Planbeskrivning



Detaljplan för fastigheten Öberget 1:9 (Öberget)

Arjeplogs kommun, Norrbottens län

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 DETALJPLANENS SYFTE 4

1.1 SYFTE 4

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4

2.1 HELA DETALJPLANEN 4
2.2 GENOMFÖRANDETID 5
2.3 ALLMÄN PLATS 5
2.4 KVARTERSMARK 5
2.5 BEFINTLIGT 6
2.6 ÄRENDEINFORMATION 6

3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR 6

3.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 6
3.2 TEKNISKA FRÅGOR 6
3.3 EKONOMISKA FRÅGOR 6
3.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR 7

4 KONSEKVENSER 8

4.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER 8
4.2 NATUR 9
4.3 MILJÖ 10
4.4 MILJÖKVALITETSNORMER 11
4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET 12
4.6 SOCIALA 13
4.7 RIKSINTRESSE 14
4.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 14
4.9 TRAFIK 14

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 16

5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR 16

6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 17

6.1 KOMMUNALA 17
6.2 RIKSINTRESSEN 19
6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN 19
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER 19
6.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN 19
6.6 MILJÖ 20
6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET 20
6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN 22
6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN 22
6.10 KULTURMILJÖ 22
6.11 FYSISK MILJÖ 22
6.12 TEKNIK 23
6.13 SERVICE 23
6.14 TRAFIK 23

7 PLANERINGSUNDERLAG 24

7.1 KOMMUNALA 24
7.2 UTREDNINGAR 24
7.3 MEDVERKANDE 24

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 SYFTE

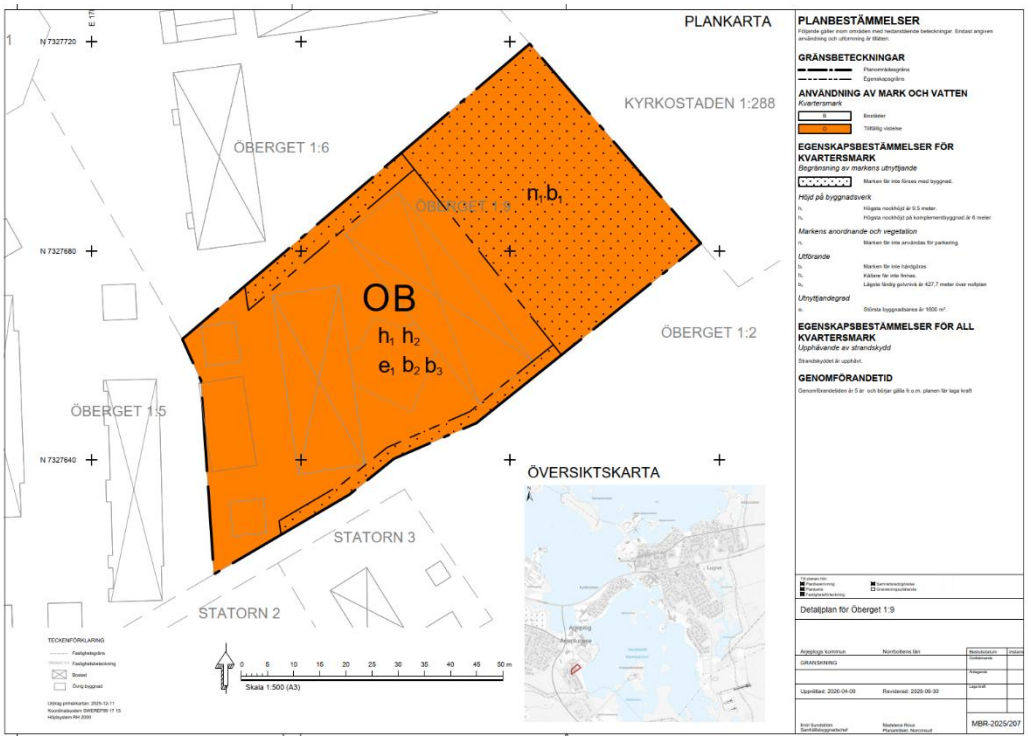
Planen syftar till att ändra markanvändningen inom planområdet och möjliggöra för tillfällig vistelse och bostäder. Planen syftar även till att bekräfta befintlig bebyggelse och till att reglera den totala byggrätten.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är i huvudsak sedan tidigare ianspråktaget med byggnader med uthyrningsrum samt ett antal fristående förrådsbyggnader. Anläggningen inom planområdet ägs idag av det kommunala fastighetsbolaget Stiftelsen Arjeploghus som har för avsikt att avyttra den. Innan dess vill man testa lämpligheten i att anläggningen inrymmer en bredare användning än den som anges i gällande detaljplan (elevbostäder).

Detaljplanen överensstämmer huvudsakligen med översiktsplanen. Aktuell fastighet är i översiktsplanen utpekad som Bostäder (flerbostadshus). Kommunen bedömer att användningen tillfällig vistelse är förenlig med översiktsplanens intentioner, då den är nära besläktad med bostadsändamål och innebär ett likartat nyttjande. I fastighetens norra del finns även en sträcka som är utpekad som gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen byggdes i samband med uppförande av byggnaden varför den bedöms inrymmas inom användningen.



Figur 1 Utsnitt på plankartan.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år och gäller från det datum detaljplanen fått laga kraft. Större delen av området redan är bebyggt och behov av längre genomförandetid finns därför inte.

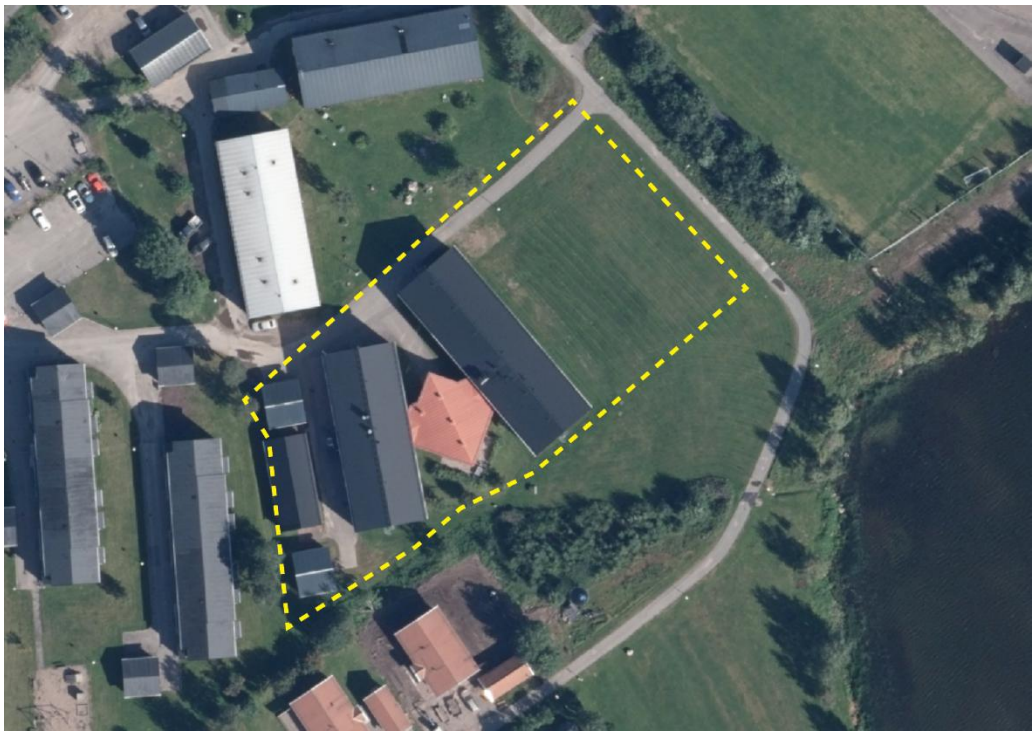
2.3 ALLMÄN PLATS

Detaljplanen innefattar endast kvartersmark och saknar därför allmän platsmark. Generellt är kommunen huvudman för allmän plats.

