



Detaljplan Slätterbacken västra för del av Pajala 9:3 och del av Pajala 9:175

Bostäder

Pajala kommun

Norrbottens län

Plan- och genomförandebeskrivning





Handlingar i granskningsskedet

Planbeskrivning
Plankarta med illustrationsskiss
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Geoteknisk undersökning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneprovningen är att utreda möjligheten för bostadsbebyggelse inom del av fastigheterna Pajala 9:3 och Pajala 9:175. Detaljplanen syftar till att förtäta området genom att vidareutveckla befintlig bebyggelsestruktur.

Avvägning enligt hushållsreglerna i Miljöbalken (1998:808)

I enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) så skall planering syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål för vilka de är bäst lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Pajala kommun kan i framtiden behöva erbjuda mark planlagd för flerbostadshus. Detta planförslag bidrar till att höja kommunens planberedskap. Planområdet är beläget i nära anslutning till befintliga bostadsområden och detaljplanen syftar till att förtäta och vidareutveckla befintlig bebyggelsestruktur. Även vägar och teknisk infrastruktur återfinns i närheten av området som också ligger på bekvämt avstånd från såväl offentlig som kommersiell service.

Plandata

Läge samt markförhållanden

Planområdet är beläget i Pajala centralort, i anslutning till bostadsområdena Slätterbacken samt Tallbacken, cirka 850 meter väster om Pajala centrum. Planområdet omfattar del av fastigheterna Pajala 9:3 samt Pajala 9:175 och dess areal uppgår till cirka 4000 m².

Söder om planområdet löper väg 99. Från väg 99 ansluter Ringvägen till området. Kvarnvägen ansluter till området från nordöst. Öster och väster om området återfinns bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus om två våningar. Norr och söder om området återfinns natur- och villaområden.

Planområdet utgörs av en tom yta som är bevuxen med gräs, sly och enstaka träd. Området används inte till något specifikt ändamål idag.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna del av Pajala 9:3 som ägs av Pajala kommun samt del av Pajala 9:175 vilken ägs av Pajalabostäder AB.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen (2010) är den övergripande målsättningen att planera för attraktiva boendemiljöer, förtätning och vidareutveckling av befintlig struktur vid planering för bostäder.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Pajala centralort, antagen i december 2014, är en övergripande strategi att koncentrera bebyggelse, människor och verksamheter i och i närheten av centrum. Planområdet är utpekade som lämpligt för att förtätas med bostadsbebyggelse om 2-3 våningar.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan *Pajala centralort fastighet 4:1 mfl.* De delar av fastigheterna Pajala 9:3 och Pajala 9:175 som ingår i planområdet och som omfattas av detaljplaneprövning är i gällande plan utpekade för ändamålen *park eller plantering*. Planförslaget innebär att detta ändamål ersätts med kvartersmark för bostäder samt allmän platsmark för natur och park cykel- och gångväg.

Områdesbestämmelser

Planområdet omfattas inte av några områdesbestämmelser.

