



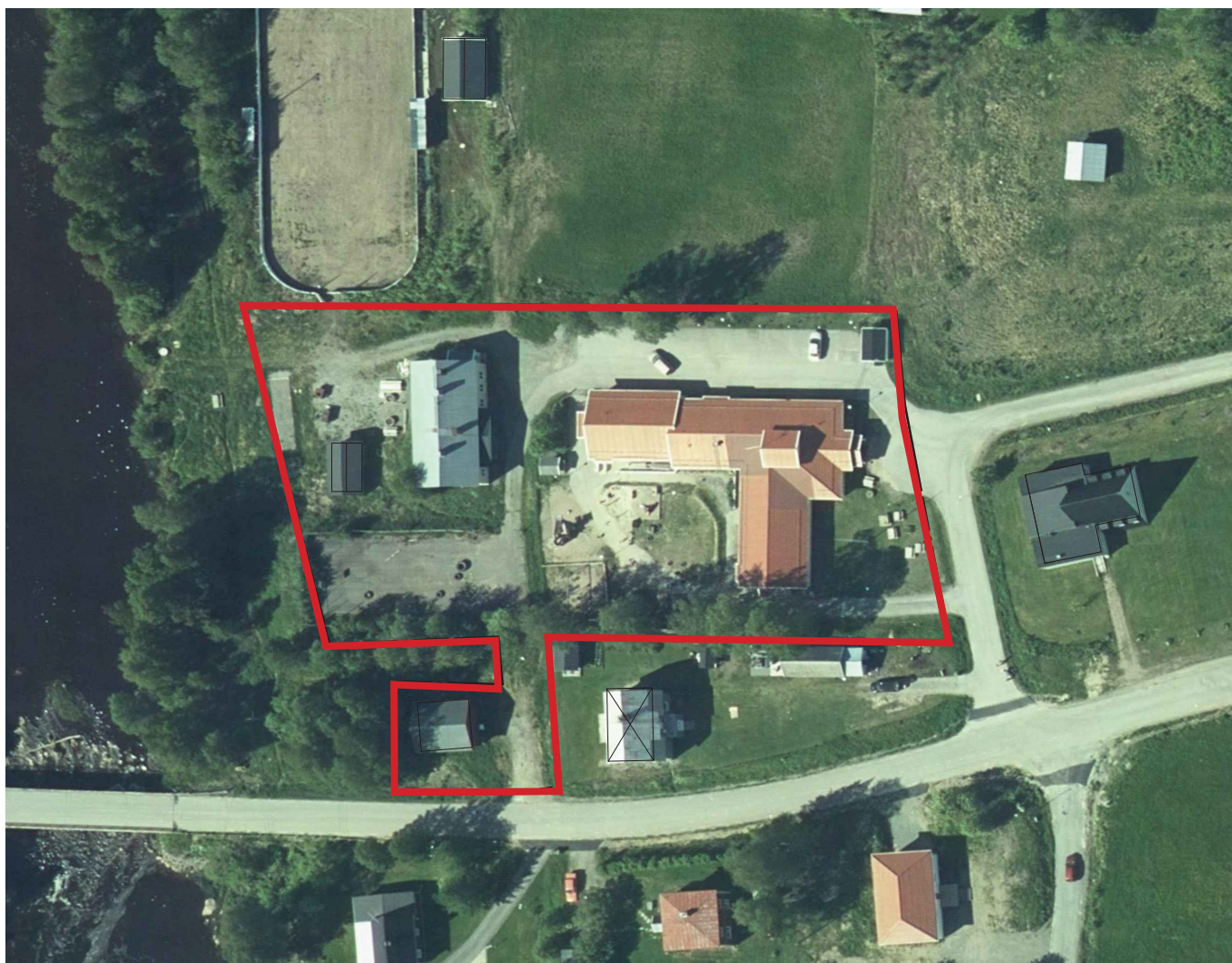
LULEÅ KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för Jämtön 4:25 m.fl. Jämtögården

