



JOKKMOKKS KOMMUN

JÁHKÂMÁHKKE KOMMUVNNA
JÁHKÂMÁHKI SUOHKAN

Detaljplan

för Vuollerim 3:103

inom området Vuollerim

Jokkmokks kommun, Norrbottens län



Antagen av:

Laga kraft:

Samrådshandling 2025-06-30

Diarienummer: 2022:801

Aktnummer:

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Om planbeskrivningen

Planbeskrivningens uppgift är att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd. Beskrivningen ska redovisa planens syfte samt förutsättningar och förändringar. De tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att genomföra planen ska också framgå. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planen upprättas enligt reglerna i plan- och bygglagen 2010:900.

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i *AutoCAD med FocusDetaljplan 2025* och "*BFS_2024_05_02_Bestammelsekatalog*". Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Grundkartan är upprättad 2026-02-25 av Sweco Sverige AB. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 20 15 och koordinatsystem i höjd: RH2000.

Avsändare

Jokkmokks kommun

962 85 Jokkmokk

Telefon: 0971-170 00

E-post: registraturen@jokkmokk.se

Detaljplanen har tagits fram av Jokkmokks samhälls- och infrastrukturfunktion på delegation från kommunfullmäktige.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Detaljplaneprocessen begränsat förfarande

Ett begränsat av standardförfarande tillämpas när planförslaget är av mindre betydelse och samrådskretsen är begränsad. Förfarandet förutsätter att samrådskretsen godkänner förslaget under samrådet och det blir därför inte nödvändigt att genomföra en granskning av detaljplanen. Efter samråd går planen direkt till antagande.

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett begränsat förfarande, processen beskrivs nedan. Den röda pilen markerar var vi är nu.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av samhällsbyggarnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehåll

Om planbeskrivningen	1
Detaljplaneprocessen begränsat förfarande.....	2
Planhandlingar.....	4
Utredningar	4
Planens syfte	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Planeringsförutsättningar	8
Social hållbarhet	15
Hälsa och säkerhet.....	16
Strandskydd.....	20
Detaljplanens genomförande.....	21
Organisatoriska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Övrigt	22
Konsekvenser av planförslaget.....	22
Planbestämmelser	23
Användning av mark och vatten	23
Genomförandetid	24
Upprättande av detaljplan	24

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- (X) Plankarta
- (X) Planbeskrivning
- (X) Fastighetsförteckning
- () Samrådsredogörelse

Utredningar

Inga utredningar har bedömts nödvändiga i framtagandet av detaljplanen.

Planens syfte

Syftet med planen är dels att göra detaljplanen förenlig med gällande verksamhet och dels att möjliggöra för befintlig verksamhet (gästgiveri) att kunna utvecklas inom fastigheten genom att byggrätten utökas.

Plandata

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Vuollerim 3:103 och är cirka 2800 kvm. Fastigheten ligger i centrala Vuollerim, mellan Murjeksvägen och Vuollerimselet. Vuollerim ligger cirka fyra mil sydost om Jokkmokk. Planområdet angränsar i öster och väster till befintliga bostäder och i söder till korsningen Murjeksvägen/Bodenvägen. I norr angränsar planområdet till naturmark och sjön Vuollerimselet. Strandlinjen ligger cirka 65 meter från fastighetsgräns.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Vuollerim 3:103 i sin helhet. Fastigheten är i privat ägo.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen består enbart av kvartersmark.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningsställande, drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet. Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

