



# Detaljplan för Björksta 1:15 Jokkmokks kommun, Norrbottens län



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2024-02-26

Plan och bygglagen (SFS 2010:900)

# Innehåll

<b>Planinformation .....</b>	<b>3</b>
<b>Detaljplanens syfte.....</b>	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
<i>Generell beskrivning .....</i>	<i>5</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>5</i>
<i>Allmän plats .....</i>	<i>6</i>
<i>Kvartersmark .....</i>	<i>6</i>
<i>Befintlig bebyggelse och miljö .....</i>	<i>7</i>
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>10</b>
<i>Användning av kvartersmark.....</i>	<i>10</i>
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....</i>	<i>10</i>
<b>Genomförande .....</b>	<b>12</b>
<i>Organisatoriska frågor.....</i>	<i>12</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor .....</i>	<i>12</i>
<i>Tekniska frågor .....</i>	<i>13</i>
<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>13</i>
<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>14</b>
<i>Kommunala planeringsförutsättningar .....</i>	<i>14</i>
<i>Riksintressen .....</i>	<i>15</i>
<i>Kulturmiljö och fornlämningar.....</i>	<i>16</i>
<i>Geotekniska förhållanden, ras och skredrisk .....</i>	<i>16</i>
<i>Förorenade områden .....</i>	<i>16</i>
<i>Miljö kvalitetsnormer.....</i>	<i>17</i>
<b>Planeringsunderlag.....</b>	<b>18</b>
<i>Kommunala underlag .....</i>	<i>18</i>
<i>Utredningar .....</i>	<i>18</i>
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>20</b>

# Planinformation

## Planlagstiftning

Detaljplanen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) enligt lagstiftningens lydelse vid planprövningens början.

Detaljplanens reglering följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter om allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt *utökat förfarande* enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument), PE Teknik & Arkitektur, 2024-02-26
- Plankarta med planbeskrivningar, PE Teknik & arkitektur, 2023-02-26
- Granskningsutlåtande, 2024-02-26
- Dagvattenutredning, PE Teknik & arkitektur, 2023-10-25
- Naturvärdesinventering och fördjupad inv. av naturvårdsträd, Nordlund konsult, 2023-07-24
- Fastighetsförteckning, aktualitetsdatum fastighetsregistret 2023-10-13

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att på fastigheten möjliggöra ett välfungerande område med bred användning för olika typer av verksamheter och att anpassa planen efter rådande markanvändning för fastigheten Björksta 1:15. Detta genom att möjliggöra för verksamhet, kontor, verkstad eller industri på mark som tidigare är planlagd för skoländamål.

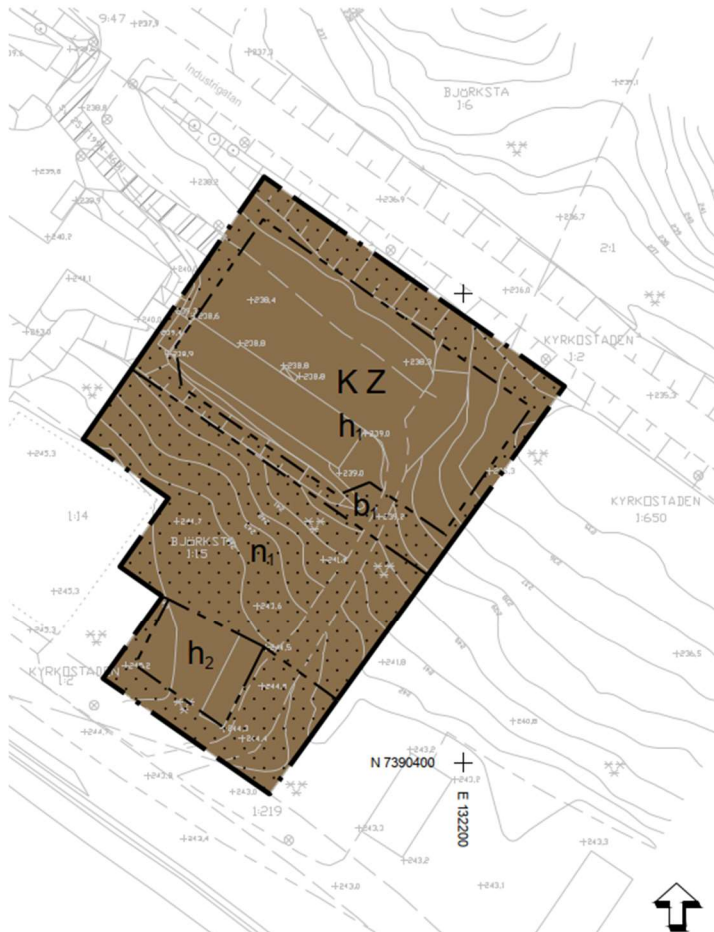
Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en utökad byggrätt som anpassas till omgivande bebyggelsemiljö, infrastruktur samt naturvärden. För detta har bestämmelser som reglerar byggnaders placering, storlek och höjd införts. Detaljplanen säkerställer utrymme för nödvändig angöring och parkering samt möjliggör för lokalt omhändertagande av dagvatten.



*Planområdets preliminära utbredning utifrån befintlig fastighetsgräns för Björksta 1:15.*

# Beskrivning av detaljplanen

## Generell beskrivning



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

— Planområdesgräns  
- - - - - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

K Kontor  
Z Verksamheter

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

#### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 12 meter  
h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 6 meter

#### Markens anordnande och vegetation

n Marken får inte användas för parkering

#### Utförande

b Dagvattenfördröjande åtgärder, såsom makadammagasin, ska finnas.