Dnr: SBF 2021/515

Luleå kommun Norrbottens län



Laga kraft

2022-10-26

PL493

Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund, syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Planprocessen	4
Handlingar	4
Övriga handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planer	5
Kommunala beslut i övrigt	6
Riksintressen	6
Strandskydd	6
Miljökvalitetsnormer	6
Mellankommunala förhållanden	6
Bedömning av betydande miljöpåverkan	6
Förutsättningar och förändringar	7
Bebyggelse	7
Kulturarhistorisk värdefull miljö	9
Naturmiljö	10
Offentlig och kommersiell service	10
Trafik	10
Tillgänglighet	11
Markförhållanden	11
Vattenförhållanden	12
Hälsa och säkerhet	12
Teknisk försörjning	12
Konsekvenser	13
Riksintressen och skyddade områden	13
Miljökvalitetsnormer	13
Hälsa och säkerhet	14
Genomförande	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Ekonomiska frågor	15
Medverkande i projektet	15

Inledning

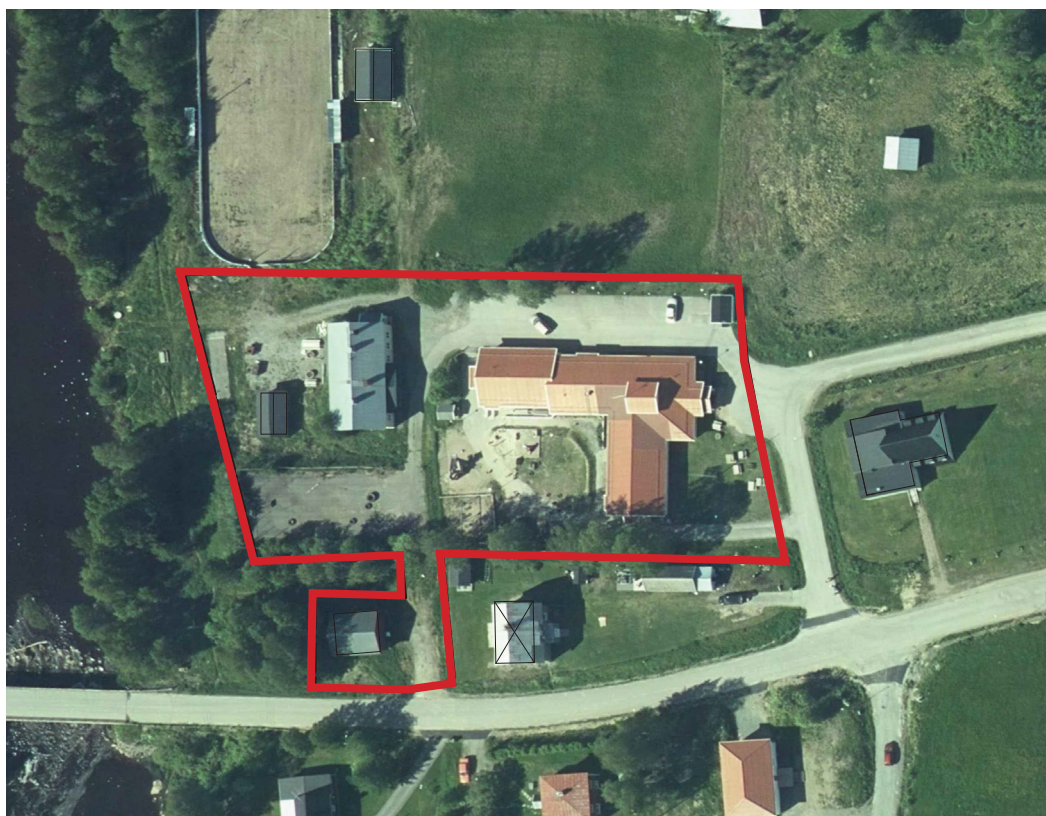
Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att ändra användning från A - område för allmänt ändamål där kommun, landsting eller stat måste vara huvudman för att kunna genomföra en försäljning av fastigheten Jämtön 4:25. I samband med planarbetet ändras även användningen A - område för allmänt ändamål för intilliggande fastighet Jämtön 4:12, som idag är i privat ägo och därmed planstridig.

Inom fastighet Jämtön 4:25 finns idag en friförskola och samlingslokal för uthyrning. Fastigheten ägs av Luleå kommun men verksamheten drivs av privat förening. På Jämtön 4:12 finns en tidigare lärarbostad som inrymmer gym, bagarstuga och vävstuga. På fastigheten finns även en gammal tennisplan som idag nyttjas som utegym.

I planförslaget ändras planbestämmelsen om markens användning till centrum [C], samlingslokal [C1] och/eller skola [S] i syfte att säkerställa pågående markanvändning som förskola och mötesplats.

I detaljplanen föreslås även att markområde för befintlig transformatorstation säkerställs.



