

PLANKARTA



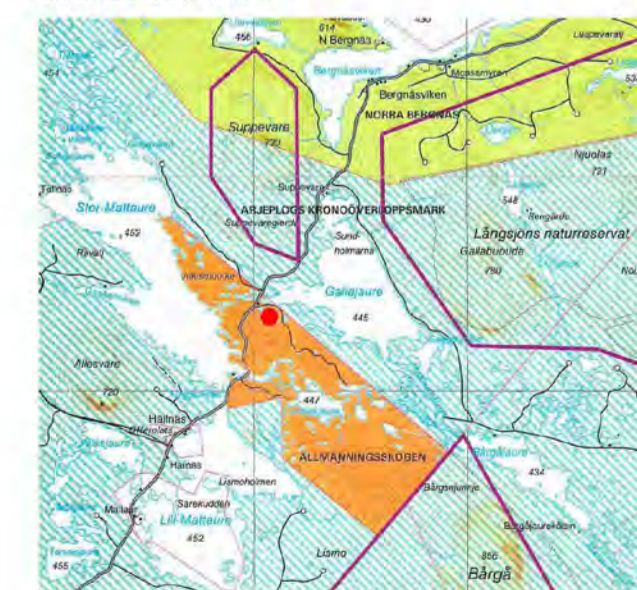
INFORMATION OM GRUNDKARTA

Grundkarta över Allmänningskogen S:1 mm
 Arjeplogs kommun, Norrbottens län
 Beställare: Arjeplogs Allmänning
 Framställningsmetod: GPS-mätning (ca 50 mm noggrannhet)
 Detaljer från fastighetskartan (varierande noggrannhet)
 Kartan upprättad av: Stefan Nilsson
 Lanmätnäret, 2011-09-22
 Koordinatsystem i plan: Sverref 99 17 15

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

--- Fastighetsgräns
 --- Ledningsgränt
 ALLMÄNNINGSSKOGEN S:1
 --- Fastighetsbeteckning
 --- Direktkonstruktion
 --- Körbanor
 --- Hjädkurvor
 --- Vattenkonstruktion
 --- Stängsel
 --- Elledning

ÖVERSIKTSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

--- Planområdesgräns
 --- Användningsgräns
 --- Egenskapsgräns
 --- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

GATA Gata (PBL 4 kap. 8 § punkt 2)
NATUR Natur (PBL 4 kap. 8 § punkt 2)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder (PBL 4 kap. 5 § punkt 3)

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W Båtplats med tillhörande bryggor (PBL 4 kap. 5 § punkt 3)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Huvudbyggnad får inte placeras närmare fasthetsgräns än 4,0 meter och komplementbyggnad inte närmare än 3,0 meter från fasthetsgräns (PBL 4 kap. 16 § punkt 1)
- Endast friliggande byggnader (PBL 4 kap. 16 § punkt 1)
- Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad (PBL 4 kap. 11 § punkt 1)
- **e₁** Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) inom bostadsfastighet är 150 kvadratmeter, varav enskild byggnad inte får överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea. (PBL 4 kap. 11 § punkt 1)
- Mark får inte förses med byggnad (PBL 4 kap. 11 § punkt 1)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden utgår 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft (PBL 4 kap. 21 §)

Kommunen är inte huvudman för allmän plats (PBL 4 kap. 7 §)

a₁ Strandskyddet är upphävt (PBL 4 kap. 17 §)

ILLUSTRATION

--- Föreslagen fasthetsgräns

UPPLYSNINGAR

Villkorsområde för förlämnning (2 kap. kulturmiljölagen 1988:950)

Akt 2506-P2018/1

ANTAGANDEHANDLING

Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - granskningsutlåtande

BESLUT

Antagen KF: 2017-06-19
 Laga kraft: 2017-07-14
 Vidimeras

Detaljplan för del av fastigheten
ALLMÄNNINGSSKOGEN s:1
 Gallajaure
 ARJEPLÖGS KOMMUN, Norrbottens län
 Samhällsutvecklingsförvaltningen, 2017-03-06

