

Detaljplan för del av fastigheten **JÄCKVIK 1:10 m.fl.**

Arjeplogs kommun, Norrbottens län



Planlagstiftning

Detaljplanen handläggs med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2019:412. Vid tidpunkten för beslut att inleda planläggning var det möjligt, dock ej obligatoriskt, för kommuner att tillämpa *Boverkets föreskrifter om detaljplan*, BFS 2020:5. För detaljplaner påbörjade efter 31 december 2021 är tillämpning av föreskriften emellertid obligatorisk. Aktuell detaljplan har inte upprättats med stöd av föreskriften. *Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan*, BFS 2020:6, vilka inte är bindande, trädde i kraft 1 oktober 2020. För aktuell detaljplan är *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan*, BFS 2014:5, vägledande.

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

Beslut att bevilja positivt planbesked har den 16 november 2021 meddelats av miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

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

Preliminär tidplan för detaljplaneprocessen fram till planens antagande:

Samråd:	Tredje kvartalet 2022
Granskning:	Fjärde kvartalet 2022
Antagande (KF):	Första kvartalet 2023

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedömts bli direkt berörda av ett genomförande av detaljplanen.

I kartan redovisas detaljplanens samrådskrets.



Karta över samrådskretsen

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag och utredningar

- Naturvärdesinventering (Skogsstyrelsen, oktober 2021)
- Bullerutredning (Tyréns, juni 2022)
- Geotekniskt utlåtande (Norconsult AB, juni 2022)

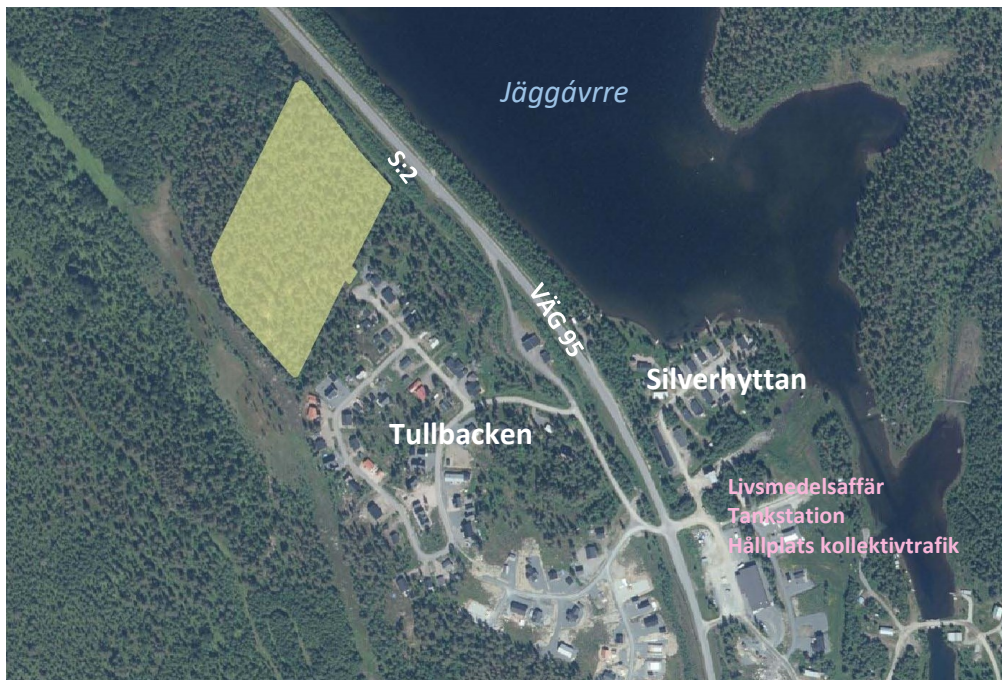
BAKGRUND

I Jäckvik finns ett behov av byggbar mark för att möta efterfrågan på service och bostäder. Mark inom och i närheten av byakärnan är värdefull att utveckla för att nå uppsatta mål för utvecklingen av Jäckvik som en av kommunens serviceorter och för att upprätthålla ett serviceunderlag. För att möjliggöra byggandet av bostäder i Jäckvik behöver nya detaljplaner upprättas för förtätning och utvidgning av byakärnan för en samlad bebyggelse. Etableringen av tillkommande bostäder bidrar till stärkt underlag för handels- och serviceverksamheter som gynnar både boende och besökare på orten.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

PLANDATA



Lokaliseringskarta med planområdet illustrerat med gul yta.

Planområdet är beläget i Jäckvik sydväst om väg 95 (Silvervägen), cirka 60 kilometer nordväst om Arjeplog. Planområdet avgränsas mot samfällad byaväg i norr, fastighetsgräns mot bostadsområdet Tullbacken i öster, ledningsgata i söder och fastighetsgräns mot Jäckvik 1:33 i väster. Detaljplanen omfattar cirka 4,1 hektar och berör fastigheterna Jäckvik 1:10 och Jäckvik 1:79 samt gemensamhetsanläggningen Jäckvik GA:4. Jäckvik 1:10 är i privat ägo medan Jäckvik 1:79 är i kommunal ägo.

TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

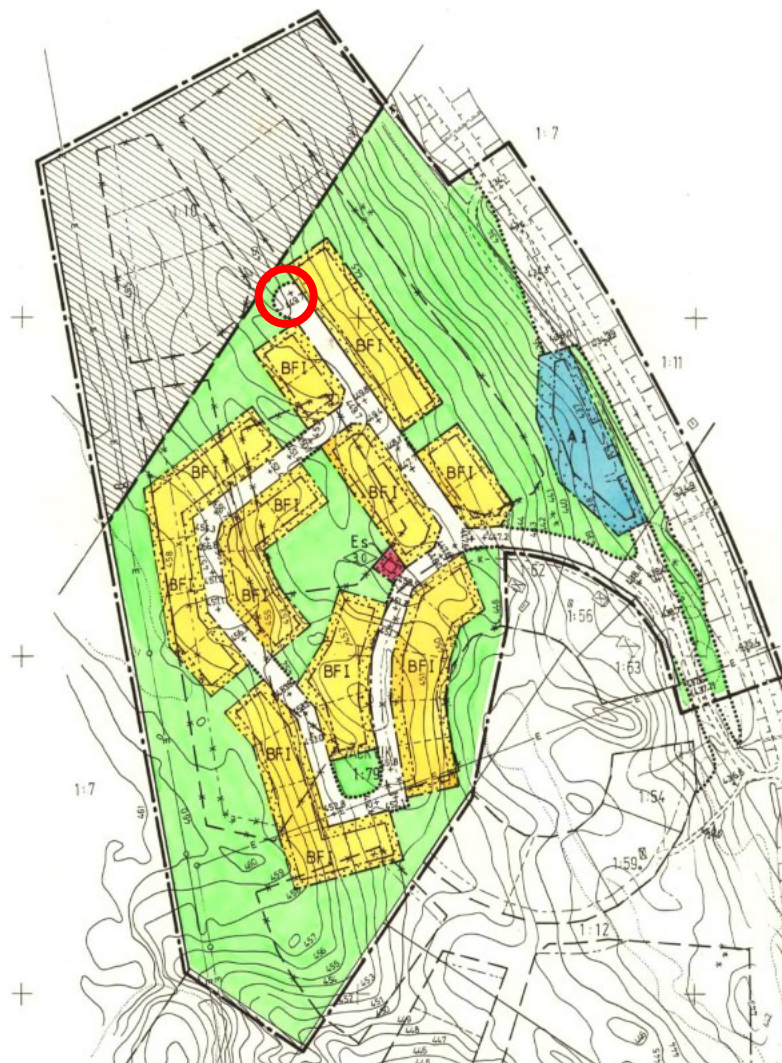
Översiktsplan

Jäckvik är i gällande översiktsplan: *Framåt – Åvddån - Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan*, antagen april 2018, en utpekad serviceort med ett bredare serviceutbud där satsning på service och kommunikationer i första hand ska göras. Ny bostadsbebyggelse ska i första hand lokaliseras till Jäckvik och övriga serviceorter. En prioriterad åtgärd i Jäckvik är bland annat att stimulera omvandling av fritidshus till permanentbostäder för att stärka sysselsättning och serviceunderlag. Andra prioriterade åtgärder är bland annat att stödja utvecklingen i Jäckvik för tillgång till ett brett serviceutbud och sociala kontakter, utveckla befintliga anläggningar och bebyggelse. Handeln är viktig och nära förbunden med besöksnäringen och de utvecklingsmöjligheter som finns i Jäckvik. Etableringen av bostäder/fritidshus gynnar lokala entreprenad- och hantverksföretag samt butiker.

Detaljplan

Gällande detaljplan

Aktuell del av Jäckvik 1:10 omfattas inte av någon detaljplan men har tidigare varit planlagd för bostadsändamål. Del av Jäckvik 1:79 är planlagd sedan tidigare.



Urklipp av gällande detaljplan för angränsande fastigheten Jäckvik 1:79 m.fl.

Röd ring i kartbilden anger läget för del av planområdet som berörs av aktuell detaljplan.

- Förslag till ändring och upphävande av byggnadsplan för Jäckvik 1:79 m.fl.
– Norra delen, Arjeplogs kommun, Norrbottens län (25-P84/29)
Laga kraft: 1984-05-10 Genomförandetid: Löpt ut

Detaljplanen reglerar allmän platsmark för kvartersgator och gemensamt grönområde samt kvartersmark för allmänt ändamål och bostäder avseende fristående hus i en våning. Högsta tillåtna byggnadsarea är reglerad till 200 kvadratmeter per fastighet.

