

**VILHELMINA
KOMMUN**

VUALTJEREN TJÆLTE

Planbeskrivning

Detaljplan för Kittelfjäll 1:323

Dnr: MBN 2022-737

Granskningshandling, upprättad 2024-09-09

Innehållsförteckning

1	Detaljplanens syfte.....	1
2	Beskrivning av detaljplanen.....	1
	Hela detaljplanen.....	1
	Genomförandetid.....	1
	Allmän plats.....	1
	Kvartersmark.....	1
	Ärendeinformation.....	1
	Planförfarande.....	1
	Tidplan.....	1
3	Motiv till detaljplanens regleringar.....	2
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	2
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	2
4	Planeringsförutsättningar och förändringar.....	3
	Kommunala.....	3
	Detaljplan.....	3
	Planbesked.....	3
	Översiktsplan.....	4
	Riksintressen.....	4
	Rennäring.....	4
	Friluftsliv.....	5
	Fyndigheter av ämnen och material.....	6
	Rörligt friluftsliv.....	6
	Skyddade vattendrag.....	6
	Miljö kvalitetsnormer (MKN).....	6
	Luft.....	6
	Vatten.....	6
	Miljö.....	6
	Dagvatten.....	6
	Hälsa och säkerhet.....	6
	Omgivningsbuller.....	6
	Risk för översvämning.....	7
	Risk för ras, skred och erosion.....	8
	Geotekniska förhållanden.....	9
	Hydrologiska förhållanden.....	10
	Fysisk miljö.....	10
	Sociala aspekter.....	11
	Teknik.....	11

Service.....	12
Trafik.....	12
Parkering	12
5 Planeringsunderlag.....	13
Kommunala	13
Detaljplan.....	13
Grundkarta.....	13
Översiktsplan	13
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	13
Utredningar	13
Skyfallskartering	13
Geoteknisk utredning.....	13
6 Konsekvenser	14
Fastigheter och rättigheter	14
Kostnads- och ansvarsfördelning	14
Natur.....	14
Landskapsbild	14
Hälsa och säkerhet.....	15
Översvämning	15
Ras, skred och erosion	15
Sociala aspekter	15
Barn.....	15
Riksintresse	15
Rennäring.....	15
Friluftsliv och rörligt friluftsliv	16
Fyndigheter av ämnen och material	16
Skyddade vattendrag.....	16
Trafik.....	16
7 Genomförandefrågor	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Förändrad fastighetsindelning.....	17
Rättigheter	17
Tekniska frågor	17
Tekniska åtgärder	17
Vatten och avlopp.....	17
Avfall	17
Ekonomiska frågor	17
Planavgift	17

Ersättningsanspråk.....	18
Inlösen.....	18
Gemensamhetsanläggningar	18
Drift vatten och avlopp	18
Organisatoriska frågor.....	18
Exploateringsavtal	18
Tidplan	18
Medverkande	18

1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av två huskroppar i två plan med fyra lägenheter i varje hus, totalt åtta lägenheter, för att möta efterfrågan på bostäder och tillfällig vistelse i centrala Kittelfjäll. Vidare ska detaljplanen möjliggöra för parkering enligt kommunens riktlinjer.

2 Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar fastigheten Kittelfjäll 1:323 som är ungefär 1100 kvm stor. Fastigheten ligger intill den östra skidliften i centrala kittelfjäll. Planområdet är i gällande plan planlagt för bostäder och ungefär halva ytan utgörs av prickmark - marken får inte bebyggas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla vid laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Den kvartersmark som avses är ämnad för tillfällig vistelse samt bostadsändamål och ingen allmän plats berörs. Kvartersmarken utformas med en egen infart till och från fastigheten och med gemensamma parkeringsytor för de boende. Den totala andelen bebyggd kvartersmark inom fastigheten regleras till 400 kvm och övriga ytor för parkering m.m. är ca 700 kvm. Ytor för snöförvaring finns vid angränsande fastighet 1:61 och en gemensam avfallshantering finns vid fastighetsgräns.

Ärendeinformation

Detaljplan för Kittelfjäll 1:323, Vilhelmina kommun.

Diarienummer: MBN 2022-737.

Beslutsprotokoll för antagande: xx.

Detaljplanen påbörjades 2023-09-01.

Laga kraft xx.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Förfarandet bedöms som lämpligt då detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan och följer intentionerna i översiktsplanen.

Tidplan

Samråd: mars 2024

Granskning: kvartal 3, 2024

Antagande: kvartal 4, 2024

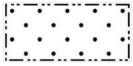
3 Motiv till detaljplanens regleringar

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder - Planbestämmelsen möjliggör markanvändning för bostäder.

O – Tillfällig vistelse- Planbestämmelsens syfte är att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



- Marken får inte förses med byggnad. Reglerar bostädernas placering inom fastigheten samt säkerställer tillräckligt med friyta för parkering.

h₁ – Högsta nockhöjd på byggnad är 8 meter över medelmarknivå. Reglerar byggnadshöjd för att säkerställa bebyggelse med max två våningar.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Avser reservera mark för underjordiska elledningar. Marken får inte bebyggas med annat än parkering.

p₁ – Byggnad ska placeras med minst 2 meter från fastighetsgräns. Reglerar byggnadernas placering för att säkerställa avstånd till angränsande fastigheter.

o₁ – Minsta takvinkel är 20 grader. Bestämmelse för att reglera minsta takvinkel för att förhindra att vatten eller snö samlas på taket.

o₂ – Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelse för att reglera största takvinkel.

f₁ – Endast sadeltak. Bestämmelsen reglerar taktyp.

f₂ – Takkupor kan utformas med vinkel om minst 6 grader. Ämnar möjliggöra hustyp med takkupor och en större användning av ett övre våningsplan.

b₁ – Grundläggning ska utföras i nivå från markens medelmarknivå och max 1 meter över denna. Medelmarknivån mäts från där man avser lägga grundplatta. Syftet med bestämmelsen är att undvika fukt och framförallt sättningar.

e₁ – Största byggnadsarea är 400 m² inom användningsområdet. Reglerar största byggnadsarea för bostäder och säkerställer bebyggelsens markanspråk.

e₂ – Takkupor får utgöra max 35% av takets area. Ämnar säkerställa omfattningen av takkupor.

