

Detaljplan för **SVELLEHOLM 1:33**

Arjeplogs kommun
Norrbottens län

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta. Källa: Lantmäteriet

INLEDNING

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med illustration
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Plankartan blir juridiskt bindande när detaljplanen vinner laga kraft.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för ny sammanhållen bostadsbebyggelse inom fastigheten Svelleholm 1:33.

Inom fastigheten föreslås avstyckning av 20 bostadsfastigheter på minst 1200 kvadratmeter vardera. På grund av närheten till Arjeplog tätort är det mest troligt att efterfrågan på permanentbostäder är stor. Detaljplanen medger därmed större byggrätter än traditionell fritidshusbebyggelse för att även inrymma permanentbostäder.

För delar av planområdet som omfattas av strandskydd föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark och gata.

Planområdet ligger inom "avloppskänsliga vatten – inland" samt inom tertiär skyddszon för vattentäkt Hornavan. Detta gör att reningsverk som ska rena avloppsvatten i planområdet måste uppfylla krav på hög skydds nivå. Ett tillstånd ska finnas för uppförande av reningsanläggningarna inför antagande av detaljplanen. I tillståndet preciseras vilka krav som reningsanläggningarna ska uppfylla.

Planen upprättas med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), enligt de lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2015 samt enligt allmänna råd BFS 2014:5 DPB 1.

FÖRENLIGHET MED 3,4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Miljöbalkens tredje kapitel innehåller grundläggande bestämmelser om hushållning med mark och vattenområden. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska enligt kapitlets 6 § så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Fjärde kapitlet innehåller särskilda bestämmelser för områden av riksintresse för t ex natur, kultur, friluftsliv och rörligt friluftsliv. Stora delar av fjällvärlden är utpekade som riksintresse.

Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska enligt kapitlets 2 § särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Femte kapitlet innehåller föreskrifter om miljö kvalitet och miljö kvalitetsnormer. Föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, kan meddelas om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Miljö kvalitetsnormer anger en nivå (tillstånd i miljön) som människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljö kvalitetsnormer finns för buller, utomhusluft och vattenkvalitet.

Detaljplanens föreslagna markanvändning, utformning och genomförande förväntas inte medföra en negativ påverkan på berörda riksintressen eller medföra överskridande av miljö kvalitetsnorm för luft, buller eller vattendrag enligt följande motivering; Den känsliga kulturmiljön och rekreationsområdet vid Gallesgutj-Nåtti ligger väl avskilt från planområdet. Rekreationsområdet med stigar och rastplatser berörs inte av exploateringen. Riksintresse för rekreation och friluftsliv bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då det ligger avskilt från stranden, stigar och rastplatser. Enligt Artportalen finns det inga rödlistade arter registrerade inom planområdet. Det föreligger inga luft- eller bullerproblem vid platsen för planerad exploatering. Detaljplanen medger inte sådan verksamhet som medför bullerstörning eller luftförorening. Detaljplanen säkerställer att en god avloppsrening anordnas för att inte medföra negativ påverkan på vattendraget Hornavan, tillika vattentäkt.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljö balkens kapitel 3, 4 och 5.

PLANDATA

Planområdet är beläget på en sydsluttning intill Hornavan, på ovasidan (norra sidan) av allmän väg 629, ca 7 km från Arjeplogs centrum och 5 km från Galtispuoda vintersportanläggning och biltestverksamhet. Planområdet omfattar fastighet Svelleholm 1:33, fastigheten är i privat ägo. Arealen uppgår till 6 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

En ny översiktsplan är under framtagande för Arjeplogs kommun ("Framåt – Åvddån, Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan, Arjeplogs kommun"). Översiktsplanen har genomgått samråd 20 april - 1 juni 2017 samt varit utställd för granskning 27 december 2017- 4 mars 2018.