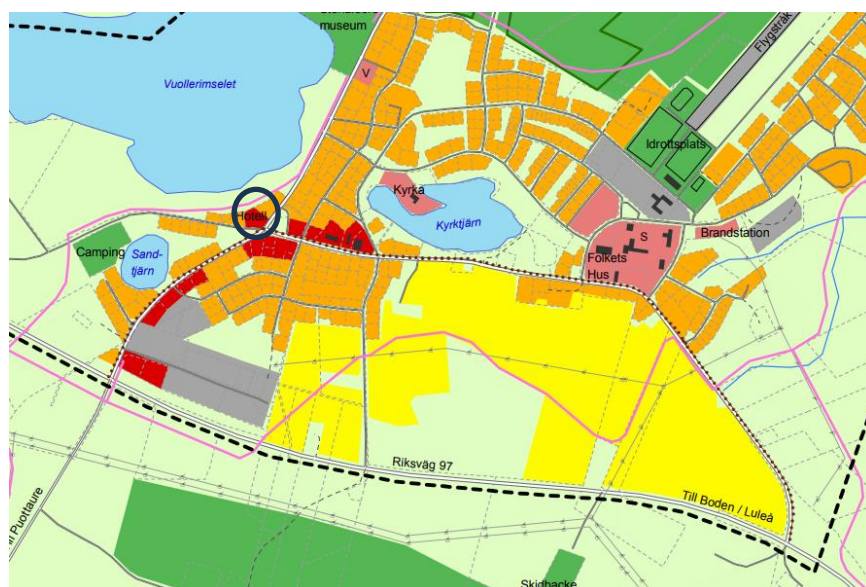
Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan

I nuvarande översiktsplan är planområdet utpekad som centrumverksamhet, hotell. Översiktsplanens generella rekommendationer för Vuollerim betonar vikten av förtätning för att optimalt utnyttja befintliga tekniska anläggningar, infrastruktur och att tillvarata och värna om kulturhistoriska värden.

Planen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.



Figur 1. Urklipp från gällande översiktsplan, där planområdet är utpekad som centrumverksamhet, hotell.

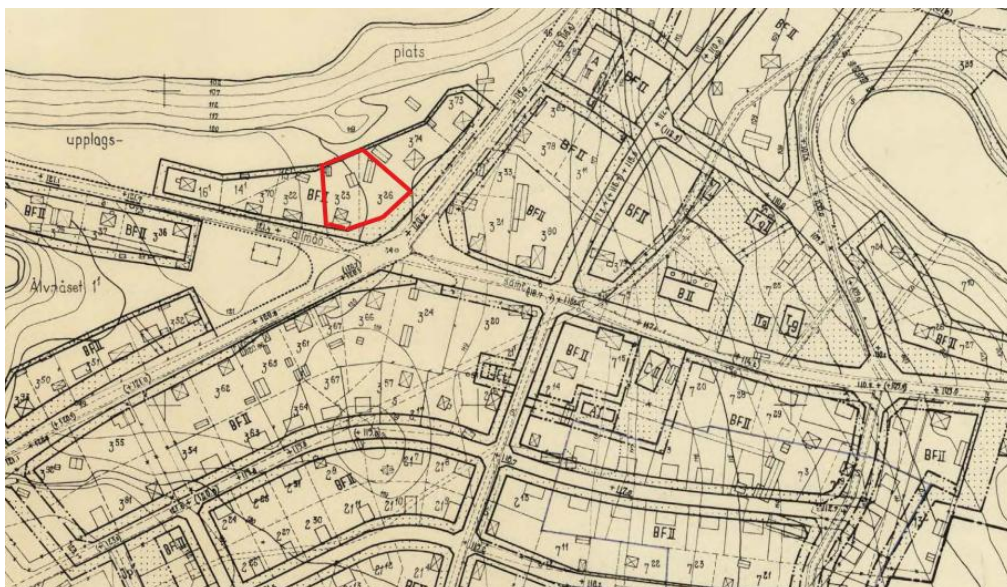
Detaljplan

Planområdet berörs av gällande *byggnadsplan för Vuollerim (25-JOK-2197)* och är planlagt för fristående bostäder i två våningar. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut. Bebyggelsens omfattning begränsas i form av "mark som icke får bebyggas" (prickmark) mot gata och mot parkområdet i norr.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan



Figur 2. Urklipp från gällande detaljplan, planområdets ungefärliga läge har markerats med röd linje.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2025-09-15 att ställa sig positiv till planläggning av Vuollerim, då i en större skala. I senare diskussioner har kommunstyrelsen beslutat att dela upp planläggningen i etapper, där nu aktuellt område är etapp 1.

Nationella och regionala

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddet som gäller 100 meter från strandkant. Sedan 2009 återinträder strandskyddet automatiskt när underliggande detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan om den nya planen ändrar användning, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet behöver göras. Se motivering under rubriken "Upphävande av strandskydd".

