



Detaljplan för del av Nyborg, fastigheterna KYRKOSTADEN 1:696, 1:668 och 1:667 inom Jokkmokks kommun, Norrbottens län

Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att tillföra beteckningen Skola till markanvändningen inom planområdet för att möjliggöra förskoleverksamhet inom området. Inom planområdet ska fortsatt bostäder och kontor tillåtas då användningen av fastigheterna kan förändras på sikt.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Nyborg ca 2 km öster om Jokkmokks centrum med avfart från väg 97 mellan Boden och Jokkmokk.

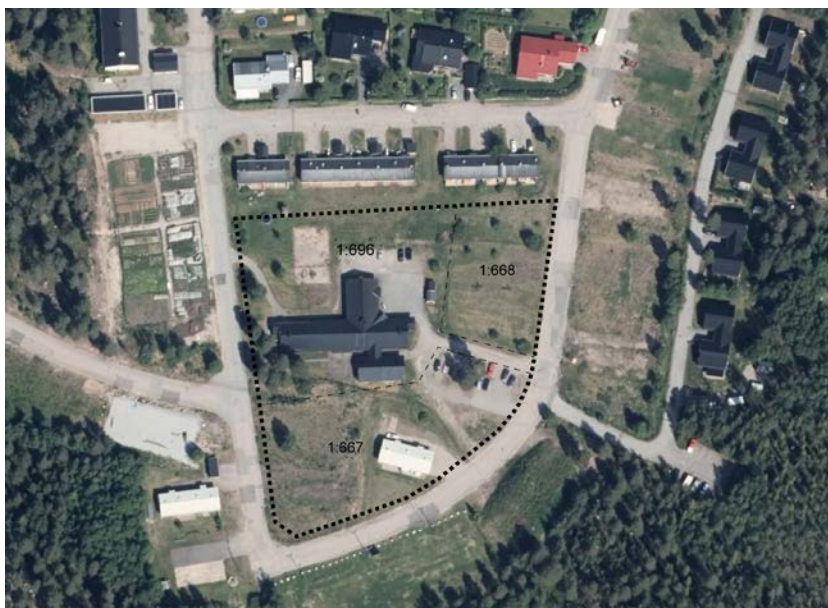


Översiktskarta över Jokkmokk, planrådets läge inom röd markering.

Planområdet har en areal omfattande ca 11 200 m². Planområdet innefattar tre fastigheter. Fastigheterna Kyrkostaden 1:696 och 1:668 ägs av Jokkmokks kommun. Fastigheten 1:667 ägs av Jokkmokks Hus AB. Huvudbyggnaden inom fastigheten 1:696 byggdes ursprungligen som förskola. Denna har senare bland annat varit ombyggd till kontor. Fastigheten ska åter



igen nyttjas för förskoleverksamhet. Fastigheten 1:668 är obebyggd. Inom fastigheten 1:667 finns ett bostadshus som inrymmer två lägenheter.



Ortofoto visar planområdet inom svart streckad linje.

Förenlighet med 3, 4 och 5 Kap. Mb

Planområdet berörs inte av några riksintressen. Inget överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft befaras. Genomförandet av planen befaras inte motverka kommunens miljö kvalitetsmål eller de nationella miljö kvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms därför vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har tagits fram av Jokkmokks kommun. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har 2016-12-20 tagit del av beslutet och delar kommunens uppfattning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

