



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR DEL AV PAJALA 11:59,  
PAJALA 11:37, SAMT PAJALA 9:3  
Bilservice och handel samt industri  
Pajala kommun  
Norrbottens län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING





## 1. HANDLINGAR

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Plankarta med illustrationsskiss
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Riskanalys
- Miljöteknisk markundersökning
- Granskningsutlåtande

## 2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra etablering av bensinstation med tillhörande handel. I gällande detaljplan är området utpekad för industriändamål. Föreslagen planändring innebär att del av kvartersmark utpekad för industriändamål utgår och ersätts med kvartersmark för bilservice och handel. Kvartersmark för industriändamål kvarstår dock för del av Pajala 11:59. För att detaljplanen ska kunna genomföras måste befintlig anslutning till väg 392 stängas och ny anslutning från väg 99 i norr till fastigheten Pajala 11:59 anläggas. Delar av fastigheterna Pajala 11:37 och Pajala 9:3 ingår i detaljplaneprovningen.



*Flygbild över Pajala centralort. Röd markering utgör planområde.*



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

Genomförande av detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Det finns således inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Samråd om behov av MKB har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning. Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön. Detaljplanens genomförande står inte i konflikt med några riksintressen eller nationella miljökvalitetsmål.

### 4. PLANDATA

#### 4.1 Läge och areal

Planområdet utgörs av en industritomt i Pajala centralort och angränsar till väg 392, och väg 99. I direkt anslutning till planområdet i nordlig riktning norr om väg 99 återfinns bensinstation, bilverkstad samt detaljhandel. I nordväst återfinns busstationen Malmen. I västlig riktning återfinns ett trädbevuxet naturområde som angränsar till ett område med flerbostadshus. Direkt söder om planområdet återfinns Mikromakarna vilken är en industriverksamhet för tillverkning av elektronikprodukter. I östlig riktning på andra sidan av väg 392 återfinns ett industri- och handelsområde. Planområdets areal uppgår till cirka 1.6 hektar.



Planområdet fotograferat från norr.

#### 4.2 Markägoförhållanden

I planområdet ingår fastigheten Pajala 11:59, samt del av fastigheterna Pajala 9:3 och Pajala 11:37 vilka samtliga ägs av Pajala kommun.

##### *Markanvändning*

Tillåten markanvändning enligt gällande detaljplaner är industriverksamhet samt allmän platsmark i form av park eller plantering.



## 4.3 Tidigare ställningstaganden och allmänna intressen

### Översiktsplan

I Pajala kommuns översiktsplan är den övergripande målsättningen att främja möjligheterna till vidareutveckling av de kvalitéer som gör att kommunen upplevs som attraktivt för boende och näringsidkare.

### Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige i december 2014 så är planområdet utpekad som lämpligt för sällansköpshandel och lätt industri.

### Kommunala beslut

Plan- och miljönämnden har i beslut § 32, Dnr BALLM.2013.57 beslutat att utreda möjligheterna för en ny detaljplan på aktuellt område. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Förslag till detaljplan har varit föremål för samråd under perioden 2014-03-07 till 2014-04-04. Inkomna yttranden och synpunkter samt de ändringar av planförslaget som gjorts efter samrådet finns sammanställda i en samrådsredogörelse som bifogas planhandlingarna. Under perioden 2015-06-29 till och med 2015-07-21 har förslag till detaljplan varit föremål för granskning. Yttranden inkomna under granskningen redovisas och kommenteras i ett granskningsutlåtande som bifogas planhandlingarna.

### Behovsbedömning

Genomförande av förslag till detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Det finns således inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med Miljöbalken 6 kap. §§ 12 och 13. Samråd om behovsbedömningen har skett med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

### Detaljplan

I gällande detaljplan för planområdet *Pajala centralort Östra Industriområdet* tillåts att marken används för industriändamål. För området väster om industrihuset är den tillåtna markanvändningen i gällande plan, *Industriområ. å fast 11:37 m.fl.*, park eller plantering.



