

Detaljplan för del av KVARTERET TRANAN (Kyrkostaden 1:694 m.fl.)

Jokkmokks kommun
Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd angående förslaget till detaljplan har hållits under tiden 8 februari t.o.m. 1 mars 2017. Berörda sakägare och myndigheter har per brev fått ta del av samrådshandlingarna. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på Samhällsbyggaravdelningen, Jokkmokks kommun, samt på kommunens hemsida.

INKOMNA YTTRANDEN

Under samrådstiden har åtta yttranden inkommit. Dessa sammanfattas eller citeras här nedanför. I kommentarerna redovisas om synpunkterna ligger till grund för den bearbetade planen eller, och i så fall varför, de inte kunnat tillmötesgå. Länsstyrelsens och Lantmäteriets yttrande återges i sin helhet.

1. Länsstyrelsen Norrbottens län

Bakgrund

Jokkmokks kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för del av kvarteret Tranan (Kyrkostaden 1:694 m fl). Syftet med detaljplanen är att utvidga befintligt industriområde för kvarteret Tranan österut och söderut. I gällande detaljplan åtskiljs kvarteret Tranan och kvarteret Skatan av en parkremsa. Planförslaget innebär att parkremsan mellan industrikvarteren tas bort och kvarteren Tranan och Skatan sammankopplas till ett kvarter.

Planen upprättas med plan-och bygglagens regler för utökad planförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade november 2016) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsregleringar enligt fastighetsindelningsbestämmelserna i planen.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsindelningsbestämmelser PBL 4 kap 18 §

Fastighetsindelningsbestämmelser kan användas för att lägga fast fastighetsgränser i ett bestämt läge. Om fastighetsindelningsbestämmelser ska tas in i detaljplanen måste vissa villkor i fastighetsbildningslagen prövas i planärendet. Vid en efterföljande lantmäteriförrättning under detaljplanens genomförandetid görs ingen ny prövning av de nämnda villkoren och lantmäterimyndigheten är alltså bunden av den bedömning som har gjorts i planärendet.

Med stöd av fastighetsindelningsbestämmelser kan beslut fattas utan att de berörda fastighetsägarna är överens om detta. Fastighetsindelningsbestämmelser är ett starkt redskap för att åstadkomma en viss fastighetsindelning i de fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt eller där tvångsbeslut bedöms som nödvändiga. Sådana bestämmelser innebär dock samtidigt att det inte finns något utrymme för variationer eller anpassningar när planen ska genomföras, utöver sådant som kan betraktas som mindre avvikelser.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med en villkorsprövning enligt fastighetsbildningslagen enligt första stycket.

Hur är genomförandet av planen beroende av, eller gagnas av, att fastighetsindelningsbestämmelser tas in i detaljplanen?

Delar av planen som bör förbättras

Kvarteret Skatan och Tranan

Planen beskriver kvarteret Tranan och Skatan men inga fastigheter i planen har kvartersnamn.

Plankarta u-område

Jag tycker inte att u-området i kartan överensstämmer med läget för ledningsrätten 25-F 1998-390.5.

Ekonomi

Vem bekostar flytt av fjärrvärmeledning? Vem bekostar fastighetsregleringen som berör markområde c, Kyrkostaden 1:505?

Kommentar:

Fastighetsindelningsslinjerna har tagits bort ur planhandlingarna. Det bedöms för osäkert att lägga ut en definitiv gräns i dagsläget.

Efter synande av fjärrvärmeledningarnas dragning från värmeverkets geodatabas anses u-området ligga rätt. Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

Jokkmokks kommun bekostar flytt av fjärrvärmeledning samt fastighetsregleringar. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

4. Larssons Buss

Garageplan (Kyrkostaden 1:505) som vetter mot Jokkmokks korv 1:694 anses blir för liten, samt gör det omöjligt med inpassering och utpassering från garaget.

Kommentar:

Fastighetsindelningarna har tagits bort från plankartan. Förslaget att bygga en stödmur ca 4,5 meter norr om Jokkmokks korvs byggnad kvarstår dock som ett förslag. Körytan på Kyrkostaden 1:505 skulle endast bli marginellt mindre genom detta. Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

5. Jokkmokkshus

AB Jokkmokkshus har inget att invända mot den föreslagna planen.

Kommentar:

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

6. Jokkmokks skoterförening

Jag vill å föreningens vägnar be er ta snöskoterleden som passerar projektets belägenhet i beaktande. Markarbetenas utformning måste anpassas så att snöskoterledens funktion säkerställs även efter planerad ombyggnad.

