



JOKKMOKKS KOMMUN  
JÁHKÂMÁHKE KOMMUVNNA  
JÁHKÂMÁHKI SUOHKAN

**Planbeskrivning**  
**Samrådshandling**  
Standardförfarande

Diarienum: 2020:803  
Datum: 2024-02-22

# Detaljplan för del av fastigheten KYRKOSTADEN 1:2 m.fl., Område 2, inom Nyborg

Jokkmokks kommun, Norrbottens län

---

**Jokkmokks kommun**

*Samhälls- och infrastrukturfunktionen*

**Postadress** 962 85 JOKKMOKK

**Telefon** 0971-17 100

**Besöksadress** Västra Torggatan 11  
**E-post** kommun@jokkmokk.se

**Webbadress** [www.jokkmokk.se](http://www.jokkmokk.se)  
**Org nummer** 212000-2676

## **PLANINFORMATION**

### **Planlagstiftning**

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2020:603.

Vid tidpunkten för beslut att inleda planläggning var det möjligt, dock ej obligatoriskt, för kommuner att tillämpa *Boverkets föreskrifter om detaljplan*, BFS 2020:5. Aktuell detaljplan har inte upprättats med stöd av föreskriften.

Vid tolkning av bestämmelser i aktuell detaljplan är *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan*, BFS 2014:5, vägledande.

Planbeskrivningen följer inte *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*, då de trädde ikraft efter beslutet om planstart.

### **Planförfarande**

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

### **Planstart**

Beslut att inleda planläggning fattades av kommunfullmäktige 2 november 2020.

### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Upphävande av detaljplan**

I samband med beslut om antagande av detaljplan föreslås upphävande av följande detaljplaner:

- Stadsplan 25-JOK-2752 (del av)
- Stadsplan 25-P76/12
- Stadsplan 25 P84/65

För mer information om upphävande av detaljplan, se sida 20.

### **Preliminär tidplan**

Samråd: Första kvartalet 2024  
Granskning: Första kvartalet 2024  
Antagande: Andra kvartalet 2024

## HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Underlag och utredningar

- Bullerutredning (Norconsult AB, 2021)

## SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Inom del av planområdet syftar detaljplanen till att också skapa planmässiga förutsättningar för skola samt besöksanläggningar och tillfällig vistelse i småskalig omfattning. Detaljplanen omfattar förutom bostadskvarter även förefintlig gatu- och grönstruktur.

### Bakgrund

I samband med efterfrågan på arbetarbostäder under 1970-80-talet kom tillfälliga bostäder att etableras inom kvartersmark med nästintill skräddarsydda byggrätter för ändamålet. Det faktum att byggrätterna reglerades utifrån dåtidens bostadsbehov och att dessa bostäder senare kom att rivas, medför att kvartersmarken inte kan avstyckas eller bebyggas utifrån nutida behov och efterfrågan, vilket föranlett ett behov av att upprätta ny detaljplan över området. I den nya detaljplanen föreslås lämpliga planbestämmelser för tillkommande och befintlig bebyggelse i förhållande till områdets karaktär och äldre byggrätter.

## PLANDATA

Planområdet berör del av bostadsområdet Nyborg som är beläget i sydöstra delen av Jokkmokks centralort. Planområdets areal är cirka 17 hektar.

Planområdet omfattar fastigheterna Kyrkostaden 1:136, 1:138-139, 1:172, 1:282, 1:299, 1:512-518, 1:520-532, 1:537-553, 1:637, 1:663-666, 1:669-672, 1:697-698, 1:715, 1:719-720, 1:749-750, 1:752-757, 1:760, 1:770. Gatu- och naturområde ligger inom fastigheten Kyrkostaden 1:2.

Fastigheterna Kyrkostaden 1:2, 1:518, 1:549, 1:663-666, 1:697, 1:715, 1:719-720 och 1:749 är i kommunal ägo. Det helägda kommunala bolaget AB Jokkmokkshus äger fastigheterna Kyrkostaden 1:637, 1:760 samt 1:770. Övriga fastigheter är i privat ägo.