2.4 KVARTERSMARK

Fastigheten i gällande detaljplan är planlagd för markanvändningen *elevhem* med en högsta byggnadsarea om 1600 kvm i två våningar. Planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse och möjliggör tillkommande exploatering i enbart begränsad omfattning. Planförslaget innebär en ändring av markanvändningen för att medge för *tillfällig vistelse* och *bostäder*.

Det finns varken i nuläget eller på sikt behov av ett elevhem i området. Avsikten med en ändring av markanvändningen är därför att möjliggöra en mer flexibel användning av fastigheten där både bostäder och tillfällig vistelse möjliggörs. Efterfrågan på tillfälligt boende är stort och byggnaden är redan idag anpassad för detta ändamål. Markanvändningen bedöms som lämplig. Med hänsyn till planområdets utformning och lokalisering i angränsning till befintligt bostadsområde bedöms även bostäder som en lämplig markanvändning.



Figur 2 Befintlig bebyggelse på platsen idag. Ungefärligt planområde markerat med gul streckad linje.

2.5 BEFINTLIGT

Inom planområdet finns byggnader med uthyrningsrum samt ett antal fristående förrådsbyggnader. Området nås via en mindre väg som passerar över angränsande fastigheter. Inom planområdet finns ett fåtal parkeringsplatser.

Över fastigheten fins en anslutning till en gång- och cykelbana som avgränsar planområdet från intilliggande skola och idrottsanläggning.

Den nordöstra delen av planområdet omfattas av en större, sammanhängande grönyta.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

- Kommun: Arjeplog
- Detaljplanenamn: Detaljplan för fastigheten Öberget 1:9 (Öberget).
- Kommunens diarienummer: MBR-2025/207
- Beslutsprotokoll: MBR §§ 14, 2025-06-19
- Datum påbörjad: 2025-06-19
- Datum laga kraft:

3 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

3.1 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

3.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget innebär ingen förändrad fastighetsindelning.

3.1.2 RÄTTIGHETER

Delar av planområdets parkeringsbehov ska hanteras på kommunalt ägd fastighet ÖBERGET 1:2 utanför planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att säkerställa rätt att anlägga markparkeringar genom separat avtal eller servitut via prövning av Lantmäteriet.

3.2 TEKNISKA FRÅGOR

3.2.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Bedömningen är att några tekniska åtgärder ej behövs för att säkerställa detaljplanens lämplighet utifrån de planbestämmelser och användningar som finns då det mesta redan är utbyggt.

3.3 EKONOMISKA FRÅGOR

3.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanen ger möjligheter för Stiftelsen Arjeploghus att avyttra fastigheten Öberget 1:9 till en annan fastighetsägare som får möjlighet att bedriva ett bredare urval av verksamheter. Idag medger planen endast användningen elevbostäder. Då behovet av

elevbostäder inte finns gör det fastigheten svårsåld utan att ändra detaljplanen. Planen kan medverka till att kommunens bestånd minskar och således även underhålls- och driftskostnader för kommunala byggnader.

Detaljplanen innebär inga andra kostnader än de administrativa för att ta fram själva planen.

3.3.2 PLANAVGIFT

Framtagande av detaljplanen bekostas av sökande, ingen planavgift tas ut.

3.3.3 RÄTTIGHETER

Sökande ansvarar och bekostar för eventuell ansökan till Lantmäteriet för bildande av servitut för markparkering.

3.3.4 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Huvudman för vatten och avlopp ansvarar för drift och underhåll av det allmänna vatten- och avloppsnätet medan respektive fastighetsägare ansvarar för vatten- och avloppsnätet inom sin fastighet från meddelad förbindelsepunkt. Avgift för nyanslutningar till det kommunala vatten- och avloppsnätet tas ut enligt fastställd taxa och bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas.

3.3.5 GATUKOSTNADER

Anläggande av nya allmänna gator är inte aktuellt och i de fall angöringar inom kvartersmark behövs står respektive fastighetsägare för utförande eller om det skapas gemensamhetsanläggningar ansvarar i regel samfälligheten för byggande alternativt vad som bestäms i förrättningen.

3.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

3.4.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal är inte aktuellt för planens genomförande.

3.4.2 TIDPLAN

Planens syfte är endast att befästa befintlig bebyggelse och utöka användningen. Ingen tidplan behöver upprättas då verksamhet kan pågå utan vidare genomföranden.

4 KONSEKVENSER

4.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

ÖBERGET 1:9 får en ändrad markanvändning genom planförslaget vilket medför att fastigheten kan övergå till privat ägo. Planen innebär inga ändringar vad gäller fastighetsindelning.

Rättigheter
2506-2019/15: Ledningsrätt för elektornisk kommunikation där Skanova är rättighetshavare. Rättigheten påveras inte av planförslaget. Om det blir aktuellt med åtgärder som påverkar ledningarna ska den som initierar åtgärden bekosta ledningsflytten.

