



## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### Detaljplan för Kvikkjokk 3:23 i Jokkmokks kommun, Norrbottens län

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för turistisk verksamhet i form av hotell- och serviceverksamhet inom planområdet.

Berört område är beläget i den gamla bykärnan av Kvikkjokk och omfattar fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1.

Planen upprättas med utökat planförfarande, enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

#### Samrådsskedet

Detaljplanen var föremål för samråd under tiden 2022-12-21 till 2023-01-31 och inkomna yttranden finns sammanställda i en samrådsredogörelse. Inbjudan till samråd skickades ut till sakägare, berörda myndigheter, förvaltningar samt till organisationer. Kungörelse om samråd annonserades i NSD och Norrbottens Kuriren. Handlingarna var tillgängliga på kommunens hemsida.

Kommunen höll tillsammans med exploatören ett dialogmöte på plats i Kvikkjokk 2023-02-24

Efter granskning har samrådsredogörelsen kompletterats då det uppdragats att inkomna yttrande från samrådet inte redovisats och kommenterats i den samrådsredogörelse som varit föremål för granskning. En reviderad samrådsredogörelse har tagits fram och redovisas i den inledande delen av granskningsutlåtandet under rubriken Samrådsskedet.

Under samrådstiden inkom tolv yttranden. Efter samrådstidens utgång har ytterligare fyra yttranden inkommit.

1. Länsstyrelsen i Norrbotten	2023-01-12
2. Trafikverket	2023-01-23
3. Lantmäteriet	2023-01-25
4. Vattenfall	2023-01-24
5. Skanova AB	2022-12-28 (2023-01-24)
6. Jåhkågaska tjiellde	2023-02-06
7. Kvikkjokks samfällighetsförening	2023-02-08
8. Privatpersoner 1	2022-12-19
9. Privatpersoner 2	2023-01-18
10. Privatpersoner 3	2023-01-24
11. Privatpersoner 4	2023-01-24
12. Privatpersoner 5	2023-01-27
13. Privatpersoner 6	2023-02-02
14. Privatpersoner 7	2023-02-22
15. Privatpersoner 8	2023-02-23
16. Privatpersoner 9	2023-03-03



## **Samrådsyttranden och kommentarer**

### **1. Länsstyrelsen i Norrbotten** som lämnat följande yttrande:

Förslag till detaljplan för Kvikkjock 3:23-1 i Jokkmokks kommun  
Handlingar daterade 2022-12-21 för samråd enligt 5 kap 11, 14 §§ plan-  
och bygglagen (PBL 2010:900), kommunens ärendebeteckning 2020:944.

#### Bakgrund

Kommunen har skickat in detaljplanehandlingar för samråd med Länsstyrelsen. Givet underlag syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för hotell- och service-verksamhet på fastigheten Kvikkjock 3:23-1.

Planområdet ligger inom ett antal större riksintresseområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken samt ett riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Ett antal riksintresseområden för rennäring finns i närområdet.

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden, att risk föreligger för prövning av aktuellt detaljplaneförslag om frågor som rör riksintresse kulturmiljö inte löses på ett tillfredsställande sätt.

#### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

#### Riksintresse rennäring

Riksintresset bedöms inte skadas påtagligt.

#### Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, och förslag på arkitektur och storlek på byggnad måste anpassas efter befintliga byggnader och miljö.

För att hotellet ska vara förenligt med riksintresset behöver färgsättning förtydligas i planbestämmelserna, och begränsas till de traditionella färgerna faluröd slamfärg, trätjära och rödtjära.

Länsstyrelsen bedömer inte heller att en obehandlad yta skulle vara förenlig med riksintresset, eftersom det skulle innebära en avvikelse från traditionell fasadbehandling i Kvikkjock. Obehandlad fasad är traditionellt förekommande på ekonomibygnader, och vore olämpligt för ett hotell med givna dimensioner.

***Kommentar:*** Storleks- och utformningsbestämmelser har justerats inför granskning.

#### Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att aktuellt planområde inte omfattas av strandskydd.

#### Råd enligt 2 kap. PBL

#### Rennäring

Nuvarande formulering i MKB (s. 20) behöver ändras från bör till ska i förslaget om dialog mellan verksamhetsutövare, kommun och berörda samebyar. Via dialog kan turistverksamheten koordineras med rennäringen, och skotertrafik begränsas under känsliga perioder som exempelvis kalvning eller renflytt.

***Kommentar:*** Justeras.

#### Naturmiljö

Kommunen uppger i planbeskrivning och MKB att den örtrika ängen och området med den fridlysta orkidén korallrot inte ska exploateras.

Länsstyrelsen återfinner inget kartmaterial som visar var den örtrika ängen är, eller vilken av de två markeringarna för fridlysta arter som utgör korallrot.

***Kommentar:** Tydliggjort i karta i planbeskrivningen och MKB som redovisar detta.*

#### Energiushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

#### Övrigt

##### Naturmiljö

Området ligger innanför gränsen för fjällnära skog och avverkning kan kräva tillstånd från Skogsstyrelsen.

Artfynd som noterats vid inventering bör rapporteras i Artportalen.

***Kommentar:** Synpunkt noteras och kompletteras in i planbeskrivningen.*

## **2. Trafikverket** som 2023-01-23 lämnat följande yttrande:

Trafikverkets yttrande avseende samråd gällande detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1. Jokkmokks kommun

### Ärendet

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för turisktisk verksamhet i form av hotell- och serviceverksamhet i nom planområdet.

Planområdet r beläget i den gamla by-kärnan av Kvikkjokk , ca 10 mil nordväst om centrala Jokkmokk samt invid väg 805 på dess västra sida.

### Synpunkter

Trafikverket har tagit del av utskickade handlingar.

Trafikverket förutsätter att vattenavrinningen från vägen genom trummor/trumma norrifrån även fortsättningsvis kommer att omhändertas och inte försämrats.

Detta genom att säkerställa att befintliga diken klarar tillkommande dagvatten till följd av planerad exploatering och hårdgörande av markytor.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot förslaget till detaljplan.

***Kommentar:** En dagvattenutredning är framtagen i samband med detaljplanen som sett över avrinning och behov dagvattenhantering. Utifrån den är ytor för hantering av dagvatten säkerställda i detaljplanen genom prickmark och naturmark.*

## **3. Lantmäteriet** som 2023-01-25 lämnat följande yttrande:

Detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-12-16) har följande noterats:



### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### **Fastighetsgräns utan gränspunkter i registerkartan i anslutning till kvartersmark**

I planförslaget har kvartersmark lagts ut i direkt anslutning till fastighetsgränsen mot Kvikkjokk 3:3. Planområdet gränsar också mot samfällad mark Kvikkjokk S:4.

De aktuella fastighetsgränserna saknar både enligt grundkartan och den digitala registerkartan inmätta gränspunkter. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Planförslaget följer fastighetsgränserna så som de redovisas i den digitala registerkartan. Aktuella gränser ligger med en kvalitet på 1 meter.

Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 meter. Det behöver även beaktas att gränser mot samfälligheter ofta är osäkra och oklara.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk [Podspace | 2. Kan vi kasta stafettpinnarna och springa parallellt?](#)

***Kommentar:** Synpunkt noteras.*

#### **Ledningar**

Inom planområdet finns en befintlig ledningsrätt, akt 25-F2003/330.31-32, som är till förmån för Teliasonera. Det finns dock inget U-område i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan U-område kan ledningsdragnings för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till försörjning av det aktuella området, Om det är kommunens avsikt att aktuell ledningsrätt ska tas bort/upphävas behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med ett U-område

***Kommentar:** U-områden finns för de ledningar som ska säkerställas sitt läge inom planområdet. Övriga ledningar kan komma att flyttas på exploatörens bekostnad.*

#### **Motivering kring enskilt huvudmannaskap**

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna eller i vart fall att det föreligger brister i motiveringen.

***Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras.*

#### **Strandskydd**

I detaljplanen finns det kvartersmark med användningen Hotell och centrum där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Det står på sida 17-18 att planområdet inte omfattas av strandskydd. Det saknas bestämmelse om upphävande av strandskydd. Då den nya planen ersätter den äldre så kommer ett eventuellt upphävande i den planen inte längre gälla när denna plan vinner laga kraft.



Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna. Av domstolens skäl i F 489-21 framgår bland annat ”Frågan om ett områdes lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggning. I detta fall står dock

bestämmelsen i konflikt med reglerna om strandskydd. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om områdenas lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad. ...

... Genom den ansökta åtgärden skulle de aktuella områdena som idag inte är ianspråktagna för boende, och som enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark, ianspråkats som sådan.” I de andra domarna finns liknande formuleringar.

Samma resonemang bör kunna tillämpas på all typ av kvartersmark. I planarbetet behöver frågan om strandskydd hanteras så att någon liknande situation inte uppstår.

*Kommentar: Vattendraget omfattas inte av strandskydd, se Länsstyrelsens synpunkt.*

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### **Sekundär egenskapsgräns används**

”I detaljplanen används både egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns. Kommunen bör se över hur de olika varianterna av egenskapsgränser används. Av vad Lantmäteriet kunnat utläsa verkar det lite oklart vilket typ av gräns som avgränsar prickmarken. Det verkar som att en sammanfallande gräns skulle kunna vara lämplig där u-område och prickmark sammanfaller. Sammanfallande egenskapsgräns och sekundär egenskapsgräns ser ut såhär enligt Boverkets allmänna råd 2020:6:”

*Kommentar: Prickmarken avgränsas av egenskapsgräns och u-området av sekundär egenskapsgräns eftersom den korsar prickmarken.*

##### **Delar av planen som skulle kunna förbättras**

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

##### **Felaktig terminologi**

I planbeskrivningen står att berört område omfattar fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1. Det brukliga är att dessa benämns område eller skifte

*Kommentar: Justeras.*

#### **4. Vattenfall som 2023-01-24 lämnat följande yttrande:**

Vattenfall Eldistribution AB har i dagsläget elnätledningar i planområdet i form av 0.4 kV markkabel, mörkblå streckad linje i karta nedan. Ledningarna läge i kartan är ungefärliga.



Vattenfall Eldistribution AB har dock planer under sommaren 2023 på omdragning/nyetablering av ledningar på fastigheten enligt kartan nedan:



För kommande 22 kV markkabel (ljusblå streckad linje i karta ovan) önskar Vattenfall Eldistribution AB U-område i plankartan med minst 2 meter på vardera sida om markkabelns yttersta faser. Detta är till viss del redan nu planerat i samrådhandlingens plankarta. Dock är placeringen av U-området i dagsläget svår att få exakt, då kablarnas kommande placering ännu till viss del är i planeringsskedet. Beroende på tidplanen för detaljplanen och när granskningen av detaljplanen kommer att ske, an eventuellt mer säkerställda placeringar av kommande 22 kV kabel på fastigheten bistås av Vattenfall Eldistribution AB.

**Kommentar:** Detaljplanen säkerställer u-område för Vattenfalls ledningar. Om planen föregår Vattenfall Eldistributions planering av omdragning/nyetablering på kablarna får de anpassas till det u-område som detaljplanen tillhandahåller.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- En eventuell flytt/förändring av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon:020-82 10 00.



- Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga när våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär:  
<https://vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Flytt av anläggning:  
<https://vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flytta-anlaggning-offert/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, t ex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

***Kommentar:** Tack för informationen.*

**5. Skanova** som 2022-12-28 lämnat följande yttrande:  
Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.  
Vi stängde vår station för koppar 2022-05-31 så det finns en långsiktig avvecklingsplan men som i dagsläget inte är tidsatt.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar 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. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>  
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>  
För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

***Kommentar:** U-områden säkerställer ledningar som kan ligga kvar i ursprungligt läge och behöver ledningar flyttas bekostas det av fastighetsägaren/exploatören.*

Kompletterande yttrande 2023-01-24

Telia har teknisk utrustning för mobilnätet med tillhörande mobilmast.  
Konsekvensen av detaljplanen är att den kommer behövas byggas om och/eller flyttas.  
Samtliga kostnader för flytt och/eller ombyggnationen som förorsakas av detaljplanen får fastighetsägaren stå för. Alla åtgärder som kommer till följd av detaljplanen måste vara utredda och klara innan detaljplanen antagande.

***Kommentar:** Mobilmasten kommer i och med planens genomförande behöva flyttas. Fastighetsägaren/exploatören står för kostnaden.*

**6. Jåhkågaska tjielde** som 2023-02-06 lämnat följande yttrande:  
Yttrande ang. detaljplaner för Kvikkjokk 3:23-1 och Kvikkjokk 3:42



Jáhkágaska tjiellde är överlag oroad över utvecklingen i och kring Kvikkjokk de senaste årtiondena, med en framförallt kraftigt ökad skotertrafik i renskötselområdet. Man upplever att Jokkmokks kommun i synnerhet inte tagit samebyns oro på allvar, då samebyn gång efter annan lyft problematiken med kumulativa effekter som uppstår i samband med varje enskilt mindre intrång. Det har under åren varit flera detaljplaner för stugområden uppe för samråd, och en mängd nybyggnationer av fritidshus, och trots att samebyn vid varje enskilt tillfälle framfört att de kumulativa effekterna av dessa intrång sammantaget gör situationen med en skotertrafik som helt sparat ur, på framförallt Kabla, ohållbar. Saken blir inte bättre av att kommunen de sista femton åren konsekvent avslagit samebyns ansökningar av skoterförbud under april månad de gånger man sökt, med hänvisning till att skotertrafiken under påsk, och första maj är viktigare än samebyns verksamhet. Vad gäller de nu aktuella samråden för Kvikkjokk 3:23-1 och Kvikkjokk 3:42 (Camping och Hotell) så har samebyn haft enskilda samtal med exploatören (Kvikkjokk Stugor AB). Syftet har varit att genom dialog nå en samsyn över hur de skall kunna anpassa sin verksamhet så att den inte vållar samebyn allt för stor skada. Parterna har nått en överenskommelse om hur deras verksamhet skall begränsas tid och rum för att vara förenlig med renskötelsen, och samebyn hoppas att det på detta sättet skall vara möjligt att existera sida vid sida. Av den anledningen väljer samebyn att i dessa specifika ärenden på prov yttra sig försiktigt positivt utan några invändningar mot detaljplanerna. Vi hoppas att överenskommelsen som vi slutit med Kvikkjokk Stugor AB kommer att följas, och på det sättet minimera skadan för vår del.

Vi vill som avslutning nämna att det vore högst önskvärt att Jokkmokks kommun hade samma försiktiga och tillmötesgående inställning gentemot samebyn och vår verksamhet som Kvikkjokk Stugor AB hittills visat. Det borde ligga i kommunens intresse att på lik linje som dem, försöka att begränsa och/eller anpassa alla exploateringar som sker ovan odlingsgränsen på olika sätt så att det även i fortsättningen skall finnas ostörda, orörda naturområden vart det är möjligt att bedriva bla.a. renskötsel. Det finns även många, många andra människor som uppskattar en tyst, orörd natur, vilket kommunen inte verkar vilja värna.

Kommunens inslagna väg som man hittills följt är inte hållbar och vi hoppas på förändring det avseendet.

***Kommentar:** Synpunkt noteras.*

**7. Kvikkjokks samfällighetsförening** har 2023-02-06 inkommit med följande synpunkter: Synpunkter gällande förslag till ny detaljplan för Kvikkjokk 3:23 i Jokkmokks kommun, diarenr 2020:944.

Kvikkjokks samfällighetsförening önskar inkomma med synpunkter gällande ovan nämnda detaljplaneförslag. Kvikkjokks samfällighetsförening består av byns privata mark- och hemmansägare, Naturvårdsverket och Svenska kyrkan. Samfälligheten förvaltar flera olika gemensamma markområden, vägar, båtbyggor, och vatten. Kvikkjokk 3:23-1 ligger i den centrala delen av Kvikkjokk by och gränsar till en del av Kvikkjokks samfällighetsförening gemensamma markområden.

Den föreslagna hotellbyggnaden på fastigheten Kvikkjokk 3:23-1 skulle utgöra ett helt nytt och avvikande inslag i fjällmiljön. Och skulle vara dominerande och första synintrycket när man anländer till byn.

Den centrala delen av Kvikkjokk by har en del äldre bebyggelse kvar, varav många är intilliggande till det planerade bygget. Föreslagen byggnadsstil och storlek på såväl yta som höjd skulle utgöra ett främmande, ej positivt inslag i miljön, då det kommer att skymma den storslagna fjällutsikten. Såväl anländande turister som intilliggande fastigheter och hela byn skulle drabbas. I Jokkmokks kommuns gällande Översiktsplan kan man läsa angående de gällande nationella miljömålen:

#### 14. STORSLAGEN MILJÖ





Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.

#### STORSLAGEN FJÄLLMILJÖ I JOKKMOKK

Jokkmokks kommun satsar på att ta tillvara och vidareutveckla de möjligheter för öka turism och besöksnäring som de värdefulla naturmiljöerna ger. Nya turistanläggningar bör inte dominera landskapet utan anpassas till miljön och bidra till att höja platsens upplevelsevärde.