#### Utnyttjandegrad

Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. den dag detaljplanen vinner laga kraft

Utsnitt från plankartan inklusive planbestämmelser.

Detaljplanen möjliggör kontor samt småindustri och verksamheter. Bakgrunden till planläggningen är en förfrågan från Vattenfall AB till Jokkmokks kommun avseende att ersätta befintlig detaljplan, i syfte att befästa pågående verksamhet och möjliggöra för en utökning av denna. I gällande detaljplan är fastigheten avsedd för skolverksamhet och idrott, vilket innebär att befintlig verksamhet strider den gällande detaljplanens ursprungliga syfte. Fastighetsägaren vill kunna nyttja fastigheten till kontor, verkstad, industri eller annan verksamhet, vilket inte medges på grund av de rådande bestämmelserna.

Inom planområdet finns nu enklare kontorslokaler som kommer att rivas efter att en ny detaljplan fått laga kraft. Detaljplanen föreslår en utökning av lokaler, i huvudsak riktat mot Industrivägen i norr. Utöver kontors- och verksamhetslokaler ska planområdet inrymma parkering för anställda och besökare. Huvudsaklig infart till fastigheten planeras fortsatt att ske från Industrivägen. Befintlig infart från Kyrkogatan i söder föreslås behållas, vilket fortsatt möjliggör för viss fördelning av trafiken till planområdet.

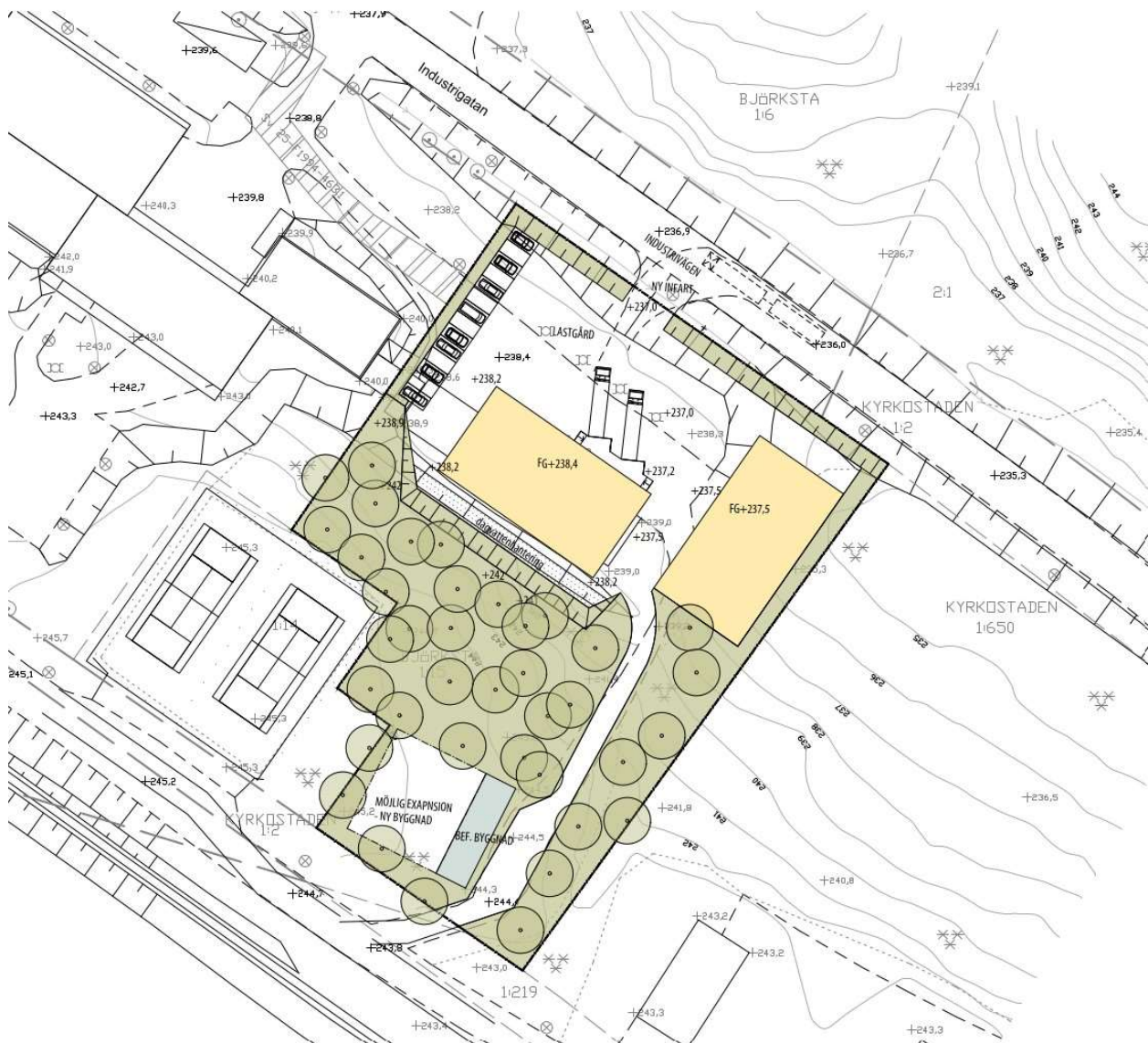
## Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från och med den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

## Allmän plats

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats.

## Kvartersmark



Illustrationsplan över möjlig placering av byggnader och parkering inom planområdet.