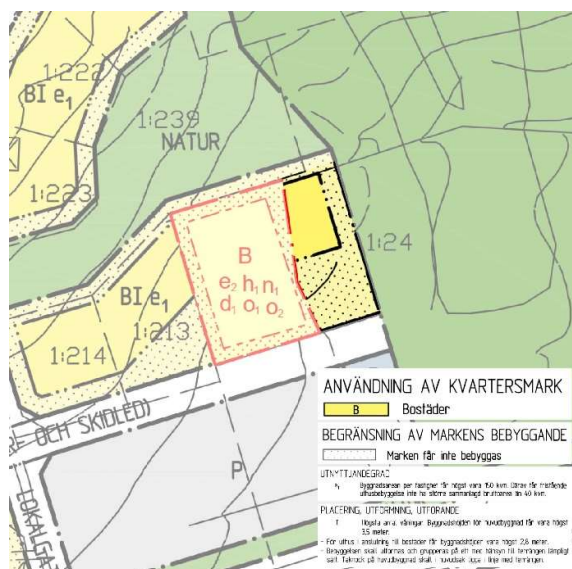
4 Planeringsförutsättningar och förändringar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan är Kittelfjäll 1:8 m.fl. Storgrova P 2462-Po8/4, ändring för Kittelfjäll 1:24 2022. Detaljplanen antogs 2007 och genomförandetiden är 10 år. Detaljplanen har under 2022 ändrats för fastigheterna Kittelfjäll 1:754, 1:755; 1:756 och 1:24 som angränsar till det nu aktuella planområdet. Ändringsområdet påverkas inte av denna detaljplan.

Markanvändningen i gällande detaljplan är bostäder och begränsas till 150 kvm byggnadsarea per fastighet, därav får fristående uthusbebyggelse inte ha större sammanlagd bruttoarea än 40 kvm. Byggrätten begränsas även av prickmark, mark som inte får bebyggas. Byggnader får uppföras i en våning och byggnadshöjden på uthus får vara högst 2,8 meter. Bebyggelsen ska utformas och grupperas med hänsyn till terrängen och taknock ska i huvudsak ligga i linje med terrängen. Detaljplanen ändrades 2022 för fastigheten Kittelfjäll 1:24, den detaljplanen anger högsta nockhöjd 7,1 m.



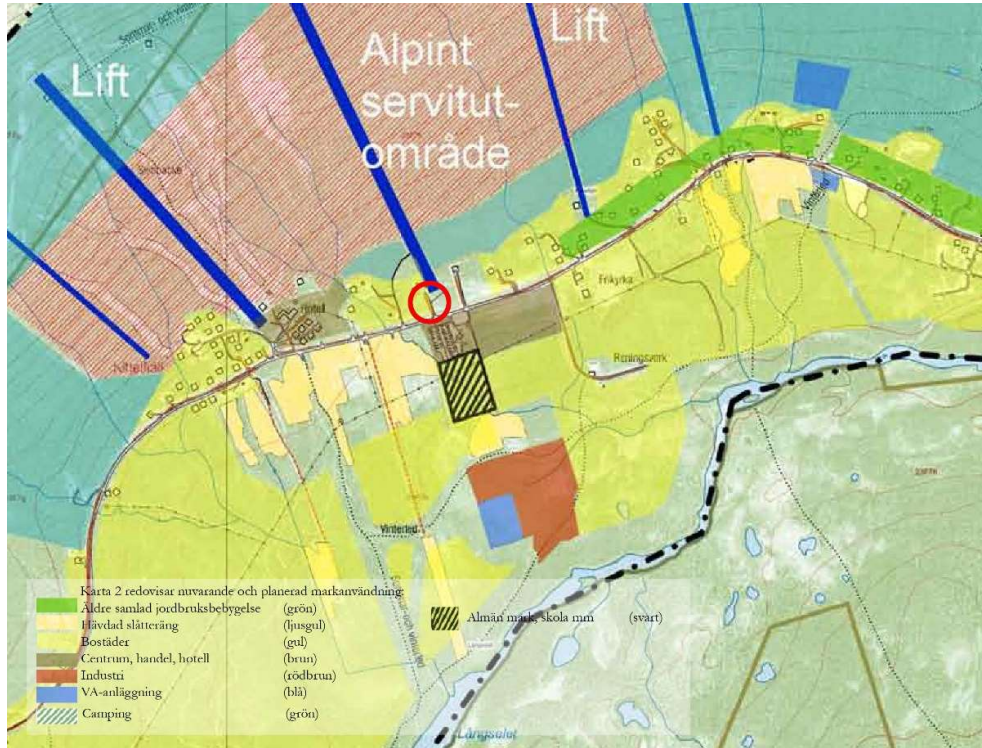
Figur 1. Urklipp från gällande detaljplan Kittelfjäll 1:8 m.fl. Storgrova.

Planbesked

Positivt planbesked beslutades av Miljö- och byggnadsnämnden 2023-05-11.

Översiktsplan

Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Kittelfjäll, antagen 2012. Kommunen uppger där att alpin- och längdskidåkning anses tillhöra kärnverksamheten i Kittelfjäll och ska därför prioriteras. Planområdet ligger enligt markanvändningskartan i FÖP på gränsen mellan område för bostäder och område utan specifik markanvändning. Detaljplanen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