Kvikkjokk är utpekad som Riksintresse enligt:

- Miljöbalken 3 kap 6 §  
I miljöbalkens kap. 3 anges grundläggare bestämmelser för hushållning med mark och vatten områden. Bestämmelserna i 6 § handlar om skydd för områden med höga natur- och kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet, samt områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet.
- Miljöbalken 4 kap 2-6,8 §§  
De utpekade områdena är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på sådant sätt att det inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Fastigheten Kvikkjokk 3:23-1 är enligt gällande detaljplan 25-P81/60 allmän platsmark avsedd för byns gemensamma behov. Del av fastigheten är även prickad mark /grönområde, tillhör gemensamhetsanläggning, (GA 3), och förvaltas av Kvikkjokks vägsamfällighetsförening. I samband med att detaljplanearbetet med 25-p81/60 genomfördes även en anläggningsföretning med gemensamhetsanläggningar såsom gemensamma vägar, parkeringar, vändytor, hamnområden och grönområden. I dessa gemensamhetsanläggningar äger samtliga mark- och tomtägare andelar och juridiskt fastställda rättigheter. Jokkmokks kommun har i planförslaget förbiset den av framtida gemensamma allmänna markytor och även förbiset de befintliga gemensamhetsanläggningarna. Med en vision om inflyttning så borde det även ligga i kommunens intresse att ha kvar allmänna platsmarker med kommunen som huvudman.

Detaljplaneförslaget innehåller såväl sakfel som brister och tveksamheter och verkar endast ta hänsyn till exploatörens önskemål.

Detaljplaneförslaget gör det möjligt att exploatera området till max. Förslaget gör det även möjligt att exploatera området för framtida tomtförsäljning vilket inte alls var avsikten vid kommunens expropriering av marken. Vi saknar såväl information, dialog och samråd mellan Jokkmokks kommun och samtliga berörda mark- och fastighetsägare på ett tidigt stadium.

En tidig dialog hade undanröjt de fel och brister som detaljplaneförslaget har. Det hade även sparat både tid och pengar för samtliga berörda och framförallt Jokkmokks kommun. Styrelsen i Kvikkjokks samfällighetsförening, bestående av representanter från byns privata markägare, Naturvårdsverket och Svenska kyrkan, anser att Förslag till ny detaljplan på fastigheten Kvikkjokk 3:42 strider mot Jokkmokks kommuns översiktsplan, gällande detaljplan 25-P81/60, anläggningsföretningen dnr BD9 34/80 samt mot de utpekade Riksintressena för Kvikkjokk enligt Miljöbalken 3 kap 6 § och 4 kap 2-6,8 §

Kvikkjokks Samfällighetsförening  
genom representant

***Kommentar:** Synpunkter noteras.  
Ett samrådsmöte har genomförts.*



*Detaljplanen syfte är att utreda möjligheten till ändrad markanvändning. Det finns begränsande byggrätter i detaljplanen, men storleks- och utformningsbestämmelser har setts över och justerats inför granskning.*

**8. Privatpersoner 1** som 2022-12-19 lämnat följande yttrande:

Angående förslag/planering av hotellbyggnad i Kvikkjokk

Vi markägare ifrån Kvikkjokk 3:3 och med angränsande fastigheterna 3:81, 3:82, 3:83 samt 3:4 har noggrant studerat det förslag till hotellbyggnation i Kvikkjokk som ni skickat till oss.

Vi vill först påpeka att vi motsätter oss inte en byggnation av mindre hotell, butik, restaurang etc men anser att en sådan byggnation bör anpassas med storlek och utseende efter byns ursprungliga karaktär och befintliga byggnader, allt för att smälta in i miljön.

Vi vill vara ärliga och köra med öppna kort, vilket vi även hoppas att även ni gör och gjort.

Vår spontana känsla när vi nu ser det senaste förslaget är att det känns inte alls bra.

Våra intilliggande fastigheter kommer att bli av med utsikten mot Prinskullen, byn och Sarekfjällen och i stället mötas av en 12-15 meters vägg, placerad på en höjd.

Byn Kvikkjokk är klassad som Kulturhistorisk värdefull miljö. Våra fastigheter med dess byggnader, vilka ligger närmast intill den planerade byggnationen, har rustats med hänsyn till att bevara den ursprungliga bebyggelsens och byns karaktär.

Det första förslaget som ni skickade oss såg ut att vara två våningar ovan mark medan det förslag som nu skickats ser ut att vara tre våningar ovan mark på vissa delar av byggnaden och även ytan har utökats.

Om man tittar på illustrationen tagen från väster (från Kyrkbäcken) så ser man människor utplacerade inom- och utomhus.

Med dem som referenspunkt så kan man föreställa sig höjden på ett plan vilket bör hamna på minst 4 m och kanske t o m 5 m? Det skulle innebära att den planerade byggnationen/hotellet skulle uppnå en höjd mellan 12 – 15 meter ovan mark, som dessutom är placerad på en backe i förhållande till våra intilliggande fastigheter.

Vi önskar få mer information och fakta om storleken på den planerade byggnation i meter och höjd samt bilder med vyn mot byggnaden från andra vinklar, däribland från vår/våra fastighet/fastigheter (från söder och sydöst).

Byggnationen kommer inte bara att påverka oss utan många andra fastighetsägare runtomkring, ja, faktiskt hela byn. Det har kommit oss tillkänna att även andra närliggande fastighetsägare delgetts information och känner en stor oro inför planerna. Byggnaden kommer även att beröra Kvikkjokks samfällighetsförening, där samtliga hemmansägare ingår. Samfälligheten har gemensamma markområden, varav vissa ligger intill det nu aktuella förslaget.

Vi från Kvikkjokk 3:3 har väntat och förutsätter att Jokkmokks kommun skall kalla till ett samrådsmöte där samtliga berörda markägare/fastighetsägare, Kvikkjokks samfällighetsförening, länsstyrelsen och ev lantmäteriet är kallade. Samråd är brukligt när det gäller att ändradetaljplanen och samrådsmöten bör inledas innan förslag är färdigställt, allt enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap, 11 och 12 §§.

Inväntar därmed kallelse till samråd med det snaraste!

Detta mail kommer att skickas för kännedom till Jokkmokks kommun, Registraturen.

Jokkmokk 2022-12-19

***Kommentar:** En kulturmiljöutredning har genomförts och detaljplanen säkerställer med utformningsbestämmelser att byggandens karaktär ska passa in i omgivningen. Byggnadshöjden har minskat mot gata till 12 meter men ökar i den delen av hotellbyggnaden som sträcker sig över slänten och planeras delvis utföras som suterrängvåning. Samrådsmöten brukar hållas när ett samrådsförslag finns framtaget. Dialogmöte hölls på plats i Kvikkjokk 2023-02-24.*

**9. Privatpersoner 2** som 2023-01-18 lämnat följande yttrande:

Yttrande över detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1, dnr 2020:944



Undertecknad är delägare till Kvikkjokk 4:19 och till Kvikkjokk s13 respektive s4 samt delägare till Kvikkjokk 3:13. Jag har av någon anledning endast fått materialet utskickat till mig som delägare i Kvikkjokk 3:13.

Först vill vi understryka att den motorisering som blir effekten av den planerade exploateringen bidrar till försämrade boendemiljö för de som är permanentboende här. Dessutom är det uppenbart att framför allt skoterkörning vintertid medför betydande olägenheter för rennäringen och de kumulativa effekterna har nu nått en gräns som påtagligt påverkar rennäringen. Således ingen liten negativ konsekvens på lång sikt som framhålls i underlaget.

Planen bedöms inte generellt bidra och utveckla områdets värde för friluftslivet. Det gäller enbart för de motoriserade friluftslivet. För andra bidrar planförslaget till begränsningar genom ökad skotertrafik och även ökad helikoptertrafik sommartid. Verksamheter som bidrar till att miljömålet Storslagen fjällmiljö inte nås. Därutöver påverkar det kraftfullt landskapsbilden i ett känsligt parti. Båtleden/Kungsleden mellan Kvikkjokk och Mallenjarka påverkas när en hög byggnad bryter vyn mot Pårtefjällen (Världsarvet Lapponia) ett av områdets mest centrala och värdefulla landskapsavsnitt.

Enligt planförslaget kommer det planerade hotellet att vara ”tydligt framträdande” i byn och ett nytt inslag i landskapsbilden. Även med anpassad färgsättning och materialval kommer den 16 m höga byggnaden att totalt påverka den rumsliga miljön i bykärnan. Förslaget hade för övrigt vunnit på att illustrationen (sid 25) visat hotellet i bymiljön från olika vinklar istället för att visas från en lågpunkt från älvsområdet.

Som representant för den tionde generationen av vår släkt i byn motsätter vi oss med det bestämdaste beskrivningen att ”detaljplaneförslaget medför en positiv konsekvens genom att förstärka sambandet med riksintressets visuella och identitetsskapande värden”. Byggnaden bryter med sitt dominerande inslag mot den småskalighet som, trots vissa nybyggantioner, ännu råder i bykärnan och exploateringen sker inte med omsorg och med särskild hänsyn till kulturmiljön. Bedömningen i MKB:n att bygganden bedöms ge positiv konsekvens för riksintresset för kulturmiljövård saknar all grund (och är en helt historielös beskrivning).

Det är särskilt allvarligt att den ansvarige för kulturmiljödelen i MKB:n aldrig besökt byn och baserat sina bedömningar på hörsägen och selektivt utvalda bilder samt den äldre (före ändringarna i Kulturmiljölagen 2014) kulturmiljöutredningen som kommunen tog fram 2013. Någon byggnadsantikvarisk kompetens har inte medverkat i bedömningarna!

För att överhuvudtaget kunna gå vidare med förslaget bör en ny kulturmiljöanalys göras med medverkan av byggnadsantikvarisk kompetens där byggnationen bedöms i ett samlat helhetsperspektiv. Detta föreslår även den personen som utfört själva kulturmiljödelen i MKB:n enligt telefonsamtal den 10 januari 2023!

Redan nu kan konstateras att det är uppenbart att den byggrätt som medges i planen kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset kulturmiljö. Byggrätten bör begränsas väsentligt och endast medge en våning. Planen kan således, i nuvarande utformning inte ligga till grund för ett antagande. Vid ett fullföljande från kommunens sida förutsätts att planen senare blir föremål för statlig prövning enligt PBL, 11 kap 10§.

Slutligen en korrigerig. Kamajokk rinner ut i Tarraälven några hundra meter uppströms planområdet (trots att VISS anger något annat).

**Kommentar:** Detaljplanen och dess utformning och reglering bedöms inte bidra eller utvecklas för någon specifik typ av friluftsliv utan kommer att fungera som ett tillskott för all typ av friluftsliv som vandring, fiske, skidåkning och också skoteråkning.



*Författare/utredare till MKB som skrivit kapitel om kulturmiljö bla samt planarkitekt har varit på platsbesök. Bedömningen om planens påverkan på kulturmiljön är gjord utifrån den kulturmiljöutredning och riksintressebeskrivning som finns för Kvikkjokk och inför granskning har en kompletterande kulturmiljöutredning genomförts.  
Synpunkt noteras och justeras om felaktigt namn på bäcken.*

**10. Privatpersoner 3** som 2023-01-24 lämnat följande yttrande:

Synpunkter gällande Förslag till ny detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1, Jokkmokks kommun, dnr: 2020:944.

**Bakgrund och fakta**

Jokkmokks kommun var de som drev igenom gällande detaljplan 25-P81/60

Det planerade detaljplaneområdet Kvikkjokk 3:23-1 ligger inom Kvikkjokk byakärna, vilket innefattar Riksintresset friluftsliv, Riksintresse för naturvård, riksintresse för kulturmiljövård, alla enligt 3 kap 6§ Miljöbalken (MB). Vidare omfattas området av Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB.

En stor del av byns marker är prickad mark, grönområde. Grönområdena tillkom när Jokkmokks kommun utförde den tidigare nu gällande detaljplanen för Kvikkjokk. I och med detaljplanen blev Kvikkjokks vägsamfällighetsförening huvudman över samtliga grönområden. Grönområdena får inte bebyggas utan skall vara just grönområden. Allt enligt gällande detaljplan.

Den aktuella tomtmarken 3:23-1 är tagen i anspråk av Jokkmokks kommun från fastigheten Kvikkjokk 3:3. Det avsedda ändamålet var allmän platsmark avsedd för byns gemensamma behov.

Fastigheten Kvikkjokk 3:23 har prickad mark runt hela tomten med den bredaste prickade marken mot väster och söder. Den prickade marken ej får bebyggas.

Byns markägare får inte bygga på prickad mark/grönområden utan måste anpassa sina byggnader efter gällande detaljplan, både vad gäller detaljplanens ytor och höjder.

Fastigheten Kvikkjokk 3:23-1 är ej avsedd för framtida bostadsbebyggelse.

Förutsättningarna för att områdets naturvärde ska bibehållas är att områdets urskog och fjällnära skog lämnas orörd.

**Otydlighet**

I planbeskrivningen under Plandata, sid 3 kan man längst ned läsa:  
”Fastigheten ägs av Jokkmokks kommun”

På sista sidan, sid 34, står att läsa:

” Framtagande av detaljplanen med tillhörande utredningar bekostas av fastighetsägare till Kvikkjokk 3:23.

Genomförandet av anslutningar och annan infrastruktur för att försörja den nya verksamheten inom Kvikkjokk 3:23 bekostas av fastighetsägaren.”

På grund av ovanstående text, som ej går att misstolkas, så är frågan befogad: Är tänkt att Jokkmokks kommun och därmed kommunens skattebetalare, skall betala framtagandet av detaljplanen, med tillhörande utredningar, genomförandet av anslutningar och annan infrastruktur för att försörja den nya verksamheten?

Om inte, så bör Jokkmokks kommun ändra texten i samrådshandlingarna så att det klart och tydligt framgår vem/vilka som skall ta kostnaderna för respektive detaljplan.



**Kommentar:** Kommunen bekostar detaljplanen. När fastigheten säljs får kommunen tillbaka ersättning för nedlagda kostnader.

### **Brister**

Samrådsmöten har genomförts med representanter för Jåhkågaska sameby 2022-10-11 samt med representant för Tourpon sameby 2022-11-01.

Däremot saknas helt information, dialog och samrådsmöten med intilliggande och berörda fastighetsägare samt Kvikkjokks samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har gemensam mark som gränsar till det aktuella planförslaget på Kvikkjokk 3:23-1.

Det utskick som Jokkmokks kommun gjort gällande detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1 innehåller:

- Samrådsbrev, 2 sidor.
- Planbeskrivning, 34 sidor.
- Plankarta.

Följande handlingar saknas i utskicket och måste särskilt begäras:

- Miljökonsekvensbeskrivning, 38 sidor.
- Naturvärdesinventering, 18 sidor.
- Dagvattenutredning, 28 sidor.

Utskicket har endast gjorts till ett fåtal personer, ej till samtliga berörda mark- och fastighetsägare.

I detaljplaneförslaget anges som angränsande verksamhet endast STF fjällstation- Årrenjarka Fjällby omnämns ej, vilken är placerat endast 15 km från Kvikkjokk. Årrenjarka Fjällby har 8-bäddsstugor, 6-bäddsstugor, hotellrum, camping och campingstugor, restaurang och butik, vilket är öppet under turistsäsongerna.

Den nu föreslagna detaljplanen saknar helt avvägningar på den skada och olägenhet som det planerade bygget/hotellet kommer att åsamka gentemot befintliga, närliggande fastigheter, de allmänna intressena, befintliga närliggande turistanläggningar samt helhetsintrycket för hela byn.

**Kommentar:** Planhandlingar är utskickade enligt krav i PBL (Plan- och bygglagen). Kommunen ska sända ut meddelade om samrådet och var man kan läsa tillhörande handlingar till samrådskretsen. Man har inga skyldigheter att skicka ut samtliga handlingar till samtliga boende i Kvikkjokk. Årrenjarka läggs till som angränsande verksamhet i MKB.

### **Direkta fel**

I planbeskrivningen anges felaktigheter gällande Kvikkjokk 3:23-1. Exempelvis namnges kanalen/bäcken nedanför Kvikkjokk 3:23-1 som ett biflöde till "Kamajåkkå", (Kamajokk) vilket är helt gale. Kamajokk/Gamjåhka är benämningen på den fors som mynnar ut i Tarraälven ca 400 meter uppströms. Kanalen/bäcken nedanför Kvikkjokk 3:23-1 heter Kyrkbäcken.

Planbeskrivningen anger att fastigheten Kvikkjokk 3:23-1:s totala areal är 6100 kvadratmeter medan handlingar från Lantmäteriet visar att regleringen mellan Kvikkjokk 3:3 och Jokkmokks kommun, Kvikkjokk 3:23 är 4984 kvadratmeter.

Parkeringsytan (markerad som P och vit) som finns mellan fastigheterna Kvikkjokk 3:23-1 och den allmänna vgen, togs i anspråk av Jokkmokks kommun VA-grävningarna i byn.

**Kommentar:** Justerar namnet på Kyrkbäcken. Namnet Kamajåkkå är det namn som anges för vattenförekomsten i VISS och används därav i MKB. Eftersom MKN gäller för vattenförekomsten



*Kamajákkå är det den påverkan som bedöms. Förtydligar att det är vattenförekomsten Kamajákkå som avses. Kvikkjokk 3:23-1 är 6937 kvm stor, planområdet totala areal är 6100 kvm.*

### **Ärendet och ärendehantering**

I översiktsplanen anges att nya turistanläggningar inte bör dominera landskapet, utan anpassa till miljön och bidra till att höja platsens upplevelsevärde.