## TIDIGARE KOMMUNALA 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.

### Detaljplan

#### Gällande detaljplaner

Inom planområdet reglerar nedanstående detaljplaner markanvändningen:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kyrkostaden 1:2, Öster i Jokkmokks kyrkostad, Jokkmokks kommun, Norrbottens län (25-JOK-2752)*  
Laga kraft: 1970-03-25 Genomförandetid: Löpt ut
- *Förslag till ändring och upphävande av stadsplan för del av Kyrkostaden 1:2, Öster Jokkmokks kyrkostad, Jokkmokks kommun, Norrbottens län (25-P76/12)*  
Laga kraft: 1976-03-17 Genomförandetid: Löpt ut
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Nyborgsområdet, Jokkmokks kommun, Norrbottens län (25-P84/65)*  
Laga kraft: 1984-10-18 Genomförandetid: Löpt ut
- *Detaljplan för Del av Storgatan m m, del av Kyrkostaden 1:2 (söder väg 97), Jokkmokks kommun, Norrbottens län*  
Laga kraft: 1998-11-26 Genomförandetid: Löpt ut

Gällande detaljplaner upphävs i de delar som omfattas av ny detaljplan.

### Övriga kommunala beslut

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

## STATLIGA STÄLLNINGSTAGANDEN OCH INTRESSEN

### Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för:

- Rennäring enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken
- Totalförsvaret (stoppområde höga objekt) enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer finns beslutade för Talvatisbäcken (SE739491-167861) söder om planområdet.

## UNDERSÖKNING

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 25 januari 2021.

### Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut att detaljplanens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan har fattats av Jokkmokks kommun den 6 maj 2021.

Motiv till ställningstagandet:

- Planförslaget leder inte till någon negativ påverkan på riksintressen.
- Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära risk för människors hälsa och säkerhet.
- Inga miljökonsekvensnormer bedöms komma att överskridas.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 1 april 2021 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

## NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

Nyborg ligger öster om Inlandsbanan och söder om väg 97 i östra delen av Jokkmokks samhälle. Bostadsområdet hyser suterränghus, parhus, radhus, friliggande villor samt två flerbostadshus. Mot väg 97 finns sex av kvarterets äldsta bostadshus med tillkomst före områdets huvudsakliga utbyggnad under 1970- och 80-talet. Under 1970- 80-talet uppfördes också temporära arbetarbostäder längs Sprängar-, Sten- och Blockgatan, vilka senare kom att rivas. Under början av 2020-talet har småhus uppförts längs Sprängar- och Stengatan. Längs Blockgatan, i den östra och södra delen av planområdet, är marken ännu obebyggd då tidigare detaljplan förhindrat försäljning av småhusfastigheter.

Småhusen i bostadsområdet är huvudsakligen enplansvillor med stående eller liggande träpanel i varierade kulör samt plåttak. Enstaka tegelvillor förekommer också. Garage förekommer både som friliggande och sammanbyggda med bostadshus. I flera fall är garagen placerade närmare fastighetsgräns än vid den tiden rekommenderade 4,5 meter, vilket till viss del kan bero av höjdskillnaderna mellan fastigheterna. I bostadsområdet finns förskola, kolonilotter, brukshundsklubbens verksamhet och vandrarhem.



Översiktskarta med planområdet utritat med vit linje.

## **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör avstyckning av tillkommande småhusfastigheter inom planområdet invid Blockgatan samt i korsningen Bäckgatan/Stengatan. Ytterligare en småhusfastighet möjliggörs längs Sprängargatan genom förtätning av befintligt kvarter längst i sydväst. Planförslaget ger, om den obebyggda kvartersmarken endast nyttjas för småhusändamål, ett möjligt tillskott om cirka 11-13 småhusfastigheter.

Längs Bäckgatan reglerar detaljplanen, som alternativ till småhusbebyggelse, möjlighet att förtäta kvarteret med flerbostadshus i två våningar.

Skoländamål medges i närmast angränsning till befintlig förskola i syfte att möta permanenta eller temporära behov och förändringar i förskole- eller skolverksamheten. Användningen innefattar även lokaler för vuxenutbildning och kursverksamhet. Sådan verksamhet medges under förutsättning att den lämpar sig att bedriva i direkt anslutning till bostäder.

Tillfällig vistelse regleras för fastigheten Kyrkostaden 1:553 som i dagsläget huserar ett vandrarhem.