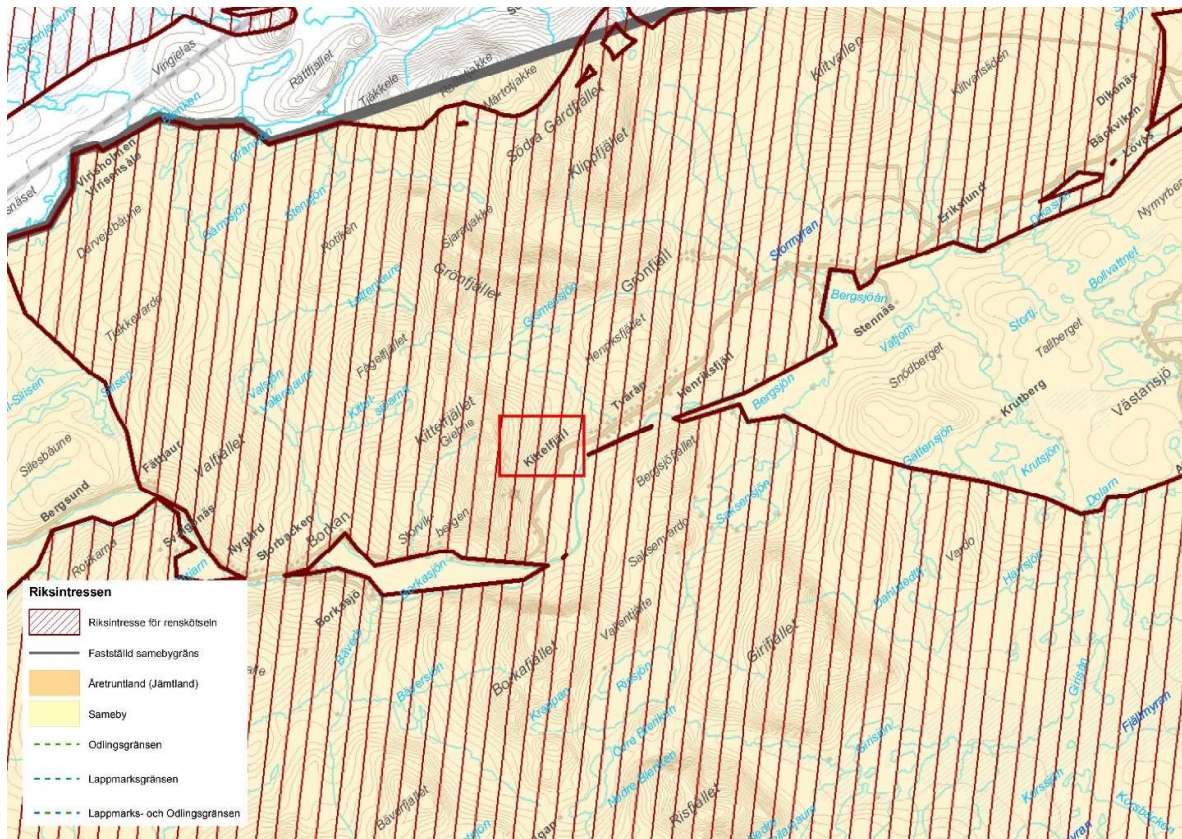


Figur 2. Utklipp från den fördjupade översiktsplanen för Kittelfjäll med planrådets lokalisering markerad med röd cirkel.

Riksintressen

Rennäring

Planområdet ligger inom riksintresse för Vilhelmina norra sameby enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Riksintresseområdet är ett stort sammanhängande område som omfattar Marsfjällen, fjällområdet mellan Dikanäs och Fättjaur, samt fjällområdet väster om Ransarn och Selsjön till norska gränsen. Öster om Dikanäs och Blaikliden minskar riksintresseområdena.



Figur 3. Riksintresseområde för Vilhelmina norra sameby med Kittelfjäll markerad med röd rektangel.

Områden som är av riksintresse för rennäringen ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra bedrivandet av näringen. Planområdet ligger centralt i Kittelfjäll och medför en förtätning av bebyggelsen inom orten. Planområdet är i dagsläget planlagt för bostäder. Den förändring som detaljplanen medför bedöms inte påverka förutsättningarna att bedriva renskötsel i området på annat sätt än som det är idag. Dels på grund av markanspråket, dels på grund av omfattningen av nytillkomna turismbostäder. Då det endast möjliggörs för ett mindre antal nya turismbäddar medförs ingen avsevärd ökning av turism i området, vilket hade kunnat påverka rennäringen utanför det direkta markanspråket av detaljplanen.

Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv, *södra Lapplandsfjällen*, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Friluftsliv inom riksintresset innefattar såväl upplevelsevärden som aktiviteter. Definitionen av friluftsliv är *"vistelse utomhus i natur- och kulturlandskapet för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling"*. Inom södra Lapplandsfjällen finns särskilt goda förutsättningar för en rad olika natur och kulturupplevelser som fritidsfiske, längdskidåkning, paddling, ridning, skoteråkning längs leder, småviltjakt, svamp- och bärplockning, utförsåkning på skidor, och vandring.

Planområdet ligger centralt inom Kittelfjäll och påverkar därför inte riksintresset i form av markanspråk. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler bostäder och fritidshus, vilket kan vara positivt för riksintressets syfte då det möjliggör för fler besökare.

Fyndigheter av ämnen och material

Drygt 2 km öster om Kittelfjäll finns ett område av riksintresse för värdefulla ämnen eller material, olivin, enligt 3 kap. 7 § miljöbalken. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset mer än idag, eftersom området redan är planlagt för bostäder.

Rörligt friluftsliv

Kittelfjäll ligger inom området *Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället* som är av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Planområdet ligger centralt inom Kittelfjäll och påverkar därför inte riksintresset.

Skyddade vattendrag

Kittelfjäll ligger inom området *Vojmån uppströms Vojmsjön med tillhörande käll- och biflöden* som är av riksintresse för skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset påverkas inte på grund av planområdet lokalisering och avstånd till vattendraget.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft

MKN luft gäller i hela landet och syftar till att skapa god utomhusluft. Detaljplanen medger fler bostäder i centrumnära läge vilket kan medföra ett minskat bilberoende och därmed bättre luft. Utöver det förväntas ingen påverkan på MKN luft till följd av detaljplanen.

Vatten

Planområdet avvattnas via mindre bäckar till Vojmån som är en vattenförekomst. Vojmån har huvudavrinningsområde i Ångermanälven. Vojmån har naturlig härkomst och klassas som ekologiskt god status enligt senaste bedömningen (2023-05-05). Kemisk status uppnår ej god på grund av bromerade difenyleter och höga halter kvicksilver (Hg), problemen återfinns i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster.

Tillkomsten av bostadshus bedöms inte påverka MKN vatten i Vojmån.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten kommer att hanteras lokalt inom fastigheten. Det finns inga dagvattenledningar inom planområdet och eftersom stora delar av planområdet kommer att hårdgöras kan nedgrävda stenkistor vara en lämplig lösning för att hantera dagvattenfrågan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