Länsstyrelsen har 2022-03-15 tillsammans med Jokkmokks kommun, angett att detaljplanen för Kvikkjokk 3:23-1 kan antas betydande miljöpåverkan. Man nämner då påverkan på riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6§ miljöbalken, rennäringen, kultur- och naturmiljö.

En tänkt hotellbyggnad med en högsta nockhöjd på 16 meter, placerad på en höjd/backe mitt i byakärnan, skulle skämma och skymma helhetsintrycket, inte bara för intilliggande fastigheter, utan för hela fjällbyn.

Att färgsättning och materialval knyter an till kyrkans visuella intryck, spelar mindre roll. Storlek och höjd samt byggestil i övrigt överensstämmer och harmoniserar inte med byns befintliga äldre bebyggelse.

Den föreslagna tillkommande nya hotellbebyggelsen utgör ett helt nytt inslag i Kvikkjokks byakärna. Byggnadens placering, skala och proportioner är helt utan estetisk förankring i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

I den gällande byggnadsplan för Kvikkjokks by från 1981 (25-P81/60) är berört område utpekade som A1 vilket anger Allmänt ändamål i en våning.

Viss del av den planerade byggnaden/hotellet är enligt förslaget placerad in på den nu befintliga parkeringsytan.

Den aktuella parkeringsmarken är upplåten för Jokkmokks kommuns VA-ledningsrätt men ej reglerad och ingen ersättning har utgått till markägaren. Inom det upplåtna området får, enligt Lantmäteriets handlingar gällande ledningsrätt Akt 25-F1979-223, ingen uppföra byggnad eller annan anläggning.

***Kommentar:** Ledningsrätt för VA är säkerställd genom U-område. Delar av befintlig parkering kommer att tas i anspråk för centrum och hotell men kommer att ersättas inom annan del av planområdet så den blir tillräcklig för den verksamhet som anläggs inom planområdet.*

### **Närliggande kulturmiljö**

Fastigheterna Kvikkjokk 3:82, 3:83, 3:84 samt Kvikkjokk 3:3 gränsar till söder mot 3:23-1. Det tilltänkta hotellbygget på fastigheten Kvikkjokk 3:23-1, ligger på en höjd i förhållande till dessa närmast liggande fastigheter. Det betyder att högsta höjd på hotellbyggnationen kommer att vara 16 meter plus höjdskillnad i terräng på ca 3-4 meter.

Byggnaderna på dessa ovanstående nämnda fastigheter är gamla ed tillhörande härbre, stall. Ladugård och uthus. Vid renoveringar har den ursprungliga äldre byggestilen bevarats så långt som möjligt, för att bibehålla den ursprungliga gamla karaktären.

Närliggande fastigheter som 3.29 är gammal bebyggelse, belägen snett mitt emot den aktuella fastigheten.

Fastigheten Kvikkjokk 3:27 belägen norr om och intill detaljplaneområdet är gammal bebyggelse med härbre.



Den föreslagna exploateringen kommer att medföra olägenheter för närliggande fastigheter i form av skuggning, förfulad och hindrad utsikt samt ökad insyn till fastigheternas omgivning utomhus.

Fastigheternas uteplatser och gårdsområden, från söder till norr om det tilltänkta hotellbygget, kommer att få en helt ny vy. Istället för berg, fjäll och byn kommer den dominerande bilden att vara hotellbyggnadens fasad.

Genom exploateringen kommer insynen att öka på den aktuella fastigheternas och dess omgivning utomhus med över 100 procent.

Vid planläggning ska hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Kommunen har inte närmare utrett förutsättningarna för omprövning av gemensamhetsanläggning (allmän platsmark) eller redogjort för konsekvenserna av plangenomförandet för berörda fastighetsägare.

***Kommentar:** Exploatering- och utformningsbestämmelser kommer att ses över inför granskning.*

### **Bortledning av dagvatten**

Dagvattenutredningen har som förslag att från fastigheten 3:23-1 leda ned vattnet mot fastigheten 3.3 där även de avstyckade fastigheterna 3:82, 3:83 och 3:84 är placerade.

Dagvattnet föreslås renas och avledas i öppna dagvattenanläggningar samt anlägga svackdiken, översilningsyta och torr damm/översvämningssyta. Dessa diken och föreslagna åtgärder ser ut att vara placerade på fastigheten Kvikkjokk 3.:3.

Vid Jokkmokks kommuns tidigare VA-grävningar har fastigheten 3:82 drabbats av vatten i källaren. Planförslagets planer och förslag på dagvattenanläggningar torde öka risken för att intilliggande lägre fastigheter att drabbas.

På fastigheten Kvikkjokk 3:3 och på Kvikkjokk 3:82 finns befintliga brunnar med fullt tjänligt dricksvatten. Ingen analys eller utredning finns om hur dessa brunnar kommer att kunna påverkas av grävningar eller förorenat dagvatten.

Det bortledda dagvattnet från Kvikkjokk 3:23-1 kommer slutligen att hamna i Kyrbäcken och inte i Kamjåkkå/Kamajokk, som det felaktigt påstår.

***Kommentar:** De dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen ryms inom planområdet och fastigheten 3:23-1. De dagvattenanläggningar som föreslås bedöms vara tillräckliga för att fördröja så att planförslaget inte innebär några ökade mängder dagvatten eller påverka några närliggande brunnar. Justerar namnet på bäcken.*

### **Kvikkjokk VA-nät**

Vid hög beläggning i Kvikkjokk, (exempelvis vid påsk) i fritidshus, uthyrningsstugor, STF fjällstation etc, så har det uppstått problem med vattenförsörjningen och det har hänt att tankarna sinat.

Detsamma gäller med kommunens avloppssystem. Vid hög belastning har reningsverket inte klarat av att ta emot mängden avloppsvatten och avloppsvatten har vället ut från befintliga brunnar och sedan vidare ut i Tarraälven.

Det saknas analys på hur befintligt VA kommer att påverkas. Ett hotell med spa-anläggning lär inte minska de problem som redan nu finns.

***Kommentar:** Kvikkjokks reningsverk har kapacitetsproblem som kommer behöva åtgärdas oavsett planens genomförande.*



### **Möjlighet att avstycka och sälja tomter**

I planbeskrivningen kan man vidare läsa:

”Planområdet omfattar fastigheten Kvikkjokk 3:23-1. Om fastigheterna säljs och styckas av behöver fastighetsägaren ansöka om fastighetsbildning. Ansvaret för avvattningen ligger på fastighetsägaren, om flera fastigheter bildas måste en gemensamhetsanläggning bildas för den gemensamma dagvattenanläggningen”.

I texten ovan från Planbeskrivningen uttrycker Jokkmokks kommun att den nya fastighetsägaren genom fastighetsbildning har möjlighet att stycka av och sälja tomter.

Området är avsett för allmänna ändamål och det skall inte vara möjligt att stycka ut tomter för privata ändamål.

***Kommentar:** Detaljplanen begränsar inte möjligheten att stycka av fastigheten vilket kommer att krävas då det aktuella planområdet är en del av en större fastighet. Det nya förslaget till detaljplan innebär att området kommer att ändra användning från allmänt ändamål till centrum och hotell.*

### **Endast exploatörens intressen bevakas**

Det har inte gjorts någon avvägning mellan närliggande befintliga fastigheter och exploatörernas intressen. Enligt praxis måste sådana avvägningar redovisas noggrant i planhandlingarna, vilket inte har gjorts 8Mark- och miljööverdomstolens dom från den 1 juni 2015 mål nr P 1669-15).

Under planprocessen ska vidare såväl allmänna som enskilda intressen beaktas (1 kap. 5§ ÄPBL). Kommunen har inte framfört några allmänna intressen till stöd för antagandet av den aktuella detaljplanen, utan det är istället exploatörens intressen som beaktas. När det är fråga om enskilda intressen som ska vägas mot varandra påkallas en särskilt noggrann prövning av tyngden av de aktuella intressena. Det krävs att de överväganden som ligger till grund för prövningen redovisas så att det framgår varför det ena intresset anses vägra tyngre än det andra. Några sådana överväganden redovisas inte i kommunens planhandlingar.

Det är enbart exploatörens intresse av maximal utsikt samt att maximalt få bebygga den aktuella fastigheten som är av intresse. Den intresseavvägning som nämns i Planbeskrivningen och detaljplanen för Kvikkjokk 3:23-1, gäller Riksintresse för naturmiljövärden, kulturvärden, friluftsliv, rennäring, kärnområden och dagvatten. Hur intilliggande fastigheter och dess ägare drabbas saknas intresse och information om, även hur närliggande turistentreprenörer, byns övriga fastighetsägare, såväl premanet boende som de med fritidshus kommer påverkas verkar helt oväsentligt.

Den gällande detaljplanen 25-P81/60, som Jokkmokks kommun drev igenom på 1980-talet, innebar fastställda grönområden på samtliga marker. Grönområden (gemensamhetsanläggningar, GA) som enligt planen tillvaratog de gemensamma intressena och där ingen bebyggelse skulle få ske. Detaljplanen innebar att ett flertal allmänna intressena och turismen, bl a tog Jokkmokks kommun Kvikkjokk 3:23-1 och 3:42 från Kvikkjokk 3:3.

Nu vill Jokkmokks kommun gå helt i strid mot sig själva, mot den fastställda detaljplanen som de drev igenom, mot samtliga Riksintressen och mot likställighetsprincipen. Nu vill man göra särskilda detaljplaner för just dessa fastigheter som ansågs så viktiga för det allmänna. Byggnadsareor, höjder på byggnad, gemensamma grö- och hamnområden (GA 2 och GA 3), ja helt plötsligt är ingenting omöjligt att exploatera. Övrig privat mark kommer dock att vara kvar i gällande detaljplanen och ha kvar sina prickade marker/grönområden med förbud att bygga på.

***Kommentar:** Behov och förutsättningar förändras. Detaljplanen prövar möjligheten till ändrad markanvändning.*





**Vi motsätter vi oss Jokkmokks kommuns förslag gällande ny detaljplan på fastigheten Kvikkjokk 3:23-1, dnr 2020:944, i enlighet med PBL 2010:900 regler om utökat förfarande.**

*Kommentar: Noteras.*

Signerat av flera fastighetsägare

**11. Privatpersoner 4** som 2023-01-24 lämnat följande yttrande:

Synpunkter vid samråd av förslag till ny detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1, Jokkmokks kommun, Norrbottens län. Diariernr: 2020:944

Enligt PBL ska en detaljplan utformas så utförligt och tydligt att den i mesta mån undviker att överklagas. Detta med hänsyn till ekonomiska negativa konsekvenser för exploatören, berörda intressenter och kommunen. Samt också viktigt för att slippa belasta andra myndigheter och beslutsfattande instanser.

Exploatörens vilja att uppföra hotell- och serviceanläggning i Kvikkjokks by anses nog av de flesta som en positiv utveckling, inte minst för att det berörda planområdet har en byggnad som står tom. Det är därför av högsta vikt att anläggningen utformas på ett sätt så att den idag aktuella kulturmiljön och skala på befintlig bebyggelse beaktas, inte minst beroende på att Kvikkjokks by har ett känsligt geografiskt läge vid foten av Sarek nationalpark, Europas sista orörda vildmark.

I det aktuella planförslaget planeras en byggnad med högsta höjd 16 meter. Det motsvara en 5-våningars flerbostadshus i storstadsmiljö, alltså en byggnad som skulle dominera hela området, en by i en glesbygd, negativt. I Kvikkjokks by är all byggnation av låg skala med enplanshus och 1 1/2 planshus, vilket innebär måste innebära att en byggnadskropp motsvarande 5-våningar flerbostadshus måste anses som en betydande angelägenhet. Den sluttande marken på planområdet borde enkelt kunna möjliggöra en anläggning som smakfullt anpassas till miljön i Kvikkjokks by.

Det aktuella planförslaget innehåller flera brister enligt PBL, förarbeten till PBL samt föreskrifter till tolkning av PBL. Eftersom planförslaget kommer utgöra en betydande påverkan på kulturmiljön, vilket också nämns i planbeskrivningen, måste kommunen enligt PBL ta med utredning/analys av Länsstyrelsen och Lantmäteriet i underlag för samråd. Detta för att det ska i tidigt skede tydliggöras alla av vikt som ska diskuteras vid samrådet.

Planförslaget innehåller också brister gentemot Översiktsplanen som uttryckligen säger att nya byggnationer inte bör dominera landskapet utan anpassas på ett positivt sätt till befintlig miljö.

Det föreligger också otydligheter mellan planbeskrivningen och plankartan. Detta eftersom planbeskrivningen inte på ett korrekt sätt behandlat alla viktiga frågor om byggnationens påverkan på kulturmiljön, och ändå säger plankartan 16 meter i nockhöjd. Det föreligger även brister i hur betydande konsekvenser redovisas. Till exempel hur omkringliggande lågskaliga fastigheter påverkas av en svart färgad, anpassningen till kyrkan, stor bred byggnad motsvarande ett 5-våningar bostadshus. Det redovisas exempelvis inga konsekvenser av påverkan på tidigare bebyggelse, som solstudier, beskuggningar, försämrade utsikt och marknadsvärde för grannfastigheter. En detaljplan utan lämpliga begränsningar i höjd riskerar medföra betydande olägenhet för enskilda fastigheter, det allmänna och hela Kvikkjokks by så pass att den föreslagna byggnationen inte är lämplig. Detta gör planen missvisande och därmed inte uppfyller PBL:s krav på tydlighet.

Förslaget till samrådet är att exploatören och kommunen avbryter samrådet och återkommer med nytt förslag till detaljplan i nytt samråd efter att utrett ärendet korrekt enligt PBL. Samt att för att undvika överklaganden med stöd av experter på detaljplaner, tidsförskjutning och ökade kostnader,



samtidigt återkommer med ett smakfullt förslag på byggnad som passar in i den kulturellt viktiga miljön i Kvikkjokk by.

**Kommentar:** Storleks- och utformningsbestämmelse hr setts över inför granskning.

## 12. Privatpersoner 5 som 2023-01-27 lämnat följande yttrande:

Det nya 16 meter höga hotellet

Synpunkter gällande detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1 diariernr: 2020:944

Rent allmänt kan jag konstatera att detaljplanen innehåller åtskilliga sakfel, vilket är anmärkningsvärt. Det är beklagligt om kommunen fattar sina beslut utifrån grundläggande okunskap och/eller slarv. Jag avger nedan mina korrigeringar och synpunkter sida för sida i detaljplanen.

Sid 4: Kvikkjokk är idag ingen livskraftig by. Antalet bofasta har i decennier succesivt gått ner. Det har en statlig och kommunal politik verkat för. En livskraftig by bygger på att familjer med barn i skolåldern kan bo och försörja sig där. Kvikkjokk är idag en ort för framförallt människor som ägnar sig åt fossildrivet friluftsliv. De bidrar inte till att skapa lokal livskraft.

Den turism och besöksnäring som kommunen vill fortsätta stimulera är säsongsbetonad. Tonvikten ligger på skoterfolk vilka gynnar kulturmiljön, naturmiljön eller de bofasta kvikkjokksborna. Tvärtom bidrar det nya planförslaget till ännu mer störningar på djur, människor och den nödvändiga turism som alltid har präglat Kvikkjokk.

När det i det överklagade dokumentet påstår att nya turistanläggningar inte bör dominera landskapet, gör det föreslagna 16 meter höga hotellkomplex raka motsatsen. När den dessutom står på en minst fem meter hög höjd blir den ännu mer dominerande. Förfulande och vulgärt och helt malplacerat tillsammans med bykärnans äldre byggnadsstil. Hotellet är inte alls anpassat till miljön, tvärtom. Kvikkjokk behöver inga nya jättekonstruktioner gjorda av människor utan känsla för landskap och kulturmiljö. Det finns redan en anrik turistanläggning i Kvikkjokk, och en annan i byn- Årrenjarka. Tål markerna och de känsliga ekosystemen den ökade mängd motordriven turism om det planerade vill komma att attrahera. Är den ökade belastningen på den omgivande naturen undersökt inför ändringen av detaljplan?

**Kommentar:** Synpunkt noteras.

Sid 5: Studien ”Kulturmiljöanalys Kvikkjokk-från silvergruva till turistort”, är en mycket märklig rubrik när närmsta gruva ligger över fem mil bort, i Padjelanta nationalpark. I Kvikkjokk, eller Huhtán på lulesamiska, låg ett silversmältverk med tillhörande anläggningar. Ingenting annat. Någon gruva har aldrig funnits i Huhtán. För övrigt var platsen och omgivningarna ett samiskt kulturlandskap långt innan silverbrukstiden 1662-1702, och kulturmiljöerna är därmed betydligt äldre.

I planen anges att det finns ett ökat intresse för fjällturism. Ingen precisering av vilken typ av fjällturism som avses görs. Om det finns ett ökat intresse för skonsam fjällturism med hänsyn till natur och de lokala markägarna, så erbjuder Kvikkjokk tillsammans med Oarrenjårgga (Årrenjarka Fjällby) redan fina boendemiljöer i omedelbar närhet till unika naturmiljöer. Dessa turister besöker Kvikkjokk för att uppleva naturen på naturens egna villkor, utan skotrar eller fyrhjulingar mellan benen med alla de störningar dessa innebär.

”En fortsatt utveckling av Kvikkjokk bedöms bidra positivt till att en attraktiv friluftsmiljö skapas...”

