

GRANSKNINGSHANDLING

Dnr 19/MBN506

Planbeskrivning

Detaljplan för

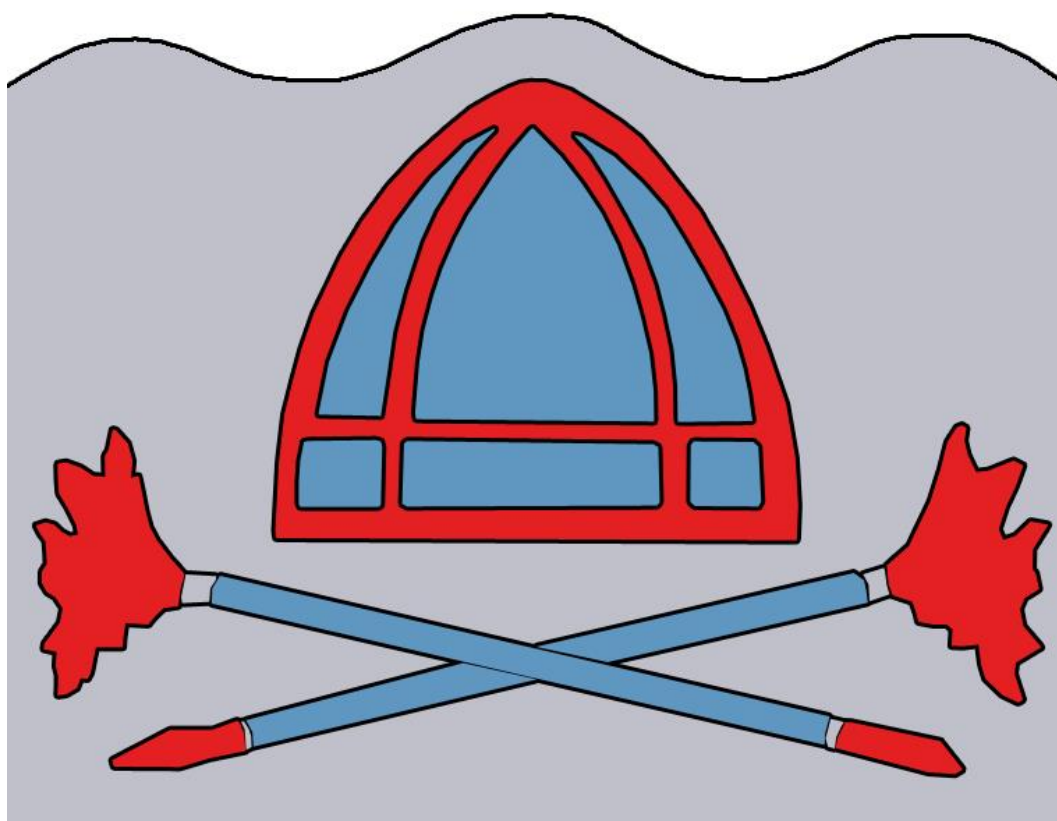
Del av KITTELFJÄLL 1:285

Vilhelmina kommun, Västerbottens län

Upprättad 2020-06-11

Till planen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning betydande miljöpåverkan
- Geotekniskt utlåtande 2020-02-28
- Dagvatten- och skyfallsutredning 2020-03-10
- Samrådsredogörelse



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 13
871 30 Härnösand

Uppdragsansvarig/Handläggare

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



PLANFÖRFARANDE

Miljö- och byggnadsnämnden (Mbn) i Vilhelmina kommun gav planbesked till Kittelfjäll utveckling AB för upprättande av detaljplan för Kittelfjäll 1:285, 2019-08-22 §96.

Detaljplanen kommer att hanteras med ett standardförfarande eftersom det är överensstämmande med kommunens fördjupade översiktsplan, inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av någon 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_Bestämmelsekatalog_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.*

Underrättelse och granskning: *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 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.*

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



Begränsat standardförfarande



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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av bostadstomter inom fastigheten Vilhelmina Kittelfjäll 1:285.

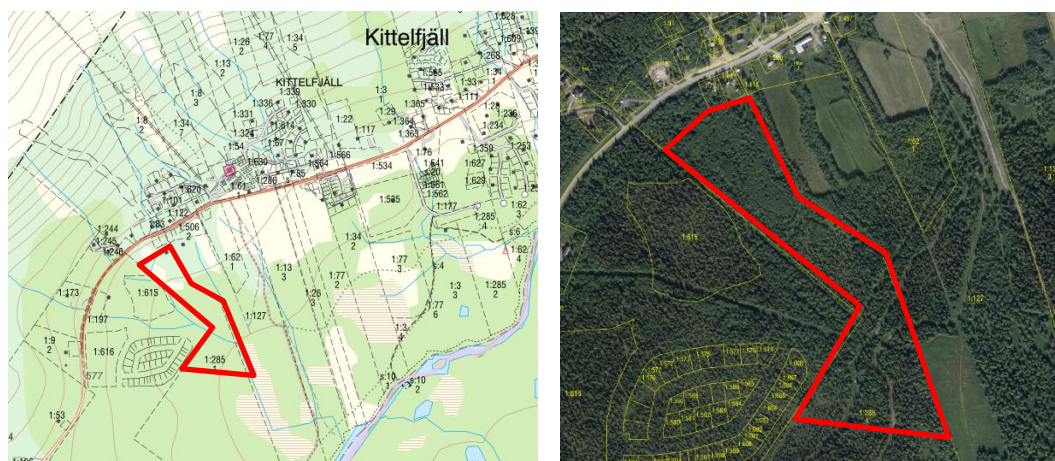
BAKGRUND

Planområdet utgörs av naturmark och är inte sedan tidigare detaljplanlagt. Kittelfjäll är en av Vilhelmina kommuns viktigaste turistorter och efterfrågan på bostäder ökar. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-08-22 (§96) att detaljplanläggning för området kunde påbörjas. Planförslaget följer intentionerna i kommunens översiktliga planer.

PLANDATA

Områdets läge och areal

Kittelfjäll är beläget cirka 13 mil norr om Vilhelmina tätort. Planområdet, om cirka 10 hektar, är beläget cirka 300 meter från hotell Kittelfjäll. Norr om planområdet ligger väg 1088, Sagavägen.



Översiktskarta. Planområdet markeras ungefärligt med rött. (Källa Lantmäteriet.se)

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Kittelfjäll 1:285, vilken är i privat ägo.

TIDIGARE BESLUT

Riksintressen

Bestämmelserna om riksintressen finns i miljöbalkens (MB) 3:e och 4:e kapitel. Riksintresseområden är ett geografiskt område som är utpekade av riksdag eller ansvarig nationell myndighet eftersom de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden. 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 §)* – Fjällvärlden från Transtrandsfjällen i söder till Tretrikersröset i norr. Inom dessa områden ska det rörliga friluftslivet och turismens intressen särskilt beaktas.
- *Naturvård (MB 3 kap 6 §)* - Marsfjället/ Kittelfjäll by med värden för fjällandskap, geovetenskap, vattendrag, myrkomplex skogslandskap och fauna.
- *Rennäring (MB 3 kap 5§)* - Stora områden kring Kittelfjäll ingår i riksintresse för rennäringsområdet. Kittelfjäll by ligger inom kärnområde för Tjärkevarde, Kittelfjället, Södra Gardfjället samt Klitvallen.
- *Skyddade vattendrag (MB 4 kap 6 §)* - Vojmån uppströms, Vojmsjön med tillhörande käll- och biflöden.

Riksintresse för friluftsliv

Kittelfjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen (för exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning). Aktuell planläggning bedöms bidra till en fortsatt utveckling av Kittelfjäll i dessa hänseenden. Fler människor innebär ökat behov av service, affärer, restauranger med mera. Detaljplanens genomförande bedöms, trots ianspråktagandet av mark, gå i linje med värdena för riksintressena för friluftslivet eftersom Kittelfjäll med kringområden som helhet blir mer tillgängligt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte innebära någon skada på riksintressets värden.

Riksintresse för naturvård

Hela Marsfjället och Kittelfjällby omfattas av riksintresse för naturvården. Trots att naturmark tas i anspråk för att möjliggöra för bostadstomter och vägar så lämnas en hel del naturmark kvar inom planområdet. Det område som identifierats som myrmark i geoteknisk undersökning 2010 (Tyréns AB) regleras som allmän plats NATUR. Sammantaget bedöms inte ett genomförande av detaljplanen innebära någon påtaglig skada på riksintresset.

