



ARJEPLOGS
KOMMUN
ÄRJEPLUOVE KOMMUVINNA

Detaljplan för del av fastigheten JÄCKVIK 1:187 Arjeplogs kommun, Norrbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Jäckvik 1:187 daterat 2024-02-12, har upprättats av miljö- och byggenheten vid Arjeplogs kommun.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och tillfällig vistelse samt reglera bebyggelsens utformning med anpassning till kringliggande bebyggelse.

I samband med beslut om antagande av detaljplan föreslås del av 1969-års byggnadsplan, *Förslag till byggnadsplan för delar av byn Jäckvik i Arjeplogs kommun, Norrbottens län (25-APJ-1234)*, upphävas inom del av fastigheten Jäckvik 1:187. Syftet är att upphäva kvarliggande ytor eller markremsor i ytterkant av 1969-års byggnadsplan, vars reglerade markanvändning inte överensstämmer med nuvarande markanvändning eller kan komma att förhindra eventuell framtida fastighetsreglering.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med så kallat standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2024-02-16 t.o.m. 2024-03-01.

Underrättelse om samråd har meddelats berörda sakägare, statliga och kommunala instanser, samebyar samt övriga som ansetts berörda.

Detaljplanen har under samrådstiden varit tillgänglig på Arjeplogs kommun (Tingsbacka) samt på kommunens hemsida.

INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådstiden:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. Länsstyrelsen i Norrbottens län | 2024-03-01 |
| 2. Lantmäteriet | 2024-02-26 |
| 3. Trafikverket | 2024-03-01 |
| 4. Vattenfall Eldistribution AB | 2024-02-21 |
| 5. Skanova (Telia Company) AB | 2024-02-15 |

I det följande återges samtliga skriftliga yttranden som inkommit under samrådstiden. Länsstyrelsen i Norrbottens läns yttrande redovisas i sin helhet.

Kommunens kommentar till inkomna yttranden följer efter respektive yttrande.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Norrbottens län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kapitlet 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Handlingar daterade 2024-02-12.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

I samband med beslut om antagande av detaljplan föreslås del av 1969-års byggnadsplan, *Förslag till byggnadsplan för delar av byn Jäckvik i Arjeplogs kommun, Norrbottens län (25-APJ-1234)*, upphävas. Upphävt planområde omfattar mark inom del av fastigheten Jäckvik 1:187. Syftet är att upphäva kvarliggande ytor eller markremsor i ytterkanten av 1969-års byggnadsplan, vars reglerade markanvändning inte överensstämmer med nuvarande markanvändning eller kan komma att förhindra eventuell framtida fastighetsreglering.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och tillfällig vistelse samt reglera bebyggelsens utformning med anpassning till kringliggande bebyggelse.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kapitlet 33 § p. 5 plan- och bygglagen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Länsstyrelsen har inte några invändningar mot planförslaget som skulle kunna leda till att ett beslut att anta detaljplanen behöver prövas enligt 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kapitlet plan- och bygglagen

Myndigheterna, däribland kommunerna och länsstyrelserna, har ett särskilt ansvar för att skydda och främja de nationella minoritetsspråken, se 4 § lagen om nationella minoriteter (2009:724). Länsstyrelsen anser att kommunen bör använda det samiska namnet för Jäckvik, det vill säga Jäggeluokta.

Länsstyrelsen saknar information om rennäringen i planbeskrivningen. Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med en översiktlig beskrivning av rennäringens markanvändning i området, både i text -och bildform. Sametingets kartunderlag kan användas för detta ändamål.

Länsstyrelsen är positiva till att kommunen lämnar marginal vid det mindre vattendraget som rinner genom fastigheten Jäckvik S:8.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen gjort en undersökning enligt 5 kapitlet 11 a § plan- och bygglagen. Inom ramen för ett samråd enligt 10 § om ett planförslag ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen ska ske på det sätt som anges i 6 kapitlet 6 § miljöbalken och föreskrifter som regeringen har meddelat i anslutning till den bestämmelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljöpåverkan.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Annica Lindström med Victoria Stridsman som föredragande.

Kommentar

Översiktskartan i planbeskrivningen har uppdaterats i enlighet med länsstyrelsens synpunkt om samiska ortsnamn.