Inom del av planområdet medges besöksanläggning i kombination med skola och bostäder i syfte att bredda fastigheters och lokalers möjliga användningsområde. Över tid kan en och samma lokal komma att skifta ägande och användning utan att det innebär påverkan på omgivningen. Exempelvis kan en skolfastighet byggas om till bostad eller omvandlas till samlingslokal för kultur, föreningsliv eller annan icke-störande verksamhet.

För de fastigheter som är bebyggda med flerbostadshus och friliggande småhus bekräftar detaljplanen pågående markanvändning genom föreslagen byggrätt för bostadsändamål.

För obebyggda fastigheter samt för fastigheter utmed norra sidan av Stockgatan mot väg 97, vilka huvudsakligen har en större fastighetsarea än fastigheter i övriga kvarteret, får 25 procent av fastighetsarean bebyggas, dock maximalt 300 kvadratmeter byggnadsarea. För övriga friliggande småhus får 25 procent av fastighetsarean bebyggas, dock maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea.

Parhusfastigheter utmed Stockgatan får bebyggas upp till 30 procent av fastighetsarea.

Fastigheter som omfattar användningen tillfällig vistelse, besöksanläggning eller skoländamål får bebyggas upp till 25 procent av fastighetsarea.

## Rekreation

Inom gång- och cykelavstånd inom och i anslutning till planområdet finns lekplatser, motionsspår, idrottsanläggningar, skoterled, ridstigar samt badstrand att tillgå liksom närliggande skogsområden.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande inverkar inte på möjlighet att nå närliggande idrotts-, motions- och lekplaner samt närliggande vatten- och skogsområden. Friyta möjliggörs inom planlagd kvartersmark för bostäder.

## Mark och vegetation

Området har en nivåskillnad om cirka 22 meter och sluttar från väster (+244 m) mot söder (+227 m) och mot öster (+222 m). Den obebyggda kvartersmarken är gräsbevuxen medan naturmarken i utkanten av området består av barrblandskog, buskar och lövträd. Inom bostadsfastigheterna består vegetationen väsentligen av björk och tall samt buskar av rönn och syren.

### Geotekniska förhållanden

Jordarten består generellt av morän där tunna ytlager av isälvsediment kan förekomma, enligt SGU:s jordartskartering. Längst i öster består jordarten av torv enligt SGU:s jordartskartering.

## Gator och trafik

Gatunätet omfattas av kommunalt huvudmannaskap och har en bredd av 9-13 meter. Vid uppförandet av bostäder längs Stockgatan avsågs dessa nås via en körbar gångväg. Gemensam parkering planlades i söder vid infarten till bostadsgatan. Stockgatan nyttjas alltjämt för biltrafik, dock har gatan en begränsad körbanebredd om 4-5 meter.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar befintligt gatunät i enlighet med pågående markanvändning. Stockgatan är planlagd som allmän gatumark till en bredd av 10 meter.

Erforderlig parkering anordnas inom respektive bostadsfastighet. I detaljplanen regleras att garage med garageport vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata för att erhålla utrymme för biluppställning inom den egna fastigheten.



## Service

### Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Jokkmokk inom cirka 0,5 – 1,5 kilometers avstånd. I bostadsområdet finns i dagsläget ett vandrarhem och en samisk förskola med statlig förvaltning.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör skoländamål inom del av planområdet i syfte att möta permanenta eller temporära behov och förändringar i förskole- och/eller skolverksamhet. Användningen innefattar även lokaler för vuxenutbildning och kursverksamhet. Sådan verksamhet medges under förutsättning att den lämpar sig att bedriva i direkt anslutning till bostäder. Inom del av planområdet medges även tillfällig vistelse för befintligt vandrarhem. Besöksanläggning, exempelvis lokaler för föreningslivet eller annan idrotts- och motions-, kulturell eller religiös besöksverksamhet, med låg grad av omgivningspåverkan, medges inom kvartersmark. Användningen regleras i kombination med bostads- och skoländamål med hänsyn till möjligheten att samnyttja lokaler eller förändra användningen av lokaler över tid för olika ändamål.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Tillkommande bostäder ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät.

### Dagvatten

Dagvatten omhändertas inom befintliga bostadsfastigheter samt via kommunalt dagvattenledningsnät längs allmänna gator.

### Planförslag och konsekvenser

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 gata.