Gunnar Grönlund
 Arkitekt SAR/MSA, GRG Arkitektkontor AB

MBR: 2012/512



PLANBESKRIVNING



**del av Allmänningsskogen s:1
Gallajaure**

DETALJPLAN

Arjeplogs kommun, Norrbottens län

Upprättat av GRG Arkitektkontor AB

Laga kraft: 2017-07-14

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Allmänningsskogen s:1, Gallajaure m.fl. i Arjeplogs kommun, Norrbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
-

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för bostadsändamål med båtplats. I övrigt reglerar detaljplanen allmän platsmark för utfartsväg samt naturområden.

Inom planområdet föreslås avstyckning av 23 bostadsfastigheter. Största sammanlagda byggnadsarea inom bostadsfastighet är 150 kvadratmeter, varav enskild byggnad inte får överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad. Byggnader ska uppföras friliggande. För delar av planområdet som omfattas av strandskydd regleras upphävande av strandskyddet.

PLANDATA

Planområdet är beläget söder om Gallajaure längs Gallajaurevägen, cirka 40 kilometer norr om Arjeplog. Planområdet omfattar del av fastigheten Allmänningsskogen s:1 som förvaltas av Arjeplogs Allmänning samt berör del av Arjeplogs kronoöverloppsmark 29:1, vilken förvaltas av Statens Fastighetsverk. Arealen uppgår till cirka 4,3 hektar, varav cirka 0,1 hektar utgör vattenområde.



Röd markering redovisar planområdets läge inom Allmänningsskogen s:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, detaljplan

Planområdet omfattas av *Översiktsplan för Arjeplogs kommun* antagen 2002-10-14.

I översiktsplanen anges att fritidsbebyggelse i Arjeplogs kommun i allmänhet är spridd och i hög utsträckning lokaliserad till strandområden. Ny fritidsbebyggelse bedöms kunna medföra positiva effekter för bibehållen och utökad service för fastboende. Tillkomst av bebyggelsegrupper med fler än 3-5 bostäder ska föregås av en planutredning. Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och MKB-förordningen har gjorts av Arjeplogs kommun den 16 november 2015. Kommunen bedömer att planerad markanvändning inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11, 12 §§ har därför inte upprättats i samband med detaljplanen.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut att bevilja positivt planbesked samt godkänna upprättande av handlingar gällande detaljplan för del av Allmänningsskogen s:1, Gallajaure, för fritidsbebyggelse, meddelades den 22 januari 2015 av miljö-, bygg- och räddningsnämnden. Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen

Inom planområdet föreligger riksintresse rennäring enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. (JB 2005-12-15).

Strandskydd

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden



Exempel på befintlig bebyggelse inom planområdet.

Söder om Gallajaure finns arrendetomter bebyggda med småskalig fritidsbebyggelse. Bebyggelsekaraktären utgör enklare stugor stående på plintgrund med träfasad och sadeltak med tillhörande uthus. Stugorna har vid tillkomsten uppförts i främsta syfte att möjliggöra boende och övernattnings under jakt- och fiskesäsong.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder [B]. Kvartersmarken omfattar 10 bebyggda arrendetomter och 13 föreslagna bostadsfastigheter invid Gallajaurevägen, söder om Gallajaure. Inom respektive bostadsfastighet får en huvudbyggnad samt högst två komplementbyggnader uppföras. Huvudbyggnad får inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,0 meter medan komplementbyggnad inte får placeras närmare än 3,0 meter från fastighetsgräns. Största sammanlagda byggnadsarea inom bostadsfastighet är 150 kvadratmeter, varav enskild byggnad inte får överstiga 100 kvadratmeter byggnadsarea [e₁]. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för huvudbyggnad och 2,8 meter för komplementbyggnad. Byggnader ska uppföras friliggande.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns i Arjeplog tätort cirka 40 kilometer från planområdet.

Natur

Marken är förhållandevis plan med viss blockighet. Växtligheten domineras av ung tallskog med inslag av lövsly. Undervegetationen består huvudsakligen av bärris med inslag av renlav.