Enligt översiktsplanens granskningsförslag finns en efterfrågan på bostäder och tomter i attraktiva lägen, både i tätorten och i byarna. En positiv utveckling inom besöks- och testnäring gör att fler väljer att helårsbosätta sig i kommunen. Också efterfrågan på attraktiva tomter för fritidshus är stor. I översiktsplanen konstateras att delårsboende och att ha flera bostäder blir allt vanligare. Lokalisering av ny bostadsbebyggelse prioriteras i första

hand i och i anslutning till serviceorter och byar, vilket planförslaget uppfyller då Svelleholm ligger i anslutning till Arjeplogs tätort.

Kommunens målsättning är en årlig nettoinflyttning på tio personer. Översiktsplanen presenterar några prioriterade åtgärder/rekommendationer för att gynna bostadsbebyggelse i kommunen. Bl.a. ska områden för både året runt- och fritidsbostäder planeras i strandnära lägen. I genomsnitt ska fem nya permanentbostäder och 20 fritidshus tas fram per år fram till 2020.

Utifrån ovanstående sammanfattning bedöms planförslaget vara förenlig med den under framtagande, nya översiktsplanen.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har gjorts av Arjeplogs kommun 2016-11-14 och samråtts med länsstyrelsen. Kommunen bedömer att planerad markanvändning inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens sjätte kapitel inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte ska antas medföra betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömningen framkom att vatten- och avloppsfrågan är extra viktig på föreslaget område eftersom planområdet ligger inom det tertiära området för Arjeplogs dricksvattentäkt, sjön Hornavan.

Övriga kommunala beslut

Planbesked enligt 5 kap 15§ PBL beviljades för detaljplaneläggning av fritidshustomter på Svelleholm 1:1 av Miljö-, bygg- och räddningsnämnden 2014-06-27. Nämnden godkände även att planhandlingar upprättas och skickas ut på samråd enligt 5 kap 11§ PBL.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård 3:6 MB samt turism och friluftsliv 4:2 MB.

Miljö kvalitetsnormer

VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är en databas med alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten. Här finns data om övervakning, miljömål, åtgärder, kartläggning och analys för Sveriges vatten.

I och med att EU:s ramdirektiv för vatten genomfördes kom kravet att samtliga vattenförekomster ska klassas med avseende på kemisk- och ekologisk status. Vattenmyndigheten har fastställt miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster som är juridiskt bindande. Miljökvalitetsnormer är ett styrinstrument inom vattenförvaltningen som uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnått normen god status innan år 2015. En verksamhet eller åtgärd får inte medföra att klassificeringen för en vattenförekomst försämras eller att miljökvalitetsnormen inte uppnås inom utsatt tid.

Vattenförekomsternas status bedöms och graderas enligt följande;

EKOLOGISK YTVATTENSTATUS	KEMISK YTVATTENSTATUS
Hög	God
God	Uppnår ej god
Måttlig	
Otillfredsställande	
Dålig	

Ytvattenförekomster

Planområdet ligger inom avrinningsområde med sjön Hornavan som recipient. Hornavan ingår i Skellefteälvens avrinningsområde och är Sveriges djupaste insjö med största djup på 221 meter. Hornavan befinner sig 425 meter över havet och ytan varierar mellan 220 och 283 kvadratkilometer. Sjön är reglerad för elproduktionsändamål.

MILJÖKVALITETSNORMER HORNAVAN (SE733037-159366) (2017-06-25, www.viss.lansstyrelsen.se)				
KATEGORI	STATUS 2017	KVALITETSKRAV 2027	UNDANTAG FRÅN KVALITETSKRAV 2015	RISKBEDÖMNING ATT KVALITETSKRAV EJ UPPNÅS
EKOLOGISK	Otillfredsställande*	God potential 2027	-	Risk
KEMISK	Uppnår ej god**	God	Kvicksilver och Kvicksilverföreningar, Bromerade difenyleter	Risk
<p><i>*Vattenförekomstens status bedöms vara otillfredsställande ekologisk potential. Bedömningen bygger på att antalet åtgärder som genomförs i vattenförekomsten eller i verksamheter som påverkar vattenförekomstens hydromorfologiska och ekologiska kvalitetsfaktorer är få. Bedömningen är genomförd i enlighet med Havs- och Vattenmyndighetens vägledning för kraftigt modifierade vatten med tillämpning på vattenkraft. Otillfredsställande ekologisk potential innebär att mellan 3 till 6 av åtgärderna inom maximal ekologisk potential är genomförda eller inte innebär en väsentlig förbättring av de biologiska kvalitetsfaktorerna.</i></p>				