Kvartersmarken regleras för kontor samt industri- och verksamhetsändamål. Markanvändningen syftar till att möjliggöra för fortsatt verksamhets- och kontorsetablering inom fastigheten, i ett område som domineras av samma markanvändning.

I plankartan begränsas bebyggelsens placering, där byggrätten till största del vänds mot Industriavägen i norr och en mindre del, där en befintlig förrådsbyggnad finns, möjliggörs mot Kyrkogatan i söder. Centralt i planområdet finns en skogsdunge som avses att bevaras, varpå en planbestämmelse om att marken inte får förses med byggnad eller parkering har införts. Genom att bebyggelsens markavtryck inom fastigheten begränsas till 2 850 kvadratmeter BYA skapas en god fördelning mellan byggnation och öppna ytor inom fastigheten.

Högsta nockhöjd för kvartersmarken är 12 meter i förhållande till den färdiga markens medelnivå invid byggnaden, vilket syftar till att möjliggöra byggnation i tre våningar. Mot söder där marknivån ligger på en högre höjd begränsas bebyggelsens höjd genom en högsta tillåten nockhöjd om 6 meter.

Parkering för verksamhetens/fastighetens behov ska tillgodoseas inom kvartersmark.

Planen möjliggör att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket ger större dagvattenflöden inom fastigheten. Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet inom fastigheten så att vattenkvalité och utflöde ut från fastigheten motsvarar dagens situation.

## Befintlig miljö

### Lägesbeskrivning, areal och markägförhållanden

Detaljplanen innefattar fastigheten Björksta 1:15, omfattande en yta om cirka 7 200 kvadratmeter. Planområdet är beläget i östra delen av centrala Jokkmokk, cirka 350 meter öster om Jokkmokks station. Detaljplanen avgränsas av Industrivägen i norr och Kyrkogatan i söder. Strax söder om Kyrkogatan går Inlandsbanan. Väster om planområdet finns Länsstyrelsens kontor samt två tennisbanor. Öster om fastigheten finns ytterligare verksamhetsetablering.

Björksta 1:15 ägs av Vattenfall.



Orienteringskarta över detaljplanens läge i östra Jokkmokk.

### Befintlig bebyggelse

I fastighetens norra del finns en kontorsbyggnad i två våningar, där Vattenfall i dagsläget har kontor. Framför byggnaden, mot Industrivägen, finns en parkeringsplats. I planområdets södra del finns en förrådsbyggnad i en våning.

Planområdet ligger i ett etablerat industriområde i Jokkmokk tätorts nordöstra del. Strax söder om planområdet går Inlandsbanan och därefter ligger ett område med institutionsbyggnader med bland annat kyrka. Norra delen av planen angränsar till natur och övrig mark.



*Befintlig kontorsbyggnad där Vattenfall har kontor.*



*Befintlig förrådsbyggnad inom planområdets södra del.*



## Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är väl kuperad med stora höjdskillnader. Närmast Industrivägen ligger marken på höjdnivån +234 meter enligt höjdsystemet RH2000 och sluttar upp mot järnvägen i söder till +241 meter.

Stora delar av planområdet som inte är bebyggt är trädbevuxen. Bakom den befintliga huvudbebyggelsen finns en skogsdunge bestående av i huvudsak tallar men med inslag av sälg, rönn och björk. En naturinventering och fördjupad inventering av naturvårdsträd har genomförts, vilken visar att planområdet kan räknas till naturvärdesklass 4, "visst naturvärde". Biotopvärdet bedöms som visst bland annat för att skogen är äldre (110-130 år med enstaka träd på upp till 170 år), men har tydlig mänsklig påverkan. Artvärdet bedöms som lågt eftersom få eller inga värdearter anträffats. Den fridlysta revlummern påträffades under inventeringen, men en eventuell förlust av växtplatserna inom planområdet bedöms inte påverka dess bevarandestatus nämnvärt. Trädinventeringen identifierade inga naturvärdesträd inom planområdet. De äldre träd som identifierades nådde inte över Naturvårdsverkets riktvärden för gamla träd (200 år för barrträd och 140 år för lövträd).



*Centralt inom planområdet finns en skogsdunge bestående av i huvudsak tallar.*

## Trafik

Industrivägen utgör den primära in- och utfart till fastigheten och går i dagsläget via intilliggande fastighet genom en gemensamhetsanläggning. Möjlighet finns även att ta sig till fastigheten via en infartsväg söderifrån, via Kyrkogatan. Ankommande från Jokkmokks tätort via Kyrkogatan passerar en järnvägsövergång, belägen strax sydost om planområdet. Plankorsningen är försedd med både ljussignaler och bommar.

## Dagvatten

Dagvattnet omhändertas i dagsläget genom infiltration. Dagvattnet på den hårdgjorda ytan rinner ner mot Industrivägen, där dagvattenledningar finns.

## Teknik

Planområdet är anslutet till befintliga tekniska försörjningsystem.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användning av kvartersmark

### [Z] Verksamheter

Användningen syftar till att möjliggöra olika typer av verksamheter så som service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Användningen är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

### [K] Kontor

Används i en kombination med Verksamhetsbestämmelsen. I användningen ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Exempel på tjänsteverksamhet som ingår i användningen är till exempel advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Det handlar om tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största delen utförs utan kundens närvaro.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsningar av marken utnyttjande

#### [prickmark] Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen reglerar att marken inte får förses med byggnad i syfte att erhålla byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter ur ett underhålls- och trafiksäkerhetsperspektiv samt i syfte att erhålla obebyggda ytor för exempelvis genomsläpplig mark och växtlighet.