Detaljplanen omfattar mark i Jäkkvik by som sedan tidigare huvudsakligen är detaljplanlagd och ianspråktagen för bostadsändamål. Komplettering av planbeskrivningen med en översiktlig beskrivning av rennäringsområdet bedöms inte fordras med hänsyn till detaljplanens syfte och befintliga förhållanden.

Lantmäteriet**Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Lantmäteriet anser att planbeskrivningen innehåller beskrivningar av de flesta åtgärder avseende bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar etc. Däremot bör planbeskrivningen kompletteras med en fastighetskonsekvensbeskrivning som beskriver detaljplanens genomförande där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande kan innebära för aktuell fastighet.

Ersättningsfrågor

Intrång, krav eller möjlighet att lösa in, avstå eller upplåta mark och principerna för ersättning kopplat till detta är inte redovisat. Ersättning kan även bli aktuellt vid exempelvis inrättande eller minskning gemensamhetsanläggning. Avvägning mellan olika intressen är inte redovisad.

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

Det framgår av planbeskrivningen att det finns befintliga ledningsrätter, beteckning 25-F1976-922 och 25-F1984-455.1.1, inom planområdet. Ledningsrätterna verkar ligga inom områden som enligt planförslaget är möjliga att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Det innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Det bör, om lantmäteriets tolkning stämmer, tydliggöras hur frågorna avses lösas. I de fall där ledningen är inaktuell och det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren

om hur frågan ska lösas kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelingsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

Gällande kommunens ledningsrätt bör ledningen lokaliseras och u-område kan behöva läggas ut. Då ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken, dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar ledningen.

Fastighetsgränser med osäkert läge

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgräns där det enligt digitala registerkartan och grundkartan antingen saknas gränspunkter eller där kvaliteten är förhållandevis låg. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge.

Grundkarta

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

I grundkartan saknas vissa vägnamn som tas upp i planbeskrivningen.

I planbestämmelsen med beteckningen [n₁] framgår att marken ska vara tillgänglig som infartsväg för trafik med mål vid "gatan", men det är inte tydligt vad det innebär eller vilken gata som avses.

Möjlighet till utfart

Lantmäteriet noterar att ett område närmast den västra delen av planområdet, lämnats utanför planförslaget. Området är inte planlagt. Det finns då inget planstöd för att bilda servitut för väg över Jäckvik 1:8 och 1:187 för ny fastighet avsedd att avstyckas i västra delen. Det kan försvåra genomförandet av planen.

Exploateringsgrad relaterar till fastighetsstorlek

Det framgår av planbeskrivningen att det finns en avsikt att bilda nya fastigheter genom avstyckning från Jäckvik 1:187, men inte i vilken omfattning.

Lantmäteriet vill notera att planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnadsarea är tillåten per fastighet (för e1-e3, dock ej e4) samt viss andel av fastighetsarean. Det finns inga fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget, vilket får till följd att:

- Fastighetsindelningen kan påverka byggrättens storlek och inom bebyggd mark påverkas indirekt fastighetsbildningen av byggrätten.
- Olika byggrätter inom samma egenskapsområde utgår från hela fastighetens area.
- När befintliga fastighetsgränser inte överensstämmer med plan- eller användningsområde kan det bli oförutsägbart vilken byggrätt som gäller.

Kommentar

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Ersättningsfrågor

Detaljplanen har en så kallad flexibel utformning vilket innebär att det finns ett flertal möjligheter att utveckla planområdet, något som kan medföra ändrad fastighetsindelning men också inte. Det finns exempelvis även olika lösningar på iordningställandet av gemensam utfartsväg, om sådan åtgärd kan komma att aktualiseras i en framtid. Avvägning mellan olika intressen liksom redogörelse av ersättning i samband med framtida (eventuella och okända) fastighetsrättsliga åtgärder bedöms, i det aktuella fallet, således utgöra en fråga vid eventuell framtida lantmäteriförrättning. Planbeskrivningen har kompletterats med en generell skrivning angående ersättning under kapitlet "Ekonomiska konsekvenser".

Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas

Eventuell ändrad fastighetsindelning inom planområdet liksom eventuell framtida bebyggelse och/eller flytt av utfartsväg kan komma att medföra flytt av befintlig vatten- och avloppsledning inom planområdet, varför markreservat för allmännyttig underjordisk ledning inte regleras i plankartan för hela ledningens sträckning. Förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet hänvisas således till gällande ledningsrätt, 25-F1984-455.1.1.

