



Miljö-, bygg- och räddningsnämnden
Samhällsbyggnadsavdelningen
Detaljplan

Samrådsredogörelse

hörande till Detaljplan för ÖBERGET 1:9 i Arjeplogs kommun,

Norrbottens län

2026-08-20

Sammanfattning

Ett förslag till ändring av ”Detaljplan för fastigheten ÖBERGET 1:9” i Arjeplogs kommun har upprättats av samhällsbyggnadsenheten.

Detaljplanen har varit ute på samråd 5 mars 2026 till och med 20 maj 2026.

Detaljplanen har under samrådet skickats ut till berörda myndigheter och sakägare samt funnits tillgänglig digitalt på Arjeplogs hemsida och fysiskt på kommunhuset.

De yttranden som inkommit under samrådet redovisas nedan i normal text medan kommunens svar redovisas i *kursiverad text*.

Följande sakägare har lämnat yttrande:

Länsstyrelsen Norrbotten
Lantmäteriet
Vattenfall Eldistribution
Trafikverket
Skanova (Telia Company)
Statens Geotekniska Institut
Privatperson 1



Inkomna samrådsyttranden

Länsstyrelsen Norrbotten

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen bedömer att planförslaget är översiktsplaneenligt. Översiktsplanen anger bostäder för aktuellt planområde. Planförslaget medger även tillfällig vistelse vilket inte enligt länsstyrelsens bedömning är förenligt med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Strandskyddet avser att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten, genom att begränsa exploateringar i strandområden. Enligt 4 kap. 17 § PBL får kommunen i en detaljplan upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen.

Kommunen anger i planbeskrivningen att strandskyddet upphävs och att bestämmelsen[a1] syftar till att upphäva strandskyddet inom hela planområdet. Området är detaljplanelagt och planen vann laga kraft 2001-01-16 (25-P01/197). Den befintliga detaljplanen reglerar användning av mark för elevbostäder i två våningar för aktuell fastighet. En mindre del av marken är belagd med prickmark.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte har motiverat varför strandskyddet behöver upphävas för gräsytan i östra delen. Länsstyrelsen saknar en beskrivning av vilken funktion gräsytan förväntas ha.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Med de underlag som framkommer i planhandlingarna kan inte Länsstyrelsen utesluta att det finns risk för att en bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Kommunen behöver förtydliga och utveckla avsnittet i planförslaget.

Geoteknik

Kommunen konstaterar att stora delar av planområdet har en förhållandevis låg marklutning och lutar svagt ner mot sjön med några enstaka grader. Kommunen har genomfört en översiktlig höjd och lutningssammanställning av olika områden inom planförslaget. Denna visar på att planområdet har en lutning mot sjön på mellan



uppskattningsvis 10 och 3 grader. Kommunen bedömer att en geoteknisk utredning är obehövligt med hänsyn till att områden redan är bebyggt.

Erosion

Kommunen konstaterar även att risken för erosion är låg och konsekvenserna bör således vara i det närmaste obefintliga. Kommunen bedömer att viss erosion alltid kan förekomma vid vattenområden men inget pekar på att det skulle förekomma längs med Vaukaselet. Planområdet är redan idag bebyggt och ingen ny bebyggelse föreslås närmare strandlinjen.

Översvämning

Kommunen bedömer att risk för översvämning redan föreligger i dagsläget och att riskerna hanteras vid eventuella nya åtgärder inom området. Kommunen ger även förslag på åtgärder som kan bli aktuella. Det är även otydligt om gröntan är en förutsättning för hantering av dagvatten inom planområdet eller omkringliggande områden.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att markens lämplighet behöver provas inom ramen för detaljplanen. Detta innebär att både ny och tillkommande bebyggelse måste vara lämplig för planförslagets markanvändning. Detta är inte beskrivet och motiverat i planhandlingarna. Länsstyrelsen önskar dialog i frågan och anser att SGI behöver granska handlingarna.

Största byggnadsarea är 1600m² och befintlig bebyggelse omfattar cirka 1450m² vilket medger en viss ökning av byggrätt. Planförslaget tillåter även fler våningar än befintlig plan.

Kommunen föreslår åtgärder så som förbättrad avledning, skyddsvall, höjdsättning av mark samt lösningar som skapar alternativa avledningsvägar vid extrema regn. Kommunen föreslår även att åtgärder kan även göras utanför planområdet i anslutning till den gång, - och cykelväg som går längs med strandlinjen för att förhindra eventuella översvämningar att nå byggnader i närområdet. Länsstyrelsen anser att lämpliga åtgärdsförslag behöver motiveras utifrån mängd skyfall och därefter säkerställas i planhandlingarna. Det ska tydligt framgå vilka åtgärder som behöver göras för att hantera översvänningsproblematiken. Kommunen behöver även visa att åtgärderna är genomförbara.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Planen är flexibel vilket medför att planen kan medge enbart bostäder eller enbart tillfällig vistelse på hela byggrätten. Kommunen behöver redogöra konsekvenser avseende utomhusmiljöer, trafiksäkerhet och trygghetsaspekter utifrån de olika användningarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i nuläget kommunens bedömning utifrån det presenterade underlaget.



Kommentar:

Kommunen bedömer att användningen tillfällig vistelse är förenlig med översiktsplanens intentioner, då den är nära besläktad med bostadsändamål och innebär ett likartat nyttjande. Kommunens bedömning har förtydligats i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med motiv för upphävande av gräsytan i östra delen av planområdet.

