

ANTAGANDEHANDLING FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Dnr 16/MOB0361, MBN 2023-515

Gällande detaljplan antagen av kommunfullmäktige 2021-10-05 Kf §160 och har vunnit laga kraft 2021-11-02

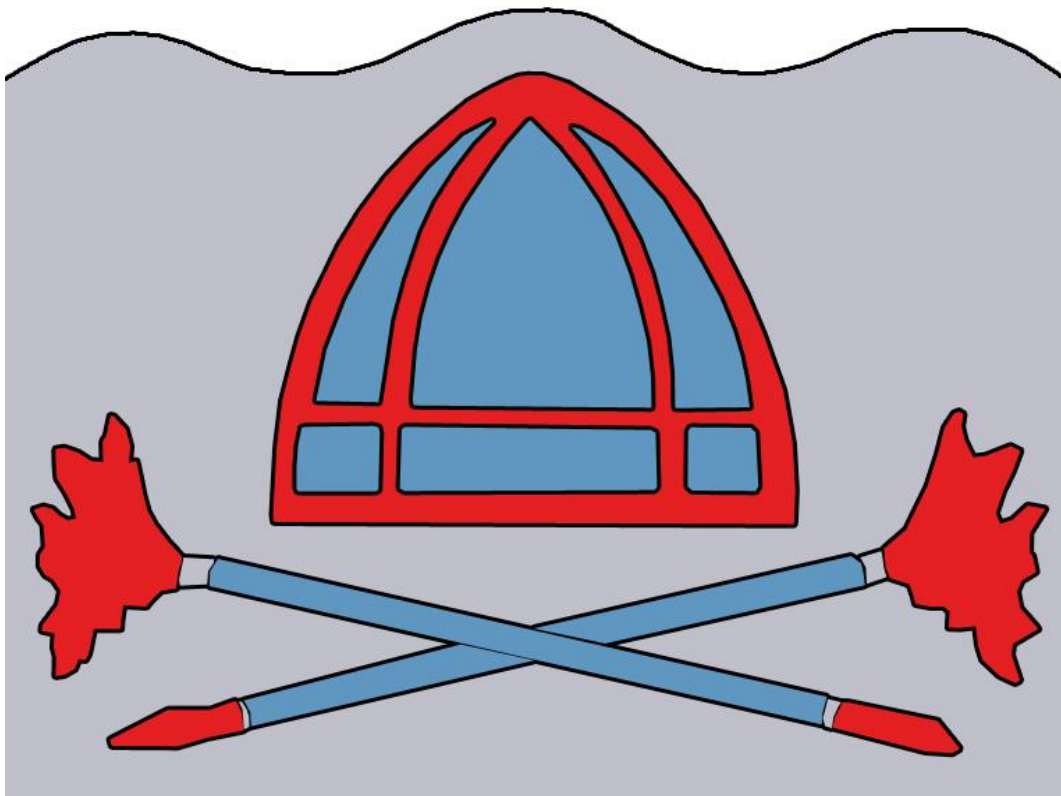
Planbeskrivning

Detaljplan för
Del av KITTELFJÄLL 1:3 m.fl. - Majbacken
Vilhelmina kommun, Västerbottens län
Upprättad 2019-08-27, reviderad 2021-02-10 samt 2021-05-28*, *ändrad 2023-12-08, revidering av planändring 2024-04-22.*

*Karta s.30 har sedan beslut om godkännande i MBN 2021-08-26 §85 bytts ut för att redovisa planområdet i antagandeskedet. Det har även förtydligats i att illustration och sektioner s.24-25 redovisar planen i granskningsversion. Justeringarna innebär ingen förändring i juridisk mening.

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning för BMP
- Behovsbedömning för BMP för ändring av detaljplan*
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande för ändring av detaljplan*
- PM Geotekniskt utlåtande, Majbacken Kittelfjäll 1:3 (Tyréns AB 2017-12-01, reviderad 2018-10-05)
- Detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden, Majbacken Kittelfjäll 1:3 (Tyréns AB 2020-04-24, reviderad 2021-05-17)
- PM Dagvattenutredning för detaljplan Majbacken, del av Kittelfjäll 1:3 (Tyréns AB 2019-04-17 reviderad 2021-05-18)



Medverkande

Vilhelmina kommun

Miljö & Byggnadskontoret
912 81 VILHELMINA
Tfn vxl: 0940-14000

Kommunens handläggare

Ulla-Karin Dahlberg
e-post: ullakarin.dahlberg@vilhelmina.se
tfn: 0940-14082

TYRÉNS

Tyréns
Köpmangatan 13B
871 30 Härnösand

Handläggare

Ulrika Bylund
e-post: ulrika.bylund@tyrens.se
tfn: 010-452 23 52

Uppdragsansvarig

Johanna Söderholm
e-post: johanna.soderholm@tyrens.se
tfn: 010-452 39 23



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden (Mbn) gav planbesked till Kittelfjäll utveckling AB för upprättande av detaljplan för Kittelfjäll 1:3, 2016-08-25 §119. Planarbetet påbörjades men avstannade. Mbn beslutade 2018-05-15, § 52 att planläggning av Kittelfjäll 1:3 fick fortsätta.

Planprocessen hanteras med ett standardförfarande eftersom den är överensstämmande med kommunens fördjupade översiktsplan, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2019 och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelekatalog_v20180801.xml.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd: *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

Samråd har genomförts under tiden 30 augusti – 4 oktober 2019 och en samrådsredogörelse har upprättats.

Underrättelse och granskning: *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst två veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste en ny granskning genomföras.*

Granskningsutlåtande: *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

Granskning har genomförts under tiden 29 mars – 19 april 2021 och ett granskningsutlåtande har upprättats.

Antagande: *Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.*

Laga kraft: *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.*

Standardutförande



Planprocessen (aktuellt steg i processen redovisas med rött). Källa: Boverket

OM ÄNDRING AV DETALJPLANER

En detaljplan gäller tills den ersätts av en ny plan, ändras eller upphävs. En detaljplaneändring är en process som innefattar förändring, borttagande och införande av planbestämmelser inom ett sedan tidigare detaljplanelagt område. En ändring av detaljplan kan även användas för att upphäva en geografisk del av en detaljplan. Ändring av detaljplan är lämpligt för att anpassa planen till nya förhållanden och aktualisera vissa delar av planen utan att behöva göra den genomgående lämplighetsbedömningen som en helt ny detaljplan innebär. I lagstiftningen finns ingen uttalad gräns för vad som är möjligt inom ramen för en detaljplaneändring. Enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en detaljplaneändring uppfylla krav på tydlighet och inrymmas inom ramen för syftet hos den ursprungliga detaljplanen.

Bakgrund och planprocess

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2023-08-24 att genom planhandläggning pröva möjligheten att genomföra en planändring för gällande detaljplan som ska möjliggöra för byggnation av fastigheter inom planområdet samt ta bort dubbelreglerande planbestämmelser.

Planändringen handläggs med ett standardförfarande då den är överensstämmande med kommunens fördjupade översiktsplan, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse. Denna ändring av detaljplan syftar till att ta bort gällande placeringsbestämmelsen som skapar stridighet vid bygglov i och med att den är dubbelreglerande tillsammans med prickmark. Utöver detta kommer även mindre tillägg av planbestämmelser krävas för att säkerställa att den exploateringsgrad som gäller i detaljplanen kvarstår.



Planprocessen för följande ändring (aktuellt steg i processen redovisas med rosa). Källa: Boverket

Upplysningar

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte upphört vid framtagandet av planändringen. Kommunen har trots detta valt att genomföra en planändring för att möjliggöra byggnation på fastigheterna som enligt gällande detaljplan inte går att bebygga på lämpligt sätt. Planändringen behandlar mindre ändringar som är inom ramen för gällande detaljplans syfte. Att genomföra planändringen är väsentlig för Kittelfjälls fortsatta utveckling och att invänta genomförandetidens slut leder till en omotiverad fördröjning av detta.

De ändringar som redovisas i följande planbeskrivning samt tillhörande plankarta redovisas med **rosa färg**. Informationen som upphör att gälla stryks över och kommer vid ett antagande av planändringen att tas bort.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med ändring av gällande detaljplan för *Del av Kittelfjäll 1:3 m.fl. - Majbacken* är att möjliggöra för lämpligare placering av byggnader på fastigheterna 1:782-1:784 och säkerställa byggrätterna på fastigheterna 1:795-1:808. Syftet är även att ta bort dubbelreglering av bestämmelser genom gällande placeringsbestämmelse och prickmark vilket skapar stridighet vid bygglov.


För att uppnå syftet med planändringen stryks den gällande placeringsbestämmelsen *Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Undantag gäller radhus, parhus och kedjehus som får byggas samman enligt 4 kap. 16 § 1 st 1 p.* och som gäller i hela planområdet. Vidare platsregleras ny placeringsbestämmelse [p₁] till de fastigheter där den är lämplig. För att bibehålla syftet med den ursprungliga gällande placeringsbestämmelsen (underhåll från egen fastighet och att tillräckliga avstånd kan hållas avseende brandkrav med mera) tillämpas prickmark om 4,5 meter mot **NATUR** och **N₁- Skidområde** för fastigheterna 1:761, 1:762, 1:765–1:781. För att säkerställa byggrätten på fastigheterna 1:795–1:808 tillämpas planbestämmelser som reglerar bebyggandets omfattning och utformning. Prickmark på fastigheterna 1:790–1:794 om 4 meter mot [g₁] ändras till 2 meter, detta för att möjliggöra en flexiblare placering av byggnader i förhållande till områdets terräng.

Planändringen påverkar inte gällande planbestämmelser i övrigt. Ändringen blir ett förtydligande och realiserande av gällande placeringsbestämmelse som nu strider mot prickmark.

Motiv till reglering av planbestämmelser

Eftersom fastigheterna inom planområdet skiljer sig åt till storlek hindrar den gällande placeringsbestämmelsen för byggnation på de mindre fastigheterna. Kvartersmarken avsedd för bostäder är även dubbelreglerad i och med att placeringsbestämmelsen gäller för samtliga fastigheter inom detaljplanen och samtidigt regleras markens utnyttjande platsspecifikt av prick- och korsmark. Denna dubbelreglering skapar otydligheter vid en bygglovsprocess eftersom det inte finns någon hierarkisk ordning i hur man ska tolka planbestämmelser. Därmed kan exempelvis en sökande vid bygglov förhålla sig till placeringsbestämmelsen om 4,5 meter trots att prickmark överstiger 4,5 meter. Detta kan komma att skapa stridigheter vid bygglovsskede.

Nedan redogörs för nya planbestämmelser samt hur dess syfte överensstämmer med gällande detaljplan.

Bestämmelse	Formulering	Syfte	Berörda fastigheter
	Marken får inte förses med byggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Placeringsbestämmelsen reglerar i gällande detaljplan avstånd om 4,5 meter från fastighetsgräns. Denna bestämmelse reglerar därmed avstånd mot NATUR och N1 . För att behålla syftet med gällande detaljplan tillämpas prickmark om 4,5 meter mot NATUR och N1 . Denna reglering kommer inte påverka fastigheternas byggrätt.	1:761, 1:762, 1:765–1:781
e ₃	Största byggnadsarea är 65 m ² per fastighet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Gällande planbeskrivning beskriver att avsikten är att det ska byggas sammanbyggda småhus om 65 m ² på dessa fastigheter. För att göra avsikten bindande och reglera lämplig utnyttjandegrad till fastigheternas storlek tillämpas e ₃ .	1:795–1:808

p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot omgivande fastigheter inom kvartersmark för bostäder (B). Undantag gäller parhus, radhus och kedjehus som får byggas samman. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Bestämmelsen är en omformulering av gällande placeringsbestämmelse som inte blir dubbelreglerande mot prickmark.	1:761, 1:762, 1:765-1:781 1:785-1:794
f ₄	Endast radhus, parhus eller kedjehus. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Gällande planbeskrivning beskriver att avsikten är att det ska byggas sammanbyggda småhus. För att göra avsikten bindande tillämpas f ₄ .	1:795-1:808

Lämplighetsprövning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (MB) undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Planändringen är framtagen med stöd av 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966). Samråd i frågan om betydande miljöpåverkan hålls med Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 6 § 2 p.

Enligt kommunens bedömning kan ett genomförande av detaljplaneändringen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, därmed har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Bedömningen grundas på bifogad genomgång av detaljplaneändringens miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Ändring av detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga bestämmelser och i övrigt inte innebär någon betydande olägenhet. Bedömningen är att följande planändring är förenlig med syftet för gällande detaljplan och att den är i linje med den fördjupade översiktsplanen för Kittelfjäll, antagen 2012.

Planändringens konsekvenser

Planändringen innebär att den gällande placeringsbestämmelsen som reglerar tillåten placering av byggnader 4,5 meter från fastighetsgräns omformuleras för att enbart gälla för huvudbyggnad mot fastighetsgräns mellan fastigheter inom kvartersmark för bostäder [B]. Avståndet om 4,5 meter ändras till 4 meter i enlighet med Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd- avsnitt 5:61. Den nya placeringsbestämmelsen [p₁] regleras på de större fastigheterna där den ursprungliga storleken på byggrätten inte påverkas, vilket är i linje med gällande detaljplan. Denna ändring gör att prickmark och gällande placeringsbestämmelse inte agerar dubbelreglerande utan att ändra på gällande detaljplans syfte.

För övriga fastigheter som inte är lämpade att regleras av [p₁] tillämpas prickmark för att säkerställa avstånd mot gata eller utformning- samt omfattningsbestämmelser för att tydliggöra syftet med detaljplanen.

Den underliggande detaljplanen med dess bestämmelser fortsätter att gälla i övrigt. Bedömningen är att planändringen inte påverkar syftet med gällande detaljplan utan att planändringen möjliggör för tydligare tolkning av detaljplanen. Information som upphör att gälla stryks över och ny information markeras med **rosa färg**. De ändringar som tillämpats finns redovisade under berörd rubrik: *Bebyggelseområden- Planförslag* och i detaljplanekartan.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen bedöms inte föranleda några fastighetsrättsliga åtgärder.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av bostadstomter inom del av fastigheten Vilhelmina Kittelfjäll 1:3 samt för utveckling av skidområde med ny skidlift.

BAKGRUND

Planområdet utgörs i huvudsak av naturmark och är till största del inte detaljplanlagd. Området direkt öster om planområde är reglerat med detaljplan och delvis exploaterat. Avsikten är att fortsätta exploateringen västerut och, så långt det är möjligt, nyttja befintlig infrastruktur.

Samtidigt som efterfrågan på bostäder ökar i Kittelfjäll blir kravet på ett fungerande skid- och liftsystem högre. Kittelfjäll Utveckling AB (KUAB) som äger Kittelfjällsliftarna, jobbar året runt med att utveckla skidanläggningen. Ett steg i detta är att bygga en ny lift som går att nyttja även vid det hårdaste blåsvädet.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Kittelfjäll är beläget cirka 13 mil norr om Vilhelmina tätort. Planområdet, om cirka 25 hektar, är beläget centralt i byn Kittelfjäll. Planområdet avgränsas i söder av Sagavägen (Rv 1088).



TV: Fastighetskarta med planområdet markerat ungefärligt i rött (Källa: Lantmäteriet 2020-04-29).

TH: Översiktskarta med planområdet markerat ungefärligt i rött (Källa: Lantmäteriet 2020-04-29).

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar Kittelfjäll 1:29 och Kittelfjäll 1:383 samt del av Kittelfjäll 1:3, och Kittelfjäll 1:610.