Övriga kommunala beslut

Bostadsförsörjningsprogram

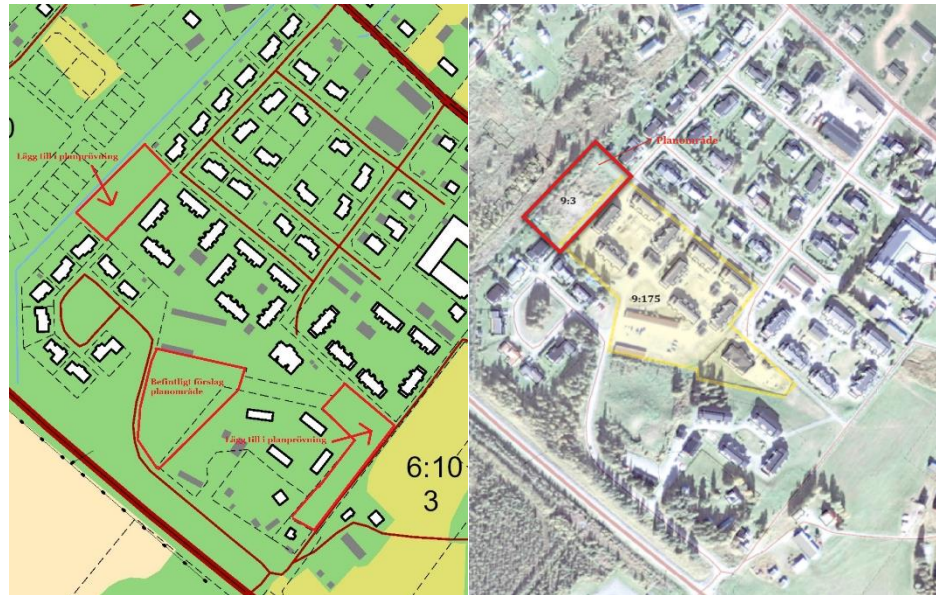
I kommunens bostadsförsörjningsprogram (2013) är målet att kommunen 2020 ska möjliggöra flyttkedjor. Bostadsbebyggelse är en förutsättning för att nå detta mål.

Planområdets omfattning

Planområdet har tidigare ingått som del i detaljplaneprövning för Slätterbackshöjden (Dnr BALLM.2012.454). Syftet var att möjliggöra uppförande av flerbostadshus enligt Pajalabostäders begäran om planbesked. Detaljplaneprövningen har varit vilande då sökanden inte har varit intresserad av att gå vidare med processen.

Plan- och miljönämnden beslutade i ärendet (Dnr BALLM.2015.3) att utöka det ursprungliga planområdet. Plan- och miljönämnden beslutade sedan att gå vidare med detaljplaneprövningen för ett mindre område. Det utökade planområdet för Slätterbackshöjden och nytt utpekade planområde visas i bilder nedan.

Inget planprogram har upprättas.



Figur 1: till vänster ursprungligt planområde för Slätterbackshöjden; till höger nytt utpekat planområde markerat i rött.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen genomfördes utifrån ursprungligt förslag till planområde. Resultatet av bedömningen var att miljöpåverkan vid genomförande av plan inte ansågs bli så betydande att en miljökonsekvensbeskrivning behövde upprättas. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen i Norrbotten som delade kommunens uppfattning om att genomförande av plan inte antas innebära någon risk för betydande miljöpåverkan och att det därför inte finns behov av att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Detaljplaneförslaget föreslår att byggnader begränsas till två våningar vilket undviker påverkan på landskapsbilden och risk för skuggning mot angränsande fastigheter.

Gällande skydd

Riksintressen

Väg 99 utgör riksintresse för kommunikationsled (3 kap 8§ MB) och ska i enlighet med Miljöbalken (1998:808) så långt som det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomst eller nyttjande av vägen. Trafik till väg 99 bedöms inte öka vid genomförande av plan. Planområdet befinner sig längre bort än 100 meter ifrån vägbanan. Mellan väg 99 och planområdet återfinns både bostadsområde och skogsparti.

Miljömål och miljökvalitetsnormer

Inget av de 16 nationella miljömålen bedöms påverkas negativt vid genomförande av planen. Inte heller bedöms några nationella miljökvalitetsnormer överskridas vid genomförande av planen.

Skyddad natur

Inga skyddade naturområden återfinns inom planområdet.

Diket som löper väster om planområdet ingår ej i skyddsvärda vattenområden.



Figur 2: till vänster diket vy mot söder; till höger diket mellan Tallbacken och planområde markeras i ljusblått.

Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnader som är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950).

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Markområden

Geotekniska förhållanden

Marken i området utgörs generellt av fyllningar av sand och sandigt grus, men även siltig sandfyllning och svart slagg har påträffats i sydväst i anslutning till planområdet. Sedimenten vilar på morän, med ett djup på 1,5-2,5 m ner till moränen.