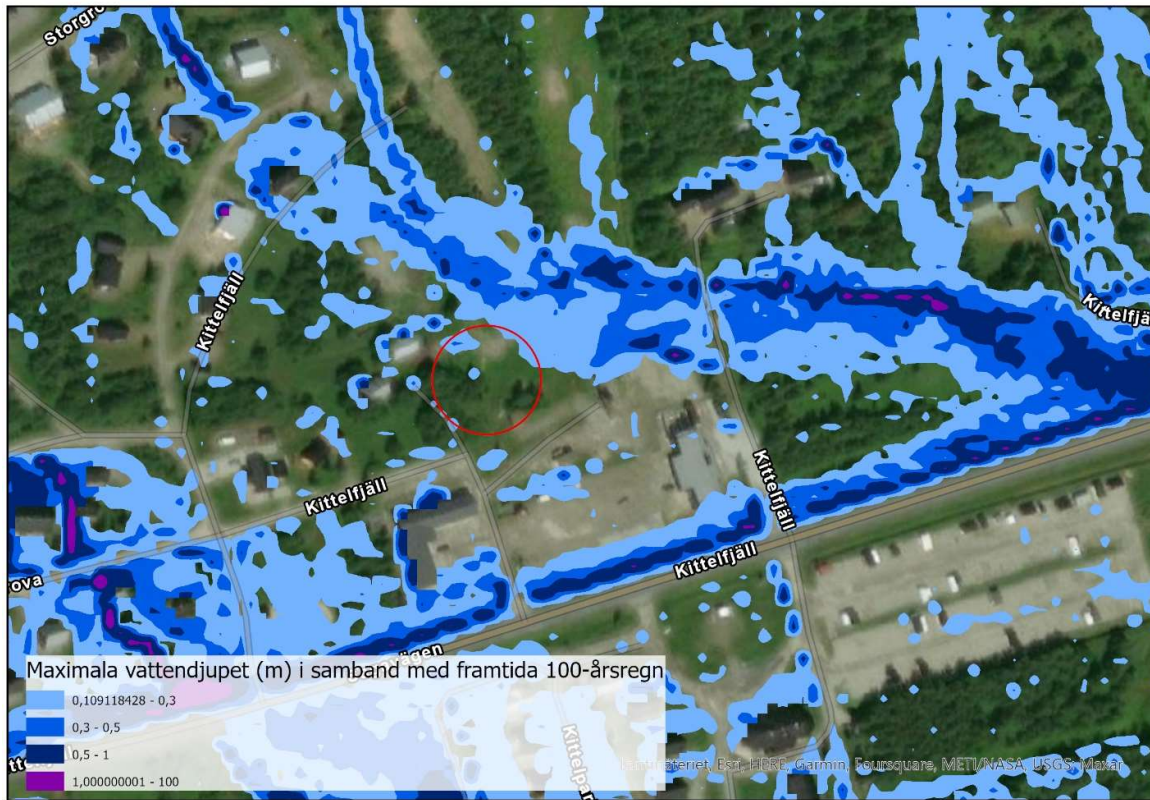
Planområdet ligger ungefär 70 meter från Dikanäsvägen (väg 1088) som har en skyltad maximal hastighet på 70 km/h. Vägen trafikeras av 250–500 fordon per dag i snitt (ÅDT) enligt Trafikverket. Enligt schablonmässig bullerberäkning underskrider bullernivåerna 50 dBA vid planområdet.¹ Bullernivåerna ligger därmed mer än 5 dBA under riktvärdena och en fullständig bullerutredning bedöms inte nödvändig.

¹ Hur mycket bullrar vägtrafiken? Boverket och Sveriges kommuner och landsting, 2016.

Detaljplanen möjliggör för upp till åtta bostadsenheter med två parkeringsplatser per bostad. Den tillkomna trafiken kan inte förväntas påverka bullersituationen nämnvärt.

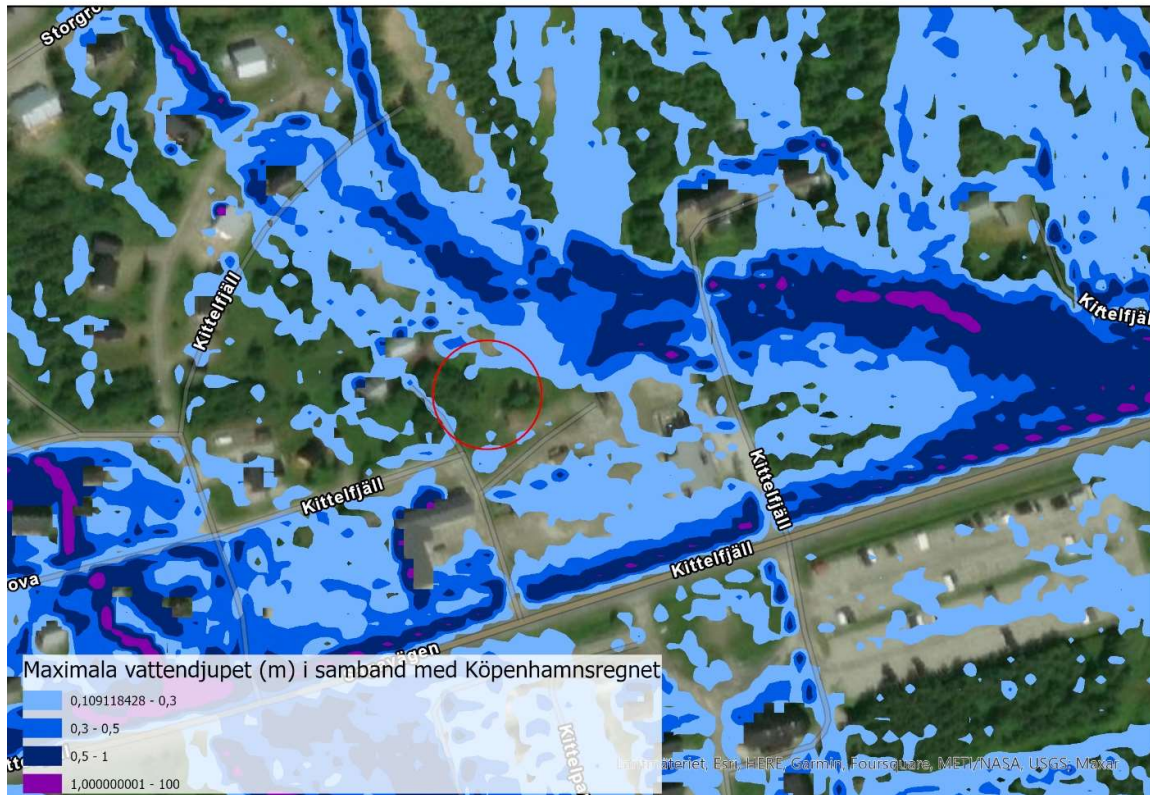
Risk för översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning från Ångermanälven, vilket är närmsta större vattendrag. Länsstyrelsen har tagit fram en skyfallskartering för Kittelfjäll. Ett 100-årsregn är ett regn som statistisk sett inträffar en gång per 100 år. Huvudsakligen finns risk för vattenansamlingar öster och norr om planområdet. Inom planområdet finns ingen större risk för översvämning sett till 100-årsregnet (se Figur 4).



Figur 4. Skyfallskartering för ett framtida 100-årsregn. Planområdets ungefärliga läge visas med röd cirkel.

