



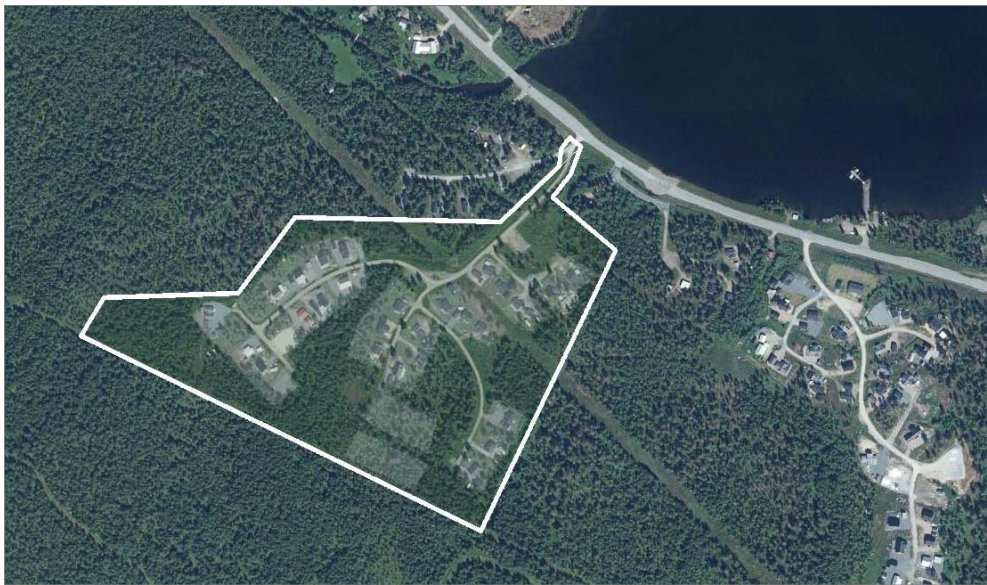
ARJEPLOGS
KOMMUN
ÄRJEPLUGVE KOMMUNENNA

Planbeskrivning
Granskningshandling
Standardförfarande

Diariernr: MBR 2019-561
Datum: 2024-02-28

Detaljplan för fastigheten **JÄCKVIK 1:105 m.fl. (Fjällsippans fritidshusområde)**

Arjeplogs kommun, Norrbottens län



Planområdets avgränsning.

Källa: Lantmäteriet, 2021.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANINFORMATION

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) t.o.m. SFS 2019:412.

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan är vägledande vid tolkning av detaljplanen.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för befintlig och framtida bebyggelse inom planområdet genom justering av allmän platsmark samt utökning av byggrätt för bostäder.