Representativ bild över planområdet.



Marken närmast strandlinjen norr om vägen består i stort av lika naturtyp med tall och bärris.



Området närmast Gallajaurevägen är delvis mycket blockigt och delvis av surhålskaraktär varför området inte ingår i detaljplanen (se även ortofoto på försättsblad).

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med detaljplaneläggning. Att bedöma av vegetationen inom planområdet är det troligt att jordarten består av morän.

Vegetation och jordart inom del av planområdet.



Radon

Någon markradonundersökning har inte genomförts. Det går därför inte att utesluta att höga uranhalter kan förekomma i underliggande berg, vilket kan innebära risk för påverkan av mellan till höga markradonhalter. Vid nybyggnation eller ändring av byggnad får radonhalter inte överstiga fastställt gränsvärde för radon i Boverkets byggregler (BBR). Vid uppförande av bostadshus rekommenderas markradonundersökning för klargörande av markradonhalter.

Risk för skred/höga vattenstånd

Risk för skred eller höga vattenstånd bedöms inte föreligga inom planområdet.

Fornlämningar

Silverbuseet har år 2008 genomfört en fornminnesinventering för del av Allmänningsskogen s:1 som berörs av detaljplaneläggning. Två härdar har påträffats utanför planområdet, i närheten av kraftledningen, enligt uppgift från Silverbuseet. Detaljplanen har utformats med hänsyn till beslutat villkorsområde för härdarna och tidigare kända fornminnen utanför planområdet.

Rennäring

Planområdet ligger inom det överlappande området mellan Ståkke sameby och Luokta-Måvas sameby inom s.k. åretruntmark, d.v.s. mark där renskötsel får bedrivas hela året. Planområdet ligger inom utpekad riksintresse för rennäringsen i form av kärnområde och flyttled enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Inom samebyarna finns förutom riksintresse även identifierade viktiga områden inom beteslandet och strategiska platser. Det aktuella planområdet ligger inom s.k. trivselland för Luokta-Måvas sameby och inom både trivselland och kalvningsland för Ståkke sameby. För båda samebyarna ligger planområdet också inom så kallat uppsamlingsområde.