Planområdet i rött.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget längs Laviksvägen i Jämtön och omfattas av cirka 0,6 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheten Jämtön 4:25 ägs av Luleå kommun och fastighet Jämtön 4:12 ägs av Jämtön Folkets Husförening. Jämtön S:18 ägs av Jämtöns Byamän.

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standard förfarande används då detaljplanen anses förenlig med översiktsplanen och inte är av betydande allmänt intresse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra någon risk för betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Enligt preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd under fjärde kvartalet, år 2021, och för granskning under kvartal ett, år 2022. Detaljplanen bedöms kunna antas under andra kvartalet år 2022.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen anges att området ingår i område för landsbygd. Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

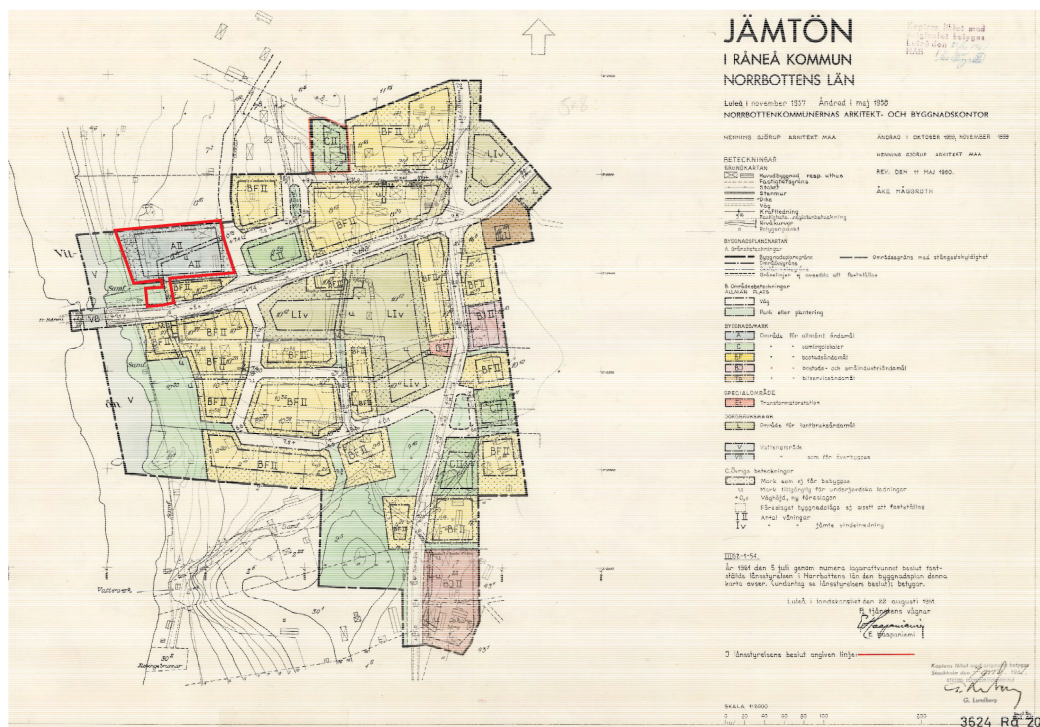
Gällande byggnadsplan för Jämtön (RA020) som vann laga kraft år 1961 och reglerar marken inom planområdet för A - område för allmänt ändamål där kommun, landsting eller stat måste vara huvudman. Delar av planområdet regleras i gällande byggnadsplan som park eller plantering och bostadsändamål.

Gällande byggnadsplan medger byggnad i två våningsplan med en byggnadshöjd på 7,6 meter. Byggnad som överskrider 5,6 meter får ha en taklutning på högst 30 grader. Byggnad som inte överskrider 5,6 meter får ha en taklutning på högst 45 grader.

Planen kommer i delar upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft

Planen berör gällande plan:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
RA020		Förslag till byggnadsplan för Jämtön, Råneå kommun	1961-07-06



Gällande byggnadsplan. Aktuellt planområde i rött.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 10 maj 2021 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Jämtön 4:25 m.fl, Jämtögården.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB)
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14§. Enligt miljöbalken 7 kap. 18 g § återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan vilket innebär att frågan behöver prövas på nytt mot de nu gällande reglerna.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för vattenkvalitet. Miljökvalitetsnormen avseende luftkvalitet bedöms inte vara relevant för detaljplanen. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller.