Gällande detaljplan upphävs i berörd del i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

STATLIGA STÄLLNINGSTAGANDEN OCH INTRESSEN

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för:

- Kust, turism och friluftsliv enligt 4 kapitlet 2 § miljöbalken
- Friluftsliv enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (NV 1988-01-14)

Strandskydd

Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kapitlet 13-18 §§ miljöbalken (1988:808).

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 30 augusti 2022.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan med anledning av att den inte bedöms:

- Ge upphov till betydande risker för människors hälsa eller miljön.
- Inte bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte uppenbart medför påtagligt negativ påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, ex. riksintressen.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan avseende biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § har därför inte upprättats. Särskilt beslut att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats den 19 december 2022 av miljö-, bygg- och räddningsnämnden. Länsstyrelsen har den 23 september 2022 tagit del av preliminär bedömning och delar inte kommunens preliminära bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till tillgängligt underlag att det inte går att bedöma eventuell påverkan på skyddade arter, varför en betydande miljöpåverkan därför inte går att utesluta.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt sedan tidigare. Området gränsar i öst-sydöst till bostadsområdet Tullbacken som är bebyggt med friliggande småbostäder i en våning där anpassning till terrängen i vissa fall förekommer genom suterrängvåning. Cirka 300 meter från planområdet i nordväst finns ett mindre antal fritidshus uppförda samlat på ömse sidor om väg 95.



Befintlig bebyggelse i Tullbacken.

Karaktären i de angränsande/närliggande områdena är huvudsakligen fritidshus med omväxlande stående/liggande träpanel i blandad färgsättning med fristående garage/komplementbyggnad. Jäckviks bykärna med livsmedelsbutik, tankstation och diverse service ligger cirka 500 meter sydöst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Inom kvartersmark regleras markanvändningen för bostäder [B] och teknisk anläggning [E₁, E₂]. Områdets struktur har anpassats till terräng och höjdförhållanden medan gatusträckningen efterliknar gatustrukturen i angränsande kvarteret Tullbacken. Regleringen av fastighetsstorlek möjliggör minimum 27 tillkommande bostadsfastigheter. Byggrätten utgör en fjärdedel av fastighetsarea, vilken är begränsad genom planbestämmelse.

Högsta nockhöjd är reglerad till 6,5 meter och avser möjlighet att uppföra bostäder i 1-2 våningar. Närmast väg 95 sluttar planlagda fastigheter mot norr, vilket ger goda förutsättningar för suterrängbebyggelse, varför nockhöjden är reglerad i förhållande till markens nivå. Placeringen av bostadsmarken i området, med särskild hänsyn till höjdkurvor i området liksom möjligheten till suterränghus, syftar till att bibehålla områdets naturliga topografi samt ge utsikt över lågfjäll och Jäggåvrre från bostäderna i området.



Illustration över förslag till möjlig utformning av planområdet (ej skalenlig).

Utöver vad som regleras i planbestämmelser ska en anpassning till platsen och naturmiljön företrädesvis ske vid uppförande och utformning av bebyggelse inom planområdet. Hänsyn till markens naturliga profil som en del av platsen och Jäckviks karaktär kan ske genom att i möjligast mån undvika sprängning, schaktning och fyllnad, särskilt inom delarna av en fastighet som inte ska bebyggas. Byggnader bör anpassas till platsen och de naturliga förutsättningarna inom respektive fastighet, inte minst bör schakt och fyll undvikas utöver vad som krävs för en säker grundläggning. Naturligt förekommande vegetation är ett viktigt karaktärsskapande element som bidrar till den samlade karaktären av bebyggelseområdet. Uppvuxna träd knyter an till platsens historia och fungerar som vind- och insynsskydd. Den växtlighet och de naturliga element som finns på platsen/fastigheten bör därför bevaras/värnas, exempelvis träd, mossar, stenar och andra formationer i landskapet.



Föredömligt exempel från området Tullbacken i Jäckvik hur naturligt förekommande vegetation visats hänsyn och bevarats inom bostadsfastighet samt hur hänsyn tagits till platsens naturliga topograf.

Mark och vegetation

Geotekniska förhållanden

Terrängen inom planområdet sluttar från söder mot norr med marknivåer som varierar från cirka +461 till +439 meter över nollplanet (RH2000). Den ytliga jorden inom området bedöms enligt SGU:s jordartskarta bestå av morän. Djup till berg är okänt. Geoteknisk undersökning har inte utförts inom planområdet. I det översiktliga geotekniska utlåtande, baserat på SGU:s jordartskarta, som utgör underlag till detaljplanen (Norconsult AB, juni 2022), framgår att jorden inom området troligtvis består av friktionsjord ovanpå naturlig morän följt av berg. Bedömningen är att moränen består av siltig sandig morän. Totalstabiliteten bedöms tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fastbotten samt jordlagerföljd. I området har två provgropar grävts för att verifiera jordförhållanden på platsen.