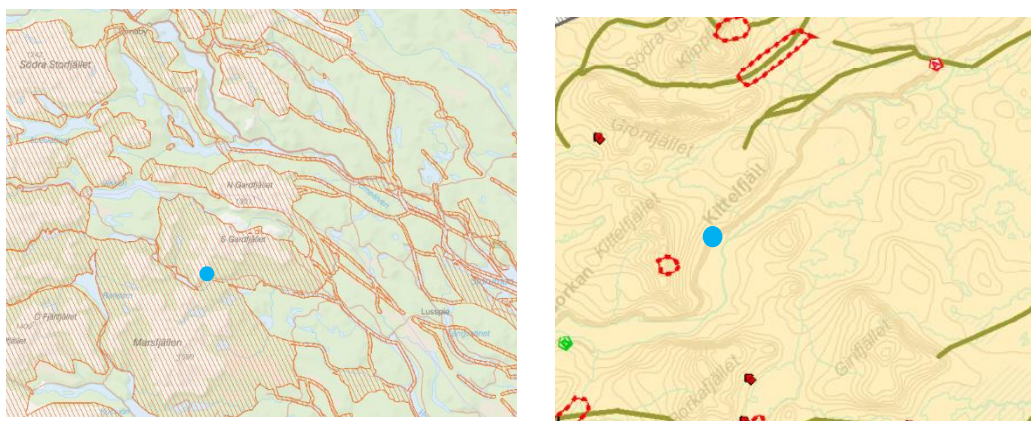
Riksintresse för rennäringsområdet/rennäringsområdets intressen

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

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

Aktuellt planområde utgör en del av Kittelfjäll by och är inte angivet som en särskild strategisk plats för rennäringsområdet (utpekad i samband med riksintresset).

Utveckling enligt aktuell detaljplan bedöms inte försvåra för rennäringsområdet då detaljplanen möjliggör förtätning i anslutning till redan bebyggda eller detaljplanerade områden för bebyggelse.



Tv: Riksintresse rennäring inom skräfferade områden. Th: strategiskt viktiga platser för rennäring markerat med rött. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med blått.

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 bäckar inom planområdet undantaget från strandskyddet.

Kulturskydd

Planområdet 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 kulturmiljölagen (1988:950).

Naturskydd

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

Inom planområdet, under perioden 2000–2019, har inga skyddade djur- eller växtarter observerats och rapporterats i artportalen.se.

Ingen naturvärdesinventering har genomförts som underlag till detaljplanen.

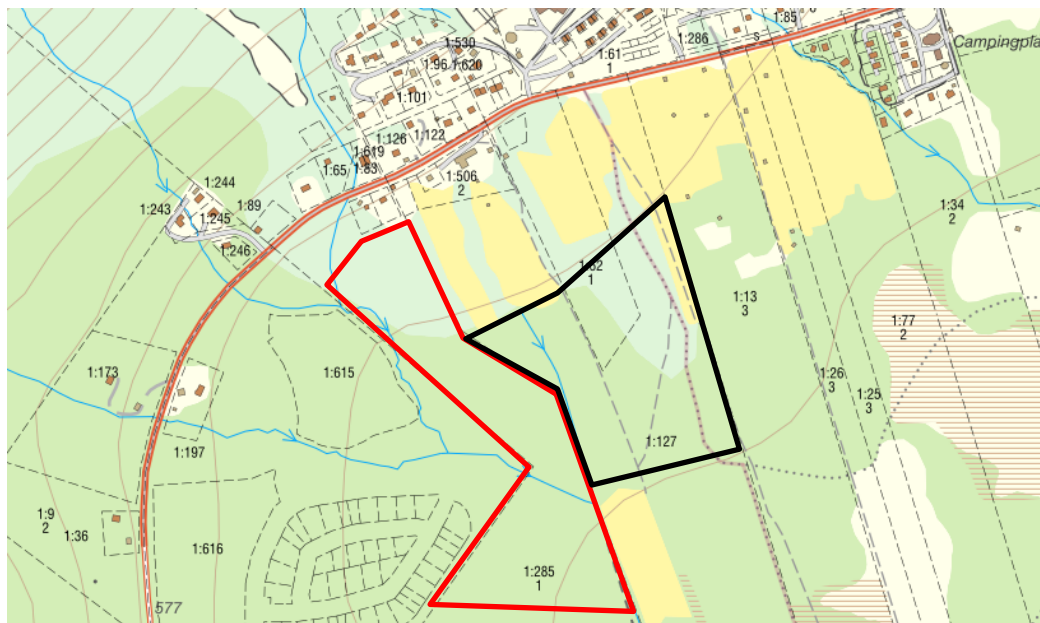
För den bäck som rinner genom planområdet har en översiktlig bedömning av naturvärden gjorts. Enligt NVI standard avseende biologisk mångfald har naturliga vattendrag med liten till måttlig påverkan av mänsklig aktivitet normalt minst påtagligt naturvärde (klass 3). Påverkan på vattendrag minimeras genom 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.

Andra pågående planarbeten

Angränsande till aktuellt planområde bedrivs ett planarbete för del av Kittelfjäll 1:62 och del av Kittelfjäll 1:127. Avsikten med den detaljplanen är att möjliggöra för avstyckning av cirka 30 bostadsfastigheter. Arbetet med de två detaljplanerna löper parallellt och gemensamma lösningar föreslås, bland annat när det gäller trafik- och annan teknisk försörjning.



Angränsande pågående planarbete markeras ungefärligt med svart. Aktuellt planområde markeras ungefärligt med rött.

Översiktsplan

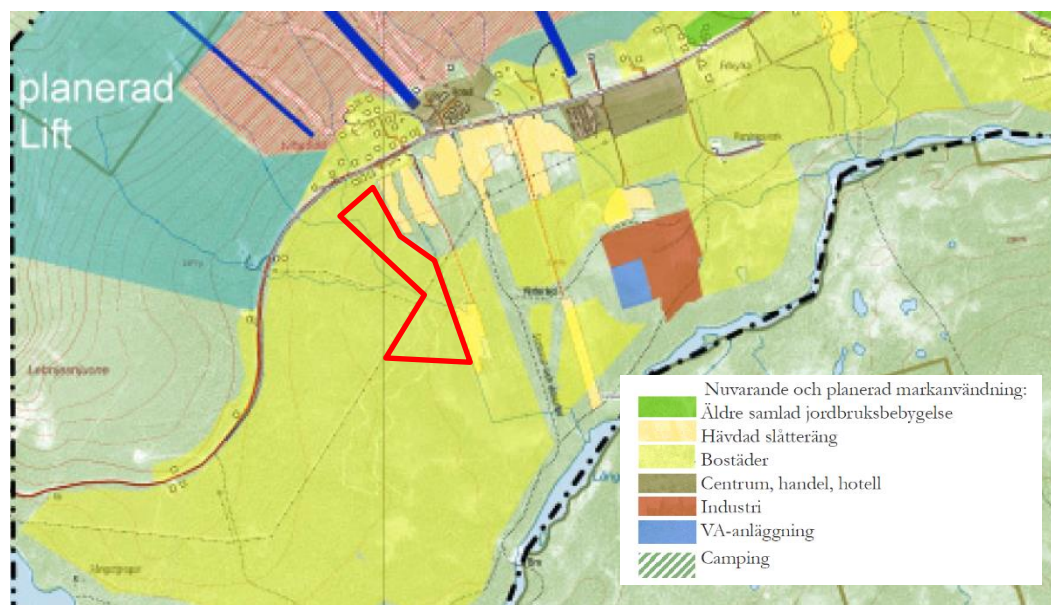
Vilhelmina kommuns översiktsplan, laga kraft 2019-01-14, pekar bland annat ut Kittelfjäll som en av kommunens s.k. kärnområden. Tanken med kärnområdena är att de ska vara mångfunktionella områden som omfattar både bostäder, service och arbetsplatser. I kärnområdena kan även finnas anläggningar eller platser som är av stor betydelse för service, teknisk försörjning, idrott, friluftsliv eller turism, s.k. servicenod.



Utsnitt från Vilhelmina kommuns översiktsplan (2019). Kärnområden och servicenoder.