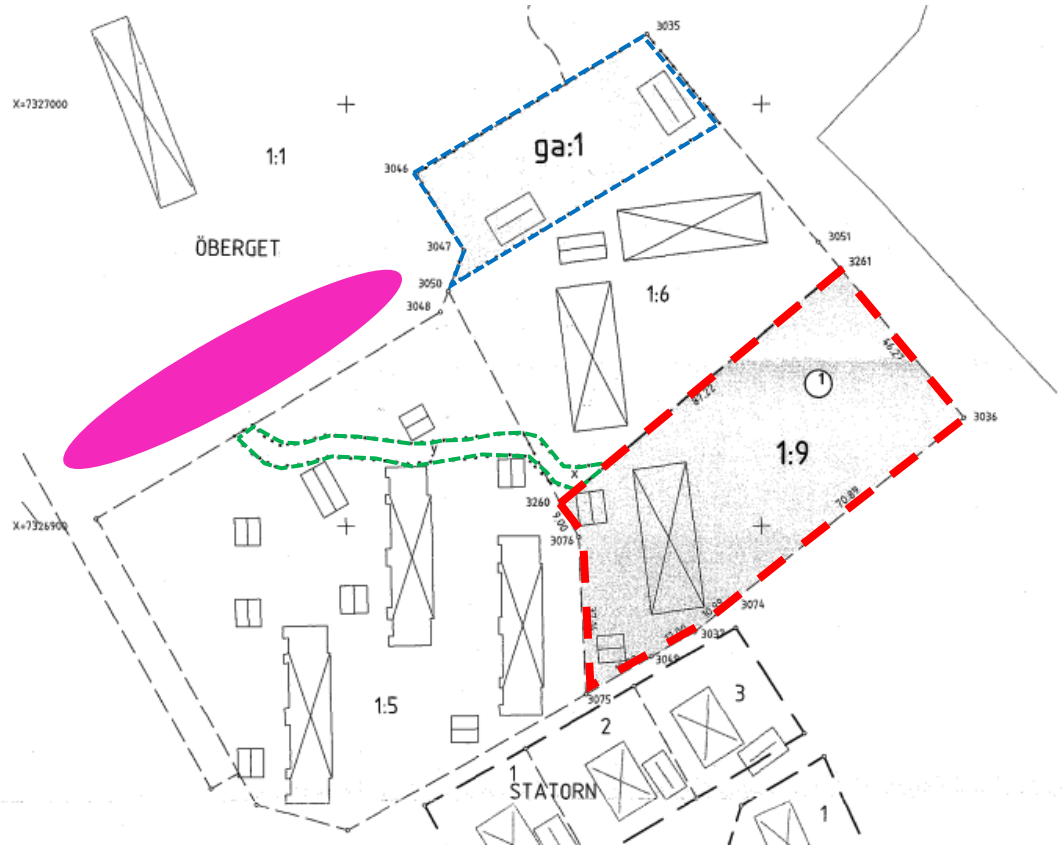
25-F2000/309.A: Servitutet gäller rätt att använda området som transport- och gångväg för ÖBERGET 1:9 som belastar fastigheten ÖBERGET 1:6. Servitutet kommer inte att påverkas av planförslaget.

25-F2000/309.B: Servitutet gäller rätt att använda området som transport- och gångväg för ÖBERGET 1:9 som belastar fastigheten ÖBERGET 1:5. Servitutet kommer inte att påverkas av planförslaget.

ÖBERGET GA:1: Gemensamhetsanläggning som består av markområdet för garage och parkering inom fastighet ÖBERGET 1:6. Antalet parkeringsplatser svarar mot andelen i gemensamhetsanläggningen. ÖBERGET 1:9 ingår med ett andelstal på 100 av totalt 300. Gemensamhetsanläggning kommer inte att påverkas av planförslaget. Fastigheten ÖBERGET 1:9 ska fortsatt ingå i anläggningen.

Markparkeringar för planområdets behov ska anläggas på fastighet ÖBERGET 1:2 (på figur nedan angivet som Öberget 1:1). Det ska säkerställas genom att avtal upprättas alternativt genom bildande av nytt servitut. Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga avtal alternativt att ansökan till lantmäteriet avseende servitut upprättas.

Ett antal av de befintliga parkeringsplatserna ligger inom allmän platsmark vilket innebär att något avtal eller servitut inte är möjligt att upprätta för dessa.



Figur 3 Kartbild som redovisar planområdet med röd avgränsning i förhållande till befintligt servitut i grönt och gemensamhetsanläggning i blått. Principiell placering av nya markparkeringar inom rosa markering.

4.2 NATUR

4.2.1 GRÖNOMRÅDE

Planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse och möjliggör enbart för ändrad användning. Den grönyta som ligger i den nordöstra delen av planområdet sparas.

Grönområdet tillför friyta och kan utformas olika beroende på de behov som uppstår om bebyggelsen nyttjas för bostäder eller tillfällig vistelse. Inom området kan kvalitativa lekytor, planteringar och andra utemiljöer tillskapas.

Även inom bebyggelseområdet finns ytor för att anlägga utemiljöer i direkt angränsning till byggnader, framför allt i den sydöstra delen av planområdet.

4.2.2 LANDSKAPSBILD

Planområdet är idag utbyggt. Planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse och möjliggör enbart för ändrad användning. Landskapsbilden bedöms därför inte påverkas.

4.3 MILJÖ

4.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen beslutar att en betydande miljöpåverkan inte antas. Skälen för detta är att planen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen.

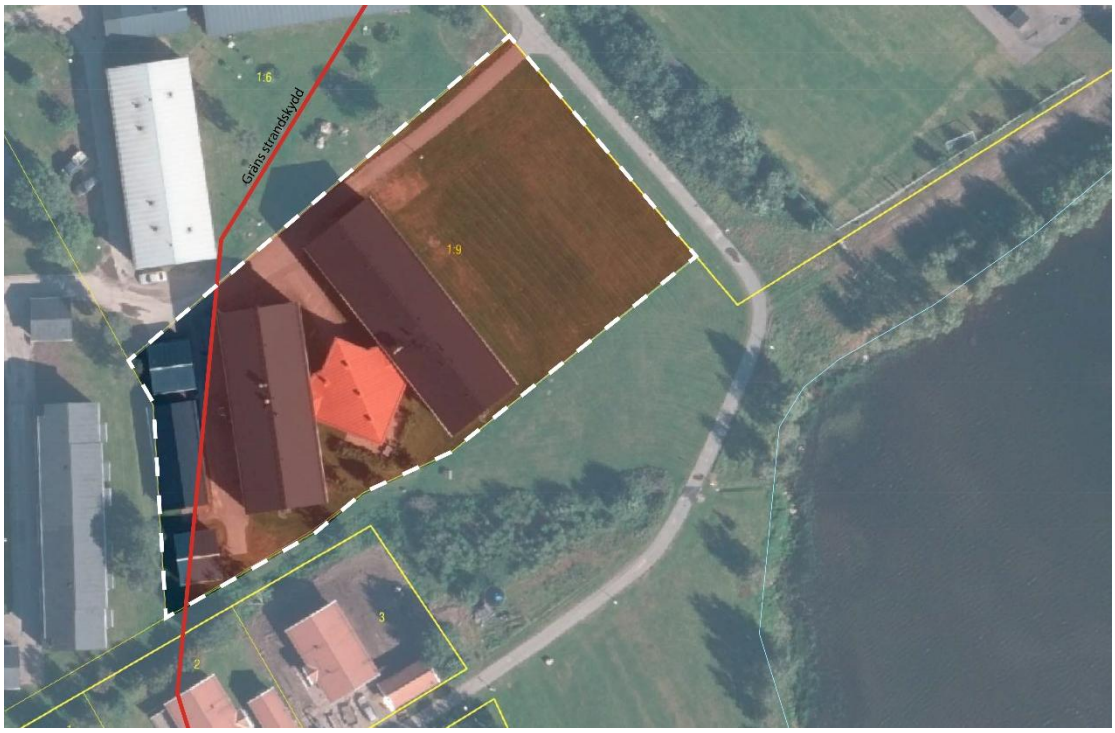
4.3.2 STRANDSKYDD

I detaljplanen avses strandskyddet upphävas med hänvisning till att området redan är ianspråktaget med befintlig bebyggelse. Grönytan inom området är funktionellt kopplad till fastigheten och används för friyta och dagvattenhantering. Allmänheten har fortsatt god tillgång till strandområdet, bland annat av den gång- och cykelväg som idag sträcker sig mellan planområdet och strandkanten. Planområdet utgörs av byggnader och anlagd, klippt gräsyta vilket inte inhyser några miljöer för växt- och djurliv.