Arjeplogs kommun

Miljö- och byggenheten

Postadress 938 81 ARJEPLOG

Telefon 0961-14 000

Besöksadress Tingsbacka, Storgatan 20
E-post kommun@arjeplog.se

Webbadress www.arjeplog.se
Org nummer 212000-2668

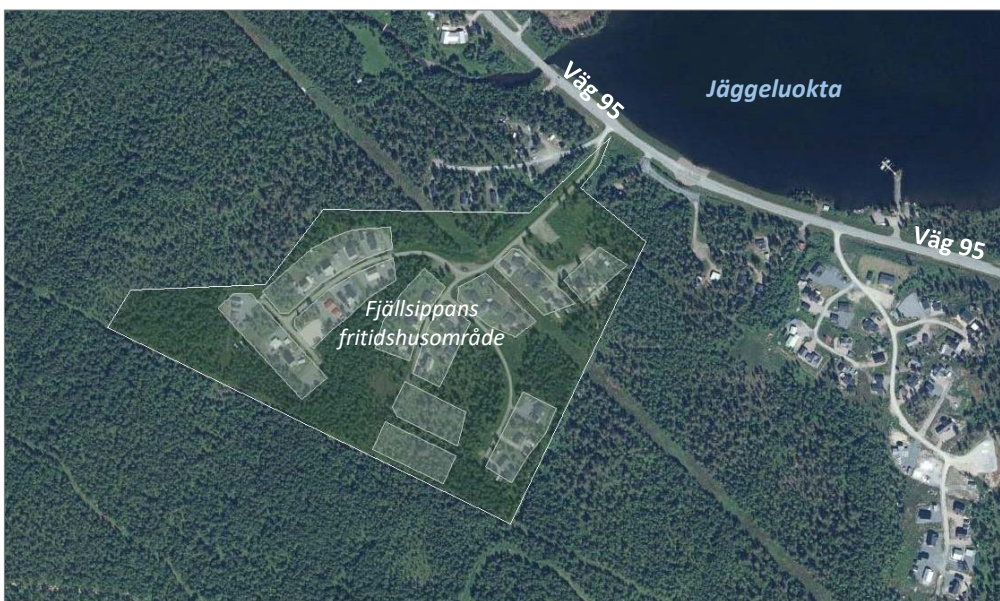
Bakgrund

I samband med beviljande av bygglov i området har avvikelser beslutats från gällande planbestämmelser, bl.a. vad avser byggrättens storlek. Syftet med aktuell ändring av detaljplanen är att anpassa markanvändning och byggrätt efter rådande strukturer och beviljade bygglov.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Jäckvik söder om väg 95 (Silvervägen), cirka 60 kilometer nordväst om Arjeplogs centralort. Detaljplanen omfattar cirka 12 hektar och berör fastigheterna Jäckvik 1:89-1:105 och 1:108–1:127.

Samtliga fastigheter är i privat ägo.



Lokaliseringskarta.

Källa: Lantmäteriet, 2021

MILJÖBEDÖMNING

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 7 januari 2020. Detaljplanen avser att ge planmässiga förutsättningar för befintlig struktur och pågående markanvändning, varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 9 § miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 14 januari 2020 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats den 26 januari 2024 av miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

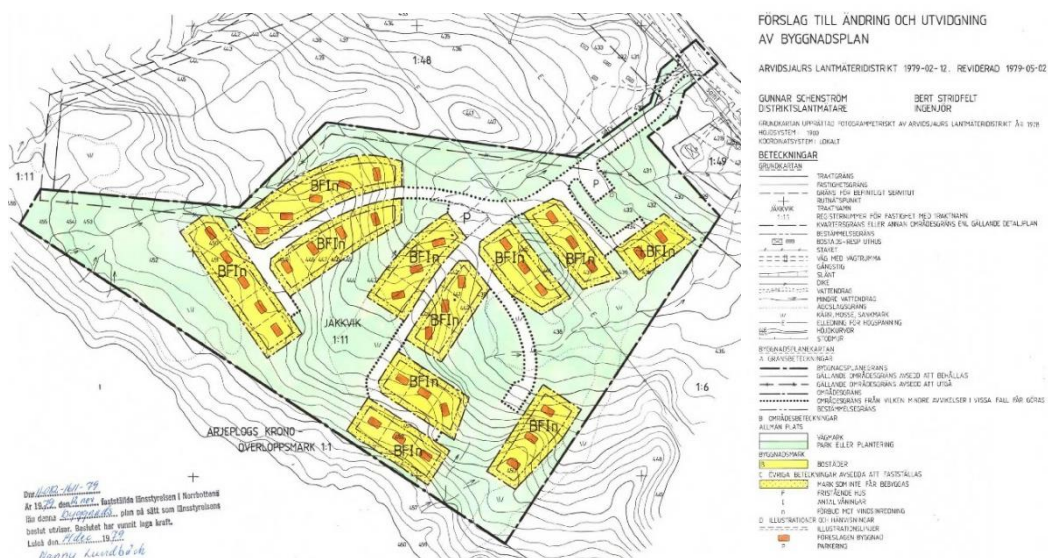
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Jäckvik är i gällande översiktsplan: *Framåt – Åvddån - Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan*, antagen 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 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.

Detaljplan

Nedan redovisas gällande detaljplaner inom planområdet. Gällande detaljplaner upphävs i sin helhet i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft.



Urklipp av "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Jäckvik 1:11" (25-P79/80).

- *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Jäckvik 1:11 (del av), Arjeplogs socken och kommun, Norrbottens län (25-P79/80)* Laga kraft: 1979-12-14

Gällande detaljplan reglerar markanvändning för friliggande småhus i en våning med omgivande naturmark.

- *Förslag till ändring av bestämmelser Jäckvik 1:11 (del av), Arjeplogs kommun, Norrbottens län* Laga kraft: 1990-01-04

Ändringen syftar till att utöka byggrätten för fritidshus avseende antalet tillåtna bostadslägenheter samt största byggnadsarea.