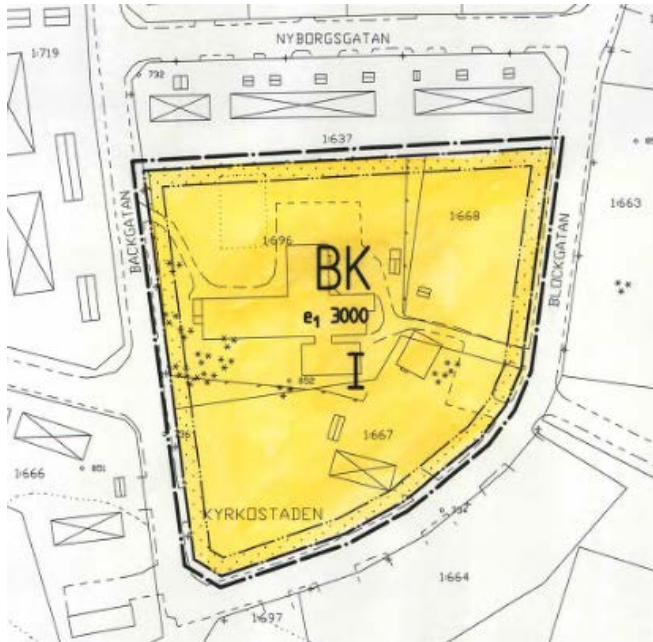
I den gällande översiktsplanen antagen 2011 anges "befintligt bostadsområde" för området.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen.



Detaljplaner



Detaljplan från 2006, 25-P06/59

I gällande detaljplan från 2006 är området planlagt för bostäder och kontor. I planen medges en byggrätt på 3000 BTA. Genomförandetiden är i detaljplanen satt till 15 år. Berörda fastighetsägare har hörts och har inget att erinra mot att ny detaljplan tas fram inom gällande genomförandetid för tidigare detaljplan.

Kommunala beslut

Beslut om ändring av användningen till förskola togs av kommunfullmäktige den 2016-10-31.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan, innebär inte en betydande miljöpåverkan och kan inte anses ha ett allmänt intresse eller vara av principiell betydelse, PBL 5 kap 7§.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Området Nyborg domineras av friliggande småhus. Precis norr om planområdet sträcker sig bostadslängor med enplans-lägenheter. Strax nordväst om planområdet finns ett lägenhetshus i två plan. Ett likadant hus var tidigare beläget söder om befintligt lägenhetshus, öster om planområdet. Detta är nu rivet och denna yta nyttjas idag för odlingslotter. Fastigheterna söder och öster om planområdet på andra sidan Blockgatan är obebyggda. Byggnaden inom fastigheten 1:666 samt fastigheterna 1:697 och 1:664 nyttjas av Jokkmokks brukshundsklubb.

Huvudbyggnaden inom fastigheten 1:696 byggdes ursprungligen som förskola. Denna har senare bland annat varit ombyggd till kontor. Fastigheten ska åter igen nyttjas för förskoleverksamhet. Fastigheten 1:668 är obebyggd. Inom fastigheten 1:667 finns ett bostadshus som inrymmer två lägenheter.



I dagsläget är inga nya byggnader planerade att uppföras inom planområdet. Detaljplanen medger utbyggnad inom fastigheten med en total exploateringsgrad om maximalt 20%, vilket motsvarar ca 2250 m². Borträknat befintliga byggnader kan planområdet bebyggas med ytterligare ca 1000 m². Tillåten exploateringsgrad möjliggör en eventuell framtida utbyggnad av förskoleverksamheten samt möjliggör kompletteringar för kontors- eller bostadsändamål i en längre framtid.

Natur och friytor

Ca 90 % av planområdet utgörs av obbyggda ytor. Området är plant och huvuddelen består av gräsbevuxen mark med enstaka buskar och träd. Planerad förskoleverksamhet omfattar ca 55 barn fördelat på fyra avdelningar. Stora delar av fastigheten 1:668 vilken är obebyggd avses interageras till förskolegård. Fördelat på fastigheterna 1:696 och 1:668 inryms ca 100 m² friyta per barn. På ett avstånd av ca 100 m från kommande förskola finns naturlig skog, vilket utgör en idealisk plats för lek och pedagogik. I och med den nära tillgängligheten till natur och frikostiga friytor bedöms förutsättningarna till en kvalitativ utemiljö för barnen som goda. Förutom möjlighet till lek och stimulans bör man vid utformningen av utemiljön beakta att barnen ges möjlighet till utmaning, enskildhet och skugga.