*** Vattenförekomsten bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömningen baseras på att gränsvärdet för kvicksilver med stor sannolikhet överskrids i vattenförekomsten, se motiveringstexten för kvicksilver. Eventuellt överskridande av andra metaller av de prioriterade ämnena framgår i bedömningen för respektive ämne.*

Hornavans miljöproblem kan främst härledas till vattenregleringen, dvs fysisk påverkan genom förändringar av vattenflöden, morfologi och kontinuitet. Som åtgärd för att förbättra den ekologiska statusen ska fiskens möjlighet till vandring förbättras, detta genom utrivning av vandringshinder dvs. alla åtgärder som syftar till att möjliggöra fiskvandring förbi ett hinder. Bland annat anges omläggning/byte av vägtrumma som en åtgärd.

Grundvattenförekomster

Grundvattenförekomst SE733504-159370 är en 3 kvadratkilometer stor grundvattenförekomst som följer sjön Hornavans sträckning och ligger drygt 1 kilometer från planområdet. Grundvattnet är klassat med god kemisk status och god kvantitativ status.

Strandskydd

Hornavan omfattas av generellt strandskydd som gäller 100 meter från strandlinjen, både på land och i vattnet. Strandskyddsbestämmelser enligt miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Motivering till upphävande av strandskyddet finns under rubriken *Administrativa frågor - Strandskydd*.

FÖRUTSÄTTNINGAR & FÖRÄNDRINGAR

NATUR, KULTUR OCH REKREATION

Mark och vegetation

Planområdet är beläget på en sydsluttning av Vuordnatjället intill Hornavan, på ovasidan (norra sidan) av väg 629. Den lägsta delen av planområdet ligger på + 429 meter över havet och den högsta delen ligger på + 450 meter över havet.

Vegetationen utgörs av typisk lågfjällsnatur med gles tall- och björkskog samt undervegetation av ris och örter. Planområdet är obebyggt men en bostadsgata finns anlagd. I nordvästra delen finns ett litet område med blockrik mark och i mellersta delen finns ett blötare parti med myrkaraktär.

Geotekniska förhållanden

Marken består enligt SGU:s jordartskarta av morän. Geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med detaljplaneläggning.

Förorenad mark

Ingen verksamhet som kan ge upphov till markföroreningar har förekommit i planområdet. Det finns därmed inget skäl att misstänka markföroreningar.

Radon

Marken utgörs sannolikt av morän och bedöms därmed vara ett normalriskområde för höga radonhalter. Förekomst av markradon ska undersökas senast i samband med bygglov. Vid förekomst av markradon ska nybyggnation av bostadshus uppföras radonsäkert enligt Boverkets byggregler (BBR).

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet bedöms inte ligga inom riskområdet för ras, skred eller höga vattenstånd.

Fornlämningar

Silverbymuseet i Norrbotten har 2009-08-24 utfört en arkeologisk besiktning av planområdet som har samrått med länsstyrelsen. Länsstyrelsen har bedömt att ingen ytterligare arkeologisk utredning krävs inom planområdet.

Rennäring

Renskötseln är en arealkrävande näring som är i behov av stora betesmarker. Planområdet ligger inom åretruntmark för Semisjaur-Njarg fjällsamebys och Ståkke skogssamebys renar. Vid planområdet följer Ståkke samebys avgränsning Hornavans strand och Semisjaur-Njargs område sträcker sig något närmare Arjeplogs tätort. Båda samebyarna har renbetesrätt inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Närmaste befintliga bostadshus ligger ca 150 meter söder om planområdet, 200 meter samt 400 meter västerut finns ytterligare två bostadshus.

Området planeras för bostäder, med hög vatten- och avloppsstandard. Det kan därför inte uteslutas att många fastigheter kommer att användas året runt.