### Fiberoptik

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt nät för fiberoptik.

### EI

Tillkommande fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

## **Avfall**

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Jokkmokks kommun.

## **Rennäring**

Jokkmokks samhälle ligger inom område gemensamt för samebyarna Sirges, Tuorpon, Udtja och Jåhkågaska tjiellde. Planområdet omfattas av riksintresse för rennäring enligt 3 kapitlet 5 § miljöbalken.

### **Planförslag och konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen motsvarar pågående markanvändning inom kvarteret och bedöms inte inverka på riksintresset samt rennäringens bedrivande.

## **Totalförsvaret**

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kapitlet 9 § miljöbalken.

### **Planförslag och konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen motsvarar pågående markanvändning inom kvarteret och bedöms inte inverka på riksintresset.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Söder om planområdet rinner Talvatisbäcken med utlopp i Abborsundet (Lilla Luleälven). Enligt vattenmyndighetens databas, VISS, är den ekologiska potentialen för vattendraget (SE739491-167861) klassad som måttlig på grund av vattenkraftsutvinning, vilket bland annat påverkar flödet och skapar vandringshinder för fisk. Den kemiska statusen uppnår "ej god" kemisk ytvattenstatus till följd av påverkan från atmosfärisk deposition (gäller samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige) samt till följd av vattenkraftsutvinningen. Miljö kvalitetsnormen för Talvatisbäcken är fastställd till "god ekologisk potential" med tidsfrist till 2039. Av motiveringen framgår att den vattenkraftsverksamhet som bedrivs ska förses med moderna miljövillkor, vilket kräver meddelat tillstånd enligt miljöbalken innan åtgärder kan genomföras och återhämtning kan ske, varför en tidsfrist är motiverad.

### **Planförslag och konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk yt- och grundvattenstatus kan uppnås/upprätthållas för Talvatisbäcken.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Enligt trafikbullerförordningen SFS 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359, bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Ljudnivån kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. Ljudnivån vid fasad på en ljuddämpad sida får vara högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22-06 (upp till fem överskridanden per natt kan accepteras).

Vid uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad. Riktvärdena enligt trafikbullerförordningen ska tillämpas vid planläggning och ärenden om bygglov. Riktvärdena utgör inte fasta gränsvärden och får således överskridas i enskilda fall.

En bullerutredning har genomförts (Norconsult AB, 2021) i syfte att säkerställa att planlagda byggrätter inte utsätts för oacceptabelt buller från väg- och spårtrafik. Riktvärden enligt trafikbullerförordningen underskrids inom nära samtliga byggrätter. Detaljplanen visar att ljuddämpad sida kan erhållas vid eventuellt bullerutsatt sida vid nybyggnation av bostäder inom fastigheter mot väg 97. Mot Inlandsbanan regleras prickmark, det vill säga att byggnad inte får uppföras, inom del av fastigheter som kan komma att påverkas av 60-65 ekvivalent ljudnivå. Bullerberäkningarna visar att rekommenderade riktvärden underskrids inom all kvartersmark avsedd för nytillkommande bostadsbebyggelse, det vill säga inom kvartersmark som i dagsläget är obebyggd.

I områden som redan är bebyggda ska en lämplighetsbedömning göras för befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen påverkas emellertid inte förrän en åtgärd som kräver bygglov ska utföras på byggnaderna.

Bullerberäkningarna visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad mot väg 97 för tre av bostadsområdets äldsta fastigheter. För två av fastigheterna kan ljuddämpad sida erhållas och för en fastighet bedöms ett lägre överskridande av riktvärdet 55 dBA på enstaka delar av bullerskyddad sida. Det kan sammanvägt bedömas acceptabelt då det finns goda rekreationsområden med låga bullernivåer i närområdet och möjlighet att ordna skyddad uteplats inom bostadsfastighet.

Bullerberäkningarna visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid del av bullerutsatt gavelfasad samt att ett lägre överskridande av riktvärdet 55 dBA förekommer på längdfasader för två fastigheter invid Inlandsbanan. Det kan sammanvägt bedömas acceptabelt då det finns goda rekreationsområden med låga bullernivåer i närområdet och möjlighet att ordna skyddad uteplats. I bullerutredningen har beräkningar baserats på placeringen av befintliga huvudbyggnader. Bygglovsbefriade åtgärder och skärmväggar som bidrar till att minska bullernivåer inom fastighet, ingår inte i beräkningsunderlaget.