Befintlig detaljplan; Pajala Centralort (Östra Industriområdet)



### *Riksintressen och andra intressen*

Planområdet gränsar till väg 99 vilket är riksintresse för kommunikationsled. Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka detta riksintresse. Ny anslutning till väg 99 måste anläggas vid genomförande av detaljplanen.

### *Miljömål och miljö kvalitetsnormer*

Inget av de 16 nationella miljömålen bedöms påverkas negativt vid ett genomförande av planen. De nationella miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

### *Skyddad natur*

Inga skyddade områden förekommer i omedelbar närhet till planområdet.

### *Skyddad kultur, byggnader, fornlämningar*

I eller i närheten av planområdet finns inga skyddade byggnader, fornlämningar eller kulturresevat.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### 5.1 Natur

#### *Markbeskaffenhet*

Marken inom planområdet är delvis bebyggd. De delar som inte är bebyggda är gräsbelagda och delvis asfalterade. Ett dike löper längs med väg 99, samt väg 392. Marken består till övervägande del av fyllnadsmaterial i form av grus och sand samt silt och morän. Planområdets grundläggningsförhållanden bedöms vara goda. Om geoteknisk undersökning bedöms nödvändig för att säkra grundläggningsförhållanden utförs den av exploitören vid genomförande av detaljplanen.

#### *Radon*

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

#### *Markföroreningar*

Fastigheten Pajala 11:59 har inventerats enligt MIFO fas 1. I inventeringen framkom att det kan finnas föroreningar från oljor, petroleumprodukter och lösningsmedel på fastigheten. Föroreningsnivån i byggnader, mark och grundvatten bedöms som måttlig. Farligheten i föroreningarna bedöms som måttliga till mycket höga. Spridningsförutsättningar från byggnader och anläggningar bedöms som måttliga medan förutsättningar för spridning av föroreningar i mark och grundvatten bedöms som stora. I inventeringen bedöms eventuella föroreningar utgöra en måttlig risk för människors hälsa och miljön.

För att få mer kunskap om eventuell förekomst av föroreningar samt om det finns risker för människors hälsa eller miljön vid genomförande av detaljplanen så har en miljöteknisk markundersökning genomförts på fastigheten Pajala 11:59. Skruvprovtagning med hjälp av geoteknisk borrhandsvagn har utförts och analys av markproverna har genomförts. I analysen av markproverna görs bedömningen att området är att betrakta som rent utifrån bedömningsgrunderna för mindre känslig markanvändning. För mer utförlig beskrivning av resultaten från markundersökningen se bilaga.

Med stöd av resultaten från markundersökningen gör Pajala kommun bedömningen att marken är lämplig för den föreslagna markanvändningen, bilservice, handel och industri vilket klassas som mindre känslig markanvändning.



Kommunen gör också med stöd av resultaten från markundersökningen bedömningen att inga ytterligare åtgärder för att skydda människors hälsa eller miljön behöver vidtas vid genomförande av detaljplanen.

### 5.2 Grönytor och snöupplag

Befintliga grönytor finns i anslutning till väg 392 samt väg 99 samt i de norra, nordöstra och nordvästra delarna av fastigheten Pajala 11:59. Skogsmark återfinns i nordväst samt en trädunge med enstaka träd vid transformatorstationen vid väg 99.

I detaljplanen förläggs allmän platsmark för natur jämte ny infart vid väg 99, samt väg 392. Detta för att möjliggöra en sammanhållen förädling av infartsmiljöerna i anslutning till den cirkulationsplats som anläggs i korsningen väg 99, väg 392 och Kengisgatan. Detta är i enlighet med fördjupad översiktsplan för centralorten där potentialen att skapa attraktivare infartsmiljöer till centralorten genom landskaps- och planteringsåtgärder föreslås.

Utrymme för snöupplag finns på allmän platsmark för natur i planområdets östra och norra delar samt i naturområde väster om planområdet. Trädlunden vid transformatorstationen utgör en viktig miljö inom planområdet. I detaljplanen finns bestämmelse om marklov för fällning av träd i närheten av nätstationen.