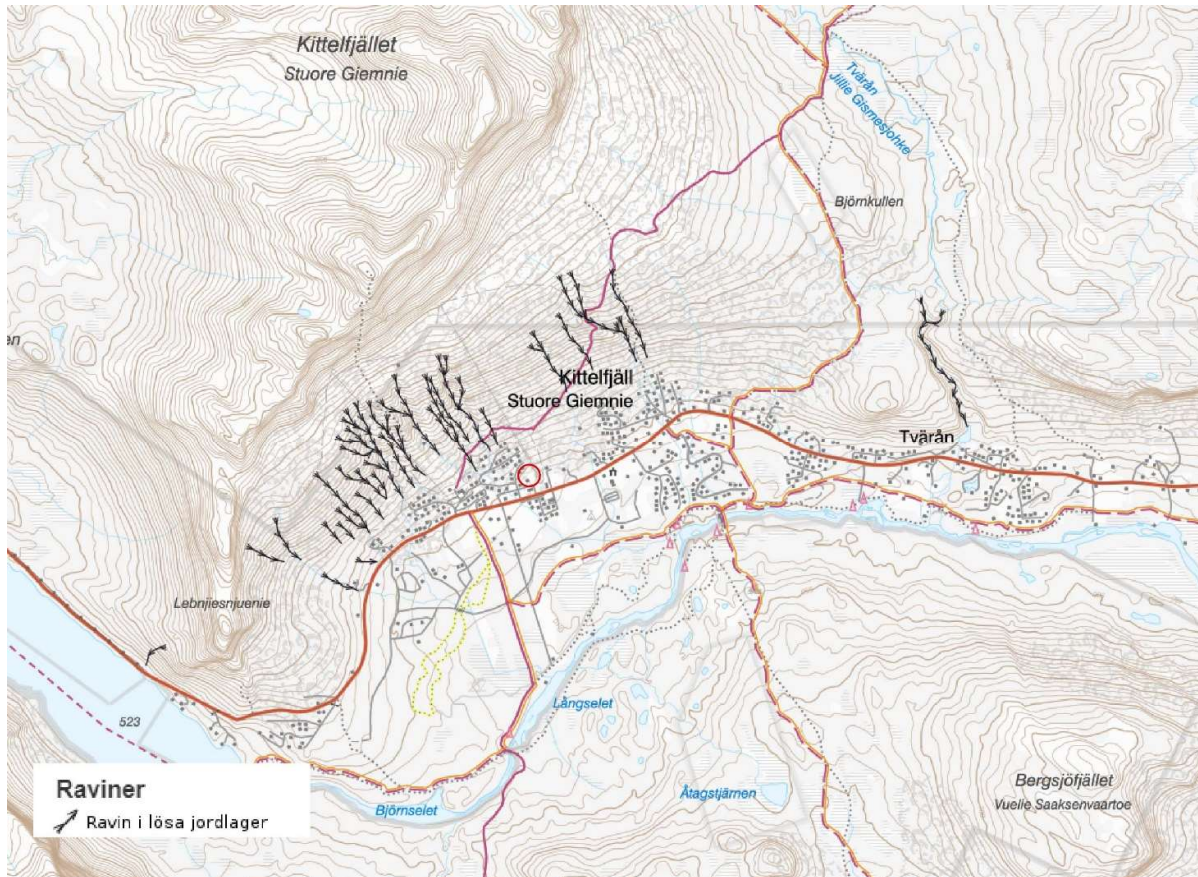
Köpenhamnsregnet var ett extremt skyfall som inträffade 2011 och motsvarar ungefär ett 1000-årsregn. Det karterade Köpenhamnsregnet visar på viss vattenansamling inom planområdet (se Figur 5). Då marken kommer att behöva utjämnas vid uppförande av byggnader kommer dock lågpunkterna att jämnas ut och risken för översvämning eller skada till följd av nederbörd minska avsevärt.



Figur 5. Skyfallskartering för Köpenhamnsregnet. Planområdet visas ungefärligt med röd cirkel.

Risk för ras, skred och erosion

Det förekommer risk för ras, skred och erosion i Kittelfjäll generellt på grund av den branta fjällsluttningen och jordens sammansättning. Skred uppkommer i ler och siltjordar, men även i siltiga eller leriga moränjordar om moränen är vattenmättad. Om lermarken sluttar eller gränsar till vatten kan det inträffa skred eller ras. Ras sker i bergväggar, grus- och sandbranter. I områden med grovlera, silt och finsand kan raviner uppstå efter en lång process av nedslitning. Raviner förekommer på Kittelfjällets sluttning (se Figur 6). Storgrova och Lillgrova är två aktiva raviner enligt geoteknisk undersökning från 2006, medan de övriga är äldre och skogbevuxna.



Figur 6. Raviner i Kittelfjäll. Källa: SGU. Ungefärlig lokalisering av planområdet visas med röd ring.

Marken inom planområdet består av morän och klassas som fastmark av SGU, *Sveriges Geologiska Undersökning*. Planområdet ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Lutningen bör uppgå till mer än 17 grader för att ett jordskred ska uppkomma. Flackare slänter har mycket små förutsättningar för att initiera ett skred, enligt geoteknisk undersökning från 2006. Marken inom planområdet sluttar ungefär 3 grader. I Storgrova, som ligger ovanför planområdet, har stora skred redan inträffat och slamströmmarna vid dessa skred har inte nått ner till planområdet.

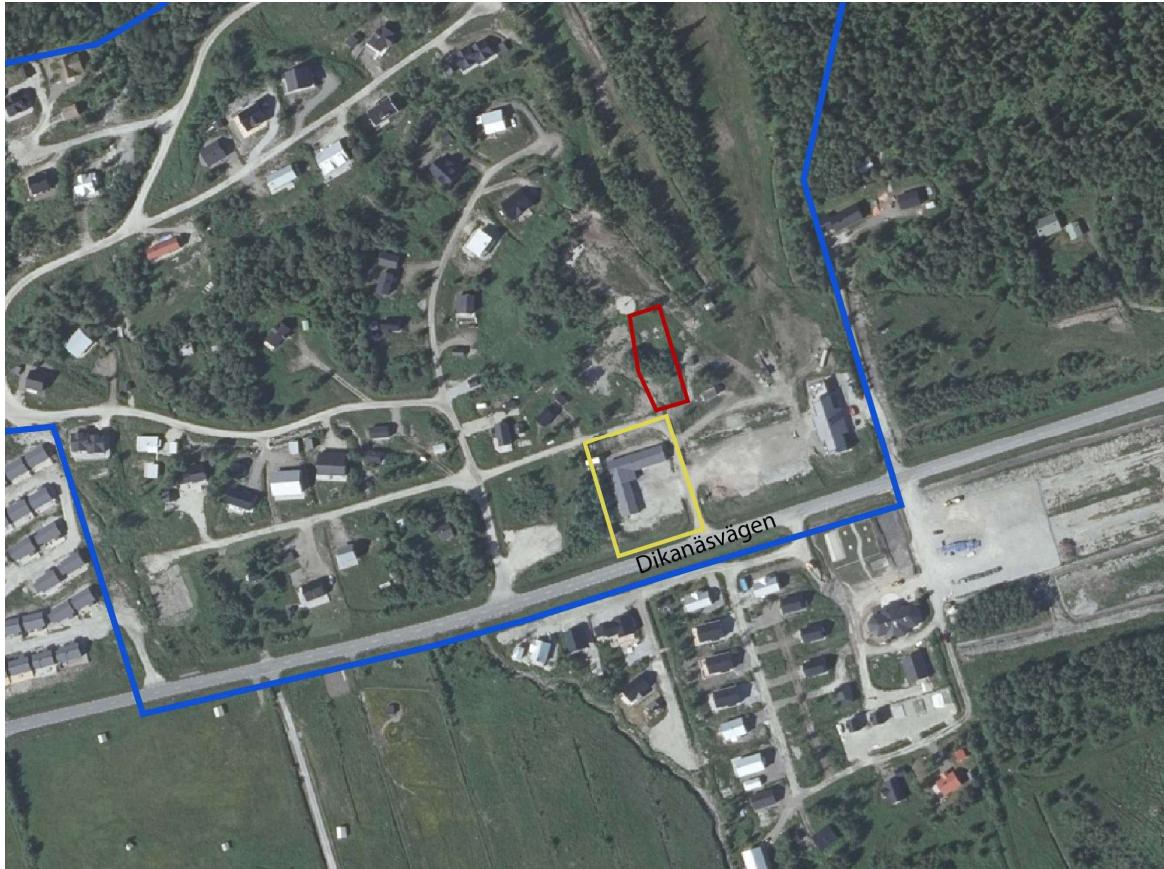
Sammantaget bedöms risk för skred, ras och erosion som små inom planområdet och genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka denna risk eller innebära några ytterligare konsekvenser.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har genomförts i området vid tidigare planläggning. 2006 genomfördes geoteknisk undersökning för den gällande detaljplanen för området, Detaljplan för Kittelfjäll 1:8 m.fl. Storgrova (se Figur 7). Enligt denna, och underlag från SGU, består marken av fast morän som klassas som sandig siltig, siltig och siltmorän. Moränen är tjälfarlig, flytbenägen och erosionsbenägen i vattenmättat tillstånd. Undersökningen beskriver att jorden har bra bärighet och att normal frostskyddad grundläggning kan utföras i eller på naturligt lagrade moräner.