Natur

Mark inom planområdet består av tallskog med en skiktning i trädens ålder. Träd har kontinuerligt avverkats i området och det härskande trädskiktet utgörs av tallar omkring 140-150 år. Lövträd förekommer i form av äldre björkar, aspar och sälgar. Markvegetationen består av blåbärsris och kråkbär medan bottenskiktet består av mossor såsom björnmossa, husmossa, vitmossa och kammossor. Glesa enrisbuskar finns spridda i hela området. Genom området löper en avverkad skoterled.

En naturvärdesinventering i enlighet med svensk standard (199000:2014) har genomförts inom planområdet och angränsande skogsmark (Skogsstyrelsen, okt 2021). Området bedöms sammantaget bestå av produktiv skogsmark. Inom planområdet har skogen bedömts tillhöra naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) som följd av hänglavsrik tallskog med varierande ålder (140-250 år). Vid naturvärdesinventeringen identifierades nio naturvårdsarter varav fem är rödlistade (skrovellav, knottrig blåslav samt gräddporing, stjärntagging och blågrå svartspik). Inga växter upptagna i artskyddsförordningens bilaga 1 eller bilaga 2 påträffades under inventeringen.



Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kapitlet 13-18 §§ miljöbalken.

1.Stuplav 2.Gräddporing 3.Stjärntagging
4.Blågrå svartspik 5.Knottrig blåslav 6.Bård-, skrovel-, luddlav 7.Skinnlav

Planförslag och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär ingrepp i naturlig vegetation och lokalt förekommande arter men bedöms som helhet inte innebära betydande negativ påverkan på biologisk mångfald. I detaljplanen har ett naturområde reglerats för bibehållande av naturlig vegetation centralt i kvarteret. Fyndplatserna för nära hotade lavar (enligt 2020 års rödlistning) inom befintlig skogsmark i sluttningen mot väg 95 har planlagts inom allmän plats för natur.

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet inom 100 meter från strandlinjen, se administrativ bestämmelse [a₁] i plankartan. Skäl för upphävande av strandskyddet hänvisas till 7 kapitlet 18 c § 2 p. miljöbalken, det vill säga att området genom en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Rekreation

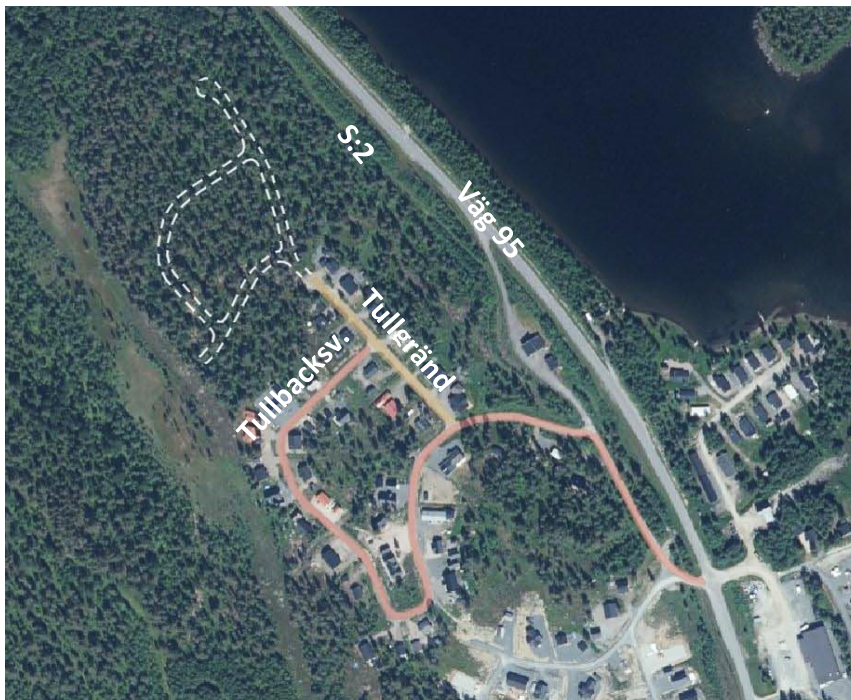
Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv. Planläggning av området för bostäder medför inte någon betydande inverkan på gällande riksintressen som värnar det rörliga friluftslivet vid Hornavan, Tjeggelvas och Saggat (RI rörligt friluftsliv) men också möjligheten till fritidsfiske, kulturstudier och skidåkning i Norrbottens fjällområde (RI friluftsliv).

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Gator och trafik



Befintlig och planerad gatustruktur inom och i angränsning till planområdet.