Riksintressen

Planområdet ligger inom påverkansområde för Jokkmokks flygplats som omfattas av riksintresse för totalförsvars enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Ett påverkansområde (MSA-område) innebär en begränsning av höga objekt. Eftersom planområdet ligger inom befintlig bebyggelse och byggnadshöjden kommer inte överstiga befintlig bebyggelse, bedöms riksintresset inte påverkas av planförslaget.

I övrigt omfattas planområdet inte av något riksintresse men Vuollerim angränsar till nedan nämnda riksintressen:

- Statligt riksintresse för rennärning, enligt 3 kap 6§ miljöbalken
- Riksantikvarieämbetets riksintresse för kulturmiljö, enligt 3 kap 6§ miljöbalken

Miljökonsekvenser

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, ska alltid göras i samband med att en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras.

Undersökningen visar på om det finns risk för att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Efter att undersökningen har genomförts ska kommunen, genom ett särskilt beslut, ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

En undersökning av planens miljöpåverkan (2026-02-11) har gjorts av samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokks kommun. Undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen.

Ställningstagande

En faktor, strandskydd, visar på *risk för* miljöpåverkan. Faktorn bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan och kommer därmed att behandlas i kommande planarbete och redovisas i planbeskrivningen.

Faktorer som ska behandlas i aktuellt planarbete:

- Strandskydd

Enligt genomgången visar inte någon av faktorerna i undersökningen på *risk för betydande miljöpåverkan*.

Planens genomförande bedöms därmed inte kunna antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 24 mars 2026 tagit del av kommunens ställningstagande enligt följande: *"Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL."* Länsstyrelsen ger råd till kommunen i yttrandet att identifiera aspekter kring miljökvalitetsnormer, strandskyddet samt hälsa och säkerhet i kommande planarbete.

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutas om den strategiska miljöbedömningen i samband med antagande av detaljplanen, bedömningen är att planen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 24 februari– 18 mars 2025.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet nås via två grusade infarter som gränsar till Bodenvägen och Murjeksvägen. En stor del av markytan är hårdgjord med grus och används i dagsläget för parkering. Närmast Murjeksvägen utgörs marken av en gräsyta med fem tallar och ett mindre dike mot vägkanten. På grönytan samt längs parkeringen finns ett lågt upplagt stenstråk av natursten, största del av denna ligger utanför fastighetsgräns.



Figur 3 Planområdet med infart från Bodenvägen.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan



Figur 4 Planområdet med infart från Murjeksvägen.

Norr om planområdet finns ett skogsområde dominerat av tall med inslag av lövträd. Cirka 65 meter norr om planområdet är Vuollerimselet beläget. Marken inom planområdet är platt med plushöjd på +121 till +122. Utanför fastighetsgräns sluttar marken ner till Vuollerimselet med cirka 20 meters höjdskillnad.

Förändringar

Planförslaget innebär inga förändringar för naturområdet mot Vuollerimselet. Tallarna inom planområdet kan fortsatt vara kvar då förtätningen främst sker från befintliga byggnader.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Översiktlig kartering över jordarter från Sveriges geologiska institut (SGI) visar att planområdet består av isälvsediment. Jordarten ger mycket god markstabilitet och hög bärighet eftersom den

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

är fastmark. Jordarten har även en hög genomsläplighet, vilket ger goda förutsättning för infiltration av dagvatten.



Figur 5 Jordartskartan från SGU. Planområdet är markerat med svart linje.

Förändringar

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar ur ett geotekniskt perspektiv för förtätning på fastigheten. Vid bygglovsprövning kommer byggnadens tekniska egenskaper granskas vidare.

Vattenområden

Förutsättningar

Recipient för planområdet är Vuollerimselet (WA11285162), som är beläget cirka 60 meter norr om planområdet och ingår i Luleälvens huvudavrinningsområde. Vuollerimselet rinner vidare via Luleälven till Bottenviken, som är slutrecipient.

Vuollerimselet är klassad som en kraftigt modifierad vattenförekomst enligt VISS (VattenInformationssystemSverige), vilket innebär att vattenförekomsten är påverkad av förändringar i hydrologiskt regim och morfologi till följd av vattenkraftsverksamhet. Tillkomsten till vattendraget är kraftigt modifierad.