### Höjd på byggnadsverk

#### [h<sub>1</sub>] Högsta nockhöjd är 12 meter

Bestämmelsen avser huvudbyggnader lokaliserade inom planområdets norra del och reglerar högsta nockhöjd i förhållande till marknivå intill byggnad. Angiven nockhöjd reglerar möjligheten att uppföra kontors- och verksamhetslokaler i motsvarande tre våningar.

**[h<sub>2</sub>] Högsta nockhöjd är 6 meter**

Bestämmelsen avser byggnader lokaliserade inom planområdets södra del och reglerar högsta nockhöjd i förhållande till marknivå intill byggnad. Angiven nockhöjd reglerar möjligheten att uppföra kontors- och verksamhetslokaler samt komplementbyggnader i motsvarande en våning.

**Markens anordnande och vegetation**

**[n<sub>1</sub>] Marken får inte användas för parkering**

Bestämmelsen reglerar att marken inte får användas för parkering. Bestämmelsen syftar även till att behålla befintlig växtlighet inom kvartersmark

**Utförande**

**[b<sub>1</sub>] Dagvattenfördröjande åtgärder, såsom makadammagasin, ska finnas**

Bestämmelsen reglerar att marken skall innefatta dagvattenfördröjande åtgärder, så att dagvattenutflödet från området inte ökar jämfört med befintlig situation.

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

**Utnyttjandegrad**

**Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Bestämmelsen reglerar största möjliga totala exploatering för hela användningsområdet. Total byggnadsarea, det vill säga byggnadens markavtryck, motsvarar cirka 2 850 kvadratmeter och möjliggör för en utökad exploatering jämfört med befintlig verksamhet.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för detaljplanen

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Samråd	Q4 2023
Granskning	Q4 2023
Antagande	Q1 2024
Laga kraft, tidigast	Q1 2024

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

### Tidplan för genomförandet

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan byggnation i enlighet med detaljplanen påbörjas.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är tio (10) år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

#### Allmän plats

Kommunen är huvudman för Industrivägen och Kyrkogatan, belägna strax utanför planområdet. Detta innebär att kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark och medför inga förändringar av allmän plats.

#### Kvartersmark

Planområdet omfattar enbart kvartersmark inom fastigheten Björksta 1:15. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten.

#### Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägare. Avtalet syftar till att beskriva ansvarsfördelning och finansiering för framtagandet av detaljplanen. Något ytterligare avtal mellan kommunen och fastighetsägaren avseende planen avses inte tecknas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planlagd kvartersmark ligger som helhet inom fastigheten Björksta 1:15. Ingen avstyckning behöver ske utifrån det framtagna förslaget.

## Rättigheter

Det finns inte behov av ledningsrätt eller motsvarande rättighet för allmännyttiga underjordiska ledningar. Fjärrvärmeledning är förlagt längs Industrivägen i direkt anslutning till vägens södra sida. Avstånd från fjärrvärmeledningar till planområdet är som minst c:a 5 meter. Inmätning av fjärrvärmeledning i anslutning till planområdet har utförts av Jokkmokks Energi i september 2023.

## Tekniska frågor

Fastighetsägaren är ansvarig för omhändertagande av dagvatten inom den enskilda fastigheten. Fastigheten är i övrigt anslutet till befintligt tekniskt försörjningssystem utan omedelbart behov av åtgärder.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Fastighetsägare/exploatör

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren i enlighet med tecknat planavtal.

Exploatören bekostar de åtgärder som är förknippade med genomförandet av detaljplanen, i och med att detaljplanen endast omfattar kvartersmark.

Flytt av ledningar samt eventuell framtida anslutning till ledningsnät bekostas av exploatör enligt gällande taxa.

#### Ledningsinnehavare

Ledningsägare bekostar ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt.

Vid behov av framtida förbindelsepunkt tas anslutningsavgift ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

#### Planavgift

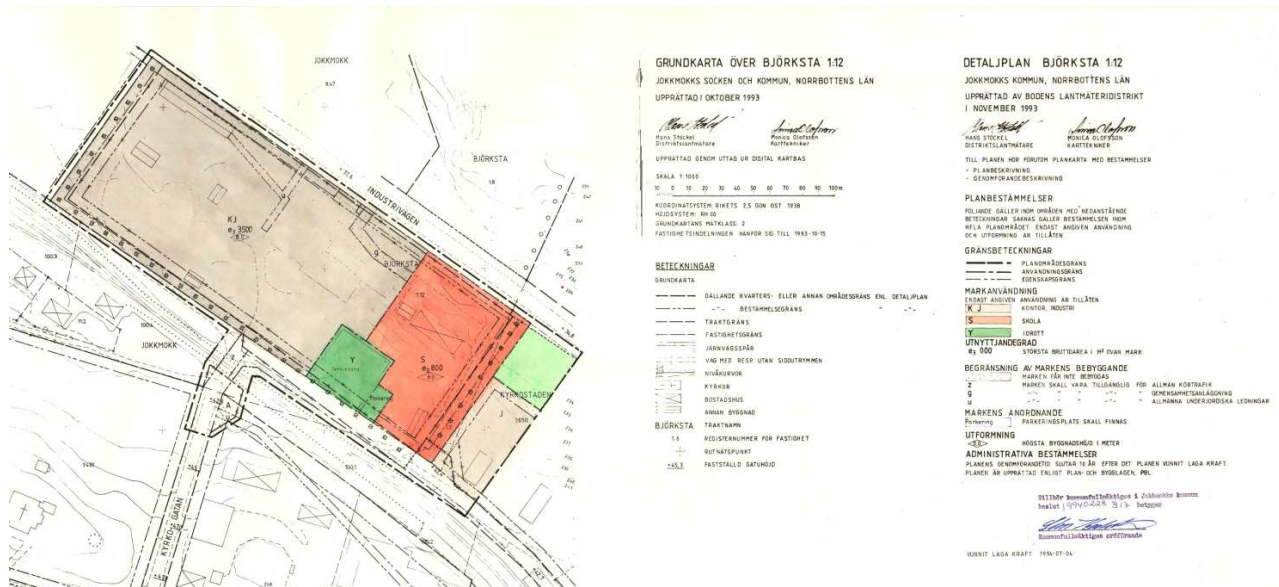
Planavgift avses inte att tas ut av Jokkmokks kommun i samband med bygglov.

