



Detaljplan för Björksta 1:15

Samrådsredogörelse

Ett förslag till detaljplan för Björksta 1:15 har upprättats av Jokkmokks kommun. Syftet med planen 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. Detta genom att möjliggöra olika typer av verksamheter så som service, lager, kontor, tillverkning med tillhörande försäljning, och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd under tiden 20231025– 20231122. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådet inkom 4 yttranden. I denna samrådsredogörelse görs en genomgång av de synpunkter och åsikter som inkommit under samrådet.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

1	Länsstyrelsen i Norrbotten	2023-11-22
2	Lantmäteriet	2023-11-15
3	Trafikverket	2023-11-13
4	Vattenfall Eldistribution AB	2023-11-23

I det följande återges samtliga skriftliga yttranden som inkommit under samrådet. Yttrande från Länsstyrelsen i Norrbottens län redovisas i sin helhet.

Samrådsyttranden och kommentarer

1. Länsstyrelsen i Norrbotten, 2023-11-22

Framför följande:

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kontor samt småindustri och verksamheter. Planen ska reglera pågående användning samt möjliggöra utökad byggrätt. I gällande detaljplan är fastigheten planlagd för skolverksamhet och idrott.



Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

I översiktsplanen från 2011 är planområdet utpekad som ett befintligt verksamhetsområde. Kommunen bedömer planförslaget som förenligt med Jokkmokks kommuns översiktsplan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 105 PBL

Säkerhet och hälsa

Länsstyrelsen har tagit del av Trafikverkets yttrande och beträffande säkerhetsavståndet till Inlandsbanan anser länsstyrelsen att Trafikverkets synpunkter ska beaktas. Ett skyddsavstånd för bebyggelse på 30 meter från spårmiten ska regleras med exempelvis prickmark i plankartan. Det saknas motivering till hur bullerfrågan har hanterats i planen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Plankarta

Kommunen får valt att reglera användningen av planområdet för industri och kontor. Av planbeskrivningens syfte tolkar länsstyrelsen att användningen bör vara Verksamheter [Z]. För användning industri kan omgivningspåverkan bli en annan än för användning verksamheter.

Trafik

Det är viktigt att alla trafikslag beaktas i resonemanget om trafikallsträng till och från planområdet för att kunna bedöma planens påverkan på trafiken. Ökat spårsträng till och från planområdet behöver beaktas.

Naturmiljö

Länsstyrelsen bedömer att den naturvärdesinventering som genomförts är tillräcklig, och håller med om de slutsatser som dras av Inventeringsresultatet. En del av ett område som identifierats som ett naturvärdesobjekt klass 4 kommer att exploateras enligt den nya planen. Naturvärdesobjektet bedöms utifrån underlaget inte hysa sådana naturvärden att en exploatering inte kan accepteras. Den största delen av det skogbeväxade området inom fastigheten kommer att bevaras, vilket är positivt. För att ytterligare stärka naturvärdena i det område som lämnas orört kan det vara lämpligt att en del av de trädstammar som behöver avverkas inom fastigheten lämnas som död ved inom det område där skogen bevaras

Klimatanpassning

I planbeskrivningen refereras ytterst avgränsat till dagvattenutredningen och det framgår inte vilket ställningstagande kommunen gör beträffande dagvattenhantering.

De förslag på dagvattenhantering som finns i dagvattenutredningen, ska återges i planbeskrivningen som kommunens ställningstagande för hur dagvattenhanteringen ska utformas på planområdet.

Föreslagna markhöjder och dagvattenanordningar som finns i dagvattenutredningen ska säkras i plankartan.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen bedömning utifrån presenterade samrådshandlingar är att kommunen undersöker möjlighet att planlägga området för Verksamheter [Z] och inte Industri [J] som plankartan medger. Om kommunens avsikt är att planlägga området i enlighet med vad plankartan medger behöver planens miljöpåverkan undersökas utifrån vad föreslagen flexibel utformning av bestämmelsen Industri [J] medger. Markanvändning industri medger till exempel all slags industriell produktion (tillståndspliktig verksamhet) med undantag av produktion av energi. Produktion av energi som elektricitet och värme ingår i stället i användningen Tekniska anläggningar.

Eftersom föreslagen användning Industri [J] inte preciserats i plankartan kan länsstyrelsen inte utesluta risk för betydande miljöpåverkan eller inte.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Annica Lindström med Victoria Stridman som föredragande.

Kommentar:

Säkerhet och hälsa

Synpunkt gällande ett skyddsavstånd för bebyggelse på 30 meter från närmaste spårmittpunkt har beaktats. Denna del av planområdet regleras genom prickmark.

