni och juli månad och då nattetid.

Detaljplanen innebär att tidigare friytor kommer att ianspråkta för bostadsändamål och parkmark kommer att utgå. Bedömningen är att en stadskärnan i en tätort ska kunna förtätas med bostäder. Att friytor ianspråkta för detta ändamål ska därför anses som acceptabelt. Det är dock viktigt att det för de boende finns möjlighet att kunna ta sig till rekreationsområden. Förutom planområdets direkta närhet till strövområden längs Torne älv återfinns naturområden 1 kilometer från planområdet.

Trafiken i området kommer att öka, mängden bedöms dock som måttlig och den fysiska utformningen av Medborgarvägen kommer att medföra låga hastigheter. Trafikmängden vid korsningen Förvaltningsvägen, Torggatan bedöms öka. Vid behov kan trafiken och utformningen av korsningen behöva ses över.

## 8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts på uppdrag av plan- och miljönämnden. Förutom kommunens tjänstemän har även lantmätare Agneta Lomakka (Lantmäteriet), Ramböll samt Total arkitektur medverkat i planarbetet.

PAJALA KOMMUN  
Plan- och miljöenheten

Upprättad januari 2013

Planförfattare:

Ola Magnusson, Planingenjör / Samhällsplanerare  
PAJALA KOMMUN