### 5.3 Bebyggelseområden

#### *Befintlig bebyggelse*

Planområdet återfinns inom en bebyggd industritomt som idag är arbetsplats för cirka 40 personer som arbetar med tillverkning av elektronikprodukter. Industribyggnaden uppgår till två våningar.

En nätstation finns belägen i norr nära väg 99.

Ett mindre bostadshus finns på industrifastigheten i höjd med den norra fasadlinjen jämte tomtgräns i väster. I samband med genomförande av detaljplan avses byggnaden att flyttas från området.

I planområdets närhet återfinns bostadsbebyggelse med flerbostadshus bakom ett skogsparti i väster. Kombinerade industri- och handelsfastigheter återfinns både öster och norr om planområdet.



Nätstationen skymtar till vänster i bild och bostadsområde till höger.



## ANTAGANDEHANDLING

### *Ny bebyggelse*

Planerad ny bebyggelse utgörs av bensinstationsbyggnad som i ett första skede utgörs av en butiksdel, med utbyggnadsmöjlighet för tvätthall. Planförslaget tillåter för bensinstationen en byggnadshöjd på högst 6 m och en största bruttoarea om 500 m<sup>2</sup>. Skärmtak får uppföras i väster framför stationsbyggnaden, dock ej på prickad mark. Skärmtaket utgör öppenarea då det har helt öppna sidor och ingår inte i bruttoarean.

För industrihuset tillåts en byggnadshöjd på högst 10 m samt en största bruttoarea om 4700 m<sup>2</sup>. Industrihuset kan byggas ut väster och öster om befintlig byggnad. Om byggrätten nyttjas fullt ut så innebär det att befintligt servitut för Pajala 11:59, 11:69 och 11:70 att använda område för utfart över bl.a. Pajala 11:59 (25-F1998-94) upphävs i sin helhet. Istället ska ett nytt servitut bildas väster om industrihuset på område som i plankartan betecknas a1 som ger fastigheten Pajala 11:69 rätt till utfart över fastigheten Pajala 11:59.

För nätstation tillåts en höjd på högst 3 m. Pylonskylt för framtida bensinstation kan uppföras norr om planområdet (se illustration i plankartan), Pajala kommun ger i samråd med Trafikverket lov för uppförande av skylt.



Illustration av stationsbyggnad. Foto: OK Norrbotten

### *Stadsbild, Arkitektur och gestaltning*

Föreslagen ny bebyggelse på fastigheten Pajala 11:59 utgörs av en bensinstationsbyggnad med handelsfunktion om en våning samt ett skärmtak i anslutning till stationsbyggnaden.

Befintlig industribyggnad utgörs av kubiska volymer i ljusgrått och vitt. Ny bensinstation har samma karaktär bestående av en vit kub med ett rött skärmtak framför. Därmed kommer bensinstationen tillsammans med industribyggnaden att skapa en sammanhållen bebyggelsegrupp som bildar en estetisk och välbalanserad helhet.



Bild på OKQ8s stationskoncept som föreslås byggas inom planområdet. Foto: OK Norrbotten

### *Risakanalys*

Då den föreslagna lokaliseringen ligger relativt nära befintlig bostadsbebyggelse och industriverksamhet och då planområdet ansluter till väg 99 och väg 392 som är rekommenderade transportleder för farligt gods så har en riskanalys genomförts. Riskanalysen går att läsa i sin helhet och medföljer som bilaga till planhandlingarna. Nedan redogörs kortfattat för resultaten från riskanalysen

I riskanalysen görs bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär några betydande risker för människors hälsa och säkerhet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap rekommenderar ett skyddsavstånd om minst 25 meter mellan lossningsplats för tankbilsfordon och bostäder, samlingslokaler och kontor. Detaljplanen reglerar att detta avstånd kan hållas.