Planområdet nås från allmän väg, väg 95, via Tullbacksvägen och vidare nordväst via Tullgränd. Tullbacksvägen och Tullgränd utgör en gemensamhetsanläggning, Jäckvik GA:4, som förvaltas av Tullbacksvägens samfällighetsförening. Norr om planområdet, parallellt med väg 95, löper Jäckvik S:2 som är en samfälld väg genom Jäckvik och en historisk rest från byns äldre vägstruktur.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet regleras allmän platsmark för gator [**GATA**]. Planlagd gata bildar en förlängning av befintliga gata, Tullgränd, i nordvästlig riktning. Gatuområdesbredden inom planområdet är 12 meter.

I kvarteret Tullbacken samt i planerat bostadsområde nyttjas bostäder huvudsakligen som fritidshus, varför trafikmängden generellt är låg. En utbyggnad av planområdet innebär ökat antal fordonsrörelser på berörd del av Tullbacksvägen och Tullgränd. Antalet fordonsrörelser (årsmedelsdygnstrafik) längs Tullgränd bedöms öka med 80 procent i förhållande till nuläge. Antalet fordonsrörelser som detaljplanens genomförande alstrar medför emellertid fortsatt låg trafikmängd på berörda gatuavsnitt.

Oskyddade trafikanter når lokal samhällsservice i byakärnan cirka 500 meter från planområdet, via Tullgränd fram till korsningen mot väg 95 och därefter cirka 50 meter längs Byavägen, det vill säga inom cirka 6 minuters gångavstånd från planområdet.

Parkering

Parkering ordnas inom respektive fastighet eller gemensamt för flera fastigheter inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger cirka 500 meter från planområdet i Jäckviks byakärna.

Planförslag och konsekvenser

Utveckling av bostäder och besökare i Jäckvik kan på sikt ge förbättrade förutsättningar för utökad kollektivtrafik till och från Jäckvik.

Service

Offentlig och kommersiell service

Viss kommersiell service erbjuds i Jäckvik, däribland livsmedelsaffär och tankstation. Bredare utbud av offentlig och kommersiell service finns i Arjeplogs centrum cirka 60 kilometer från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande kan bidra till fler permanent och tillfälligt boende i Jäckvik inklusive besökare, vilket bidrar till att underlaget för handels- och serviceverksamheter kan stärkas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är inte utbyggt sedan tidigare och ligger därför inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns kapacitet att ansluta tillkommande fastigheter till befintligt vatten- och spillvattenledningsnät i nordvästra änden av Tullgränd. Ledningsförstärkning av befintliga ledningar i nordvästra änden av Tullgränd kan komma att krävas. Anslutningspunkt anges av huvudman. Ledning av spillvatten från fastigheter närmast väg 95 till befintlig anslutningspunkt kan ske genom anpassning av marknivåer alternativt genom LTA-system (lätt trycksatt avlopp) eller anläggande av pumpstation, inom fastigheter där anpassning av marknivåer inte kan göras eller inte är lämpligt med hänsyn till terräng och områdets gestaltning ur ett helhetsperspektiv. I plankartan har markyta för pumpstation reserverats.

I samband med antagandet av detaljplanen ska beslut tas om utökat kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten inom planområdet.

Anslutningsavgifter tas ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

Dagvatten

Planområdet omfattar befintlig skogsmark med naturlig infiltration.

Planförslag och konsekvenser

Exploatering av marken inom planområdet innebär en förändring av markens vegetation och höjdläge till följd av iordningställande av fastigheter. Öppna dagvattenlösningar med vägdiken samt avskiljande diken i fastighetsgräns rekommenderas då det medför en säker avledning av höga flöden och viss flödesutjämning. Diken medför även viss rening av dagvatten och bidrar med grönska i de fall de är gräsbevuxna. Särskilt vägdiken kan också nyttjas för snölagring och avleda smältvatten under aktuell tid på året. Utrymme för snölagring finns inom planlagd naturmark.

El

En 24 kV-luftledning löper i sydöst-nordvästlig riktning strax sydväst om planområdet och är säkerställd med ledningsrätt (25-F1998-229.1).

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Mark för uppförande av transformatorstation har avsatts inom planområdet. Säkerhetsavstånd till luftledning (närmaste ytterfas på ledning) är 10,5 meter.

Avfall

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Arjeplogs kommun.

Planförslag och konsekvenser

Utrymme för gemensam avfallshantering ska iordningställas inom planområdet och placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnare och hämtningspersonal.

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. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dB. För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller att ekvivalent ljudnivå inte får överstiga 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad.

En bullerutredning (Tyréns, juni 2022) har gjorts i syfte att säkerställa att planerad bebyggelse inte utsätts för buller samt i syfte att undersöka hur nära den allmänna vägen (väg 95) som bebyggelse kan placeras.

Trafikuppgifter som använts vid beräkningarna avser prognosåret 2040, vilket innebär en ökning av trafiken med 9 % enligt Trafikverkets uppräkningsmodell "Trafikuppräkningsstal för EVA" till året 2040.