Detaljplanen medger möjlighet till 20 nya tomtplatser [B]. Minsta tillåtna fastighetsstorlek vid fastighetsindelning är 1200 kvadratmeter, se illustration på följande sida för föreslagen fastighetsindelning. Enligt förslaget blir fastigheterna mellan 1250-1500 kvadratmeter med en största tillåtna byggnadsarea på 200 kvadratmeter per bostadsfastighet. Byggytan för huvudbyggnaden får maximalt uppgå till 140 kvadratmeter och för komplementbyggnader maximalt 60 kvadratmeter. Byggnadshöjd får vara maximalt 6,5 meter. Beroende av hustyp och takutformning innebär det 1-2 våningar. Hus av traditionell typ med sadeltak rymmer 2 våningar medan husmodell av modern typ och pulpettak rymmer 1 våning vid 6,5 meter byggnadshöjd. Souterrängvåning får anordnas. Byggnader får inte uppföras närmare än 4 meter från fastighetsgräns.



ILLUSTRATION

Illustrationslinjer

----- Föreslagen fastighetsgräns

Planillustration: Illustrationen visar maximal byggrätt med en huvudbyggnad på 140 kvadratmeter och komplementbyggnader på totalt 60 kvadratmeter per fastighet. Tomtstorlek mellan 1250-1500 kvadratmeter.

(föreslagen fastighetsgräns streckad svart linje). Gräns för strandskyddsområde illustreras med + linje, den ligger 100 meter från strandlinjen. Avstånd mellan tomtmark och markförlagd kraftledning (ytterkant kraftledningsgata) är 10 meter.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Arjeplogs tätort, ca 7 kilometer söder om planområdet.

Tillgänglighet

Marken är delvis kuperad. I nordöstra delen stiger markhöjden med 8 meter på 100 meter vilket medför en lutning i genomsnitt på ca 8 grader. Vägområdets bredd är 8-12 meter och vändplanerna i nordvästra och nordöstra delen har en diameter på 20 meter för att större fordon ska kunna vända.

Generella bestämmelser enligt Boverkets byggregler gäller när nya hus uppförs.

Byggnadskultur och landskapsbild

Svelleholm ligger i ett lågfällslandskap med stora öppna ytor i form av skogsklädda fjäll, myrmarker och sjöar. Bebyggelsen är sparsam, enskilt placerade eller i små grupper, på båda sidor om väg 629. Landskapsbilden kommer att påverkas då ny sammanhållen bebyggelse uppförs vid Hornavan.

Det finns inga särskilda karaktärsdrag hos den befintliga bebyggelsen som ny bebyggelse har att förhålla sig till. Detaljplanen detaljreglerar därför inte utformning, färgsättning eller taklutning hos ny bebyggelse. Någon enhetlig gestaltning av området föreskrivs inte i detaljplanen.

På grund av närheten till Arjeplogs tätort är det mest troligt att efterfrågan på permanentbostäder är stor. Detaljplanen medger därmed större byggrätter än traditionell fritidshusbebyggelse för att även inrymma permanentbostäder.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Det finns stora möjligheter till rörligt friluftsliv i området. Galtis vintersportanläggning, sjön Hornavan och närheten till stora fjällområden ligger på ett nära avstånd från planområdet. Eventuella lekytor förväntas anordnas inom respektive bostadsfastighet.

Naturmiljö

Planområdet ligger på ett lågfjäll med sydlig sluttning. Marknivån i området ligger mellan +429 och +450 meter över havet. Landskapet är storslaget och sluttningen möjliggör vacker utsikt för samtliga fastigheter. Inom planområdet har skogsavverkning skett för ca 10 år sedan.

All mark inom planområdet som inte utgörs av bostadsfastigheter, gata eller område för reningsverk och vattentäkt planläggs som naturmark [NATUR]. Naturmarken är allmän plats och ingår i gemensamhetsanläggningen.

VATTENOMRÅDE

Detaljplanen omfattar inget vattenområde. Hornavan ligger 50-70 meter från plangränsen vid väg 629. Närmaste byggrätt finns drygt 50 meter från strandlinjen.

