



Detaljplan för Kyrkostaden 1:744

Jokkmokks kommun, Norrbottens län



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Bakgrund

Planområdet rymmer en byggvaruhandel som omfattas av gällande detaljplan. Verksamheten har med tiden utökats och avvikelser medgetts i samband med bygglov, vilket resulterat i att gällande byggrätt kommit att överskridas inom Kyrkostaden 1:744. Till följd av verksamhetens fortsatta behov av utökning och utveckling inom fastigheten föreslås en ny detaljplan upprättas för att möjliggöra uppförande och utbyggnad av exempelvis butiksytor, kontors- och personal-utrymmen, skärmtak och lagerbyggnader.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för detaljhandel och möjliggöra utbyggnad och utveckling av pågående handelsverksamhet.

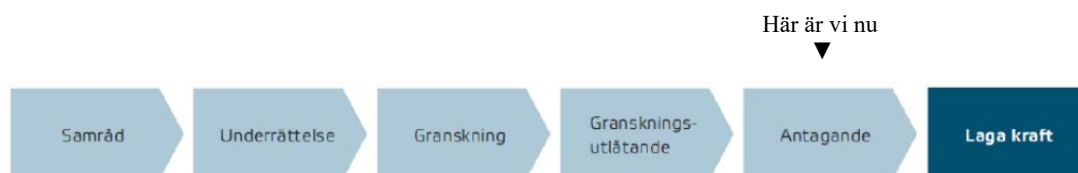
Planprocess – standardförfarande

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.





Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i centrala Jokkmokk och omfattar fastigheten Kyrkostaden 1:744. Planområdets areal omfattar cirka 12 100 m². Marken inom planområdet är i privat ägo.

Planområdet inrymmer byggnader för handelsändamål och lagerlokaler för Bagge Byggkonsult AB. Planområdet angränsar till befintliga flerbostadshus och verksamhetslokaler i norr, till Inlandsbanan i öst, till ett mindre skogsparti i söder samt till Lappstavägen i väster.



Karta visar planområdets avgränsning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har tagits fram av Jokkmokks kommun. Enligt genomgången i undersökningen om betydande miljöpåverkan, 2020-03-25, bedöms planen inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har 2020-05-08 tagit del av undersökningen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att detaljplanens genomförande inte kan komma att innebära sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Länsstyrelsen belyser att följande aspekter särskilt bör hanteras inom ramarna för detaljplanen:

- Beskrivning av kulturmiljön och planens eventuella påverkan.
- Beskrivning av hur planförslaget kan påverka befintliga bostadshus i närområdet.
- En beskrivning av vilken hänsyn till Inlandsbanan som behöver tas inom planförslaget.
- Hantering vid påträffande av föroreningar inom planområdet.

Samhällsbygggarnämnden beslutade 2020-06-16 efter samråd med Länsstyrelsen att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. En särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därmed inte behöva upprättas. Påverkan på berörda riksintressen, kulturmiljö, Inlandsbanan samt närliggande bostäder bör särskilt hanteras i planbeskrivningen. Förtydligande gällande ett potentiellt förorenat område inom planområdet samt hantering vid eventuellt påträffande av föroreningar ska belysas i planbeskrivningen.



Tidigare ställningstaganden

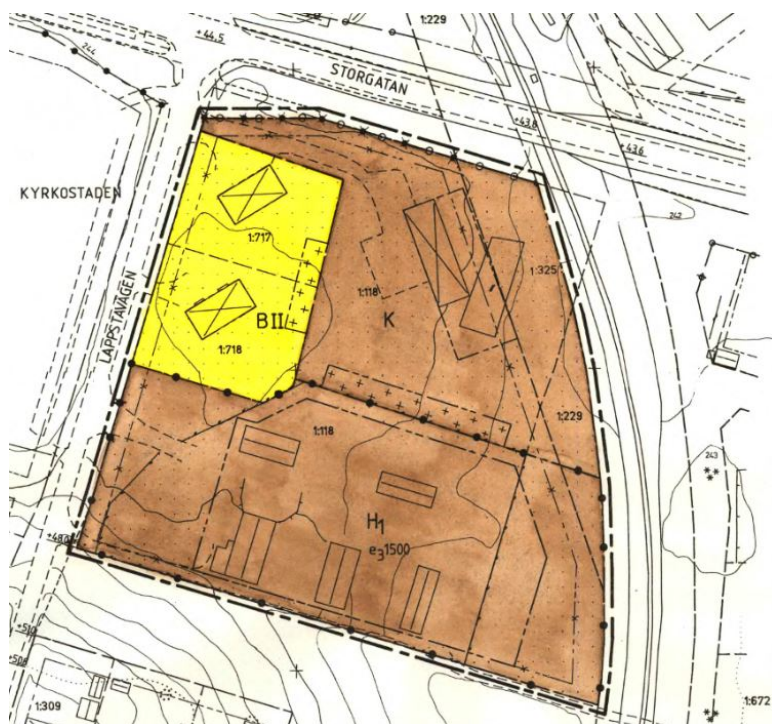
Översiktsplan

Området är i Översiktsplanen (2011) utpekad som befintligt bostadsområde. Översiktsplanen anger bland annat ”Genom att medverka till ett bra företagsklimat, att bidra till utveckling av befintliga företag och skapa goda förutsättningar för nya företagsetableringar ska antalet arbetstillfällen och antalet förvärvsarbetande öka och ett diversifierat näringsliv uppstå”.