Ett upphävande bedöms inte påverka strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs för delar av Öberget 1:9 som ligger inom strandskyddsområde, 100 meter från strandlinjen, med hänvisning till det särskilda skälet nedan.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c – d §§ miljöbalken framhålls följande:

1. Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



Figur 4 Kartbild över område där strandskyddet upphävs för ytan markerad med rött. Plangräns redovisas med vit, streckad linje.

4.3.3 DAGVATTEN

Dagvatten förväntas omhändertas lokalt inom den egna fastigheten och inte kopplas in på det kommunala avloppsnätet. Vad för specifik lösning är upp till respektive fastighetsägare att ansvara och bestämma över. Kommunen får inte förordna viss teknisk lösning enligt plan- och bygglagen. Inom planområdet finns det utrymme för dagvattenhantering inom mark som inte får bebyggas. Befintlig grönyta i den nordöstra delen av planområdet ligger lägre än bebyggd mark och nyttjas för dagvattenhantering.

4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

4.4.1 LUFT

Detaljplanen är inte av sådan karaktär eller möjliggör för verksamhet som skulle medverka till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

4.4.2 VATTEN

Planområdet angränsar till miljökvalitetsnormer för Najaure. Miljökvalitetsnormerna är bindande och ska följas, vilket innebär att vattenstatusen för Najaure inte får försämras. Planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse och möjliggör enbart för ändrad användning. Markanvändningen enligt planförslaget bedöms inte påverka vattenstatusen i Najaure och därmed inte äventyra miljökvalitetsnormerna.

4.4.3 BULLER

Beräkning av omgivningsbuller anses obehövligt eftersom planområdet är inom ett vanligt bostadsområde med väldigt låg lokaltrafik på gatorna och enbart destinationstrafik och närmsta större genomfartsväg ligger långt ifrån planområdet och dessutom med annan bebyggelse som bullerskydd.

4.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

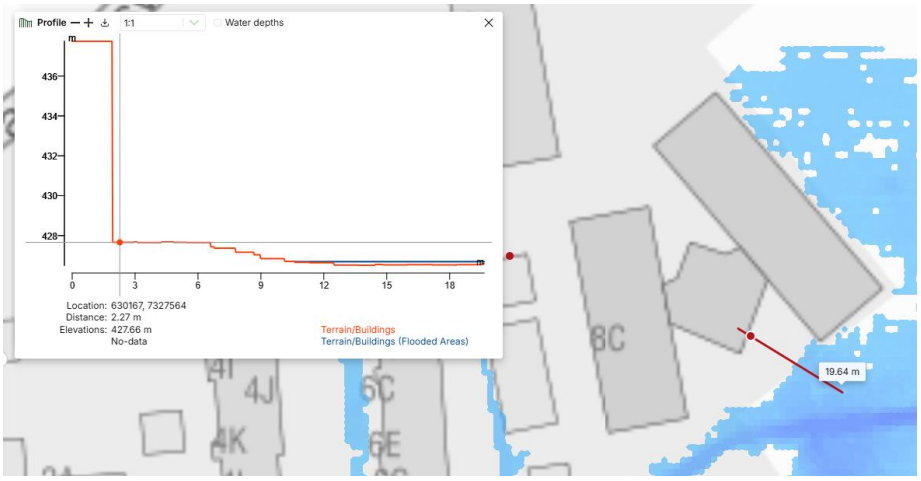
Planområdet påverkas inte av buller från närliggande väg eller järnväg. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära bullerkällor som riskerar omgivningspåverkan på närliggande bostäder.

4.5.2 ÖVERSVÄMNING

Underlag visar på vattennivåer i Vaukaselet vid 100-årsflöden som indikerar en högsta nivå om 424 meter över havet. Planområdet ligger på en nivå om mellan cirka 420 meter och 429 meter över havet, vilket delvis är under indikerad högsta nivå vid 100-årsflöden.

Då situationen med risk för översvämning redan föreligger i dagsläget och i viss mån är en konsekvens av befintlig höjdsättning behöver riskerna hanteras vid eventuella nya åtgärder inom området.

I Länsstyrelsens skyfallskartering för framtida 100-årsregn finns lågpunkter med risk för översvämning i och i angränsning till planområdet. Delar av befintlig byggnad ligger på nivå +427,7 vilket är på översvämningssäker nivå enligt underlag från både skyfallskartering och Scalgo (en plattform som används för utredningar om dagvatten- och skyfallsfrågor), se figur nedan. En lägsta färdig golvnivå säkerställs därför på plankartan och gäller vid uppförande av ny bebyggelse. Källare tillåts inte. Inom planområdet säkerställs en yta dit avledning vid extrema regn är möjlig. Ytor får inte hårdgöras vilket regleras på plankartan.



Figur 5 Utsnitt från Scalgo som visar höjdsättning vid befintlig byggnad på +427,7 meter inom översvämningssäker nivå.

4.5.3 OLYCKOR

Riskerna för olyckor ses som väldigt små eftersom detaljplanen inte medger några användningar som är kopplade till verksamheter som förväntas medföra betydande miljöpåverkan eller hanterar farliga produkter. Det finns inte heller några verksamheter i närområdet som innebär risk för olyckor för personer som vistas inom planområdete.

4.5.4 EROSION

Risken för erosioner är låg och konsekvenserna bör således vara i det närmaste obefintliga. Viss erosion kan alltid förekomma vid vattenområden men inget pekar på att det skulle förekomma längs med Vaukaselet. Planområdet är redan idag är bebygt och ingen ny bebyggelse förelås närmare strandlinjen.

4.5.5 RAS OCH SKRED

Risken för ras och skred bedöms som liten med hänsyn till att planområdet är redan idag är utbygt och ingen ny bebyggelse förelås närmare strandlinjen. Markens lutning är mild till måttlig utan branta slänter som skulle indikera skredbenägenhet.

4.6 SOCIALA

4.6.1 BARN

Planförslaget möjliggör tillfällig vistelse och bostäder i en byggnad som idag används som vandrarhem. Området har nära till grönområden och öppna ytor som ger goda möjligheter för barns lek och utevistelse. Trafiknivån i området är låg, vilket bidrar till en trygg närmiljö. Sammantaget bedöms planförslaget kunna fungera väl för barn, under förutsättning att trygghet, tillsyn och utemiljöer beaktas i genomförandet

4.6.2 JÄMLIKHET

Planförslaget innebär att en större variation av boendeformer kan rymmas inom området. Detta ger förutsättningar för ökat bostadsutbud för grupper med olika behov, exempelvis personer i behov av kortvarigt boende, säsongsarbetare eller hushåll i etableringsfas. Genom att tillåta både tillfällig vistelse och bostäder kan området bidra till mer flexibla och socialt inkluderande boendemiljöer, vilket stärker jämlika livsvillkor i kommunen.

Samtidigt finns en risk för social snedfördelning om standarden blir låg eller om boendet får en ensidig målgrupp. Det är därför viktigt att planens genomförande stödjer en trygg och tillgänglig miljö för alla boende. Sammantaget bedöms detaljplanen kunna ge positiva effekter för jämlika livsvillkor, under förutsättning att boendemiljön utformas och förvaltas på ett socialt hållbart sätt.