Mellankommunala förhållanden

Planen bedöms inte påverka några mellankommunala förhållanden.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljöpåverkan antas och en strategisk miljöbedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i ett yttrande daterad 2021-10-13 delat kommunens bedömning, att planens genomförande inte kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Förutsättningar och förändringar

I detta avsnitt redovisas samlat under varje rubrik detaljplanens förutsättningar följt av förändringar och tänkbara konsekvenser.

Bebyggelse

Bebyggelse

På fastighet Jämtön 4:25 finns Jämtögården som delvis är en samlingslokal för uthyrning och delvis en förskola. På fastigheten finns även en återvinningsboda som är delvis placerad på prickad mark enligt gällande detaljplan. Jämtögården är i ett våningsplan med uppstickande fläktrum och uppförd under början av 1990-talet.

Byggnaden på fastighet Jämtön 4:12 innefattar vävstuga och bagarstuga som kan bokas av allmänheten. Det finns även ett gym i lokalen och ett utegym/tennisplan söder om byggnaden.

Öster om planområdet ligger Jämtö småkyrka. Kyrkan är byggd i kåtastil i slutet av 1950-talet och har ritats av Thurfjells Arkitektkontor.



Vy mot Jämtö småkyrka med Jämtögården i bakgrunden.

Söder om planområdet ligger bostadsbebyggelse längs med Laviksvägen. Där ligger även en transformatorstation som ingår i aktuell detaljplan.

Fastighet Jämtön 4:25 planläggs för skola [S] och samlingslokal [C₁].

Användningen skola tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Med samlingslokal avses en lokal som är tillgänglig för föreningar, fester, studieverksamhet, kulturell verksamhet, kulturarrangemang, fritidssysselsättning eller annan liknande verksamhet där människor möts.

Fastighet Jämtön 4:12 regleras med markanvändningen centrum [C]. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell och vandrarhem. Syftet är att säkerställa befintlig användning men även att möjliggöra en flexibilitet för framtida behov.

Fastigheten Jämtön 4:25 är idag bebyggd med cirka 950 kvm och regleras med en största byggnadsarea på 1 000 kvm. En högsta nockhöjd på 5,5 meter [h₁] regleras. Utöver högsta nockhöjd får fläkttrum anordnas. Takvinkel regleras till en högsta lutning på 35 grader [o₁].

På fastighet Jämtön 4:12 regleras en största byggnadsarea på 300 kvm. Befintlig bebyggelse är cirka 250 kvm. Det innebär att byggrätten för befintliga byggnader säkerställs med möjlighet till mindre komplettering. Även en högsta nockhöjd på 15,0 meter [h₂] och en högsta takvinkel på 27 grader [o₂] är reglerad. Bestämmelserna är utformade för att säkerställa en likartad volym och takform som befintlig byggnad.

Friytor och lek

På fastigheten finns lekplats och friyta för barn som en viktig beståndsdel av förskoleverksamheten. Förskolans gård är utrustad med lekställningar av olika slag, lämpliga för barns lek. Direkt norr om planområdet finns en hockeyrink som nyttjas av förskolans barn. Förskolan har även tillgång till längdskidspår.

Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga! - En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolan och förskolans utemiljö" bör friytan ligga på 40 kvm/barn. Det är dock kommunens ansvar att bedöma och ta ställning till vad som ska anses som tillräckligt stor friyta, och hur detta ska tillgodose i planering och prövning.

I bedömningen måste man utgå från de lokala förutsättningarna och se samspelet mellan storlek och utformning. Ju högre kvalitet en friyta har, i form av grönska och välplanerade lekytor, desto mer tid spenderar barn utomhus. Större kvalitet på friytan kan motivera mindre yta än de ytor som Boverket anser vara rimliga.

Förskolan har idag en förskolegård som är cirka 900 kvadratmeter. Utöver den

egna gården har förskolan tillgång till aktivitet och utevistelse i direkt närhet vilket bedöms kunna tillgodoses som friyta.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är lokaliserad med direkt närhet till naturen och Jämtöälven. Längs med strandkanten går en befintlig skoterled.

Det finns stora möjligheter för friluftsliv och rekreation i närområdet.

Kulturrehistorisk värdefull miljö

Historia

På fastighet Jämtön 4:12 finns det som tidigare kallades Storskolan som började nyttjas 1899 för klasserna 5–6. Den användes förutom som skolsal även som lärarbostad. Byggnaden kallas idag för Lärarbostaden. Skolsalen blev senare ombyggd till gymnastiksal. Idag finns ingen grundskola i Jämtön.