Nej de gängse naturturismen skyr i allt högre utsträckning på grund av det under senaste decenniet extremt ökade motoiserade friluftslivet. Den attraktiva friluftsmiljön finns där redan, alldeles av sig självt, och kan möjligtvis stärkas genom underhåll av befintliga vindskydd längs



lederna liksom skyltning och information. Den så kallade utvecklingen som redan genomförts och föreslås fortgå bidrar inte på något vis till en mer attraktiv friluftsmiljö- snarare tvärtom.

**Kommentar:** Synpunkt noteras.

Sid 6: Jag har följt den så kallade utvecklingen i Kvikkjokk sedan jag var barn, och framförallt sedan jag bosatte mig på heltid i byn hos min mormor i slutet av 1970-talet. De kommunala och statliga insatserna i byn har mest bidragit till elände. Dåligt anpassade vägar, byggnader och parkeringsplatser. Mer motortrafik och störningar för djurlivet i delat. Ett tydligt kvitto på störningarna får faktiska konsekvenser är att berguven som häckat och boat i Nammåsj om vintrarna har tystnat. Uvarna har försvunnit. Dess väsen och dess ljud har karakteriserat Kvikkjokk i alla tider men för cirka tio år sedan blev de tyst. Nu präglas vintrarna istället av skoterljud.

De satsningar som redan är gjorda har gett en betydande negativ påverkan på klimat och annan miljö, som till exempel ljudmiljön, naturvärden och riksintressen (till exempel naturvård och renskötsel). Ännu mer byggnader och skoterturister förvärrar självklart den negativa påverkan som redan befintlig exploatering av Kvikkjokk inneburit.

**Kommentar:** Synpunkt noteras.

Sid 10: ”Ett genomförande av planen bedöms bidra till att bevara och utveckla områdets värden för friluftslivet.”

”Ett genomförande av planen bedöms i ett kort och långt perspektiv medföra en positiv konsekvens för riksintresset.”

Kommentarer som ovan.

**Kommentar:** Synpunkt noteras.

Sid 11: ”Vid ett genomförande av planen bedöms ingen påverkan ske på riksintresset och ingen konsekvens i ett kort eller långt perspektiv för riksintresset.” Detta påstående är felaktigt i många plan. Ju fler skotrar, fyrhjulingar och båtar desto mer störningar och utsläpp. Det dominerande friluftslivet i Kvikkjokk idag, i och med alla nya fridshusområden, är återigen fossildrivet. Om denna plan går igenom blir störningarna och utsläppen ännu värre. Varför görs ingen seriös och sann konsekvensanalys? Att den föreslagna detaljplanen inte skulle ha en negativ inverkan på riksintresset och naturvård är helt enkelt en lögn.

STF:s anläggning uppfördes 1928 inte 1927.

**Kommentar:** Synpunkt noteras. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram. Justeras.

Sid 12: ”Inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet.” Har arkeologer inventerat området med anledning av planändringen? Oavsett om det finns registrerade fornlämningar eller inte inom exploateringsområdet är hela Kvikkjokk med omnejd ett gammalt samiskt kulturlandskap som sargats av svensk makt på statlig och kommunal nivå.

**Kommentar:** Texten justeras till inga kända fornlämningar.

Sid 13: ”Planerad högsta nocköjd om 16 m medför att hotellet sannolikt kommer att vara tydligt framträdande i landskapet, men färgsättningen och utformning ska eftersträva en anpassning till omgivningarna. Färgsättning och materialval knyter an till kyrkan visuella uttryck.”



Bygganden anläggs cirka 200 meter sydost om kyrkan och kommer därför knappast att ge någon anpassning till kyrkan. Att jämföra en byggnad från 1907 med ett modernt glasshabrak är patetiskt och ett försök att slå blå dunster i de närboende och markägarnas ögon. Det första som turisten möter när denna kommer in i byn. Vi har sett denna så kallade utveckling på många andra håll, i till exempel Härjedalen och Jämtland, och det är knappast önskvärt att låta Kvikkjokk gå en liknande framtid till mötes.

Att hotellbyggnaden skulle ge en positiv konsekvens, med mera, för kulturmiljön, är ett befängt påstående helt och hållet gripet ur luften. Det gjorde inte servicehuset som ligger på platsen nu, eftersom det ser ut som vilken svensk förskolebyggnad som helst från 1980-talet, men det är i alla fall till sin utformning mer anspåkslöst. Den kulturmiljövårdande norm som Kvikkjokks markägare har upprätthållit genom århundranden har ingenting med byggnaderna i förslaget att göra. Att prata om identitetsskapande är ett hån i sig, då det enda skälet till att Kvikkjokk ännu finns kvar att exploatera för redan välbeställda människor ivriga att tjäna ännu mera pengar, är att Kvikkjokksborna och de lokala markägarna har satt sin prägel på byn utifrån sin identitet uppbyggd genom sekler,

**Kommentar:** *Storleks- och utformningsbestämmelser kommer att se över inför granskning.*

Sid 15: ”Marken bakom befintlig byggnad sluttar starkt ner mot Kamajåkkå...”  
Kamajåkkå finns inte enligt modern ortografi. Däremot finns fler gamla försvenskade samiska ord i planen men jag nämner bara detta. Vattnet nedanför slänten som visas på bilden kallar vi för Kyrkbäcken. Återigen konstaterar vi att dokument bygger på okunskap och ignorans för lokala företeelser och traditioner.

**Kommentar:** *Justerar namnet på Kyrkbäcken. Namnet Kamajåkkå är det namn som anges för vattenförekomsten i VISS vilken har MKN som ska bedömas och används därav i MKB. Förtydligar att det är vattenförekomsten som avses.*

Sid 28: ”Kontinuerlig dialog bör ske mellan verksamhetsutövare, samebyarna och kommunen i syfte att minska störningar under byggtiden samt under verksamhetens högsäsong.”  
Vilken säsong bedöms vara högsäsong? Naturligtvis speglar meningen att det är till det skoterburna turisterna satsningen vänder sig till. Men allvarigare: Ingen som helst dialog ska alltså föras med Kvikkjokks markägare? Detta till trots att vi redan upplever ökat tjuvfiske på privata vatten, stölder samt ökade störningar vid jakt till följd av de exploateringar som redan är genomförda. Ett osynliggörande av rang.

**Kommentar:** *Ett samrådsmöte har genomförts.*

Sid 31: Det befintliga reningsverket är underdimensionerat för de ökade fritidshusetableringarna. Varför finns ingen analys om detta i planen? Byggnationen innebär markant ökad andel avloppsvatten som måste kunna renas innan det når Kvikkjokksälven. Jag har själv märkt av oroväckande förhöjd slamning i Kvikkjokksälvens aggor och lugnvatten nedströms utsläppet från reningsverket. Effekter av bräddning i verket kanske? Ingen analys av detta allvarliga fenomen?

**Kommentar:** *Kvikkjokks reningsverk har kapacitetsproblem som kommer behöva åtgärdas oavsett planens genomförande.*

Sid 32: ”Sammantaget bedöms genomförandet av planen innebära en positiv konsekvens för aspeketen pågående markanvändning då fastigheten som står på platsen idag annars inte kan säljas och befintlig byggnaden därmed fortsatt kommer stå oanvänd.”  
Jag anser inte att genomförandet av planen på något sätt ger en positiv effekt på Kvikkjokk. Dessutom är påståendet att den befintliga byggnaden inte kan säljas felaktigt. Ett par tre



näringsidkare som hyrt anläggningen för egen verksamhet har genom åren erbjudit sig att köpa byggnaden men fått nej av Jokkmokks kommun. Självklart kan byggnaden säljas som den är.

**Kommentar:** Den gällande detaljplanen som reglerar allmänt ändamål innebär att fastigheten ej får säljas till privata exploatörer.

Detaljplanen uppvisar slarvfel och tar sin utgångspunkt i exploatörens önskemål. Byggnaden är ett vulgärt schabrak i glas helt malplacerat i en gammal liten fjällby, men framförallt är konsekvenserna av ökad exploatering förödande. Det är horribelt hur mark som är stulen från kvikkjoksbor, där kommunen byggt en byggnad av skattemedel till allmänna ändamål, nu läggs ut till privata lycksökare vars enda syfte är att tjäna ännu mera pengar än vad de redan gjort på att exploatera Kvikkjokk.

**Kommentar:** Synpunkt noteras

**13. Privatpersoner 6** som 2023-02-02 lämnat följande yttrande:

Vi är i grunden inte negativt inställda till hotell på denna plats, men vi anser att ni i förslaget till ny planbestämmelse har missat att förklara var byggnadens maximala nockhöjd ska räknas ifrån. I nuvarande förslag anges bara 16m, vilket skulle tillåta en fruktansvärd koloss. Vi tror inte heller att det är nuvarande exploatörs avsikt att bygga 16 m upp från nuvarande marknivå, men detta måste förtydligas i förslaget. Det finns också en stor oro att detta kraftigt skulle försämra utsikten från den stuga vi nyss färdigställt, och på så sätt också förminska fastighetens värde.

**Kommentar:** Storleks- och utformningsbestämmelser har justerats inför granskningen.

**14. Privatpersoner 7** som 2023-02-22 lämnat följande yttrande:

Önskar delta digitalt på samrådsmötet i kvikkjokk 24/2, 2023.

Har inte fått någon inbjudan trots att min fastighet är närmast angränsande, 3:29, 3:31...så jag anser jag varit inbjuden till mötet.

Skickar med lite bakgrund till varför jag har synpunkter på bygget. (Ingick även i yttrande 8)

Synpunkter Detaljplan Kvikkjokk 3:23, 3:42

Det har varit mycket bristfällig information från kommunen angående planerna på hotellbygget mitt emot av våran angränsande fastighet. Har inte fått något brev eller inbjudan av er! Vårt hus är från slutet av 1800-talet och förmodligen äldst av befintliga hus i fjällbyn. Enligt byggnadsplanen ska karkatären av fjällbyn bevaras.. med låga hus. Det är det som skapar en autentisk fjällby; kyrkan, låga mindre äldre byggnader efter den slingriga byvägen.. Ett tvåvåningshus med hotellverksamhet skulle skymma fjällutsikten, det skulle bli som en mur framför vårt lilla 1800-tals hus. Proportionerna blir påtagliga.. vårt hus skulle helt försvinna gentemot den stora kolossen. Det finansiella värdet av tomten med fjällutskit försvinner också. Fastighetens värde kommer att gå ner eftersom det genuina blir förstört. Anledningen till att vi köpt fastigheten försvinner. Det blir en psykisk störande såväl som fysiskt miljö.

Hotellbygganden några meter därifrån på andra sidan vägen tar över helt.. Det kommer att bli störande trafik, skoteråkning. Befarar intrång på vår privata tomt.. 3:29, samt 3:31..

Motsätter oss helt ett sådant störande bygge med tillhörande störande aktiviteter.. Det passar inte in i den unika miljö som Kvikkjokks fjällby är. Det är viktigt att bevara en sådan miljö, bygg någon annanstans.. bevara fjällbyn!

Har skickat synpunkter i tidigare brev; men dessa är delar av det jag vill belysa privat till mötet (som jag hoppas få vara med på trots utebliven inbjudan)

**Kommentar:** Kommunen har även bjudit in till ett digitalt möte för de som inte hade möjlighet att medverka på plats.



*Vi mottar era synpunkter ang detaljplanen och möjliggörande av hotell.*

**15. Privatperson 8** som 2023-02-23 lämnat följande yttrande:

Synpunkter från Per-Ragnar Iverstrand gällande Kvikkjokks detaljplan för 3:23 och 3:42 (yttrande som berör 3:42 ligger i samrådsredogörelsen för 3:42)

2 Utökat samråd

Kommunens tjänstemän pratar om ett väl tilltaget samråd och att de kontaktat alla berörda parter (se tidningsartikel i NSD 17 februari 2023).

Jag har talat med 99% av Kvikkjokksborna och ingen av de tillfrågade upplever denna handläggning som väl tilltagen.

Tvärom så känns det som att kommunen jobbat i lönndom!

Fråga 1: Vilka sakägare utöver de som lagen) kräver har fått yttra sig gällande dessa detaljplaner?

Fråga 2: På vilket sätt har sakägarna informats.

***Kommentar:** Det har för detaljplanen utförts ett utökat förfarande med samråd enligt plan- och bygglagen, vilket innebär att när man kungör samrådsförslaget, hur samrådet bedrivs och var handlingar finns att tillgå och då krävs inte utskick till enskilda berörda. Kommunen har ändå valt att skicka ut information till de som de anser som närmast berörda av detaljplanen. Man har gjort utskick samt annonserat i lokaltidning och på hemsidan.*

3 Det planerade hotellets omfång.

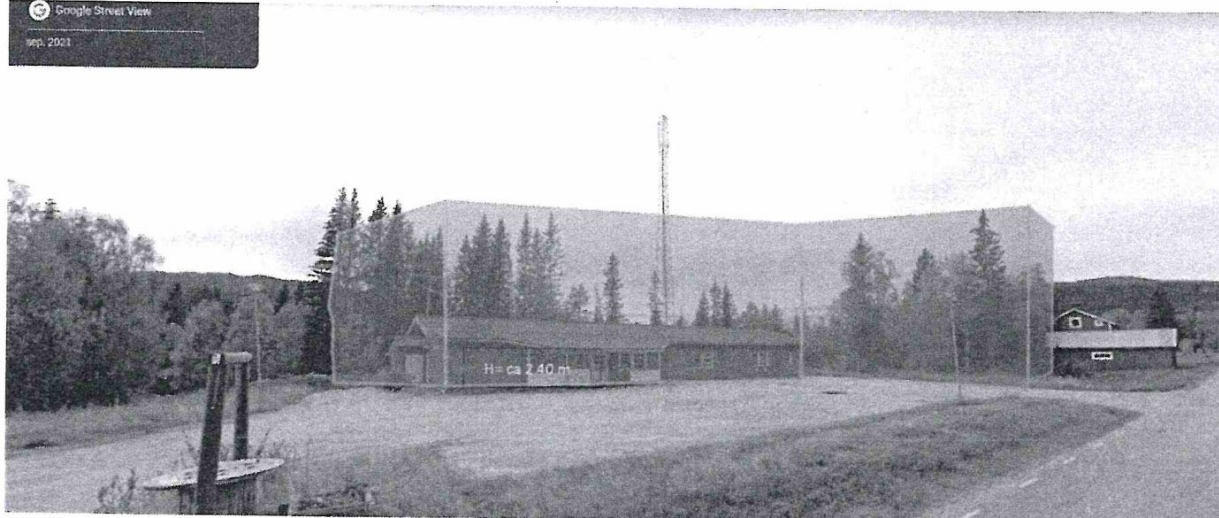
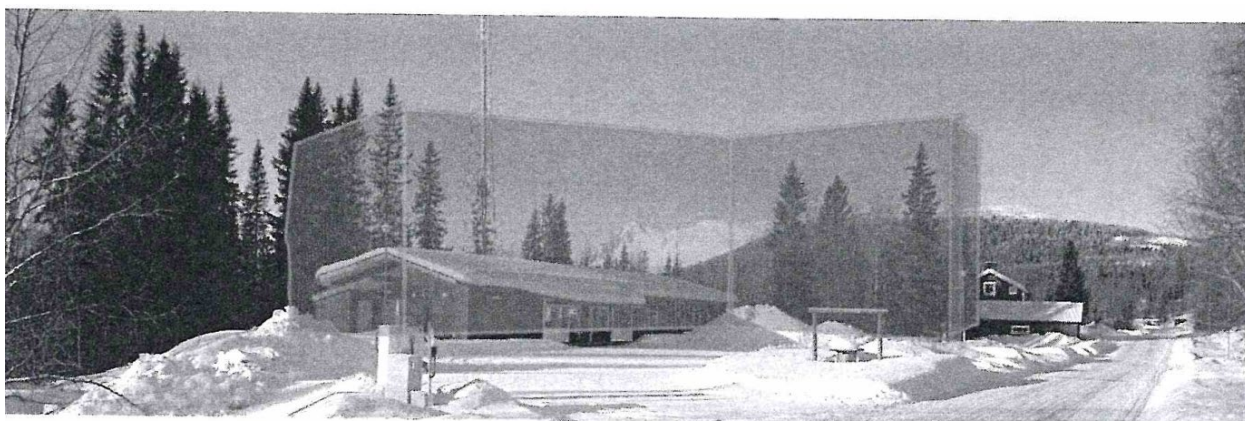
Bilden nedan har använts för att visualisera hotellet i detaljplanen och för att informera om projektet. Den starkt missvisande då den inte visar hotellet från det håll där alla passerar samt är framställd från ett långt avstånd. Jag vill påstå att alla i samrådet har blivit vilseledda av denna bild vad gäller byggandens faktiska storlek och påverkan på landskapsbilden samt omgivande fastigheter.



Det relevanta perspektivet är från vägen, där alla passerar på ett betydligt närmare håll, men denna bild har ingen fått se! I praktiken skulle dagens vy, där ser man bergen åt alla håll från vägen, med denna hotellplacering ersättas med en hög vägg som helt skymmer en stor del av bergen och vyn bakom. Det skulle förändra landskapsbilden för denna fjällby radikalt.

Förslag: Vid campingen skulle tex, skulle ett hotell inte lika drastiskt förändra landskapsbilden och byns karaktär.

Nedan har jag försökt att visualisera hur jag tror en sån här stor byggnad skulle se ut från vägen, 16 meter nockhöjd som detaljplanen föreskriver.



**Kommentar:** Hotellets reglering vad gäller höjd och utformning har setts över och reglerats ytterligare inför granskning. Även ytterligare illustrationer har tagits fram.