Den ekologiska potentialen är klassad som otillfredsställande, med målsättning att uppnå god ekologisk potential senast år 2039. Den kemiska statusen uppnår inte god status, främst på grund av förekomst av långlivade miljögifter såsom kvicksilver och bromerade difenyletrar, vilka tillförs via atmosfärisk deposition. För dessa ämnen gäller undantag i form av mindre stränga

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

krav, då det bedöms vara tekniskt omöjligt att uppnå god kemisk status. De åtgärder som föreslås för att förbättra vattenmiljön ligger utanför detaljplanens påverkan.

Förändringar

För hantering av avrinning och förändringar se avsnitt om *Dagvatten*.

Bebyggelseområden

Förutsättningar

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av två sammanlänkade byggnader med olika volymer och materialkaraktär. Det som är gemensamt för byggnaderna är att båda har rött tegeltak som är utformat emd sadeltak.

Den västra delen består av ett enplanshus med mörkbrun träfasad. Byggnaden har en tillhörande terrass som används för uteservering. Den östra delen utgörs av ett tvåvåningshus med ljusgrå fasad och inslag av mörka trädetaljer i den övre delen av byggnaden. Byggnaden har balkonger på båda våningsplanen, vilka är utformade med mörkbruna trädetaljer som knyter an till den västra byggnaden. Byggnadsdelarna sammanlänkas av en mellanbyggnad i en våning med mörkbrun träfasad, i likhet med den västra byggnadsdelen.

Inom området finns även en träskulptur föreställande en eka med två gestalter.

Förändringar

Planförslaget innebär en utökad byggrätt inom fastigheten som regleras till att den totala byggnadsarean får vara 1500 kvadratmeter. Befintlig bebyggelse är cirka 600 kvadratmeter. Var utbyggnaden kommer ske regleras inte i plankartan mer än att byggnad måste placeras minst två meter från fastighetsgräns i norr och söder. Bebyggelsens höjd regleras till nockhöjd på nio meter. Detta ska motsvara två våningar.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Arbetsplatser

Förutsättningar

Planområdet utgörs av ett gästgiveri som drivs av Visioner i Vuollerimbygden AB, ett lokalt bygdebolag. Verksamheten omfattar hotell, restaurang och närliggande boendeanläggningar och bidrar till sysselsättning i området.

Förändringar

Ett genomförande av planen innebär utökad centrumverksamhet vilket kan ge fler arbetstillfällen.

Övrig bebyggelse

Förutsättningar

I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse i en till två våningar med varierade fasadfärger. Bebyggelsen är till stor del placerad med gaveln från gatan vilket skapar ett sammanhängande gaturum.

Den nuvarande bebyggelsemiljön i Vuollerim har i stor utsträckning formats av vattenkraftsutbyggnaden under 1900-talet. Vattenfalls etablering efter 1950 medförde befolkningstillväxt och uppförande av bostäder, verksamhetslokaler och samhällsservice.

Bebyggelsen präglas av olika tidslager, med äldre villor från 1940–50-tal, industribebyggelse kopplad till vattenkraften samt omvandlade anläggargbostäder. Sammantaget speglar orten både en äldre bystruktur och ett planerat industrisamhälle.

Förändringar

Planförslaget ger inga förändringar eller påverkan på omgivningens bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

I närområdet finns kommersiell service i form av en livsmedelsbutik cirka 80 meter från planområdet. Offentlig service finns i Vuollerim med en förskola, F–5-skola samt en friskola för årskurs 6–9 ca 1 km från planområdet. I Jokkmokk cirka fyra mil från planområdet finns större utbud av offentlig och kommersiell service.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Förändringar

Planförslaget medger utökad verksamhet vilket kan öka underlaget för service i närområdet, främst under turistsäsongen.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt flack och förutsättningarna för tillgänglighet är god.

Förändringar

Eventuell tillkommande bebyggelse ska anordnas och uppföras på ett sådant sätt att rådande regelverk avseende tillgänglighet uppfylls. Planens disposition skapar möjligheter för detta.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk bebyggelsemiljö

Förutsättningar

I Norrbottens kulturmiljöprogram finns flera viktiga fornlämningsmiljöer utpekade, en av dem i Vuollerim. Vuollerim har en tydlig kulturhistorisk bebyggelsemiljö som speglar både mycket lång bosättningshistoria och 1900-talets industriella utbyggnad kopplad till vattenkraften.