Detaljplaner

Området är detaljplanlagt sedan tidigare, *Detaljplan över Kyrkostaden 1:118 (25-P92/137)*, laga kraft 1992-11-04.

Enligt detaljplanen är fastigheten Kyrkostaden 1:744 avsedd för handel med byggmaterial. Tillåten utnyttjandegrad anges med en största bruttoarea på 1500 m² ovan mark. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. I samband med upprättandet av ny detaljplan ersätts gällande detaljplan inom fastigheten Kyrkostaden 1:744.



Gällande detaljplan över Kyrkostaden 1:118, 1992, 25-P92/137

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för rennäring enligt 3 kap 5 § miljöbalken.

Kommunala beslut

Beslut att ställa sig positiv till planläggning togs av samhällsbyggarnämnden 2020-03-12.

Planen är förenlig med gällande översiktsplan och bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan och bygglagen (2010:900).



Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse omfattar butiks- och kontorslokaler, tälthall, lagerbyggnader samt förråd och skärmtak. Befintlig byggnation upptar en byggnadsarea om cirka 1500 m². Högsta nockhöjd för befintlig bebyggelse uppgår till cirka 7,0 meter. Vegetationen är sparsmakad inom området och utgörs i huvudsak av enstaka träd samt mindre gräsytor. Marken är relativt plan där mindre höjdskillnader förekommer lokalt invid bebyggelse. Norr om planområdet ligger två flerbostadshus i två våningar inom fastigheterna Kyrkostaden 1:717 respektive 1:718. I söder stiger marken och utgörs av ett mindre skogsparti som avskiljer planområdet från bostadsområdet Lappstan.

Planförslag

Detaljplanen reglerar markanvändning för detaljhandel [**H**]. Största sammanlagda byggnadsarea uppgår till 35 procent av fastighetsarea [**e**,**35**], vilket motsvarar totalt cirka 4200m² byggnadsarea inom planområdet. Högsta nockhöjd är reglerad till 7,5 meter. Tillkommande bebyggelse bör anpassas till befintlig byggnad avseende utformning och karaktär. För möjligheten att omhänderta och fördröja dagvatten regleras att minst 30 procent av fastighetsarea ska vara genomsläpplig för dagvatten. I plangräns mot norr regleras ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat [**u**]-område. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markområdet från att tas i anspråk på ett sätt som hindrar bildandet av en rättighet, exempelvis ledningsrätt eller motsvarande.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till Lappstan i söder som är utpekad i Norrbottens läns kulturmiljöprogram. Planområdet bedöms ligga avskilt från de kulturhistoriskt mer värdefulla delarna och bedöms därför inte medföra direkt påverkan på detta intresse.

Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta för området utgörs det ytliga marklagret av morän. Kommunen bedömer att ingen geoteknisk undersökning behöver genomföras i detta skede.

Gator, trafik, parkering

Trafik

Området angörs via Lappstavägen. Trafik till området består i huvudsak av godstransporter till verksamheten och kunder. En ökning av trafikflöden förväntas inte sett över tid, då fastigheten redan nyttjas som byggvaruhandel och kontor. Som byggvaruhandel är många varor skrymmande och de flesta kunderna besöker området med bil. Det är viktigt att inom planområdet att få en säker trafikföring och i möjligaste mån separera godstransporter, interna transporter och persontrafik.

Parkering

Parkering för fastighetens behov iordningställs inom kvartersmark.

Inlandsbanan

Planområdet angränsar till Inlandsbanan i östlig riktning. Under 2011 trafikerades Inlandsbanan cirka 2,3 gånger per dygn. Hälften av tågtrafiken bestod av godståg och ungefär hälften var persontrafik, med en genomsnittlig hastighet på 80 km/h. Godstrafik körs under höst, vinter och vår medan



persontrafik körs främst helger och under sommaren. Ingen ny bebyggelse tillåts närmare än 30 meter från Inlandsbanan, räknat från spårmittpå närmaste spår.