Beträffande ledningsrätten 25-F1976-922 har ledningsägaren meddelat att den avsedda ledningen tagits ur bruk. Arjeplogs kommun har uppmanat ledningsägaren att skyndsamt vidta åtgärd för att upphäva ledningsrätten.

Fastighetsgränser med osäkert läge

Arjeplogs kommun är medveten om de lägesosäkerheter som förekommer, varför detaljplanens reglering också har anpassats till detta faktum. Arjeplogs kommun förespråkar, likt andra kommuner, att en planområdesgräns som ligger i osäker fastighetsgräns fortsatt ska tolkas ligga i fastställd fastighetsgräns, trots att detaljplanen upprättas som en så kallad "digital detaljplan".

Grundkarta och planbestämmelser

Trots något föråldrad datering av grundkartan bedöms den fortsatt vara aktuell, då det inte skett några förändrade fastighets- och rättighetsförhållanden i området sedan grundkartans upprättande.

Grundkartan har kompletterats med vägnamn.

Plankartan och planbeskrivningen har justerats avseende [n₁].

Möjlighet till utfart

Vid planläggning görs ständigt avvägningar av för- och nackdelar mellan olika planläggningsalternativ liksom alternativet att undanta mark från planläggning. Arjeplogs kommun gör, vad beträffar åtkomst till framtida fastigheter inom västra delen av

planområdet, bedömningen att det inte bör råda hinder att bilda servitut alternativt bilda en gemensamhetsanläggning för vägändamål inom del av Jäckvik 1:8 och 1:187, trots att området inte är detaljplanlagt. I planbeskrivningen redogörs för möjliga åtkomstalternativ. I planbeskrivningen framgår även möjligheten att inrätta en gemensamhetsanläggning för hela Fjällvråksvägens sträckning, där vägsträckan mellan Fjällvråksvägens nuvarande lokalisering fram till planområdet i sådana fall bör prövas att ingå i gemensamhetsanläggningen för Fjällvråksvägen.

Exploateringsgrad relaterar till fastighetsstorlek

Vid reglering av byggrätters storlek i förhållande till fastighetsarea är ett av motiven till regleringen att fastighetsindelningen ska styra byggrättens storlek. Vid fastighetsbildning ska detaljplanens bestämmelser följas, varför den bebyggda marken inte får bli planstridig som följd av eventuell fastighetsindelning.

Syftet med den flexibla regleringen av den östra delen av planområdet är att området ska kunna avstyckas för småhus, flerbostadshus och/eller tillfällig vistelse, beroende på efterfrågan, samtidigt som pågående markanvändning inte ska göras planstridig. Planbestämmelser om utnyttjandegrad har reviderats med beaktande av lantmäteriets yttrande för att fortsatt möjliggöra en flexibel användning. I planbeskrivningen har motiv till planbestämmelser kompletterats med att bestämmelser om utnyttjandegrad relaterar till fastighetsarea inom användningsområdet för respektive fastighet.

Planområdesgränsen ska tolkas ligga i fastighetsgräns, varför byggrättens storlek ska beräknas utifrån fastighetsgräns. Där planområdesgränsen sammanfaller med osäker fastighetsgräns ska planområdesgränsen tolkas i fastighetsgräns.

Trafikverket

Trafikverket informerar att tillstånd krävs enligt väglagen för ombyggnad av anslutning till väg 95 samt att Trafikverket generellt är restriktiva till nya anslutningar till väg 95.

Trafikverket upplyser att dagvattenflöden som detaljplanen genererar inte får påverka väg 95. Diken, trummor och andra anläggningar för hantering av dagvatten är dimensionerade för vägen och inte för exploatering i dess närhet.

Trafikverket anser att regeringens antagna riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder ska följas. Trafikverket anser att uppfyllelse av riktvärdena för trafikbuller vid uteplats bör säkras i plankartan.

Trafikverket ställer frågan hur kopplingen mellan Skolvägen/Fjällvråksvägen och det östra planområdet ser ut. Det verkar saknas ett parallellt vägnät till väg 95 att färdas på som oskyddad trafikant. Trafikverket anser att oskyddade trafikanters färdväg till det östra planområdet bör tas omhand på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar

Inga åtgärder är planerade för anslutningen till väg 95 i dagsläget. Möjlig ny infart är inte tvingande för detaljplanens genomförande. En ny infart skulle eventuellt kunna

ersätta befintlig utfart beroende på framtida utveckling och fastighetsrättsliga åtgärder inom planområdet.