Hornavan Vattenskyddsområde

Sjön Hornavan utgör vattentäkt för Arjeplog. Vattenskyddsområdet är indelat i primär, sekundär respektive tertiär skyddszon. Skyddszonernas gränser har dragits utifrån de hydrologiska och geologiska förhållandena som råder inom vattentäktens tillrinningsområde. Planområdet ligger inom den tertiära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna är en del av arbetet för att förhindra att vattnet som når vattentäkten förorenas.

Enligt skyddsföreskrifterna är det inte tillåtet att inom den tertiära skyddszonen etablera ny verksamhet och hantering som kan påverka vattenkvaliteten utan medgivande från Miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

Verksamhetsutövare, ägare och nyttjare av fastigheter inom skyddszonen bör känna till innehållet i skyddsföreskrifterna samt informera exempelvis transportörer och hantverkare eller andra som anlitas för arbeten på eller leveranser till anläggningar eller fastigheter inom skyddszonen om innehållet i skyddsföreskrifterna. Dokument med information om lokala skyddsföreskrifter bör utformas i samråd med bygg- och miljökontoret och tilldelas fastighetsägare i planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Området ansluts mot väg 629. Det råder god sikt vid anslutningspunkten till väg 629, drygt 200 meter fri sikt i båda riktningarna. Hastigheten vid anslutningspunkten är 80 km/h.

En bostadsgata av enklare karaktär i form av en grusväg är till stor del redan utbyggt inom planområdet. Befintlig gatas körbredd är ca 3-6 meter. I detaljplanen har vägstrukturen i nordöstra delen förlängts med ca 100 meter och vändplaner har placerats vid vägs slut i nordvästra och nordöstra delen. Gatan kan med fördel behållas som grusväg när området har byggts ut, men körbanans bredd kan vid behov behöva utökas. Gatan [GATA] ingår i gemensamhetsanläggningen.

Parkering

Parkering anordnas inom respektive bostadsfastighet. Utfart ordnas från varje fastighet mot bostadsgata.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, kommunen är då inte skyldig att förse området med vattenförsörjning och avloppsrening. Ett lokalt vatten- och avloppsledningsnät kommer att byggas i området. Vattentäkten placeras i den norra delen och avloppsreningsverken i den södra delen av planområdet. Vattentäkten ligger högre upp i terrängen (uppströms) än avloppsreningsverket, höjdskillnaden är ca 5 meter. Avståndet mellan vattentäkten och närmaste reningsverk är ca 80 meter. Risken för kontaminering, d.v.s. att avloppsvatten påverkar vattentäkten bedöms därför vara obefintlig. En pumpstation behövs för att trycksätta ledningarna i området, plats för pumpstation finns inom teknikområde [E₂]. Vattentäkten ingår i gemensamhetsanläggningen.

Dricksvattentäkter som ger mer än 10 kubikmeter per dag i genomsnitt eller betjänar mer än 50 personer omfattas av EU:s gemenskapslagstiftning. Att ta ut dricksvatten för fler än två hushåll räknas som vattenverksamhet och är tillståndspliktigt. Tillståndsansökan görs till Mark- och miljödomstolen. Dessa dricksvattentäkter registreras hos kommunerna som är tillsynsmyndigheter för anläggningarna. Ett skyddsområde kring vattentäkten ska inrättas. Olja och andra kemikalier som kan förorena vattentäkten ska hanteras med största möjliga varsamhet.

Avlopp

Planområdet ligger inom "avloppskänsliga vatten – inland" samt inom tertiär skyddszon för vattentäkt Hornavan. Detta gör att reningsverk som ska rena avloppsvatten måste uppfylla krav på hög skyddsnivå. En utredning av placering och kapacitet för avloppsverk har tagits fram av 4evergreen, återförsäljare av 4evergreen reningsverk. På grund av svackan med blötare mark i mitten av planområdet har två reningsverk (teknikområden [E₁]) föreslagits, se illustration sid 8. För den västra sidan med 8 bostadsfastigheter föreslås reningsverket BioCleaner BC40, dimensionerat för 40 personekvivalenter vilket innebär i genomsnitt 5 personer per hushåll. För den östra sidan med 12 bostadsfastigheter föreslås BioCleaner BC60, dimensionerat för 60 personekvivalenter vilket även den innebär i genomsnitt 5 personer per hushåll.

