

Detaljplan för bostäder

Kittelfjäll 1:8 m.fl.

Kittelfjäll

Vilhelmina kommun, Västerbottens län

ANTAGANDEHANDLING



Utökat förfarande, plan- och bygglag (2010:900) (PBL) uppdaterad till och med SFS 2020:253

Planbesked: Vilhelmina kommun, miljö- och byggnadsnämnden 2019-10-17,
Dnr 19/MBN505/788

Planförfattare: Jon Månsson och Richard Söderlund, Arctan AB

Upprättad	2020-12-15
Samråd	2021-07-24 - 2021-08-24
Granskning	2022-01-13 - 2022-02-10
Antagen	-
Laga kraft	-

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen redovisar hur, vad och var man får bygga t ex bostäder, skola, industri och hur den tekniska infrastrukturen t.ex. vatten- och spillvatten, fjärrvärme, dagvattenhantering ska lösas. Detaljplanens reglering av markens och vattnets användning ger ramarna för prövning av bygglov vid t.ex. uppförande av ny bebyggelse.

Planbesked (planprogram) Samråd Granskning Antagande Laga kraft

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan för detta område tillämpas planprocessen enligt utökat förfarande. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanarbetet. Under samrådet ska kommunen redovisa ett förslag till detaljplan, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget samt hur kommunen avser handlägga förslaget. Efter att planförslaget har varit ute på samråd och ändrats efter inkomna synpunkter ska planförslaget, innan det kan antas av kommunen, vara tillgängligt för granskning. Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla.

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med tillhörande bestämmelser, illustration och planbeskrivning med genomförandefrågor. Därtill finns grundkarta, fastighetsförteckning, PM dagvatten, geoteknisk utredning, samrådsredogörelse samt granskningsutlåtande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder, i form av några flerbostadshus som totalt inrymmer 24 lägenheter, inom del av fastigheten Kittelfjäll 1:8. Planförslaget tillåter markanvändningen bostäder med tillhörande inrättningar. Intentionerna är att bebyggelsen och området ska ägas och förvaltas av en bostadsrättsförening.

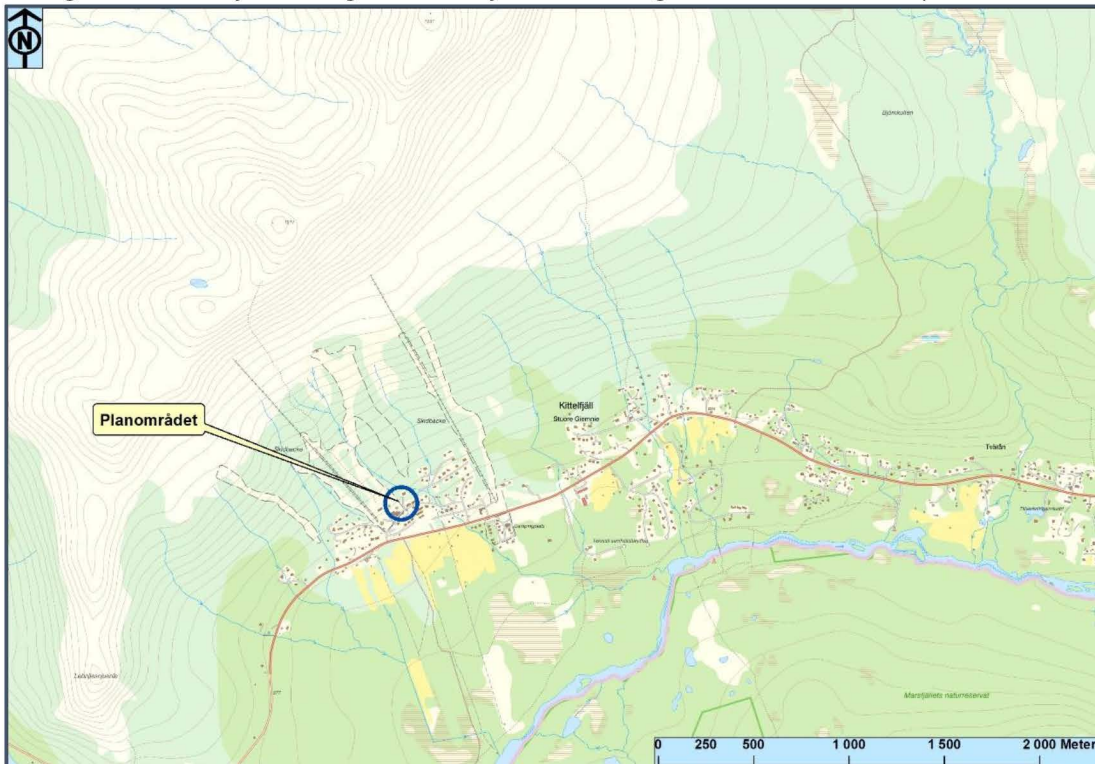
Området som planläggs ligger strax ovanför Hotell Kittelfjäll och inom ett område som i dagsläget delvis utgör skidområde. Tillkommande bostäder erhåller ett attraktivt läge med ski in/ski out och närhet till service och nöjesutbud.