**16. Privatperson 9** som 2023-03-03 lämnat följande yttrande:

Kompletterande synpunkter gällande Förslag till ny detaljplan för Kvikkjokk 3:23-1, Jokkmokks kommun, dnr 2020:944. (Ingick även i yttrande 8)

Hänvisar till de tidigare inskickade synpunkterna, vilka kvarstår.

Ärendehantering är bristfällig:

- Utskick av detaljplaneförslagen har ej skett till samtliga berörda sakägare.
- Kallelse till dialogmöte 2023-02-24 har ej utgått till samtliga sakägare.
- Representanter för Lantmäteriet och Länsstyrelsen borde varit kallade till dialog/samrådsmöte då de inkommit med synpunkter.

**Kommentar:** Det har för detaljplanen utförts ett utökat förfarande med samråd enligt plan- och bygglagen, vilket innebär att när man kungör samrådsförslaget, hur samrådet bedrivs och var handlingar finns att tillgå och då krävs inte utskick till enskilda berörda. Kommunen har ändå valt att skicka ut information till de som de anser som närmast berörda av detaljplanen. Man har gjort utskick samt annonserat i lokaltidning och på hemsidan om samrådet och om mötet.

Möte har hållits med Länsstyrelsen men samrådsmöten med invånarna är inget Länsstyrelsen och Lantmäteriet deltar i.

Det planerade ändrade detaljplaneförslaget strider enligt 3 kap 6§ Miljöbalken mot:



- Riksintresse friluftsliv
- Riksintresse kulturmiljö
- Riksintresse naturmiljö
- Riksintresse röroigt friluftsliv enligt 4 kap 2§ Miljöbalken

**Kommentar:** *Bedömningar och riksintressenas påverkan av detaljplanen är behandlat i MKB och planbeskrivning.*

Det planerade ändrade detaljplaneförslaget strider vidare mot:

- Gällande detaljplan för Kvikkjokk, 25-P81/60
- Gällande anläggningsförrättning dne BD9 34/80
- Gällande översiktsplan från 2011

**Kommentar:** *I och med prövning av ny detaljplan och i det fall denna antas upphävas gällande detaljplan. Gällande detaljplan beskrivs i planbeskrivning men vid ny prövning tas hänsyn till dagens förutsättningar och föreslagna förändringar. Ny förrättning får genomföras. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.*

Kommunfullmäktige i Jokkmokks kommun tog 2020-12-14, beslut om att ställa sig positiv till en planläggning av 3:23 del 1 enligt PBL 2010:900 utökat förfarande och i sammaträdesprotokollet kan man läsa angående ärendet:

*”Syftet är att anpassa detaljplanen efter dagens förutsättningar samt att möjliggöra en utveckling av området. I gällande byggnadsplan är fastigheten utpekad för allmänt ändamål, därmed måste detaljplanen ändras i samband med en försäljning. Föreslagen bestämmelse är centrumverksamhet, vilket möjliggör **service i byn** i privat regi.*

*Berört område är beläget i den gamla bykärnan av Kvikkjokk och omfattar fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1.*

*Planändringen föranleds av beslutet att sälja fastigheten samt att möjliggöra utveckling av området. **Fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1 omfattar butikslokalen.** Butiken har under en längre tid stått utan hyresgäst och kommunen står för driftskostnaderna. Ett intresse att få köpa anläggningen finns. Enligt gällande byggnadsplan är området utpekad för allmänt ändamål och detaljplaneändring krävs för att fastigheten ska drivas eller utvecklas i privat regi.”*

Kommunfullmäktiges protokoll berättar ingenting om planerna av ett hotell eller spa- och bastuanläggning utan man får uppfattningen om att det handlar om service för byn och allmänheten.

Ärendehanteringens talar inte heller om att Kvikkjokk by tappar sin samlingslokal, allmänheten och tursiterna tappar offentliga toaletter och väntrum och allmänhetens mark privatiseras.

Kommunfullmäktiges protokoll talar endast om att fastigheten innehåller en butikslokal men inte ett ord om att fastigheten även omfattar gemensam samlingslokal för byn, tidigare naturum, postkontor, cafeteria, allmänna toaletter och väntrum. Byggnaden och fastigheten är avsedd för allmänt ändamål, för att hålla service till tursiter och för Kvikkjokk bys gemensamma behov.

Fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1 är enligt gällande detaljplan Akt nr 25-P81/60 endast avsedd för allmänt ändamål. Fastigheten är till stor del prickadmarkerad, vilket innebär att marken där ej får bebyggas.





Det förhållandevis orörda skogsområdet på fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1, väster om befintlig servicebyggnad, är idag tillhåll för älgar, rådjur, även ugglor och Tornfalk håller till i skogspartiet under häckningstid.

I den gällande detaljplanen kan man läsa: **En detaljplaneläggning innebär ej enbart att mark får inaspråkas för exploatering utan även att känsliga områden kan skyddas från exploatering.**

Det nya detaljplaneförslaget innebär en total exploatering av hela tomtområdet. Detaljplaneförslagets planerade byggnader sticker ut i höjd, storlek och yta och kommer att dominera landskapsbilden. Denna planerade exploatering hör inte hemma i den kulturhistoriska fjällmiljön.

På kommunens hemsida kan man läsa om livsmiljö och boende:

*”Jokkmokks kommun arbetar just nu med en förstudie i syfte att kartlägga vad som behöver förbättras för att vi ska kunna skapa ett merr attraktivt och hållbart samhälle för medborgarna samt för att gynna näringslivet.*

*I kommunen behöver vi ett starkt och varierat utbud när det gäller livsmiljöer, boende och en hög levnadsstandard där människor trivs och mår bra. En viktig del i det arbetet är hur vi planerar och utvecklar våra boendemiljöer och offentliga platser.*

*Därför vill vi veta vad just du tycker och vad du anser betydelsefullt för att skapa goda levnads- samt boendemiljöer.”*

Det hade varit önskvärt om Jokkmokks kommun hade tagot reda på hur mark- och fastighetsägarna i Kvikkjokk ställer sig till detta detaljplaneförslag och vilken påverkan det skulle ha på deras levnads- och boendemiljö.

Enligt plan- och bygglagen 2 kap 1§ skall en prövning av frågor enligt denna lag ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen.

**Kommentar:** *I och med prövning av ny detaljplan och i det fall denna antas upphävs gällande detaljplan. Gällande detaljplan beskrivs i planbeskrivning men vid ny prövning tas hänsyn till dagens förutsättningar och föreslagna förändringar. Även i nya planförslaget är del av planområdet planlagt för natur.*

Avslutar med en hänvisning till Jokkmokks kommuns egna ord i Översiktsplanen (2011) angående de gällande nationella miljömålen:

#### **STORSLAGEN FJÄLLMILÖ**

*Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden, samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.*

#### **STORSLAGEN FJÄLLMILJÖ I JOKKMOKK**

*Jokkmokks kommun satsar på att ta tillvara och vidareutveckla de möjligheter för ökad turism och besöksnäring som de värdefulla naturmiljöerna ger. Nya turistanläggningar bör inte dominera landskapet utan anpassas till miljön och bidra till att höja platsens upplevelsevärde.*



### **Ställningstaganden**

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar och kompletteringar gjorts i plankartan:

*Administrativa justeringar*

*Justerat höjdbestämmelsen genom att lägga en nockhöjd över nollplan samt sänka nockhöjden*

*Lagt till en bestämmelse om minsta och största takvinkel*

*Justerat utformningsbestämmelserna*

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar och kompletteringar gjorts i planbeskrivningen:

*Redaktionella justeringar*

*Kompletterat text under kapitel Detaljplaner*

*Justerat och kompletterat text under kapitel Riksintresse Kulturmiljö*

*Kompletterat text och bilder under kapitel Naturmiljö*

*Kompletterat text under kapitel Kulturmiljö*

*Kompletterat text under kapitel Fornlämningar*

*Justerat text och bilder under kapitel Ny bebyggelse*

*Kompletterat text under kapitel Service*

*Justerat tidplan*

*Justerat text under kapitel Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

### **Synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte har kunnat tillgodoses**

*Det passar sig inte med ett hotell på platsen-* Kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen tagit fram en kulturmiljöutredning, minskat höjden och lagt in utformningsbestämmelser för att bygganden ska harmonisera med kulturmiljön i området och kringliggande bebyggelse men en planläggning om hotell på platsen kvarstår.

*Hotellets storlek och höjd-* Vissa justeringar avseende höjd har gjorts.

*Förhålla sig till användningar och bestämmelser enligt gällande detaljplan-* En prövning pågår om ny användning inom planområdet.

*Områdets urskog ska behållas orörd-* Man har i utformandet av detaljplanen försökt att bevara så mycket natur som möjligt men viss påverkan på områdets skog kommer detaljplanen medföra.



## Granskningskedet

Detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning under tiden 26 juli och 30 augusti 2023. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under granskningen inkom elva (11) yttranden. I granskningsutlåtandet redovisas inkomna yttranden i sin helhet samt kommunens kommentarer till dessa. Sist i granskningsutlåtandet finns en sammanställning över ändringar utifrån inkomna synpunkter

1. Länsstyrelsen i Norrbotten	2023-08-11
2. Trafikverket	2023-08-22
3. Lantmäteriet	2023-08-28
4. Telia	2023-08-16
5. Vattenfall Eldistribution	2023-08-29
6. Kvikkjokks samfällighetsförening	2023-08-30
7. Privatpersoner 1	2023-08-17
8. Privatpersoner 2.	2023-08-30
9. Privatpersoner 3.	2023-08-17
10. Privatpersoner 4.	2023-08-30
11. Privatpersoner 5.	2023-08-30

## Granskningsyttranden och kommentarer

### 1. Länsstyrelsen i Norrbotten som 2023-08-11 lämnat följande yttrande:

Detaljplanen har skickats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsen har lämnat samrådsyttrande med diarienummer 16123-22, den 12 januari 2023. Kommunen har bemött Länsstyrelsens synpunkter från samrådsskedet på ett bra sätt. Länsstyrelsen har ytterligare rådgivande synpunkter som beskrivs under rubriken övrigt.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för turistverksamhet i form av hotell och service inom planområdet.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap. 10

§ PBL och nu kända förhållanden att planen i sin nuvarande utformning inte riskerar prövning.

Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser som bemyndar Länsstyrelsens synpunkter på ett bra sätt. Länsstyrelsen bedömer därför att förslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö.

I planhandlingarna nämns betydelsen av trädridaer för att behålla platsens karaktär och för att styra siktlinjer. Kommunen bör överväga att införa bestämmelser som säkerställer bevarande av trädridaerna.

***Kommentar:** Kommunen har efter granskningen kompletterat användningsbestämmelsen Natur med bestämmelse om ändrad lovplikt; marklov krävs för trädfällning samt kompletterat planbeskrivningen med ett förtydligande om när marklov kan ges.*

### 2. Trafikverket som 2023-08-22 lämnat följande yttrande:

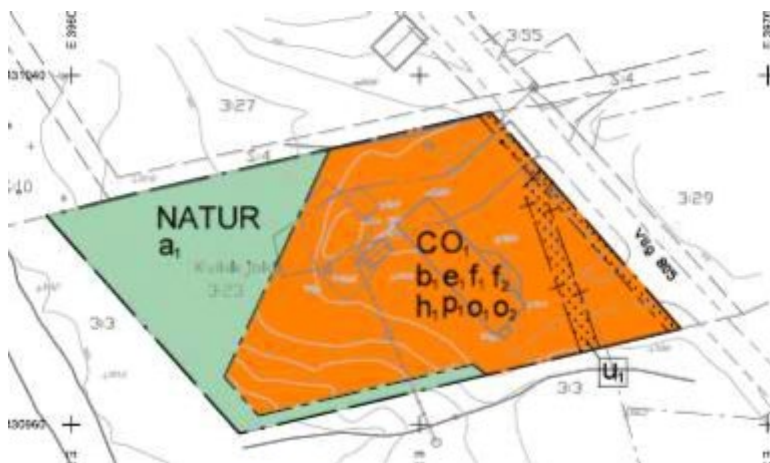
Trafikverket har tagit del av handlingarna och har inget att erinra mot planförslaget.

***Kommentar:** Synpunkt noteras.*



**3. Lantmäteriet** som 2023-08-28 lämnat följande yttrande:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-08-28) har följande noterats. Lantmäteriet noterar att del av byggnad eller annan anläggning hamnar på naturmark se bild nedan.



***Kommentar:** Detta är pga inaktuell illustration av framtida exploatering som inte heller ska ligga med i plankartan. Plankartan har justerats inför antagande*

**4. Telia** som 2023-08-16 lämnat följande yttrande.

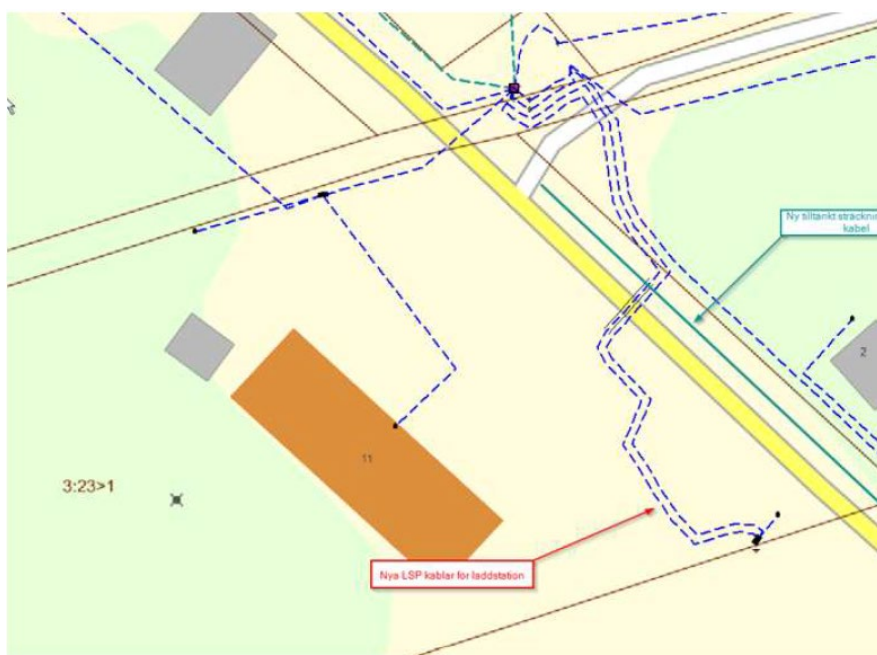
Telia har den 2023-01-24 inkommit med kompletterande yttrande för att belysa den problematik som uppstår i aktuellt förslag. Detta har ej mötts med föreslagna åtgärder i form av alternativ plats eller adekvat konsekvensbeskrivning av en eventuell flytt av samhällsviktig infrastruktur. Då detta även saknas i planförslaget är det nödvändigt att Telia lyfter aktuella synpunkter ännu en gång. En eventuell flytt av befintlig telekommunikation ska ske i samråd med Telia och samtliga kostnader som kan uppstå ska fastighetsägaren svara för. Innan detaljplanens antagande ska samtliga eventuella åtgärder utredas och en möjlig lösning presenteras.

Då Telia bedriver samhällsviktig infrastruktur ligger det i samtligas intresse att ett kapacitetssäkert nät bibehålls i området.

***Kommentar:** Kommunen håller med om att frågan behöver hanteras och säkerställas. Det pågår en dialog mellan kommunen och Telia där alternativ plats för mast diskuterats, utanför aktuellt planområde. Anläggningen är omvandlad till en egen förrättning och en ansökan om omlokalisering av anläggningen är inlämnad.*

**5. Vattenfall eldistribution** som 2023-08-29 lämnat följande yttrande:

Vattenfall Eldistribution AB kan meddela att den planerade 22 kV markkabel har i dagsläget en ny planerad sträckning som går utanför planområdet på norra sidan om väg 805, vilket alltså har ändrats sedan samrådsskedet. I kartan nedan syns den som ljusblå heldragen linje "Ny tilltänkt sträckning HSPkabel". Det är även en ny planerad sträckning för 0,4 kV markkablar till laddstation i planområdet, mörkblå streckad linje i kartan nedan. Befintliga och kommande ledningars placering i kartan är ungefärliga.



***Kommentar:** Planerade ledningar får i samråd mellan Vattenfall och fastighetsägare placeras på lämpligt ställe när det blir aktuellt för anläggning av ledningar.*

**6. Kvikkjokks samfällighetsförening** som 2023-08-17 lämnat följande yttrande: Synpunkter gällande Förslag till ny detaljplan för Kvikkjokk 3:23 skifte 1 i Jokkmokks kommun, dat 2020:944, som är utställd för granskning.

Kvikkjokks samfällighetsförening består av byns privata mark- och hemmansägare, Naturvårdsverket och Svenska kyrkan. Samfälligheten förvaltar flera olika gemensamma markområden, vägar, båtbygggar och vatten. Kvikkjokk 3:23 skifte 1 är allmän platsmark och avsedd för Kvikkjokk bys gemensamma behov enligt gällande detaljplan 25-P81/60. Övervägande del av fastigheten är enligt gällande detaljplan prickad mark/grönområde avsett som strövområde. Prickad mark/grönområden tillhör gemensamhetsanläggning GA 3 enligt Anläggningsförrättning dnr BD9 34/80 och är avsett för gemensamt och allmänt ändamål. Vid Anläggningsförrättningen bildades Kvikkjokks vägsamfällighetsförening vari samtliga byns fastigheter har juridiskt fastställda rättigheter och andelstal. Kvikkjokks vägsamfällighetsförening är förvaltare och rättighetsinnehavare av samtliga gemensamhetsanläggningar som t ex vägar, vändytor, grönområden och hamnområde.