Kärnområde – riksintesse



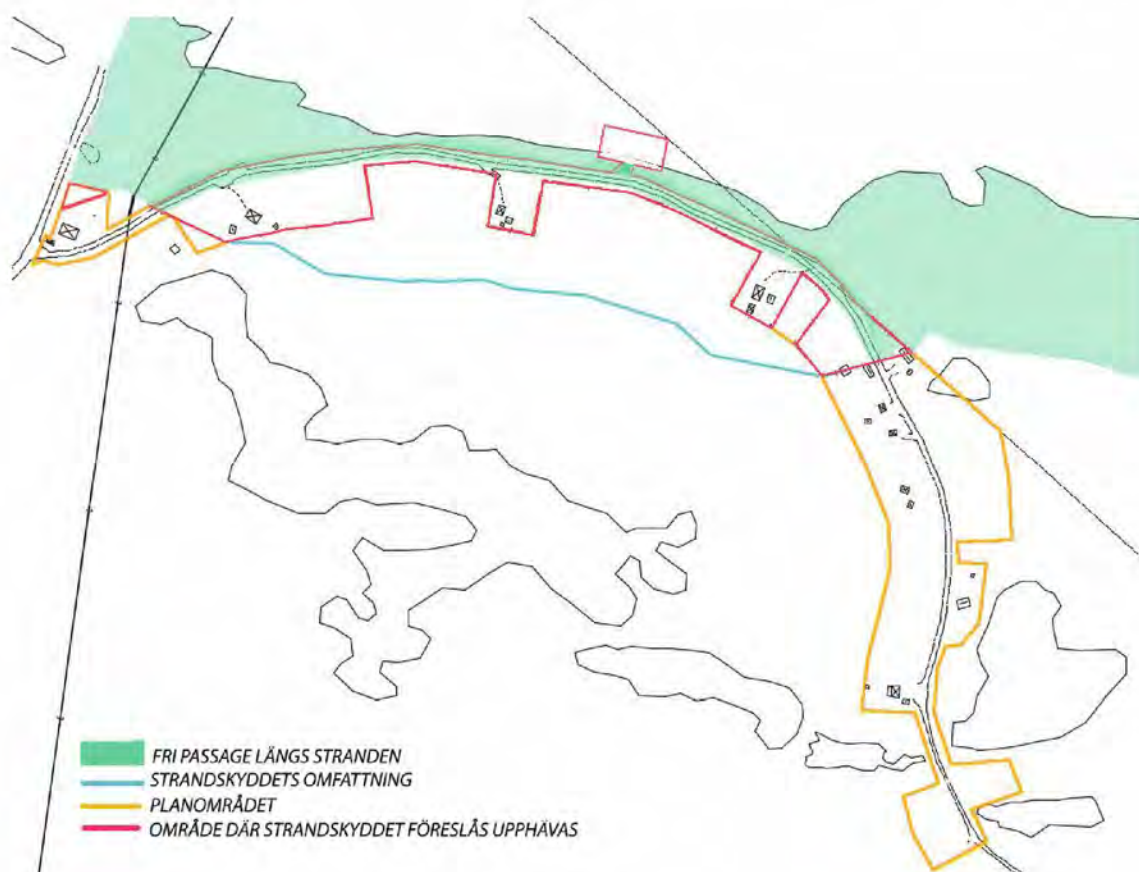
Flyttled – riksintesse



Gallajaurevägen som skiljer planerade fastigheter från strandzonen.

Strandskydd

Del av planområdet som ligger inom strandskydd bedöms inte att stå i konflikt med strandskyddets syfte. Området är i viss utsträckning bebyggt sedan tidigare och planerad bebyggelse är skiljd från strandlinjen genom Gallajaurevägen. Inom strandområde norr om Gallajaurevägen råder fri passage liksom fortsatt goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom planområdet regleras vattenområde för båtplats med tillhörande bryggor [W], en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Upphävande av strandskyddet regleras med planbestämmelse [a₁].



Vägar och trafik

Angöring till föreslagna bostadsfastigheter sker mot Gallajaurevägen, vilken regleras i detaljplanen som [GATA] till en bredd av 10-12 meter. Denna ansluter till väg 629 (Norra Bergnäs vägen). Gallajaurevägens vägområde går i planområdets nordöstra del in på fastigheten Arjeplogs Kronoöverlopsmark 29:1 på en sträcka av cirka 50 meter, varför del av Arjeplogs Kronoöverlopsmark 29:1 ingår i planområdet.

Parkering

Erforderlig parkering anordnas inom respektive bostadsfastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vattenförsörjningen behöver ske genom egen brunn som lämpligen inrättas för flera fastigheter gemensamt. Brunn placeras högre än potentiell föroreningskälla. Skyddsavstånd mellan föroreningskälla och vattentäkt avgörs från fall till fall beroende på förorenings art och marklagrens vattengenomsläpplighet.

Vid inrättande av avloppsanläggning är det eftersträvarsvärt att åtastadkomma en för flera fastigheter gemensam anläggning. Till följd av topografi, markens beskaffenhet och fastigheternas placering inom planområdet kan separata anläggningar dock bli aktuella. För dessa ska skyddsavstånd till vattentäkt erhållas för att inte riskera förorening av vattentäkt.

Värme

Uppvärmningssystemet ska anslutas till ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt Boverkets byggregler (BBR) bör eftersträvas.

El

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Vid eventuellt framtida behov av förstärkning av elförsörjningen kan transformatorstation placeras inom naturmark i anslutning till planområdet. Vid behov sker markförläggning av kabel företrädesvis i allmän platsmark för gata.