Övriga kommunala beslut

Beslut att bevilja positivt planbesked har den 14 november 2019 meddelats av miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för:

- Friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB (NV 1988-01-14)
- Kust, turism och friluftsliv enligt 4 kap. 2 § MB
- Rennäring enligt 3 kap. 5 § miljöbalken (JB 2005-12-15)

Strandskydd

Del av området omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelseområden

Området Fjällsippan ligger söder om väg 95 och omfattar 37 bostadsfastigheter lokaliserade i kuperad skogsterräng utmed fyra stickgator. Området är inte till fullo utbyggt då cirka en femtedel av avstyckade fastigheter är obebyggda. Bebyggelsen utgör i huvudsak fritidsbostäder i en våning med genomgående träfasad och sadeltak samt tillhörande uthus och garage.



Fotografi vid infarten till Fjällsippans fritidshusområde år 2020.

Offentlig och kommersiell service

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

Mark och vegetation

Mark inom planområdet sluttar i nordostlig riktning mot Jäggeluokta och är lokalt kuperad med sänkor mellan bebyggda åsar. I låglänta partier är marken fuktig med inslag av björk, björksly, lågväxande risbuskar, mjölkört, hundkäv och kruståtel. Grövre, ensartade, tallar som delvis är be vuxna med skägglav förekommer. I området har inga rödlistade arter rapporterats till *ArtData-banken*.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagret av morän.

Gator och trafik

Planområdet angörs från väg 95 via Fjällsippsvägen som, tillsammans med övriga gator inom planområdet, utgör enskild väg.

Teknisk försörjning

Bebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna till befintliga tekniska försörjningssystem. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

Bebyggelseområden

Detaljplanen reglerar markanvändningen för bostadsändamål [**B**] med avseende på fritidshus eller permanenta småhus. Största byggnadsarea per fastighet är 150 kvadratmeter [**e**₁].

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns [**p**₁]. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns [**p**₂]. Placeringsbestämmelserna utgår från bebyggelsestrukturen i området. För byggnad, vars placering är i strid med bestämmelser i gällande detaljplan, men där byggnadsplacering godtagits i gällande bygglov och byggnad uppförts i enlighet med beviljat bygglov, råder emellertid planenligt utgångsläge.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är reglerad till 6,0 meter och högsta byggnadshöjd till 3,2 meter. För komplementbyggnad är högsta nockhöjd reglerad till 4,0 meter [**f**₂]. Endast en huvudbyggnad per fastighet får uppföras [**f**₁]. Minsta storlek på bostadsfastighet är 800 kvadratmeter [**d**₁].

Inom mark avsedd för parkering [**P**] får byggnad uppföras till högst 4,0 meters nockhöjd [**f**₃]. Byggnad för parkeringsändamål ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns [**p**₃].

Se utförligare beskrivning och motivering till planbestämmelser under rubrik "Planbestämmelser" på sidorna 9-11.

Mark och vegetation

I detaljplanen regleras, likt tidigare, naturområde [**NATUR**] som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Del av Lapplungsvägen samt vändplaner är reglerade som egenskaper i naturområdet, då de ligger grönområde för Jäckvik ga:3.

Radon

Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt inom allmän platsmark genom infiltration. På kvartersmark omhändertas dagvatten lokalt genom infiltration och fördröjning.

Gator och trafik

I detaljplanen regleras utbyggda tillika outbyggda körvägar och vändplaner i kvarteret som allmän platsmark för gata [**GATA**] alternativt som egenskaper i naturområdet [**NATUR**], se rubriken "Mark och vegetation" ovan.

Parkering för gemensamma behov kan anordnas inom kvartersmark för parkering [**P**]. Enskild parkering iordningställs inom bostadsfastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För obebyggda fastigheter som inte är anslutna till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät ska anslutning ske vid uppförande av bebyggelse. Anslutningsavgifter tas ut vid tidpunkten då vatten- och spillvattenledningar är framdragna till förbindelsepunkt och förbindelsepunkt meddelats.

EI

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät.

Vattenfall Eldistribution AB avser att, i nära framtid, byta ut befintlig stolpstation inom planområdet till en markstation. Kvartersmark för teknisk anläggning [E] regleras inom upplåtet utrymme för ledningsrätten LR 25-F1985-1018 för planerad markstation.

Avfall

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Arjeplogs kommun.