Kittelfjäll 1:3 (del av) utgör större delen av planområdet och fastigheten är i privat ägo. Kittelfjäll 1:29 är bebyggd och i privat ägo. Kittelfjäll 1:383 är en avstyckad bostadsfastighet i kommunal ägo. Kittelfjäll 1:610 är en marksamfällighet.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Riksintressen regleras i miljöbalken (MB). Att ett område klassas som riksintresse innebär att området har särskilt högt värde och är av särskild betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen. De riksintressen som berör planområdet är:

- *Riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6 §)* - Hela Kittelfjäll ligger inom riksintresse för Södra Lapplandsfjällen. Områden av riksintresse för friluftslivet har stora friluftsvärden på grund av särskilda natur- och kulturkvaliteter, variationer i landskapet och god tillgänglighet för allmänheten.
- *Riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (MB 4 kap 2 §)* - Området kring Kittelfjäll ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv. Inom dessa områden ska det rörliga friluftslivet och turismens intressen särskilt beaktas.
- *Naturvård (MB 3 kap 6 §)* - Nordvästra delen av planområdet ligger inom naturvård för Marsfjället/ Kittelfjäll by med värden för fjällandskap, geovetenskap, vattendrag, myrkomplex skogslandskap och fauna.
- *Rennäring (MB 3 kap 6 §)* - Stora områden kring Kittelfjäll ingår i riksintresse för rennäringen. Kittelfjäll by ligger inom kärnområde för Tjacketvarado, Kittelfjället, Södra Gardfjället samt Klitvallen.
- *Skyddade vattendrag (MB 4 kap 6 §)* - Vojmån uppströms, Vojmsjön med tillhörande käll- och biflöden.

Riksintresse för friluftsliv och naturvård

Kittelfjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen (gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning). Fortsatt utveckling som turistort är viktig för Kittelfjäll vilket aktuell planläggning bidrar positivt till. Detta innebär också att mark tas i anspråk och att fler människor kommer att rymmas/finnas i området som har behov av service, affärer, restauranger med mera. Detaljplanens genomförande bedöms, trots ianspråktagandet av naturmark, gå i linje med värdena för riksintressena för friluftslivet eftersom Kittelfjäll med kringområden som helhet blir mer tillgängligt.

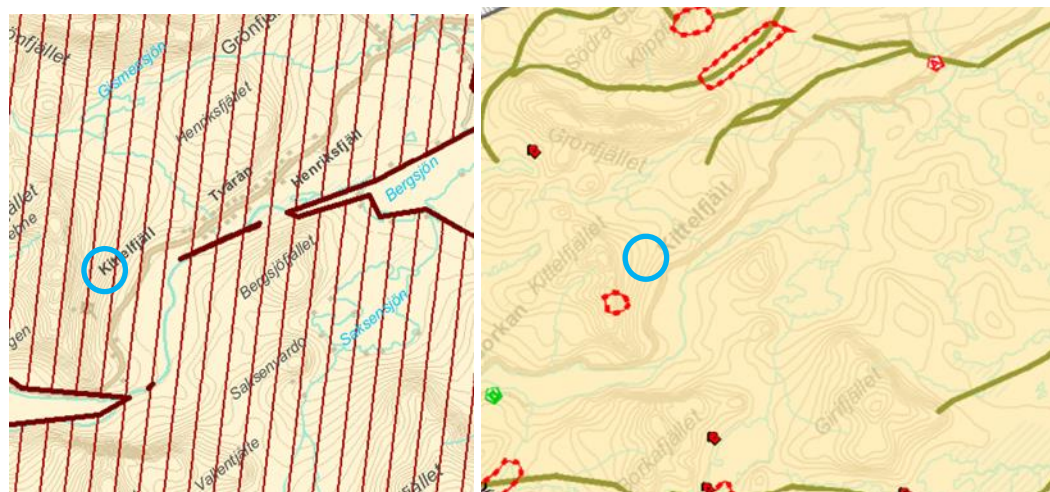
Även om delar av skogen ersätts med bostadstomter bedöms att intrånget inte är betydande i ett större perspektiv. Naturområden/stråk sparas delvis i området. De områden som omfattas av riksintresseanspråk för naturvård anges i planförslaget som skidområde.

Riksintresse för rennäringen/rennäringens intressen

Området kring Kittelfjäll och dess dalgång har av rennäringen angivits som mycket viktig och har därför pekats ut som riksintresse för rennäringen (åretruntland).

Vilhelmina norra fjällsameby verkar i området. Renskötseln har enligt rennäringenslagen (1971:437) företräde framför annan verksamhet inom vissa områden. I renskötselrätten ingår förutom rätten till bete, rätt att uppföra stängsel och vissa byggnader för renskötselns behov samt rätt till jakt och fiske. Flyttningsleder får enligt rennäringenslagen inte stängas av eller påverkas så att framkomligheten avsevärt försvåras.

Aktuellt planområde ingår i riksintresseområde för rennäringsen men utgör ingen särskild strategisk plats (utpekad i samband med riksintresset).



Underlag för riksintresseområdet (Vilhelmina Norra sameby). TV: riksintresseområdet. TH: strategiska platser. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med blått.

Utveckling enligt aktuell detaljplan bedöms inte försvåra för rennäringsen. Området utgör en del av och förtätning i centrala Kittelfjäll.

Riksintresse för skyddade vattendrag

Riksintresset för skyddade vattendrag syftar till att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Aktuell detaljplan syftar inte till något sådant varför riksintresset inte berörs.

Strandskydd

Enligt länsstyrelsens generella undantag från strandskyddsbestämmelserna (beslut 1979-05-21) för små sjöar och vattendrag är befintliga vattendrag inom planområdet undantagna från strandskyddet.

Kulturskydd

Planområdets berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt.

Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Naturskydd

Planområdet berörs inte av några (kända) värdefulla, eller enligt lag, skyddade naturområden eller objekt.

Inom planområdet, under perioden 2000–2018, har inga skyddade djur- eller växtarter observerats och rapporterats i artportalen.se.

Ingen naturvärdesinventering har genomförts som underlag till detaljplanen.

För den bäck som rinner genom östra delen av planområdet har en översiktlig bedömning av naturvärden gjorts. Enligt NVI standard avseende biologisk mångfald har naturliga

vattendrag med liten till måttlig påverkan av mänsklig aktivitet normalt minst påtagligt naturvärde (klass 3).

Påverkan på vattendrag minimeras genom att åtgärder i och nära vattendrag sker utanför tidpunkt för högvattenflöde och vid behov med grumlingsförebyggande åtgärder. Trummor anläggs så att de inte utgör vandringshinder.

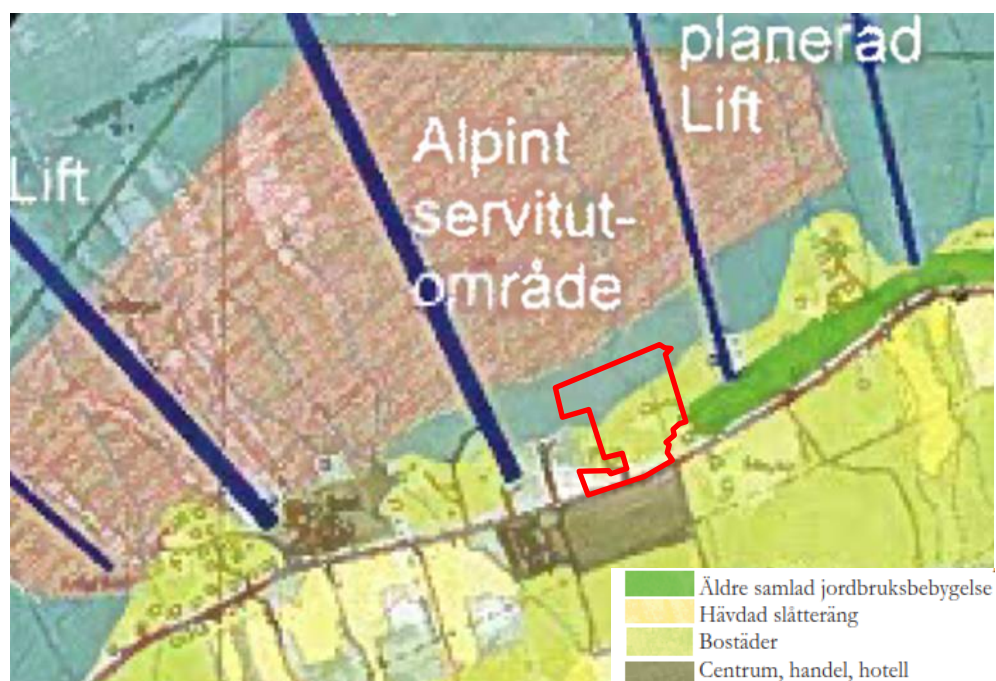
Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

Översiktsplan

I Vilhelmina kommuns fördjupade översiktsplan (FÖP) för Kittelfjäll, antagen 2012, pekas planområdet ut för bostäder, alpint intresseområde samt alpint servitutsområde. Det alpina intresseområdet visar förslag på placering av nya liftsystem samt markbehov för utvecklingen av skidområdet i Kittelfjäll. Det aktuella planförslaget bedöms vara i linje med de ställningstaganden som görs i kommunens FÖP. Inga bostäder placeras inom område för alpint skidservitut.

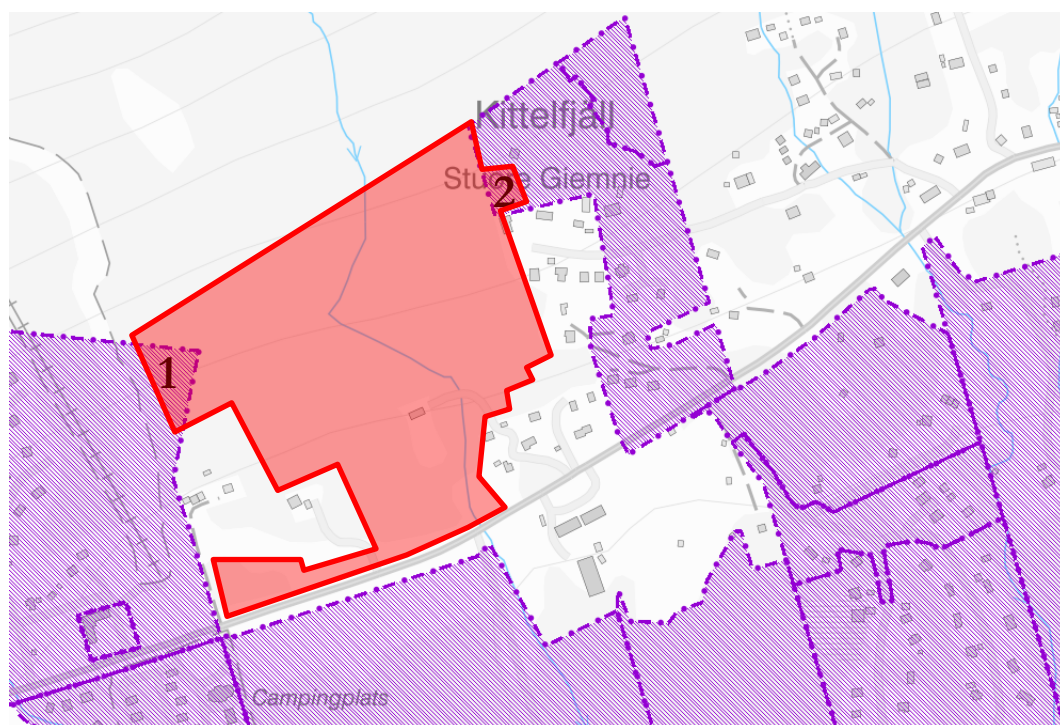


Utdrag från fördjupad översiktsplan 2012. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

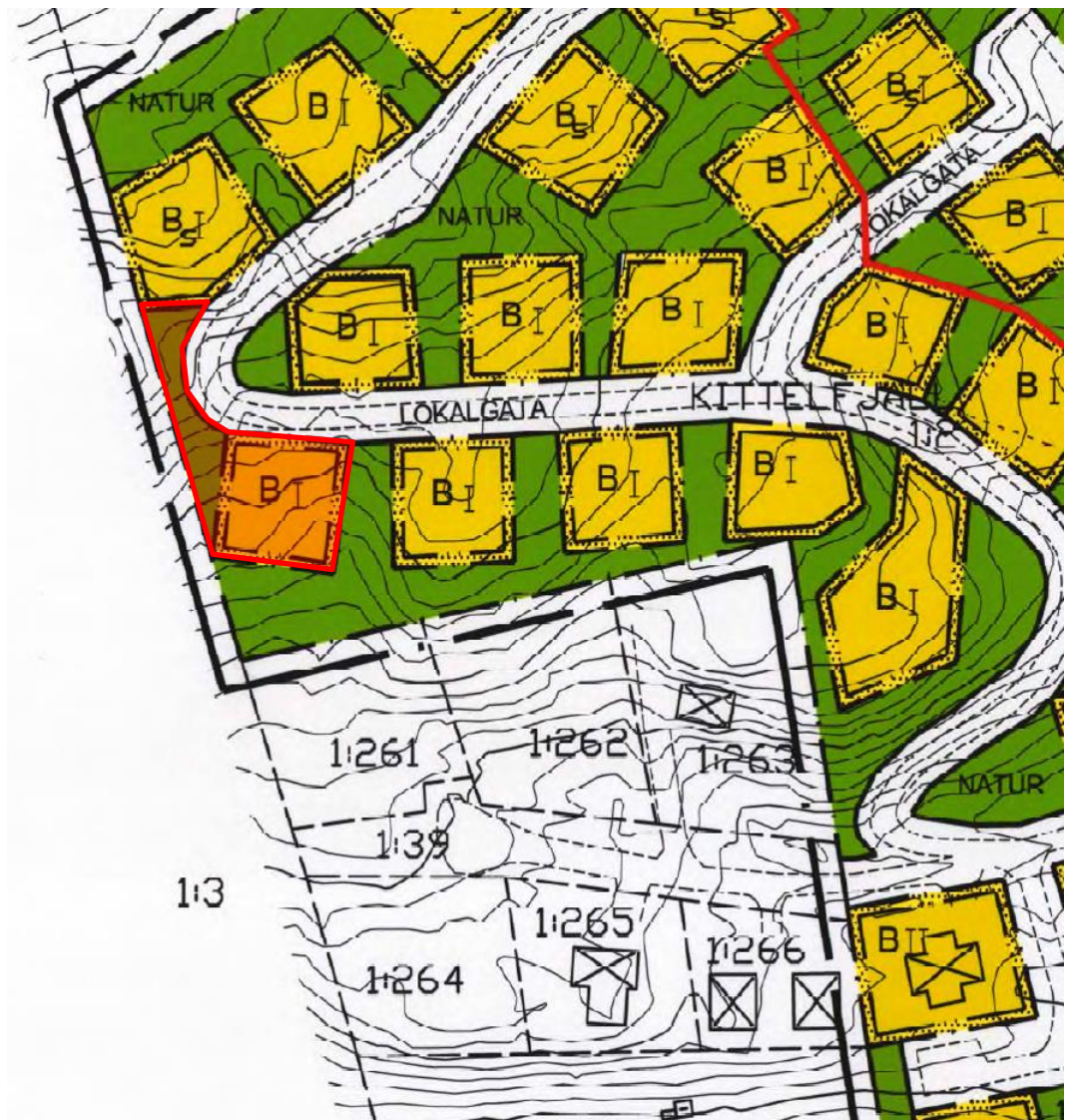
Detaljplaner

Större delen av planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt. För ett mindre markområde i väster gäller dock *Detaljplan för område öster om hotellet, Kittelfjäll 1:8 m.fl. (akt 2462-P08/4) laga kraft 2007-09-03*, se nr.1 på kartan nedan. Planens genomförandetid är 10 år och har således gått ut. Området som ersätts regleras som skidområde med liftar och därmed samhörigt ändamål [N] och ersätts nu som skidområde [N₁].

För ett mindre markområde i nordost gäller därutöver *Detaljplan för del av fastigheten Kittelfjäll 1:2 (akt 2462-P10/2) laga kraft 2008-12-25*, se nr.2 på kartan nedan. Planens genomförandetid är 10 år och har således gått ut. Mindre naturområde mellan bostadsfastigheter ersätts för att möjliggöra tillfartsväg [GATA] för nya bostadsfastigheter. En avstyckad bostadsfastighet (Kittelfjäll 1:383) ändras därutöver till naturmark [NATUR] för att kommunen vid tidigare tillfällen konstaterat att markområdet inte är lämpligt för bostadsändamål.



Planlagda områden (markeras med lila skraffering). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött.