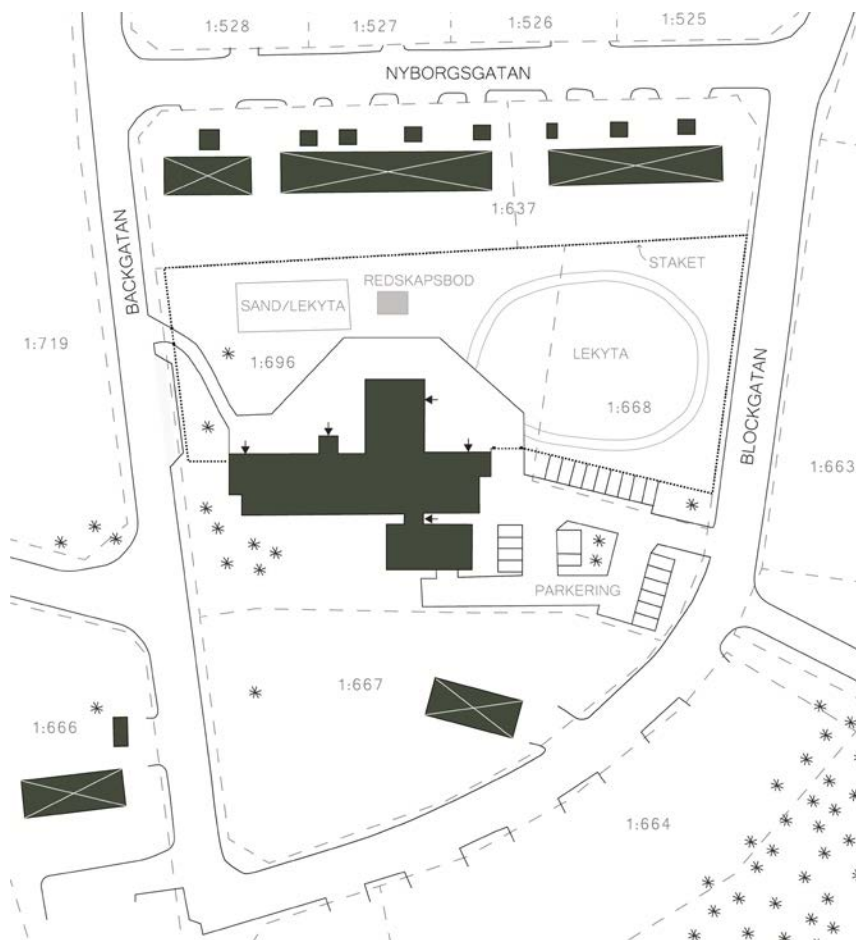
Gator, trafik, parkering

Till området Nyborg finns två infarter från väg 97. Gatorna i området utgörs av bostadskvartersgator med låga trafikflöden. I och med att planområdet är beläget i områdets ytterkant är trafikflödena på vägområdena som angränsar till planområdet låga. Förskoleverksamheten kommer att innebära en ökning av trafikflöden i området, främst i och med en alstring av personbils-trafik när barn hämtas och lämnas. En ökning av trafik i området förväntas dock inte sett över tid, då fastigheten tidigare nyttjats som förskola och senare kontor med många anställda. Vägarna i området bedöms vara anpassade för att klara av de trafikflöden som förskoleverksamheten medför.

Vid infarten från väg 97 på Stengatan har farthinder anordnats som hastighetsdämpande åtgärd. Ytterligare hastighetsdämpande åtgärder eller trafikseparering bör anordnas ifall problematiska trafiksituationer uppstår.