Tillämpning av försiktighetsprincipen för magnetfält har skett genom beaktande av säkerhetsavstånd till befintlig elledning som löper genom planområdet i väst. Avstånd mellan planlagd byggrätt för huvudbyggnad till yttersta fasledare på befintlig 20 kV elledning inom planområdet är cirka 18 meter. Avståndet ska enligt tabell som redovisas i broschyren "Magnetfält och hälsorisker" utgiven av Strålsäkerhetsmyndigheten, medföra att exponeringen inte överstiger mer än 0,2 µT, vilket av Strålsäkerhetsmyndigheten anses vara överkomligt för bostadsbebyggelse.

Avfall

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Arjeplogs kommun.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Skäl för enskilt huvudmannaskap grundar sig i att planområdet åsyftar fritidshusbebyggelse, i likhet med den bebyggelsekaraktär och upplåtelseform som råder i närmast anslutning till planområdet.

Fastighetsägare/exploator svarar för samtliga åtgärder inom planområdet.

Ledningsägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning för säkerställande av eventuell ledningsrätt.

Strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas för del av planområdet inom 100 meter från strandlinjen genom administrativ bestämmelse [a₁] i plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

I detaljplanen föreslås 23 fastigheter avstyckas för bostadsändamål från fastigheten Allmänningsskogen s:1.

Gemensamhetsanläggning

Planlagd allmän platsmark för gata [GATA] avser enskild väg tillika en för flera fastigheter gemensam utfartsväg. I samband med exploatering av planområdet samt under förutsättning att avstyckning sker, bör gemensamhetsanläggning [g] inrättas för enskild väg i enlighet med anläggningslagen (1973:1149) och förvaltas av en samfällighetsförening. Samtliga fastigheter som har nytta av gemensam utfartsväg avses att ingå i gemensamhetsanläggningen för vägändamål.

Inom vattenområde föreslås anläggande av båtplats med tillhörande bryggor för vilken bildandet av en gemensamhetsanläggning kan prövas vid ansökan om anläggningsförrättning. I samband med anläggningsförrättning kan endast de fastigheter som samtycker till att delta i gemensamhetsanläggningen för ändamålet båtplats tilldelas andelstal. Det innebär att en särskild överenskommelse kan komma att krävas mellan berörda fastigheter vid bildandet av gemensamhetsanläggningen. Syftet med regleringen av båtplats och bildandet av gemensamhetsanläggning för densamma är att tydliggöra under vilka förutsättningar båtar och tillhörande bryggor får förekomma på och utmed Gallajaures strand som utgör flyttled för rennäringen. Vid upprättande av en enklare anläggning med fåtal berörda fastigheter kan delägarförvaltning tillämpas, i annat fall bör en samfällighetsförening bildas med ansvar för anläggningens skötsel och underhåll.

Gemensamhetsanläggningar som behövs för att tillgodose flera fastigheters behov av teknisk försörjning bör lämpligen inrättas. Beslut om bildande av gemensamhetsanläggning kan ske efter eller i samband med fastighetsbildning.

Vid en anläggningsförrättning utreds vilka fastigheter som är berörda av respektive gemensamhetsanläggning samt deras inbördes förhållanden vartefter andelstal tilldelas.

Markreservat

Vid anläggande av eventuella allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs de lämpligen inom allmän platsmark.

Ledningsrätt bör tillskapas vid anläggande av ledning inom fastighet som inte ägs av ledningsägaren.

Renskötselrätt

Luokta-Mávas och Stákke sameby innehar renskötselrätt inom Allmänningsskogen s:1.

Ekonomiska frågor

Exploator/fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader samt ansvarar för genomförandefrågor vid ansökan om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Kostnad för anläggningsförrättning fördelas på deltagande fastigheter utifrån beslutade andelstal. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. tillfartsväg som nyttjas av deltagande fastigheter, åvilar kostnaderna för åtgärder således fastighetsägarna.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören om sådan sker på exploitörens initiativ.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Strandskydd

För del av planområdet som omfattas av strandskydd föreslås strandskyddet upphävas genom administrativ planbestämmelse [a₁]. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom kvarters- och allmän platsmark åberopas 7 kap. § 18 c 2 p. miljöbalken, d.v.s. att området genom väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen samt för en fastighet åberopas 7 kap. § 18 c 1 p. miljöbalken, d.v.s. att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar skäl för strandskyddets syfte. För upphävande av strandskydd inom vattenområde åberopas 7 kap. § 18 c 3 p miljöbalken, d.v.s. att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Inom strandområde norr om Gallajaurevägen råder fri passage liksom fortsatt goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Riksintressen