Utdrag från gällande detaljplan och aktuellt markområde i denna som ersätts med ny detaljplan (markeras med rött).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Med undantag från en bostad inom fastigheten Kittelfjäll 1:29 centralt i området är planområdet obebyggt och består av uppvuxen relativt tät gran- och björkskog. I nedre delen mot Sagavägen finns en öppen f.d. myrodling. Trädgränsen går vid cirka 800 m.ö.h och skogsgränsen med mer sammanhängande blandskog ligger på cirka 750 m.ö.h. Upp till 625 m.ö.h är undervegetationen mycket tät medan den är mer sparsam ovanför.

Inom planområdet stiger marken från cirka +525 m (RH 2000) vid Sagavägen och upp till cirka +590 m vid nordöstra plangränsen. Inom området finns en lokal höjd som är bebyggd (del av Kittelfjäll 1:29). Ovanför planområdet är lutningen ganska jämn och uppgår till 8–10° de första 150 metrarna. Uppe på kalfjället är marklutningen brant (upp till 50 grader) därefter avtar lutningen och uppgår till max 24 grader.

Genom planområdet rinner en bäck i öster från en myr som ligger strax under fjällbranten på cirka +870 till +880 marknivå (RH 2000). Nedanför myren rinner bäcken vinkelrätt mot slutningen, därefter följer en ravinbildning som går ända ner mot övre delarna av planområdet.

Avsikten är att del av naturmarken ska bevaras mellan tomterna varpå naturområden [NATUR] anges på plankartan. Del av planområdet västra delar är därutöver avsett för skidområde [N₁].

Förorenade områden

Ingen misstanke finns i dagsläget om att markföroreningar förekommer inom planområdet. Frågan om sanering av förorenad mark hanteras om aktuellt enligt miljöbalkens bestämmelser.

Geotekniska förhållanden

Statens geotekniska institut, SGI, upprättade en detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden i Kittelfjäll, Vilhelmina kommun, 2008-10-30, där bäcken som rinner genom östra delen av planområdet ingår. Bäckens kallas "bäck 900". År 2010 genomförde Tyréns AB en översiktlig geoteknisk utredning och därefter en geoteknisk undersökning daterad 2017-12-01, reviderad 2018-10-05. Som komplement till tidigare utredningar genomfördes en detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden 2020-04-24, reviderad 2020-11-20. Utredningarna ligger som bilagor till planhandlingen och slutsatserna sammanfattas kortfattat nedan. I utredningarna redovisas endast utkast på utformning av området och stämmer därmed inte helt med slutlig detaljplan (som anpassats till förutsättningarna som framkommit).

Där bebyggelsen planeras, samt ovanför planområdet, utgörs jorden av siltig morän. Nedanför det lokala höjdpartiet (fastigheten Kittelfjäll 1:29) och ner mot Sagavägen överlagras moränen delvis av torv. Största tjocklek på torven bedöms till cirka 1 meter. Moränen är tjälfarlig och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Bergfritt djup har vid undersökning uppmätts till mer än 2 meter i samtliga borrhull.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av planhandlingarna.

Hydrologiska förhållanden

I området mot Sagavägen ligger grundvattenytan högt, normalt 0-0,5 meter under markytan. Lokalt finns även ett parti i de mellersta delarna där grundvattenytan går upp mot dagen. Längre upp längs moränsluttningen bedöms grundvattenytan inte ligga yttligare än 0,5 meter under markytan.

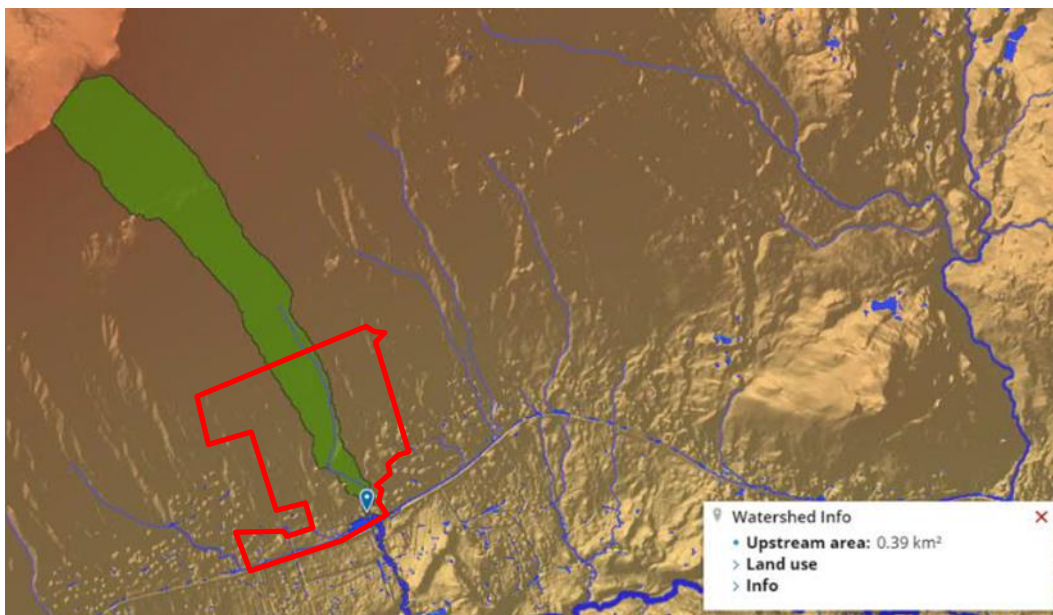


Foton från planområdet som visar terräng och bäck (bäck 900). Foto: Tyréns AB

Avrinningsförhållanden

Storleken på det totala avrinningsområdet för bäck 900 uppgår till 0,39 km². Avrinningsområdets utbredning framgår på bilden nedan.

Tillrinningen till bäck 900 startar uppe på Kittelfället som har en högsta topp på 1225 m.ö.h



Avrinningsområdets storlek och utbredning. Bäck 900. Utdrag från Detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden (2020-04-24). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Störningar, risk och säkerhet

Ras, skred, erosion och slamströmmar

Området består av sluttande fjällterräng vilket innebär att särskild hänsyn måste tas till risk för ras, skred, erosion och slamströmmar. Genomförda stabilitetsberäkningar visar att planområdet och närliggande slänter kan bedömas vara stabila och utan risk för brott, både för befintliga förhållanden och efter exploatering. Inga indikationer på rörelse eller sprickor i de ytliga jordlagren har noterats. Risk för skred bedöms därmed som låg vid grundläggning på den naturligt lagrade moränen i området.

Viss risk för slamskred och slamströmmar från fjället finns längs den större bäcken inom planområdet (bäck 900). Om ett slamskred skulle uppkomma kan bäcken i värsta fall ändra riktning. Risk finns då att bäcken går väster om höjdpartiet (fastigheten Kittelfjäll 1:29) och kan nå planerad bebyggelse nedanför. Beräkningar visar att drygt 200 m³ material kan transporteras i bäcken till planerad bebyggelse i sydväst vid ett eventuellt slamskred.

Höjdpartiet och planerad bebyggelse i nordost ligger 3-5 meter över bäckfåran och bedöms därmed inte kunna nås av ett slamskred längs bäcken.

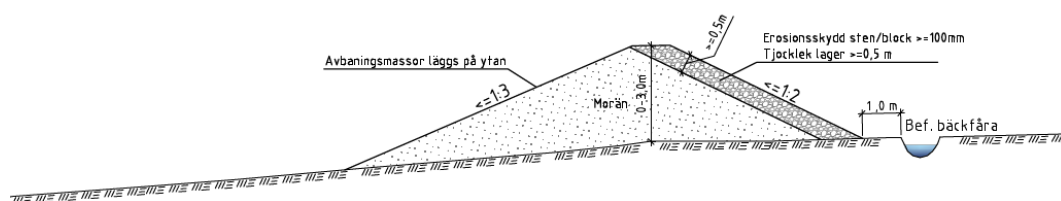
Det mindre rinnstråk som rinner i en ravinformation i planområdets västra del, inom naturområdet väster om liften, har ett mindre avrinningsområde och ett relativt lågt högvattenflöde. Ravinen har tämligen flacka slänter (under 30 grader) och vegetationen i ravinen motverkar erosion. Inga tecken på färsk ras eller pågående erosion har noterats vid fältinventering. Utifrån dessa förutsättningar bedöms det inte finnas någon risk för att en slamström ska uppstå inom eller i anslutning till detta rinnstråk, förutsatt att övriga rekommendationer i utredningarna följs.

En ny skidlift och skidnedfarter planeras i den västra delen av planområdet. Anläggande av detta kan medföra en ökad risk för skred och slamströmmar. För att undvika detta krävs att naturliga vattenvägar företrädesvis bibehålls i sitt befintliga läge. Mindre vattendrag kan dock omledas om det inte leder till att stabiliteten i berörda slänter försämras. Träd och befintlig vegetation måste också bevaras i anslutning till planerade bostadsfastigheter samt i och omkring ravinformationen som sträcker sig parallellt med liftens läge. Liften påverkar i övrigt inte planområdet och medför ingen ökad risk för en slamström som skulle kunna påverka bebyggelse inom eller utanför planområdet.

Det bedöms inte finnas någon risk för att slamströmmar som eventuellt skulle bildas högre upp ovanför planområdet skulle ta nya vägar eller i övrigt påverkas av anläggandet av den nya liften.

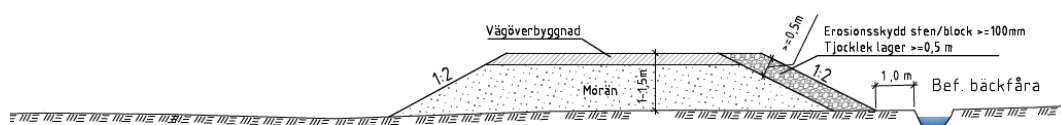
Riskreducerande åtgärder

För att en eventuell slamström i den större bäcken (bäck 900) genom området inte ska ändra riktning och därmed påverka befintlig och planerad bebyggelse rekommenderas anläggande av skyddsvall/hög vägbank längs delar av bäckens västra sida. Skyddsåtgärder krävs norr om fastigheten Kittelfjäll 1:29 samt längre söderut närmare Sagavägen [**skyddsvall**]. Skyddsvall/väg ska utformas enligt typsektioner framtagna i stabilitetsutredning eller likvärdigt, se nedan samt på plankartan. För att säkerställa att skyddsåtgärder anläggs innan några bostäder uppförs villkoras att startbesked för bostäder inte får ges förrän skyddsvall har kommit till stånd [**a2**, **a3**]. Exakt placering av skyddsvall/hög vägbank ska utföras i samråd med geotekniker i samband med detaljerad projektering.



TYPSEKTION A-A SKYDDSVALL

1: 100



TYPSEKTION B-B SKYDDSVALL / HÖG VÄGBANK

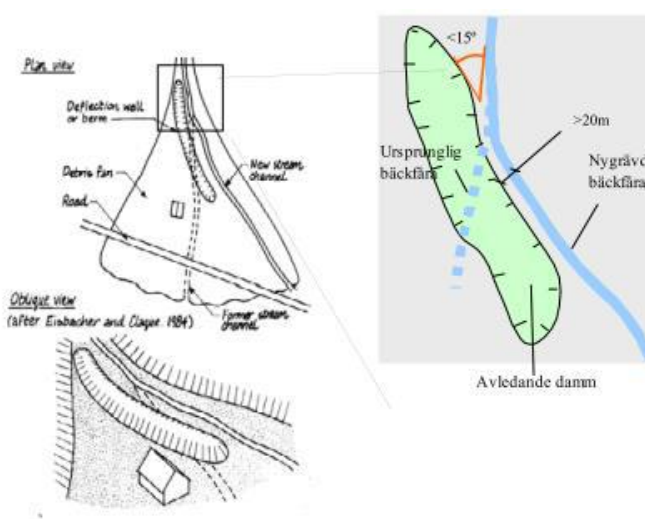
1: 100

Typsektioner av skyddsvallar (ej skalenlit). Utdrag från Detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden, Majbacken, Kittelfjäll 1:3, Tyréns AB 2020-04-24, reviderad 2020-11-20

En säkerhetszon för den större bäcken (bäck 900) har illustrerats på plankartan (röd illustrationslinje). En förutsättning för skyddszonens avgränsning är att skyddsvallarna anläggs.

En avledning av det västra rinnstråket kan komma att bli aktuellt för att styra flödet förbi planerade tomter. En sådan avledning måste utföras på ett kontrollerat sätt. Avledningen ska kombineras med en mindre avledande vall [vall], se exempel i figur nedan.

För att inte orsaka skadlig erosion ska diken för avledande av vatten och dagvatten erosionsskyddas [dike, n₁].



TV: Exempel på erosionsskydd av bäck/ rinnstråk. TH: Princip för en avledande vall (Källa: Detaljerad utredning av stabilitets- och avrinningsförhållanden).

Den vägtrumma som bäcken passerar vid befintlig väg till Kittelfjäll 1:29 [a₁] klarar i dagsläget inte av att hantera det högvattenflöde som har beräknats. Om befintlig trumdimension behålls (800 mm) ska vägbanken erosionssäkras så att ett eventuellt vattenflöde som trumman inte klarar kan passera över vägen utan att skada vägbanken. Den befintliga vägbanken är idag relativt låg och ett eventuellt slamskred skulle inte däckas upp av vägen utan fortsätta över vägen och vidare längs bäckfåran. Vägtrumman bör bytas ut till en större dimension i samband med exploateringen.

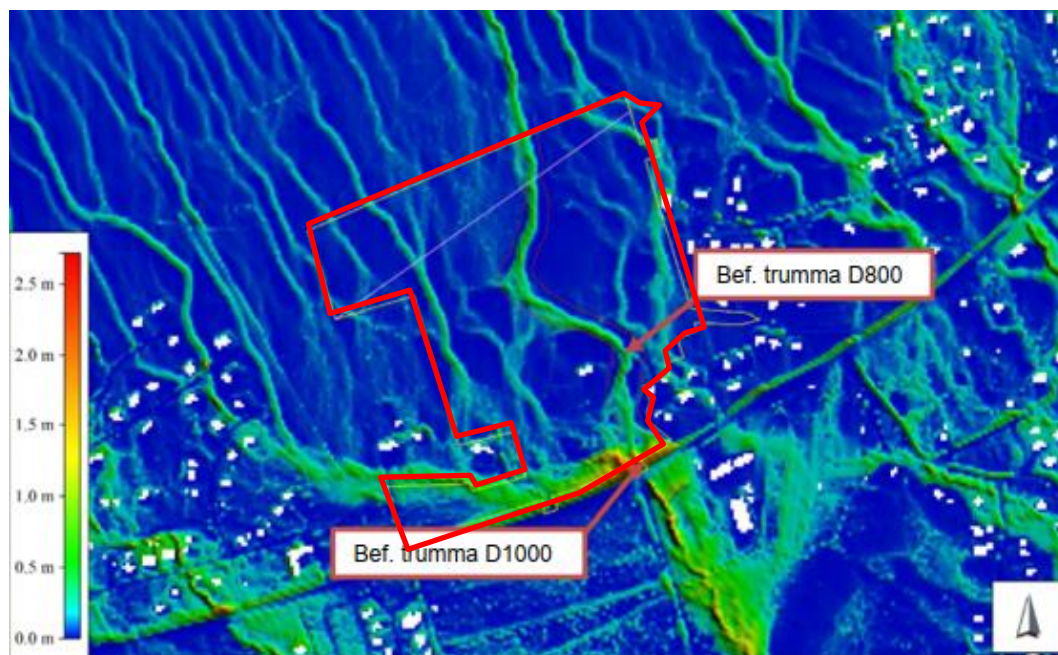
För att säkerställa att anläggandet av ny skidlift och skidnedfarter inte medför ökad risk för skred och slamströmmar regleras skyddsbestämmelse med åtgärder på plankartan [m₁].

Skyfall och höga flöden

Planområdets läge och topografi gör att ytvavrinning från bergsslutningen behöver avledas på ett kontrollerat sätt så att den inte påverkar befintlig och framtida bebyggelse negativt.