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmän plats med enskilt huvudmannaskap

[GATA] Gata
Användningen reglerar gata avsedd för trafik, inklusive gång- och cykeltrafik, som har sitt mål vid gatan. Gatumarken följer dels utbredningen av det utbyggda gatunätet inklusive vändplaner, dels tidigare planlagt gatunät som inte är utbyggt.

[NATUR] Naturområde
Användningen reglerar friväxande naturområden. I användningen ingår mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning, såsom stigar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Undantag för vägar för fordonstrafik fram till en viss fastighet/anläggning kan tillämpas om det behövs för områdets behov, genom särskild reglering.

Kvartersmark

[B] Bostäder
Användningen inrymmer bostäder av varaktig karaktär och omfattar såväl permanentbostäder såsom fritidshus. I användningen ingår bostadskomplement.

[E] Teknisk anläggning
Användningen inrymmer tekniskt ändamål för transformatorstation eller motsvarande teknisk anläggning.

[P] Parkering
Användningen inrymmer alla slag av självständiga parkeringsanläggningar, exempelvis markparkering, carport eller garage. Användningen inrymmer även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk samt verksamheter som är knutna till användningen så som möjlighet till att tvätta fordon och enstaka laddstationer för elfordon eller liknande. Enklare ställplatser för husbil ingår i parkering.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

[gata] Tillfartsväg
Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för befintlig tillfartsväg till fastigheter längs Lapplungsvägen (som i dagsläget ligger inom grönområde för Jäckvik ga:3).

[vändplan] Vändplan
Bestämmelsen syftar till att reglera vändplan för möjligheten att vända med fordon inom allmän plats.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

- [e₁]** **Största utnyttjandegrad per fastighet är 150 kvadratmeter byggnadsarea**
Bestämmelsen syftar till att reglera andelen byggrätt per fastighet för att bibehålla karaktären av fritidshus eller mindre småhus för permanentboende.

Fastighetsstorlek

- [d₁]** **Minsta fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter**
Bestämmelsen syftar till att bibehålla fastighetsstrukturen i planområdet.

Placering

- [p₁]** **Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns**
Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel och underhåll av byggnad samt till följd av brandhänsyn.
- [p₂]** **Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns**
Bestämmelsen syftar till att erhålla ett avstånd mellan byggnader inom skilda fastigheter för möjlighet till skötsel och underhåll av byggnad samt till följd av brandhänsyn. Avståndet motiveras av befintligt bebyggelsemönster.
- [p₃]** **Byggnadsverk ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns**
Bestämmelsen syftar till att erhålla avstånd mellan bostadsfastighet och byggnadsverk för parkeringsändamål. I övrigt ska erforderligt avstånd till körväg tillämpas med hänsyn till trafiksäkerheten i området.

Utformning



Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad

Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden för huvudbyggnad med hänsyn till karaktären av fritidshus eller mindre småhus för permanentboende.



Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad

Bestämmelsen syftar till att reglera byggnadshöjden för huvudbyggnad med hänsyn till karaktären av fritidshus eller mindre småhus för permanentboende.

- [f₁]** **Endast en huvudbyggnad per fastighet**
Bestämmelsen syftar till bibehålla bebyggelsestrukturen i planområdet.

- [f₂]** **Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter**
Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjden för komplementbyggnad med hänsyn till karaktären av fritidshus eller mindre småhus för permanentboende. Reglerad nockhöjd överensstämmer med högsta tillåtna taknockshöjd för bygglövsbefriad komplementbyggnad/komplementbostadshus om högst 30 kvadratmeter.

- [f₃]** **Högsta nockhöjd är 4,0 meter**
Bestämmelsen syftar till att reglera högsta nockhöjd för byggnader avsedda för parkeringsändamål.

Administrativa bestämmelser

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap

Inom planområdet regleras enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket överensstämmer med gällande detaljplan och pågående förvaltning av den allmän platsmarken inom planområdet.

Genomförandetid

Genomförandetid 5 år

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

Strandskydd

- [a₁]** **Strandskyddet är upphävt**
Strandskyddet är upphävt inom del av planområdet för gatumark.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet råder enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilket överensstämmer med gällande detaljplan och pågående förvaltning av den allmän platsmarken inom planområdet. 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning

Detaljplanen reglerar befintliga fastigheter för bostadsändamål och allmän platsmark för gator och naturområde. Detaljplanens genomförande fordrar inte ett omedelbart behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

Gemensamhetsanläggning

Planlagd allmän platsmark för gata avser enskild väg tillika en för flera fastigheter gemensam till- och utfartsväg. Planlagd allmän platsmark för gata liksom naturmark är inrättad som en gemensamhetsanläggning, Jäckvik GA:3. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Fjällsippans samfällighetsförening. Till gemensamhetsanläggningen hör även parkeringsplatser samt vatten- och avloppsledningar.