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 bedöms vara av störningskänslig art. Då planen inte medger bostadsändamål finns inte behov av att utreda bullersituationen i detalj. Denna förklarande text har lagts till i planbeskrivningen.

Plankarta

Användningen har ändrats från Industri (J) till Verksamheter (Z).

Trafik

Fastigheten nyttjas idag för kontorsändamål och 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. Denna förklarande text har lagts till i planbeskrivningen.

Klimatanpassning

Text om dagvattenhantering har justerats så kommunens ställningstagande tydligare framgår.

I plankarta har bestämmelse ”Dagvattenfördröjande åtgärder, såsom makadammagasin, ska finnas” införts på prickmark runt byggrätt i planområdets norra del. Genom denna bestämmelse runt byggrätt och möjliga hårdgjorda ytor tillgodoses utrymme för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet.

Då placering och utformning av framtida byggnader, körytor och parkering inte är låst av planen bedöms det inte vara lämpligt att ange markhöjder i plankartan. Anslutningspunkt till befintligt kommunalt dike är givet i områdets nordöstra hörn och är därmed en förutsättning som exploitören/fastighetsägaren behöver ta hänsyn till vid genomförandet.



2. Lantmäteriet, 2023-11-15

Framför följande:

Ändra rubriknivå för genomförandetiden

Genomförandetid är inte en planbestämmelse men informationen bör framgå av detaljplanens redovisning. Boverket föreslår samma rubriknivå som till exempel "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark" för "Genomförandetid"

Genomförandeavtal/planavtal

Av planbeskrivningen noteras att det finns ett planavtal. Ett planavtal är en typ av genomförandeavtal och Lantmäteriet ska verka för att det i planbeskrivningen ska framgå om kommunen avser att ingå ett sådant avtal, dess huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal.

Planekonomi

Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen. Det skall framgå vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Kommentar:

Ändra rubriknivå för genomförandetiden

Rubriknivå "Genomförandetid" har ändrats enligt Lantmäteriets synpunkt.

Genomförandeavtal/planavtal

I planbeskrivningen framgår att avtal tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren Vattenfall som reglerar ansvarsfördelning och finansiering för framtagandet av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats för att förtydliga att något ytterligare genomförandeavtal/planavtal avseende planen inte avses tecknas. Detta då inget behov föreligger.

Synpunkten föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Planekonomi

I planbeskrivningen framgår att planens genomförande inte medför kostnader för kommunen, att fastighetsägaren ansvarar för kostnader inom planområdet i och med att detaljplanen endast omfattar kvartersmark.

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

Synpunkten föranleder ingen ändring av detaljplanen.



3. Trafikverket, 2023-11-13

Framför följande:

Trafikverket bedömer utifrån de utredningar som redovisas att järnvägsanläggningen inte kommer påverkas negativt. Dock måste plankartan säkerställa att ingen ny bebyggelse tillåts inom ett område på 30 meter räknat från spårmittpunkt på närmaste spår. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen.

Inlandsbanan AB ska i sin roll som infrastrukturförvaltare, ges möjlighet att yttra sig i ärendet.

Kommentar:

Inom 30 meter från närmaste spårmittpunkt har prickmark lagts till på plankarta för att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs där.

Inlandsbanan ingår i samrådskretsen och har fått planhandlingar men inte yttrat sig.

4. Vattenfall Eldistribution AB, 2023-11-23

Framför följande:

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar i området för rubricerat ärende i form av 0,4 kV markkabel samt anslutningspunkt och kabelskåp enl. bifogad karta.

Kommentar:

Kabelskåpet är placerat i områdets södra hörn inom prickmark. Från detta skåp löper en ledning norrut parallellt med områdets östra avgränsning. Om denna ledning behöver flyttas framgår av planbeskrivning att detta bekostas av markägare/exploatör enligt gällande taxa.

Yttrandet föranleder ingen ändring av detaljplanen.

Summering:

Inkomna yttranden leder till följande förändringar i planhandlingarna:

- *Användningen ändras från Industri (J) till Verksamheter (Z) på plankarta.*
- *Text om dagvattenhantering har justerats så kommunens ställningstagande tydligare framgår.*
- *I plankartan har bestämmelse ”Dagvattenfördröjande åtgärder, såsom makadammagasin, ska finnas” införts.*
- *Inom 30 meter från närmaste spårmittpunkt läggs prickmark på plankarta för att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs inom skyddsavstånd till Inlandsbanan.*
- *Redaktionella ändringar i planbeskrivning och plankarta.*

Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokks kommun, december 2023

Matilda Johansson
Planarkitekt/Samhällsstrateg

Jacob Wesström
Planarkitekt PE Teknik & Arkitektur

Erik Fagerström
Teknisk chef/chef samhälls-
och infrastrukturfunktionen