Kommentar:

Skoterleden är tagen i beaktande. Den ska fortsatt kunna passera aktuellt område. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

7. Fastighetsägare Stenstorp 1:35

Redan idag berörs fastigheten i stor utsträckning av den verksamhet som bedrivs på industriområdet. Man ser med en viss oro på den nya detaljplanen men också den ökning i produktion som den kommer medföra. Här följer några exempel i punktform på hur fastigheten idag berörs av den nuvarande produktionen:

- Sommartid är det ibland väldigt svårt att ha fönster öppna eftersom rök dras in i husen när vinden ligger åt söder.

- Ljudnivån från aggregaten på de kylvagnar som parkeras på gatan gör det också svårt att ha öppna fönster. Speciellt när man är en barnfamilj. Självklart påverkas man även av detta när man vistas utomhus eftersom dom ofta står på både under natt och kvällstid.
- Att hänga ut kläder på tork är idag inte heller att rekommendera om vinden är sydlig.
- Barnen som vistas på och efter Hjortronstigen löper också en ökad risk pga de vagnar som är parkerade längs med vägen. Den ökade trafiken av tunga fordon är också en del i en sämre trafiksituation, framförallt för cyklande eller gående barn som ska ta sig till och från samhället.

Fastighetsägarna är definitivt för en ökning av både arbetstillfällena och industriverksamhet inom kommunen, men de har väldigt svårt att se en ökning av denna omfattning som inte påverkar både deras livsmiljö, deras barns närmiljö och framtida bostadspriser på ett negativt sätt. Man efterfrågar alternativa lösningar till att ha ett växande industriområde i direkt anslutning till flera stora villakvarter. Man tycker att det borde finnas flertalet områden och lokaler i kommunen som hade fungerat bra för en växande verksamhet som dagens livsmedelstillverkning.

Fastighetsägarna känner inte att det förslag för ny detaljplan som Jokkmokks kommun tagit fram är bra för de som lever i direkt anslutning till industriområdet. De tycker därför inte att platsen är lämplig att bebygga på det sätt som förslaget på detaljplan beskriver. Framförallt ger den inga som helst svar på hur närboende kommer påverkas av den ökade produktionen eller om de boende på främst Blåbärs- och Lingonstigen alls är taget hänsyn till när det nya förslaget tagits fram.

Kommentar:

I nu gällande plan ”Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kvarnbäcksområdet (Stenstorp 1:6 m.m., fastställt 10 februari 1978)” är aktuellt område redovisat som område för småindustri. I samrådsförslaget föreslås markanvändningen J – industri. För att tydliggöra att tyngre industri inte ska bedrivas på området ändras markanvändningen till Z – verksamheter, vilket medger t.ex. service, lättare verkstadsindustri, tillverkning med försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Dagens verksamheter bedöms falla in under denna användning. Detaljplanen reglerar däremot inte eventuella utökningar av verksamheter. För att få utöka befintliga verksamheten kan man behöva söka nytt tillstånd enligt bl.a. miljöbalken. I tillståndsprövningen kan krav på verksamheten ställas, t.ex. rening av luft innan utsläpp, att industritransporter endast får ske mellan vissa tider och att buller ska begränsas till bestämda nivåer och tider etc. Omgivningspåverkan ska alltså inte förvärras med en eventuell verksamhetsutökning, istället kan krav på åtgärder för att minska en negativ påverkan på omgivningen preciseras.

Detaljplanens bestämmelser för högsta nockhöjd och högsta byggnadshöjd hindrar inte höjning av skorsten/er, vilket kan vara en del av lösningen på problemet med rökspridning till närboende.

Hjortronstigen är inte utformad för gång- och cykeltrafik. Kommunen har sett över säkra förbindelser för gång- och cykeltrafik på gatusträckningar där ingen tyngre trafik sker längs Laxstigen och via Hermelinsgatan.

Yttrandet leder inte till några förändringar i planhandlingarna.

8. Fastighetsägare Stenstorp 1:36

Fastighetsägarna upplever redan idag mycket störningar från den korv- och charkuterifabrik som finns i fastighetens närhet. Luften är som det är idag stundvis mycket dålig då vinden ligger på från nordost. Det är exempelvis inte längre möjligt att hänga ut kläder på tork eller vädring om man inte har koll på om fabriken röker eller varifrån vinden kommer. Ligger vinden på från "fel håll" luktar kläderna skarpt av rök och eller rökt fläsk. En lukt ingen vill ha i sina kläder eller mattor.

Huset på fastigheten, ett Älvsbyhus byggt 1980, har ett system med naturligt drag genom en liten öppning på ovansidan av vädringsluckan. Detta system omöjliggörs sedan charkuterifabriken började med sin rökning. Dessa ventilhål får de ha igentäppt med papper för att slippa få in lukten i huset, med sämre inomhusmiljö som följd.