Som underlag för detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts (*PM Dagvattenutredning för detaljplan Majbacken, del av Kittelfjäll 1:3, 2019-04-17 rev. 2020-07-01 Tyréns AB*) vilken bifogas planhandlingen.

Skyfallskartering (Länsstyrelsen, 2018) för dagens förhållanden (när området inte är exploaterat) visar att det finns risk för höga vattennivåer vid planområdets södra gräns, med vattennivåer upp till cirka 2,5 meter vid befintlig D1000 trumma under Sagavägen vid ett 100-årsregn. Det finns även risk för dämning med förhöjda vattennivåer om cirka 1 meter i bäckkravinen vid befintlig trumma (D800).



Skyfallskartering. Utdrag från PM Dagvattenutredning. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Exploateringen av området medför ökade dagvattenflöden med cirka 160%. Därutöver bedöms det finnas risk för höga flöden från nederbörd och snösmältning från bergsslutningen ovanför planområdet.

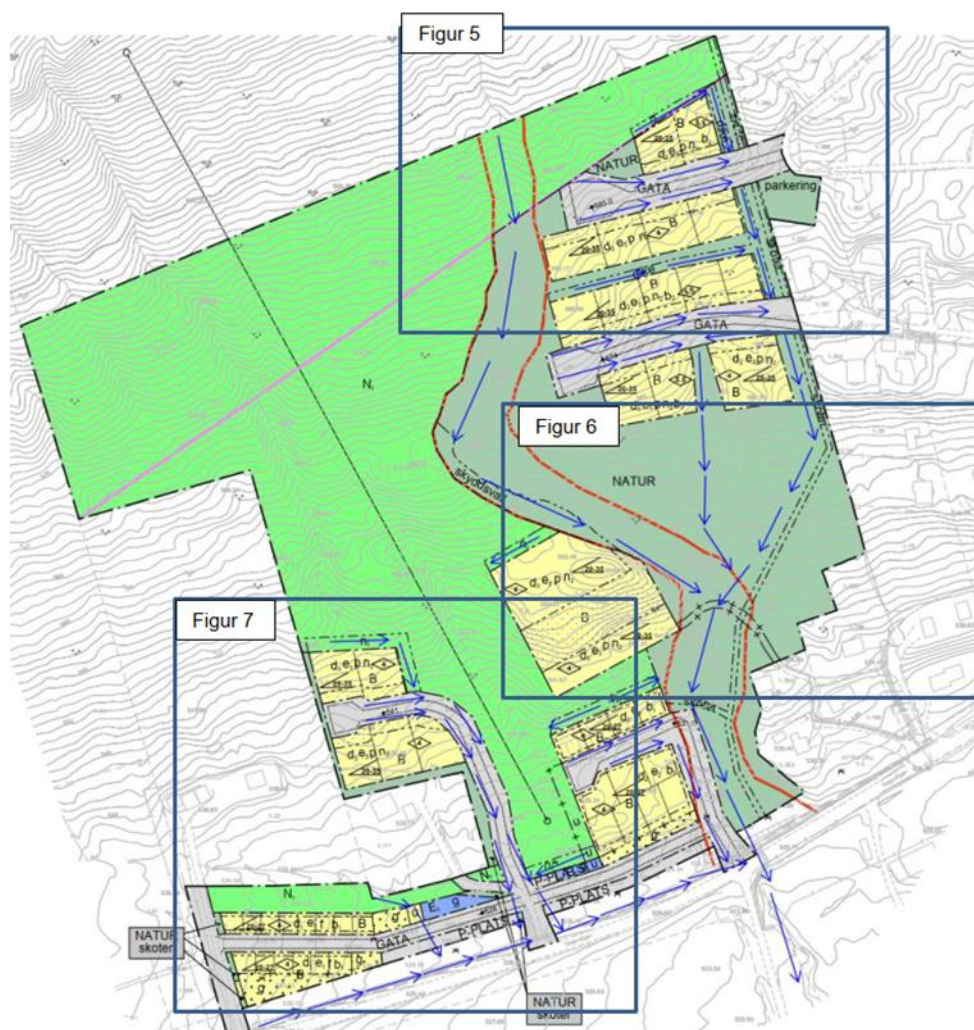
Dagvatten- och snöhantering

Planområdets läge gör att ytvavrinning från bergsslutningen behöver avledas på ett kontrollerat sätt så att den inte påverkar ny eller befintlig bebyggelse negativt. På kartan

nedan redovisas föreslagna rinnstråk för yt- och dagvatten inom planområdet. Föreslagna rinnstråk har i möjligaste mån anpassats efter områdets topografi. Snöupplag bör placeras så att smältvatten i första hand kan omhändertas av dikessystemen. På ovansidan av bostadsfastigheterna behövs avskärande diken för att avleda vatten från uppströms liggande områden. Därutöver föreslås att ett dike anläggs för att avleda dagvattnet till bäckravinen (bäck 900). Vid beaktande av skyfallsanalysen och extremflöden finns redan innan exploatering av planområdet risk för höga vattennivåer i anslutning till bebyggelse i öster och sydost om planområdet. Genom att anlägga föreslagna diken förbättras flödessituationen och därmed minskar risken för påverkan på bebyggelse utanför planområdet. Områden för diken regleras på plankartan [**dike, n₁**].

Exploateringen av området medför ökade dagvattenflöden. För att utjämna flödet från planområdet efter exploateringen krävs en utjämningsvolym. Dagvatten kan generellt fördröjas genom ett flertal olika åtgärder, bland annat genom fördröjning i dammar och våtmarker. Avrinningsvolymen kan även minskas genom val av ytmaterial som främjar infiltration eller trög avledning av dagvattnet. Huvuddelen av dagvattnet föreslås ledas till befintlig bäckravin (bäck 900), inom vilken det bedöms vara olämpligt att genomföra några större åtgärder. Att skapa dammar eller våtmarker inom befintlig bäckravin bedöms påverka bäckens naturvärden negativt, då lutningen på bäcken medför att stora ingrepp behöver göras för att skapa fördröjningsvolym. Det bedöms dock vara möjligt att skapa viss fördröjning av dagvattnet i de diken som föreslås i naturmark i planområdets östra del. Det är samtidigt viktigt att säkra bräddningsvägar för att avbörda extremflöden.

Bostadsområdena i de södra delarna av planområdet bör planeras högre än Sagavägen. På så sätt säkerställs att förhöjda vattennivåer vid befintlig trumma under Sagavägen vid extrema flöden och regn inte påverkar den planerade bebyggelsen. Detaljplanen reglerar föreskriven höjd i vissa punkter på gator [**GATA**] inom planområdet, vilka kommer att vara utgångspunkt vid kommande mark-, väg- och ledningsprojektering. Detta styr i sin tur höjdförhållandena av bostadsfastigheterna och kommande byggnader. Exploatören ansvarar för gemensam markplanering av tomter och avsikten är att frågan även ska hanteras i exploateringsavtal.



Avrinningsvägar och förslag på diken. Utdrag från PM Dagvatten (2019-04-17 rev 2020-07-01)

Närhet till Sagavägen (Rv 1088)

Sagavägen är inte en utpekad transportled för farligt gods.

För att inte planerad exploatering ska komma i konflikt med kommunikationsanläggningen (Sagavägen) med avseende på till exempel störningar i drift, underhåll och utveckling, ska en zon om minst 12 meter från vägområdet hållas bebyggelsefri. Vägområdet inkluderar vägbanan, diken, slänter och buffert.

Planförslaget medger inga byggnader inom en zon om 17 meter från vägbanan. Inga ytterligare säkerhetsåtgärder bedöms behövas.

Trafikbuller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller, sedan 1 juli 2017, att buller från väg inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverket tillsammans med SKL (Sveriges kommuner och landsting) har tagit fram en broschyr (*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*) som visar metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer. Ingående parametrar är hastighet, trafikmängd samt avstånd till vägens mitt.

För trafikmängder under 700 fordon i genomsnitt per dygn på vägar med en hastighetsbegränsning på 70 km/h uppgår ekvivalenta ljudnivåer till som mest 58 dBA. Det innebär att riktvärdena på 60 dBA vid fasad kommer att uppnås för samtliga bostäder i planområdet. Riktvärdet för uteplats uppnås däremot inte för den södra fasaden på bostäderna närmast vägen. Uteplats kommer dock att kunna placeras mot den tysta sidan och på så sätt uppfylls riktvärdena.

Eftersom Sagavägen (Rv 1088) bedöms ha en ÅDT som understiger 700 fordon per dygn även medräknat en förväntad trafikökning innebär det att en god ljudnivå för boende bedöms kunna uppnås inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet är i huvudsak obebyggt med undantag från ett befintligt timmerhus i en våning (cirka 123 m² byggnadsarea) inom fastigheten Kittelfjäll 1:29. Angränsande till planområdet finns både äldre och nyare fritidshus uppförda i en och två våningar.



TV: Foto - befintligt hus inom planområdet. TH: Foto - bostadsbebyggelse öster om planområdet

Planförslag

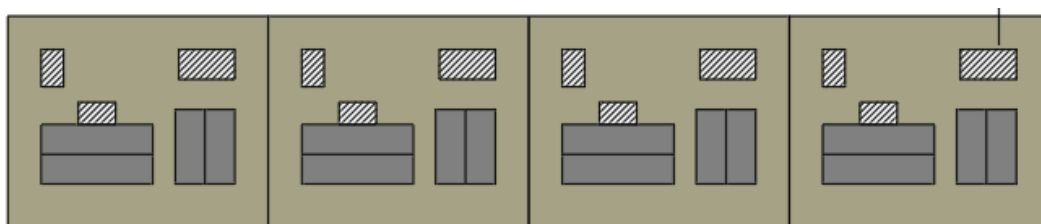
Detaljplanen innebär att cirka 40 nya bostadsfastigheter **[B]** kan avstyckas av från fastigheten Kittelfjäll 1:3. Fastigheternas placering är anpassade utifrån terrängen samt för att undvika diken, bäckar/rinnstråk och raviner inne på de nya fastigheterna.

I söder, närmast Sagavägen (Rv 1088), är avsikten att iordningsställa cirka 15 mindre bostadsfastigheter med hög utnyttjandegrad där parkering, avfallshantering och eventuell carportar/förråd sker utanför tomten på gemensamma ytor. Detaljplanen reglerar för den här delen att minsta fastighetsstorlek tillåts vara 100 m² **[d₃]**. **Utnyttjandegraden begränsas till högsta tillåtna byggnadsarea om 65 m² per fastighet [e₃]**. ~~Byggrätten begränsas med mark som inte får bebyggas och uppgår totalt till 1284 m², cirka 40% av den totala ytan för bostad (3070 m²).~~ **På området får det endast uppföras radhus, parhus eller kedjehus [f₄]**, och källare får inte finnas **[b₁]**. Högsta nockhöjd begränsas till 7 meter (mätt från medelmarknivå) samt en tillåten taklutning på mellan 20-30 grader. Mot skidområdet **[N₁]** i norr samt mot gata regleras att marken (2 meter) inte får förses med byggnad **[prickmark]**. Mot Sagavägen regleras att endast förråd, miljöhus, carport eller liknande får uppföras **[korsmark]**. I den östra delen av detta område får gemensam uppställning av sopkärl ske **[E₁]** och söder om det,

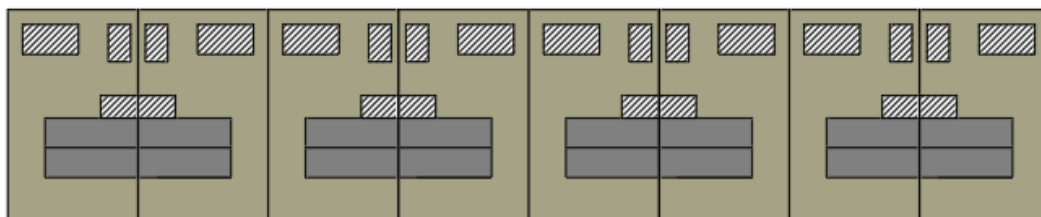
närmast Sagavägen, möjliggörs för allmän parkeringsplats [**P-PLATS**] med cirka 20 parkeringsplatser vilket bland annat kan serva den nya skidliften.

Direkt öster om den planerade liftstationen möjliggörs ett område med små, men något större bostadsfastigheter. Minsta fastighetsstorlek får här vara 250 m² [**d**₂] och byggrätten får här uppgå till 30% av respektive bostadsfastighet (från cirka 75 m²) [**e**₂]. Eftersom grundvattnet ligger högt i planområdets södra delar regleras att källare inte får anordnas [**b**₁]. Högsta nockhöjd begränsas även här till 7 meter samt en tillåten taklutning på mellan 20–30 grader. Mot skidområdet samt mot gata (4 respektive 2 meter) regleras att marken inte får förses med byggnad [**prickmark**]. En gemensam parkeringsyta, som rymmer cirka 25 platser, möjliggörs inom användningsområdet [**korsmark, g**₁]. Parkeringsbehovet om 2 platser per fastighet kan därmed tillgodoses. Söder och sydväst om detta område möjliggörs även här för gemensam uppställning av sopkärl [**E**₁] samt allmän parkeringsplats [**P-PLATS**] med cirka 35 parkeringsplatser. Därutöver möjliggörs parkering inom skidområdet längs den sydöstra lokalgatan (cirka 10–15 parkeringsplatser).

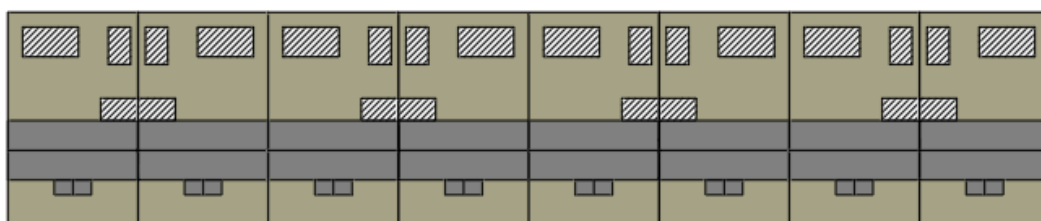
För övriga bostadsfastigheter (19 stycken illustrerade med föreslagna fastighetsgränser) regleras minsta fastighetstorlek till 500 m² [**d**₁]. Byggrätten uppgår för dessa till 20% av respektive bostadsfastighet (från cirka 100 m²). Oberoende av fastighetsstorlek får dock aldrig BYA överstiga 300 m² [**e**₁]. Byggnad får inte uppföras på mark inom 6 meter från gatan och inte inom 4,5 meter från NATUR och N₁-skidområde detta regleras med [**prickmark**]. För dessa bostadsfastigheter löses parkering inom den egna fastigheten. Högsta nockhöjd för denna typ av byggnader regleras till 9 meter. Taklutningen får vara mellan 20-35 grader.



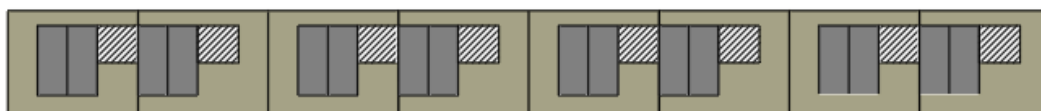
Friliggande villa 20% exploateringsgrad (BYA 200 kvm på 1000 kvm stor fastighet) samt bygglovsbefriade byggnader (skrafferade)



Parhus 20% exploateringsgrad (BYA 100 kvm på 500 kvm stor fastighet) samt bygglovsbefriade byggnader (skrafferade)



Radhus/kedjehus 30% exploateringsgrad (BYA 150 kvm på 500 kvm stor fastighet) samt bygglovsbefriade byggnader (skrafferade)



Sammanbyggda småhus 30% exploateringsgrad (BYA 75 kvm på 250 kvm stor fastighet) samt bygglovsbefriad byggnad om 27,5 kvm (skrafferad)



Sammanbyggda småhus (BYA 65 kvm på 100 kvm stor fastighet)

Illustration av olika exploateringsgrader

Eftersom marken i området är kuperad och vissa delar har stora höjdskillnader är det viktigt att anpassa byggnaders utformning och placering i terrängen. Fyllnader bör undvikas i den mån det är möjligt och på fastigheter där höjdskillnaderna är stora kan hustyp anpassas. Ett sätt att göra det är att uppföra byggnader med förhöjd sockel eller suterrängvåning där markens naturliga förutsättningar är brantare än 10%. För att mildra effekten av slänter som kan uppkomma efter markarbeten med schaktning och fyllning kan det vara lämpligt att låta slänterna vara beväxta med för området naturligt förekommande växter. Förslagsvis kan ytavtäckningen tas tillvara vid schaktning och läggas tillbaka i slänten alternativt sås växtlighet in som passar i aktuell naturmiljö.