Vilhelmina kommun har antagit en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kittelfjäll, 2012. I FÖP:en redovisas det aktuella planområdet för bostäder. För att uppnå en god bebyggd miljö ska ny bebyggelse vara anpassad till naturen både i sin utformning och placering samt att hus ska vara typiska för området. Naturområden ska sparas mellan etableringsområdena. Områden som markeras som hävdad slätteräng har höga kulturmiljövärden och ska hållas fria från ny bebyggelse.

Detaljplanen bedöms vara i linje med kommunens övergripande ställningstaganden.



Utsnitt från Fördjupad översiktsplan för Kittelfjäll (2012). Aktuellt planområde redovisas ungefärligt med rött.

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt. Angränsande i väster gäller detaljplan Kittelfjäll 1:9 och 1:10, laga kraft 2017-03-30, vilken möjliggör för utveckling av cirka 350 bostäder samt område för centrumändamål.



Utsnitt från Detaljplan Kittelfjäll 1:9 och 1:10, laga kraft 2017-03-30. Aktuellt planområde för del av Kittelfjäll 1:285 markeras ungefärligt med rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark- och vattenområden

Natur- och terrängförhållanden

Området består av tät blandskog med vissa glesare partier. Marknivåerna inom planområdet varierar från cirka + 565 m.ö.h till +520 m.ö.h (RH 2000). Terrängen sluttar svagt ned från norr till söder med en genomsnittlig lutning på cirka 5 grader. Brantast lutning är i områdets nordvästra del mot väg 1088, där den uppgår till som mest 12 grader. I den sydöstra delen av planområdet finns ett mindre myrområde. En bäck med förgreningar rinner genom planområdet. Avrinning sker till Vojmån.

Avsikten är att del av naturmarken ska bevaras mellan tomterna varpå del av planområdet regleras som allmän plats **NATUR** med enskilt huvudmannaskap. Avstånd från bäcken till områden planerade för bostäder är som minst 15 meter.



Foton från planområdet. Tv: bäck i planområdets norra delar. Th: Glesare skogsparti (Tyréns AB)

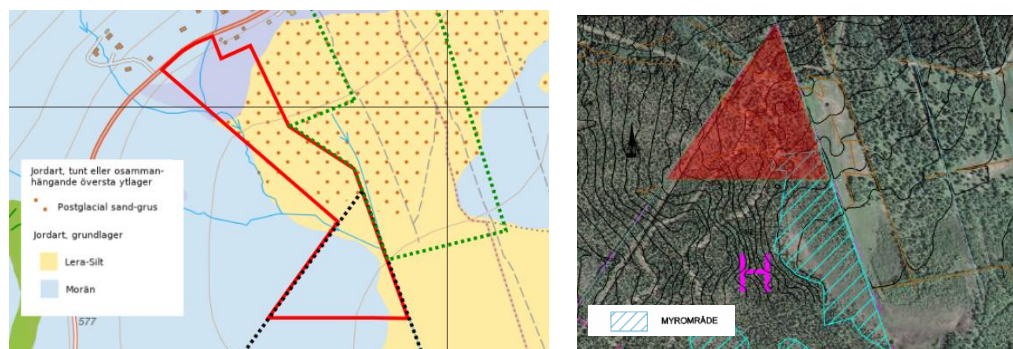
Geotekniska förhållanden

Som underlag för detaljplanen har geotekniskt utlåtande upprättats (Tyréns AB, 2020-02-28) vilken biläggs planhandlingen och sammanfattas nedan:

De geotekniska förhållandena har utvärderats utifrån tidigare undersökningar utförda av Tyréns 2010 och 2018, SGUs jordartskarta samt tolkning av ortofoton och höjdkurvor.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom området av morän i södra och norra delen av området och i den mellersta delen av silt under ett tunt ytligt sand- eller gruslager.

Inom den södra delen av planområdet utfördes en geoteknisk undersökning av Tyréns 2010. Vid sticksondering påträffades ett myrområde i den sydöstra delen av planområdet. I övrigt förekommer det blöta skogspartier med ett torvdjup på ca 0,2-0,3 m. Under vegetationstäcket består jorden av morän, som utifrån tidigare erfarenheter består av siltig morän.



Tv: SGU:s jordartskarta med aktuellt planområde i rött och tidigare utförda undersökningar streckade i svart och grönt. Th: myrmark identifierat 2010 där rött område visar del av aktuellt planområde som omfattades av undersökningen (Geotekniskt utlåtande 2020-02-28, Tyréns).

På angränsande fastigheter öster om planområdet, Kittelfjäll 1:62 samt 1:127, utfördes en geoteknisk undersökning av Tyréns 2018. Undersökningen bestod av sticksondering och provgroppsgrävning inom området. De geotekniska förutsättningarna förväntas vara liknande inom den mellersta delen av aktuellt planområde. Generellt består jorden i området av ca 0-1 m fastare lager av sand eller silt ovan lösare sediment av silt ner till ett djup av ca 3-4 m under markytan. Djupet till berg är okänt och inget berg i dagen har kunnat lokaliseras vid flygbildstolkningarna eller vid okulärbesiktningar. Inget berg påträffades heller vid provgroppsgrävning på angränsande fastighet.

Hydrogeologiska förhållanden

Inga hydrogeologiska undersökningar är utförda inom området men på angränsande fastighet i öst har vid tidigare undersökning, av Tyréns 2018, grundvatten noterats vid sticksonderingar. Ansamlingar av ytvatten har också observerats. Grundvattenytan bedöms generellt ligga på ett djup av 0,5-1,5 under markytan inom området. Den kan dock ligga ytligare i de lägre belägna delarna av området samt i anslutning till myrpartier.

Grundläggning

I den södra delen av området, där marken består av morän, kan grundläggning utföras på naturligt lagrad morän efter borttagning av mulljord och vegetation. Grundläggning bör utföras med en hög höjdsättning och eventuella fyllnadsslänter ska utföras med erosionsskydd. Maximal grundpåkänning kan sättas till 200 kPa vid grundläggning i moränen. För att förhindra ytvattenerosion ska nuvarande vegetationstäck och befintliga träd och buskar bevaras i största möjliga mån.

För byggnader inom den mellersta och nordligare delen av planområdet rekommenderas en ytlig grundläggning med platta på mark på en minst 0,4m tjock bädd av grus eller bergkross som läggs på en materialavskiljande fiberduk i lägst bruksklass N3 på morän eller siltjorden.

Ur fuktsynpunkt rekommenderas en hög höjdsättning, men ur sättningssynpunkt får ej uppfyllning uppgå till mer än 1,0m. Allt rent organiskt material som påträffas på schaktbotten ersätts med packat grus eller bergkross enligt ovan. Grundläggning kan utföras efter att ytlig mulljord och all eventuell torv schaktats bort. Alla geokonstruktioner ska tjälskyddsisoleras och anläggas med ett dränerande och kapillärbrytande lager.