4.6.3 TRYGGHET

Beroende på vilken markanvändning som planområdet nyttjas för kan området bidra till upplevelsen av trygghet på olika sätt. Permanentboende bidrar generellt till stabila och överblickbara livsmiljöer med kontinuerlig närvaro av människor över dygnet. Det

innebär att människor vistas i området och bidrar till att skapa närvaro och uppsikt, vilket ökar tryggheten.

Tillfällig vistelse medför en större omsättning av boende, vilket kan innebära viss variation i trygghetsupplevelsen över tid, men också ökad aktivitet i området. Vid säsongsvariationer kan det även innebära perioder med lägre närvaro och därmed sämre upplevd trygghet.

Oavsett vilken markanvändning finns det åtgärder som förstärker den upplevda tryggheten i området. Exempel på det är god belysning vid entréer, gångstråk och parkeringar, tydliga och överblickbara gångvägar samt aktiv förvaltning av boendemiljön.

4.7 RIKSINTRESSE

4.7.1 RENNÄRING

Planförslaget bedöms inte påverka rennäringens bedrivande.

4.7.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för riksintresset.

4.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

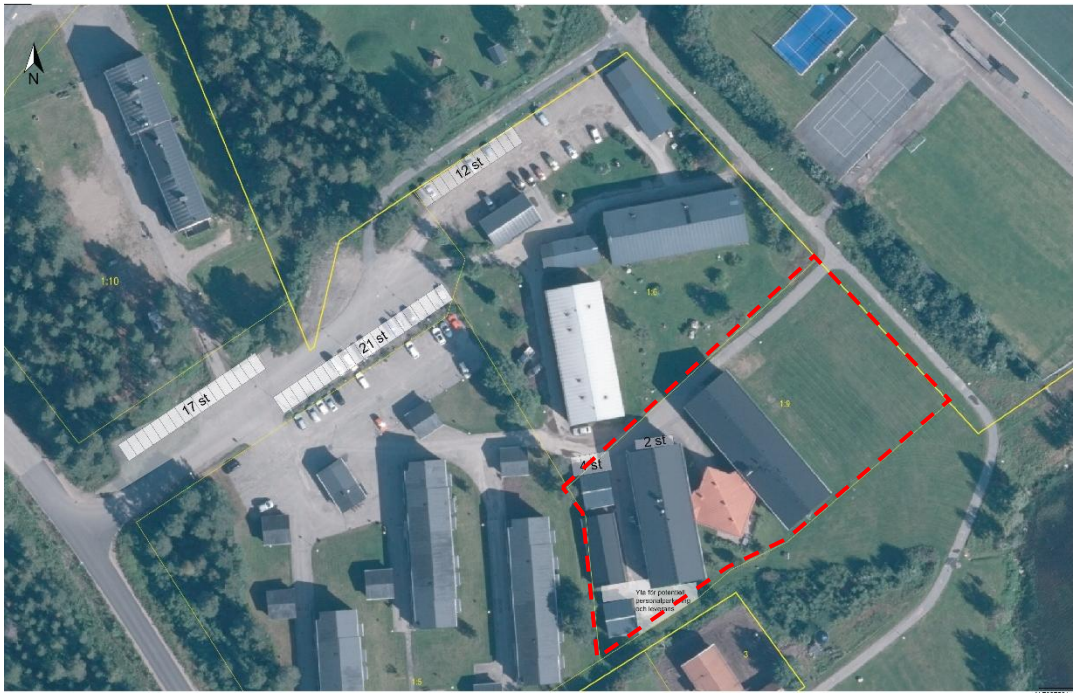
Området är redan exploaterat och bedöms inte strida mot hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

4.9 TRAFIK

4.9.1 MOTORTRAFIK

Parkeringen för området är i huvudsak belägen utanför planområdet, vilket innebär att majoriteten av fordonsrörelser sker till och från de yttre parkeringsplatserna i stället för inne i själva området. Detta medför att trafikflödet inom planområdet hålls på en låg nivå, då boende och besökare generellt fortsätter till fots från parkeringsytorna. Inom planområdet finns fortsatt sex parkeringsplatser och tillgänglighet för varutransport och renhållningsfordon. Inom befintlig gemensamhetsanläggning finns 12 parkeringsplatser som fastigheter ÖBERGET 1:9 har rätt att nyttja. På fastigheten ÖBERGET 1:2 finns möjlighet att anordna cirka 17 nya platser samt 21 befintliga. Figur nedan visar placering av de totalt cirka 56 parkeringsplatserna inom och utanför planområdet.

De 21 befintliga parkeringsplatserna ligger inom allmän platsmark. 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.



Figur 6 Kartbild över planområdet och föreslagen parkeringslösning.

Antalet nya parkeringar inom ÖBERGET 1:2 har anpassats för att kunna bevara befintliga träd på platsen.

Denna struktur begränsar trafikalstringen över fastigheterna ÖBERGET 1:5 och ÖBERGET 1:6 vilket minskar risken för trängsel, konflikter mellan trafikslag och bullerstörningar. Markanvändningen tillfällig vistelse kan medföra en viss ökning av trafik, särskilt vid hög beläggning eller säsongsvariationer. Ökningen bedöms dock vara i den omfattning att den i liten grad påverkar trafiksäkerheten.

Sammantaget bedöms parkeringslösningen begränsa konsekvenserna av planområdets bidrag till ökade trafikföden och minimerar påverkan på närliggade fastigheters boendemiljöer.

4.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Över planområdet passerar en befintlig gång-, och cykelväg. Den ligger inom kvartersmark och är därmed inte tillgänglig för allmänheten. Befintliga gång- och cykelvägar i närområdet påverkas inte av planförslaget.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder inom kvartersmarken. I användningen ingår bostadskomplement.

O - Tillfällig vistelse: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för tillfällig vistelse. Arjeplog kommun har omfattande besöknäring och säsongsarbete där behovet av inrättningar för tillfällig vistelse är stort.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BETECKNING – Marken får inte förses med byggnad: Bestämmselsen syftar till att säkerställa befintlig avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns. I den nordvästra delen av planområdet syftar bestämmelsen till att säkerställa befintlig friyta.

h_1 – Högsta nockhöjd är 9,5 meter: Bestämmelsen syftar till att relgera att byggnader kan uppföras till en högsta nockhöjd om 9,5 meter vilket motsvarar befintlig bebyggelse inom planområdet.

h_2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6 meter: Bestämmelsen syftar till att reglera att komplementbyggnader kan uppföras till en högsta nockhöjd om 6 meter vilket motsvarar befintliga komplementbyggnader inom planområdet.

n_1 – Marken får inte användas för parkering: Bestämmelsen syftar till att begränsa trafikalstringen in till planområdet.

b_1 – Marken ska vara genomsläpplig: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintlig grönyta inte hårdgörs för att säkerställa ytor för dagvattenhantering.

b_2 – Källare får inte finnas: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inte riskeras att skadas vid extrema skyfall och stående vatten.

b_3 – Lägsta färdig golvnivå är 427,7 meter över nollplan: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inte riskeras att skadas vid extrema skyfall och stående vatten.

e_1 – Största byggnadsarea är 1600 kvadratmeter: Bestämmelsen syftar till att reglera den totala byggrätten inom planområdet. Befintlig bebyggelse omfattar cirka 1450 kvadratmeter vilket möjliggör för viss komplettering inom området.