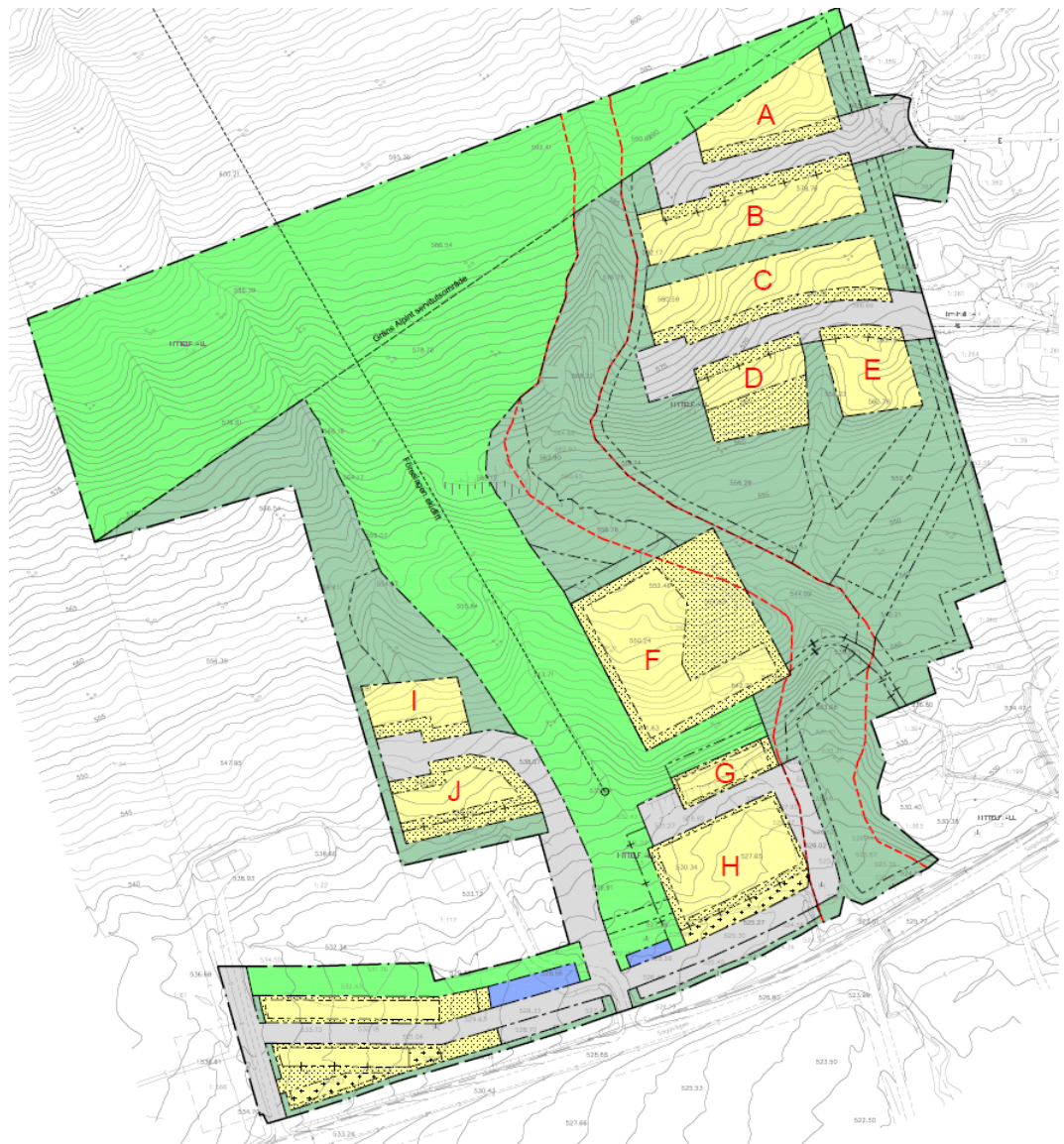


Exempel från Hemavan där slänterna är beväxta med för området naturligt förekommande växter.

Gemensamt för de större bostadsfastigheterna i planområdet är att terrängen är mer eller mindre kraftigt sluttande. Av denna anledning ska nya byggnader anpassas till terrängen genom krav på förhöjda socklar eller uppförande av suterrängbyggnader beroende av aktuellt områdes lutning, se tabell nedan. Alternativt kan markplanering och grundläggning på planare mark ske om alla bostadsfastigheter i respektive användningsområde bearbetas i ett sammanhang. Detta är stabilitetsmässigt möjligt om maximal släntlutning på något ställe inte överstiger 1:2 och det kan säkerställas att maximalt grundtryck inte kommer att överstiga 100 kPa (om inte kompletterande undersökningar visar att grundtryck kan accepteras) [f₂]. Detta hanteras eventuellt också i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Del-område (se karta nedan)	Mark-lutning (upp till cirka)	Åtgärd/krav [bestämmelse på plankartan]	Högsta nockhöjd (beräknat från medelmarknivå)	Exploateringsgrad största byggnadsarea per fastighet [bestämmelse på plankartan]
A	20-25%	Suterräng [f ₂]	9 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
B	15-20%	förhöjd sockel/suterräng [f ₂]	9 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
C	20-25%	Suterräng [f ₂]	9 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
D	20%	Suterräng [f ₂]	9 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
E	10-15%		7 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
F	0-15%		7 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
G	15%		7 meter	30% per fastighet [e ₂]
H	5-10%		7 meter	30% per fastighet [e ₂]
I	15%	förhöjd sockel/suterräng [f ₂]	9 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]
J	15%	förhöjd sockel/suterräng [f ₂]	9 meter	20% max 300 kvm per fastighet [e ₁]

Marklutningar per delområde och begräsning av byggnaders utformning



Karta delområden

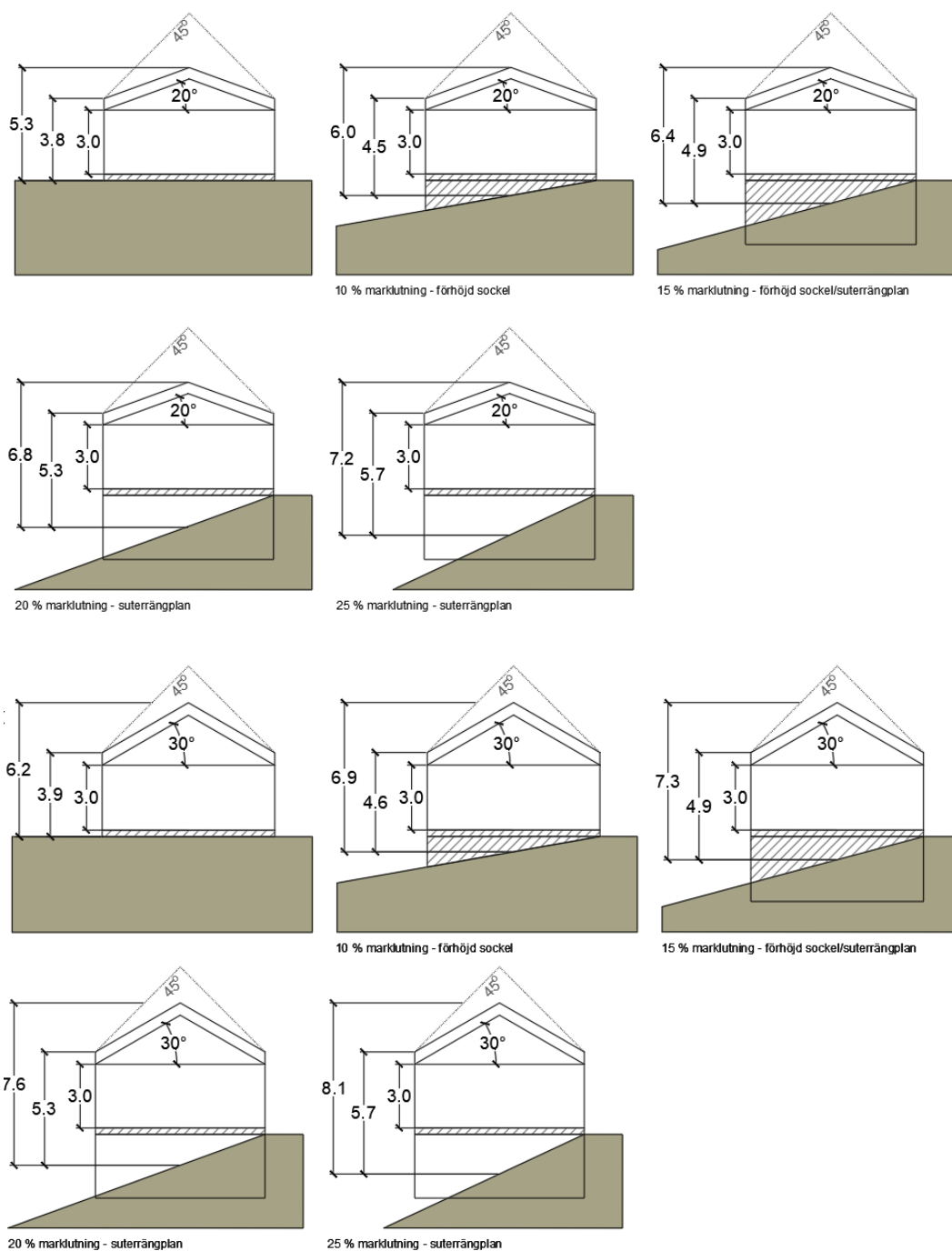


Illustration (schematisk) av hur olika typ av byggnadsätt och taklutningar innebär höjdmässigt beroende av marklutning

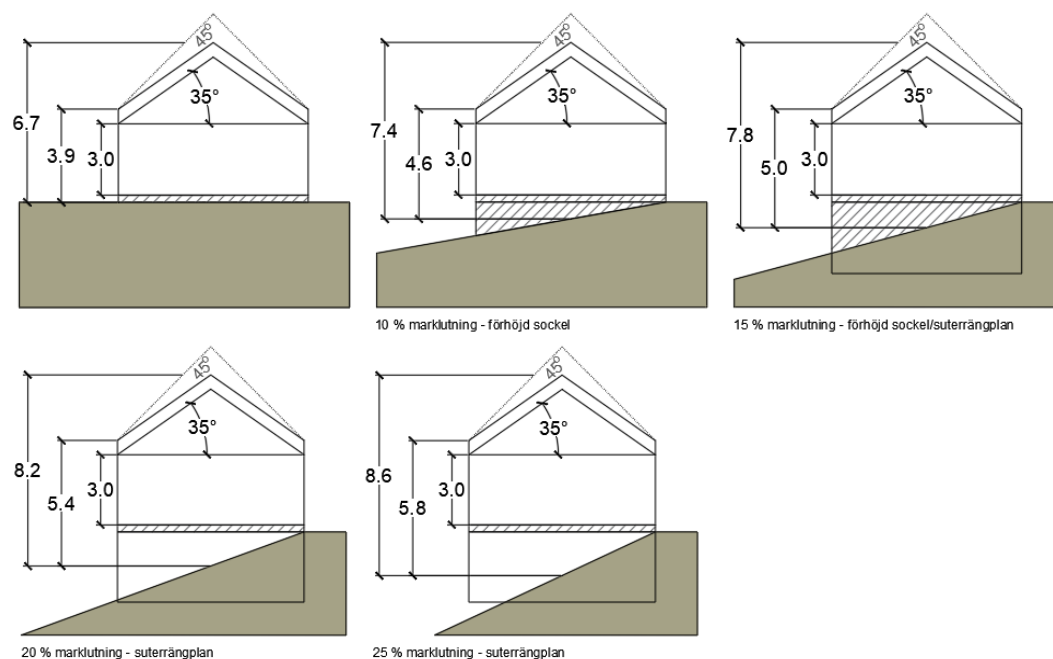


Illustration (schematisk) av hur olika typ av byggnads sätt och taklutningar innebär höjdmässigt beroende av marklutning

För hela planområdet gäller att byggnad inte får uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns. För delar av planområdet gäller placeringsbestämmelse [p₁] som reglerar avstånd för huvudbyggnad mot andra fastigheter inom kvartersmark för bostäder. Syftet är att byggnad kan underhållas från egen fastighet, att tillräckliga avstånd kan hållas avseende brandkrav med mera. Undantag får ske mellan bostadsfastigheter om det avser radhus, parhus och kedjehus som helt eller delvis får byggas samman.

Del av den äldre bostadsfastigheten Kittelfjäll 1:29, centralt i området, ligger inom område med låg stabilitet på grund av befintliga markförhållanden. För att säkerställa att området inte bebyggs regleras att del av marken inte får bebyggas [prickmark]. Inom prickmark får dock bygglovsbefriade byggnader, såsom friggebod och attefallsbyggnad, uppföras. Eftersom detta inte är lämpligt i aktuellt fall förbjuds även denna typ av komplementbyggnader som skyddsåtgärd [m₂] inom mark som inte får bebyggas.

Illustrationen nedan visar planerad bebyggelse med maximal utnyttjandegrad (exklusive bygglovsbefriade åtgärder) för de olika bostadsfastigheterna. Parkeringsplatser redovisas också. För att illustrera hur kommande bostadsbebyggelse kan komma att se ut i den sluttande terrängen har tre sektioner tagits fram. Läget på sektionerna, A-A, B-B och C-C redovisas på illustrationen nedan.