## **Farligt gods**

Länsstyrelsen i Norrbottens och Västerbottens län har givit ut publikationen *Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län* (2019). För bebyggelse som planeras inom 150 meter från transportled för farligt gods ska en riskbedömning göras utifrån aktuell transportled (utformning och hastighetsbegränsning), antal fordon/dygn (prognosår 2040), aktuell markanvändning (zon A-D) samt topografi och landskapstyp.

Tillåten hastighet på väg 97 i höjd med planområdet är 50 km/h. Förväntad årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) avseende lastbil för prognosår 2040 är 546 fordon/dygn (baserat på uppgifter från Trafikverkets nationella vägdatabas). Markanvändning avser småhusbebyggelse. Planlagd markanvändning tillhör bebyggelsezon C, det vill säga normal känslig verksamhet. Planområdet avskiljs från väg 97 av en separat gång- och cykelväg med vägdike på ömse sidor. För markanvändning inom bebyggelsezon C, med ovan angivna förutsättningar, råder inget specifikt skyddsavstånd då bedömd risknivå är så pass låg att den kan tolereras. Krav på 10 meters skyddsavstånd mellan trafikled och fastighetsgräns för bostadsfastighet uppkommer vid 1600 ÅDT avseende lastbil.

## **Radon**

Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR). Vid nybyggnation eller ändring av byggnad får radonhalter inte överstiga fastställt gränsvärde för radon i Boverkets byggregler. Vid uppförande av bostadshus rekommenderas generellt markradonundersökning för klargörande av markradonhalter.

## PLANBESTÄMMELSER

### Användning av mark och vatten

#### Allmän plats

**[GATA] Gata**  
Allmän plats för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.

**[NATUR] Naturområde**  
Allmän plats för friväxande grön- och skogsområden. Innefattar mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för områdets användning såsom dagvattenanläggningar, gång- och cykelvägar, motionslingor, stigar med mera.

#### Kvartersmark

**[B] Bostäder**  
Kvartersmark för bostäder i 1-2 våningar. I användningen ingår komplementbyggnader.

**[E] Teknisk anläggning**  
Kvartersmark för tekniskt ändamål för transformatorstation eller motsvarande teknisk anläggning.

**[O] Tillfällig vistelse**  
Kvartersmark för småskalig hotellverksamhet eller jämförbart boende för tillfällig vistelse, vars verksamhet är förenlig med omgivande bostadsområde. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen såsom kontor, restaurang, spa, gym, lekplats och parkering. Verksamhet för tillfällig vistelse inom planområdet ska, i omfattning och skala, vara förenlig med användningen bostäder.

**[P] Parkering**  
Kvartersmark för parkering som en självständig användning. Kvartersmarken kan nyttjas för att tillgodose parkeringsbehovet för övriga användningar inom planområdet.

**[R] Besöksanläggning**  
Kvartersmark för småskalig besöksanläggning såsom samlingslokal för exempelvis kultur-, motions-, förenings- eller religiös verksamhet. En besöksanläggning inom planområdet, ska i omfattning och skala, vara förenlig med användningen bostäder.

**[S] Skola**  
Kvartersmark för skoländamål. Användningen innefattar förskola, fritidshem, skola eller jämförlig verksamhet. Skoländamålet avser tillgodose behovet av mark- och lokalutrymme för skoländamål över tid.

Skolverksamhet ska i omfattning och skala vara förenlig med användningen bostäder.

## Egenskapsbestämmelser

### Kvartersmark

#### *Bebyggandets omfattning*

**[prickmark] Marken får inte försees med byggnad**

Upprätthållande av byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter, allmän gatemark och till järnväg med hänsyn till fastighetsunderhåll, brandsäkerhet, trafiksäkerhet samt i berörda delar till potentiellt framtida buller från spår- och vägtrafik.

**[kryssmark] Marken får endast försees med komplementbyggnad**

Byggrätt för befintligt garage. Byggrätten utgör ett undantag inom 30 meter från järnvägsspår samt inom område utsatt för potentiellt framtida buller från spår- och vägtrafik.