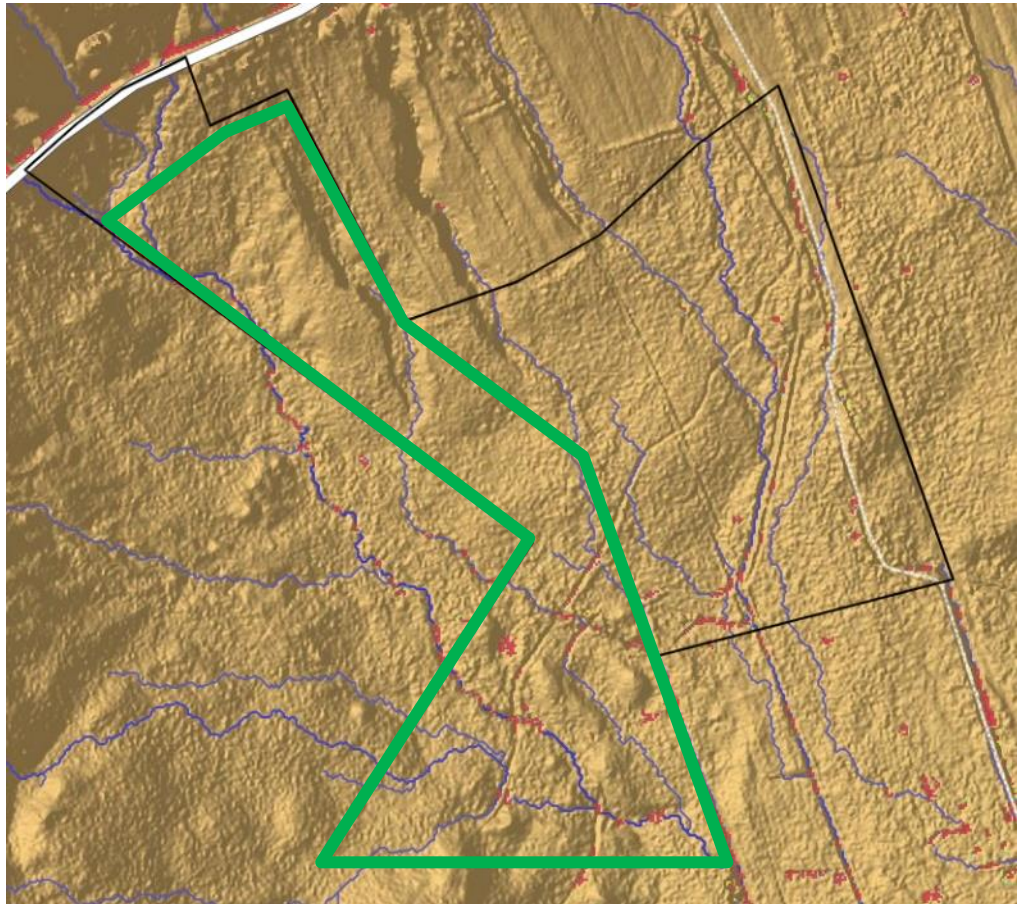
Vägar rekommenderas att dimensioneras för en underbyggnad i materialtyp 5A och tjärfarlighetsklass 4.

Jorden är mycket tjälfarlig. Snöfria och lyftningskänsliga ytor såsom garageinfarter bör anläggas med frostskyddsisolering. Helt lyftningssäker isolering i Kittelfjäll uppgår till 14 cm.

Skyfall och höga flöden

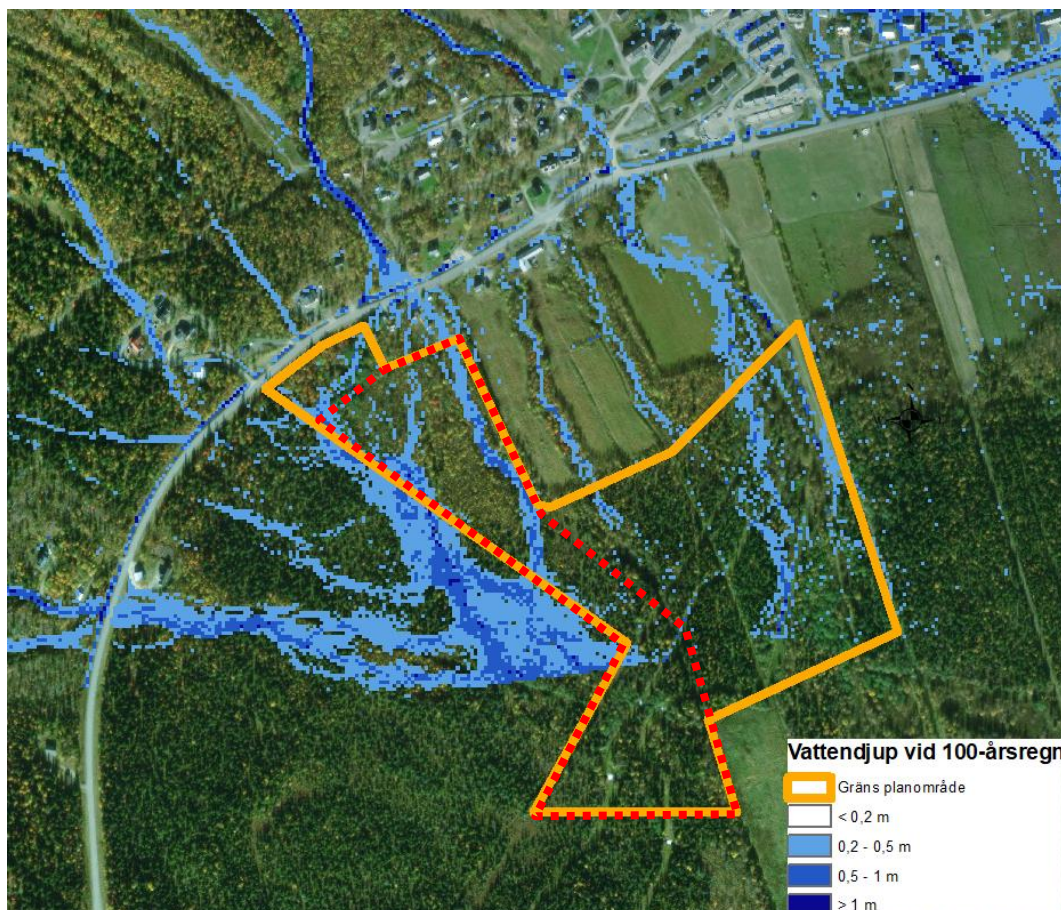
Som underlag till detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning genomförts (Tyréns 2020-03-10) vilken biläggs planhandlingen. Utredningen omfattar både aktuellt planområde och det intilliggande planområdet på Kittelfjäll 1:62 och 1:127.

Kartan nedan visar rinnvägar där vatten beräknas avrinna yledes samt områden där vatten riskerar att ansamlas. Enligt karteringen bedöms det inte finnas några betydande översvämningsområden inom planområdet.



Skyfallskartering. Ytliga avrinningsvägar (blå linjer) och lågpunkter där det finns risk att vatten ansamlas vid ett skyfall (röda områden). Avrinning sker huvudsakligen söderut. (Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns, 2020-03-10). Aktuellt planområde redovisas med grön linje.

I skyfallskartering framtagen av Länsstyrelsen Västerbotten (2018) har vattennivåer vid ett 100-års regn beräknats för bland annat Kittelfjäll tätort. Karteringen omfattar dock inte den södra delen av planområdet. I kartan nedan framgår att vatten främst ansamlas där det finns bäckar och diken, i vilka vattendjupet beräknats till som högst 1 m.



Vattendjup vid 100-års regn från skyfallskartering (Länsstyrelsen Västerbotten 2018). Aktuell planområde redovisas med röd streckad linje (Dagvatten- och skyfallsutredning, Tyréns 2020).

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.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Jordarter som är genomsläppliga och innehåller stora mängder luft såsom sand, grus och grusiga moräner är riskjordarter för radon. Inom detaljplaneområdena förekommer främst silt och siltig morän vilka är täta och ej genomsläppliga jordarter. Risken för höga halter av markradon bedöms därför som låg inom området.

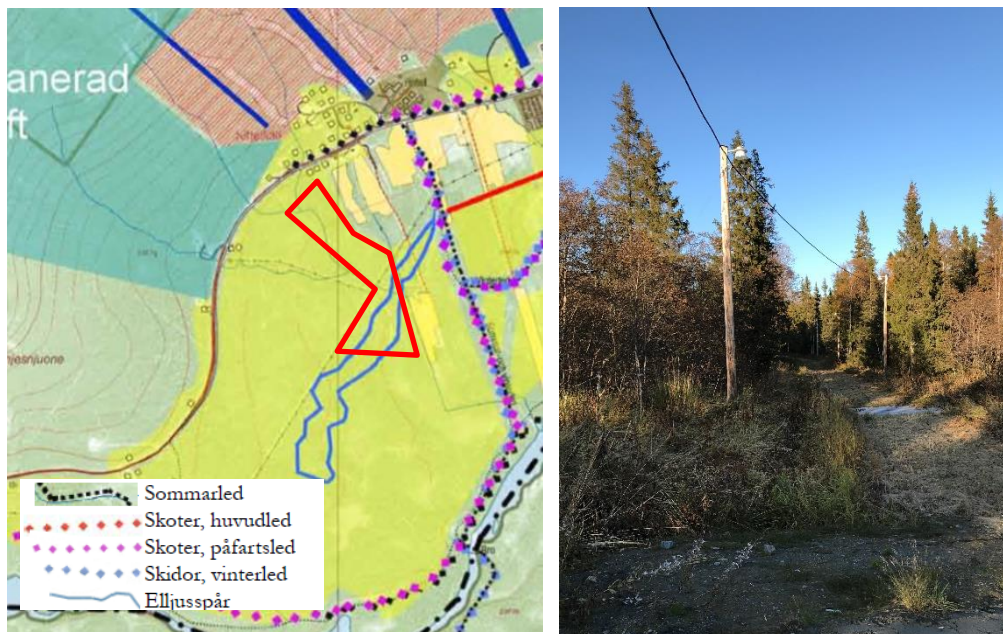
Nya byggnader bör konstrueras radonskyddande.