I samband med detaljplanen för del av fastigheten Kittelfjäll 1:61, vid vandrarhemmet (se Figur 7), gjordes en geoteknisk undersökning 2015. Enligt denna undersökning har större fraktioner av morän stannat högre upp i slutningen vid ras, och siltfraktioner längre ner där marken planar ut. Siltmassorna är mycket tjälfarliga och jorden beskrivs ha begränsad bärighet samt vara

sättningskänslig och mycket flytbenägen. Därför rekommenderas en hög höjdsättning till max 1 meter, samt platta på mark på minst 0,5 meter tjock förstärkt bädd av grus eller bergkross. Eftersom jorden är mycket flytbenägen, och för att undvika onödigt djupa schakter, förespråkas att VA-ledningar läggs ytligt och isolerade. Vidare rekommenderas frostskyddsisolering för flytkänsliga ytor och konstruktioner på grund av jordens tjälfarlighet. Helt flytningssäker isolering uppgår till 14 cm i Kittelfjäll.



Figur 7. Område för detaljplanen Kittelfjäll 1:61 visas i gult, område för Kittelfjäll 1:8 m.fl. Storgrova visas i blått och aktuellt planområde visas i rött. Samtliga gränser är ungefärliga.

Hydrologiska förhållanden

Marken i Kittelfjäll norr om Dikanäsvägen har generellt medelhög genomsläpplighet enligt SGU.

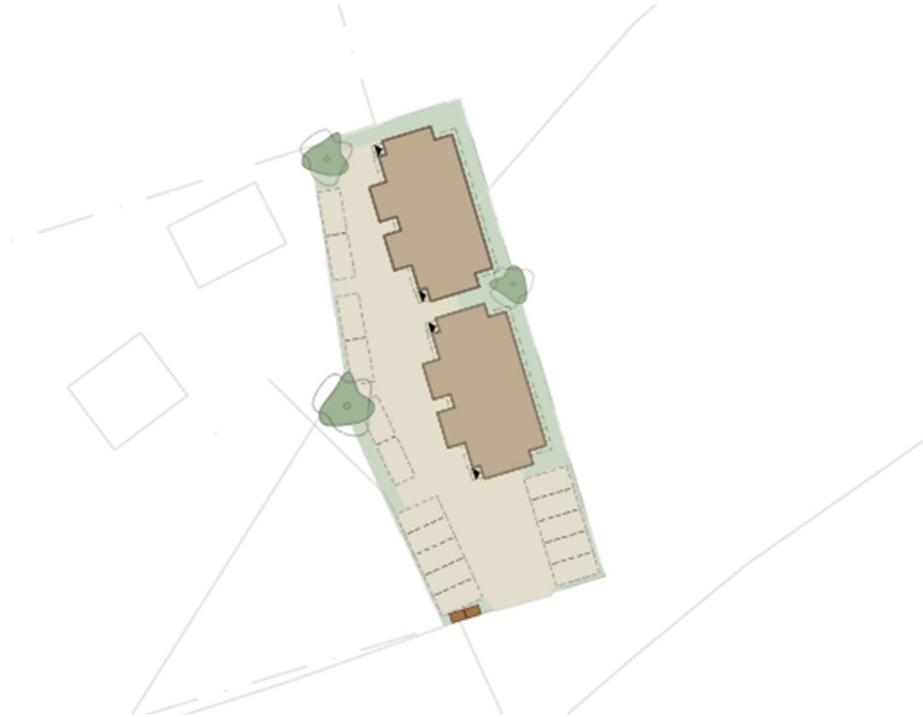
Grundvattennivån bedöms normalt ligga på 0,5 till 1 meter under markytan, enligt geoteknisk undersökning för detaljplanen Kittelfjäll 1:61, söder om planområdet (se Figur 7). För det större området som omfattas av detaljplanen för Kittelfjäll 1:8 m. fl. Storgrova, bedöms grundvattenytan normalt ligga på 1–3 meter djup under markytan. I låglänta delar, efter snösmältning och längre höstregn, kan grundvattenytan i dessa delar ligga i eller nära markytan. Grundvattentillgången är enligt SGU god i Kittelfjäll och detaljplanen antas inte påverka detta.

Fysisk miljö

Planområdet i sig är inte bebyggt men ligger centralt i Kittelfjäll, intill den östra liften. I omgivningen finns bostadshus, fritidshus och Kittelfjälls vårdshus. Bebyggelsen utgörs huvudsakligen av fristående villor och parhus. Öster om planområdet finns den östra liften som utgör en grön korridor upp till fjället.

Planområdet ligger vid foten av Kittelfjället, och marken sluttar norrut upp mot fjället. Inom planområdet stiger marknivån ungefär 3 meter.