Redovisade beräkningar i bullerutredningen visar att riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls. Ekvivalenta ljudnivåer beräknas till under 60 dBA på ett avstånd om 15 meter från vägmitt. Ekvivalenta ljudnivåer beräknas till under 50 dBA på ett avstånd om cirka 70 meter från vägmitt, vilket är det avstånd där oskärmad uteplats kan placeras med avseende på ekvivalenta ljudnivåer. Genom att skärma uteplatser med huvud- eller komplementbyggnad, det vill säga placera uteplats på den sida av en byggnad som är vänd från väg 95, klaras riktvärden för uteplats inom kvartersmarken i norr närmast väg 95. Maximala ljudnivåer beräknas till under 70 dBA på ett avstånd om cirka 45 meter från vägmitt, vilket således är det avstånd där oskärmad uteplats kan placeras med avseende på maximala ljudnivåer.

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 95 i höjd med planområdet är 90 km/h. Förväntad årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) avseende lastbil för prognosår 2040 är 107 fordon/dygn (baserat på 70 fordon/dygn i genomförd trafikmätning avseende lastbil år 2019 för aktuell sträcka). Markanvändning avser småhusbebyggelse (zon C). Planområdet avskiljs med dike och ligger 6 meter högre än transportleden i skogsterräng. För småhusbebyggelse (zon C), med ovan angivna förutsättningar, råder inget specifikt skyddsavstånd då bedömd risknivå är så pass

låg att den kan tolereras. Krav på 20 meters skyddsavstånd mellan trafikled och fastighetsgräns för bostadsfastighet uppkommer vid 600 ÅDT avseende lastbil. Planlagd byggrätt för bostäder medges inte närmare än 25 meter ifrån närmaste dikesmitt för väg 95.

Radon

Det går inte att utesluta att höga uranhalter kan förekomma i underliggande berg, vilket kan innebära risk för påverkan av mellan till höga markradonhalter. 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 markradonundersökning för klargörande av markradonhalter.

Risker

Ras och skred

Stabilitetsberäkningar har inte utförts inom planområdet. I det översiktliga geotekniska utlåtande som utgör underlag till detaljplanen (Norconsult AB, juni 2022), framgår att stabilitetsförhållandena är gynnsamma. Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande med hänsyn till marklutningar, djup till fastbotten samt jordlagerföljd. Bedömningen förutsätter att lutningar mellan cirka 7-15 grader inte överskrids då dessa inte bör innebära risk för ras och skred. Enligt SGU:s rapport 68 finns risk för ras och skred i moränjordar då marken har en lutning på 17 grader eller mer.

MILJÖ

Miljökvalitetsnormer

Jäggåvrres ekologisk statusklassning är beslutad till "måttlig ekologisk potential" till följd av utvinningen av vattenkraft. Jäggåvrres kemiska status är beslutad till "ej god kemisk status". Klassificeringen "ej god kemisk status" baseras på gränsvärden för kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE som i Sverige bedömts vara överskridande ämnen. Då det saknas tekniska förutsättningar att åtgärda halterna av kvicksilver, kvicksilverföreningar och PBDE har undantag för dessa beslutats.

Planförslag och konsekvenser

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

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmän plats

[NATUR] Naturområde

Bestämmelsen syftar till att bibehålla naturlig vegetation i kvarteret. Användningen reglerar naturmark såsom grön- och skogsområden och innefattar alla typer av friväxande natur. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning, exempelvis anlagda utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Markreservat för allmännyttiga ändamål ingår i användningen. Mindre serviceväg för fordonstrafik för att nå en viss anläggning, såsom exempelvis en pump- eller nätstation ingår, utgör undantag från ändamålet som inryms inom användningen.

[GATA] Gata

Bestämmelsen syftar till att reglera gator avsedda för trafik, inklusive gång- och cykeltrafik, inom tätort eller som har sitt mål vid gatan.

Kvartersmark

[E₁] Transformatorstation

Bestämmelsen syftar till att inrymma områden för tekniskt ändamål för transformatorstation eller motsvarande teknisk anläggning.

[E₂] Pumpstation

Bestämmelsen syftar till att inrymma områden för tekniskt ändamål för pumpstation eller motsvarande teknisk anläggning.

[B] Bostäder

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bostäder. Användningen inrymmer bostäder av varaktig karaktär och omfattar permanentbostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder. Användningen innefattar olika typer av byggnader som en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

[+0,0] Markens höjd över angivet nollplan

Planbestämmelsen syftar till att fastlägga markens höjd vid anslutning till befintlig gata.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

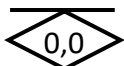
Bebyggandets omfattning

- [e₁]** **Största byggnadsarea är 25 procent av fastighetsarea**
Bestämmelsen syftar till att reglera andelen byggrätt per fastighet.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att inrymma suterränghus i 2-3 våningar. Vid uppförande av bostad som inte omfattar suterränghus syftar nockhöjden till att inrymma bostad i 1-2 våningar. Höjden avser möjliggöra uppförande av byggnad med trästomme.