# Planeringsförutsättningar

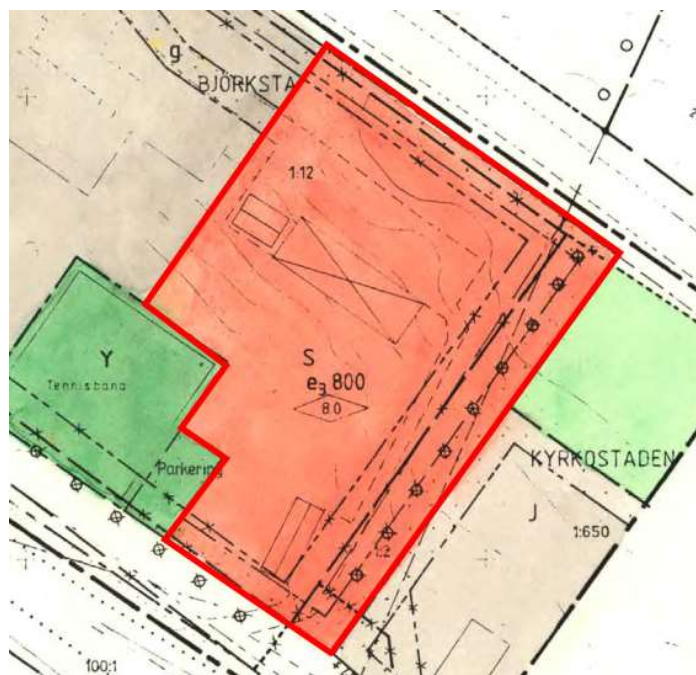
## Kommunala planeringsförutsättningar

### Detaljplan

Fastigheten Björksta 1:15 omfattas av gällande detaljplan för Björksta 1:12, som fick laga kraft 1994-07-04. Det tilltänkta planförslaget är beläget i den östra delen av detaljplanen och är planlagt för skoländamål. Detaljplanen begränsar bebyggandet genom att byggnad inte får upprättas närmast fasthetsgränsen mot norr, öster och söder. Största tillåtna bruttoarea ovan mark är 800 kvadratmeter och högsta byggnadshöjd regleras till 8,0 meter.



Detaljplan 25-P94-60.



Planförslagets utbredning i den tidigare detaljplanen.

När den föreslagna, nya detaljplanen får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom den del som omfattas av aktuell detaljplan. Övriga delar fortsätter att gälla till dess att detaljplanen ändras, ersätts eller upphävs.

### Planbesked

Vattenfall inkom under 2022 med en begäran om planbesked för fastigheterna Björksta 1:14 och 1:15, i syfte att möjliggöra för industri- eller lagerbyggnad samt kontor. Bakgrunden till planförfrågan är att fastigheten Björksta 1:15 är planlagd för skoländamål och för att fastigheten ska kunna användas på ett för fastighetsägaren ändamålsenligt sätt behöver detaljplanen således ändras. Ansökan omfattade även fastigheten Björksta 1:14, som är planlagd för idrottsändamål och i nuläget innefattar i huvudsak tennisbanor.

Samhällsbyggarnämnden beslutade 2022-06-16, § 65, att bevilja positivt planbesked för ny detaljplan för fastigheten Björksta 1:15. Björksta 1:14 inkluderas inte i detta planförslag.

### Översiktsplan

I Översiktsplan för Jokkmokks kommun (2011) är planområdet utpekat som ett *Befintligt verksamhetsområde*. Översiktsplanen anger att en av kommunens målsättningar är att satsa på utveckling av näringslivet. Jokkmokk vill öka sin tillväxt och attraktivitet bland annat genom utveckling av befintliga företag och att skapa förutsättningar för nya företagsetableringar.

Detaljplaneförslaget bedöms vara förenlig med Jokkmokks kommuns översiktsplan.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar och ska alltid utmytna i ett motiverat ställningstagande.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen, ges tillfälle att yttra sig.

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts. Kommunen samlade bedömning är att detaljplanens genomförande inte anses medföra risk för betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 9 § inte har upprättats.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut att detaljplanens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan har fattats av Jokkmokks kommuns samhällsbyggarnämnd den 2022-12-15, § 127.

## Riksintressen

### Rennäring

Planområdet berörs av riksintresse för rennäringen. Riksintresset omfattar gemensamt kärnområde inom det gemensamma vinterbetesområdet för Sirges, Jåhkågasska, Tuorpon och Udtja sameby.