BioCleaner BC40 och BC60 klarar hög skyddsnivå avseende miljöskydd. Dessa reningsverk har så kallat slutet system vilket medför att grundvattennivån eller markens beskaffenhet är av mindre betydelse. All rening sker i reningsverket som istället för efterpoleringsbädd använder UV-rening vilket gör att det renade vattnet uppnår så kallad badvattenkvalitet innan det släpps ut. Vid reningsverkets utsläppspunkt bör en provtagningsbrunn installeras som säkerställer att vattenprover för att kontrollera vattnets kvalitet enkelt kan tas. Utsläppet från reningsverket bör isoleras väl för att undvika att svallis bildas vintertid. Det renade vattnet kommer att ledas i diken till väg 629, samt i dikena längs med vägen och därigenom renas ytterligare genom infiltrationen som de växtklädda dikena medför, för att slutligen nå Hornavan.

Att anlägga dessa avloppsanläggningar kräver tillstånd från Miljö-, bygg- och räddningsnämnden enligt 13§ FMH (Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd). Ett tillstånd ska finnas för uppförande av reningsanläggningarna inför antagande av detaljplanen. I tillståndet preciseras vilka krav som reningsanläggningarna ska uppfylla. Avloppsreningsverken ingår i gemensamhetsanläggningen.

Dagvatten

Området sluttar ner mot Hornavan vilket medför att regn- och smältvatten naturligt tar sig genom området från högre höjder norr om planområdet. Centralt i planområdet finns det en naturlig svacka från norr till söder som avvattnar området. Dikning längs östra och västra plangränsen kan behövas för att komplettera den naturliga avrinningen. Vägen inom planområdet är utformad med diken på båda sidor, som förutom hantering av vägavvattningen också avleder vatten ifrån tomterna. I den centrala delen finns en vägtrumma som leder vattnet vidare ner mot väg 629. Vid väg 629 finns diken och vägtrumma som leder vattnet vidare mot Hornavan.

Hantering av dagvatten från tomterna sker huvudsakligen via infiltration. Hårdgjorda ytor består främst av hustak. Vattnet leds bort via stuprör med efterföljande markinfiltration. Tomtmarken består av gräs eller naturmark där naturlig infiltration möjliggörs. Naturmark avgränsar varje bostadsgrupp med möjlighet till infiltration av dagvatten. Stora tomter bidrar också till goda förutsättningar för infiltration. Planbestämmelse n1- "*Minst hälften av bostadsfastighetens yta ska utgöras av markvegetation*" säkerställer att minst hälften av ytan per bostadsfastighet behålls genomsläpplig.

Värme

Planområdet förutsätter individuella uppvärmningssystem. På grund av den tertiära skyddszonen för vattentäkten får inte uppvärmningssystem som påverkar vattentäkten användas. Sjö- mark-/jordvärme får inte användas och detta säkerställs genom bestämmelse b₁ - "*Uppvärmning av byggnader får inte ske med sjö- eller mark-/jordvärme.*"

Uppvärmningen sker troligtvis med värmepumpar kombinerat med braskaminer. Att anlägga bergvärme är tillståndspliktigt och utöver tillståndet krävs även dispens från Miljö- och byggnämnden då området ligger inom skyddszonen.

El

Elförsörjning sker genom anslutning till befintlig starkströmsledning (20 kV markförlagd ledning) i norra delen av planområdet. Kraftledningen har påverkat placeringen av ny bebyggelse så att ledningen inte behöver flyttas. Plats för en transformatorstation (teknikområde [E:1]) redovisas i anslutning till kraftledningen intill den nordvästra vändplanen.

Gränsen till kvartersmark för bostäder ligger som närmast drygt 10 meter från kraftledningsgatans kant, därtill kommer minst 4 meter byggfri zon mot fastighetsgräns.