Lärarbostaden.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Inom eller i direkt angränsning till planområdet finns inga utpekade kulturmiljövärden. Området omfattas inte av bevarandeprogram för odlingslandskapet eller kulturmiljöprogram.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Naturmiljö

Landskap och ekosystem

Norr om planområdet finns ett större område med jordbruksmark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge någon påverkan på det omgivande landskapet och de spridningskorridorer som finns idag.

Vegetation och djurliv

Planområdet omfattas endast av redan exploaterat område. Väster om planområdet ligger strandområde för Jämtöälven. Gällande byggnadsplan säkerställer området som park eller plantering.

Offentlig och kommersiell service

Verksamheterna inom planområdet utgör de huvudsakliga mötesplaterna i Jämtön. Även huvuddelen av byns service finns här med förskola och gym. Närmaste dagligvaruhandel finns i Töre, cirka 11 km norr om Jämtön.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inget separat gång- och cykelnät finns i Jämtön by. Fordon och oskyddade trafikanter samnyttjar lokalgatorna givet de låga trafikflödena.

Biltrafik

Planområdet angörs från Ormisvägen via Laviksvägen. Tillträde till Jämtön 4:12 sker i dagsläget med genomfart över parkering på Jämtön 4:25.

För att säkerställa tillträde till Jämtön 4:12 möjliggörs en direkt angöring via Laviksvägen. Då angöringen endast ska tillgodose tillträde till en fastighet regleras den som kvartersmark för centrumändamål. Inom området går befintliga ledningar vilket säkerställs med markreservat för underjordiska ledningar [u₁]. Inga byggnader får uppföras inom markreservatet.

Ny anslutning till statlig väg kräver tillstånd från Trafikverket.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 250 meter från hållplats till Länstrafikens kollektivtrafik.

Parkering

Det finns en befintlig parkeringsyta inom fastighet Jämtön 4:25 som inrymmer cirka 18 bilparkeringsplatser. Detta tillgodoser behovet för samtliga verksamheter inom planområdet. I dagsläget samnyttjas parkeringsytan. Vid behov finns det möjlighet att anordna ytterligare bilparkeringsplatser inom respektive fastighet.

Angöring/varumottag/utfarter

Varutransporter sker idag via Ormisvägen och befintlig tillfart. I planområdet sydöstra hörn får byggnader inte uppföras [prickmark] för att säkerställa sikten vid tillfarterna.

Tillgänglighet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Fastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Byggnader och friytor ska vara tillgängliga för alla, vilket bland annat ställer krav på att entréer och friytor utföras utan nivåskillnader eller andra hinder. Parkeringsplatser för funktionsnedsatta bör anordnas nära huvudentréer. Boverket byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnader. Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen, utan följs upp i kommande bygglovsskede. I dagsläget planeras inga nya byggnationer inom planområdet.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Marken inom och i anslutning till planområdet består av isälvsavlagringar enligt kommunens jordartskarta. Planområdet och omkringliggande område är bebyggt sedan tidigare varför grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Markhöjder inom planområdet varierar mellan cirka 4 meter – 8,5 meter. Det är främst i planområdet västra del mot strandkant som markhöjderna varierar som mest med sluttning mot Jämtöälven.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt Luleå kommuns markradonutredning från 1987.

Förorenad mark

Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden för planområdet.

Risk för ras och skred

Planområdet ligger inte inom område i risk för erosion eller översvämning.

Vattenförhållanden

Vattenområden

Detaljplanen berör inga vattenområden.

Dagvatten

Planområdet är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten leds via kommunala dagvattenledningar till recipient. Recipient för dagvatten är Jämtöälven som är en rinnsträcka till vattenförekomst Vitån. Vitån är ett vattendrag med måttlig ekologisk status som ej uppnår god kemisk status enligt VISS.

Inga nya exploateringar planeras inom området. Planförslaget innebär inga omfattande ändringar vad gäller byggrätt. Markytor inom kvartersmarken säkerställer områden som inte får bebyggas. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring av dagvattenflödet. Planförslaget bedöms inte påverka status för Vitån negativt.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom planområdet. Kommunen ansvarar för snöröjning av lokalgator.