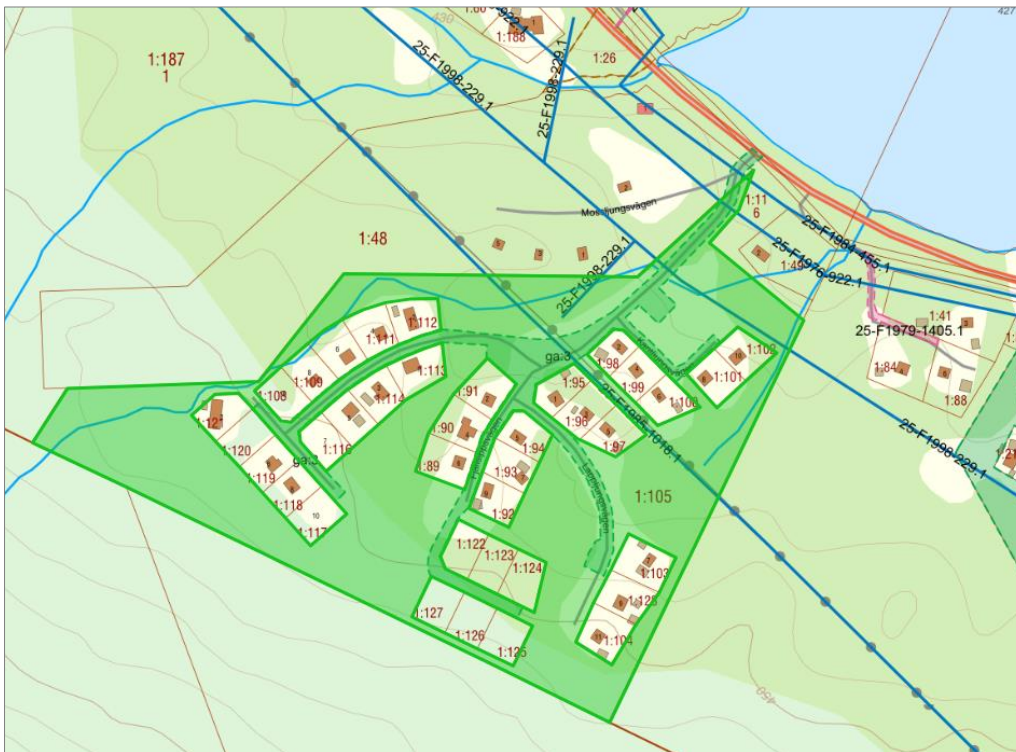
I dagsläget finns en stolpstation som ägs av Vattenfall Eldistribution AB inom ledningsrätten, Lr 25-F1985-1018, som löper över Jäckvik 1:105/Jäckvik GA:3, se karta över nyttjanderätter på sida 13. Stolpstationen avses ersättas av en markstation inom planlagd kvartersmark [E] för tekniskt ändamål. [E]-området är lokaliserat inom upplåtet ledningsrättsutrymme för LR 25-F1985-1018.

Detaljplanen avser inte påverka gemensamhetsanläggningen men möjliggör å andra sidan omprövning av gemensamhetsanläggningen i de fall det är påkallat av samfällighetsföreningen/fastighetsägare avseende ändring av gatuområdets utbredning.

Servitut

Officialservitut för utrymme (25-F1980-610.1) belastar fastigheten Jäckvik 1:105 och Jäckvik 1:48 till förmån för Jäckvik GA:3. Officialservitut för utrymme (25-APJ-1108) belastar Jäckvik 1:105 till förmån för Jäckvik 1:48. Befintliga servitut påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt



Karta över nyttjanderätter (ledningsrätt och gemensamhetsanläggning) inom planområdet.

Vattenfall Norrnät AB innehar ledningsrätt (Lr 25-F1998-229.1) inom planområdet för starkströmsändamål. Ändamålet för vilket ledningsrätten Lr 25-F1998-229.1 ursprungligen uppläts, har upphört inom planområdet till följd av nedmontering och flytt av ledningar. Inaktuell ledningsrätt för starkström bör, utan dröjsmål, upphävas av rättighetshavaren då den innebär en last för berörda markägare inom planområdet. Ansökan om upphävande sker av ledningsrättshavare.