Den geotekniska undersökningen som genomfördes september 2015 visar att fyllningar generellt sett är mycket löst till löst lagrade så att organiskjord och befintliga fyllnadsmassor behövs schaktas bort innan grundläggningsarbetet påbörjas. Såväl fyllningarna som moränen tillhör tjälfarlighetsklass 4. Grundläggning av lätta byggnader av 1-2 våningar bedöms kunna göras på konventionellt sätt.

Ett skyddsområde i västra delen av planområdet ska säkerställa stabilitet för dikesslätten i enlighet med geoteknisk rekommendation angående erosionsskydd.

För mer information om geotekniska förhållanden se bifogad bilaga. Fördjupad geoteknisk undersökning rekommenderas innan byggnation.

Grundvattenytan i området bedöms översiktligt ligga på 1-2 meters djup i moränen, den kan dock variera med årstiden. Fler mätningar innan byggstart rekommenderas.

Radon

I en undersökning som genomfördes 1989 av Sveriges Geologiska AB så har Pajala klassats som normalriskområde.

Befintlig bebyggelse

Planområdet återfinns i anslutning till bostadsområdet Slätterbacken som består av flerbostadshus om två våningar uppförda under senare delen av 1900-talet. Söder om planområdet återfinns ett bostadsområde mestadels bestående av enplansvillor uppförda från 1980-talet och framåt. Den nyaste byggnationen i närheten av planområdet, färdigställd 2014, är bostadsområdet Tallbacken som består av flerbostadshus om två våningar.



Figur 3: flerbostadshus på Slätterbacken.



Figur 4: exempel på enbostadshus som är vanligt förekommande i området.



Figur 5: flerbostadshus på Tallbacken under byggnation.

Planerad ny bebyggelse

Ny bebyggelse kan uppföras i form av flerbostadshus och/eller radhus. I planområdet tillåts byggnader med en högsta nockhöjd om 10 meter över i plankarta angivet nollplan. Flerfamiljbostadshus byggnader tillåts med bruttoarea om maximalt 1000 m². Huvudbyggnader tillåts till en högsta byggnadsarea om 450 m² för att möjliggöra komplementbyggnader om 100 m². Radhus byggnader tillåts med bruttoarea om maximalt 175 m² per fastighetsarea. Huvudbyggnader tillåts till en högsta byggnadsarea om 80 m² för att möjliggöra komplementbyggnader om 15 m². Radhus fastighetsstorlek begränsas till 165 m². Ytterligare komplementbyggnader i form av uthus och garage med en byggnadshöjd av maximalt 3 meter och byggnadsarea om maximal 110 m² tillåts på korsmark i planområdets norra del. Byggnation under nollplan tillåts ej. Angivet nollplan i plankarta är + 171 meter över nollplan enligt koordinatsystem RH1970.

Bestämmelser om byggnadernas utseende eller utförande regleras inte i planen. Prickmark i öst innebär att byggnader placeras i linje med övriga kringliggande husfasader för att skapa harmoni. Vidare ska byggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Rekreation och friytor

För att skapa avstånd mellan ny bebyggelse och cykeltrafik finns bestämmelse om allmän platsmark för parkområde med enskilt huvudmannaskap. Enskilt



huvudmannaskap innebär att fastighetsägaren är ansvarig för drift av området. Även naturområde med kommunalt huvudmannaskap föreslås för att skapa avstånd mellan ny bebyggelse och cykeltrafik.

I närheten av planområdet finns möjlighet att använda Slätterbackshöjden. Förutom fina utblickar över centralorten och Torne älv används höjden för rekreativa aktiviteter av både boende och skolor i området.

Behovet av friytor samt grönytor bedöms kunna tillgodoses inom planområdet. Anslutande gång- och cykelvägar innebär att barn och unga kan ta sig till och från området på ett trafiksäkert sätt.