Riksintresse rennäring

Planområdet ligger inom utpekat riksintresse för rennäringen enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Området utgör kärnområde och flyttled av riksintresse, se kartbilder avsnitt rennäring. Området är Stákke samebys åretruntmarker och där Stákke sameby har den exklusiva renskötselrätten medan Luokta-Mávas sameby har genomflyttningsrätt mellan sitt betesområde och vinterbetesområdet nedanför odlingsgränsen och lappmarksgränsen. Det byområde Lukta-Mávas har rätt att begagna som renskötselområde ligger väster om ett byskiljande stängsel väster om väg 629 utanför planområdet. Då planområdet är inom Stákke samebys gränsbestämda åretruntmarker brukas det året runt efter det behov som finns. Luokta-Mávas sameby beskriver området Gallajaure som ett kärnområde inom åretruntmarkerna.

Samråd vid detaljplanering

Samråd angående detaljpaneläggning av befintliga arrendetomter samt nyttillkommande bostadsfastigheter inom del av Allmänningsskogen s:1 har hållits med representanter från Arjeplogs kommun, plankonsult, Arjeplogs Allmänning (fastighetsägare) samt Ståkke och Luokta-Måvas sameby. Vid samråd har Ståkke och Luokta-Måvas sameby framhållit att bostadsetablering längs Gallajaurevägen inte bör ske allra närmast Norra Bergnäs-vägen och inte heller sträcka sig för långt söderut längs Gallajaurevägen utan hellre låta en ny väg vika av västerut och gå parallellt söder om Gallajaurevägen för att på så sätt förtäta bebyggelsen. Synpunkter har hörtsammats och planförslaget medger inga byggrätter närmare Norra Bergnäs-vägen än idag redan befintlig bebyggelse.

Bedömning av påtaglig skada

Direkta konsekvenser, det vill säga att mark tas i anspråk och därmed helt bortfaller som betesmark inom kärnområdet, bedöms inte påtagligt försvåra rennäringens bedrivande då planen innehåller många stora släpp mellan fastigheterna. Flyttning längs isen bedöms inte försvåras av planförslaget då det endast omfattar en båtplats med brygga och i övrigt inte tillåter ny bebyggelse inom området norr om Gallajaurevägen och söder om Gallajaures strand.

Flyttning efter väg bedöms försvåras av bilar med släp som kan komma att parkeras längs väg, varför varje fastighet ska erhålla erfoderlig parkering för att på så sätt undvika parkering längs väg.

Indirekta konsekvenser, det vill säga förekomst av mänskliga aktiviteter som kan utgöra hinder vid flyttning, bedöms visserligen förekomma men graden av inverkan bedöms inte innebära att flyttning omöjliggörs eller försvåras i sådan utsträckning att påtaglig skada uppstår.

Sammanfattning

I samband med planläggning har åtgärder vidtagits för att lindra antagna negativa effekter på bedrivandet av rennäring. Kvartersmark för bostäder har dels koncentrerats och dels undantagits i områden i enlighet med samebyarnas önskemål, varför berörda allmänna och enskilda intressen bedöms kunna förenas vid den tidpunkt och de år samebyarna nyttjar området. Detaljplaneförslaget bedöms sammantaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

MEDVERKANDE

Gunnar Grönlund, arkitekt SAR/MSA, GRG Arkitektkontor AB

Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Arkitekthuset Monarken AB

Erik Isaksson, planarkitekt, Arkitekthuset Monarken AB

Mats Abrahamsson, MBR-kontoret, Arjeplogs kommun

Gunnar Grönlund
Arkitekt SAR/MSA
GRG Arkitektkontor AB

Antagen kommunfullmäktige: 2017-06-19
Laga kraft: 2017-07-14