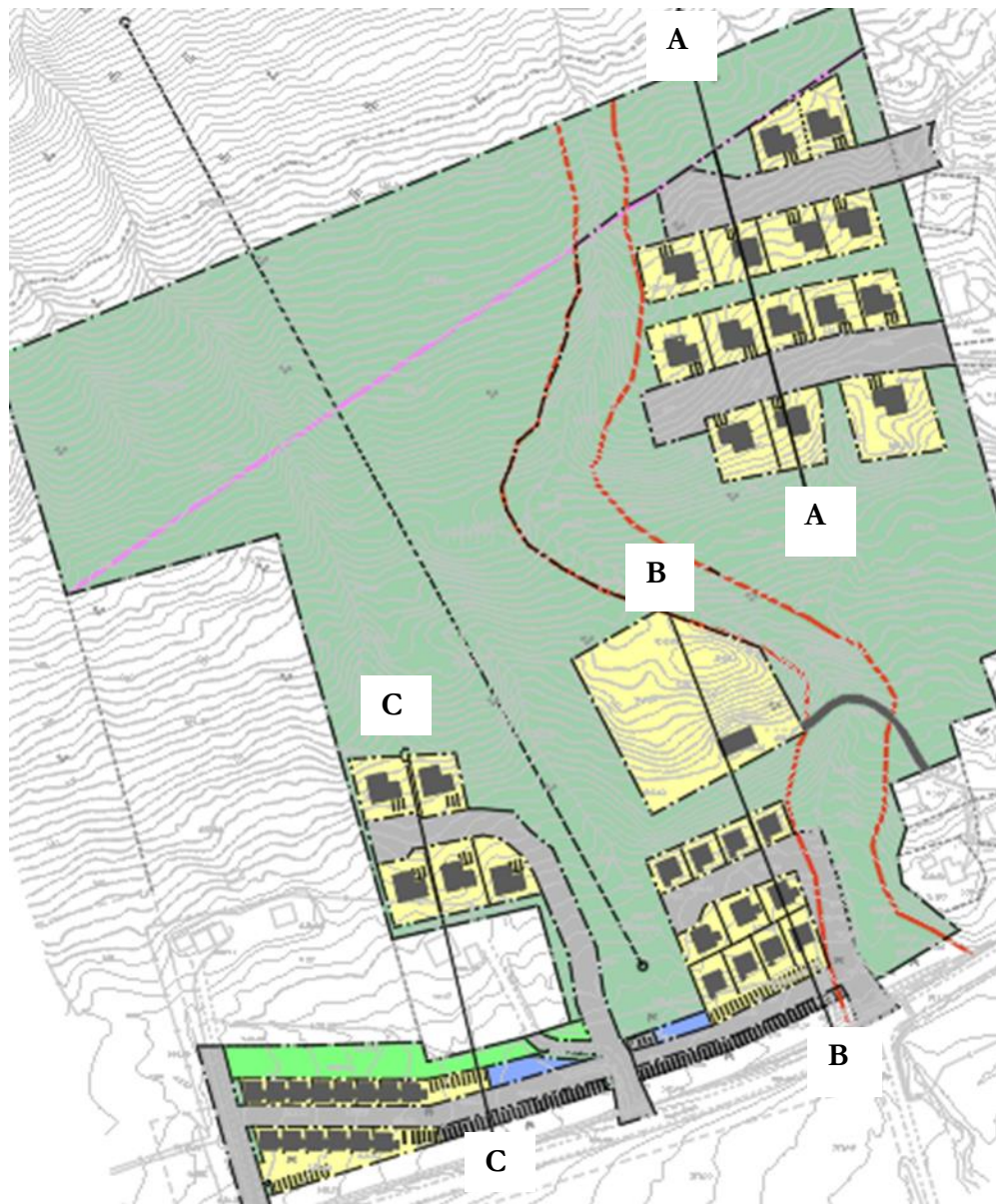
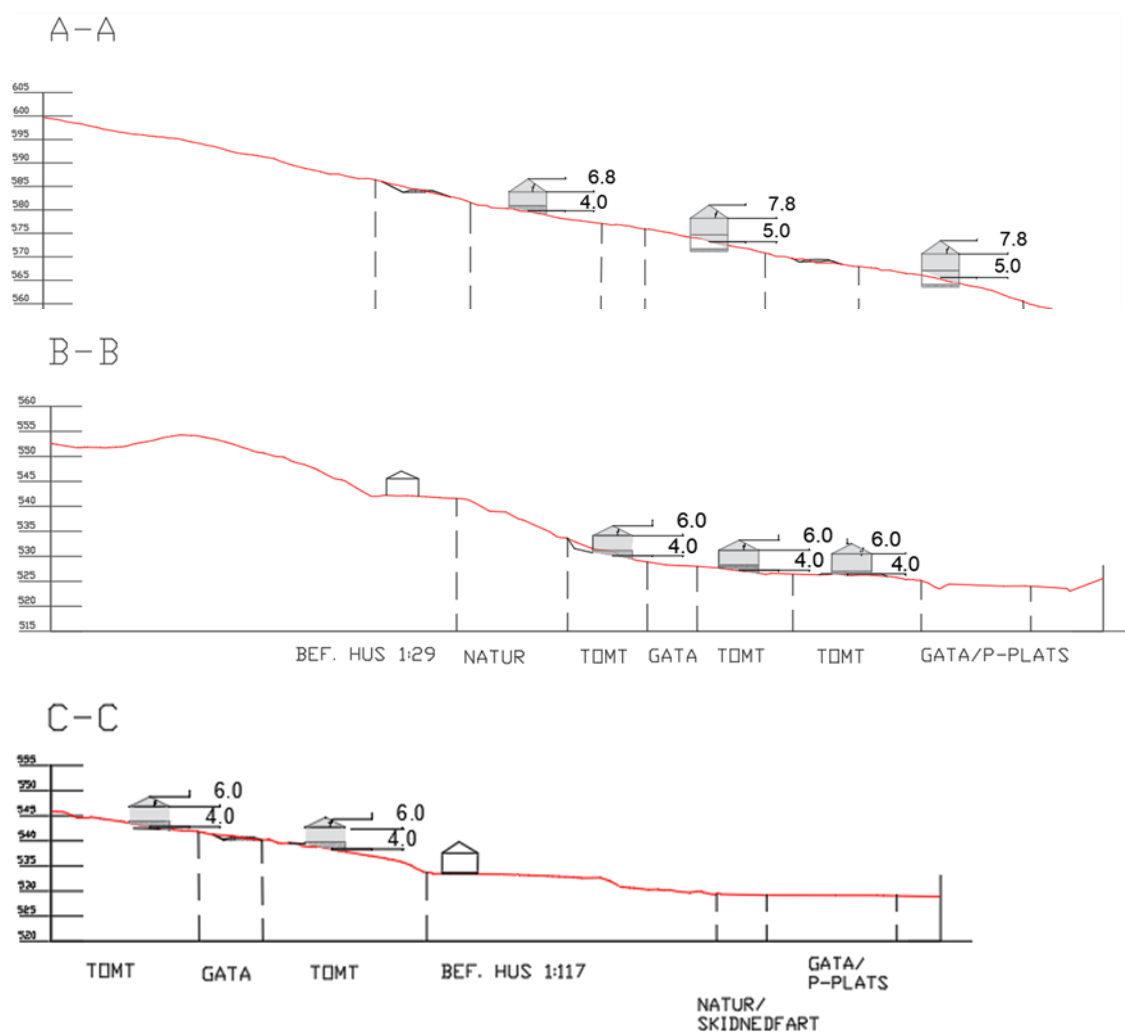


Illustration av planerad bebyggelse (granskningssversion) med maximal utnyttjandegrad (exklusive bygglösbefriade åtgärder)



Sektioner för planerad bebyggelse (granskningsversion). Röd linje visar befintlig marknivå.

Utformning

Detaljplanen medger att bostadsbebyggelsen uppförs med ett skiftat arkitektoniskt formspråk. I området tillåts en variation av volymer, takvinklar och hustyper. Gemensam reglering för samtliga bostadsfastigheter innebär dock att bebyggelsen ska utformas med träfasad som får målas i dämpad kulör i rött, brunt, grått eller svart. Tak ska ha en matt, dov kulör. Silverfärgade tak tillåts inte för att undvika reflekterande (blänkande) taktytor i söderslutningen. Bestämmelsen om fasad- och takutformning innebär att bebyggelsen får ett sammanhållet intryck och harmonierar med den omgivande naturen.

För de nordöstra tomterna ska byggnader utformas med sadeltak [f₃]. Undantag gäller mindre byggnader (max 15 m²). Syftet är att hålla en enhetlig utformning i området.

Rekommendationer för grundläggning

Inom planområdet råder goda grundläggningsförutsättningar i den nordöstra delen. Höjdsättning av området bör följa dagens nivåer för att bibehålla höjdskillnaden mellan bäcken (bäck 900) och det naturliga skyddet som den ger för negativ påverkan vid stora vattenflöden i bäckravinen (översvämning eller slamskred).

Byggnader ska grundläggas i geoteknisk kategori 1 (GK 1). Grundläggning kan ske i befintlig morän eller packad friktionsjord efter bortschaktning av eventuell torv. Tillåtna påkänningar i moränen är 100 kPa om inte kompletterande undersökningar visar att högre påkänningar kan användas.

Moränen är tjällyftande och för lyftningskänsliga ytor/konstruktioner rekommenderas frostfri grundläggning (2,2 meter frostfritt djup) alternativt frostskyddande isolering. I området är 14 cm extruderad cellplast (typ styrofoam) en säker isolering.

Grundläggning rekommenderas att utföras på packad fyllning av friktionsjord i materialtyp 1 eller 2, d.v.s. sandmaterial eller grövre.

För den planerade bebyggelsen närmast Sagavägen rekommenderas hög grundläggning för att undvika problem med högt grundvatten. För färdig golvnivå rekommenderas höjdsättning till minst 0,7 meter ovanför befintlig marknivå [b₂]. Med befintlig marknivå avses dagens nivå för naturlig markyta, dvs innan eventuella markarbeten genomförts.

Ytlig grundläggning utan källare, krävs även för övriga delar av planområdet med hög grundvattennivå. Detta regleras i detaljplanen genom bestämmelsen [b₁], ej källare.

Markstrålning (radon) ska beaktas vid grundläggningen. Inom högriskområden ska byggnader där människor vistas mer än tillfälligt utformas ”radonsäkert”. På normalriskområden kan enklare åtgärder vidtas.

Kommunikationer

Vägar och fordonstrafik

De nya bostadsfastigheterna närmast Sagavägen (Rv 1088) nås från två befintliga infarter. Siktförhållandena längs Sagavägen bedöms vara goda. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h längs Sagavägen förutom under högsäsong (1 december -5 maj) då hastigheten sänks till 60 km/h. Dagens trafikmängd på Sagavägen uppgår till cirka 300 fordon per dygn i årsmedelsdygnstrafik, ÅDT (NVDBwebb).

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer trafikmängderna på omkringliggande vägnät att öka. För att inte riskera att underskatta framtida trafikmängder på Sagavägen kan ÅDT räknas upp till det dubbla, dvs till 600 fordon/dygn. Förväntad trafikökning bedöms ändå ha en begränsad påverkan på omkringliggande bebyggelse samt när det gäller trafiksäkerhet och framkomlighet på vägnätet.

Till de nya bostadsfastigheterna i övre delarna av planområdet kommer anslutning ske från befintliga gator i öster, Blåbärstigen och Frälsisvägen (enskilda vägar), som i dagsläget försörjer fritidsboenden öster om planområdet. För de vägar som ansluter planområdet i öster finns inga kända trafikmängder men de är av förklarliga skäl mycket små.

Befintlig väganlutning till fastigheten Kittelfjäll 1:29 är säkerställd med servitut (akt 24-VIL-1752.1) och regleras med bestämmelse [a₁] på plankartan.



Sagavägen (Rv 1088) och aktuellt planområde till höger.

En översiktlig vägprojektering ligger som underlag för nya vägar inom planområdet. Vägen ska inom redovisade vägområden **[GATA]** kunna dimensioneras för framkomlighet för tunga fordon, räddningstjänst/renhållningsfordon samt att max 10 % lutning uppstår. I detaljplanen anges gatuområdet som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

Körbanorna utformas generellt 4,5 meter breda med stödremsa och intilliggande och diken på vardera sida. Vägområdena på plankartan inkluderar, utöver körbanan med stödremsa, även slänter och diken. Vägområdets utbredning beror bland annat på befintliga marknivåer och lämplig dikelösning. En halvmeter djupt dike med släntfall 1:3 på innerkant och 1:2 ytterkant upptar exempelvis en bredd om 2,5 meter. I de delar med brant lutning krävs generellt större vägområden. För gatorna i norr redovisas vägområdena 12 meter breda med 3,5 meter på vardera sida för diken. Vägområden i söder redovisas 10 meter breda med 2,5 meter på vardera sida för diken. Trummor läggs under infarter till bostadsfastigheterna. Där vägarna ligger intill naturmark krävs ett bredare vägområde då slänterna i dessa områden tar mer plats. Anpassning har skett utifrån den översiktliga vägprojekteringen.

Plats för vändplaner möjliggörs i slutet av gatorna. En personbil med släp kräver 24 meter i diameter för att vända utan backning (exklusive slänter). En sopbil vänder på 20 meter diameter (backning krävs). Detta möjliggörs för de norra gatorna. För de södra gatorna möjliggörs mindre vändplaner på grund av utrymmesskäl vilket innebär att viss backning kommer att behövas. Gemensam uppställning av soptunnor kommer här bli aktuellt varför sopbil inte kommer behöva köra ända fram till bostäderna.

Detaljplanen reglerar att grundläggning sker så att färdigt golv hamnar minst 0,7 meter ovan befintlig marknivå i de delar där hög grundvattennivå råder **[b2]**. Detta styr höjdförhållandena av kommande bostadsfastigheter med byggnader och innebär i sin tur en förutsättning för väg- och ledningsprojektering. Gatorna kommer det vill säga behöva fyllas upp i dessa delar.

Frågan om vägnas standard kommer att hanteras i kommande exploateringsavtal.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns ingen gång- och cykelväg längs Sagavägen (Rv 1088) men Trafikverket arbetar för närvarande med att ta fram en vägplan för gång- och cykelväg längs vägens norra sida. Detaljplanen har anpassats till vägplanens gränser.

Skotertrafik

För att säkerställa att skoteråkning kan ske på ett säkert sätt inom planområdet regleras områden för skoterled (minst 3 meter breda) inom naturmarken [**skoter**]. Alla bostadsfastigheter nås med skoter via naturmark och ska således inte behöva trafikera gatorna mer än vid överfart. Skoterlederna avses inte för allmän trafik utan bara för de boende. Avsikten är att skoterlederna inom planområdet ska skötas gemensamt av berörda fastighetsägare.

Sagavägen föreslås korsas med skoter i planområdets sydöstra del. På så sätt nås handelsområde och tankställe på ett ordnat sätt.

Kollektivtrafik

Kittelfjäll trafikeras med långfärdsbuss (Västerbottens länstrafik) samt transfer till och från flygplatsen i Sagadal, 12 km sydost om Vilhelmina. Ingen lokaltrafik finns. Busshållplats finns i närheten av planområdet.

Parkering

För de föreslagna bostadsfastigheterna i planområdets södra delar, där minsta fastighetsstorlek regleras till minst mellan 100–250 m², är avsikten att parkering ska lösas gemensamt inom kvarteretsmark. Detaljplanen möjliggör för ytor som rymmer två parkeringsplatser per fastighet/bostad (drygt 50 platser totalt) uppdelat på ett antal delområden. På plankartan anges områden med bestämmelserna bostad [**B**], gemensamhetsanläggning [**g₁**] samt att endast komplementbyggnad (garage/carport, förråd, miljöhus eller liknande) får uppföras [**korsmark**].

För de större tomterna gäller att parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Planen reglerar att minst 2 parkeringsplatser per fastighet/bostad ska anordnas.

Parkering för gäster till skidanläggningen inom planområdet kommer att lösas i anslutning till liftsystemet parallellt med Sagavägen (Rv 1088) [**P-PLATS**]. Avsikten är att cirka 60-70 parkeringsplatser iordningsställs inom planområdet, vilket bedöms fylla det förväntade behovet för besökande skidgäster. Platsbehovet kan jämföras med behoven vid hotell Kittelfjäll /Kittelfjällsliften och Vårdshuset/Världshusliften i väster som vardera erbjuder cirka 50 parkeringsplatser. Kittelfjäll mäter volymerna i skidanläggningen i officiell statistik genom antalet skiddagar. Som mest har Kittelfjällsliften redovisat 51 000 skiddagar under en vintersäsong. Med den utveckling som förväntas till följd av exploateringar och ny lift förväntas antalet skiddagar öka till cirka 65 000 skiddagar över en 10 års period. Det motsvarar en volymökning om 27 % i antal besökare. Med 60 nya parkeringsplatser ökar parkeringskapaciteten med cirka 60 % vilket med marginal svarar för det ökande behovet. Den ökade exploateringen i Kittelfjäll sker i övrigt i första hand genom förtätning vilket bedöms minska behovet av bilburna transporter till skidliftarna. Den nya gång- och cykelvägen som planeras längs Sagavägen kommer sannolikt ytterligare minska behovet av bilburna transporter till skidliftarna.

Teknisk försörjning

El och värme

Elförsörjning kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatning för el. Anslutningspunkt anges av huvudman (Vattenfall). I den östra fastighetsgränsen (Kittelfjäll 1:3) ligger elledningar som i planförslaget föreslås som allmän platsmark [**NATUR**].

I planområdets sydvästra del, som föreslås som kvartersmark, ligger befintliga elledningar som behöver flyttas och avsikten är att flytta dem till område för ny gata [**GATA**] strax norr om.

Tele- och datakommunikationer

Skanova har teleledningar längst Sagavägen (Rv 1088) samt inom delar av kvartersmarken i sydväst. Ledningarna föreslås flyttas och förläggas i vägområde [**GATA**] alternativt inom Sagavägens vägområde eller närliggande naturmark.

Exploatören ska vid anläggande av väg även lägga ned tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel/fiber enligt instruktioner av kommunens IT-avdelning och Vattenfall. Nedgrävning bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen. Frågan ska även hanteras i exploateringsavtal.