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 §). Detaljplanens

genomförande bedöms gå i linje med värdena för riksintressena för friluftslivet eftersom Kittelfjäll med kringområden som helhet blir mer tillgängligt.

Det elljusspår som löper genom området planläggs som kvartersmark Motionsspår (N₁). Läs mer under rubriken *servitut*. Inom område reglerat som NATUR finns mark avsedd för skoter.



Karta tv. Leder (FÖP Kittelfjäll 2012). Planområdet markeras ungefärligt med rött. Foto th. Elljusspåret.

Landskapsbild/Kulturmiljö

Planområdet omges av höga fjäll och en frodig dalgång. Planområdet består av blandskog som delvis kommer att behöva avverkas för att möjliggöra exploateringen. Landskapsbilden kommer att påverkas av exploateringen i viss mån.

Kittelfjällby är en fjälljordbruksby från tidigt 1800-tal. De bevarade slätterängarna och ladorna i dalgången är viktiga att bevara för områdets karaktär. Tidigare var dessa områden utpekade som riksintresse för kulturmiljö men Riksantikvarieämbetet tog bort sitt anspråk år 2019.

I kommunens *Fördjupade översiktsplan för Kittelfjäll* framgår att bebyggelsen behöver anpassas till naturen både i sin utformning och placering för att uppnå en god bebyggd miljö.

Hustypen ska vara typiska för området och naturmark sparas mellan områden samt att hävdade slätterängar med höga kulturmiljövärden ska hållas fri från ny bebyggelse.

I detaljplanen säkerställs ovan genom att bland annat reglera nockhöjd, takvinkel och utnyttjandegrad samt att endast sadeltak får uppföras. Bebyggelsen ska dessutom utformas med träfasad som målas i dämpad kulör, svart, brunt, grått eller rött. Detaljplanen medger ingen bebyggelse inom område utpekade som hävdad slätteräng.

Med anledning av planområdets läge och topografi så bedöms inte ytterligare hänsyn till kulturmiljövärdena att vara behövliga.

Bebyggelseområden

Befintliga förhållanden

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Strax utanför planområdet i nordost finns två bostadsfastigheter. Väster om planområdet finns ett nyligen planlagt bostadsområde som ännu inte bebyggt.



Befintlig bebyggelse nordost om planområdet, sett från väg 1088 (Googlemaps.se).

Planförslag

Planförslaget innebär att cirka 20 bostadstomter kan styckas av från fastigheten Kittelfjäll 1:285 (B). Tomternas placering är anpassade utifrån terrängen samt för att undvika diken och bäckar inne på de nya fastigheterna.

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) regleras till 15 % per fastighet men där största BYA per fastighet är som mest 250 m². Minsta fastighetstorlek är 700 m² inom planområdet. Högsta nockhöjd får vara 7,6 meter och takvinkeln får vara mellan 27 och 40 grader. Endast sadeltak få uppföras. Planen reglerar också att bebyggelsen ska utformas med träfasad som målas i dämpad kulör, svart, brunt, grått eller rött. Byggnad ska placeras minst 6 meter från GATA och minst 4 meter från angränsande tomt.

För hela området planlagt för bostad gäller att källare inte får anordnas. För de flesta tomterna, där marken består av lera-silt, så gäller även att grundläggning för byggnad inte får ske på mark med fyllnadsmaterial som är mer än 1 meter över befintlig marknivå (**b**). Detta för att marken är sättning känslig.

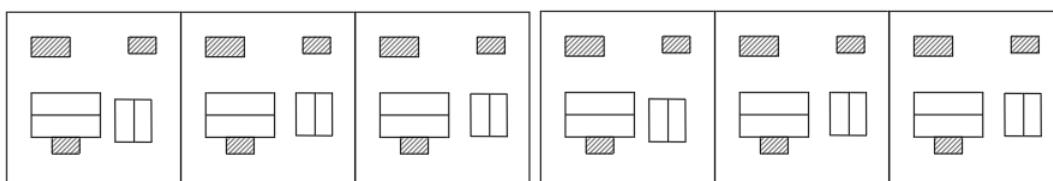


Illustration. Exploateringsgrad 15% av fastighetsarean. En fastighet om 1000 m² ger en största byggnadsarea (BYA) på 150 m². Utöver tillåten BYA finns möjlighet att uppföra icke bygglövspliktiga byggnader/ utbyggnad om 30m²+15m²+15m².

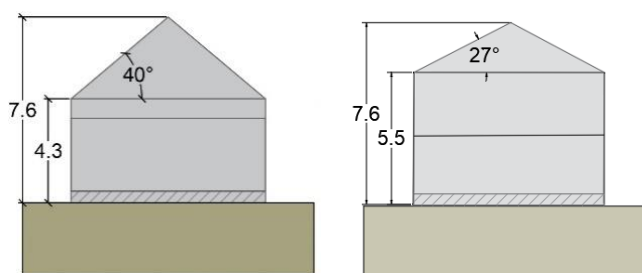


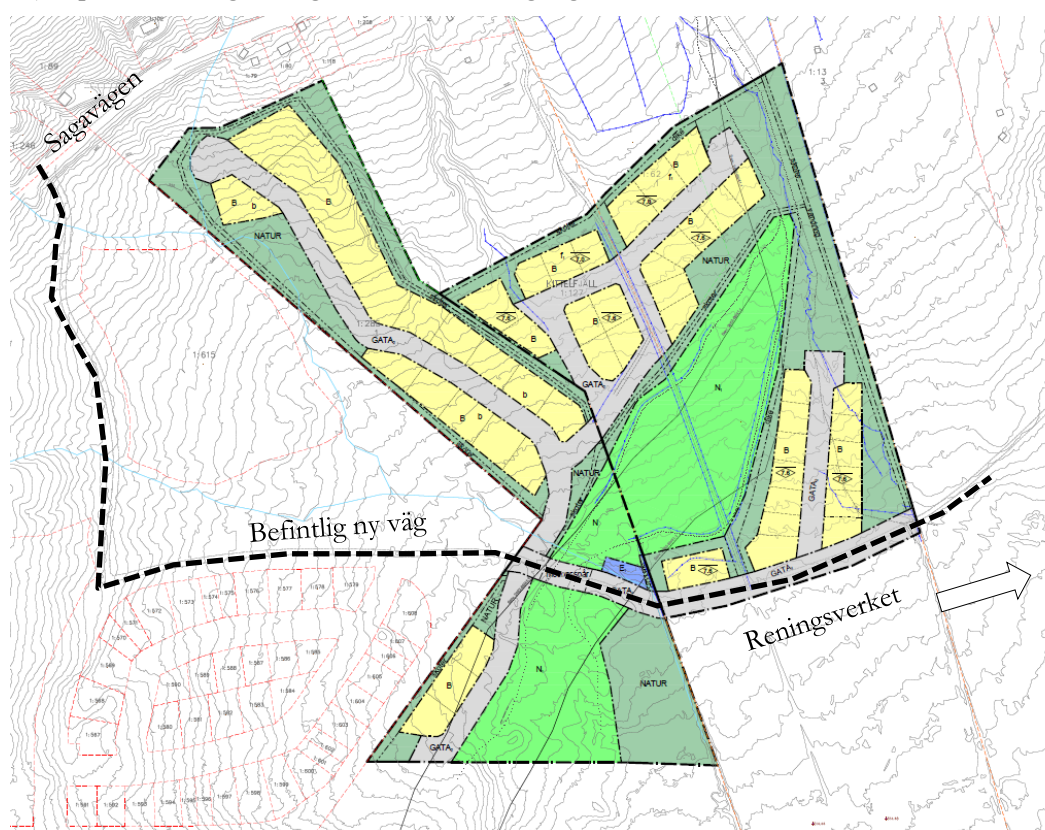
Illustration. Nockhöjd 7,6 meter och varierad takvinkel. (Tyréns AB)

Kommunikationer

Vägar och fordonstrafik

Länsväg 1088 (Sagavägen) ligger strax norr om planområdet. Dagens trafikmängd på väg 1088 uppgår till cirka 300 fordon per dygn i årsmedelsdygnstrafik, ÅDT (NVDBwebb). Vägen är inte en utpekad transportled för farligt gods. Ingen ny anslutning till Sagavägen föreslås. Befintlig anslutning med väg 1088 kommer att nyttjas. Anslutningen till väg 1088 bör anpassas enligt VGU eller den förväntade trafikmängden planområdet ska generera. Trafikverkets bedömning i detta fall är att bredden på anslutningarna ska uppgå till mellan 3,5-6 meter med ett vilplan på 10 meter där höjdskillnaden inte ska överstiga 0,35 meter. (samrådsyttrande 2020-04-29).