Avfall

Avfall ska omhändertas enligt Arjeplogs kommuns avfallsplan. Det planeras ingen gemensam uppsamlingsplats för hushållsavfall. Sorterat avfall hämtas från uppsamlingskärl placerade på gata utanför varje bostadsfastighet. Närmaste återvinningscentral finns i tätorten.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras utan att fastighetsägare har rätt till ersättning.

Planen upprättas med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900), enligt de lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2015 samt enligt allmänna råd BFS 2014:5 DPB 1.

Preliminär tidplan:

Samråd	juni-juli 2017
Granskning	jan-feb 2018
Antagande	mars-april 2018

Om detaljplanen överklagas förskjuts tidplanen för genomförandet.

Huvudmannaskap

För planområdet gäller enskilt huvudmannaskap vilket innebär att allmän plats (gatumark och naturområde) samt anläggningar för vatten och avlopp sköts av samfällighetsförening, se *Ansvarsfördelning* nedan.

Skäl för enskilt huvudmannaskap är att området ligger på landsbygden där kommunen traditionellt inte är huvudman för allmänna platser.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas för den del av de sex bostadsfastigheter som ligger inom 100 meter från strandlinjen, teknikområden för reningsverken samt för berörd del av gata. Områden för upphävande av strandskydd är utmärkt med symbol a1 på plankartan. Strandskyddet kvarstår inom planlagd naturmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen möjliggör avstyckning av 20 fastigheter, se illustration sid 8, för bostadsändamål från Svelleholm 1:33. Ansökan om lantmäteriförrättning för avstyckning av de nya tomterna samt bildande av gemensamhetsanläggningar görs av fastighetsägare till Svelleholm 1:33. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningen, ansökan om lantmäteriförrättning kan göras av fastighetsägaren när detaljplanen har vunnit laga kraft.

En gemensamhetsanläggning bildas där vattentäkt och reningsverk med vatten- och avloppsreningsledningsnät, samt gator och naturmark ingår. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en lantmäteriförrättning som kallas anläggningsförrättning. När förrättningen görs tas beslut om regler för hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. Det blir då tydligt vad som ska skötas och hur det ska göras. Det är Lantmäteriet som utför förrättningen och fastighetsägare till Svelleholm 1:33 som ansöker om och bekostar förrättningen.

Ståkke och Semisjaur-Njargs sameby innehar renbetesrätt i området.

Servitut finns till förmån för Svelleholm 1:33 som belastar Svelleholm 1:1. Servitutet avser rättighet att nyttja båtplats samt siktröja.

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören (tillika fastighetsägare) ansvarar för kostnader som uppstår för att genomföra detaljplanen. Exploatören ansvarar för anläggande av vatten- och avloppsreningsverk med tillhörande pumpstation och ledningsnät, samt iordningställande av gator med vändplaner.

Tillståndsansökan för vattenuttag (vattenverksamhet) görs hos Mark- och miljödomstolen. Exploatören ansvarar för att söka tillstånd om vattenuttag.

Om dikning för att avleda vatten ska anordnas norr om bostadsfastigheterna krävs det tillstånd för markavvattning enligt 11 kap, 13§ Miljöbalken. Ansökan görs hos Länsstyrelsen.

Trafikverket har 2011-09-22 gett tillstånd för anslutning av lokalgatan till väg 629. Vid ny eller ändrad anslutning krävs ett tillstånd enligt 39 § Väglagen. Ansökan kan göras på Trafikverkets hemsida.

En gemensamhetsanläggning bildas där vattentäkt och reningsverk med vatten- och avloppsreningsledningsnät, samt gator och naturmark ingår. Varje fastighet inom planområdet knyts till gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas lämpligen av en samfällighetsförening med vald styrelse. Styrelsen har det formella ansvaret för skötsel av gator och va-anläggningar. Skötseln av gator och anläggningar kan läggas ut på entreprenad, d.v.s tjänsterna kan köpas externt.