Offentlig och kommersiell service

Öster om planområdet återfinns Pajala centrum med såväl offentlig som kommersiell service. Idrottsmöjligheter på Rianområdet återfinns sydöst om planområdet och kan nås på ett trafiksäkert sätt via passage under väg 99. Nordväst om planområdet återfinns Pajala hälsocentral.

Trafik, gator och parkering

Bil- och godstrafik

Två lokalgator ansluter till planområdet, Ringvägen i söder och Kvarnvägen i norr. Ringvägen ansluter i sin tur till väg 99 i söder. Kvarnvägen ansluter till Kirunavägen i norr.

Sträckan mellan Kvarnvägen och Ringvägen som idag används för gång- och cykeltrafik behåller i planförslaget status av gång- och cykeltrafik. Detta för att behålla förbindelsen mellan bostadsområdena. Gång- och cykelsträckan anpassas för att möjliggöra infart med bil från Kvarnvägen. Ansvar för kostnader för anläggning av gång- och cykelväg samt in- och utfart, som markeras i plankartan som z område, regleras vid exploatering. In- och utfart från Ringvägen ska regleras i trafikföreskrifter så att endast fordon med tillstånd tillåts. Syftet är att undvika oönskad genomfartstrafik mellan Kvarnvägen och Ringvägen. Trafikföreskrifter utvecklas under byggnadsskedet.

Fordon kan vända inom planområdet.

I allmänhet kan en ökning av trafiken förekomma men den bedöms dock som liten och bedöms inte innebära några betydande risker vad gäller säkerheten för oskyddade trafikanter.



Figur 6: framtida trafikrörelser. Streckad linje illustrerar föreslagen gång- och cykelförbindelse mellan befintliga bostadsområden och det nybyggda cykelstråket. De två nämnda korsningarna illustreras som cirklar. Gult område illustrerar planområdet.

Farligt gods

Väg 99 utgör rekommenderad transportled för farligt gods. Detta innebär risker av varierande grad vid olycka. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer bör bostadsbebyggelse inte placeras närmare än 50 meter från transportleds vägkant för farligt gods. Avståndet mellan vägen och planområdet är mer än 100 meter; det återfinns även bostadsområde och skogsparti mellan dessa. Det föreligger även en naturlig nivåskillnad mellan vägen bostadsområdena vilket skapar en naturlig barriär som fungerar som ett skydd vid olycka på vägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg ansluter till planområdet ifrån öster. Norr om planområdet löper gång- och cykelväg genom bostadsområdet Slätterbacken och ansluter i väster till bostadsområdet Tallbacken.

Sträckan mellan Kvarnvägen och Ringvägen, som idag används för gång- och cykeländamål men som i gällande detaljplan ligger på mark utpekad för park och plantering ges i planförslaget status av allmän platsmark för gång- och cykeltrafik med kommunalt huvudmannaskap.



Figur 7: röda linjer illustrerar befintliga gång- och cykelvägar. Streckade linjer illustrerar de två sträckor som kommer att vara föremål för förändring. Gult område illustrerar planområdet.

Parkering

Parkering bedöms kunna lösas inom planområdet. Illustrationsplanen för flerfamiljbostadshus visar möjlighet att bygga en carport med 7 parkeringsplatser. Ytterligare 6 boendeparkeringsplatser samt 1 handikapparkeringsplats är möjliga. Illustrationsplanen för radhus visar möjlighet att bygga en carport med 7 parkeringsplatser. Utöver det kan även garage byggas vid hus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns i närheten av planområdet. Ny bebyggelse ska anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt anges av Tekniska enheten.

Uppvärmning och el

Fjärrvärmeledningar finns i planområdets omedelbara närhet. Ny bebyggelse kan och bör anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet för att säkerställa en ur miljöhänsen hållbar uppvärmning. Pajala värmeverk AB anger anslutningspunkt för fjärrvärme.