I riskanalysen lyfts flera fördelar fram med att OK anlägger bensinstation på den föreslagna platsen. Ny lokalisering ligger på ett längre avstånd från skola och bostäder och från framtida utvecklingsområde vid busstationen än befintlig lokalisering. Ny lokalisering innebär också att in- och utfart kan ges en högre standard än vid befintlig lokalisering. En ny station anläggs i enlighet med den högre standard och säkerhet som gäller idag jämfört med när befintlig station anlades. Det anses också vara bättre att samla bensinstationer närmare varandra då det minskar det totala influensområdet för eventuella störningar. Sammantaget görs bedömningen att genomförande av detaljplanen innebär en ökad säkerhet jämfört med den placering som OK har idag. Eventuella negativa störningseffekter för befintlig bostadsbebyggelse väster om planområdet kan behöva hanteras i framtiden. Det är svårt att i dagsläget bedöma vilka eventuellt störande effekter en etablering av bensinstation kan få för boende väster om planområdet. Det skogsområde som återfinns väster om planområdet fungerar som en naturlig barriär mot såväl eventuella ljus- som ljudstörningar och gränsvärden bedöms inte vara nödvändiga att reglera genom planbestämmelser. Uppstår varaktiga störningar i framtiden så hanteras det av Plan- och miljönämnden som bedömer om det kan bli aktuellt med åtgärder för att begränsa eventuell framtida omgivningspåverkan.

Vad gäller damm och vibrationer bedöms inte bensinstationsverksamheten ge upphov till damning eller vibrationer i högre utsträckning än vad som redan idag genereras av trafik på väg 392 väster om planområdet. Damm och vibrationer bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller säkerhet. Gränsvärden för damm och vibrationer regleras därför inte genom planbestämmelser.





## ANTAGANDEHANDLING

I byggskedet kan vibrationer och damning som kan komma att påverka Mikromakarnas verksamhet regleras i kontrakt för byggentreprenaden.

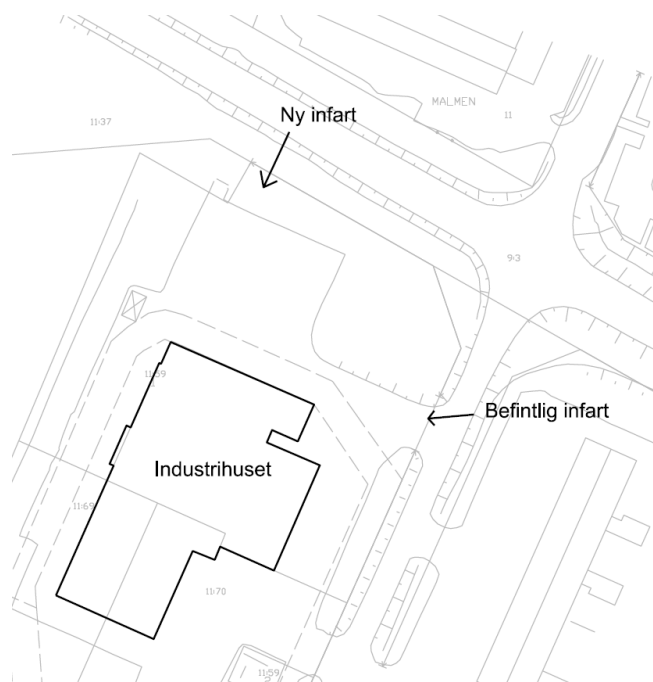
Risker med anledning av farliga godstransporter bedöms som mycket små. I riskanalysen rekommenderas dock att Pajala kommun genom lokala trafikföreskrifter leder farliga godstransporter till den väg som går norr om Torne älv för att undvika att denna typ av transporter går genom Pajala centralort. Detta regleras dock inte inom ramen för denna detaljplan.

### 5. 4 Gator trafik och parkering

#### *Fordonstrafik*

In- och utfart till industrihuset är idag lokaliserad i öster och ansluter till väg 392. Då anläggande av cirkulationsplats i korsningen väg 99, väg 392 och Kengisgatan genomförs under 2015 så kommer befintlig anslutning till fastigheten Pajala 11:59 att hamna för nära cirkulationsplatsen vilket är otillfredställande ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Då ny verksamhet inom planområdet ger upphov till ett ökat trafikflöde så kräver Trafikverket med anledning av ovanstående att befintlig anslutning till väg 392 stängs och att en ny infart anläggs norr om planområdet från väg 99 (se bild nedan). Eftersom att Trafikverket inte tillåter att befintlig infart nyttjas efter att bensinstationen har etablerats så är anläggande av ny anslutning till väg 99 en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. Ny anslutning kommer således att ligga utanför planområdet. Marken norr om planområdet är i gällande plan allmän platsmark för gata.