Syftet med förbudet är att förhindra olämplig ny bebyggelse i närheten av järnvägen, vilket bedöms kunna leda till säkerhetsrisker i samband med urspårning, olyckor med farligt gods med mera. Utrymmet mellan byggnader och järnväg har betydelse ur risksynpunkt samt möjligheterna att underhålla järnvägsanläggningen och bebyggelsen.

Störningar och risker

Buller

Markanvändningen som planeras är endast avsedd att möjliggöra verksamheter som inte bedöms vara av störningskänslig art. Det finns inga krav om att redovisa bullersituationen i detaljplan vid användning som avser kontor, industri eller andra typer av verksamheter. Därför kan den grad av buller som ändå uppstår nära Inlandsbanan godtas. Risken för buller bedöms generellt som låg.

Föroreningar

På fastigheten finns ett potentiellt förorenat område vilket inte är riskklassat. Föroreningen tillhör branschkategori "Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel". Fastigheten är planlagd och bebyggd för handelsändamål, vilket omfattas av riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKN). I fall en förorening påträffas ska tillsynsmyndigheten underrättas skyndsamt enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Vid arbeten inom fastigheten bör åtgärder vidtas för att säkerställa att man inte orsakar en spridning av föroreningar som kan medföra en olägenhet för människors hälsa eller miljön.

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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanens genomförande förutsätter inte nya åtgärder på existerande spill- och vattennät.

Dagvatten och hydrologi

Området är inte anslutet till kommunal dagvattenhantering. Kommunal dagvattenledning är dragen i gatumark med brunnar i direkt anslutning till planområdet. I detaljplanen regleras att minst 30 procent av fastighetsarea ska vara genomsläpplig för dagvatten för möjligheten att omhänderta dagvatten lokalt.

Avfall

Jokkmokks kommun ansvarar för avfallshanteringen. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan.

El och värme

Fastigheten är ansluten till det befintliga elnätet samt till kommunal fjärrvärme. Inom kvartersmark



sträcker sig underjordisk fjärrvärmeledning. För dess placering är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar reglerat i detaljplanen [u].

Konsekvenser av planens genomförande

Rennäring

Planområdet omfattas av riksintresse för rennäring enligt 3 kap 5 § miljöbalken. Syftet med planen är att förtäta befintlig verksamhet. Området besitter inte kvaliteter som bedöms inverka på rennäringen.

Kulturmiljö

Detaljplanen reglerar pågående markanvändning och ger möjlighet till utbyggnad av befintlig verksamhet. Utnyttjandegraden är begränsad till 35 procent av fastighetsarea och högsta nockhöjd följer befintliga nockhöjder inom fastigheten. Bebyggelse får inte uppföras närmare än 6 meter ifrån fastighetsgräns i norr mot grannliggande bostadsfastighet och inte närmare fastighetsgräns än 4 meter i söder mot befintligt skogsparti. Sammantaget, med hänsyn till detaljplanens innehåll och omgivningspåverkan samt med hänsyn till de topografiska förhållandena, bedöms detaljplanens genomförande inte medföra negativa konsekvenser för befintlig bostadsbebyggelse i norr eller inverka negativt på Lappstan som särskilt utpekad kulturmiljö.

Störningar och risker

Föreslagen markanvändning bedöms inte vara störningskänslig. Risken för buller bedöms som låg.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft (PBL 4 kap. 21 §)

Tidplan

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Förslaget till detaljplan var utställt ut för granskning under perioden 18 januari till 1 februari 2021. Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske våren 2021.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

För befintliga ledningar inom planområdet som inte ägs av fastighetsägaren ansvarar ledningsägaren för säkerställande av nyttjanderätt till ledning.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark inom planområdet omfattar fastigheten Kyrkostaden 1:744 som är i privat ägo. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

För befintliga ledningar inom planområdet som inte ägs av fastighetsägaren bör nyttjanderätt säkerställas genom avtal eller ledningsrätt (ledningsförrättning).



Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kostnader kopplade till planarbetet. Planavtal har tecknats med representant för Bagge Byggkonsult AB.

Kommunen åtar sig inga kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningsställande inom planområdet.

Ledningsägaren ansvarar för och bekostar ansökan om ledningsförrättning.

Medverkande tjänstemän

I planarbetet har följande personer medverkat:

Sofia Silfverbrand, planarkitekt/samhällsstrateg

Erik Fagerström, teknisk chef/chef samhälls- och infrastrukturfunktionen

Christian Worén, miljöinspektör

Magnus Lindgren, byggnadsinspektör/bebyggelseantikvarie

Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Norconsult AB

Annie Arnqvist, arkitekt SAR/MSA, Arnqvist & Sivenbring AB

Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokks kommun februari 2021

Sofia Silfverbrand
Planarkitekt/Samhällsstrateg

Erik Fagerström
Chef samhälls- och infrastrukturfunktionen