



## Detaljplan för del av fastigheten

### KYRKOSTADEN 1:2 m.fl., Område 1, inom Nyborg Jokkmokks kommun, Norrbottens län

#### Handlingar

I planen ingår följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

#### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för bostäder.

#### Plandata

Planområdet ligger i bostadsområdet Nyborg som är beläget i sydöstra delen av Jokkmokks centralort. Planområdet omfattar fastigheterna Kyrkostaden 1:765 – 769 och 1:771 samt del av Kyrkostaden 1:2. Kyrkostaden 1:2 och Kyrkostaden 1:769 ägs av Jokkmokks kommun medan övriga fastigheter är i privat ägo. Planområdets areal är cirka 2 hektar.



*Flygbild över bostadsområdet Nyborg.  
Planområdet är markerat med röd linje.*

#### Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 25 januari 2021. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte torde innebära någon betydande miljöpåverkan till följd av detaljplanens begränsade omfattning och ringa omgivningspåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 9 § inte har upprättats. Detaljplanen bedöms inte medföra risk för överskridande av någon miljö kvalitetsnorm. Länsstyrelsen har den 1 april 2021 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggarnämnden har den 6 april 2021 beslutat att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

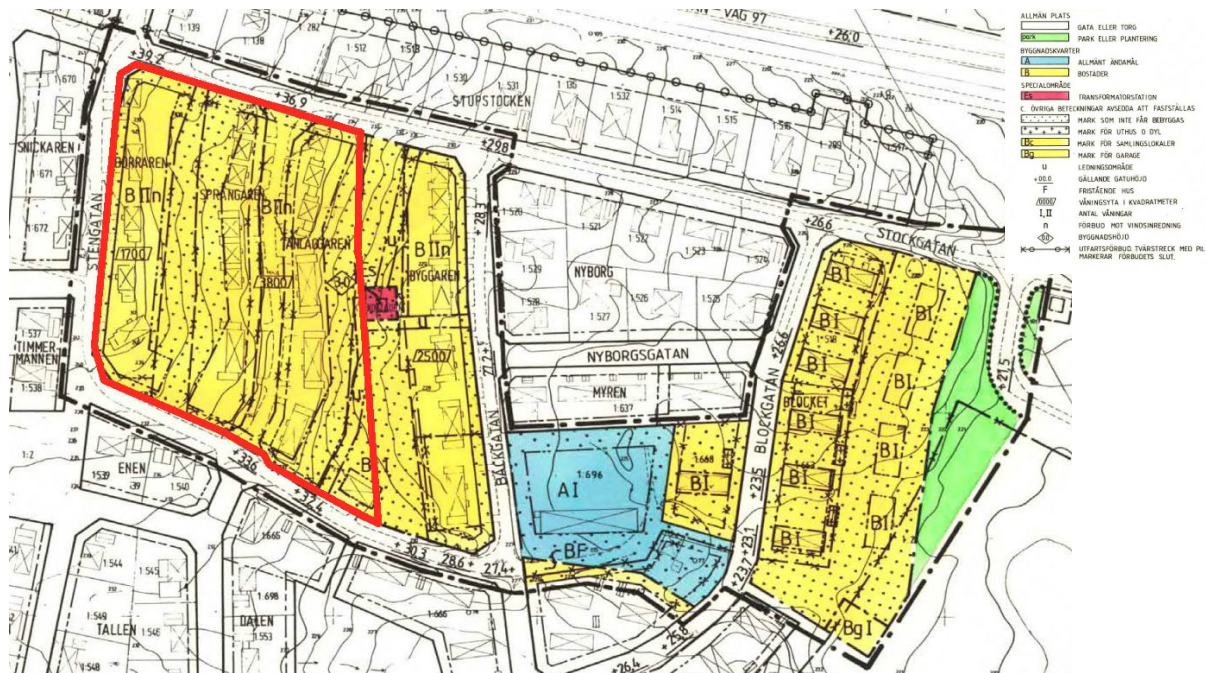


## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I *Översiktsplan för Jokkmokks kommun* (2011) anges för berört område "Befintligt bostadsområde". I Jokkmokks tätort finns stora möjligheter till förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. Lokalisering av nya bostäder intill utbyggd infrastruktur är fördelaktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv där kommunala investeringar kommer fler till nytta, transportbehovet minskar och underlag för samhällsservice förbättras.