Enligt kundavtalet Nät 2009 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören om ej annan överenskommelse finns.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar krävs bevakning. Vid markarbeten ska kabelutsättning i fält alltid begäras. Bevakning och kabelutsättning beställs hos Vattenfalls kundtjänst. Framtida exploatör ansvarar för att bevakning och kabelutsättning beställs.



Vattenfalls anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet av projektet.



Figur 8: till vänster vatten- och avloppsledningar; till höger fjärrvärmeledningar. I gult planområdet.

Avfall

Avfallstömning hanteras av Tekniska enheten som även tillhandahåller avfallskärl. Taxa för avfallshämtning tas ut i enlighet med beslut fattat av Kommunfullmäktige.

Dagvatten och snö

Omhändertagande av dagvatten och snö ska ske inom fastigheterna.

Genomförandebeskrivning

Planprocess

Detaljplaneprovningen handläggs med standard planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet handläggs av Plan- och miljöavdelningen och detaljplanen antas i Plan- och miljönämnden.

Samråd: våren 2015

Granskning: hösten 2015

Antagande: hösten 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ekonomi/Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglovsgivning i enlighet med av Kommunfullmäktige fastställd taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Vid genomförande av plan kan det bli aktuellt med fastighetsreglering av fastigheterna Pajala 9:3 och Pajala 9:175. Förrättning hanteras av Lantmäterimyndigheten i Haparanda.



Tekniska frågor/Drift

Fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av kvartersmark samt för allmän platsmark för park och natur med enskilt huvudmannaskap. Pajala kommun är huvudman för gång och cykelvägar samt naturområde med kommunalt huvudmannaskap.

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförande av planen bedöms inte medföra betydande konsekvenser för miljön.

AVSTÄMNING MOT FÖRORDNING OM MKB BILAGA 3

Detaljplanen avses medföra sådan verksamhet som uppräknas i bestämmelserna, Plan- och bygglagen 4 kap. 2§ (krav på reglering med detaljplan), punkt 1 och punkt 3 b samt i förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 3: Infrastrukturprojekt, b, projekt för tätortsbebyggelse. Då ovanstående bestämmelser berörs skall en bedömning mot kriterierna i denna förordning om miljökonsekvensbeskrivning, bilagorna 2 och 4 genomföras. Nedanstående checklista baseras på förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Gällande regleringar och skyddsvärden				
	Beskrivning	Ja	Nej	Kommentar
Berörs området av internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO världsarv etc)			x	
Berörs området av 3-4 kap miljöbalken (riksintressen)			x	
Berörs området av 7 kap miljöbalken (strandskydd, biotopskydd, natur/kulturresevat)	Ett dike befinnas i väst avslutning av planområdesgräns.		x	Ett naturparti förmodas att uppföras för att skapa rätt avstånd mellan bostadsbebyggelsen och diket.
Innehåller området höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotoper)			x	
Strider planen mot ÖP eller FÖP			x	
Är området ekologiskt känsligt eller belagt med andra restriktioner (förorenad mark).			x	
Är området påverkat av skyddsavstånd (skyddsavstånd till ny och befintlig bebyggelse)			x	
Berörs området av byggnadsminnen eller fornminnen			x	
Förändringar i samband med ny detaljplan				
	Beskrivning	Ja	Nej	Kommentar
Förändrad	Användningen ändras från	x		Marken är i huvudsak oexploaterad.