Hälsa och säkerhet

Åtkomst räddningsfordon

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god. Ett genomförande av detaljplanen medför inga förändringar kopplat till räddningstjänstens behov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Ledningar för spill, dricks- och dagvatten ligger i den omgivande gatumiljön och ansluter planområdet från öster. Luleå kommun innehar ledningsrätt (25-F1988-997.1) för vatten- och avloppsledningar som korsar planområdets från öst till syd.

För ledningarna upplåtes ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] till en bredd om 10 meter. Inom det upplåtna området får markägaren inte uppföra byggnad eller utföra annan åtgärd som kan försvåra ledningsrätternas utövning.

Värmeförsörjning

Planområdet ingår inte i det kommunala fjärrvärmenätet.

El-, tele- och IT-försörjning

Luleå Energi försörjer fastigheten och området med ström. Befintlig transformatorstation finns i den södra delen av planområdet och säkerställs med markanvändningen transformatorstation [E]. Transformatorstationen står idag på mark som är reglerad för park eller plantering.

En kraftledning går längs med strandkanten väster om planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter. Ett befintligt miljöhus står i planområdets nordöstra hörn.

Konsekvenser

Riksintressen och skyddade områden

Med avseende på riksintresse för friluftsliv (3 kap 6 § MB) riksintresset för totalförsvaret, påverkansområde lågflygningsområde (3 kap 9 § MB) är bedömningen att dessa inte påverkas negativt av planens genomförande. Planförslaget innebär ingen förändring av markanvändning eller utbredning.

Strandskydd

Det generella strandskyddet gäller, vilket innebär att 100 m från strandlinjen är strandskyddad zon. Strandskyddet gäller fortsatt inom delar av planområdet. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom strandskyddat område får inte åtgärder vidtas som strider mot strandskyddets syfte.

Merparten av den i detaljplanen befintliga bebyggelsen och delar av föreslagen bebyggelse ligger inom strandskyddat område. Enligt 7 kap MB innebär det förbud att uppföra nya byggnader inom ett område av 100 meter från strandlinjen, såväl på land som i vatten.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet framför kommunen att området redan är ianspråktaget med befintlig bebyggelse och anläggningar som bland annat transformatorstation, parkering och tennisplan.

Markområde närmast strandlinjen regleras i gällande byggnadsplan som park eller plantering som säkerställer fri passage och allmänhetens tillgång till området.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Miljökvalitetsnormer

MKN för vattenförekomster

Vattenförekomsternas ekologiska status påverkas av dagvatten samt av hur stor del av vattendragets närhet som är exploaterat eller på andra sätt påver-

kat av människor. Fastigheten är idag redan exploaterad med byggnader och hårdgjorda ytor. Planförslaget möjliggör ingen utökning av andel hårdgjord yta varför mängden dagvatten inte bedöms påverkas. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten är kopplat till befintligt ledningsnät. Utvecklingen enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Hälsa och säkerhet

Då planen säkerställer den befintliga markanvändningen bedöms ett genomförande av planen inte medföra att trafikbullernivåerna påverkas.

Verksamheten förväntas inte generera transporter av farligt gods eller andra riskfaktorer.

Planområdet ligger över +2,5 meter som enligt riktlinjer för klimatanpassning (Luleå 2015) bedöms som översvämningssäker.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas inte av någon allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen avser att sälja fastighet Jämtön 4:25 till intressent efter att detaljplan är upprättad. Innan försäljning bör det utredas om byggnaden i sitt befintliga skick uppfyller miljöbalkens krav för förskoleverksamhet.

Ett område av Jämtön 10:44 regleras som kvartermark med centrumändamål för att möjliggöra utfart till Jämtön 4:12 från Laviksvägen. Eventuell fastighetsöverföring initieras och bekostas av ägare till Jämtön 4:12

Rättigheter

Rättighet 25-F1988.997.1 för VA-ledningar går genom planområdet. Rättigheten säkerställs med markreservat för underjordiska ledningar [u₁].

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift ska tas ut i samband med bygglovsansökan enligt gällande taxor.
Detaljplanen upprättas på initiativ av Luleå kommun i syfte att sälja fastigheten Jämtön 4:25 till intressent efter att detaljplan vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen-

Avdelning stadsplanering 2022-08-16



Frida Lindberg

Planchef



Madelene Rova

Planarkitekt

Norconsult AB

Antagen av Stadsbyggnadsnämnden 2022-09-29 § 124

Vunnit laga kraft 2022-10-26