Beskrivning av lämpliga dagvattenåtgärder i planbeskrivningen avser åtgärder inom planområdet, det vill säga inte vägdiken för väg 95.

I "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges riktvärden som bör tillämpas. Kommunen bedömer att det finns goda möjligheter att iordningställa uteplats invid bostadsbyggnad som uppfyller gällande riktvärden för vägtrafikbuller. Reglerad placeringsbestämmelse för bostadsbyggnader följer befintlig bebyggelsestruktur, vilken visar att buller avskärmas på samtliga byggnadssidor som inte är vända mot väg 95 i nord/nordöst samt att gällande riktvärden uppfylls för uteplatser vända mot sydöst/söder och sydväst, vilket är primära väderstreck för anläggande av uteplats. Plankartan har ändock, med hänsyn till Trafikverkets yttrande, kompletterats med en generell planbestämmelse angående bullervärden vid uteplats. Det torde dock inte bli aktuellt med tillsyn enligt miljöbalken i det aktuella planområdet.

Trafikverket är själva väghållare för väg 95 och ansvarig för att anpassa vägsystemet efter samhällets trafikbehov. I dagsläget rör sig oskyddade trafikanter längs väg 95, mellan Skol- och Tjallasvägen. Arjeplogs kommun har under längre tid fört dialoger med Trafikverket avseende övergripande trafikåtgärder i Jäkkvik, däribland trafiksäkerhetshöjande åtgärder avseende väg 95 för oskyddade trafikanter. Trafikverket meddelade våren 2023 att de planerar en fördjupad utredning för väg 95 genom Jäkkvik. Arjeplogs kommun välkomnar utredningen som ett led i arbetet att få till stånd säkra trafiklösningar i Jäkkvik, inte minst för oskyddade trafikanter.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inom området för aktuell detaljplan elnätansläggningar bestående av 0,4 kV markkabel. Vattenfall Eldistribution AB har aktuella planer inom planområdet och ansvarig för elnätplanering vid Vattenfall Eldistribution AB kommer att kontakta kommunens handläggare inför utbyggnad av lokalnätet till de planerade tomterna.

Kommentar

Yttrandet föranleder inte någon ändring av detaljplanen.

SAKÄGARE

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>.

Kommentar

Arjeplogs kommun har av Skanova begärt ut uppgifter om befintliga teleanläggningars lokalisering inom planområdet samt hur dessa är rättsligt skyddade, då det saknas inskrivna rättigheter i fastighetsregistret för berörd ledning. Arjeplogs kommun inväntar återkoppling från ledningsägaren. Yttrandet föranleder således inte någon ändring av detaljplanen till granskningskedet.

Arjeplogs kommun uppmanar Skanova att skyndsamt påbörja lantmäteriförrättning i syfte att upphäva gällande ledningsrätt för äldre markförlagda teleanläggningar inom planområdet som inte längre är i bruk.

REVIDERING

Plankarta

- Revidering av utnyttjandegrad [**e₂**] [**e₃**].
- Tillägg av planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek [**d₁**] i den västra delen av planområdet.
- Tillägg till höjdbestämmelse inom del av planområdet närmast angränsande fastigheten Jäckvik 1:143 [**h₈**].
- Revidering av placeringsbestämmelse [**p₂**] inom del av planområdet närmast angränsande fastigheten Jäckvik 1:143 i syfte att möjliggöra marköverföring från Jäckvik 1:187 till Jäckvik 1:143.
- Tillägg av planbestämmelse för skydd mot störning [**m₁**].

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar med anledning av förändringar i plankarta, se ovan.
- Komplettering av fastighetskonsekvensbeskrivning samt revidering av textavsnitt under huvudrubriken "Fastighetsrättsliga frågor".

Grundkarta

- Komplettering av gatunamn

Miljö- och byggenheten

ARJEPLOGS KOMMUN mars 2024

Emil Sundström
Samhällsbyggnadschef
Arjeplogs kommun

Christian Claesson
Fysisk planerare/ Byggnadsinspektör
Arjeplogs kommun