Stängning av befintlig infart och ansvar för upprättande av ny infart regleras i avtal mellan Pajala kommun och Trafikverket. Utformning av infart görs i samråd med Trafikverket som också ska godkänna utformningen innan byggnation. För arbete inom vägområde krävs tillstånd från Trafikverket.

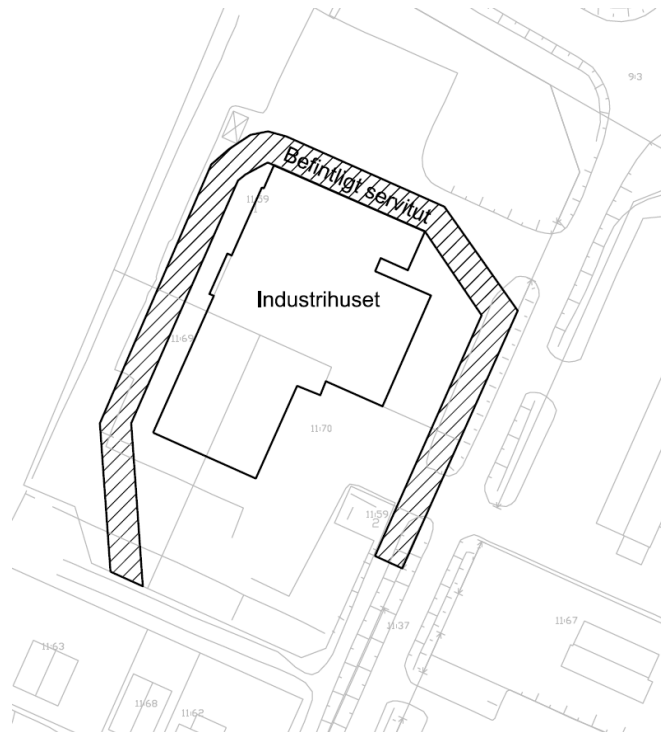
Industrihuset angörs efter genomförande av detaljplanen från norr för varutransporter, besökande, personal och pelletsfordon. Gemensamhetsanläggning ska upprättas för den tillfartsväg som ansluter till infarten för att säkerställa att denna kan nyttjas av den fastighet som bildas med anledning av OKs etablering, fastigheten Pajala 11:59 samt fastigheten Pajala 11:69.



## ANTAGANDEHANDLING

Gemensamhetsanläggning bildas genom en anläggningsförrättning som genomförs av Lantmäteriet. I förrättningen fördelas kostnader mellan deltagande fastigheter för anläggning och drift.

Svetsteknik, fastigheten Pajala 11:69, ges fortsatt rätt till utfart över fastigheten Pajala 11:59. Om byggrätten för Pajala 11:59 nyttjas fullt ut så ska nytt servitut bildas med fortsatt rätt för Pajala 11:69 att nyttja fastigheten Pajala 11:59 för utfart. Befintligt servitut (25-F1998-94) som ger fastigheten Pajala 11:69 rätt till utfart över Pajala 11:59 skall då upphävas i sin helhet.



### *Gång- och cykeltrafik*

I dagsläget ansluter ingen gång- och cykelväg till området. Det saknas även passager över väg 99 och 392 varför tillgängligheten till planområdet för oskyddade trafikanter inte är tillfredställande. Dessa är hänvisade att röra sig utmed väg 99 vilket inte är önskvärt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Trafikverket anlägger under 2015 en cirkulationsplats i korsningen väg 99, väg 392, och Kengisgatan. I samband med detta anläggs en passage öster om cirkulationsplatsen samt en ny gång- och cykelväg på den östra sidan av väg 392.

