



Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kittelfjäll 1:323

Dnr: MBN 2022-737

HUR GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2024-03-08 har varit på granskning under tiden 2024-09-25 till 2024-10-16.

Handlingarna har skickats till kända sakägare samt berörda statliga och kommunala myndigheter för att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Handlingarna har även funnits tillgängliga för allmänheten på samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen samt på kommunens hemsida (www.vilhelmina.se/bygga-bo-och-miljo/detaljplaner) under granskningstiden.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

Med anledning av inkomna synpunkter under granskningsförfarandet har följande förändringar skett av detaljplan för *Kittelfjäll 1:323*, Vilhelmina kommun, daterad 2024-03-08.

Följande har förtydligats i plankartan:

-

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Avsnittet *Teknik* har förtydligats gällande flytt av elledningar tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2024-10-16.

- Länsstyrelsen Västerbotten, 2024-09-27, *ingen erinran*
- Lantmäteriet, 2024-10-03, *ingen erinran*
- Samhällsbyggnadsenheten, Vilhelmina 2024-10-03, *ingen erinran*
- Vattenfall Eldistribution AB, 2024-10-09
- Privatperson 1 och 2, 2024-10-16

Nedanstående är ett sammandrag av de inkomna yttrande som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnads- och teknikförvaltningen.

Länsstyrelsen Västerbotten, enligt skrivelse 2024-09-27
Länsstyrelsen har inget att erinra.



Kommentar: Detta är noterat.

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2024-10-03

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09-09) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommentar: Detta är noterat.

Samhällsbyggnadsenheten Vilhelmina, enligt skrivelse 2024-10-03

Samhällsbyggnadsenheten anses att planförslaget inte föranleder någon erinran.

Kommentar: Detta är noterat.

Vattenfall Eldistribution AB, enligt skrivelse 2024-10-03

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 22 kV och 0,4 markkablar. Utanför planområdet har vi transformatorstation.

I planbeskrivningen under rubriken Teknik anges:

”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.”

Vattenfall Eldistribution AB önskar att skrivningen ändras till: Om flytt av markledningar krävs, ombesörjs detta av Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatör.

Gällande 0,4 kV markkabeln som skär igenom fastigheten och försörjer fastigheten Kittelfjäll 1:754 med el, kommer denna att plockas bort inom kort.

Kommentar: Detta är noterat. Ledningarna beskrivna ovan har ingen ledningsrätt och av denna anledning ska Vattenfall Eldistribution AB ombesörja och bekosta eventuell flytt av dessa enligt överenskommelse. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Privatperson 1 och 2, enligt skrivelse 2024-07-02

Som fastighetsägare till 1:24, 1:755 och 1:754 vill vi lämna synpunkter på den detaljplan för fastighet 1:323 Kittelfjäll som ligger för yttrande.

Efter vårt inköp av fastighet 1:24 så förde vi ett resonemang med kommunen där vår målbild var att kunna bygga hus i två plan med flera lägenheter på de tomter som styckats av, så att

eventuell uthyrning i närheten till skidliften skulle vara möjlig. Vi ville få maximal byggnadsarea i förhållande till tomternas storlek.

Den ståndpunkt som kommunen då höll var att inga byggnader som inte gick i linje med befintliga byggnader skulle upprättas samt att den luftiga miljön vid skidanläggningen skulle bejakas. Detta ledde till att den detaljplan som upprättades under 2022 för dessa fastigheter innehöll en reglering av nockhöjd till max 7,1 m, en byggnadsareal på max 24% av tomtens area samt en taklutning på max 30 grader.

Att kommunen sedan denna detaljplan antog skulle ha ändrat sin vision för byn Kittelfjälls exploatering låter ytterst märkligt för oss.

De avsteg från den detaljplan ovan som finns med i detta förslag till detaljplan är:

- Tillåta nockhöjd på 8 m.
- Tillåta annan taklutning med takkupor.
- Höja gränsen för tillåten byggnadsarea till över 36% av tomtens area.

Detta kommer att påverka både byns karaktäristiska utformning som pittoresk småskalig fjällby samt avskärma och störa den luftiga känslan runt skidanläggningen som ansågs så viktig. Att kommunen sedan vår detaljplan antogs skulle ha ändrat sin vision för byn Kittelfjälls exploatering låter ytterst märkligt för oss och skapar vissa funderingar.

För de fastigheter som vi företräder så kommer förslaget och framför allt ändrad byggnadsarea och takhöjd att innebära ett stort tapp både attraktionsmässigt, upplevelsemässigt och ekonomiskt då de kommer att upplevas som inbyggda och avskärmade av de två stora byggnaderna på 200 kvadrat vardera som planeras som en vägg mot skidliften.

Dessutom möjliggör en hög byggnad insyn från övervåning på det tilltänkta nybygget mot de byggnader som vi uppför på våra fastigheter.

Vi har inget emot att fastighetsägarna till 1:323 får en detaljplan upprättad utifrån de kriterier som gällde oss 2022, det skulle visa på en tydlig linje och vision för fjällanläggningen samt en rättvisare behandling från kommunen av de som försöker exploatera i Kittelfjäll. Kommunen bör enligt oss sträva efter en rättvis konkurrens. Om en exploatör eller fastighetsägare får begränsningar borde även detta gälla för nästa. Särskilt om detaljplanerna är i samma område och upprättade under samma tidsperiod. I annat fall är det inte konkurrens på lika villkor.

I vår senaste ansökan om bygglov till grannfastigheten under september månad 2024 fick vi än en gång rekommendationen av kommunen att inte överstiga 30 graders taklutning eftersom detta inte skulle tillåtas i byggnadsnämnden.

Om förutsättningarna i Kittelfjäll har ändrats sedan 2022 varför tillåts då inte en taklutning på över 30 grader hos grannfastigheten som är ägare av. Den enda förklaringen vi kan se är att vi inte behandlas likvärdigt trots att vi är grannfastigheter.

Vi har inte kunnat se infarter och parkeringar på 1:323 ej heller hur parkeringen av bilar och släpvagnar planerats för respektive lägenhet. Vi har flyttat in vår infartsväg på våra tomter och därmed kan inte infart användas av 1:323.

Kommentar: Detta är noterat. Som tidigare nämnt i samrådsredogörelsen har Miljö- och byggnadsnämnden beslutat att godkänna planhandlingarna utifrån planområdets förutsättningar och de motiveringar som har gjorts gällande detaljplanens utförande. Platsens förutsättningar och den tänkta utformningen av den anses med andra ord utgöra goda skäl till detaljplanens bestämmelser i form av nockhöjd, takkupor och byggnadsarea.

Gällande infart och parkering är denna planerad att angöras i planområdets södra del. Detta går att se under Planeringsförutsättningar och förändringar > Fysisk miljö, i den situationsplan (Figur 8) som visar hur utformningen för planområdet kan tänkas bli. Det går även att se i Figur 10 och 11.



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



Miljö och byggnadsnämnden
2024-11-12
Diariennr: MBN-2022-737.214
LJ