Förändringar

Bebyggelsen inom planområdet bedöms påverkas negativt ur kulturhistoriskt perspektiv.

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök.

Generellt gäller att fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen. Den som exploaterar ett område ska se till att påverkan eller skador på kulturmiljön helst undviks eller begränsas. Det är enligt lagen förbjudet att rubba, avlägsna, gräva ut eller täcka över (genom bebyggelse), plantera eller på annat vis ändra eller skada en fast fornlämning.

Om fornlämningar påträffas under schaktningsarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och anmälan om fyndet göras till Länsstyrelsen (2 kap. kulturmiljölagen). Byggnadsarbetet måste omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Friytor

Förutsättningar

Inom planområdet finns inga anordnade ytor för lek eller rekreation. I närområdet finns goda möjligheter till fritidsaktiviteter, bland annat skidbacke, sporthall, ridklubb, motorförening samt gym. Därtill finns tillgång till natur i form av skogsmark som möjliggör rekreation och friluftsliv.

Förändringar

Planförslaget innebär inga förändringar gällande friytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Planområdet angränsar till Bodenvägen och Murjeksvägen, som båda har en hastighetsgräns på 50 km/h. Bodenvägen är kommunen väghållare för medan Murjeksvägen har statlig väghållare i form av Trafikverket.

Trafikverkets nationella vägdatatabas (NVDB) visar att Murjeksvägen har en årsmedeldygnstrafik per körbana på cirka 350-400 fordon.

Det finns ingen separat gång- och cykelväg i närområdet, vilket innebär att gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik. I översiktsplanen för Jokkmokks kommun från 2010 redovisas ett förslag på gång- och cykelväg längs Murjeksvägen förbi planområdet vidare österut längs Bodenvägen.

Förändringar

Planförslaget innebär ingen planläggning av gata och allmän plats.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Kollektivtrafik till planområdet finns i form av buss. Närmaste busshållplats är belägen vid livsmedelsbutiken cirka 80 meter från planområdet. Bussförbindelser finns till närliggande orter såsom Jokkmokk, Murjek, Gällivare och Luleå. Turtätheten är begränsad.

Förändringar

Planförslaget innebär inga förändringar på kollektivtrafiken men kan skapa ett större underlag för ökad turtäthet.

Bilparkeringar

Förutsättningar

Inom planområdet finns parkeringsplatser för verksamhet.

Förändringar

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Planförslaget innebär att det finns möjlighet att upprätta en carport vid den västra infarten till fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att upprätta parkeringsplatser för verksamheten inom kvartersmarken.

In- och utfarter

Förutsättningar

Det finns två infarter till fastigheten. En från Bodenvägen i väst och en från Murjeksvägen i öst.

Förändringar

Fastighetens befintliga två infarter kommer fortsatt användas och inga nya planeras att tillskapas.

Varumottagning

Förutsättningar

Varumottagning sker från befintliga in- och utfarter till fastigheten. Två infarter gör att varutransporter inte behöver vända och backa inom fastigheten, vilket ökar trafiksäkerheten.

Förändringar

Befintliga in- och utfarter kommer fortsatt finnas kvar efter genomförande av detaljplanen. Det bedöms inte vara någon påverkan på möjligheterna för säker varumottagning.

Social hållbarhet

Jämställdhet och jämlikhet

Förutsättningar

Inom planområdet rör sig främst gäster och arbetare på gästgiveriet. Det är en tillgänglig plats med möjligheter att ta sig dit med olika färdmedel. Det finns busshållplats i närheten.

Förändringar

Planförslaget innebär inga förändringar gällande jämställdhet och jämlikhet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Trygghet

Förutsättningar

Området är idag öppet och överskådligt med begränsad trafik. Gästeriet bidrar till liv och rörelse dagtid.

Förändringar

Ny bebyggelse kan öka tryggheten genom fler besökare och verksamheter. Utformning kan främja belysning och siktlinjer.