Strandskyddet upphävs: Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom hela planområdet.

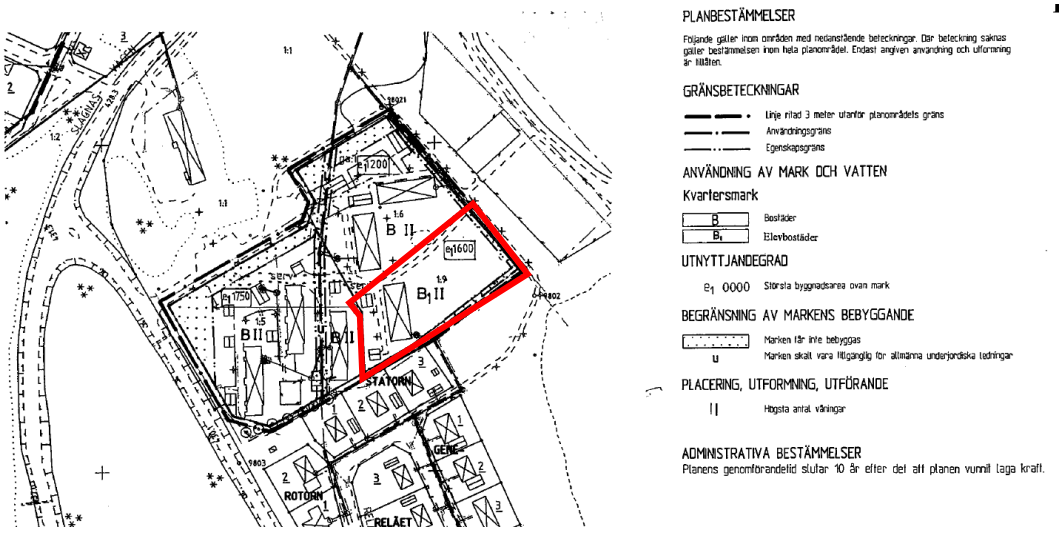
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

6.1 KOMMUNALA

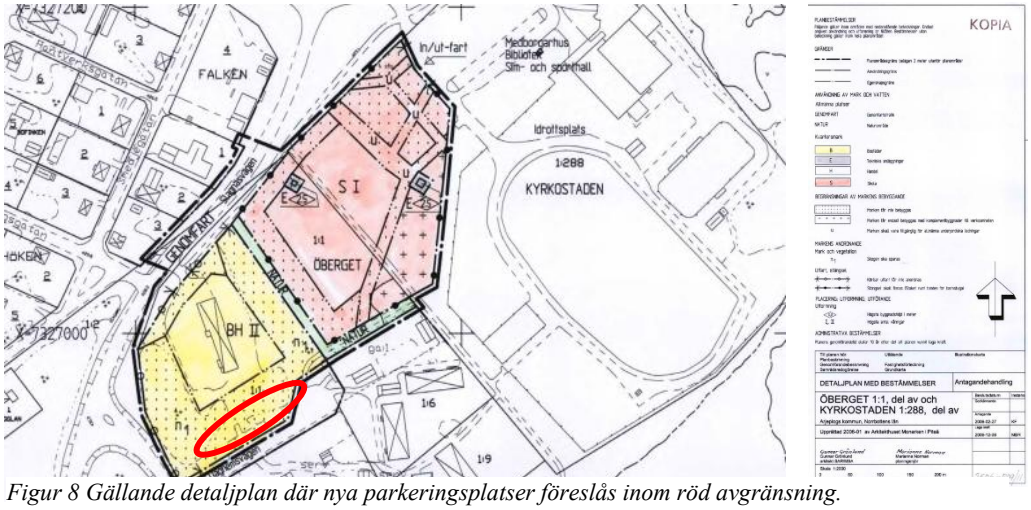
6.1.1 DETALJPLAN

Området är detaljplanelagt och planen fick 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 (marken får inte bebyggas). Genomförandetiden för planen är 10 år vilket innebär att genomförandetiden har gått ut. Aktuellt planförslag ersätter gällande detaljplanen om den antas och får laga kraft. Gällande detaljplan kvarstår som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 7 Gällande detaljplan med aktuellt planförslag inom röd avgränsning.

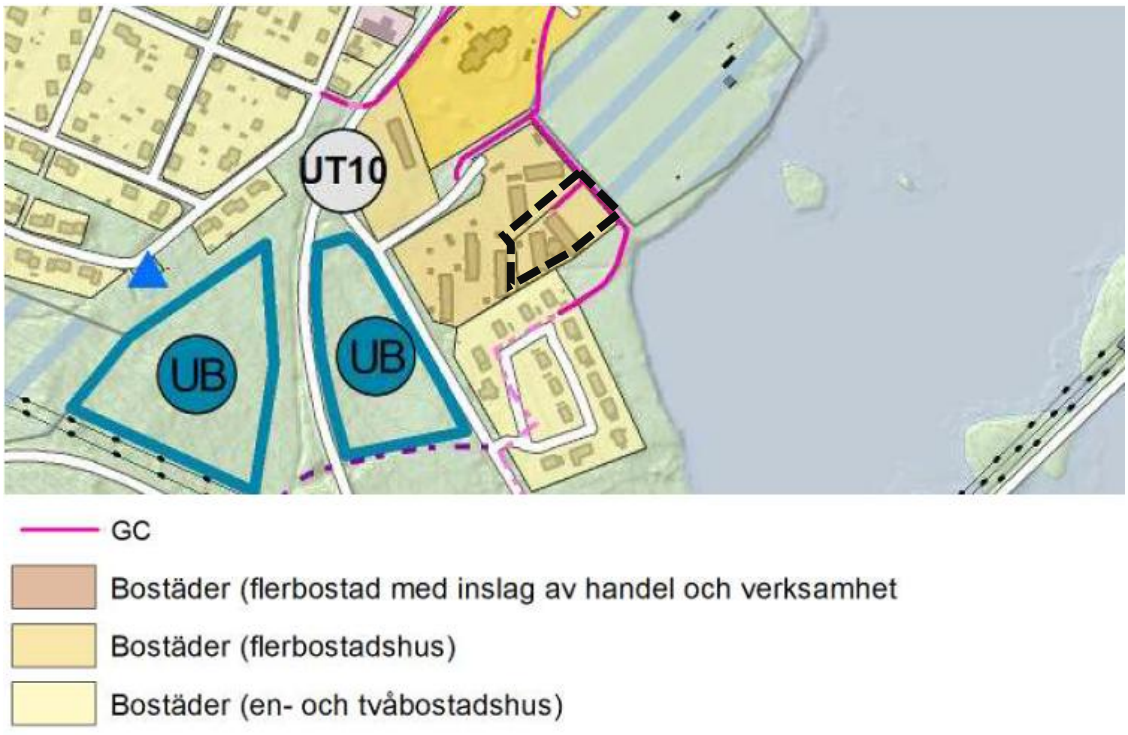
Utanför planområdet finns en gällande detaljplan som vann laga kraft 2005-12-08 (2506-P09/11). Inom denna detaljplan finns en yta som är planlagd för bostäder, ”marken får inte bebyggas” och ”skogen ska sparas”. På detta markområde ser kommunen att det med gällande plan är möjligt att anordna ytterligare 17 parkeringsplatser för fastigheten Öberget 1:9 behov utan att ta ner några träd under förutsättning att avtal tecknas mellan fastighetsägarna.