Detaljplanen möjliggör för två bostadshus i två plan med fyra lägenheter i varje hus, totalt åtta lägenheter, som tillskott till nuvarande byggelse (se Figur 8). Avstånd till omkringliggande byggnader samt den reglerade byggnadshöjden i planen gör att tillkommande bebyggelse inte antas medföra några skuggningseffekter på befintlig bebyggelse.



Figur 8. Situationsplan med tänkbar utformning inom planområdet med placering av byggnader, parkeringar samt mat- och restavfall (sydvästra hörnet).

Sociala aspekter

Turismnäringen är viktig för Kittelfjäll som ort då den skapar sysselsättning för den bofasta befolkningen och möjlighet att upprätthålla god samhällsservice. Detaljplanen möjliggör för fler boenden vilket är positivt för utvecklingen.

Teknik

Inom planområdet finns en befintlig kommunal vatten- och avloppsledning som försörjer angränsande fastigheter i väst. Denna kommer att flyttas i samband med exploatering och exploatören ansvarar för samt bekostar flytt av ledningen.

Utöver detta finns det även nedgrävda elledningar som skär genom planområdets södra del. Dessa tillhandahålls av Vattenfall och det finns idag ingen ledningsrätt. Även dessa kommer att flyttas i samband med exploatering och Vattenfall bekostar denna flytt.

Snöupplag kommer att anordnas på angränsande fastighet i öster, Kittelfjäll 1:61, för att snön ska kunna användas till skidbacken. Detta säkerställs i exploateringsavtalet. Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering där mat- och restavfall hämtas vid fastighetsgräns (se Figur 8). Återvinning ska ske inom angiven plats för Storgrova samfällighetsförening, alternativt vid en planerad återvinningsstation vid Camp Kittelfjäll tillsammans med andra hotell- och uthyrningsverksamheter.

Service

I Kittelfjäll finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik med ombud för Systembolaget, apoteket och posten. Förskola och grundskola finns i Dikanäs, ungefär 26 km öster om Kittelfjäll. Fler bostäder för turistverksamhet kan medföra ett ökat konsumentunderlag till servicenäringen i Kittelfjäll. Då planen möjliggör för åtta bostadslägenheter antas påverkan dock bli försumbar.

Trafik

Dikanäsvägen, väg 1088, är en statlig väg utgör huvudstråket genom Kittelfjäll. Till Dikanäsvägen ansluter ortens gator som alla är gemensamhetsanläggningar och förvaltas av samfälligheter. Planområdet ligger ungefär 70 meter norr om Dikanäsvägen och infart ska ske i planområdets södra del via den väg som förvaltas av Storgrova samfällighetsförening – GA11 (se Figur 9). Inom planområdets sydvästra del har det tidigare funnits en infart till angränsande fastigheter väster om planområdet. Denna, tillsammans med servitutet, har flyttats till väster om planområdet och berörs således inte av planen.

Kollektivtrafik finns tillgänglig ungefär 500 meter väster om planområdet i form av busshållplats Kittelfjäll längs Dikanäsvägen. Hållplatsen trafikeras av linje 410 mellan Dikanäs och Kittelfjäll samt linje 417 mellan Vilhelmina och Kittelfjäll.



Figur 9. Planområdets läge i förhållande till vägar. Planområdet visas ungefärligt med röd linje.

Parkering

Enligt kommunens riktlinje ska två parkeringsplatser anordnas per bostadslägenhet. Riktlinjen grundar sig i att det vanligt att besökare har både bil och släpvagn med skoter. Genom att ta höjd för detta är det möjligt att undvika problem som uppkommer till följd av för få parkeringsplatser och därmed felparkerade bilar och släpvagnar.

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för två parkeringsplatser per bostadslägenhet, i enlighet kommunens riktlinje. Sammantaget handlar det om totalt 16 parkeringsplatser (se Figur 8).

5 Planeringsunderlag

Samtliga underlag lagras hos kommunen, fysiskt eller digitalt, om inte annat uppges.

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan Kittelfjäll 1:8 m. fl. Storgrova P 2462-PO8/4, ändring för Kittelfjäll 1:24 2022. Laga kraft 2022-05-03.

Grundkarta

Grundkarta upprättad av Vilhelmina kommun, 2023-08-17.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Kittelfjäll, antagen mars 2012.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 5 § miljöbalken. Undersökningen omfattar de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen och kommunen har bedömt att betydande miljöpåverkan inte kan antas uppkomma till följd av detaljplanen.

Länsstyrelsen har 2023-10-03 bedömt i likhet med kommunen att ett genomförande av detaljplanen enligt nuvarande förslag inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan.

Utredningar

Skyfallskartering

Skyfallskartering över Kittelfjäll (GIS). Länsstyrelsen Västerbotten, 2018. Lagras på Länsstyrelsens geodataportal.

Geoteknisk utredning

Geotekniskt PM – avseende geoteknisk utredning för fritidsbebyggelse vid område Kittelfjäll 1:8 öster om hotellet i Kittelfjäll, Vilhelmina kommun. Umeå 2006-09-27, Tyréns.

Geoteknisk utredning för område C på del av Kittelfjäll 1:24, Vilhelmina kommun. Umeå 2015-05-12, Tyréns.

6 Konsekvenser

Natur

Vid genomförandet av detaljplanen kommer andelen hårdgjord yta öka inom planområdet. Med tanke på det centrala läget med omkringliggande bebyggelse och det mindre markanspråket bedöms detaljplanen inte påverka värdefull natur i någon större utsträckning.

Landskapsbild

Den planerade bebyggelsen med två ytterligare bostadshus i två plan innebär en mindre förtätning i ett centralt läge. Reglering gällande byggnadshöjd, byggnadsarea och sadeltak ämnar säkerställa en mindre påverkan av landskapsbilden. Nedan följer en visualisering hur bebyggelsen kan tänkas se ut vid genomförande av detaljplanen (se Figur 10 & 11)



Figur 10. Vy över planområdet med tänkbar bebyggelse och utformning, samt omkringliggande bebyggelse.



Figur 11. Möjlig bebyggelse och utformning sett från väster.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning från Ångermanälven, vilket är närmsta större vattendrag. Inom planområdet finns ingen större risk för översvämning enligt den skyfallskartering som Länsstyrelsen har tagit fram för Kittelfjäll. Vid ett 100-årsregn finns det huvudsakligen risk för vattenansamlingar öster och norr om planområdet.

Vid genomförande av planen kommer andelen hårdgjord yta öka men eftersom marken kommer att behöva utjämnas vid uppförande av byggnader, minskar risken för översvämning och skada till följd av nederbörd, då även lågpunkterna jämnas ut i samband med detta.