## Totalförsvar

Planområdet är beläget inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Riksintresset omfattar stoppområde för höga objekt överstigande 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

## Kulturmiljö och fornlämningar

Området är inte utpekat som särskild värdefull kulturmiljö och inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planområdet är beläget cirka 200 meter norr om Jokkmokks kyrka utpekad som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Intill kyrkan finns Kunskapens hus och Åjtte museum, som är utmärkande karaktärsbyggnader i Jokkmokk med kulturellt och arkitektoniskt värde.

## Geotekniska förhållanden

För planen har ingen geoteknisk undersökning tagits fram. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av morän. Fastigheten ligger inom ett isälvseroderat område, vilket kan innebära en förhöjd blockhalt i markytan. Området har ett ytlager bestående av isälvsediment.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Ungefärligt läge för aktuellt planområde ses markerat med röstreckad linje.

## Radon

Planområdet ligger inom ett utpekat eventuellt högriskområde. Radonvärden ska undersökas vid byggnation och om nödvändigt ska grundkonstruktioner utföras radonskyddade.

## Förorenade områden

Inom planområdet finns inga utpekade förorenade områden.

Norr om planområdet finns två eventuellt förorenade områden, en bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier respektive verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Då dessa områden ligger nedströms aktuellt planområde bedöms risk för att spridning av eventuella föroreningar har skett som låg.



## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Fastighetens recipient är Lilla Luleälven som uppnår otillfredsställande ekologisk potential och ej god kemisk status. Om inga reningsåtgärder skulle upprättas på fastigheten vid planerad nybyggnation skulle mängden av samtliga föroreningar öka. För att inte påverka MKN i Lilla Luleälven negativt är det därför viktigt att säkerställa rening av fastighetens dagvatten innan det släpps ut.

### Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller anges att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Den främsta bullerkällan med inverkan på planområdet bedöms vara Inlandsbanan, belägen ca 10 meter från planområdets södra gräns.

Inlandsbanan trafikeras i denna del med begränsad hastighet. Byggrätten i områdets norra del är också avskild från banvallen av en höjdrygg vilket innebär att bullerpåverkan bedöms vara begränsad. Markanvändningen som planen medger är avsedd att möjliggöra verksamheter som inte är av störningskänslig art. Då planen inte medger bostadsändamål finns inte behov av att utreda bullersituationen i detalj.

## Hälsa och säkerhet

### Ras och skredrisk

Ingen risk för ras eller skred bedöms finnas inom planområdet.

### Risk för översvämning

Med hjälp av lågpunktskarteringsverktyget Scalgo har befintliga instängda områden på fastigheten lokaliserats. Det finns idag ett instängt område vid byggnadens södra sida på grund av att marklutningen på fastigheten ligger i nordöstlig riktning. En höjdrygg som sträcker sig från väster till öster i fastigheten södra del som hindrar dagvatten från att rinna in till fastigheten söderifrån. Det instängda områdets avrinningsområde är knappt 2500 m<sup>2</sup> stort och omfattar främst dagvatten från fastigheten men även en mindre del från tennisbanorna sydväst om fastigheten.

Dagvattenutredningen förespråkar att skyfall fortsättningsvis avleds norrut likt dagens situation. Marken på fastighetens norra del bör höjdsättas så att inga instängda områden intill byggnaderna skapas.

# Planeringsunderlag

## Kommunala underlag

### Detaljplan

Namn: Detaljplan Björksta 1:12  
Dnr: 25-P94/60  
Laga kraft: 1994-07-04  
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggaravdelningen, Jokkmokks kommun

### Grundkarta

Namn: Grundkarta över Björksta 1:15 m.fl.  
Dnr: 2022:502  
Datum: 2023-05-11  
Lagringsplats: Digitalt arkiv

### Översiktsplan

Namn: Översiktsplan för Jokkmokks kommun  
Datum: 2011-06-20  
Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggaravdelningen, Jokkmokks kommun

### Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken

Namn: Undersökning om betydande miljöpåverkan, detaljplan för Björksta 1:15  
Dnr: 2022:502  
Datum: 2022-10-12  
Lagringsplats: Digitalt arkiv

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Namn: Beslut om betydande miljöpåverkan Björksta 1:15 m.fl.  
Dnr: 2022:502  
Datum: 2022-12-15 (§ 127)  
Lagringsplats: Digitalt arkiv

## Utredningar

### Dagvattenutredning

Namn: Björksta 1:15 – Dagvattenutredning  
Upprättad av: PE Teknik & Arkitektur (Matilda Ahlström)  
Dnr: 2022:502  
Datum: 2023-10-25  
Lagringsplats: Digitalt arkiv

### **Naturvärdesutredning och fördjupad inventering av naturvårdsträd 2023-07-24**

Namn: Björksta 1:15 – Naturvärdesutredning och fördjupad inventering av naturvårdsträd

Upprättad av: Nordlund konsult (Maria Nordlund)

Dnr: 2022:502

Datum: 2023-07-24

Lagringsplats: Digitalt arkiv

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen medför inga förändringar på fastighetsgränser eller rättigheter.

## Riksintresse

### Rennäring

Detaljplanen omfattar en fastighet som sedan tidigare är bebyggd och där verksamhet bedrivs. Detaljplanen bedöms utifrån lokalisering och föreslagen markanvändning inte medföra betydande negativ påverkan på rennäringens kärnområde av riksintresse i och omkring Jokkmokks centralort.

### Totalförsvar

Detaljplaneförslaget reglerar bebyggelsens höjd, med hänsyn till Försvarmaktens stoppområde. Detaljplanens genomförande bedöms inte negativt påverka riksintresset.