Anslutning till planområdet kommer att ske mot allmän väg väster om planområdet via Kittelfjäll 1:532. Vägen är redan byggd och leder bort mot reningsverket. Vägen planläggs som allmän plats, huvudgata (GATA₁) med enskilt huvudmannaskap. Elljusspåret korsar befintlig väg vid två punkter. Kommunen har för avsikt att anordna en överfart för elljusspåret över vägen. Läget för detta är i dagsläget inte bestämt.



Översiktskarta. Befintlig väg redovisas med svartstreckad linje.

En översiktlig vägprojektering ligger som underlag för nya vägar inom planområdet. Vägen ska vara dimensionerad för framkomlighet för räddningstjänst/renhållningsfordon.

Inom området planläggs för allmän plats, lokalgata (GATA₂) med enskilt huvudmannaskap. Vägområdet är genomgående cirka 20 meter brett och rymmer körbana (5 meter) samt slänter (med lutning 1:3). Avsikten är att anordna gatubelysning längs gatan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 1088 i dagsläget men planering för en sådan pågår för sträckan från hotellet till mataffären i Kittelfjäll. Ingen gång- och cykelväg planeras inom planområdet.

Skotertrafik

För att säkerställa att skoteråkning kan ske på ett säkert sätt inom planområdet regleras områden för skoterled (minst 3 meter brett) inom naturmarken.

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 på väg 1088 cirka 400 meter från planområdet.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Planen reglerar att minst två (2) parkeringsplatser per bostad ska anordnas.

En mindre yta för parkering i anslutning till elljusspåret föreslås inom område reglerat som allmän plats NATUR.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

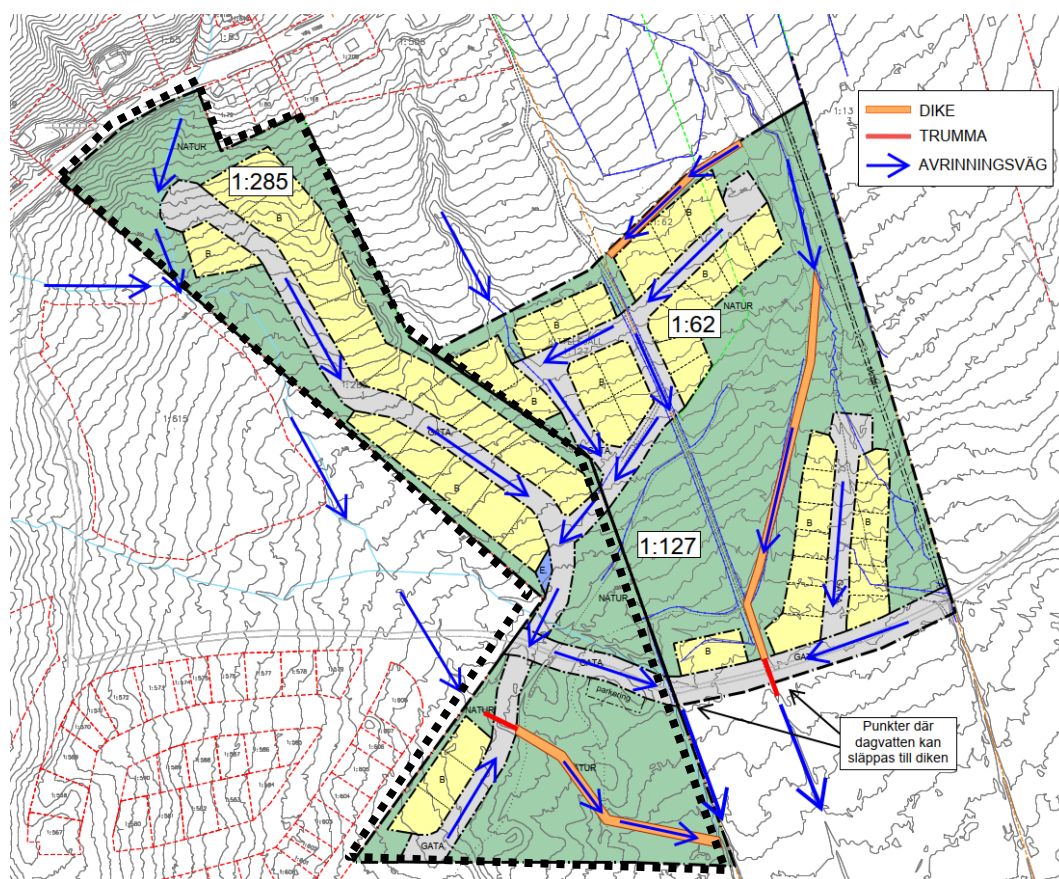
Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet (dricks- och spillvatten). Förbindelsepunkt finns i befintlig väg, (GATA₁). Ledningar kommer att förläggas i gatumarken (GATA₂).

Dagvatten

Genomförda flödesberäkningar visar att flödet av dagvatten kommer att öka från planområdet efter planerad exploatering. Det till följd av en ökande hårdgörandegrad samt med hänsyn till förväntade klimatförändringar. Beräkningar visar en ökning av dagvattenflödet med cirka 200 % efter exploatering, jämfört med dagens situation.

För att säkerställa tillräckliga avrinningsvägar vid ett skyfall föreslås att vatten avleds från planområdet via i huvudsak vägdiken för att sedan släppas till befintliga diken söder om planområdet. I planområdets södra del föreslås att ett dike anläggs över naturmarken som leder vattnet till befintliga diken på angränsande fastighet.

Dikena söder om planområdet på Kittelfjäll 1:127 ingår i dikningsföretag Kittelfjäll df. Enligt Dikningshandboken (LRF, 2014) rekommenderas att det utreds om fastighetsägaren bör ersätta dikningsföretagets samfällighet för att öka kapaciteten i diken om dagvatten från en nyexploatering släpps till ett befintligt dikningsföretag där fastigheten inte ingår. Det är också möjligt att dikningsföretaget ombildas för att även inkludera Kittelfjäll 1:285 eller att fastighetsägaren ordnar ett utjämningsmagasin som fördröjer flödena innan dagvattnet släpps till diket.



Föreslagen systemlösning för hantering av dagvatten (Tyréns 2020). Aktuellt planområde markeras ungefärligt med svart streckad linje. På skissen illustreras även föreslagen dagvattenhantering för pågående detaljplan för del av Kittelfjäll 1:62 och 1:127.

El, tele och datakommunikationer

Markförlagda elledningar finns i område planlagt som GATA₁ (ledningsägare är Vilhelmina kommun) samt i Sagavägen (ledningsägare är Vattenfall). Elförsörjning till området kan ombesörjas. Anslutningspunkt anges av huvudman.

Skanova har teleledningar längs Sagavägen. Vilhelmina kommun, IT enheten har ledningsstråk längs med den befintliga nya gatan (GATA₁).

Exploatören ska vid elektrifiering av området även lägga tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel, vilket i möjliga fall ska sambyggas med elldistributören/elnätägaren. Arbetet ska utföras enligt instruktioner av kommunens stadsnät Vilnet. Förläggningen bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen. Frågan ska även hanteras i exploateringsavtal.

Avfall

Avfallshantering i området sköts av Vilhelmina kommun. Område för gemensam avfallshantering placeras inom planområdet i närheten av befintlig väg. På plankartan regleras område (E₁), avfall. Avsikten är även att det angränsande planområdet i öster ska nyttja denna gemensamma yta för sopkärl.