Barnperspektiv

Förutsättningar

FN:s konvention om barnens rättigheter blev svensk lagstiftning 1 januari 2020.

Barnkonventionen klargör vilka rättigheter barn i världen har och i beslut och åtgärder som rör barn ska barnets bästa alltid beaktas. Kommunen ska säkerställa de rättigheter barnet har enligt konventionen. Barn kan vistas i området som besökare och har möjlighet att utforska området runtomkring och skogen mot Vuollerimselet.

Förändringar

Planen bedöms kunna genomföras utan negativ påverkan på barns fri- och rättigheter.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till Bodenvägen och Murjeksvägen. Samtliga vägar har generell hastighetsbegränsning på 50 km/h. På Murjeksvägen kör 250-500 fordon om dagen i snitt enligt Trafikverket. För Vintervägen och Timmermansgatan finns inga uppmätta siffror men de bedöms vara lägre.

Förändringar

Uppskattade bullernivåer har tagits fram med hjälp av *Boverkets beräkningsmodell för hur mycket det bullrar från vägrafiken*. Murjeksvägen har en årsdygnstrafik (ÅDT) om 250-500 fordon med 50 km/h i hastighetsbegränsning. Beräkning för 50 km/h visar att det 10 meter från vägens mitt är maximalt 55 dBA (dygnsekvivalent ljudnivå). Detta betyder att inga byggnader behöver åtgärder mot trafikbuller.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Åtkomst för räddningstjänst

Förutsättningar

Närmsta räddningstjänst finns i Vuollerim, cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Förändringar

Samtliga delar av planområdet och alla byggnader bedöms fortsatt ha god åtkomst för räddningstjänst.

Skugga och ljus

Förutsättningar

Området är idag öppet med goda ljusförhållanden.

Förändringar

Utökad byggrätt inom planområdet begränsas genom utnyttjandegrad och nockhöjd. Detta skapar fortsatt goda skugga- och ljusförhållanden.

Förorenad mark

Förutsättningar

Det finns inga indikationer på markföroreningar inom planområdet. Inga objekt finns registrerade i planområdets direkta närhet i Länsstyrelsens EBH-karta men det finns ett "ej riskklassat objekt" på fastigheten Vuollerim 3:119.

Förändringar

Medgiven markanvändning ska inte kunna ge upphov till problematik med förorenad mark.

Radon

Förutsättningar

Sveriges geologiska undersökning (SGU) kartjänst över gammastrålning, uran kan ge indikation på om ett planområde ligger inom riskområde för radon. Området ligger i låg- normalriskområde för radon.

Förändringar

Vid projektering av nya byggnader ska radonmätning göras för att säkerställa att lokala variationer av risk för höga risker för radon förekommer.

Risk för skred, ras och erosion

Förutsättningar

SGI:s kartverktyg över ras, skred och erosion visar att det finns förutsättning för skred i finkornig jordart inom planområdet och främst inom skogsområdet och strandkanten vid Vuollerimselet. Här är det större höjdskillnader än inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Strandlinjen mot Vuollerimselet pekas även ut som instabil slänt där skogsbruk och exploatering kan orsaka erosion, ras och slamstömmar.

Förändringar

Planförslaget medger ingen påverkan på skogsområdet och största delen av utökad byggrätt sker söderut. Byggnadernas höjd och utnyttjandegrad begränsas i planförslaget, även de geotekniska förutsättningarna visar på goda förutsättningar på stabila markförhållanden. I kommande bygglovsskede kommer det vara viktigt att observera utbyggnad mot norr och kontrollera markens stabilitet.

Risk för översvämningar

Förutsättningar

Vuollerimselets strandlinje ligger 60 meter från planområdet med en höjdskillnad på nästan 20 meter.

Förändringar

Avståndet från strandlinjen och den stora höjdskillnaden gör att det bedöms inte finnas risk för översvämning från sjön. Sjön är dessutom reglerad av vattenkraft och inget naturligt vattendrag. Det finns därför möjlighet att reglera om det skulle förekomma risk för förhöjd vattennivå.

Farligt gods

Förutsättningar

Närmsta rekommenderad väg för farligt gods är väg 97 söder om planområdet. Avståndet mellan vägen och planområdet är 500 meter.