Avfall

Avfallshantering i området sköts av Vilhelmina kommun. För de norra bostadsfastigheterna hämtas avfall vid respektive fastighet. För de södra bostadsfastigheterna reserveras två områden för gemensam uppställning av sopkärl [**E1**].

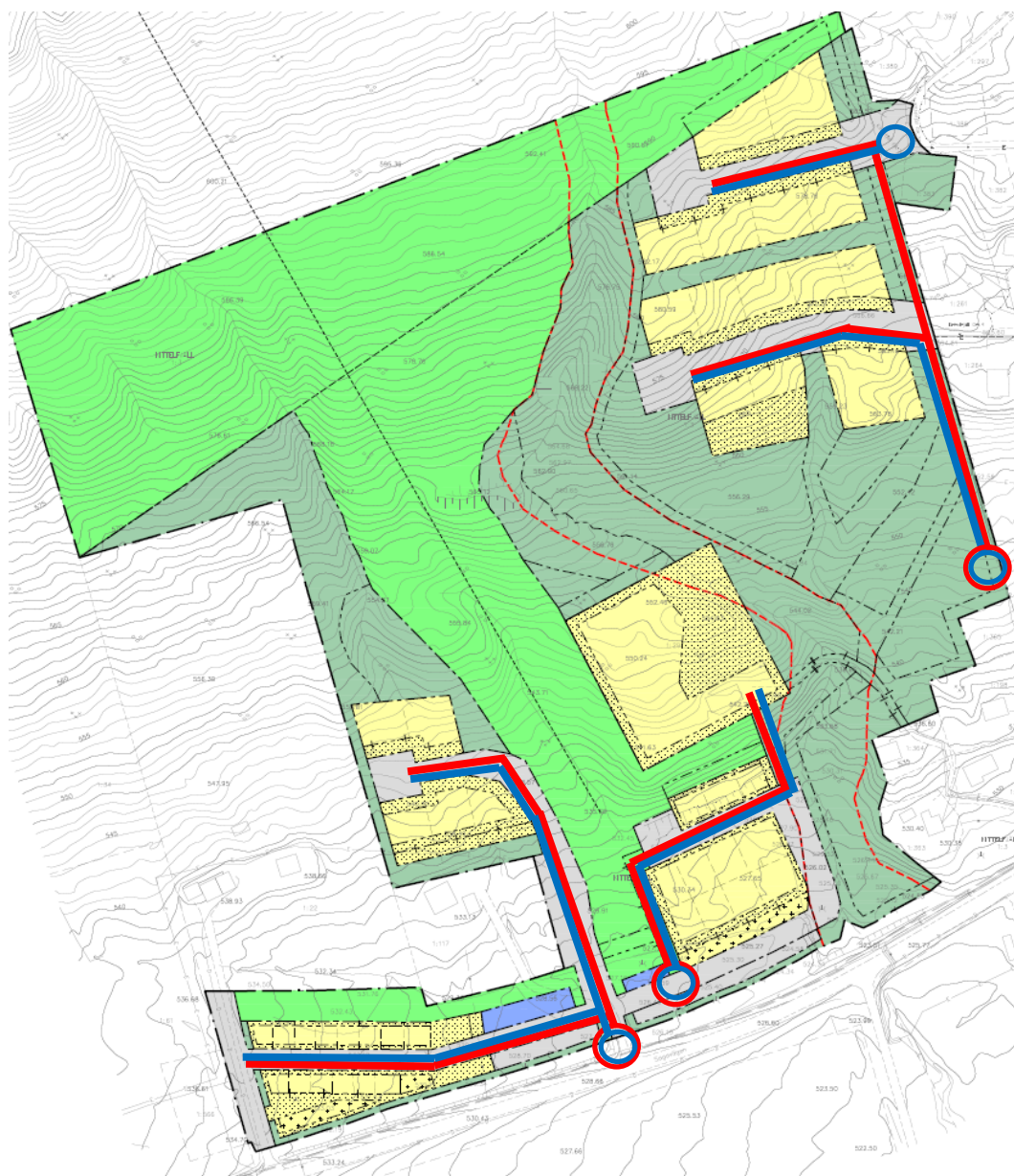
Vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet (dricks- och spillvatten). Detta innebär att alla fastigheter kan och ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Se mer information om det under rubriken *Verksamhetsområde för VA* nedan.

Avsikten är att förlägga de allmänna ledningarna inom naturmarken [**NATUR**] i öster samt i gatumarken [**GATA**]. I planområdets nedre del är avsikten att förlägga ledningar inom område för skidområde [**N1**]. För att säkerställa plats har reservat för underjordiska ledningar [**u**] säkerställts inom del av kvartersmarken. Ledningar i kvartersmark kommer vid behov att säkerställas med ledningsrätt. Anslutning i totalt fyra punkter föreslås. Se karta nedan.

Naturmarken i öster är 15 meter bred för att rymma både diken för avledande av yt- och dagvatten samt allmänna ledningar för dricks- och spillvatten. Läs mer om dagvattenhantering under rubriken *Skyfall och höga flöden – Dagvatten- och snöhantering*.

Vatten- och avloppsledningar inom planområdet kommer att anläggas av kommunen, men bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Säkerställandet av teknisk förstöring görs i projekteringskedet och regleras inom ramen för kommande exploateringsavtal. Vid behov kommer ledningarna att säkerställas med ledningsrätt.



Schematiskt förslag till spill- och dricksvatten. Blått illustrerar vatten och rött avlopp. Anslutningspunkt illustreras med cirkel.

Verksamhetsområde för VA

Aktuellt område kommer att inkluderas i kommunens så kallade verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). När områden inkluderas i kommunens verksamhetsområde för VA följer ett krav att alla inom verksamhetsområdet ska anslutas. När planområdet ingår i verksamhetsområdet för VA ansvarar kommunen för anslutningar till det allmänna ledningsnätet genom anvisning av anslutningspunkt.

Kommunen ska fastställa en allmän VA-anläggnings verksamhetsområde och dess gränser (inkluderade fastigheter). Om en samfällighet ingår i verksamhetsområdet, får fastigheter i samfälligheten bara uteslutas om det finns synnerliga skäl. Verksamhetsområdets gränser bestäms utifrån om det finns behov att ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang med hänsyn till människors hälsa eller miljön enligt 6§ vattentjänstlagen.

Ett verksamhetsområde kan vara begränsat till att bara gälla för en viss vattentjänst eller vissa vattentjänster. Det kan alltså finnas olika verksamhetsområden för en och samma VA-anläggnings anordningar för vattenförsörjning, spillvattenavlopp och dagvattenavlopp. Fastighetsägarna är avgiftsskyldiga för vattentjänster inom verksamhetsområdet där fastigheten ligger. VA-huvudmannen är enbart skyldig att ordna med den vattentjänst eller de vattentjänster som verksamhetsområdet avser.

Om en fastighet ingår i verksamhetsområde för VA och huvudmannen (i detta fall kommunen) har upprättat en förbindelsepunkt är fastighetsägaren skyldig att betala anslutningsavgifter, och andra avgifter enligt taxa, om inte fastighetsägaren kan tillgodose sitt behov bättre genom egen anläggning. Detta har prövats ett antal gånger av Statens VA-nämnd och det har hittills inte funnits någon enskild spillvattenanläggning som har ansetts bättre än den allmänna anläggningen. När det gäller vatten ser rättspraxis lite annorlunda ut då det inte är helt ovanligt att fastighetsägare med egna vattenkällor faktiskt har ett bättre vatten än vad huvudmannen har. Fastighetsägaren får då bevisa detta genom att visa resultat från vattenprover samt visa att det är god tillgång på vattnet i vattenkällan. Kan fastighetsägaren visa detta kan huvudmannen inte kräva några avgifter för den vattentjänsten. Det samma gäller dagvatten. Det kan finnas enstaka fastigheter som på grund av fastighetens läge eller andra förutsättningar kan tillgodose sitt behov av dagvattenavledning bättre genom att exempelvis släppa sitt dagvatten till ett närliggande vattendrag eller liknande.

Räddningstjänstens behov

I Vilhelmina kommun finns brandstationer i Saxnäs, Dikanäs och Vilhelmina. Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god.

Brandpost bör anordnas i anslutning till infart till planområdet. Brandpost bör byggas in med enkel inbyggnad för skydd mot snö och drev samt att märkningen av den utformas så att den är lätt att lokalisera under årets samtliga perioder.

Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv (*Södra Lapplandsfjällen enligt MB 3 kap 6 §*) samt inom riksintresse för rörligt friluftsliv och turism (*MB 4 kap 2 §*).

Kittelfjäll är känd för sin offpistskidåkning. I skidsystemet finns det 42 nedfarter varav 37 av dem är offpist och 5 stycken är pistade. Det finns fyra liftar, varav två stycken är längre släpliftar och två är kortare knappliftar. Strax väster om planområdet ligger en av släpliftarna, Jan Expressliften.

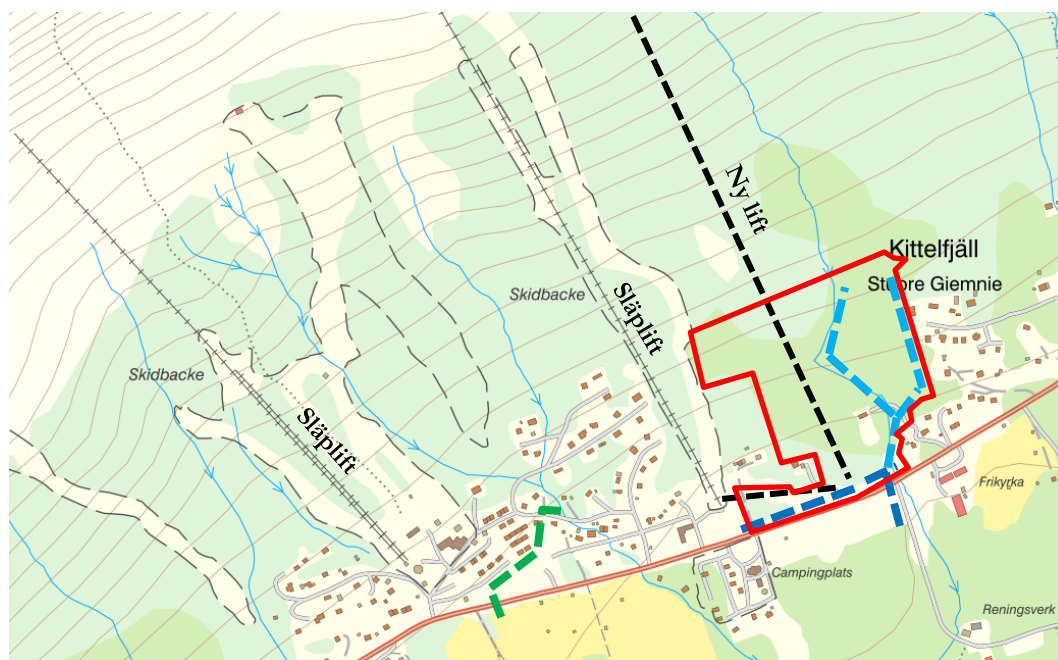
Detaljplanen bedöms bidra positivt till riksintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv/turism. Detta då planförslaget bland annat möjliggör för en ny skidlift, vilket kommer att tillgängliggöra fjällområdet i större utsträckning än idag.

Stor del av planområdet (cirka 60 000 m²) regleras som område för skidbacke (**N₁**).

Transportsträckan mellan befintlig och ny lift innebär att nedfarterna kopplas ihop samt att de sammanbyggda husen i planområdets södra del nås med skidor. Transportsträckan är mellan 9–15 meter bred vilket bedöms vara tillräckligt. En pistmaskin har en bredd på mellan 2,8 – 6 meter.

Avsikten är att bostäderna ska kunna angöras med skoter [**skoter**].

Ett område för friluftaktiviteter (vindskydd, grillplatser och liknande) reserveras i områdets östra del [**aktivitetsområde**].



Karta. Ny skidlift samt transportsträcka (svartstreckad). Befintlig skoterled (grön). Ny skoterled (blå, ljusblå endast för "intern" bruk). Planområdet markeras ungefärligt med rött.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Bostadsfastigheter avsedda för bostäder med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att tomter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera tomten och placera byggnaderna så att tomterna blir så tillgängliga som möjligt.

Offentlig och kommersiell service

I Kittelfjäll finns en livsmedelsbutik som också fungerar som ombud för apotek, post och systembolag samt bensinstation. I Dikanäs (2,5 mil öster om Kittelfjäll) finns närmaste skola och läkarmottagning.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966). När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar identifierade omständigheter. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Behovsbedömning

Vilhelmina kommun har upprättat en behovsbedömning för aktuell detaljplan daterad 2018-03-14. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen (2018-04-03) har tagit del av kommunens behovsbedömning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas. Länsstyrelsen vill däremot rekommendera följande:

- Om topografin inom bostadsområdet är starkt lutande, bör hänsyn tas till husutformning och placering på tomtplatsen via relevanta planbestämmelser i syfte att underlätta framtida bygglovgivning.
- En redogörelse för dagvattenhanteringen ska göras.
- Redogörelsen av MKN, som finns i behovsbedömningen, kan med fördel lyftas in i kommande planbeskrivning.

Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

Miljömål

Inget av miljömålen (www.miljomal.se) bedöms påverkas negativt av utvecklingsförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Tillkommande trafik bedöms bli obetydande i sammanhanget. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.vis.s.lansstyrelsen.se, 2021-01-06):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Vojmån	SE723846-148772	God	Uppnår ej god	God ekologisk	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.	För kvicksilver överskrids gränsvärdet med stor sannolikhet som följd av atmosfäriskt nedfall. Förekomsten bedöms även vara svagt påverkad av deposition av svavel- och kväveföreningar. Påverkan avseende försurning är dock inte betydande
Grundvattenförekomst: Kittelfjäll*	SE723723-524603		God		Kvalitetskrav : God kvalitativ status	

*Grundvattenförekomsten ligger inte i planområdets strömningsriktning och bedöms därmed inte påverkas av planförslaget.

Planerad markanvändning förväntas inte ge upphov till betydande mängder föroreningar. Visst tillskott av föroreningar, främst metaller och olja, förväntas från parkeringsplatser och trafikerade ytor. I aktuellt fall bedöms föroreningsmängderna från dessa ytor vara små och inte påverka möjligheterna för recipienten Vojmån att uppnå god kemisk och ekologisk status. Det bedöms därmed inte vara miljömässigt motiverat att vidta särskilda åtgärder för att rena dagvattnet från planområdet.

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Utveckling enligt planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

MKN för havsmiljön

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Även de kommuner som inte berörs av bullerförordningen bör redovisa i översiktsplanen var infrastrukturen innebär problem med buller. På detta sätt ges tidiga signaler kring var det krävs varsamhet eller särskilda åtgärder i detaljplaneringen. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Eftersom Vilhelmina kommun har färre än 100 000 innevånare och Sagavägen trafikeras med färre än tre miljoner fordon per år, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljö kvalitetsnormer. Se mer om hur planområdet påverkas av buller under rubriken *Störningar, risk och säkerhet*.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under år 2021.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vunnit laga kraft. Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägarna har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Anledningen till enskilt huvudmannaskap är att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under en del av året samt att planförslaget avser en kompletterande detaljplaneläggning i ett område där enskilt huvudmannaskap tillämpas sedan tidigare.

Ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för genomförande av detaljplanen. Det inbegriper ansvar för behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelse, anordnande av vägar, dagvattendiken, skoterleder, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el och värme med mera kommer utom fastighetsgräns att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare som även ansvarar för drift och underhåll av detta.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (enligt 6:e kapitlet plan- och bygglagen) mellan exploatören (KUAB) och kommunen kommer att träffas innan detaljplanen antas för att säkerställa genomförandet.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta redovisas nedan.