Räddningstjänstens behov

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

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.

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.

Tomter avsedda för bebyggelse 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, posten och systembolag samt bensinstation. I Dikanäs (2,5 mil) finns närmaste skola och läkarmottagning.

Störningar, risk och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

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.

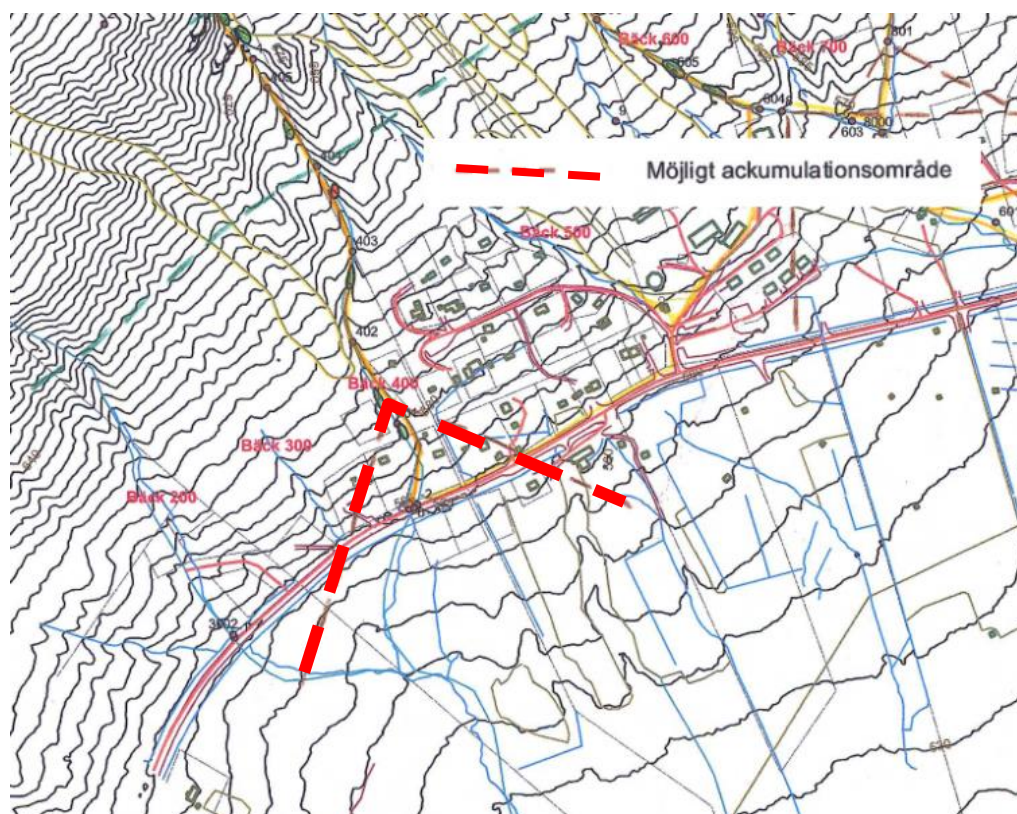
Eftersom det inte är aktuellt med så stora trafikmängder på vägnätet i eller i anslutning till aktuellt planområde bedöms att riktvärdena på 60 dBA vid fasad kommer att uppnås för samtliga bostäder i planområdet. Någon särskild bullerberäkning har inte bedömts varit nödvändig att upprätta.

Skred, erosion och slamströmmar

Medellutningen inom planområdet uppgår till mindre än 5 grader. I den brantaste delen av planområdet, norra delen närmast väg 1088, uppgår lutningen till ca 12 grader.

Enligt MSB:s (tidigare Räddningsverket) metodbeskrivning bör lutningen uppgå till mer än 17 grader för att ett jordskred ska kunna uppkomma. Flackare slänter har mycket små förutsättningar för att initiera ett skred.

SGI utförde 2008 en detaljerad utredning för den bäck som rinner nedför fjällslutningen och löper genom planområdets norra del, kallad bäck nr 400 i SGI:s rapport. Den utredningen visar att det finns förutsättningar för slamskred i bäcken och att ett eventuellt slamskred skulle kunna nå ner till aktuellt planområde. Att planlägga för någon tomt inom detta område rekommenderas inte. Se kartbild nedan. I aktuellt planförslag regleras den här marken som allmän plats NATUR.



Möjligt ackumulationsområde för slamskred redovisas med röd streckad linje (Källa SGI 2008)

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.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Vilhelmina kommun har upprättat en undersökning om betydande miljöpåverkan för aktuell detaljplan daterad 2020-01-15. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och någon fullständig MKB behöver inte upprättas.

Länsstyrelsen (2020-01-24) har tagit del av kommunens undersökning och delar kommunens bedömning att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB inte behöver upprättas.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsmålen. 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 bland annat Vilhelmina kommun. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016-2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

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.viss.lansstyrelsen.se, 2019-10-18):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Ytvattenförekomst: Vojmån	SE72384 6-148772	God	Uppnår ej god	God ekologisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter (PBDE).	Betydande påverkan från atmosfärisk deposition med avseende på kvicksilver och PBDE.

Kommentar: Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan 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 finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 innevånare.

Eftersom Vilhelmina kommun har färre än 100 000 innevånare, finns det inte något formellt krav på bullerkartering. Det finns därför inte heller några beslutade miljökvalitetsnormer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 3 år 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 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 förlorande 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 detaljplanläggning i ett område där enskilt huvudmannaskap tillämpas sedan tidigare.

Huvudmannen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el och värme med mera kommer utom fastighetsgräns att ägas och förvaltas av respektive ledningsägare.

Ansvarsfördelning

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

Exploateringsavtal

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen har exploatören och kommunen träffat ett exploateringsavtal (PBL 6 kap.40§) i juni 2020.

I avtalet framgår bland annat att:

- Exploatören ska på egen bekostnad anlägga väg (GATA₂) inklusive vägtrummor, så att alla planerade tomter nås med bil. Vägen ska dimensioneras för räddningsfordon/rehållningsfordon.
- Exploatören ska på egen bekostnad anordna diken inom allmän platsmark för avledande av vatten samt för att säkerställa att vattnet kan ledas till dikningsföretag Kittelfjäll df.
- Exploatören ska utan ersättning upplåta allmänna platser till de blivande fastighetsägarna (gemensamhetsanläggning-/ar).
- Exploatören ska utan ersättning upplåta mark för de ändamål som framgår av detaljplanen som gemensamma, såsom väg, diken, naturmark, sopstation och skoterleder.
- Exploatören ska på egen bekostnad upplåta mark för elljusspår (N₁).
- Exploatören ska bekosta och ombesörja bildandet av gemensamhetsanläggning(-ar) och justeringar/ombildande av servitut som krävs för planens genomförande.
- Exploatören ska till kommunen betala anläggningsavgift för anslutning av samtliga fastigheter till kommunalt VA, utföra framdragning av elledning samt lägga tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel. Exploatören ska även på egen bekostnad anlägga gatubelysning om detta skall ingå i exploateringsområdet.
- Kommunen ansöker och bekostar ledningsrätt för kommunala VA-anläggningar. Exploatören medger att ledningsrätt upplåts utan ersättning för kommunala anläggningar såsom vattenledningar, avloppsledningar, ventiler, brunnar eller annan anläggning som krävs för funktionen.
- Kommunen ska på egen bekostnad anlägga VA-ledningar för hushållspillvatten samt dricksvatten och ansluta området till det kommunala VA-nätet.
- Kommunen ska på egen bekostnad tillhandahålla anslutningspunkter, ledningsrör och anvisningsband för bredbandskabel som Exploatören ska anlägga.
- Kommunen ska på egen bekostnad anordna en överfart för elljusspåret över befintlig väg (GATA₁).

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.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer avstyckning från Kittelfjäll 1:285, för nya bostadsfastigheter, kunna genomföras i enlighet med detaljplanens gränser. Detaljplanen reglerar inte antalet fastigheter som ska/kan bildas. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

Gemensamhetsanläggningar

För områden i en detaljplan som regleras som allmän plats med enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för den allmänna platsen fastighetsägarna gemensamt. En gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen (1973:1149).