Pajala kommun föreslår att en passage anläggs över väg 392 som ansluter till planområdet österifrån. Till passagen anslutande gång- och cykelväg kan anläggas på naturmark i planområdets östra del. En passage från planområdet över väg 392 kommer att ansluta till gång- och cykelväg på östra sidan av vägen vilket är önskvärt för ökad trafiksäkerhet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter. Gång och cykelvägen längs väg 392 ansluter i sin tur till gång- och cykelstråk längs Kengisgatan norr om väg 99.

Pajala kommun föreslår också att en passage anläggs väster om den föreslagna anslutningen från väg 99 som ansluter till det som i detaljplanen är utpekad som naturområde. Norr om väg 99 ansluter denna passage till gång- och cykelväg som leder till fastigheten Malmen 10 på vilken Pajala busstation är belägen. Denna passage och gång- och cykelvägsanslutning skapar en genare väg till bensinstationen från Pajala centrum och från bostadsområden norr om väg 99. Detta kan innebära att färre gång- och cykeltrafikanter väljer att röra sig utmed väg 99.



## ANTAGANDEHANDLING

Väster om cirkulationsplatsen och på den norra sidan av väg 99 finns ingen gång- och cykelväg till vilken en passage kan ansluta. En anslutande gång- och cykelväg skulle utmynna nära infarten till fastigheten Malmen 11 där Shell är beläget vilket inte är tillfredställande ur trafiksäkerhetssynpunkt. Oskyddade trafikanter skulle behöva passera över infarten till Malmen 11 för att ta sig till det gångstråk som är beläget på den västra sidan av Kengisgatan.

Anläggande av passager och gång- och cykelvägsanslutning för oskyddade trafikanter ska omfattas av det avtal om stängning av befintlig anslutning och upprättande av ny anslutning som ska tecknas mellan Pajala kommun och Trafikverket. I avtalet ska ansvar för de olika åtgärderna samt hur de finansieras framgå.

Ytterligare gång- och cykelvägsanslutningar till planområdet kan i framtiden åstadkommas genom att en gång- och cykelväg anläggs genom skogsområdet i väster som ansluter till Soukolovägen.

### *Parkering*

Besökande till industrihuset nyttjar efter genomförande av plan in – och utfarten från väg 99 och den gemensamhetsanläggning för tillfartsväg som ska bildas. Parkering för fastigheten Pajala 11:59 kan ske öster om industrihuset eller i planområdets nordvästra del.



Utrymme för parkering öster om industrihuset.

Parkeringsbehovet tillgodoses inom respektive fastighet. I dag finns för fastigheten Pajala 11:59 cirka 38 platser, i ny detaljplan bedöms finnas möjlighet till cirka 50 parkeringsplatser. I anslutning till bensinstationen ryms totalt cirka 20 parkeringsplatser.

Inom planområdet får parkering anordnas på prickad mark om det inte äventyrar planbestämmelser om att marken skall vara tillgänglig för andra ändamål. Ägaren till respektive fastighet ansvarar för iordningställande av parkering om inte annan överenskommelse träffas.



## 5.5 Teknisk försörjning

### *Ledningar*

Inom planområdet finns det tillgång till V/A, fjärrvärme, el samt fiber till vilka bensinstationsanläggningen kan anslutas. Tekniska enheten vid Pajala kommun anger anslutningspunkter. Anslutning till V/A och fjärrvärme bekostas av fastighetsägaren.

Genom planområdets norra- till södra del löper en huvudfjärrvärmeledning, med en anslutning mot väster. Fjärrvärmeledningen löper vidare österut, genom den framtida bensinstations- och handelsfastigheten (se karta nedan). Den del av fjärrvärmeledningen som löper genom den framtida bensinstationsfastigheten kommer att måste flyttas då cisterner och ledningar kommer att grävas ned i marken. OK Norrbotten bekostar flytt av fjärrvärmeledning. U-område för fjärrvärmeledningen upprättas inom kvartersmark. Ett u-område upprättas även för ny dragning av fjärrvärmeledning.