**[e<sub>1</sub>] Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarea, dock maximalt 300 kvadratmeter byggnadsarea för användningen bostäder**

Byggrätt inom avstyckade småhusfastigheter  $\geq 1100$  kvadratmeter fastighetsarea. Byggrätten tillämpas därutöver inom kvartersmark för framtida småhusfastigheter.

**[e<sub>2</sub>] Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarea, dock maximalt 250 kvadratmeter byggnadsarea**

Byggrätt inom småhusfastighet  $< 1100$  kvadratmeter fastighetsarea.

**[e<sub>3</sub>] Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarea**

Byggrätt för annan användning än bostäder inom bostadskvarter. Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark för småskalig besöksanläggning, skoländamål eller verksamhet för tillfällig vistelse.

**[e<sub>4</sub>] Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarea**

Byggrätt avseende parhusbebyggelse anpassad till bostadstypen.

**[e<sub>5</sub>] Största byggnadsarea är 650 kvadratmeter**

Byggrätt för flerbostadshus anpassad till bostadstypen och till fastighetsarea enligt gällande fastighetsindelning.

**[e<sub>6</sub>] Största byggnadsarea är 1000 kvadratmeter**

Byggrätt för flerbostadshus anpassad till bostadstypen och till fastighetsarea enligt gällande fastighetsindelning.

- [e<sub>7</sub>] **Största sammanlagda byggnadsarea för flerbostadshus inklusive komplement är 1500 kvadratmeter.**  
**Största sammanlagda byggnadsarea för en- och tvåbostadshus är 25 procent av fastighetsarea, dock maximalt 300 kvadratmeter byggnadsarea**  
Flexibel byggrätt för användningen bostäder i form av flerbostadshus eller småhus.  
Byggrätt för flerbostadshus inklusive komplement är anpassad till bostadstypen och till storleken på egenskapsområdet.  
Byggrätt för en- och tvåbostadshus relaterar till byggrätt inom kvartersmark för framtida småhusfastigheter [e<sub>1</sub>].
- [e<sub>8</sub>] **Största sammanlagda byggnadsarea inklusive komplement är 1800 kvadratmeter**  
Byggrätt för flerbostadshus inklusive komplement anpassad till bostadstypen och till storleken på egenskapsområdet.
- Placering*
- [p<sub>1</sub>] **Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns**  
Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn.
- [p<sub>2</sub>] **Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns.**  
Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Avståndet motiveras av befintligt bebyggelsemönster.
- [p<sub>3</sub>] **Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar inte mellanliggande fastighetsgräns för sammanbyggda byggnader.**  
Bestämmelsen syftar till medge sammanbyggda bostäder över fastighetsgräns och därutöver erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn.
- [p<sub>4</sub>] **Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.**  
Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Avståndet motiveras av befintligt bebyggelsemönster.
- [p<sub>5</sub>] **Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns mot angränsande bostadsfastighet.**  
Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Bestämmelsen motiveras av befintligt förhållanden inom berörd kvartersmark.

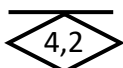
- [ ] **Garage med garageport mot gata ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata**  
Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för biluppställning framför garage med garageport vänd mot gata. Planbestämmelsen motiveras av att lämpligt utrymme för parkering ska finnas inom bostadstomt, i enlighet med plan- och bygglagen.

#### Utformning



**Högsta nockhöjd är 7,3 meter**

Bestämmelsen syftar till att inrymma bostäder i 1-2 våningar.



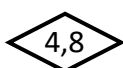
**Högsta nockhöjd är 4,2 meter**

Bestämmelsen syftar till att inrymma bostäder i 1 våning.



**Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter**

Bestämmelsen syftar till att inrymma flerbostäder i 1-2 våningar.



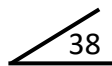
**Högsta byggnadshöjd är 4,8 meter**

Bestämmelsen syftar till att inrymma byggnad i 1-1,5 våningar. Angiven byggnadshöjd relaterar till äldre planbestämmelser som varit styrande för befintlig bebyggelse.

[ ]

**Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för komplementbyggnad**

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjd för komplementbyggnad med hänsyn till pågående markanvändning och placering av komplementbyggnad närmare fastighetsgräns än 4,0 meter.