Figur 8 Gällande detaljplan där nya parkeringsplatser föreslås inom röd avgränsning.

6.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Aktuell fastighet är i översiktsplanen utpekad som Bostäder (flerbostadshus). I fastighetens norra del finns även en sträcka som är utpekad som gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen byggdes i samband med uppförande av byggnaden varför GC-vägen bedöms tjäna aktuell fastighet.



Figur 9 Utsnitt ur översiktsplanen. Planområdet markerat med svart streckad linje.

6.2 RIKSINTRESSEN

6.2.1 RENNÄRING

Fastigheten ligger inom Västra Kikkejaure renskötselområde.

6.2.2 RÖRLIGT FRILUFTSLIV

Området är inom utpekat riksintresse för det rörliga friluftslivet Hornavan, Tjeggelvas, Saggat och avser natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse och av betydelse för turism och friluftsliv.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planområdet innefattar ingen jordbruksmark, skogsmark eller andra ekologiskt känsliga områden. I princip hela planområdet är påverkat av mänsklig aktivitet. Planförslaget bedöms innebära god hushållning med mark.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

I den rapportering som kommunen lämnar till Naturvårdsverket gjordes det i senaste skattningen bedömningen att luftkvalitén är väldigt god och värdena långt under gränsnivån för att vara en i närheten av skadliga. Eftersom detaljplanen inte kommer generera mängder av trafik, tillåta någon verksamhet som kraftigt inverkar på luftmiljön görs bedömningen att miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer överstigas.

6.4.2 VATTEN

Närliggande vattenförekomst är Najaure A73500674 (Nábrávrre) och har klassningen god ekologisk potential 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

6.4.3 BULLER

Nuvarande trafiksituation och närliggande väg och generellt i hela Arjeplog är långt ifrån risknivåer för buller med tanke på låg hastighet och väldigt långt årsdygnsmedeltrafiktal. Utifrån detaljplanens byggrätt och olika användningar kan antalet fordon, om maximal utbyggnad sker, uppskattningsvis uppgå till ett tjugotal fordon som är i behov av parkeringsplatser och således leda till en marginellt ökad trafikmängd gentemot idag. Trafikflödena uppskattas till så låga att någon bullerutredning inte behöver göras.

6.5 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Planen bedöms inte påverka några mellankommunala intressen.

6.6 MILJÖ

6.6.1 STRANDSKYDD

Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras. Planområdet berörs av strandskydd med anledning av den närbelägna Vaukaselet. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö.

I den del av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinje återinträder strandskydd vid framtagande av denna plan. Hela området som återinträder avses åter upphävas.

6.6.2 DAGVATTEN

Planområdet är bebyggd och hanterar idag dagvattnet inom den egna fastigheten.

6.6.3 LANDSKAPSBILDSSKYDD

Arjeplog tätort omfattas av landskapssbildsskydd enligt beslut från 1972-04-13. Landskapsbildsskyddet är dock upphävt för planområdet och återinträder inte vid ny detaljplan.

6.7 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.7.1 OMGIVNINGSBULLER

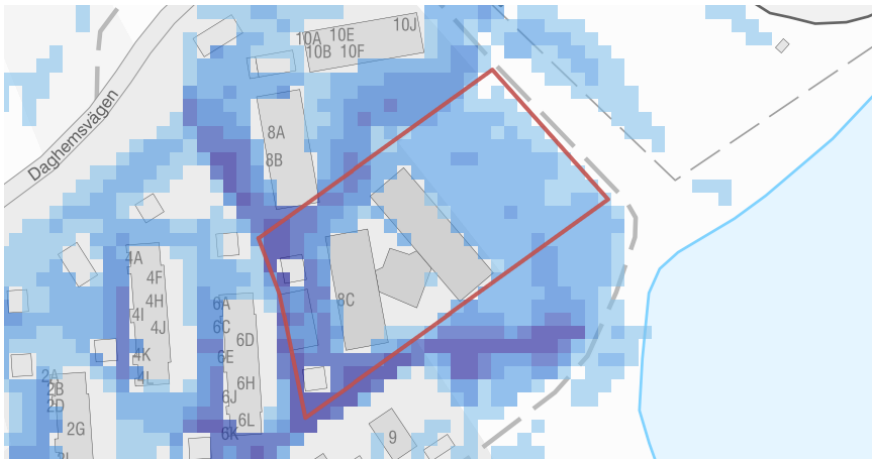
Planområdet påverkar inte av buller från väg, järnväg eller någon närliggande verksamhet.

6.7.2 RISK FÖR OLYCKOR

Det bedöms inte finnas några särskilda risker för människors hälsa eller för miljön i närområdet.

6.7.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

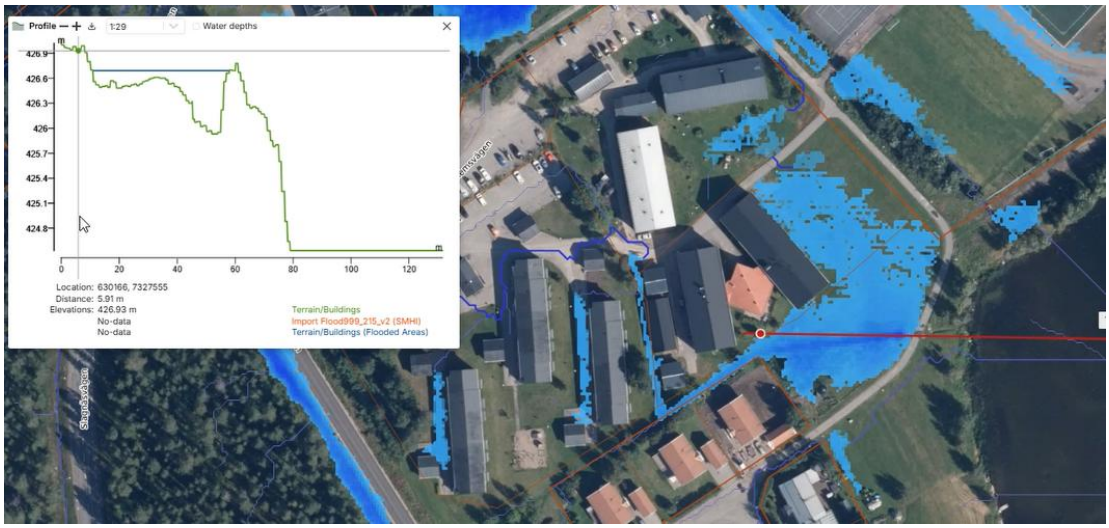
I Länsstyrelsens skyfallskartering för framtida 100-årsregn finns lågpunkter med risk för översvämning i och i angränsning till planområdet.