Vattenfall har ledningar i mark inom planområdet. Vattenfalls elanläggningar består av nätstation och kablar i mark för både 20kV och 0,4 kV. Vattenfall yrkar på U-område för 20 kV-kabel på 4 meter inom kvartersmark, centriskt placerad. Samt för nätstation ett E-område på ca 5 x 5 meter. Det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag skall uppgå till minst fem meter. Dessutom måste tillfartsväg för arbetsfordon finnas.

Vid ny korsande vägsträcka, bilväg och GC-väg skall befintlig markkabel förläggas i rör. Vid anläggande av ny infart från väg 99 kan krävas att befintlig markkabel förläggs i rör. Detta regleras i avtal för anläggande av infart.

Fundament för belysningsstolpe, reklamskyltstolpe eller liknande anordning bör placeras på ett minsta avstånd av 5 meter till markkabelns närmaste fas. Byggnader som kräver grundläggning bör placeras på ett minsta avstånd av 5 meter till markkabelns närmaste fas. Enligt Vattenfalls kundavtal får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplanen antas. Detta skall framgå av detaljplanehandlingarna. Flytt av elledningar bedöms inte vara nödvändigt för genomförande av detaljplanen.

U-område för 20 kV-kabel på 4 m upprättas inom kvartersmark. För nätstationen avsätts ett område om cirka 5 x 5 meter så att varje del av nätstationen har ett avstånd om minst 5 meter till tillfartsvägen till ny infart.

Skanova har ledningar som löper inom kvartermark. Exploatören ansvarar för att ledningar inte skadas vid exploatering. Kabelutsättning ska begäras vid markarbeten.

### *Avfall*

Industrihuset har containrar för grövre sopor samt separata kärl stående utomhus. Bensinstationen hanterar källsortering och grovsopor inomhus. Fordon når fram till dessa för avhämtning av sopor.



## 6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### 6.1 Organisatoriska frågor

#### *Preliminär tidplan*

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen - beräknade tider:

Samråd: mars 2014

Granskning: juli 2015

Antagande: oktober 2015

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

### 6.2. Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

### 6.3. Ansvarsfördelning

#### *Nya anslutningar och passager*

Ansvar för anläggande av ny anslutning från väg 99 samt gång- och cykelvägsanslutning och passager regleras i avtal mellan Pajala kommun och Trafikverket. Utformningen av ny anslutning från väg 99 samt gång- och cykelvägsanslutning och passager regleras inte i detaljplanen. Utformning av ny anslutning från väg 99 samt gång- och cykelvägsanslutning och passager görs i samråd med Trafikverket som ska godkänna utformning innan byggnation. För arbete inom vägområde krävs tillstånd från Trafikverket.

#### *Gemensamhetsanläggningar*

Mark reserveras för gemensamhetsanläggning, i plankartan betecknad g1. Gemensamhetsanläggningen avser tillfartsväg som ansluter till ny infart från väg 99. Andelsägare i gemensamhetsanläggningen föreslås bli nybildad fastighet för bensinstationen (OK Norrbotten), Pajala 11:59 (Pajala kommun) samt fastigheten Pajala 11:69 (Svetsteknik).

#### *Allmän platsmark*

Område betecknat Natur utgör allmän platsmark med Pajala kommun som huvudman.

#### *Drift och underhåll*

Fastighetsägare ansvarar för anläggning samt drift och underhåll av mark, parkeringsytor och lokaler inom egen fastighet.

#### *Exploatering*

I byggskedet kan vibrationer och damning förekomma som kan komma att påverka Mikromakarnas verksamhet. Detta bör regleras i kontrakt för byggentreprenaden.

#### *Ledningar*

Exploatören ansvarar för kostnader till följd av eventuell flytt av ledningar samt kostnader för nya ledningsdragningar. Allmänna ledningar ska säkerställas med ledningsrätter. Det är exploatörens ansvar att säkerställa så att ledningar inte skadas vid framtida exploatering. Vid markarbeten och exploatering ska kabelutsättning i fält alltid begäras.