Parkering till förskolan anordnas vid huvudentré från Blockgatan. I utritat förslag enligt planillustration inryms personal-, handikapp- samt föräldraparkering. Mark till parkering nyttjas från både fastigheten 1:668 samt 1:667. Anordning av parkeringsyta för lämning och hämtning av barn kan även komma att anordnas längs Blockgatan på västra sidan av fastigheten 1:696 för att möjliggöra närmre anslutning till de avdelningar som är belägna mot väster.

Varumottagning för leverans av mat sker vid förskolebyggnadens södra del. Utrymme där lastbil ges utrymme att backa in illustreras i planillustration.



Planillustration.

Radon

I översiktsplanen för Jokkmokks kommun (2011) redovisas en översiktlig bedömning av radonförekomst i kommunen. I de översiktliga mätningar som gjorts tyder det på att Jokkmokks centralort utgör normalriskområde för radon.

Gällande riktlinjer för radon i inomhusluft ska klaras. Årsmedelvärdet för radonhalten bör inte överstiga 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m^3). 200 Bq/m^3 indikerar högsta acceptabla och hygieniska nivå. Riktvärdet gäller för bostäder, förskolor, skolor och andra allmänna lokaler. Vid mätning av radon ska Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivning följas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Regn och dagvatten tas om hand inom de egna fastigheterna genom naturlig infiltration i marken. Området är plant och har en liten andel hårdgjorda ytor. Tillåten exploateringsgrad säkerställer stor andel friyta även om byggrätten maximeras. Kommunal dagvattenavledning



är dragen i angränsande gator.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan. Hämtning av avfall kommer att ske vid utfart mot Blockgatan.

El och värme

Fastigheterna är anslutna till det befintliga elnätet samt till kommunal fjärrvärme.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsförsörjningen.

Fastighetsägarna ansvarar för exploatering inom den egna fastigheten. Jokkmokks kommun som är fastighetsägare till fastigheterna Kyrkostaden 1:696 och 1:668 ansvarar för aktuell ombyggnation till förskola inom dessa fastigheter. Jokkmokks hus AB som är fastighetsägare till 1:667 är ansvarig för exploatering inom den egna fastigheten i fall fastighetsägaren i senare skede vill uppföra byggnader vilket planen medger.

Tidplan

Planen upprättas med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Förslag till detaljplan beräknas ställas ut för samråd första kvartalet 2017. Antagande av detaljplan beräknas kunna ske under andra kvartalet 2017.

Fastighetsrättsliga frågor

Delar av fastigheten 1:667 som ägs av Jokkmokks hus AB avses bland annat nyttjas som parkering till förskoleverksamheten. Berört område avses styckas av och sammankopplas med fastigheten Kyrkostaden 1:696. Avstyckningen initieras och bekostas av Jokkmokks kommun. En fastighetsbildning sker med stöd av fastighetsbildningslagen.



Blått markerat område visar del av fastigheten Kyrkostaden 1:667 som avses upplåtas till kommunen. En förändring av fastighetsgränsen är även utritad i planillustrationen.

Ekonomiska frågor

Jokkmokks kommun bekostar planarbetet och de fastighetsrättsliga åtgärder som berör del av fastigheten Kyrkostaden 1:667. Kommunen är ägare till fastigheterna 1:696 och 1:668 och bekostar ombyggnation till förskola och markarbetena som den förändrade användningen ger upphov till de egna fastigheterna. Kommunen reglerar kostnadstäckning i avtal med hyresgäst.

Medverkande tjänstemän

I upprättandet av planen har följande medverkat:

Sigrid Segerström, planarkitekt/strategisk samhällsplanerare

Conny Öhman, gatuchof

Erik Fagerström, teknisk chef/chef samhälls- och infrastrukturfunktionen

Magnus Sjöström, bygglovshandläggare

Sabina Sjöström, miljöinspektör

Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokks kommun maj 2017

Sigrid Segerström
Planarkitekt

Erik Fagerström
Chef samhälls- och infrastrukturfunktionen