## Naturmiljö

En naturinventering och fördjupad inventering av naturvårdsträd har genomförts, vilken visar att delar av planområdet kan räknas till naturvärdesklass 4, "visst naturvärde". Naturvärdesinventeringen medför inga konsekvenser på detaljplanens utformning och reglering.

## Kulturmiljö

Marken mot Industrivägen, där den mest omfattande exploateringen möjliggörs, är lägre belägen och genom att merparten av träden inom fastigheten bevaras, skymms bebyggelsen inom planområdet sett från Jokkmokks tätort. Begränsning av bebyggelsens höjd innebär att detaljplanen inte innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön.

## Miljökvalitetsnormer

Dagvattenutredningen för fastigheten har föreslagit att dagvatten på fastigheten ska renas och fördröjas med öppna dagvattenåtgärder med strypa utlopp. Rening och fördröjning föreslås ske med makadamdike och svackdike.

Med föreslagna dagvattenåtgärder kommer flödet ut från fastigheten strypas ner till 43 l/s vilket motsvarar fastighetens befintliga utflöde. Samtliga föroreningar förutom krom kommer även reduceras ner till befintliga nivåer. Ökningen av krom är marginell och bedöms ligga inom Stormtacs felmarginal. Halten krom bedöms även ligga under Riktvärdesgruppens accepterade utsläppsnivåer vilket innebär att utsläppet är litet, trots att det ökar med kommande utbyggnation. Till följd av detta bedöms inte kommande nybyggnation av fastigheten med föreslagna dagvattenåtgärder påverka MKN i recipienten negativt.

Detaljplanen möjliggör för lokal fördröjning och rening av dagvattnet innan det släpps vidare mot vattenförekomsten. Detaljplanens genomförande bedöms inte negativt påverka rådande miljökvalitetsnormer hos recipienten.

Markanvändningen som planeras är endast avsedd att möjliggöra verksamheter som inte bedöms vara av störningskänslig art. Även om bullerpåverkan från Inlandsbanan är sannolik bedöms inte miljö kvalitetsnormen för buller överskridas.

## Trafik

En ny infart till planområdet kommer anordnas från Industrivägen. Denna kommer utgöra den huvudsakliga infarten till fastigheten. Exakta läget för infarten kommer avgöras utifrån hur fastigheten kommer disponeras. Industrivägen är i denna del rak och har goda siktförhållanden så läget är inte begränsat utifrån trafiktekniska aspekter.

Befintlig infart från Kyrkogatan föreslås bevaras. Vid passage av järnvägsspår finns idag signalreglerad plankorsning med bommar. Denna infart kommer vara av underordnad betydelse – med förväntad ringa trafik. Detta då denna angöringsväg efter järnvägs korsningen förutsätter passage via grusväg parallellt med järnvägsspåren, och inom planområdet passage via brant backe ner till planområdets lägre del i norr. Angöringen via Industrivägen i norr kommer vara betydligt enklare och med bättre standard än angöring via Kyrkogatan. Det innebär att angöring av tyngre fordon troligen uteslutande kommer nyttja infart från Industrivägen.

Fastighetens norra del närmast Industrivägen är relativt plan och kan därmed fungera som köryta och lastgård om verksamhet har behov av detta.

Parkering ordnas som markparkering på fastighetens norra plana del. Omfattning och placering sker utifrån verksamhetens krav.

Fastigheten nyttjas idag för kontorsändamål med ca 30 arbetsplatser. Till största del sker persontrafiken med bil. För områdets framtida användning förväntas inte antalet anställda eller besökanden öka, vilket innebär att persontrafiken inte heller förväntas öka. Gång- och cykeltrafik till fastigheten är idag begränsad och någon tydlig förändring av detta förväntas inte.