markanvändning	allmänt ändamål för park eller plantering till bostäder.			Planen ska ses som en förtätning av den bebyggelse som finns i planområdets närhet.
Ökad exploateringsgrad		x		
Behov av följdinvesteringar (Infrastruktur, vägar, VA, energi)		x		Ny bebyggelse kan och bör anslutas till befintliga vatten-, fjärrvärme- samt el-ledningar som finns i närheten. Förlängning av Kvarnvägen till Ringvägen och anpassning till 30 km/tim lokalgata.
Krav på följdändringar av omgivande markanvändning			x	
Strider planen mot uppsatta MKN enligt 5 kap miljöbalken eller andra riktvärden (luftföroreningar, buller etc)			x	
Kräver föreslagna verksamheter eller planens genomförande anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken			x	
Kan ett genomförande av planen medföra så negativa effekter att förebyggande åtgärder eller kompensations-åtgärder behöver vidtas			x	
Strider planen mot uppsatta miljömål nationellt, regionalt och lokalt			x	

Effekter på miljön						
(1 = ingen, 2 = till viss del, 3 = en hel del, 4 = betydande)						
	Beskrivning	1	2	3	4	Kommentar
Planens negativa inverkan på marken (instabilitet, sättningar, erosion, rasrisk etc)		x				
Planens negativa inverkan på luft eller klimat (föroreningar, lokalklimat, vind)		x				
Planens negativa inverkan på vatten (yt- eller grundvattnets kvalitet, mängd, infiltration, strömningsförhållanden etc)		x				
Planens negativa inverkan på växt eller djurliv (påverkas hotade arter, antalet arter, arternas sammansättning)		x				
Planens negativa inverkan på landskapsbilden (utsikter, utblickar, landmärken)		x				



Planens negativa inverkan på omgivningen i övrigt (stadsbild, grannar, verksamheter)		x				
Störningar och effekter på hälsan						
(1 = ingen, 2 = till viss del, 3 = en hel del, 4 = betydande)						
	Beskrivning	1	2	3	4	Kommentar
Planens genomförande ger störningar i form av ljud (omgivningen exponeras för störande ljud)		x				
Planens genomförande ger störningar i form av ljus	Viss störning i form av ljuskäglor på grund av en ökad biltrafik kan förekomma. Störningen bedöms dock som liten.		x			
Planens genomförande ger störningar i form av vibrationer (omgivningen exponeras för markvibrationer)		x				
Planens genomförande innebär risker (explosion, brand, strålning, utsläpp, transporter av farligt gods)		x				

Effekter på hushållningen med mark, vatten och andra resurser						
(1 = ingen, 2 = till viss del, 3 = en hel del, 4 = betydande)						
	Beskrivning	1	2	3	4	Kommentar
Innebär planen att en långsiktigt hållbar resursanvändning inte främjas (uttömmande av ej förnyelsebara resurser såsom dricksvatten, grus och bergtäkter etc)		x				
Ger planen negativ inverkan för rekreation och rörligt friluftsliv (närströvmråden, parker, grönstråk, utflyktsmål, vandringsleder, frilufts- och idrottsanläggningar)		x				
Ger planen negativ påverkan på kulturhistoriska värden (arkeologi, fornlämnningar, jord-, skogsbruks eller industrihistoriska värden)		x				



Utvärdering			
	Ja	Nej	Kommentar och värdering
Innebär förslaget tydliga motsättningar mellan olika intressen		x	
Är det sannolikt att allvarliga negativa miljöeffekter uppkommer		x	
Är osäkerheten av bedömningen av planens miljöeffekter stor		x	
Är effekterna varaktiga		x	
Kan ett genomförande av planen innebära negativ effekt inom enskilda områden på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.		x	
Ger ett genomförande av planen som helhet negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser (då den samlade effekten av flera mindre effekter kan innebära betydande miljöpåverkan)		x	
Behovsbedömning			
	Ja	Nej	Kommentar och värdering
Ett genomförande av planen kan innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken erfordras		x	

Ställningstagande och beslut om betydande miljöpåverkan

Planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan varför en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) inte behöver upprättas.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivning och plankarta har upprättats av planarkitekt Laura Mannino vid Plan- och miljöavdelningen, Pajala kommun.

Upprättad november 2015

Laura Mannino
Planarkitekt