Detaljplanprocessen har inte gått rätt till. Samtliga av vägsamfällighetens delägare skulle ha varit kallade och fått information rörande planändringen eftersom de är sakägare. Kvikkjokks samfällighetsföreningen motsätter sig härmed planförslaget rörande fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1.

Tidigare inskickade synpunkter kvarstår och de nu publicerade granskningshandlingarna förändrar inget.

Ordförande Kvikkjokks samfällighetsförening

Jokkmokk 2023-08-17.

***Kommentar:** I planbeskrivningen redovisas gällande detaljplan men man prövar möjligheten till hotell genom framtagandet av en ny detaljplan och dess process. GA:3 ligger utanför planområdet och berörs därför inte av detaljplanen. Detaljplanen är upprättad med utökad*



*förfarande och har annonserats i lokaltidningar och på hemsidan, varav kommunen inte har en skyldighet att sända ut handlingar till enskilt berörda men har så ändå gjort till närliggande fastigheter. Meddelande om samråd och granskning har sänts ut till ordf/kontaktperson till samfälligheter helt enligt kommunens skyldigheter.*

#### **7. Privatpersoner 1** som 2023-08-17 lämnat följande yttrande:

Det aktuella förslaget till detaljplan ligger inom ett antal större riksintresse områden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken samt riksintresseområde för kulturmiljövärden enligt 3 kap 6 paragraf Miljöbalken. Samt ett antal övriga områden för riksintresse. Planområdet måste därför anpassas efter befintliga byggnader och miljö vad gäller arkitektur och storlek, vilket också finns att läsa i gällande översiktsplan. Samtliga yttranden som inkommit till kommunen har också påpekat att området är viktigt för riksintresset för kulturmiljövärden och i skydd av Miljöbalken, och därför måste nya byggnader anpassas i höjd efter befintliga låga byggnader. Och eftersom platsen avsedd för hotell/centrum ligger högre än grannfastigheterna på höger och vänster sida borde detaljplanen tydligt endast tillåta maximal höjd som den idag befintliga byggnaden. I Kvikkjokk by finns mestadels låg bebyggelse i form av hus och gårdar i ett plan och i ett och ett halvt plan. I förslaget till detaljplan anges i plankartan att "Högsta nock höjd är 324 meter över angivet nollplan" och geo idén i plankartans höjdsystem går att läsa 312 meter på avsedd plats för den nya byggnaden. Vilket innebär att detaljplanen tillåter en byggnad som är 12 meter upp till taknock, vilket med tillåten takvinkel på 15 grader motsvarar ett 4-vånings flerbostadshus, vilket strider mot gällande lagstiftning. Att planbeskrivningen i text och illustrationer visar lägre byggnation medför att detaljplanen är otydlig och missvisande. Boverket, som utger föreskrifter och allmänna råd om hur Plan och bygglagen ska tolkas, skriver i 2 kap 3 paragraf att "Skälet till att höjden på byggnadsverket regleras ska tydligt anges och motiveras i planbeskrivningen", Något skal eller tydlig motivering till en byggnad med 12 meters höjd finns inte i den aktuella planbeskrivningen. Boverket anser också att planbeskrivningen bör innehålla utförliga förklaringar och exempel på hur byggnadsverket påverkar området och omgivningen. Det kan vara illustrationer som korrekt visar hur byggnadsverket i full höjd och bredd påverkar insyn, solljus, skuggning och övriga viktiga faktorer på övriga fastigheter i Kvikkjokk by. Det är också viktigt att den planerade byggnationen tar hänsyn till synintrycket utifrån in mot byn, det kan knappast vara förenligt med riksintresset att de som vandrar långt ut i den vackra fjällmiljön ska behöva ha en dominerande hög byggnad som står det naturliga synintrycket i fjällmiljön. En ytterligare märklig aspekt är möjligheten till avstyckning som anges i förslaget till detaljplan. Området som avses i förslaget till detaljplan är ingen del av en större fastighet som behöver avstyckas, det är redan idag en egen fastighet. Om en ärlig avsikt finns att uppföra hotell och centrum på fastigheten behövs inte möjligheten att kunna avstycka. Exploatören är känd i Kvikkjokk för sin exploatering av småhustomter så om detta är ett bakomliggande syfte så är förslaget till detaljplan kraftigt missvisande. Det avsedda området exproprierades tidigare från en av de äldre av byns familjer av Jokkmokks kommun för "allmän platsmark avsedd för byns gemensamma behov, och därefter uppfördes en byggnad bekostad av statliga medel. Vanligtvis förvärvar en exploatör fastighet/mark från en kommun till ett marknadsmässigt pris, och driver samt betalar sedan kostnaderna detaljplanen, anslutningar m.m. Dagens avtal med exploatören innebär att Jokkmokks kommun driver och betalar kostnaderna för detaljplan, anslutningar m.m för att sedan till fastslaget pris enligt överlåtelseavtalet betalas av exploatören. Detta innebär att Jokkmokks kommun tar en ekonomisk risk då eventuella överskjutande kostnader kvarstår på kommunens utgiftskonto. Exploatören övertar däremot fastigheten från Jokkmokks kommun utan köpeskillning och med begränsad risk för utvecklingskostnader så kravet på vad som skall uppföras bör då vara väldigt tydligt, och möjligheten till snabba pengar på avstyckning till småhustomter skall då inte vara möjlig enligt detaljplanen. I annat fall borde fastigheten med detta rätta återgå till ursprungliga ägaren.

**Kommentar:** *Då planområdet omfattar ett av flera skiften i en fastighet kommer en avstyckning och ombildning av fastigheten behövas, Planbeskrivningen tydliggörs gällande att höjden på*



*byggnaden kan variera beroende på befintlig marknivå (sid 29). Detaljplanen har anpassat sig till omkringliggande miljö i form av planbestämmelser som reglerar färg och materialval. Detaljplaneprocessen inleddes med stöd av Vision 2030 och gällande översiktsplan*

- *Ökande befolkning,*
- *Ökande attraktionskraft,*
- *Fler besökare,*
- *Fler företagsetableringar,*
- *Fler investeringar*

*Samt ett politiskt beslut av kommunfullmäktige 2021-04-26 om att möjliggöra en försäljning av fastigheten som enligt gällande detaljplan var planlagd som allmänt ändamål vilket inte möjliggör en försäljning.*

*Fastigheten Kvikkjokk 3:23-1 är inte möjlig att förvärva av tänkt exploitör innan detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen möjliggör inte avstyckning till bostadstomter.*

#### **8. Privatperson 2** som 23-08-30 lämnat följande yttrande

Beträffande nu aktuellt förslag kan konstateras att byggnadskroppen minskats på höjden med ca 4 m mot vägen (till ca 12 m). Däremot medger det nu aktuella förslaget att byggnadshöjden längst mot sydväst mot älven kan uppgå till 18 m! (således en ökning jämfört med samrådsversionen). Med den utformning planbestämmelsen nu har är den svårtydd och inte tillräckligt transparent.

Båtleden/Kungsleden mellan Kvikkjokk och Mallenjarka påverkas när en hög byggnad bryter vyn mot Pårtefjällen (Världsarvet Laponia) ett av områdets mest centrala och värdefulla landskapsavsnitt. Denna aspekt berörs överhuvudtaget inte i den bifogade kulturmiljöutredningen, liksom hur exploateringen relaterar till miljömålet Storslagen fjällmiljö! Mot bakgrund av att hotellbyggnationen även med minskad höjd mot vägen kraftfullt påverkar landskapsbilden i ett känsligt parti behövs det göras en kompletterande kulturmiljöanalys med medverkan av en byggnadsantikvarisk kompetens där byggnationen bedöms i ett samlat helhetsperspektiv på plats då planområdet är en del av det landskap som utgör riksintresseområdet enligt kulturmiljöutredningen.

Trots vad kommunen skriver i samrådsredogörelsen har någon byggnadsantikvarisk kompetens aldrig besökt platsen, vilket nu konfirmeras av konsulten. Denne skriver att "Något platsbesök har inte varit möjligt att genomföra inom uppdragets ramar". Enligt uppgift från Ezequiel Pinto-Guillaume har han inte heller tidigare inför den första beskrivningen varit på plats. Även i samtal med granskaren Helena Wärnhjelm framkom att hon ansett att ett platsbesök hade varit angeläget och att hon haft svårt att få ta del av bildmaterial från Kvikkjokks by inför sin bedömning. Fortfarande saknas illustrationer från älven hur byggnaden kommer att gestaltas i den känsliga vyn mot Laponia och Pårtefjällen.

Innan planen antas måste en kompetent byggnadsantikvarisk bedömning således göras på plats av hela projektet i allmänhet och påverkan mot älven i synnerhet. Redan nu kan konstateras att den maximala byggnadshöjden inte skall överskrida 12 m inom någon del av planområdet, dvs en avtrappning sker successivt mot älven i paritet med den allt lägre marknivån. Den byggnadsantikvariska bedömningen kan senare medföra ytterliga modifieringar.

Sammanfattningsvis bör planen revideras före slutligt antagande.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen tydliggörs gällande att höjden på byggnaden kan variera beroende på befintlig marknivå (sid 29). Planbeskrivningen kompletteras med illustration av byggnad med vy från deltat och vägen.*



*Som beskrivs i samrådsredogörelsen har person med kompetens av MKB samt en planarkitekt besökt platsen.*

**9. Privatperson 3** som 2023-08-17 lämnat följande yttrande:

Synpunkter gällande planförslaget till ny detaljplan för Kvikkjokk 3:23 skifte 1, Jokkmokks kommun, dnr 2020:944, som är utställd för granskning.

**Brister och felaktigheter kvarstår**

Vill först poängtera att många av de fel och brister som tidigare påpekats tyvärr inte har rättats utan hänger fortfarande kvar och nya fel och brister har tillkommit.

- Kallelser, information och samråd saknas med samtliga delägare i Kvikkjokks vägsamfällighetsförening vilka är rättighetsinnehavare och sakägare till gemensamhetsanläggning (GA 2), Hamnområdet beläget på Kvikkjokk 3:23 skifte 5 och GA 3 grönområde/strövområde på fastigheten 3:42 och 3:23 skifte 1.
- Jokkmokks kommuns Anslagstavla anger 2023-08-16 som sista svarsdatum trots att förlängning skett till 2023-08-30.
- Den presenterade sammanställningen som först lades ut för granskning var inte komplett.  
Synpunkter och efterföljande komplettering gällande Kvikkjokk 3:42 från ett tjugotal fastighetsägare i Kvikkjokk saknades helt.  
Efter mailkontakt med ansvarig fastighetschef och fick till svar att vederbörande skulle kontakta konsulterna.  
2023-08-01 hade de tjugo fastighetsägarnas synpunkter publicerats i samrådsredogörelsen.
- Efterföljande komplettering som inkom 2023-03-03 till Jokkmokks kommun saknas fortfarande granskningshandlingarna.
- Jokkmokks kommun skickade ut detaljplaneförslagen för granskning under semestertider. På websidan som Jokkmokks kommun hänvisar till finns ingen ansvarig kontaktperson angiven, endast Jokkmokks kommun. Det har därmed varit svårt att nå fastighetschef och omöjligt att få kontakt med någon av de två kommunalråden i Jokkmokk.

**Planbeskrivningen/granskningshandling**

- Stavfel eller skrivfel.
- Fel avstånd till Kvikkjokk.
- Tidigare påpekanden om uppenbara fel sägs ha justerats och ändrats men kvarstår dock även i den reviderade versionen som nu är ute på granskning.

Planbeskrivningen och plandata har missat mycket och viktig information gällande fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1:

- Fastigheten är enligt gällande detaljplan 25-P81/60 allmän platsmark, avsedd för byns gemensamma behov.
- Fastigheten innehåller inte bara en butikslokal utan även samlingslokal för byn, allmänna toaletter, väntrum och tidigare Naturum och postlokal.
- Fastigheten är till stor del bestående av grönområde/prickade mark, vilket förvaltas av Kvikkjokks vägsamfällighetsförening och ingår i gemensamhetsanläggning GA 3.





- Samtliga fastigheter i Kvikkjokk, 154 st i dagsläget, ingår i Kvikkjokks vägsamfällighetsförening och har juridiskt fastställda rättighet enligt Anläggningsförrättning dnr BD9 34/80.

Planbeskrivningen sidan 3:

*Förslaget innebar uppförande av ny byggnad för hotell samt närservice och mötesplats tillgänglig även för lokalbefolkningen. Hotellbyggnaden planeras att uppföras delvis inom samma område som befintlig byggnad men även sträcka sig västerut över slanten. Den delen av hotellbyggnaden som sträcker sig över slanten planeras delvis utföras som suterrängvåning. Det planeras även för en byggnad avsedd för spa och bastu. Byggnadernas utseende planeras samstämma med kyrkans fasad avseende materialval och färgsättning.*

Kommentar:

Att byggnadens utseende planeras att samstämma med kyrkans fasad avseende materialval och färgsättning är föga imponerande.

Det räcker med en kyrka i byn. Storlek och stil på byggnaden kommer att vara det första och största dominerande synintrycket när man anländer in i byn. Den fantastiska fjällutsikten kommer att skymmas.

Den föreslagna byggnadens storlek och utformning kommer att skämma och förstöra den i Övrigt kulturhistoriska miljön. Fastigheten 3:23 del 5 är omgivna av äldre byggnader och gamla slättermarker.

Sidan 4, längst ned:

*Nya turistanläggningar bör inte dominera landskapet, utan anpassas till miljön och bidra till att höja platsens upplevelsevärde.*

Kommentar:

Planförslagets hotellbyggnad med bastu- och spaanläggning går helt emot Jokkmokks kommun översiktsplans intentioner om att nya turistanläggningar inte bör dominera landskapet utan anpassas till miljön.

Sidan 5, första stycket:

*En kulturmiljöanalys för Kvikkjokk, Kulturmiljöanalys Kvikkjokk - från silvergruva till turistort, togs fram 2013 på uppdrag av kommunen. I studien anges att det finns ett ökat intresse för fjällturism samt ökad efterfrågan på "bekväm" fjällturism med dagsturer, rumsboende och matservering. Studien belyser att eventuell förtätning i gamla bykärnan av Kvikkjokk ska ske med omsorg och särskild hänsyn till kulturmiljön.*

Kommentar:

Även här går planförslaget helt i strid med Jokkmokks kommuns fastställda intentioner - "eventuell förtätning i gamla bykärnan av Kvikkjokk ska ske med omsorg och särskild hänsyn till kulturmiljön".

Sidan 6. andra stycket:



*Planområdet omfattas av en gällande byggnadsplan för Kvikkjokks by från 1981 (25 P81/601), där berört område är utpekad som allmänt ändamål för servicecentrum.*

Kommentar:

Enligt gällande detaljplan 25-P81/60 är det avsedda ändamålet för fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 allmän platsmark avsedd för byns gemensamma behov. Fastigheten är markerad med A1 vilket betyder allmänt ändamål i en våning.

Den planerade byggnaden kommer enligt planbeskrivningen att placeras på Jokkmokks kommuns ledningsrätt för VA. Inom det upplåtta området får enligt Lantmäteriets handlingar gällande ledningsrätt Akt 25-F1979-223, ingen uppföra byggnad eller annan anläggning. Poängteras bör att inom samma upplåtta område för VA finns redan idag en elladdningsstation uppställd, vilket beviljats av Jokkmokks kommun.

Sidan 6, fjärde stycket:

*Kommunfullmäktige beslutade 2020-12-14 att ställa sig positiv till planläggning för Kvikkjokk 3:23.*

Kommentar:

I kommunfullmäktiges sammanträdesprotokoll från 2020-12-14 kan man läsa:  
*Syftet är att anpassa detaljplanen efter dagens förutsättningar samt att möjliggöra en utveckling av området. I gällande byggnadsplan är fastigheten utpekad för allmänt ändamål, därmed måste detaljplanen ändras i samband med en försäljning. Föreslagen bestämmelse är centrumverksamhet, vilket möjliggör service i byn i privat regi.*

Vidare:

*Fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 omfattar butikslokalen. Butiken har under en längre tid stått utan hyresgäst och kommunen står för driftkostnaderna. Ett intresse att få köpa anläggningen finns enligt gällande byggnadsplan är området utpekad för allmänt ändamål och detaljplaneändring krävs för att fastigheten ska drivas och utvecklas i privat regi.*

Kommentar:

Kommunfullmäktiges protokoll berättar ingenting om planer av hotell med spa- och bastuanläggning utan protokollet ger uppfattningen att det handlar om service för byn och för allmänheten.

Det nämns heller inget om att Kvikkjokk by tappar sin samlingslokal, allmänheten och turisterna tappar offentliga toaletter och väntrum.

Ingenstans går att läsa att fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 avsattes och var menad för byns gemensamma behov.

Jokkmokks kommun har helt förbiset Kvikkjokk bys mark- och fastighetsägare.