Figur 10 Kartutsnitt från Länsstyrelsens skyfallskartering. Planområdets ungefärliga avgränsning med röd linje.

Kommunen har mottagit kartunderlag från Skellefteälvens vattenregleringsföretag gällande vattennivåer i Vaukaselet vid 100-årsflöden som indikerar en högsta nivå om 424 meter över havet enligt höjdmodell RH 1900 (RH 00). Planområdet ligger på en nivå om mellan cirka 420 meter och 429 meter över havet. Delar av planområdet ligger därmed under indikerad högsta nivå vid 100-årsflöden.

I utdrag från Scalgo framgår lågpunkter där vatten kan samlas. I figuren syns det lågstråk/dike som avleder vatten från bland annat planområdet till Vaukaselet. Röd linje på kartbilden visar vilken sträckning mellan planområdet och vattenområdet som höjdprofil till höger i figuren presenterar.



Figur 11 Utdrag ur Scalgo för 100-årsflöden.

6.7.4 RISK FÖR EROSION

SGIs karttjänst indikerar låg eroderbarhet längs strandlinjen. Kommunen har inte heller några indikatorer på att någon egentlig erosion har skett längs med strandlinjen och genom granskning av flygbilder från 1960-talet och senaste årtiondet finns där lite som skulle antyda att strandlinjen har förändrats. Längs med stora delar av strandlinjen finns dessutom växtlighet som hjälper till att binda och bevara finare jordarter.

6.7.5 RISK FÖR RAS OCH SKRED

Större delar av planområdet har en förhållandevis låg marklutning och lutar svagt ner mot sjön med några enstaka grader. En översiktlig höjd och lutningssammanställning av olika områden i detaljplanen är genomförd som visar på att planområdet har en lutning mot sjön på mellan cirka 10 till 3 grader.

6.7.6 FÖRORENAD MARK

Området är inte med på kartan över potentiellt förorenade områden (EBH) och någon kännedom om att området använts till någon miljöstörande verksamhet finns inte.

6.8 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

SGUs jordartskarta beskriver att marken består av morän. SGIs översiktliga stabilitetskartering av Arjeplog från 1996 (2-0511-554) som även omnämns i rapporten Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys – naturolyckor (2-1006-0464). Stabilitetskarteringen innefattar i princip hela centrala Arjeplog och hänför till att området bör karteras därför att finjord (lera och silt) kan förekomma ställvis. För aktuellt planområdet gör kommunen bedömningen att någon geoteknisk utredning är obehövligt med hänsyn till att områden redan är bebygt.

6.9 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Morän har har medelhög genomsläpplighet (infiltration) av vatten. Då stora delar av planområdet gränsar till en sjö är grundvattennivån varierande både till följd av närheten till sjön då den är reglerad och uttag för vattenkraft sker under året men även med anledning av snösmältning och naturliga årsvariationer.

6.10 KULTURMILJÖ

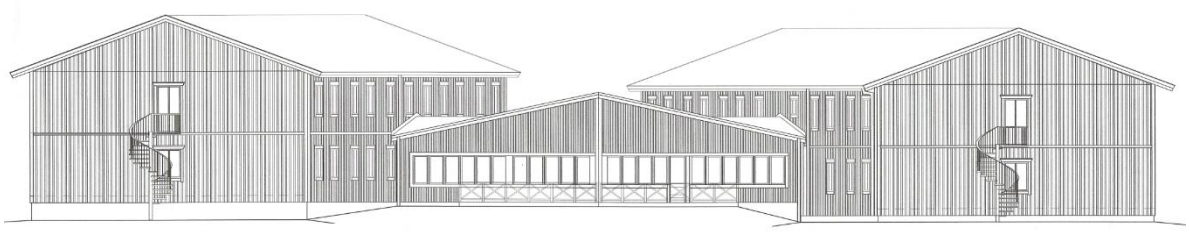
Planområdet och dess direkt närområde omfattas inte av några kulturhistoriska värden.

6.10.1 FORNLÄMNINGAR

Inga fornlämningar förekommer närmare än cirka 1 kilometer från den planerade verksamheten.

6.11 FYSISK MILJÖ

Inom planområdet finns en huvudbyggnaden som består av två större byggnadskroppar som binds samman av en lägre mellanliggande volym. Fasaderna är klädda i röd stående träpanel med vita detaljer, vilket ger en enhetlig och traditionell karaktär. Den centrala delen fungerar som huvudentré. Utöver huvudbyggnaden finns tre komplementbyggnader.



Figur 12 Bygglovsritning över befintlig byggnad inom planområdet.

Planområdet angränsar till ett bostadsområde med större tvåvåningsbyggnader i gul eller röd träfasad och ett enkelt, funktionellt uttryck. Entréen till området domineras av hårdgjorda ytor i form av parkeringar och angöringsytor, med god överblickbarhet och låg trafikintensitet. Inom bostadsområdet finns även lekplatser och vistelseytor för barn. Vegetation i form av enstaka träd och mindre planteringar bidrar till att mjuka upp miljön och skapa en tydlig avgränsning mot omgivande grönområden.



Figur 13 Foto över bostadsområde på fastighet Öberget 1:5 (Norconsult)

Öster om planområdet ligger en idrottsanläggning med bland simhall, tennisbana och fotbollsplan en skola. Anläggningen angränsar till skola och förskola.

6.12 TEKNIK

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheten är idag ansluten. Fiber i form av internet finns inom större delar av planområdet och elnätet är utbyggt.

6.13 SERVICE

Tillgång till hälsocentral finns cirka 1,5 kilometer från området med motorfordon och något kortare till fots eller cykel. Förskola och skola ligger cirka 600 meter ifrån planområdet och nås med motorfordon via vanlig väg eller till fots/cykel via en gång,- och cykelväg. Tillgång till större delen av Arjeplogs tätorts butiker och dagligvaruhandel finns inom någon kilometer från området.

6.14 TRAFIK

Trafiken till planområdet sker via servitut över fastigheterna ÖBERGET 1:5 och ÖBERGET 1:6. Planområdet trafikförsörjs därmed utan behov av nya tillfarter eller större trafikåtgärder. Inom planområdet finns idag ett fåtal parkeringsplatser.



Figur 14 Foto av infart till planområdet taget från nordväst om området, från fastighet Öberget 1:5 (Norconsult)

7 PLANERINGSUNDERLAG

7.1 KOMMUNALA

7.1.1 DETALJPLAN

25-P01/197 Detaljplan för Öberget 1:9 m fl. Laga kraft 2001-01-16. Lagring: Miljö och bygg fysiskt arkiv.

7.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Framåt – Åvddån Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan antagen 2018-04-23 i kommunfullmäktige. Lagring: kommunstyrelsen fysiskt arkiv.

7.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan Detaljplan för Öberget 1:9. Upprättat 2026-04-08. Lagring: miljö och bygg fysiskt arkiv.

7.1.4 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Beslut DP BMP, beslut att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan taget 2026-08-14. Lagring: miljö och bygg fysiskt arkiv.

7.2 UTREDNINGAR

Inga utredningar har genomförts i samband med upprättande av detaljplanen.

7.3 MEDVERKANDE

Britta Lundgren
Planingenjör

Madelene Rova
Planarkitekt, Norconsult