### *Tillstånd för hantering av brandfarliga varor*

OK Norrbotten ansvarar för upprättande av riskanalys vid ansökan om tillstånd att hantera brandfarliga varor. Tillstånd för hantering av brandfarliga varor handläggs av Räddningstjänsten i Pajala kommun.

## 6.4 Ekonomiska frågor

Detaljplanprövningen finansieras genom planavtal enligt överenskommelse mellan Pajala kommun och OK Norrbotten.

Markarbeten vid anläggning av bensinstationen bekostas av exploatören OK Norrbotten.

Eventuella åtgärder med anledning av föroreningar bekostas av Pajala kommun om ingen annan överenskommelse träffas.

Flytt av fjärrvärmeledning på kvartersmark för bilservice och handelsändamål bekostas av exploatören OK Norrbotten.

## 6.5 Fastighetsrättsliga frågor

Planförslaget ger förutsättningar för bildande av två nya registerenheter, en för industriändamål och en för bilservice och handel.

Bilservice- och handelsfastigheten bildas genom avstyckning från Pajala 11:59. Till denna fastighet skall även överföras mark från Pajala 9:3.

Industrifastigheten, Pajala 11:59, ombildas dels enligt ovan men även genom att allmän platsmark för natur i öster överförs till kommunens exploateringsfastighet, Pajala 9:3. Till fastigheten Pajala 11:59 skall även överföras en del av Pajala 11:37 i väster.

All övrig allmän platsmark, i plankartan benämnt Natur, skall överföras från Pajala 11:37 och 11:59 till Pajala 9:3.

I plankartan finns illustration över föreslagna framtida fastighetsgränser. Fastighetsreglering hanteras av Lantmäterimyndigheten i Haparanda.

### *Befintliga rättigheter*

Byggrätten för fastigheten Pajala 11:59 innebär att industrihuset kan byggas ut i väster. Om byggrätten nyttjas fullt ut så innebär det att befintligt servitut (25-F1998-94) för Pajala 11:59, 11:69 och 11:70 att använda område för utfart över bl.a. Pajala 11:59 upphävs i sin helhet. Det gäller även rätt för nämnda fastigheter att färdas ut över Pajala 11:69 söderut till Pajala ga:16, befintlig gemensam utfart. Istället ska ett nytt servitut bildas väster om industrihuset på område som i plankartan betecknas a1 som ger fastigheten Pajala 11:69 rätt till utfart över fastigheten Pajala 11:59.

### *Nya rättigheter*

Nytt servitut skall bildas med rätt för Pajala 11:69 för utfart över Pajala 11:59 vid den händelse att byggrätten för industrihuset nyttjas fullt ut. Gemensamhetsanläggning ska bildas för tillfartsväg som ansluter till ny infart, i plankartan betecknad g1. De deltagande fastigheterna skall gemensamt iordningställa och sköta dessa anläggningar utifrån andelstal som fastställs i lantmäteriförrättning. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen skall vara Pajala 11:69, Pajala 11:59 samt nybildad bilservice och handelsfastighet.



## ANTAGANDEHANDLING

Ledningar säkerställs med ledningsrätt inom för ändamålet i detaljplanen avsatta områden. Innan bygglov beviljas skall fastigheterna vara bildade i överensstämmelse med detaljplanen. Samtliga lantmäteriatgärder ansöks om hos Lantmäteriet i Haparanda.

## 7. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för människors hälsa och säkerhet eller för miljön. Området används redan idag för industriändamål och konsekvenser för boende i närheten av området i form av buller eller ljusstörningar bedöms som små då skogsområdet i väster fungerar som en naturlig barriär och begränsar omgivningspåverkan från den framtida bensinstationen.

## 8. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts på uppdrag av plan- och miljönämnden, Pajala kommun. Förutom kommunens tjänstemän har även Lantmätare Agneta Lomakka deltagit i arbetet med detaljplanen.

Upprättad 2015-08-19

Stadsarkitekt Mats Winsa

Planarkitekt Anton Brännvall

Pajala kommun  
Plan- och miljöavdelningen