Parkeringar tillskapas för fastigheterna Kittelfjäll 1:451-456.

PLANDATA OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom Kittelfjäll och strax ovanför Hotell Kittelfjäll med direkt koppling till den befintliga skidanläggningen, se karta 1. Området utgörs av del av fastigheten Kittelfjäll 1:8 samt mindre delar av Kittelfjäll 1:54, 1:61 och S:17. Planområdets yta är cirka 6 400 m². Fastigheten Kittelfjäll 1:8 ägs av Kittelfjäll Utveckling AB som också är exploatör.



Karta 1. Visar lokalisering av planområdet.

Översiktsplan

I Vilhelmina kommuns översiktsplan, antagen 2018-12-10, utgör Kittelfjäll ett av kommunens kärnområden. Kärnområdena är så kallade mångfunktionella områden som omfattar både bostäder, service och arbetsplatser. I dessa områden kan det även finnas anläggningar eller platser som är av stor betydelse för service, teknisk försörjning, idrott, friluftsliv eller turism. I den utsträckning nybyggnation sker bör denna ske i form av komplettering och förtätning i relation till VA-nätet i kärnområdet.

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Kittelfjäll, antagen 2012-06-11, ligger planförslaget i ytterkanten av ett område som redovisas som alpint servitutområde. Planförslaget gränsar till ett område som enligt FÖP:en avser markanvändning för centrum, handel och hotell. I FÖP:en framgår att fritidsbostäder som är avsedda för alpin skidåkning bör, där så är möjligt, lokaliseras med ski in/ski out så att behovet av

personbilar minimeras. Alpin skidåkning och längdskidåkning tillhör kärnverksamheten för Kittelfjäll, och ska ha stor prioritet. På grund av detta har kommunen tagit fram en alpin plan till stöd för framtida planläggning. Planförslaget ligger inte inom något område som planeras att förses med nya litar eller nedfarter. Kommunen har emellertid bedömt att planförslaget inte är förenligt med markanvändningen i FÖP:en och planförslaget handläggs således med utökat förfarande.

Detaljplan

Planområdet omfattas till stora delar av byggnadsplan 24-P1984-112, fastställd 1984-07-03. Markanvändningen i denna plan är allmän platsmark, natur. Genomförandtiden för planen har löpt ut.

Mindre delar av planområdet omfattas av detaljplan 2462-P12/8, laga kraft 2012-07-16. Genomförandtiden för planen har löpt ut. Gällande plan redovisar kvartersmark för bostäder och hotell samt parkering med garage, carport.