Planen innebär huvudsakligen att befintlig bebyggelse bekräftas och att markanvändningen justeras från elevhem till bostäder och tillfällig vistelse. Det våningsantal som möjliggörs är i enlighet med befintlig bebyggelse inom planområdet. Någon ny exploatering möjliggörs endast i liten utsträckning. Befintlig användning och lokalisering bedöms vara lämplig, och ändringen medför ingen väsentligt förändrad påverkan på omgivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande av bedömning kring lämplighet.

I SGI:s yttrande framgår att de delar kommunen bedömning avseende risk för ras, skred och erosion. Några kompletteringar i dessa frågor anses därför inte nödvändiga.

Planbeskrivningen har sett över vad gäller beskrivning av risk för översvämning. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att källare inte får finnas samt en lägsta sockelhöjd vid nybyggnation.

Planen medger både bostäder och tillfällig vistelse, vilka är närbesläktade användningar med liknande konsekvenser. Planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning av nämnda konsekvenser som de olika markanvändningarna inom planen kan medföra.

Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning avseende risk för betydande miljöpåverkan.

Lantmäteriet

I plankartan har grundkartans beteckningar svart färg. Detta gör att det blir svårare att särskilja planskiktets gränser och beteckningar från den information som tillhör grundkartan. För att plankartan ska vara tillräckligt tydlig och lättläst behöver det vara uppenbart vilka beteckningar och gränser som tillhör planskiktet. Därför bör färgen på grundkartans beteckningar förslagsvis ändras till grå.

Lantmäteriet undrar om strandskyddet fortfarande ska gälla inom prickmark där "a1" inte är angiven.

I planbeskrivningen finns på sidan 16 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan



detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande detaljplan / detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

I planförslaget sammanfaller användnings- eller planområdesgränser med fastighetsgränser som i den digitala registerkartan redovisas med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollerats när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Många fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollera sådana gränser. Om ni kontrollerar gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Kommentar

Grundkartans beteckningar justeras till grått.

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet. Detta förtydligas på plankartan.

Planbeskrivningen förtydligas med att del av gällande detaljplan ersätts av aktuell förslag.

Kommunen är medveten om angiven lägesosäkerhet i den digitala registerkartan. Kommunen bedömer dock att kvaliteten i det befintliga underlagsmaterialet är tillräcklig för aktuell detaljplan.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.



Vattenfall Eldistribution Elnät AB

Vattenfall Eldistribution AB:s bedömer att deras befintliga elnätanläggningar inte kommer att påverkas och har inget att erinra.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

Skanova

Skanova har befintliga teleanläggningar inom området och önskar att dessa i möjligaste mån behålls i nuvarande läge. De vill delta tidigt i planarbetet för samordning av ledningar. Eventuella flyttar eller skyddsåtgärder förutsätts bekostas av den som initierar åtgärden.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

Statens Geotekniska Institut

Området ligger i dag inte i någon utpekad riskområde med tanke på ras skred eller erosion enligt den myndighetsgemensamma visningstjänsten över ras, skred och erosion. I samrådshandlingen gör kommunen bedömningen att det inte förekommer risker avseende ras, skred och erosion. SGI gör ingen annan bedömning och har därmed inga synpunkter.

Kommentar

Kommunen noterar yttrandet.

Privatperson 1

På sida 6 respektive 8 uttrycks det att markparkeringar ska anläggas på den kommunala fastigheten ÖBERGET 1:2 på två utpekade platser och att avtal eller servitut ska upprättas. Hur har kommunen tänkt att servitut eller avtal ska upprättas på platsen för 21 parkeringar när marken, enligt gällande detaljplan, förefaller vara utpekad som allmän platsmark och avtal eller upplåtelse av mark för enskilda syften normalt sett inte får förekomma på allmän mark?

Gällande platsen där 23 parkeringar är tänkt att anläggas är min fundering om det är möjligt att anlägga det antalet parkeringar utan att såga ner träden och bryta mot detaljplanen för det området och planbestämmelsen som säger att "Skogen ska sparas" ?

Kommentar

Nya föreslagna parkeringsplatser ligger enligt gällande detaljplan inom kvartersmark vilket möjliggör för avtal och/eller servitut.



Ett platsbesök har utförts för att kontrollera hur parkeringar kan placeras med anpassning till befintliga träd. Antalet parkeringar har därefter justerats i antal från 23 till 17 platser för att undvika trädfällning. Beskrivning av detta har lagts till i planbeskrivningen.

Det stämmer att 21 av de utpekade parkeringsplatserna ligger inom allmän platsmark vilket innebär att något avtal eller servitut därför inte är möjligt att upprätta. Detta har justerats i planbeskrivningen. Parkeringsytorna är allmänt tillgängliga och kan nyttjas av samtliga trafikanter enligt gällande lokala trafikföreskrifter. Aktuella parkeringsplatser avses dock främst att tillgodose parkeringsbehovet för boende inom området samt för besökare. Detta har justerats i planbeskrivningen.

Uppllysningar

Utifrån inkomna yttranden kommer detaljplanen att uppdateras/revideras/ändras i det hänseende:

- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att källare inte får finnas samt en lägsta sockelhöjd vid nybyggnation
- Planbeskrivningen har kompletterats och uppdaterats med vissa delar

Emil Sundström

Samhällsbyggnadschef

Arjeplogs kommun

Britta Lundgren

Fysisk planerare/Byggnadsinspektör

Arjeplogs kommun