Högsta nockhöjd i meter

Bestämmelsen syftar till att inrymma bostad i 1-2 våningar. Höjden avser möjliggöra uppförande av byggnad med trästomme.

Fastighetsstorlek

- [d₁]** **Minsta respektive största fastighetsarea är 400 respektive 800 kvadratmeter**
Bestämmelsen syftar till att respektive fastighet ska ha tillräcklig storlek för att inrymma huvudbyggnad, bygglovsbefriade åtgärder, biluppställning samt utrymme för omhändertagande av snö och dagvatten. Regleringen av största fastighetsstorlek syftar till att skapa ett minsta antal fastigheter inom planområdet.
- [d₂]** **Minsta respektive största fastighetsarea är 400 respektive 1000 kvadratmeter**
Bestämmelsen syftar till att respektive fastighet ska ha tillräcklig storlek för att inrymma huvudbyggnad, bygglovsbefriade åtgärder, biluppställning samt utrymme för omhändertagande av snö och dagvatten. Regleringen av största fastighetsstorlek syftar till att skapa ett minsta antal fastigheter inom planområdet.
- [d₃]** **Minsta respektive största fastighetsarea är 400 respektive 1100 kvadratmeter**
Bestämmelsen syftar till att respektive fastighet ska ha tillräcklig storlek för att inrymma huvudbyggnad, bygglovsbefriade åtgärder, biluppställning samt utrymme för omhändertagande av snö och dagvatten. Regleringen av största fastighetsstorlek syftar till att skapa ett minsta antal fastigheter inom planområdet.

Placering

- [p]** **Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen omfattar inte mellanliggande fastighetsgräns vid placering av sammanbyggda småhus.**

Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Planbestämmelsen medger sammanbyggda bostäder över fastighetsgräns i syfte att möjliggöra alternativa bostadstyper vilka kräver ett lägre markanspråk.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid 5 år

Detaljplanen har en genomförandetid om 5 år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskilt huvudmannaskap

Inom planområdet regleras enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket överensstämmer med angränsande detaljplan och pågående förvaltning av anslutande allmän platsmark. I plan- och bygglagen regleras inte hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inte några formella hinder att fastighetsägare inom planområdet själva finner lämpliga lösningar hur den allmänna platsmarken ska ordnas, upplåtas och underhållas.

- [u]** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Allmännyttiga ändamål är generellt sett alltid förenliga med en allmän plats. Vid enskilt huvudmannaskap kan det emellertid vara fördelaktigt att göra detaljplanen tydlig för alla parter genom en reglering av markreservat inom den allmänna gatumark som kan behöva användas för underjordiska ledningar.

- [a₁]** **Strandskyddet är upphävt**

Strandskyddet är upphävt inom del av planområdet som omfattas av strandskydd. Upphävande av strandskydd inom allmän platsmark syftar till möjligheten att iordningställa serviceväg till teknisk anläggning samt möjliggöra ledningsförläggning.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark. För allmän platsmark ansvarar huvudmannen.

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt samt upphävande av inaktuell ledningsrätt.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder för allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap överensstämmer med pågående förvaltning av den allmän platsmarken i angränsande bostadskvarter. I plan- och bygglagen regleras inte hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inte några formella hinder att fastighetsägare inom planområdet själva finner lämpliga lösningar hur den allmänna platsmarken ska ordnas, upplåtas och underhållas.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska ingås mellan Arjeplogs kommun och exploatör.

Exploateringsavtalet reglerar ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören avseende utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar. Arjeplogs kommun ansvarar för ansökan samt bekostar lantmäteriåtgärder för säkerställande av ledningsrätt eller motsvarande rättighet. Avtalet avser även reglera marköverföring av kvartersmark för teknisk anläggning från exploatör till kommun.

Inlösen

Kommunen har rätt att lösa in mark som i detaljplanen är reglerad för annat än enskilt bebyggande om det inte kan anses säkerställt att marken kan användas för det avsedda ändamålet enligt 6 kap. 13 § respektive 14 kap. 14 § plan- och bygglagen. På fastighetsägarens begäran är kommunen tillika skyldig att lösa in mark eller annat utrymme som ska användas annat än enskilt bebyggande. Rätten att lösa in sådan mark upphör att gälla om ett icke offentligt organ har fått bygglov för en åtgärd inom den aktuella kvartersmarken för allmänt ändamål enligt 9 kap. 32 a § 1 st. plan- och bygglagen.

Ekonomiska frågor

Plansökande svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.

Kostnader för eventuell lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/ex-plotör. Fördelning av kostnader vid beslut om omprövning respektive bildande av gemensamhetsanläggning samt regler för anläggningens skötsel fastställs i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter enligt beslut av lantmäterimyndigheten.

Ledningsägare bekostar ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt samt upphävande av inaktuell ledningsrätt.