I södra delarna av planområdet, samt den östra delen av planområdet, regleras marken genom detaljplan 2462-P93/3, laga kraft 1993-05-14. Genomförandtiden för planen har löpt ut. Denna plan redovisar kvartersmark för hotell.

Planförslaget innebär att mark som utgör allmän platsmark natur, enligt planen 24-P1984-112, ersätts med kvartersmark för bostäder. Mindre delar av kvartersmarken för hotell och bostäder, enligt plan 2462-P93/3, ersätts med planförslaget så att marken regleras som kvartersmark för bostäder och parkering. Ytan för parkering i planen 2462-P12/8 ersätts med bestämmelsen avseende parkering enligt planförslaget. Ytan för parkering i gällande plan är inte upplåten till gemensamhetsanläggning.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte bedömts erforderligt inför detaljplaneprocessen.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnämnden beslutade 2019-10-17 att lämna positivt planbesked för att planlägga del av Kittelfjäll 1:8. Ärendet handläggs genom ett utökat förfarande i enlighet med PBL. Samråd av planförslaget genomfördes 2021-07-28 - 2021-08-24. Granskning genomfördes 2022-01-13 - 2022-02-10.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Allmänna hänsynsregler (2 kap)

Miljöbalken vilar på de allmänna hänsynsreglerna i det andra kapitlet. I detta kapitel finns *bevisbörderegeln*, *kunskapskravet*, *försiktighetsprincipen*, *produktvalsprincipen*, *hushållnings- och kretsloppsprinciperna*, *lokaliseringsprincipen*, *skälighetsregeln* och *skadeansvaret*. De flesta av dessa regler aktualiseras när någon bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd. Planen bedöms ge ett bra underlag för att de allmänna hänsynsreglerna, i relevanta delar, efterlevs då planen genomförs.

Hushållningsaspekter (3 kap)

Enligt MB 3:1 ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planområdet är delvis bebyggt och ligger inom befintligt fritidshusområde. Planförslaget möjliggör att bostadsfastigheterna utveckla och bebyggs. Bedömningen är att planförslaget innebär en god hushållning av resurserna.

Riksintressen (3 och 4 kap)

Ett område med särskilda värden kan uppmärksammas som vara av riksintresse. Riksintressen ska prioriteras i den fysiska planeringen och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden. Det ska framgå av en kommuns översiktsplan hur riksintressenas värden ska tillgodoses.

Riksintressen innefattas av MB kap 3 och 4. Centrala myndigheter beslutar om riksintressen enligt MB kap 3 och riksdagen beslutar om riksintressen enligt MB kap 4. De områden som centrala myndigheter gör "anspråk" på utgörs oftast av mindre områden med ett specifikt värde. Riksintressen som regleras av 3 kap. MB, kan vara både av bevarandekaraktär och utnyttjandekaraktär. Områden som riksdagen pekat ut utgör stora geografiska områden och kan betecknas som nationallandskap. Riksintressen kan vara av väsentlig omfattning och det är inte ovanligt att olika riksintressen överlappar varandra.

Riksintresse för rennärningen enligt MB 3:5, området Tjajkevardo, Kittelfjället, Södra Gardfjället samt Klitvallen, avser omfattande områden omkring planförslaget. Området ligger inom åretruntmarken för Vilhelmina Norra sameby. Inga flyttleder eller strategiska områden ligger i anslutning till planområdet. Genomförandet av planen bedöms inte påverka förutsättningarna för samebyn att bedriva renskötsel i området, då planförslaget är lokalisering till ett redan exploaterat område.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt MB 3:6 finns i området och omfattar väsentliga delar av Marsfjället samt Södra Lapplandsfjällen. Dessa områden ska enligt MB 3:6 så långt som möjligt skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada naturvärden och friluftsmiljön. Planförslaget genomförs inom ett exploaterat område och bedöms vara förenligt med riksintressena.