- Exploatören ansvarar för att anlägga alla gator [**GATA**] med så att alla befintliga och planerade tomter nås med bil. Gatornas utformning och standard fastslås.
- Exploatören ansvarar för att anlägga behövliga skydd [**skyddsvall**] vid befintlig bäck (bäck 900).
- Exploatören ansvarar för att anordna (erosionsskyddade) diken [**dike, n₁**] för avledande av vatten.
- Exploatören ansvarar för att anordna skoterleder [**skoter**] inom planområdet.
- Exploatören ansvarar (eventuellt delvis) för gemensam markplanering för bostadsfastigheter innan försäljning.
- Exploatören ansvarar för att anlägga behövlig teknisk försörjning samt vid behov byta trummor under gator/vägar för att säkerställa ökade vattenflöden.

Alla anläggningar och byggnationer ska följa rekommendationerna i genomförd dagvattenutredning samt geotekniska utredningar.

Konsekvensen av att detaljplanen delvis genomförs med stöd av ett exploateringsavtal är att behövlig infrastruktur och skyddsåtgärder säkerställs innan bostadsfastigheter ianspråktas.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Lovplikten utökas för fastigheten Kittelfjäll 1:29 för att säkerställa skydd mot störningar [m₂]. Det bedöms i övrigt inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Vid ett plangenomförande kan bostadsfastigheter avstyckas från Kittelfjäll 1:3 i enlighet med detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

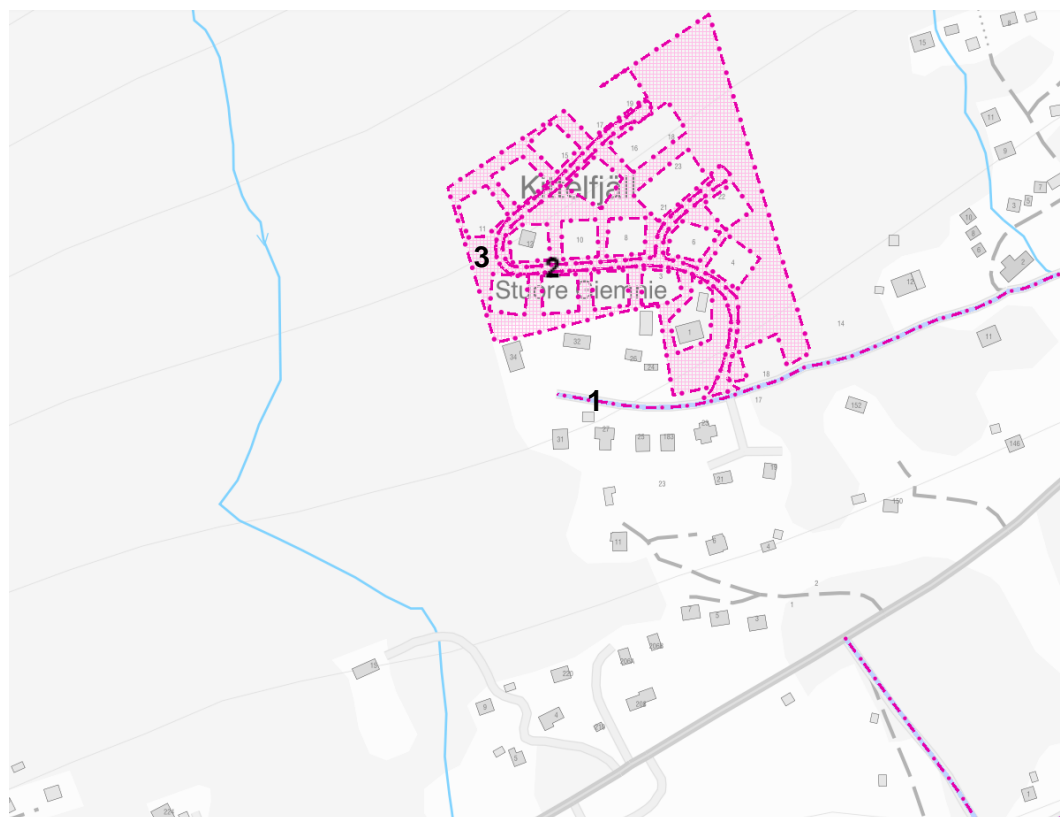
En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Vägar [GATA] samt gemensam parkering och avfallshantering [B/E₁, g] inom planområdet ska regleras som gemensamhetsanläggning/gemensamhetsanläggningar som alla berörda fastigheter ska ingå i. För många av de planerade bostadsfastigheterna inom planområdet kommer det att vara aktuellt med andelstal i flera gemensamhetsanläggningar.

För de två gator som ansluter planområdet från öster och befintliga bostadsområden bör nya fastigheter som bildas längs respektive gata ingå i befintliga gemensamhetsanläggningar för väg, Kittelfjäll GA:4 och Kittelfjäll GA:33.

För den allmänna platsmarken kring bostadsfastigheterna nordost om planområdet regleras som gemensamhetsanläggning, Kittelfjäll GA:34 (inom fastigheten Kittelfjäll 1:610).

Omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar kommer att vara aktuellt.



Befintliga gemensamhetsanläggningar i närområdet. Kittelfjäll G:4 (1), Kittelfjäll GA:33 (2), Kittelfjäll GA:34 (3)

Det är i dagsläget inte bestämt huruvida naturmarken [**NATUR**] och de funktioner som föreslås däri (dagvattenhantering och skoterleder) både ska ägas och skötas av samfälligheten eller inte. Kommunen bedömer att det ska klargöras i kommande lantmäteriförrättningar. Om avsikten är att samfälligheten ska äga och förvalta naturområdet, inklusive diken [**dike, n₁**] och skoterled [**skoter**] samt eventuellt vägar inom planområdet kommer det att säkerställas i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Anläggningslagen

I enlighet med anläggningslagen (1973:1149) inrättar lantmäterimyndigheten gemensamhetsanläggningar genom en så kallad anläggningsförrättning. Vid anläggningsförrättningen har de berörda sakägarna möjlighet att framföra yrkanden. Beroende på vad sakägarna yrkar kan det påverka om det kommer att inrättas en gemensamhetsanläggning eller inte samt vad den kommer att omfatta. I anläggningsbeslutet ska bland annat anläggningens ändamål, läge och vilka fastigheter som ska vara delägare anges. Ofta anges även vilka andelstal fastigheterna ska ha i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift. Eftersom en gemensamhetsanläggning innebär att mark tas i anspråk tar lantmäterimyndigheten även ett beslut där ersättning för upplåtelse och inlösen bestäms.

Det är fastigheterna som blir delägare i gemensamhetsanläggningen, inte fastighetsägarna. En gemensamhetsanläggning förvaltas av fastighetsägarna gemensamt. Är det många delägande fastigheter bildas normalt en samfällighetsförening, som därmed får rollen som huvudman för gemensamhetsanläggningen.

Vid omprövning av en gemensamhetsanläggning gäller samma villkor som när en gemensamhetsanläggning ska nybildas. Dessutom finns en regel om att en ändring inte får innebära att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

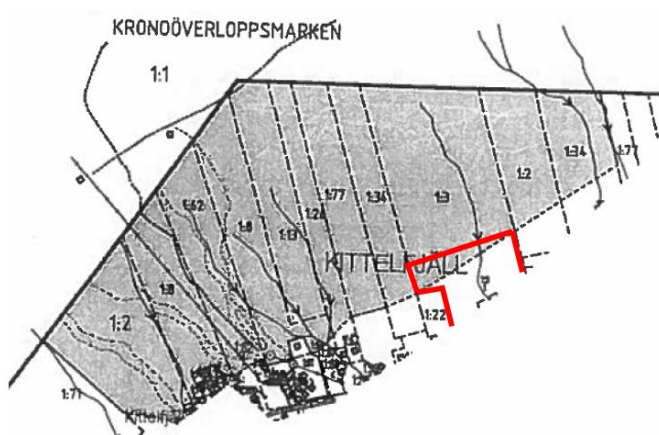
Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Inom norra delen av planområdet finns officialservitut (akt 2462-99/29.1) för skidliftar och skidnedfarter till förmån för Kittelfjäll 1:61 som belastar Kittelfjäll 1:3 m.fl. Området regleras inom planområdet som skidnedfart [**N₁**] samt en mindre del som natur [**NATUR**], vilket således är i linje med servitutets ändamål.

Servitutsområdet upplåts enligt nedan:

- Servitutshavaren har rätt att använda det område som redovisats i karta, *se kartan nedan*.
- Servitutshavaren har rätt att anlägga ny liftanläggning enligt kartan, bibehålla och underhålla befintliga liftanläggningar, anordningar för snökanon och belysningsanordningar.
- Servitutshavaren har rätt att nyttja området för skidnedfarter.



Karta över servitutsområde (akt 2462-99/29), norra delen av planområdet markeras ungefärligen med rött.

Planområdet berörs därutöver av nedan redovisade servitut:

- Avtalsservitut för kraftledning (akt 2462IM-14/10771.1) som belastar Kittelfjäll 1:3 till förmån för Vattenfall.
- Officialservitut (akt 2462-09/38.2 samt 2462-95/16.2) för vatten till förmån för Kittelfjäll 1:364 samt för Kittelfjäll 1:198 och 1:199, som belastar Kittelfjäll 1:3. Vattentäkterna benämns som olokaliserade.
- Officialservitut (akt 2462-2017/35.4) för väg till förmån för Kittelfjäll 1:566 som belastar Kittelfjäll 1:3.
- Officialservitut (akt 24-F1976-843.1) för väg och vattentäkt till förmån för Kittelfjäll 1:117 som belastar Kittelfjäll 1:3. Vattentäkten benämns som olokaliserad. I detaljplanen har tillfart till Kittelfjäll 1:117 istället möjliggjorts längs fastighetens östra gräns vilket innebär att servitutet behöver upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Vattentäkten (brunn) bedöms (enligt foton/kartor från fastighetsägaren) ligga omkring 100 meter norr om fastigheten Kittelfjäll 1:117, inom område som nu regleras som bostad eller skidområde/dike.
- Officialservitut (akt 24-VIL-1752.1) för väg till förmån för Kittelfjäll 1:29 som belastar Kittelfjäll 1:3.

Ledningsrätt/nyttjanderätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Det finns två ledningsrätter (akt 24-F1984-96.1 och akt 2462-04/31.1) för vatten och avlopp som belastar Kittelfjäll 1:3 och är till förmån för Vilhelmina kommun. Ledningarna går i den södra delen av fastigheten längs Sagavägen, med synliga avloppsbrunnar.

Två nyttjanderätter för teleledningar (akt 95/330 och akt 69/651) belastar Kittelfjäll 1:3 i planområdets södra delar. Skanova är ledningshavare. Ledningarna föreslås flyttas och förläggas i väg- eller naturområde. Omprövning av nyttjanderätten behövs.

För att garantera nödvändiga markområden för allmänna (underjordiska) ledningar i kvartersmark har u-områden [u] reglerats på plankartan. För att säkerställa rätt till att ledningarna får ligga där behövs därutöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan beskrivs sammanfattat de konsekvenser detaljplanen har för berörda fastigheter inom och utom planområdet.

Fastighet/rättighet (nummer på kartan nedan)	Ändring/Konsekvens (juridisk/ekonomiskt)	Ägoförhållanden
<i>Inom planområdet</i>		
Kittelfjäll 1:3 (del av) (1)	Avstyckning för bostäder möjliggörs [B]. För naturmark [NATUR], gata [GATA], diken [dike, n], skoterled [skoter] samt område för uppställning av sopkärl [E ₁] bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar (alternativt omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar). Avtalsservitut för kraftledning samt berörda lednings- och nyttjanderätter kan behöva omprövas om ledningar flyttas. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta de förändringar som behövs för detaljplanens genomförande.	Privat
Kittelfjäll 1:29 (2)	Befintligt servitut för väg (akt 24-VIL1752.1) till förmån för fastigheten säkerställs med planbestämmelse [a ₁]. Kostnader åligger fastighetsägaren för anslutning till kommunalt VA (anslutning från fastighetsgräns).	Privat

Kittelfjäll 1:383 (3)	Fastigheten, tidigare detaljplanelagd för bostadsändamål, övergår till allmän plats, natur [NATUR]. Mark överläts till gemensamhetsanläggning.	Kommunal
Kittelfjäll 1:610 (del av) - Kittelfjäll GA:33 (Blåbärsstigen) - GA:34 (naturmark) (4)	Omprövning av gemensamhetsanläggningar för väg. Nya andelstal och justerat markområde.	Marksamfällighet
<i>Utom planområdet:</i>		
Kittelfjäll 1:39 (del av) - Kittelfjäll GA:4 (Frälsisvägen) (5)	Omprövning av gemensamhetsanläggning. Nya andelstal.	Normarkens Samfällighetsförening
Kittelfjäll 1:117 (6)	Officialservitut (akt 24-F1976-843.1) för väg och vattentäkt upphävs. Befintlig väg säkerställs istället från ny lokalgata i öster och fastighetens ansluts till kommunalt vatten. Kostnader åligger fastighetsägaren för anslutning till kommunalt VA (anslutning från fastighetsgräns).	Privat
Kittelfjäll 1:22 (7)	Befintlig utfart planläggs som allmän plats, gata [GATA] och fastigheten kommer att vara del i gemensamhetsanläggning.	Privat
Kittelfjäll 1:61 (8)	Förmån. Skidservitut (akt 2462-99/29). Oförändrat.	Privat
Kittelfjäll 1:566 (9)	Förmån. Officialservitut (akt 2462-2017/35.4) för väg upphävs. Befintlig infart säkerställs istället allmän plats, gata [GATA].	Privat
Kittelfjäll 1:198 (10)	Förmån. Officialservitut (akt 2462-95/16.2) vattentäkt. Servitutet kan upphävas och fastigheten anslutas till kommunalt VA. Kostnader åligger fastighetsägaren för anslutning till kommunalt VA (anslutning från fastighetsgräns).	Privat
Kittelfjäll 1:199 (11)	Förmån. Officialservitut (akt 2462-95/16.2) vattentäkt. Servitutet kan upphävas och fastigheten anslutas till kommunalt VA.	Privat

	Kostnader åligger fastighetsägaren för anslutning till kommunalt VA (anslutning från fastighetsgräns).	
Kittelfjäll 1:364 (12)	Förmån. Officialservitut vatten 2462-09/38.2. Servitutet kan upphävas och fastigheten anslutas till kommunalt VA. Kostnader åligger fastighetsägaren för anslutning till kommunalt VA (anslutning från fastighetsgräns).	Privat

Tabell: Fastighetsrättsliga ändringar och konsekvenser



Karta. Fastighetsrättsliga ändringar och konsekvenser. Planområdet markeras ungefärligt med rött.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Alla kostnader för planens framtagande bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Exploatören/fastighetsägaren står även för kommande projekteringskostnader, byggnationer och anläggningsarbeten. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmåteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kommande kostnader för fastighetsbildningar och rättighetsupplåtelse.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

Teknisk försörjning

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa. För uppgift om kostnad kontaktas respektive ledningsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten bör berörda ledningsägare (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning.

Ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Behov av ytterligare utredningar

Inför exploatering kommer särskilda utredningar att krävas, till exempel detaljerad projektering av vägar, skyddsvallar och ledningsnät.

Behov av kompletterande tillstånd

Tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, exempelvis omgrävning/åtgärder i befintliga bäckar eller dikning som medför markavvattning.

Med vattenverksamhet avses (enligt 11 kap. miljöbalken):

1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,
2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,
3. bortledande av vatten från ett vattenområde,
4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,
5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,
6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,

7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller
8. markavvattning.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse och detaljplanen har delvis reviderats. En sammanfattning av ändringarna redovisas i samrådsredogörelsen.

Efter granskning har inkomna synpunkter sammanställts i ett granskningsutlåtande och detaljplanen har delvis reviderats. En sammanfattning av ändringarna redovisas i granskningsutlåtandet.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE

Kommunens handläggare

Ulla-Karin Dahlberg, Miljö & Byggnadskontoret

Sören Hagenvald, Tekniska kontoret

Tyréns handläggare

Pethra Fredriksson, Ulrika Bylund och Johanna Söderholm

MILJÖ- OCH BYGGNADSKONTORET

Johanna Söderholm
planarkitekt
Tyréns AB

Fredrik Malmbo
miljö- och byggnadsnämnden
Vilhelmina kommun