Anslutningsavgifter tas ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar del av Jäckvik 1:10 samt del av Jäckvik 1:79. Detaljplanen angränsar omedelbart till gemensamhetsanläggningen Jäckvik GA:4. Detaljplanen möjliggör avstyckning av minimum 27 fastigheter för bostadsändamål.

Gemensamhetsanläggning

Anslutning till allmän väg från planområdet sker via vägen Tullgränd samt vidare längs Tullbacksvägen fram till väg 95 (Silvervägen). Tullbacksvägen samt Tullgränd utgör en gemensamhetsanläggning, Jäckvik GA:4, som förvaltas av Tullbackens samfällighetsförening. Tillkommande fastigheter ska anslutas till gemensamhetsanläggning för Tullbacksvägen och Tullgränd.

Planlagd allmän platsmark [**GATA**] inom planområdet kan inrättas som en eller flera gemensamhetsanläggningar. Utrymme för snöupplag eller annan typ av utrymme för gemensamma behov såsom parkering, yta för avfallshantering eller dylikt som krävs till följd av detaljplanens genomförande bör införlivas i sådan gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen bör även omfatta planlagt naturområde [**NATUR**], om inte annan lämpligare lösning föreligger avseende naturområdet.

Vid ansökan om flera anläggningsåtgärder kan dessa prövas i samma förrättning eller prövas i samband med ett fastighetsbildningsärende.

Ledningsrätt

Boliden AB samt Vattenfall Norrnät AB innehar varsin ledningsrätt (Lr 25-F1985-1018.1 resp. F25-1998-229.1) för starkströmsledning inom del av Jäckvik 1:10 i anslutning till planområdet.

Vid anläggande av allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs de lämpligen inom allmän platsmark alternativt på kvartersmark inom mark där byggnad inte får uppföras. Ledningsrätt eller motsvarande rättighet (markupplåtelseavtal) bör tillskapas för ledningar där sådan rättighet saknas eller vid anläggande av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren.

Renskötselrätt

Semisjaur-Njarg sameby har renskötselrätt inom planområdet.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

Fastighet	Konsekvenser
Jäckvik 1:10	Markområde som utgör allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap [GATA] samt [NATUR] kan fortsatt kvarligga inom Jäckvik 1:10 alternativt avstyckas. Bildande av gemensamhetsanläggning inom del av Jäckvik 1:10 m.fl. avseende gata, naturområde och eventuella gemensamma ytor, kan prövas i lantmäteriförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten. Tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs lämpligen inom reglerad allmän platsmark inom fastigheten.
Jäckvik 1:79	Markområde som utgör allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap för [GATA] kan fortsatt kvarligga inom Jäckvik 1:79. Bildande av en gemensamhetsanläggning inom del av Jäckvik 1:79 avseende gata [GATA] för att tillgodose eventuella styckningslotters gemensamma behov av utrymme, kan prövas i lantmäteriförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten. Tillkommande allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs lämpligen inom reglerad allmän platsmark alternativt på kvartersmark i anslutning till väg eller inom kvartersmark där byggnad inte får uppföras.
Jäckvik GA:4	Behov av fastighetsrättsliga åtgärder erfordras för Jäckvik GA:4 som följd av tillkommande fastigheters behov av nyttjande av Tullgränd och Tullbacksvägen. Omprövning av gemensamhetsanläggningen sker efter ansökan om lantmäteriförrättning eller i samband med avstyckningsärende avseende fastighetsbildning inom planområdet.
Avstyckningslott/er	Avstyckning av minimum 27 fastigheter möjliggörs inom planområdet. Avstyckningslotter ska anslutas till Jäckvik GA:4. Bildande av gemensamhetsanläggning inom Jäckvik 1:10 avseende gator samt behovet av övriga gemensamma utrymmen såsom naturområde, snöupplag och exempelvis parkering, avfallsutrymme och dylikt, prövas i lantmäteriförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt eller motsvarande nyttjanderätt bör tillskapas vid anläggande eller flytt av ledning inom fastighet för enskilt byggande som inte ägs av ledningsägaren.
Rättighet	Konsekvenser
Lr 25-F1985-1018.1	Ledningsrätten omfattar <i>starkström</i> och belastar Jäckvik 1:10 m.fl. till förmån för Boliden AB. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.
Lr 25-F1998-229.1	Ledningsrätten omfattar <i>starkström</i> och belastar Jäckvik 1:10 m.fl. till förmån för Vattenfall Norrnät AB. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

MEDVERKANDE

Arjeplogs kommun

Miljö- och byggenheten

Christian Claesson, Miljö- och byggenheten, Arjeplogs kommun

Konsult

Linnea Isaksson, Norconsult AB

ARJEPLOGS KOMMUN januari 2023

Christian Claesson
Miljö- och byggenheten
Arjeplogs kommun


Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB

Antagen: 2023-02-27 av kommunfullmäktige §10

Laga kraft: 2023-07-05