Förändringar

Det bedöms vara tillräckligt långt avstånd mellan väg 97 och planområdet för att det ska förekomma risk för olycka med farligt gods fordon.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Förutsättningar

Inom fastigheten finns idag anslutning till ledningar för dricks- och spillvatten.

Förändringar

Vid uppförande av byggnader inom, eller inom avstyckad fastighet, ansvarar byggaktör för anslutning.

Dagvatten

Förutsättningar

Idag sker omhändertagande av dagvatten genom infiltration i marken på grusparkering eller gräs. Det finns ett mindre dike mot Murjeksvägen.

Förändringar

För att inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt förespråkas lokalt omhändertagande av vatten inom fastigheten. Utbyggnadsförslaget innebär förtätning på ytor med begränsad infiltration.

Avfall

Förutsättningar

Idag sköter verksamheten avfall inom fastigheten. Det finns goda möjligheter för angöring.

Förändringar

Vid nybyggnation ska kommunens renhållningsföreskrifter följas. Avfallshantering ska anordnas på ett sådant sätt att god arbetsmiljö kan säkerställas och att risken för olyckor begränsas vid tillträde och transporter. Planförslaget möjliggör byggnation av en carport med tillhörande sophus. Detta ska ha god tillgänglighet och trafiksäker angöring.

Snöupplag

Förutsättningar

Snöupplag sker inom fastigheten och det finns utrymme för det på gräsytan mellan parkering och gata.

Förändringar

Snöhantering ska ske inom fastigheten och det kommer fortsatt finnas plats för det. Fastighetsägaren ansvarar för att sköta snöhantering inom kvartersmarken och se till så den inte hamnar på allmänna gator. Där sker snöröjning enligt kommunens föreskrifter.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

El, fjärrvärme och fiber

Förutsättningar

Inom området finns ingen fjärrvärme. El och fiber finns.

Förändringar

Planområdet kan kopplas på befintliga ledningar. Vid exploatering inom planområdet ansvarar byggaktör för eventuella kostnader som uppstår i samband med ledningsflytt.

Strandskydd

Motivering upphävande av strandskyddet

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: det ska finnas särskilda skäl, och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset. I planläggning av detaljplaner har kommunen möjlighet att upphäva strandskyddet enligt särskilda skäl som anges i sex punkter i 7 kap. § 18 e miljöbalken.

Större delar av planområdet ligger inom strandskyddat område som behöver upphävas med en planbestämmelse inom kvartersmarken. Detta är nödvändigt för att uppnå planens syfte om utökad byggrätt.

Motiv till upphävande utgår ifrån punkt 1, området redan tagits i anspråk på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planområdet är redan detaljplanelagt och inte tillgängligt för allmänheten. Det är dessutom bebyggt och utgör idag ingen påverkan på djur- och växtlivet. En fortsatt passage kommer finnas mellan planområdet och strandlinjen.

Även punkt 2, genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, och punkt 4, behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, går att applicera för upphävandet inom planområdet.

Planområdet ligger i befintlig bebyggelsestruktur som redan avgränsar tillgängligheten till strandlinjen. Men mellan planområdet och strandlinjen finns det en 60 meter bred skogsbarriär, där det går en vandlingsled (Bästbyns utsiktsslinga). Leden sträcker sig längs med hela samhället och gör strandlinjen tillgänglig för allmänheten, vilket säkerställer ett av strandskyddets två syften.

Äldre ortofoton från Lantmäteriets karttjänst MinKarta går det att utläsa att fastigheten Vuollerim 3:103 varit bebyggt sen 1960-talet. Det indikerar på att den pågående verksamheten har funnits här länge. Detaljplanen innebär en utökning och bekräftelse på

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

verksamheten som får planstöd i kommande lovansökningar. En annan lokalisering av verksamheten anses inte vara lämplig på grund av dess lokalisering behöver ske inom tätorten som till stor del omfattas av strandskydd och att det är ett pågående gästgiveri.