### Detaljplaner



Urklipp från gällande detaljplan från 1984 med aktuellt planområde markerat med röd linje.

Inom planområdet reglerar följande detaljplan markanvändningen:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Nyborgsområdet, Jokkmokks kommun, Norrbottens län (25-P84/65)*

Laga kraft: 1984-10-18 Genomförandetid: Löpt ut

Gällande detaljplan reglerar bostadsändamål i två våningar i aktuell del. Gällande detaljplan upphävs i den del som omfattas av ny detaljplan.

### Kommunala beslut

Beslut om att ställa sig positiv till planläggning togs av kommunfullmäktige 2020-11-02.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan och bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2020:603. Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande.

### Riksintressen

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

- Rennäring enligt 3 kap. 5 § miljöbalken
- Totalförsvaret (stoppområde – höga objekt) enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.



## Förutsättningar och förändringar

### Bebyggelse

Bostadsområdet Nyborg ligger öster om Jokkmokks centrum och inrymmer suterränghus, parhus, radhus, friliggande villor samt två flerbostadshus. I bostadsområdet finns förskola, kolonilotter och brukshundsklubbens verksamhet. Tidigare nyttjades ett kvarter inom bostadsområdet för tillfälliga arbetarbostäder, vilka senare kom att rivas. Marken, som omfattas av aktuell detaljplan, har varit obebyggd fram till början av 2020-talet. I samband med ökad efterfrågan på småhustomter har kvarteret iordningställts för bostadsfastigheter, varav hittills uppförd bebyggelse utgör villor i 1-1,5-våningsplan.

### Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Jokkmokk inom cirka 0,5 – 1,5 kilometers avstånd.

### Natur och markförhållanden

Vegetationen består av ett skogsbestånd med högstammade tallar inom befintliga och tillkommande bostadsfastigheter. Jordarten består av morän där tunna ytlager av isälvsediment kan förekomma, enligt SGU:s jordartskartering.

### Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder [**B**] samt allmän platsmark för gata [**GATA**] med kommunalt huvudmannaskap.

Inom kvartersmark för bostäder [**B**] regleras utnyttjandegrad, bebyggandets omfattning, fastighetsstorlek samt placering. Minsta storlek per bostadsfastighet är 1500 kvadratmeter [**d**<sub>1</sub>]. Största utnyttjandegrad per fastighet är 300 kvadratmeter byggnadsarea, varav största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter [**e**<sub>1</sub>]. Inom fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras [**e**<sub>2</sub>]. Högsta byggnadshöjd är 4,8 meter för huvudbyggnad [**0,0**]. Takvinkel på huvudbyggnad är reglerad till 25-35 grader [**e**<sub>3</sub>]. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter [**e**<sub>4</sub>]. Placering av byggnad ska ske minst 4,0 meter från fastighetsgräns [**p**<sub>1</sub>].

En fjärrvärmeledning är lokaliserad inom kvartersmark. För dess placering är ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar reglerat i detaljplanen [**u**].

### Friyta och rekreation

Friyta möjliggörs inom planlagd kvartersmark för bostäder. Inom gång- och cykelavstånd från planområdet finns lekplatser, motionsspår, idrottsanläggningar, skoterled, ridstigar samt badstrand att tillgå liksom närliggande skogsområden.

### Gator och trafik

Sprängaregatan regleras som allmän platsmark [**GATA**] med kommunalt huvudmannaskap med en bredd av cirka 10 meter. Erforderlig parkering anordnas inom respektive bostadsfastighet.



## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till befintliga tekniska försörjningssystem och ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Varje enskild fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom respektive fastighet. Dagvatten inom allmän platsmark som inte kan infiltrera på hårdgjord yta avvattnas till förbindelsepunkt i Sten- respektive Sprängaregatan.

### Avfall

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Jokkmokks kommun.