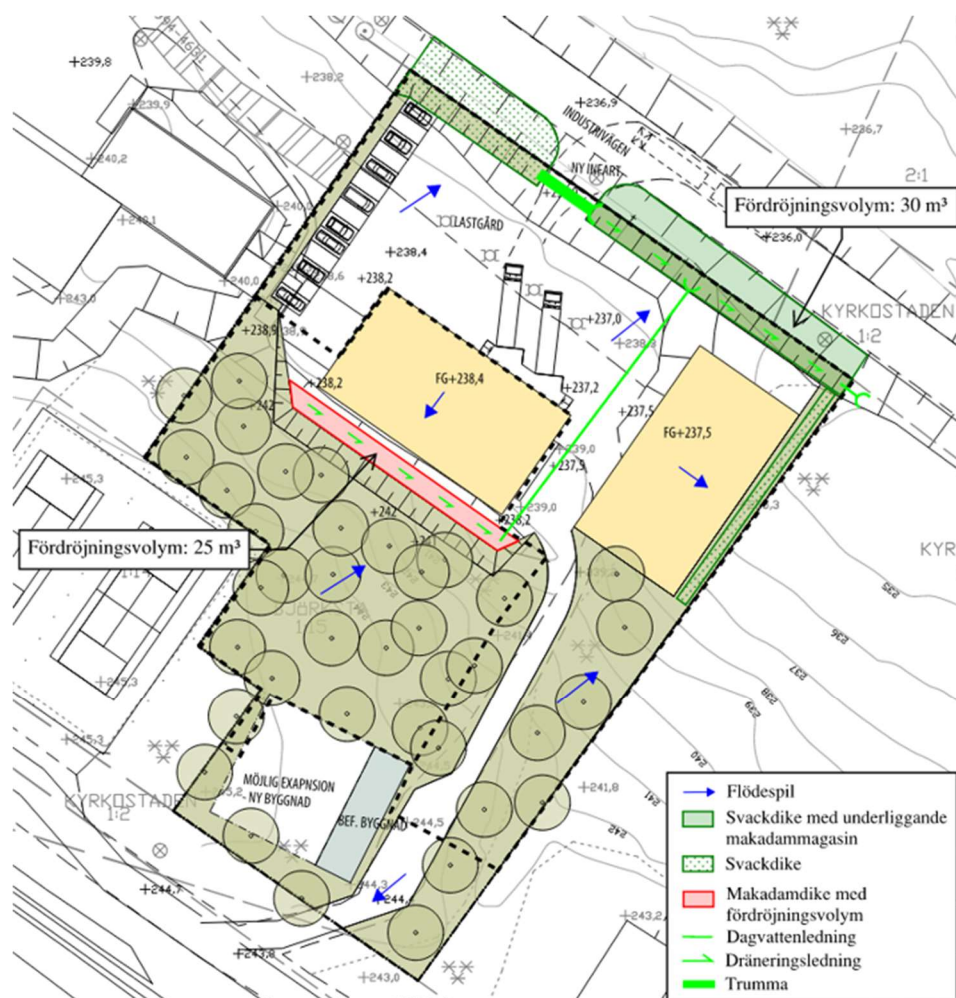
### Avfallshantering

Leveranser och avfallshantering ska ske via nya infarten från Industrivägen. Kommunens renhållningsföreskrifter ska följas. Avfallshanteringen ska placeras och utformas så att en god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter.

## Dagvatten

Planen möjliggör att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket ger större dagvattenflöden inom fastigheten. Dagvattenutredningen föreslår ett antal åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet inom fastigheten så att vattenkvalité och utflöde ut från fastigheten motsvarar dagens situation.

Dagvatten ska renas och fördröjas så att det sammanlagda flödet ut från fastigheten vid planerad situation inte överstiger ett befintligt 10-årsregn. Hela fastighetens dagvatten ska genomgå rening och fördröjning innan det avrinner vidare österut i det kommunala svackdiket, se figur 8.



**Figur 8:** Förslag på dagvattenhantering.

Dagvattenutredningen beskriver hur dagvatten på fastigheten ska renas och fördröjas genom öppna dagvattenåtgärder med strypta utlopp. I det södra avrinningsområdet sker rening och fördröjning i ett makadamdike som är dimensionerat för att fördröja 25 m<sup>3</sup>. Dagvatten från det norra avrinningsområde fördröjs i ett svackdike med ett underliggande makadammagasin. Makadammagasinet ska dimensioneras så att 30 m<sup>3</sup> kan fördröjas. Volymen på fördröjningsmagasinen utgår från den illustrerade fördelningen av byggnader och hårdgjorda ytor, mindre exploatering kräver mindre fördröjningsvolym, utan att öka fastighetens utflöde.

Med dessa dagvattenåtgärder kommer flödet ut från fastigheten strypas ner till 43 l/s vilket motsvarar fastighetens befintliga utflöde.

## Sociala aspekter

Detaljplanens genomförande innebär eventuellt en möjlig utökning av arbetsplatser.

Befintlig idrottsyta som gränsar till planområdet bevaras och detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser på befintliga sociala värden.

## Sveriges miljömål

För att på lång sikt uppnå en hållbar utveckling har regeringen formulerat sexton miljömål. Detaljplaneförslaget bedöms beröra fyra av dessa mål. Hur planförslaget förhåller sig till dessa beskrivs nedan.

### Begränsad klimatpåverkan

Rivning och nybyggnation innebär negativa konsekvenser för resurshushållningen. Detaljplanens genomförande innebär även en ökning av trafiken till och från fastigheten. Med anledning av detaljplanens storlek bedöms dock påverkan som begränsad.

### Levande sjöar och vattendrag

Detaljplanen bedöms inte öka näringsläckaget från området och kvalitetskrav och miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte bli svårare att nå eller hålla. Detta då dagvatten hanteras lokalt inom planområdet. Målet bedöms vara tillgodosett.

### God bebyggd miljö

Genom att tillåta en högre exploatering inom en redan ianspråktagen fastighet och därutöver reglera placering till de områden som inte innehåller uppvuxna träd skapas bättre förutsättningar för en mer effektiv markanvändning och en god bebyggd miljö. Genom sin placering i en lågpunkt, att merparten av befintliga träd på fastigheten bevaras samt begränsning av höjdskalan bedöms bebyggelsen inte få någon negativ påverkan på kulturhistoriskt känsliga miljöer. Målet om en god bebyggd miljö bedöms vara tillgodosett.

### Ett rikt växt- och djurliv

Merparten av naturmarken inom planområdet bevaras, vilket säkerställs i plankartan genom att marken inte får bebyggas. Tillkommande bebyggelse koncentreras till delar av fastigheten som redan är ianspråktagen, vilket innebär en begränsad påverkan på växt- och djurlivet. Målet bedöms vara tillgodosett.

## MEDVERKANDE

I planarbetet har följande personer medverkat:

Matilda Johansson, planarkitekt/Samhällsstrateg

Erik Fagerström, teknisk chef/chef samhälls- och infrastrukturfunktionen

Jacob Wesström, planarkitekt, PE Teknik & Arkitektur

Samhälls- och infrastrukturfunktionen  
Jokkmokks kommun, Februari 2024

Erik Fagerström  
Teknisk chef/chef samhälls-  
och infrastrukturfunktionen

Jacob Wesström  
Planarkitekt  
PE Teknik & Arkitektur