Bedömningen är att det är av allmänt intresse att gynna lokal verksamhet, ökad tillväxt på orten och uppnå översiktsplanens intensjoner som är att platsen ska användas för centrumverksamhet. Planförslaget bedöms inte påverka djur- och växtlivet negativt vid sitt genomförande och strandlinjen kommer fortsatt vara tillgängligt.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Planen föreslås genomgå ett begränsat standardförfarande. Det förutsätter att samrådsgruppen godkänner förslaget vid samrådet och att planförslaget direkt kan gå till antagande utan några större förändringar. Om inte detta kan ske behövs en granskning av detaljplanen, enligt ett standardförfarande.

Tidplan

Samråd: sommar 2026

Antagande: höst 2026

Organisatoriska frågor

Avtal

Exploateringsavtal

Det finns inget exploateringsavtal kopplat till detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Det finns inget markanvisningsavtal för detaljplanen.

Planavtal

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar kostnader och ansvarsfördelning för framtagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget omfattar ingen fastighetsförändring av fastigheten Vuollerim 3:103.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Gemensamhetsanläggning och samfälligheter

Det finns inga kända marksamfälligheter och anläggningssamfälligheter inom planområdet enligt fastighetsförteckningen. Samfälligheter utanför planområde bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Ledningsrätter och servitut

Det finns inga kända rättigheter inom planområdet enligt fastighetsförteckningen. Rättigheter utanför planområde bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Inlösen och ersättning

Ingen fastighetsförändring kommer ske vid planens genomförande, inlösen eller ersättning är därför inte aktuellt för planförslaget.

Anläggande och drift av allmän plats

Planområdet innehåller ingen allmän platsmark.

Anläggande och drift av vatten och avlopp

VA-ledningar finns redan inom planområdet. Eventuella kompletterande anslutningar och behov av flytt bekostas av respektive fastighetsägare enligt kommunens gällande VA-taxa. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.

Gatukostnader

Ingen ny gata anläggs inom planområdet.

Övrigt

Postmottagning

I samband med nybyggnation och förändringar av postmottagning inom planområdet ansvarar exploatören för att dialog sker med Postnord. En placering och standard som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

Konsekvenser av planförslaget

Planens antagande medför;

- Byte av användning från bostäder till centrumverksamhet, i enlighet med faktisk användning.

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

- Utökad byggrätt
- Upphävande av strandskydd

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

C – Centrum

Motiv till användningsområdet centrum är att skapa en flexibel markanvändning där befintlig verksamhet, ett gästgiveri, innefattas för att uppnå planens syfte. Kompletterande verksamhet och anläggning som parkering, angöring, etcetera ingår i användningen.

B – Bostäder

Motiv till användningsområdet bostäder är att skapa en flexibel markanvändning där utöver, befintlig verksamhet, bostäder tillåts. Syftet är att möjliggöra att omvandla gästgiveriet till bostäder, om det skulle bli aktuellt i framtiden

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

En begränsning av marken inom planområde planläggs två meters buffert mot fastighetsgräns. Detta finns även i gällande detaljplan och skapar en enlighet i förhållande till befintlig bebyggelse.

h₁ – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Planförslaget reglerar nockhöjden till nio meter. Motivet till bestämmelsen är att bekräfta befintlig bebyggelse och att utbyggnaden kan ske i två våningsplan. En reglering av nockhöjden gör att bebyggelsen passar in i stadsbilden och omgivningen.

a₁ – Strandskyddet är upphävt

Planförslaget upphäver strandskyddet inom egenskapsområdet. Motiv till bestämmelsen är att kunna möjliggöra detaljplanens syfte om utökad byggrätt. Kommunen har enligt 4 kap. 17 § plan- och bygglagen möjlighet att upphäva strandskyddet i detaljplan.

e₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Planbeskrivning

Dnr: 2022:801

Detaljplan

Planförslaget innebär en total byggnadsarea på 1500 m². Motiv till bestämmelsen är att uppnå detaljplanens syfte om utökad verksamhet. Befintlig byggnadsarea är cirka 700 m², vilket innebär att utökad byggrätt är cirka dubbelt så stor som befintlig.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Upprättande av detaljplan

Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner från samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokks kommun deltagit. Som extern konsult deltog Sarah Olsson.

Samhälls- och infrastrukturfunktionen
Jokkmokks kommun

Helene Lowall
Utvecklingschef