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos lantmäterimyndigheten. Vid förrättningen fattas bland annat beslut om fördelning av kostnader, åtgärder, andelstal, drifts och underhållsfrågor mm. I prövningen ingår att säkerställa att anläggningen tillgodoser ett ”ändamål av stadigvarande betydelse” samt att båtnadsvillkoret är uppfyllt, dvs kravet att gemensamhetsanläggningen ska ha fördelar som uppväger nackdelarna i form av kostnader och olägenheter för de enskilda fastighetsägarna. Den fastighetsägare som upplåter mark till en gemensamhetsanläggning har rätt till ersättning om inte annat avtalats om. Se under rubriken exploateringsavtal.

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.

För områden reglerade som allmän plats är avsikten att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas. Bildandet av gemensamhetsanläggningarna behöver samordnas med intilliggande planområde (pågående detaljplan för Kittelfjäll 1:127 och 1:62). Samordning behöver också ske med fastigheten Kittelfjäll 1:532 när det gäller bildandet av gemensamhetsanläggning för befintlig väg (GATA₁) som ansluter allmän väg 1088.

Område som regleras som avfallsanläggning (E₁) avser mark för gemensam uppställning av sopkärl och avsikten är att dessa områden ska inrättas som gemensamhetsanläggningar.

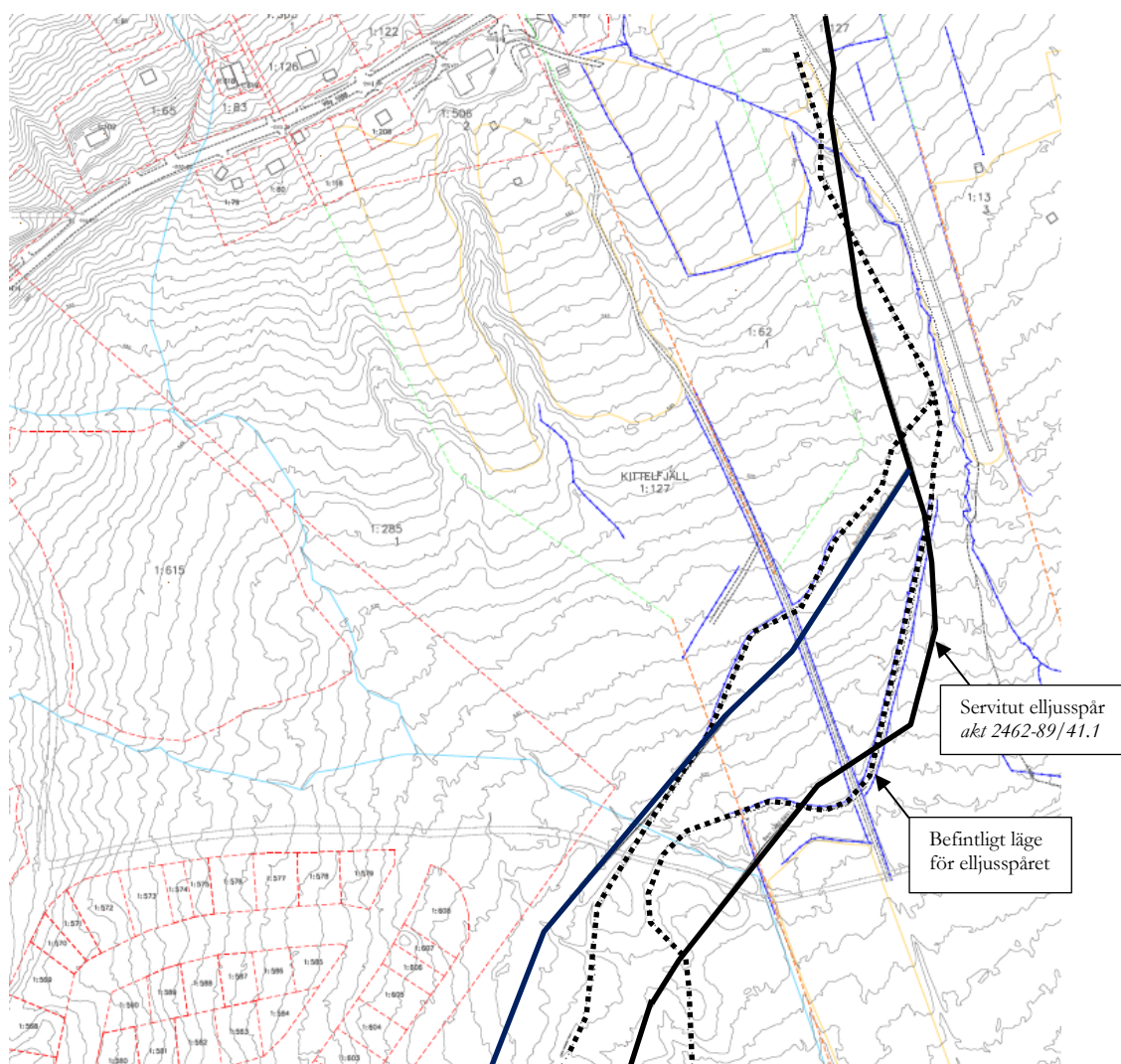
I dagsläget finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

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 planområdet finns servitut för elljusspår, akt 2462-89/41.1 som belastar Kittelfjäll 1:285 m.fl. och är till förmån för Kittelfjäll utveckling AB (KUAB). Fastighetsägaren och servitutsinnehavaren är således densamma i detta fall.

Servitutets läge (från fastighetskartan) överensstämmer dock inte med befintlig dragning av spåret (inmätt). Orsaken till detta är inte känd. Se karta.



Utdrag från grundkarta. Svart heldragen linje visar läget på servitutet för elljusspåret akt 2462-89/41.1 från fastighetskartan. Streckad svart linje visar elljusspårets inmätta läge.

I detaljplanen har hänsyn tagits till elljusspårets befintliga läge genom att reglera område för motionsspår (N₁). Servitutets utbredning bör justeras så att det överensstämmer med egentligt läge för elljusspåret. Eventuellt kan ombildning av servitutet komma att vara behövligt.

Ledningsrätt

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 bland annat. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Det finns inga ledningsrätter inom planområdet. Kommunen och andra ledningsägare bör söka ledningsrätt för att säkerställa allmänna ledningars lägen inom planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Konsekvenser	Markanvändning i DP
Kittelfjäll 1:285:	Avstyckning för bostadsändamål.	B Bostad
	Gemensamhetsanläggning inrättas.	GATA ₁ Huvudgata
	Gemensamhetsanläggning inrättas.	GATA ₂ Lokalgata
	Gemensamhetsanläggning inrättas.	E ₁ , avfall
	Gemensamhetsanläggning inrättas.	NATUR
Rättigheter och servitut		
Servitut för elljusspår, akt 2462-89/41.1. last Kittelfjäll 1:285 samt 1:62 och 1:127 m.fl. Förmån KUAB.	Servitutets läge överensstämmer inte med befintligt läge på elljusspåret. Orsak okänd. Servitutet behöver justeras alternativt ombildas så att det ligger inom område reglerat som Motionsspår (N ₁).	N ₁ , motionsspår B, Bostad

Tabell. Sammanställning fastighetsrättsliga konsekvenser

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 lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kommande kostnader för fastighetsbildningar och rättighetsupplåtelse.

Inlösen

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.

Dagvattnet föreslås avledas till diken som ingår i dikningsföretag Kittelfjäll df som ligger inom fastigheten Kittelfjäll 1:127. Enligt Dikningshandboken (LRF, 2014) rekommenderas att det utreds om fastighetsägaren bör ersätta dikningsföretagets samfällighet för att öka kapaciteten i diken om dagvatten från en nyexploatering släpps till ett befintligt dikningsföretag där fastigheten inte ingår. Det är också möjligt att dikningsföretaget ombildas

för att även inkludera Kittelfjäll 1:285 eller att fastighetsägaren ordnar ett utjämningsmagasin som fördröjer flödena innan dagvattnet släpps till diket.

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 och ledningsnät.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande och handlingarna revideras om det bedöms vara relevant.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE

Kommunens handläggare

Ulla-Karin Dahlberg, Miljö & Byggnadskontoret

Tyréns

Ulrika Bylund, Tyréns AB

MILJÖ- OCH BYGGNADSKONTORET

Ulrika Bylund
Samhällsplanerare, Tyréns AB

Ulla-Karin Dahlberg
Bygg- och miljöchef, Vilhelmina kommun