### Ei

Bostadsfastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

## Organisatoriska frågor

### Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas kunna ske i december 2021.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Avtal

Ett markanvisningsavtal, daterat 2017-09-15, har tecknats mellan kommunen och Nilsons mining AB. Syftet med markanvisningsavtalet är att reglera villkor och redovisa förutsättningar och riktlinjer för rätten att bebygga del av Kyrkostaden 1:2. Avtalet reglerar i huvudsak villkor för överlåtelse av mark, ansvarsfördelning, flytt av ledningar samt fördelning av kostnader etc.

I markanvisningsavtalet åtar sig byggherren att, i köpeavtal, förbinda sig att bekosta uppförande av villor i området i överensstämmelse med markanvisnings- och köpeavtal, gällande detaljplan samt myndighetsanvisningar. Byggherren och kommunen ansvarar gemensamt för ansökan om erforderlig fastighetsbildning. Samtliga förrättningskostnader avseende fastighetsbildning och nyttjanderätter belastar byggherren. Byggherren ska till kommunen betala anläggningsavgifter för vatten, spillvatten samt dagvatten enligt, vid varje tidpunkt, gällande taxa. Markanvisningsavtalet omfattar inte iordningställande av allmän platsmark, då gatunätet är utbyggt i området.



## Fastighetsrättsliga frågor



*Illustration över fastighetsindelningen inom planområdet inklusive förslag till fastighetsindelning (streckad linje) för redovisade styckningslotter A-C.*

Planområdet omfattar del av fastigheten Kyrkostaden 1:2 samt fastigheterna Kyrkostaden 1:765 – 769 och 1:771. Detaljplanen avser möjliggöra sammanlagt nio fastigheter för bostadsändamål inom planområdet. Nybildning av fastigheter föreslås inom del av Kyrkostaden 1:2 genom avstyckning, se förslag i illustration ovan. Markområde som utgör allmän platsmark för [GATA] kan fortsatt kvarligga inom Jokkmokks kommuns fastighet, Kyrkostaden 1:2. Allmännyttiga ledningar förläggs lämpligast i gatumark.

### Ledningsrätt

Vid anläggande av allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs de lämpligen inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark inom mark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt eller motsvarande rättighet bör tillskapas för ledningar där sådan rättighet saknas eller vid anläggande av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren.

### Renskötselrätt

Renskötselrätt föreligger inom planområdet för Sirges, Tuorpon, Udtja och Jáhkågaska tjiellde samebyar.



## Ekonomiska frågor

Jokkmokks kommun svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark. För utbyggnad och iordningställande av allmän platsmark ansvarar huvudmannen.

Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/exploatör.

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt eller motsvarande rättighet.

## Konsekvenser av detaljplanen

### Miljö

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära påverkan på gällande riksintressen eller beslutade miljö kvalitetsnormer.

### Rennäring

Planområdet omfattas av riksintresse för rennäring enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Jokkmokks samhälle ligger inom område gemensamt för samebyarna Sirges, Tuorpon, Udtja och Jåhkågaska tjiellde. Genomförandet av detaljplanen motsvarar tidigare markanvändning inom kvarteret och bedöms inte inverka på rennäringens bedrivande.

### Störningar

Inlandsbanan ligger cirka 70-80 meter väst om planområdets avgränsning mot Stengatan. Befintlig bebyggelse är belägen mellan planområdet och inlandsbanan och bedöms skärmas av från buller. Inlandsbanan trafikeras från mitten av juni till slutet av augusti 2 gånger/dag. Trafikandelen på Inlandsbanan är låg och bedöms ge en försumbar påverkan på ljudnivåer i området.

### Samhällsekonomi

Förtätning av bostadsfastigheter inom befintlig kvartersstruktur är angeläget ur samhällsekonomisk- och hållbarhetssynpunkt, då förefintliga gator och teknisk infrastruktur i kvarteret kan nyttjas.

## Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner vid Jokkmokks kommun deltagit samt medverkande konsult.

Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokks kommun, september 2021

Sofia Silfverbrand  
Planarkitekt/Samhällsstrateg  
Jokkmokks kommun

Erik Fagerström  
Chef samhälls- och infrastrukturfunktionen  
Jokkmokks kommun

Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA  
Norconsult AB