**Största takvinkel är 38 grader**

Bestämmelsen syftar till att reglera största takvinkel utifrån befintlig bebyggelsekaraktär.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

**Genomförandetiden utgår efter 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft**

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

### Huvudmannaskap

**Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Inom planområdet regleras kommunalt huvudmannaskap för allmän plats, vilket överensstämmer med pågående förvaltning av den allmänna platsmarken.



## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordning-ställande av kvartersmark. För allmän platsmark ansvarar huvudmannen.

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

#### Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap råder för allmän platsmark.

### 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.

Jokkmokks kommun ansvarar för utbyggnad och drift av kommunala vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet. Anslutning till vatten- och spillvattenledningsnät betalas av fastighetsägare/exploatör enligt gällande taxa. Anslutningsavgift tas ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar 52 bebyggda bostadsfastigheter samt fyra avstyckade, dock ej bebyggda, bostadsfastigheter. Inom kvartersmark för bostadsändamål möjliggör detaljplanen cirka 11-13 tillkommande bostadsfastigheter, varav viss kvartersmark även är möjlig att avstycka för besöksanläggning och skoländamål.

Planlagd allmän platsmark för natur och gata avses kvarligga inom den kommunala fastigheten Kyrkostaden 1:2.

I den fastighetsrättsliga konsekvensbeskrivningen nedan redovisas möjliga åtgärder för fastigheter inom planområdet.

## Servitut

Vattenfall Eldistribution AB innehar avtals-servitut för kraftledning inom planområdet:

- D-2019-00085285:1.1
- D-2016-00370663:1.1
- D-2016-00370661:1.1)

Servituten belastar Kyrkostaden 1:2 inom allmän platsmark för gata och bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Officialservitut (25-F2006/494.1) för väg belastar Kyrkostaden 1:749 till förmån för Kyrkostaden 1:299. Detaljplanens genomförande påverkar inte aktuellt servitut.

## Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

FASTIGHET	KONSEKvens
Kyrkostaden 1:2	Planlagd kvartersmark för användningen [B] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:2 för bildande av ny småhusfastighet.  Planlagd kvartersmark för användningen [BRS] kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:666.  Planlagd kvartersmark för användningen [B] kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:172, 1:1:719 respektive 1:770.
Kyrkostaden 1:166	Planlagd kvartersmark för användningen [BRS] inom Kyrkostaden 1:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:666.  Planlagd kvartersmark för användningen [BRS] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:666 för bildande av ny fastighet-/er.
Kyrkostaden 1:172	Planlagd kvartersmark för användningen [B] inom Kyrkostaden 1:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:172.
Kyrkostaden 1:518	Planlagd kvartersmark för användningen [B] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:518 för bildande av ny småhusfastighet-/er.
Kyrkostaden 1:664	Planlagd kvartersmark för användningen [BRS] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:664 för bildande av ny fastighet-/er.  Del av Kyrkostaden 1:664 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:697.
Kyrkostaden 1:663	Planlagd kvartersmark för användningen [B] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:663 för bildande av ny småhusfastighet-/er.
Kyrkostaden 1:697	Del av Kyrkostaden 1:664 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:697.
Kyrkostaden 1:719	Planlagd kvartersmark för användningen [B] inom Kyrkostaden 1:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:719.  Planlagd kvartersmark för användningen [B] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:719 för bildande av ny fastighet-/er.

<b>FASTIGHET forts.</b>	<b>KONSEKVENS forts.</b>
Kyrkostaden 1:770	Planlagd kvartersmark för användningen [B] inom Kyrkostaden 1:2 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Kyrkostaden 1:770.
Avstyckningslotter	Planlagd kvartersmark för användningen [B] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:2, 1:518, 1:663 och 1:719 för bildande av nya fastigheter.  Planlagd kvartersmark för användningen [BRS] kan avstyckas från Kyrkostaden 1:664 och 1:666 för bildande av nya fastigheter.



## **MEDVERKANDE**

### **Kommunala tjänstepersoner**

Matilda Johansson, planarkitekt/samhällsstrateg, Jokkmokks kommun

### **Konsult**

Linnea Isaksson, Norconsult Sverige AB

JOKKMOKKS KOMMUN februari 2024

Erik Fagerström  
Chef samhälls- och infrastrukturfuntionen  
Jokkmokks kommun

Linnea Isaksson  
Planeringsarkitekt FPR/MSA  
Norconsult Sverige AB