Exploatören ska ta fram egenkontrollprogram för vatten- respektive avloppsförsörjningen. Egenkontrollprogrammen ligger även till grund för kontroller utförda av kommunens miljöenhet. Kontrollprogrammen ska tas fram senast i bygglovskedet och godkännas av Miljö- och byggnämnden.

Om bergvärme ska anordnas krävs tillstånd från kommunens Miljö- och byggnämnd. Även dispens för att anlägga bergvärme inom skyddszon för vattentäkt krävs och söks hos samma nämnd. Ansökan görs och bekostas av respektive framtida fastighetsägare.

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning hos Lantmäteriet för att säkerställa ledningsrätt.

AVTAL

Kommunen avser inte att upprätta exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar planläggningen, kostnad för lantmäteriförrättning, anläggning av vägar, vatten- och avloppsanläggningar samt framdragning av el, vatten- och avloppsledningsnät till tomtgräns.

Kostnader för iordningställande av tomtmark bekostas av respektive framtida fastighetsägare. Årliga avgifter för drift av gator tas ut av samtliga fastigheter i området. Anslutningsavgift och årliga avgifter för drift av vatten- och avloppsanläggningar tas ut av anslutna fastigheter.

Försäljning av tomter kan ske löpande en i taget, eller flera i grupp till annan byggherre.

TEKNISKA FRÅGOR

En geoteknisk utredning inklusive radonmätning ska ske i samband med bygglovsansökan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vattenskyddsområde

Det är viktigt att följa kommunens skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområdet, samt att reningsverken som anläggs uppfyller hög skyddsnivå avseende miljöskydd. Om detta uppfylls bedöms risken för att negativt påverka vattentäkten Hornavan vara försumbar.

RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

Kulturmiljö

Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljö på ett negativt sätt eftersom planområdet och dess direkta närområde saknar uttalade värden för kulturmiljön.

Rennäring

Planområdets geografiska läge i nära anslutning till Galtispouda vintersportanläggning och biltestverksamhet samt Arjeplogs tätort kan antas vara av mindre strategisk vikt för samebyarna och detaljplanens genomförande bedöms därmed ha begränsad påverkan på renskötseln i området.

Störningar för boende i form av betande renar inom planområdet kan förekomma.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom bostadsfastigheterna som ligger närmare än 100 meter från Hornavans strandlinje, enligt miljöbalken 7 kap 18 b §. Detta anges i planen som en administrativ bestämmelse, a1. Som särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap 18 c § miljöbalken anges punkt 2; området är genom väg 621 väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Planens syfte i förhållande till strandskyddet:

Tomternas placering inom planområdet styrs av kraftledningsgatan i norr, bostadsgatan som är anlagd från väster till öster samt svackan med det blötare partiet från norr till söder centralt i området. Tomterna söder om bostadsgatan är delvis inom strandskyddat område. Även avloppsreningsverket är placerat inom strandskyddet.

Strandområdet är avskilt från planområdet genom den allmänna vägen. Avståndet mellan vägen och strandlinjen varierar mellan 30-60 meter. All bebyggelse placeras ovanför vägen (621), som närmast ca 70 meter från strandlinjen, något närmare för avloppsreningsverkets infiltrationsyta. Detaljplanen bedöms därmed inte leda till betydande negativ påverkan på riksintressen eller andra skyddade områden eller skyddade/hotade arter.

Avvägning av strandskyddets syfte för djur och växtliv:

Området innehåller inga för kommunen/närområdet ovanliga naturtyper eller biotoper.

Exploateringen av området har liten inverkan på växt och djurliv, det finns möjlighet för djur att röra sig i och i närheten av planområdet.
Avvägning av strandskyddets syfte för att långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten:
Planförslaget påverkar inte allmänhetens tillgång till strandområdet.

MEDVERKANDE

Arbetet med planhandlingarna har utförts av Ramböll Sverige AB, som underkonsult till MAF Arkitektkontor AB, under ledning av Mats Abrahamsson, byggnadsinspektör vid Arjeplogs kommun.

Upprättad 2018-03-07

Mats Abrahamsson
Byggnadsinspektör
Arjeplogs kommun

Petra Widetun
Planarkitekt
Ramböll Sverige AB