Ras, skred och erosion

Det förekommer risk för ras, skred och erosion i Kittelfjäll generellt på grund av den branta fjällslutningen och jordens sammansättning. Skred uppkommer i ler och siltjordar, men även i siltiga eller leriga moränjordar om moränen är vattenmättad. Marken inom planområdet består av morän och klassas som fastmark av SGU och planområdet i sig ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. För att jordskred ska uppstå bör dock lutningen vara mer än 17 grader eftersom flackare slänter har mycket små förutsättningar för att initiera ett skred, enligt geoteknisk undersökning från 2006. Marken inom planområdet sluttar ungefär 3 grader. I Storgrova, som ligger ovanför planområdet, har stora skred redan inträffat och slamströmmarna vid dessa skred har inte nått ner till planområdet.

Sammantaget bedöms risk för skred, ras och erosion som små inom planområdet och genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka denna risk eller innebära några ytterligare konsekvenser.

Sociala aspekter

Turismnäringen är viktig för Kittelfjäll som ort då den skapar sysselsättning för den bofasta befolkningen och möjlighet att upprätthålla god samhällsservice. Detaljplanen möjliggör för fler boenden vilket är positivt för utvecklingen.

Barn

Detaljplanens möjliggör för fler barn att ta del av friluftsliv både på sommaren och vintern. Närheten till lift och avståndet från Dikanäsvägen gör det dessutom möjligt att ta sig till och från skidbacken på egen hand, vilket tillgängliggör denna ytterligare.

Riksintresse

Rennäring

Riksintresset för rennäring omfattar ett stort sammanhängande område över bland annat Marsfjällen, Kittelfjället och Grönfjället. Planområdet ligger centralt inom Kittelfjäll och är en förtätning inom orten. Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar riksintresset för rennäringen då markens lokalisering och storlek inte anses ha brukbart värde för renskötsel. Samt att detaljplanen inte medför en betydande andel ny turism till området som kan påverka utanför den direkta markanvändningen.

Friluftsliv och rörligt friluftsliv

Planområdet ligger centralt inom Kittelfjäll och påverkar därför inte riksintresset i form av markanspråk. Syftet med detaljplanen, att möjliggöra för fler bostäder och fritidshus, kan vara positivt för riksintressets syfte då det möjliggör för fler besökare.

Fyndigheter av ämnen och material

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära några tillkommande konsekvenser för riksintresset för fyndigheter eller mineral eftersom området redan är planlagt för bostäder.

Skyddade vattendrag

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Vojmån uppströms Vojmsjön med käll- och biflöden. Detaljplanen medför inga konsekvenser på vattendraget.

Trafik

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för två parkeringsplatser per bostadslägenhet, i enlighet kommunens riktlinje. Sammantaget handlar det om totalt 16 parkeringsplatser och infart ska angöras i planområdets södra del. Den trafik som kan uppkomma till följd av genomförandet av detaljplanen medför inga nämnvärda konsekvenser för varken bil, gång eller cykeltrafik.

7 Genomförandefrågor

Nedan redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Avsnittet redogör även för vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för berörda sak- och fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet berör hela fastigheten kittelfjäll 1:323 och detaljplanen medför ingen förändring av fastighetsindelning.

Rättigheter

Fastigheten Kittelfjäll 1:323 är en del av gemensamhetsanläggningen GA:11 som förvaltas av Storgrova samfällighetsförening.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Exploatören ska vid elektrifiering av området även lägga tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel, detta ska i möjliga fall samförläggas med eldistributören/elnätagaren. Arbetet skall utföras enligt instruktioner av kommunens stadsnät Vilnet. Förläggningen bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen. Frågan ska även hanteras i exploateringsavtalet.

Vid uppförande av nya bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser ska det även förberedas med tomrör för el till samtliga parkeringsplatser, detta bekostas också av exploatören.

Inom planområdet finns det idag nedgrävda elledningar utan ledningsrätt som tillhandahålls av Vattenfall. Ledningarna ska flyttas i samband med exploatering och Vattenfall beskostar detta.

Vatten och avlopp

Det finns en befintlig kommunal vatten- och avloppsledning inom planområdet som försörjer angränsande fastigheter i väst. Denna ledning kommer att flyttas i samband med exploatering och exploatören ansvarar för och beskostar flytten, samt anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter. Återvinning ska ske inom angiven plats för Storgrova samfällighetsförening, alternativt vid en planerad återvinningsstation vid Camp Kittelfjäll.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen är exploatörsdriven och ingen planavgift ska tas ut.

Kostnader som exploatören åtar sig att betala

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Byggnation, markarbete och projektering inom kvartersmark.
- Anläggning av VA-ledningar och avgift för anslutning av området till det kommunala VA-ledningsnätet.

- Anslutning till befintligt el- och fibernät, samt förberedelse av tomrör för el till samtliga parkeringsplatser.
- Flytt av ledningsrätt.

Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar

Detaljplanen föranleder inte möjlighet till ersättningsanspråk.

Inlösen

Planområdet omfattas inte av inlösenrättigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Kittelfjäll 1:323 är ansluten till GA:11 som förvaltas av samfälligheten Storgrova samfällighetsförening. Omfördelning av andelstal i gemensamhetsanläggningen kan bli aktuellt och hanteras av samfälligheten utanför planprocessen.

Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal upprättas i separat avtal med exploatören och berör i huvudsak vatten och avlopp, el, vägar, avfallshantering, snöhantering och eventuellt erosionsskydd. Avtalet ska föreligga och vara godkänt av båda parterna innan detaljplanen kan antas.

Säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Kommunen kommer inte att kräva att exploatören ställer någon säkerhet för sina åtaganden.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal

Befintliga och framtida fastighetsägare inom planen kan förvänta sig att slippa betala för de kostnader som exploatören har åtagit sig att betala. Om tvist skulle uppstå, eller om exploatören går i konkurs, finns det dock en risk att dessa kostnader faller på befintliga och framtida fastighetsägare.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande. I exploateringsavtalet ska parterna komma överens om den tidsplan som ska gälla för exploateringsrådets utbyggnad.

Samråd: mars 2024

Granskning: kvartal 3, 2024

Antagande: kvartal 4, 2024

Medverkande

Planbeskrivningen har upprättats av Vilhelmina kommun tillsammans med Andreas Wallström och Patrik Gredemyr, planarkitekter Sweco.

Miljö- och byggnadsnämnden

Albin Jonsson

Planhandläggare, Vilhelmina kommun



Miljö- och byggnadsnämnden

POSTADRESS Vilhelmina Kommun, 912 81 Vilhelmina

BESÖKSADRESS Torget 6 TFN 0940 - 140 00

E-POST mbn@vilhelmina.se WEBBPLATS www.vilhelmina.se