På sidan 6, angående miljöbedömning går att läsa:



*Kommunen har vid genomförd undersökning kommit fram till att genomförande av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har genom ett avgränsningssamråd 2021-12-23, då verksamheten eller åtgärden finns med i bilaga till miljöbedömningsförordning.*

*I undersökningssamrådet identifierades följande miljöaspekter som bör utredas vidare i en MKB vilka kan ha en betydande påverkan vid genomförandet av aktuellt planförslag:*

- Verksamheter eller åtgärder som kan antas ha en betydande Miljöpåverkan.
- Påverkan på riksintressen.
- Påverkan på naturvärden.

*Länsstyrelsen har 2022-03-15 tagit del av avgränsningssamrådet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan då verksamheten eller åtgärden finns med i bilaga till miljöbedömningsförordning (2017:966).*

Kommentar:

Planförslaget innebär alltså en betydande miljöpåverkan och det skulle vara intressant att veta med vem och med vilka Jokkmokks kommun 2021-12-23 haft avgränsningssamråd?

Sidan 8, första stycket:

*Riksintressen enligt 3 kap MB*

*Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt ska enligt Miljöbalken 3 kap. 3 § skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Miljöbalken 3 kap 35 skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Planområdet omfattas av nedanstående riksintressen enligt 3 kap MB:*

- Riksintresse för rennäring 3 kap 6 § MB.
- Riksintresse friluftsliv 3 kap 6 § MB.
- Riksintresse för naturvård 3 kap 6 § MB.
- Riksintresse för kulturmiljövård 3 kap 6 § MB.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § MB.

Kommentar:

Överlag framställer planförslaget endast positiva konsekvenser för verksamhetsutövare, för friluftslivet och för riksintresset.

Ingen visuell påverkan och ingen negativ påverkan på riksintresset i stort eller på platsens kulturhistoriska värde inom området.

Planförslaget bedöms som helhet inte innebära några betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden.

Det saknas helt konsekvensanalys på hur Kvikkjokk by som helhet, på när- och omkringliggande fastigheter, på hur övriga turister och allmänhet kommer att påverkas av planförslaget.



Sidan 9-10:

*Riksintresse friluftsliv 3 kap 6§ MB*

*Planområdet omflutens uv Riksintresse friluftsliv (Kaltum-Laponia-Kvikkjokk-Parlälven) Padjelantaleden, Nordkalottleden och Kungsleden har utgångspunkt från Kvikkjokk. Detaljplaneområdet är inom befintlig bebyggelse och planen bidrar till att underlätta för verksamhetsutövare inom området. Ett genomförande av planen bedöms bidra till att bevara och utveckla områdets värde för friluftslivet. Ett genomförande av planen bedöms i ett kort och långt perspektiv medföra en positiv konsekvens för riksintresset.*

Kommentar:

Planförslaget försöker endast uppfylla exploatörernas önskemål om att få bebygga fastigheten till max

Det saknas konsekvensanalys på hur planförslaget med hotellbyggnad, bastu och spa kommer att påverka intilliggande fastigheter. Allmän platsmark privatiseras och naturområdet väster om befintlig servicebyggnad som idag: tillhör gemensamhetsanläggning/grönområde, GA 3 kommer att exploateras

Vidare kan man läsa i slutet av sidan 10 och början av sidan 11:

*Riksintresse för naturvård 3 kap 65 MB.*

*Planområdet ligger inom område av riksintresse för naturvård, BD7 Ravvejaure-Torrekalse-Kabla Saggat. Förutsättningar för områdets naturvärde Fjällområdet är en nyckellokal för tolkningen av terrängformernas bildning (sluttningsprocesser och recenta deltan). Framstående exempel på fjällnära skogsälv. Opåverkad skogsälv i anslutning till av modernt skogsbruk opåverkade områden. Sårbara och hotade biotoper och arter. Viltrikt och botaniskt rikt område. Storslaget fjällandskap och vidsträckta sjumilaskogar. Förutsättningar för att områdets naturvärde ska bibehållas är att områdets urskog och fjällnära skog lämnas orörd. Skogsbruk bedrivs i övrigt med stor naturvårdshänsyn. Dalälvens naturliga vattenregim bevaras. (Naturvårdsverket2022*

*Vid ett genomförande av planen bedöms ingen påverkan ske på riksintressets förutsättningar och ingen konsekvens i ett kort eller långt perspektiv för riksintresset.*

Kommentar:

Enligt planförslaget vill man på en backe, mitt i den gamla bykärnan, placera en minst 12 meter hög hotellbyggnad med en vinklad utbyggnad ned mot vattnet (Kyrkbäcken). Innehållande spa och bastuanläggning. Hela byggnaden har källarplan vilket kräver en utgrävd backe. Det skogsområde, tillika grönområde, som ligger västerut mot vattnet, kommer att förstöras.

På sidan 11 kan man fortsatt läsa:

*Riksintresse för kulturmiljövård 3 kap 65 MB*

*Detaljplaneområdet berör direkt riksintresse för kulturmiljövård, enligt 3 kap 65 MB. Riksintresset för Kvikkjokks by (BD21) motiveras (RAA, 2021) med att området är en bruksmiljö med lämningar från brukstiden. Området anges värn en komplex miljö som bland*



*annat belyser den svenska centralmaktens anspråk på fjällvärlden under 1600-talet. Området är en nybyggarmiljö vilken utvecklats till en turistort med anläggning från den tidiga turismens tid till idag. (Nybygge).*

*Uttryck för riksintresset är följande: Från brukstiden finns en vall från en dammanläggning, ett malmupplag, antydningar till rostmurar, husgrunder, brukskyrkogården, spismursrester efter bl a smedjan, prästens och brukskrivarens hus.*

*STFs turistanläggning från 1927 och Kungsleden. Slätterholmar, idag ohävdade, och äldre ladugårdar.*

*Inga kända fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet.) Kvikkjokks kyrka är belägen längs byvägen ca 200 m norr om planområdet.*

Kommentar:

Kvikkjokk ingår i riksintresse för kulturmiljövård.

Aktuell fastighet, Kvikkjokk 3:23 skifte 1 omges i norr öster och söder av gamla slättermarker.

Att placera en minst 12 meter hög hotellbyggnad mitt i den centrala gamla bykärnan skulle både skämma och skymma den fantastiska fjällutsikten.

Sidan 13 första stycket:

*Platsen som hotellet uppförs på ligger i utkanten av det område som gjort den historiska bykärnan men har fram till sent 1900-tal varit obebyggd. Inga visuella sammanhang eller kopplingar rörande uttryck för riksintresset har kunnat identifieras.*

Kommentar:

"Inga visuella sammanhang eller kopplingar rörande uttryck för riksintresset har kunnat identifieras" enligt planbeskrivningen? Trots att fastigheten 3:23 skifte 1 är omgiven av gammal bebyggelse såsom gamla bostadshus, gamla lador, vedhus, härbren och ladugårdar. Dessutom omgärdad av gammal slättermark.

Fortsättning sidan 13:

*Att en ny större byggnadskropp tar plats i Kvikkjokk bedöms i sig inte innebära betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden då denna har potential att ansluta väl till befintligt i miljön och riksintressets uttryck. Det är naturligt att samhällen har enskilda större byggnader med mer allmänna funktioner som avviker från bostadsbeståndets volymer. Föreslagen bebyggelses gestaltning och skala är reglerad i plankarta och bedöms inte inta en iögonfallande position i vyn över området.*

Kommentar:

Det är en dålig jämförelse att jämföra Kvikkjokk fjällby med ett samhälles byggnader

Volymmässigt. Lika dåligt och förvånande är det att påstå att föreslagen hotellbyggnad inte bedöms inta en iögonfallande position i vyn över området



Den föreslagna byggnaden kommer att vara det första synintrycket som man möts av när man kommer längs vägen in mot byn.

Den föreslagna byggnaden kommer att skymma och skämma sikten för omkringliggande äldre som yngre bebyggelse. Den kommer att medföra olägenheter för närliggande fastigheter form av skuggning och ökad insyn till fastigheterna och dess omgivning utomhus.

Vid planläggning skall hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Jokkmokks kommun har inte utrett förutsättningarna för omprövning av gemensamhetsanläggning, gemensamt grönområde och allmän platsmark. Gemensamhetsanläggning, grönområde, GA 3, förvaltas av Kvikkjokks vägsamfällighetsförening och samtliga 154 fastighetsägare i Kvikkjokk är delägare enligt Anläggningsförrättning dnr BD9 34/80.

Kommunen har ej heller redogjort för konsekvenserna av detaljplaneförslaget för berörda fastighetsägare, såväl vägsamfällighetsföreningens medlemmar som närliggande fastigheter

Sidan 15:

*Detaljplaneområdet ligger innanför gränsen till fjällnära skog och ovan odlingsgränsen. Planområdet består till hälften av en större byggnad med tillhörande gräsmatta och asfalterad plan. Övrig del består av gran- respektive lövdominerad skogsmark, delvis örtrik mark.*

*Marken bakom befintlig byggnad sluttar starkt ner mot Kamajökkö och vid planområdets västra gräns är marken relativt fuktig.*

Kommentar:

Återigen, marken sluttar inte mot Kamajokk. Kamajokk är den fors som har sitt utlopp några hundratals meter nordväst om fastigheten 3:23 skifte 1

Marken sluttar ner mot Kyrkbäcken och är som namnet antyder, en bäck.

Sidan 19 första stycket:

*Bebyggelsen var under brukstiden huvudsakligen förlagt till holmarna i Kyrkböcken samt vid den norra sidan av älven, Prästsidan.*

Kommentar:

Ytterligare fel! Det finns och har aldrig funnits vare sig holmar eller bebyggelse i Kyrkbäcken. Kyrkbäcken är som namnet anger en bäck. Däremot finns det en holme nedanför utloppet av forsén Kamajokk, där forsén förenas med Tarraälven.

Sidan 19, figur 12, Karta ur kulturmiljöanalys:

*Kartan visar byggnader som fanns redan 1905.*

Kommentar:

Kartan saknar ett flertal byggnader och fastigheter som fanns i byn före 1905, bl a den kyrka som fanns på ungefär samma plats som den nuvarande.

På sidorna 20-24 redovisar planförslaget olika vyer:



*Figur 14. STF:s anläggning.*

*Figur 15. Vy från kyrkan västerut mot Kamajakka.*

Kommentar:

Kamajokk är placerad norrut från kyrkan sett och syns inte från kyrkan.

Vidare:

*Figur 16 Vy längs Storvägen sett från vägen vid kyrkan i riktning mot söder. Röd pil visar ungefärligt läge för planområdet*

*Figur 17. Vy längs Storvägen sett från kyrkan i riktning mot norr.*

*Figur 18 Vy från hotellet i riktning österut.*

*Figur 19. Kvikkjokks kyrka, Invigd 1907. Den nuvarande kyrkan byggdes på samma plats som det förstu kapellet.*

*Figur 20. Fasaden och taket har klätts med sågat träspån. Ytterväggarna är målade i en blandning av rödfärg och tjära.*

*Figur 21 Klockstapel, Kvikkjokks kyrka.*

Kommentar:

Bildmaterialet med vyerna på STF:anläggning och vyerna från kyrkan i alla olika väderstreck visar ingenting om hur planförslagets hotellbyggnad kommer att se ut.

Det saknas bildmaterial på hur den tänkta hotellbyggnaden kommer att se ut när man kommer längs landvägen in mot Kvikkjokk by.

Det saknas bildmaterial på hur vyn skulle komma att se ut från de närbelägna intilliggande fastigheterna.

Sidan 26, först stycket:

*Den nya byggnaden bedöms ha en visuell påverkan på de direkt anslutande fastigheterna. Den kommer bli synlig i det direkta närområdet. Kvikkjokk 3:29 mitt emot utgör ett stödjande uttryck för riksintresset som bostadshus från sekelskiftets nybyggerperiod. Förändringarna som sker bedöms dock inte innebära en ökad negativ påverkan på platsens kulturhistoriska värdejämefört med dagsläget. Hotellbyggnaden blir större än befintlig, men bedöms vara väl gestaltad och genomtänkt rörande placering terrängen.*

Kommentar:

Det nämns ingenting om övrig gammal intilliggande bebyggelse på fastigheterna 3:3, 3:82, 3:83, 3:84 söder om den tänkta hotellbyggnaden och fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1.

Dessa fastigheter ligger intill och betydligt mycket lägre i förhållande till fastigheten 3:23 skifte 1 med en höjdskillnad i terräng på ca 3-4 meter.

Fastigheterna är uppskattningsvis sedan 1800-talet med bostadshus, bagarstuga, härbre, ladugård, stall, lada och uthus.

Det saknas konsekvensbeskrivning på hur den tänkta hotellbyggnaden kommer att skymma och skugga närliggande fastigheter.



Sidan 26, andra stycket:

*Fastigheten Kvikkjokk 3:23 ligger i utkanten av den historiska bykärnan. Föreslagen byggnad bedöms tack vare sin utformning och placering i terrängen inte påverka riksintressets uttryck visuellt någon betydande mening.*

Kommentar:

Fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 ligger inte i utkanten av den historiska bykärnan utan tvärtom centralt i bykärnan och mitten av det område som är kulturhistoriskt riksintresse.

Sidan 26, tredje stycket:

*Att en ny större byggnadskropp tar plats i Kvikkjokk bedöms sig inte innebära betydande negativa konsekvenser för riksintressets värden do denna har potential att ansluta väl till befintligt miljö och riksintressets uttryck. Det är naturligt att samhällen har enskilda större byggnader med mer allmänna funktioner som avviker från bostadsbeståndets volymer.*

Kommentar:

Hur den tänkta hotellbyggnaden skall kunna ansluta väl till befintlig miljö och till riksintressets uttryck är svårt att förstå.

Likaså att påstå att det är naturligt att samhällen har enskilda större byggnader med mer allmänna funktioner som avviker från bostadsbeståndets volymer och sen göra den jämförelsen med en liten fjällby som Kvikkjokk

Sidan 26 fjärde stycket:

*Föreslagen bebyggelses gestaltning och skala är reglerad i plankarta och bedöms inte inta en iögonfallande position i vyn över området.*

Kommentar:

Det saknas en tänkt illustration på hur föreslagen bebyggelse skulle se ut från kringliggande fastigheter och från vägen när man anländer in till byn.

Sidan 27, bild:

*Figur 22 Befintlig byggnad inom planområdet.*

Kommentar:

Saknas en tänkt illustration på hur föreslagen bebyggelse skulle se ut

Sidan 27, sista stycket:

*Byggnadernas utseende planeras samstämma med kyrkans fasad avseende materialval och färgsättning*

Kommentar:

Det räcker med en kyrka i byn - byggnaderna kommer att skämma och skymma och kommer att vara ett helt främmande inslag i den för övrigt kulturhistoriska miljön.

Sidan 28: Figur 23.





*Illustration på hur hotellbyggnaden skulle kunna utformas. Vy från söder.*

*Figur 24 Illustration på hur hotellbyggnaden skulle kunna utformas. Vy från vägen i norr.*

Kommentar:

Här får man en aning om hur den föreslagna hotellbyggnaden kommer att sticka ut, dominera landskapsbilden och skymma den fantastiska fjällutsikten för omkringliggande fastigheter.

Hotellbyggnaden är enligt illustration tre våningar/plan. Högsta nockhöjd på byggnaden regleras till en plushöjd på 324 meter (h1). Efter sökning av information kan konstateras att referenspunkt förmodligen ligger kring 311 m vilket innebär att byggnadens högsta nockhöjd blir ca 12-13 meter.

Fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 ligger centralt i den historiska bykärnan, i mitten av det kulturhistoriska området och är omgärdad av kulturhistoriska byggnader i norr, öster och söder.

Planbeskrivningen anger att föreslagen hotellbyggnad tack vare sin utformning och placering i terrängen inte kommer påverka riksintressets uttryck visuellt någon betydande mening.

Man skriver om att det växer skog nära anslutning till och kring bebyggelsen som skapar avskilda rum och hindrar längre siktlinjer och visuell påverkan det större landskapsrummet

Det är svårt att föreställa sig hur det föreslagna byggnadsverket som även är försett med källarvåning, obemärkt skulle kunna smygas in utan att det skogsparti som idag finns skulle försvinna.

Det är även svårt att kunna föreställa sig hur en minst 12 meter hög byggnad skulle kunna harmonisera och smälta in den övriga kulturhistoriska miljön? En mörk byggnad som är lika hög eller kanske högre än kyrkan.

Den föreslagna hotellbyggnaden skulle tillfredsställa dem som är på insidan och tittar ut. För övriga runtomkring skulle byggnaden endast skymma och skämma den fantastiska kulturhistoriska miljön och fjällutsikten.

Fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 är tillhåll för älgar och rådjur. Regelbundna observationer görs även av olika ugglor, Tornfalk och fladdermus.

För att smälta in och harmonisera med övrig gammal bebyggelse så här även fortsättningsvis endast byggnad med ett plan tillåtas på fastigheten Kvikkjokk 3:23 del 1 Det är vad den gällande detaljplanen tillåter.

En hotellbyggnad av denna storlek passar således inte in bland den gamla befintliga bebyggelsen bykärnan utan skulle hellre placeras utanför det markerade området som är Riksintresse för kulturhistoriskt värdefull miljö.