Arjeplogs kommun innehar ledningsrätt för vatten- och spillvattenledningar (Lr 25-F1984-455.1) inom planområdet. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Boliden AB innehar ledningsrätt (Lr 25-F1985-1018.1) för starkströmsändamål inom planområdet. Vattenfall Eldistribution AB har i samrådet meddelat att de tagit över ledningsrätten och att fastighetsregistret avses uppdateras med aktuella rättighetsförhållanden. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Skanova innehar en ledningsrätt (Lr 25-F1976-922.1) inom planområdet för telejordkabel. Ändamålet för vilket ledningsrätten ursprungligen uppläts, har upphört inom planområdet till följd av avveckling av det fasta kopparnätet. Inaktuell ledningsrätt för telejordkabel bör, utan dröjsmål, upphävas av rättighetshavaren då den innebär en last för berörda markägare inom planområdet. Ansökan om upphävande sker av ledningsrättshavare.

Ekonomiska frågor

Arjeplogs kommun svarar för kostnader för upprättande av detaljplan. Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark. För allmän platsmark ansvarar huvudmannen.

Kostnader för eventuell lantmäteriförrättning betalas av fastighetsägare/exploatör.

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

KONSEKVENSER

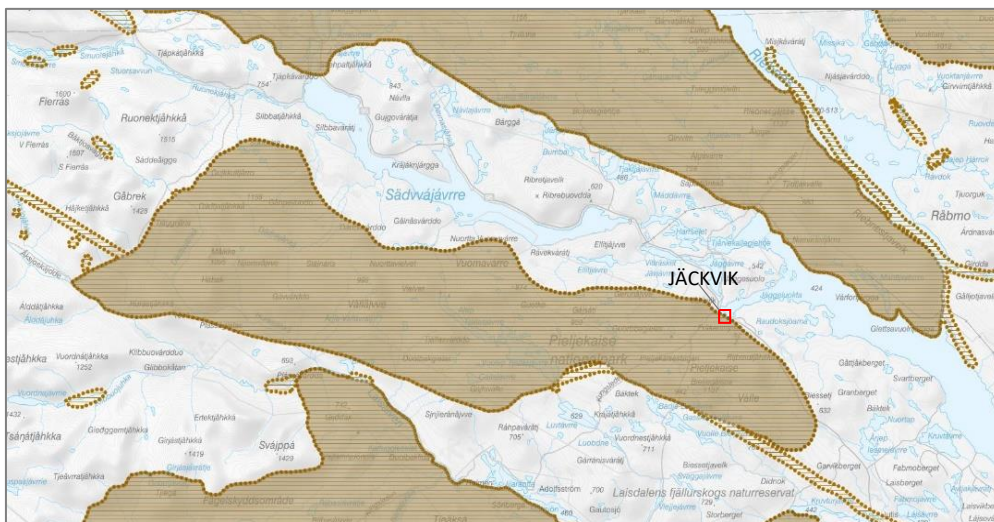
Miljö

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för del av planområdet inom 100 meter från strandlinjen, se administrativ bestämmelse [a₁] i plankartan. Del av detaljplaneförslaget som ligger inom strandskyddat område bedöms inte att stå i konflikt med strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. För upphävande av strandskydd åberopas 7 kap. § 18 c 1 och 2 p. miljöbalken, d.v.s. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt genom väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, rörligt friluftsliv och rennärning. Planläggning av området för bostäder medför inte någon betydande inverkan på gällande riksintressen som, utöver rennärning, 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). Planavgränsningen omfattar sammantaget ett begränsat område med pågående markanvändning som överensstämmer med detaljplanens syfte.



Karta över riksintresse rennärning. Planområdet ligger inom den röda rutan.

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra risk att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken riskerar att överskridas.

MEDVERKANDE

Christian Claesson, Miljö- och byggenheten, Arjeplogs kommun
Gunnar Grönlund, GRG Arkitektkontor AB
Linnea Isaksson, Norconsult AB

ARJEPLOGS KOMMUN februari 2024

Christian Claesson
Miljö- och byggenheten
Arjeplogs kommun

Emil Sundström
Samhällsbyggnadschef
Arjeplogs kommun