Och nu vill denna fabrik öka sin produktion flera gånger om, enligt yttranden. Fabriken ligger tydligen på ett industriområde men det är skillnad på verksamhet och verksamhet. Numera handlar det inte heller enbart om att tillverka korv, numera är det lika stort eller större med de rökta fläskprodukterna. Jag tror knappast att tjänstemännen på kommunen på 70-80-talet menade att det skulle bli stor industri bredvid villaområdet. Så gör om och gör rätt.

Vidare är det i stort sett dagliga leveranser med tung trafik till fabriken. Långtradaren lämnar av släpet på vägen (Hjortronstigen) med buller och slammer ibland mycket tidigt på morgonen medan de lastar av bilen uppe på fabriken. Där står sedan släpet igång med varierande varvtal, ofta i timmar. Sitter man ute på altan och pratar får de som inte vill skrika till varann helt enkelt gå in, detta kan vara mycket tråkigt och inte så lite irriterande en fin sommardag.

Tror inte att någon med tomt som vetter mot Hjortronstigen skulle byggt ett hus på dom tomterna om de vetat att det skulle bli tung industri tvärs över gatan. Denna utbyggnad borde kommunen ha stoppat redan i sin linda, hur kan man ens överväga att denna produktion flerfaldigas ytterligare invid ett bostadsområde?

Korvfabriken har genom åren tagit mer och mer mark från grönområdet. Bland annat har de fyllt ut slänten mot hjortronstigen med flera meter. De har även byggt upp ett minst 100 kvadrat stort tält vid sidan av den olagliga vägen. Detta tält förfular hela området och minskar grönområdet ytterligare till förmån för nämnda korvfabrik.

I handlingarna skriver kommunen att vägen ner till Hjortronstigen inte finns i detaljplan och förbjuder nerfart åt söder, ändå så finns den antagligen beroende på att Korvfabrikens ledning ville ha det så. Nu vill kommunen i och med den tänkta utökningen av den privata fabriken flytta och bredda denna olagliga väg.

Förslagsvis borde korvfabriken flytta till ett industriområde med sitt buller, slammer, trafik, rök och starka lukt där det inte finns bostäder som påverkas som i detta fall. Fastighetsägarna anser att gränsen är nådd och befarar dessutom att fastighetens värde minskar ytterligare vid ännu en produktionsökning från korv- och charkuteriföretaget. De emotsätter sig således starkt mot en ännu större utökning/utbyggnad av fabriken med ovanstående anledning. Det anser att det är illa nog som det är idag.

Kommentar:

Se kommentar till föregående yttrande (nr 7).

KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter har blivit bemötta enligt ovan.

FÖRÄNDRINGAR I DETALJPLANEN EFTER SAMRÅD

Följande ändringar har gjorts i detaljplanen efter samråd:

- Fastighetsindelningarna har tagits bort från plankartan. Det bedöms för osäkert att lägga ut en definitiv gräns i dagsläget. Berörda textstycken i planbeskrivningen har uppdaterats utifrån detta.
- Jokkmokks kommun bekostar flytt av fjärrvärmeledning samt eventuella fastighetsregleringar. Planbeskrivningen uppdateras med information om detta.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om skoterleden som passerar området.
- Markanvändningen ändras från J – industri till Z – verksamheter.
- Stycket *Fastighetsrättsliga frågor* uppdateras med information om att fastighetsägarna i området med stöd av laga kraft vunnen detaljplan kan ansöka om fastighetsreglering då tidigare parkmark nu ingår i kvartersmark.
- Plankartan och illustrationen uppdateras med ny utbyggnads- samt parkeringslösning.
- Det mer detaljerade utbyggnadsförslaget som håller på att tas fram kan även leda till påverkan på befintlig fjärrvärmeledning söder om befintlig bebyggelse. Stycket *Värme* kompletteras med information om att även denna ledning kan behöva flyttas söderut.
- Dagvattnet norr om Jokkmokks korvs industribyggnad leds idag bort genom en gammal ledning under byggnaden. Denna lösning är inte hållbar och måste åtgärdas. Stycket *Dagvatten* i planbeskrivningen uppdateras med information om detta.
- Information om de befintliga luftledningarna har tillkommit. Den mindre ledningen närmast verksamheterna kommer att tas ned, eventuellt under 2017. Ledningen närmast vägen kommer också att raseras, eventuellt under 2018. En ny kabelkanalisation grävs ned i samma sträckning som dagens luftledningar närmast Hjortronstigen. Stycket *El* i planbeskrivningen uppdateras med information om detta.

Utöver dessa justeringar har också redaktionella ändringar samt förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Upprättad 2017-03-16

Sigrid Segerström
Samhällsbyggaravdelningen