Enligt planförslaget ska de dagvattenanläggningar som föreslås i dagvattenutredningen rymmas inom planområdet och fastigheten 3:23 skifte 1. Det betyder all backen skulle behöva grävas upp, inte bara för den källarvåning som byggnaden skall ha utan även för att kunna dika ut för



dagvattenanläggningen. Det sin tur gör att den skogsridå som Jokkmokks kommun påstår komma att skapa visuella rum och siktlinjer inte alls kommer att finnas kvar

*"Det är naturligt att samhällen har enskilda större byggnader med mer allmänna funktioner som avviker från bostadsbeståndet byggnadsvolymer"-kan man läsa i kulturmiljöutredningen. Gällande den tänkta hotellbyggnaden.*

Kommentar:

Kvikkjokk är inget samhälle utan en by.

Att placera in en stor hotellbyggnad som inte alls på något harmoniserar med den Övrigt gamla omkringliggande bebyggelsen kommer att skämma och skymma. Turister åker inte till Kvikkjokk för att uppleva ett tillrättalagt och en sönderexploaterad by  
Turisterna söker det genuina.

I Planförslaget kulturmiljöutredning kan man läsa om lagstiftningens krav:

Plan- och bygglagen

*I plan- och bygglagen hanteras särskilt värdefull kulturmiljö genom förvanskningförbudet varsamhetskrav och prövning av lokalisering samt avvägningarna mellan och enskilda intressen.*

*Vid ändring i den byggda miljön ska alltid bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sådant sätt som är lämpligt med hänseende till en god helhetsverkan.*

*Om en väsentlig egenskap går förlorad eller om områdets särart/karaktär väsentligt ändras sker en förvanskning. För att undvika en förvanskning måste därför bärande karaktärsdrag egenskaper och särarter identifieras och pekats ut. Dessa skall skyddas och ligga till grund för val av ändringar och vidare exploatering, för att det kulturhistoriska värdet inte skall minska. Förvanskningförbudet gäller alltid, och skall följas av allas, såväl kommunen som fastighetsägare och hyresgäster. Förvanskningförbudet skall tillämpas vid alla åtgärder som berör miljön.*

Kommunens ansvar

*Kommuner har enligt lagstiftningen ett särskilt ansvar vid planläggning och frågor om lov i särskilt värdefulla miljöer. Det är kommunens ansvar att det allmänna intresset bevakas och prioriteras. Kommunerna har även ett uttalat ansvar att skydda de särskilt värdefulla kulturmiljöerna vid planläggning. Detta innebär att kommunerna inte kan utarbeta en detaljplan som skadar den särskilt värdefulla kulturmiljön och skall besluta om lämpliga bestämmelser som garanterar ett fullgott skydd för miljön.*

Kommentar:

Efter att ha läst om lagstiftningen (PBL) och om kommunernas ansvar för att bevara kulturhistoriska miljöer och deras ansvar att prioritera det allmänna intresset så är det extra oroande och skrämmande att ta del av hur Jokkmokks kommun nu gör precis tvärtom.

I stället för att prioritera det allmänna intresset och värna om de undantagna värdefulla miljöerna vill och försöker kommunens tjänstemän driva igenom en privatisering och



exploatering av allmän platsmark, gemensamhetsanläggning och skyddsvärda undantagna markområden avsedda som strövområden för gemensamt bruk. En exploatering utan någon som helst hänsyn till Kvikkjokks kulturhistoriska miljö, det allmänna intresset och övriga fastighetsägare i byn.

#### Sammanfattning:

- Fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 är allmän platsmark avsedd för byns gemensamma behov.
- En stor del av fastigheten 3:23 skifte 1 är grönområde/gemensamhetsanläggning, GA 3.
- Gemensamhetsanläggningar (GA) som exempelvis vägarvandytor, grönområden GA 3) och hamnområde (GA 2), däribland även GA 2 och GA 3 belägna på fastigheterna 3:42 och 3:23-5, förvaltas av Kvikkjokks vägsamfällighetsförening och samtliga fastigheter i byn är delägare enligt fastställd Anläggningsförrättning BD9 34/80.
- Detaljplaneförslaget ignorerar helt att fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 är allmän platsmark och till stor del naturmark/prickad mark/grönområde, vilket förvaltas av Kvikkjokks vägsamfällighetsförening.
- Planförslaget gynnar endast exploatörernas intressen på bekostnad av närliggande fastigheter, vägsamfällighetsföreningens delägare och allmänheten överlag, som missgynnas
- De faktiska förhållandena som råder enligt gällande detaljplan 25-P81/60 har inte beaktats.
- Grundkarta saknas fortfarande trots påpekande.
- Motiveringen och de enskilda skälen till att ändra huvudmannskapet för den allmänna platsen från kommunalt till enskilt saknas.
- Föreslagen hotellbyggnad skulle förvanska och förstöra det kulturhistoriska värdet för byn och för intilliggande fastigheter. Ingreppet och byggnationen skulle dessutom vara oåterkalleligt och återställbara. Osäkra gränser och gränsmarkeringar.
- Det brister i beskrivningen av de fastighetsjuridiska och ekonomiska konsekvenserna för vägsamfällighetsföreningens delägare och för intilliggande fastigheter.
- Fastighetsägare i Kvikkjokk har vid köp av sina fastigheter erhållit nyttjanderätter i gemensamhetsanläggningar som grönområden/naturmark och hamnområde som förutsättning.
- Detaljplaneförslaget innebär att exploatörerna tillskansar sig ett markområde som är avsett för allmänt ändamål, byns gemensamma behov och för rekreation för vägsamfällighetens delägare, turister och allmänhet.
- Exploatörerna kommer att erhålla en värdeökning av marken det aktuella detaljplaneförslaget medan Kvikkjokks vägsamfällighetsförening och dess delägare får en markförlust och förlust av nyttjanderätter till grönområde med efterföljande värdeminskning
- Intilliggande fastighetsägare kommer alltså att erhålla en värdeminskning på sina fastigheter eftersom fjällutsikten kommer att hindras av hotellbyggnaden och insyn till fastighetens byggnad och dess närområde kommer att öka med över 100%.
- Kvikkjokks vägsamfällighetsföreningens delägare kommer att drabbas av kostnader då samtliga av vägsamfällighetsföreningens medlemmar är sakägare vid den anläggningsförrättning som kommer att krävas för att fastställa nya andelstal. Detaljplaneprocessen har inte gått rätt till. Fastigheten Kvikkjokk 3:23 skifte 1 är avsedd för allmänt och byns gemensamma behov. Kvikkjokk 3:23 skifte 1 innehar



naturmark, avsett som strövområde och Ingår i den gemensamhetsanläggning som bildades för att förvalta vägar och övrig allmän platsmark.

- I gällande detaljplan 25-P81/60 kan man läsa: "En detaljplaneläggning innebär ej enbart att mark får ianspråkta för exploatering utan även att känsliga områden kan skyddas från exploatering."
- Vid planläggning ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-ägarerätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande, se 5 kap 2 5 APBL
- Jokkmokks kommun har inte närmare utrett förutsättningarna för omprövning av gemensamhetsanläggningarna eller redogjort för konsekvenserna av plangenomförandet för berörda fastighetsägare.
- Skälig hänsyn har inte tagits till de befintliga ägarerätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande
- Såväl allmänna som enskilda intressen skall beaktas under detaljplaneprocessen enligt 1 kap 5 § ÄPBL.
- Jokkmokks kommun har inte framfört några allmänna intressen till stöd för antagandet av den aktuella planen, endast exploitörernas intressen beaktas.
- Det framgår inte av detaljplanearbetet varför en privatisering och exploatering anses vara viktigare än att behålla området för det avsedda ändamålet, som allmän platsmark avsedd för byns gemensamma behov och för vägsamfällighetsföreningens 154 delägare genom att behålla skyddsvärt grönområde/naturmark som strövområden för gemensamt och allmänt bruk.
- Motivering och särskilda skäl saknas till varför detaljplanen ska övergå från kommunalt huvudmannaskap till enskilt huvudmannaskap
- Den dagvattenutredning som redovisas med bortledande av dagvatten är bristfällig. Det saknas analys på hur ökade dagvattenmängder mot angränsande fastigheter i söder, vilka ligger ca 3-4 meter lägre höjdskillnad, skulle påverkas. Fastigheterna har två stycken befintliga egna brunnar, vilka sannolikt skulle påverkas. Fastigheten 3:82 har också jordkällare, vilken skulle kunna påverkas av ökat vattenflöde.
- De tänkta dagvattenanläggningar sägs, enligt samrådsredogörelsen och kommunens kommentarer, rymmas inom fastigheten 3:23 skifte 1, vilket verkar föga troligt då marken där sluttar kraftigt mot fastigheten Kvikkjokk 3:3 och 3.82, 3.83 och 3:84 i söder
- Den utveckling och ökning som skett Kvikkjokk under de senaste 10 åren med antalet nya fastigheter och nya som är på gång att styckas av, borde rimligen kräva allmän platsmark med Jokkmokks kommun som huvudman. Att i det läget sälja ut och göra sig av med den allmänna platsmarken som har avsatt för byns och allmänhetens gemensamma behov verkar mycket märkligt.

Vi motsätter oss hela detaljplaneförslaget för Kvikkjokk 3:23 skifte 1.

**Kommentar:** Detta granskningsyttrande hanterar enbart synpunkter gällande detaljplanen för Kvikkjokk 3:23-1. Fastigheten är idag planlagd som allmänt ändamål men syftet med framtagandet av ny detaljplan är att pröva möjligheten för annan användning så som hotell och centrum. Planområdet omfattas inte av några gemensamhetsanläggningar. Ett genomförande av planen bedöms bidra till att bevara och utveckla områdets värde för friluftslivet och inte enbart gynna enskild exploitör. Grundkarta ligger som underlag till detaljplanen och har inför antagandet uppdaterats. En kulturmiljöanalys har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen och planförslaget är anpassat utifrån dess bedömning och rekommendationer.



*Motiveringen av att allmän platsmark planläggs med enskilt huvudmannaskap och inte kommunalt huvudmannaskap redovisas i planbeskrivningen och motiveras med att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark som natur och vägar i andra detaljplanelagda områden i Kvikkjokk, istället läggs ansvaret på fastighetsägare. Den nya byggnaden bedöms ha en visuell påverkan på de direkt anslutande fastigheterna då den kommer bli synlig i det direkta närområdet. Kvikkjokk 3:29 mitt emot utgör ett stödande uttryck för riksintresset som bostadshus från sekelskiftets nybyggerperiod. Förändringen som sker bedöms dock inte innebära en ökad negativ påverkan på platsens kulturhistoriska värde jämfört med dagsläget. Hotellbyggnaden blir större än befintlig, men bedöms vara väl gestaltad och genomtänkt rörande placering i terrängen. Fastighetens eventuella värdeökning genom detaljplanen tillfaller kommunen som ägare av fastigheten under planprocessen då fastigheten inte kan säljas förrän detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen beaktar och redovisar allmänna och enskilda intressen samt dess konsekvenser utifrån PBL. En dagvattenutredning är framtagen som utreder avrinningsområden och beräknade dagvattenflöden vid ett plangenomförande.*

#### **10. Privatperson 4 som 2023-08-30 inkom med yttrande:**

Yttrande gällande nya detaljplanen för Kvikkjokk 3:23-1, diariernr 2020:944

Vi har tidigare förmedlat vår ståndpunkt att vi motsätter oss tidigare planerade nockhöjden på 16 m då den kommer medföra skymd sikt för oss. Vi har nyligen färdigställt en nybyggnation, fastighet Jokkmokk Kvikkjokk 3:45, där vi har fin utsikt över bland annat fjället Kaskaivo. Att den nya planerade nockhöjden för byggnation Kvikkjokk 3:23-1 regleras till en plushöjd om 324 meter (h1) föranleder ingen förändring i vårt ställningstagande. Vi motsätter oss fortsatt byggnation av Kvikkjokk 3:23-1 med den orimliga nockhöjd som reglerats till en plushöjd om 324 meter (h1) då den avsevärt kommer försämra den utsikt vi har från vår nyligen färdigställda stuga och därmed kraftigt försämra våran fastighets marknadsvärde.

***Kommentar:** Mot gatan i norr säkerställs den lägre byggnadshöjden på 12 meter, mot söder ökar byggandshöjden sen upp till 18 meter i takt med lutningen på fastigheten för att möjliggöra sutterängväning utifrån befintliga markhöjder.*

#### **11. Privatperson 5 som 2023-08-30 inkom med följande yttrande:**

Inledningsvis vill vi notera att vi inte motsätter oss exploateringen om den sker varsamt och med hänsyn till Kvikkjokks unika miljö inte minst mot bakgrund av att bäddkapaciteten minskat i Kvikkjokk under de senaste åren och att möjligheterna till restaurangbesök kraftigt har begränsats. En samhällsekonomisk analys kring nuvarande kapacitet, samt prognos kring besöksflöden och bäddkapacitet på sikt, bör dock genomföras före beslut fattas.

Beträffande nu aktuellt förslag kan konstateras att byggnadskroppen minskats på höjden med ca 4 m mot vägen (till ca 12 m) Däremot medger det nu aktuella förslaget att byggnadshöjden längst mot sydväst mot älven kan uppgå till 18 m! (således en ökning jämfört med samrådsversionen). Med den utformning planbestämmelsen nu har är den svårtydd och inte tillräckligt transparent.

Båtleden/Kungsleden mellan Kvikkjokk och Mallenjarka påverkas när en hög byggnad bryter vyn mot Pårtefjällen (Världsarvet Laponia) ett av områdets mest centrala och värdefulla landskapsavsnitt. Denna aspekt berörs överhuvudtaget inte i den bifogade kulturmiljöutredningen, liksom hur exploateringen relaterar till miljömålet Storslagen fjällmiljö! Mot bakgrund av att hotellbyggnationen även med minskad höjd mot vägen kraftfullt påverkar landskapsbilden i ett känsligt parti behövs det göras en kompletterande kulturmiljöanalys med medverkan av en byggnadsantikvarisk kompetens där byggnationen bedöms i ett samlat helhetsperspektiv på plats då planområdet är en del av det landskap som utgör riksintresseområdet enligt kulturmiljöutredningen.



Trots vad kommunen skriver i samrådsredogörelsen har någon byggnadsantikvarisk kompetens aldrig besökt platsen, vilket nu konfirmeras av konsulten. Denne skriver att "Något platsbesök har inte varit möjligt att genomföra inom uppdragets ramar". Enligt uppgift från konsult har han inte heller tidigare inför den första beskrivningen varit på plats. Även i samtal med granskaren framkom att hon ansett att ett platsbesök hade varit angeläget och att hon haft svårt att få ta del av bildmaterial från Kvikkjokks by inför sin bedömning. Fortfarande saknas illustrationer från älven hur byggnaden kommer att gestaltas i den känsliga vyn mot Laponia och Pärtefjällen

Innan planen antas måste en kompetent byggnadsantikvarisk bedömning således göras på plats av hela projektet i allmänhet och påverkan mot älven i synnerhet. Redan nu kan konstateras att den maximala byggnadshöjden inte skall överskrida 12 m inom någon del av planområdet, dvs en avtrappning sker successivt mot älven i paritet med den allt lägre marknivån. Den byggnadsantikvariska bedömningen kan senare medföra ytterliga modifieringar.

Sammanfattningsvis bör planen revideras före slutligt antagande.

**Kommentar:** En kulturmiljöanalys har tagits fram och den bedömer att detaljplanen tagit hänsyn till omkringliggande bebyggelse i och med de utformningsbestämmelser som anges i detaljplanen. Planbeskrivningen tydliggörs gällande att höjden på byggnaden kan variera beroende på befintlig marknivå. Som beskrivs i samrådsredogörelsen har person med kompetens av MKB samt en planarkitekt besökt platsen.

### **Ställningstaganden**

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar och kompletteringar gjorts i plankartan:

*Administrativa justeringar*

*Uppdaterat grundkartan*

*Lagt till en bestämmelse om ändrad lovplikt, trädfällning kräver marklov (a<sub>2</sub>)*

Med anledning av inkomna yttranden har följande förändringar och kompletteringar gjorts i planbeskrivningen:

*Redaktionella justeringar*

*Tydliggjort avseende höjdbestämmelsen och vad den möjliggör och säkerställer*

*Kompletterat planbeskrivningen med ett förtydligande om när marklov (a<sub>2</sub>) kan ges.*

*Justerat texten om höjden på ny bebyggelse under kapitel Landskapsbild*

*Kompletterat texten i kapitel Ekonomiska åtgärder*

*Kompletterat texten i kapitel Fastighetsrättsliga åtgärder*

### **Synpunkter på planförslaget som helt eller delvis inte har kunnat tillgodoses**

*Hotell på platsen-* Kommunen har i samband med framtagandet av detaljplanen tagit fram en kulturmiljöutredning, minskat höjden och lagt in utformningsbestämmelser för att bygganden ska harmonisera med kulturmiljön i området och kringliggande bebyggelse och kulturmiljöutredningen bedömning är att detaljplanen inte kommer påverka riksintresset negativt men en planläggning om hotell på platsen kvarstår.

*Hotellets storlek och höjd-* Kommunen justerade höjden inför granskning och gör bedömningen utifrån kulturmiljöutredningen och illustrationer av hotellet med gällande utformning att platsen tål ett hotell enligt detaljplanen storlek och höjd.



JOKKMOKKS KOMMUN  
JÁHKÅMÅHKE KOMMUVNNA  
JÁHKÅMÅHKI SUOHKAN

## **Samhälls- och infrastrukturfunktionen, JOKKMOKKS KOMMUN**

Erik Fagerström  
Chef för samhälls- och infrastrukturfunktionen