Planområdet ligger inom riksintresse MB 4:2 som *avser rörligt friluftsliv och turism*. Området avser Södra Storfjället, Norra och Södra Gardfjället och Arefjället. Inom riksintresseområdena för turism och rörliga friluftsliv ska turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Genomförandet av planförslaget bidrar till utvecklingen av turismen inom Kittelfjäll och bedöms således vara förenligt med riksintresset.

Vojmån uppströms Vojmsjön med tillhörande käll- och biflöden utgör riksintresse *skyddade vattendrag* enligt MB 4:6. Syftet med riksintresset avser att skydda berörda vatten från påverkan av vattenkraftverk, vattenreglering och vattenöverföring för kraftändamål. Genomförandet av planförslaget påverkar inte riksintresset avseende skyddade vattendrag.

Miljökvalitetsnormer (5 kap)

Förenlighet med miljöbalken

Enligt PBL 2:10 ska miljökvalitetsnormerna i MB 5 kap. eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av kapitlet följas vid planläggning.

Sex förordningar om miljökvalitetsnormer har utfärdats med stöd av MB 5 kap:

- SFS 2010:1341 Havsmiljöförordning
- SFS 2010:477 Luftkvalitetsförordning
- SFS 2008:218 Badvattenförordning
- SFS 2004:675 Förordning om omgivningsbuller
- SFS 2004:660 Förordning om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön
- SFS 2001:554 Förordning om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Nedan redovisas planförslaget i relation till de miljökvalitetsnormer som är relevanta för genomförandet.

MKN för ytvatten

Det finns även ett flertal olika föreskrifter där bedömningsgrunderna för miljökvalitetsnormerna är rättsligt reglerade, däribland Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter (HVMFS 2013:19) om klassificering och miljökvalitetsnormer avseende ytvatten.

I MB 5:2 1 st 1 p återges de normer som har karaktären av gränsvärdesnormer. Innebörden av detta är att vissa värden inte får överskridas eller underskridas efter en viss tidpunkt. För luftkvalitén regleras detta närmare i luftkvalitetsförordningen.

I MB 5:4 1 st finns ett försämringsförbud som innebär att verksamheten inte får försämra vattenmiljön på ett otillåtet sätt. Enligt samma paragraf får även uppnåendet av rätt vattenkvalitet inte äventyras. Med rätt kvalitet menas den status som ska uppnås enligt

ramdirektivet för vatten (direktiv 2000/60/EG) avseende status eller potential. Följande benämningar om rätt kvalitet finns: *god ekologisk ytvattenstatus, god kemisk ytvattenstatus, god ekologisk potential, god kemisk grundvattenstatus* och *god kvantitativ grundvattenstatus*.

Huvudavrinningsområdet är Ångermanälven (SE38000) enligt Vatteninformationsystem Sverige, härafter VISS. Delavrinningsområdet för planområdet är Ovan Tvärån (SE723755-148585) - SE723755-148585). Cirka 1,5 kilometer söder om planområdet finns vattenförekomsten Vojmån (SE723846-148772). Gällande statusklassning för vattenförekomsten är god ekologisk status och tillkomst/härkomst är naturligt. Förekomsten uppnår inte god kemisk status. Kemisk status utan överallt överskridande ämnen (kvicksilver och polybromerade difenyletrar) är god kemisk ytvattenstatus.

Vad gäller den ekologiska statusen är de ingående kvalitetsfaktorerna som är klassade (hydromorfologi) satta till god eller hög. En stor del av kvalitetsfaktorerna för förekomsten är inte klassade. Förekomsten saknar klassning för de parametrar som ingår i fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn för ekologisk status.

Förekomsten uppnår inte god klassning, prioriterade ämnen, vad gäller parametrar med avseende på Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg), baserat på en nationell klassificering av PBDE och Hg som gjorts av Vattenmyndigheterna.

Betydande påverkankällor för vattenförekomsten är atmosfärisk disposition av främst kvicksilver (Hg) och Bromerade difenyletrar (PBDE). Utsläpp av dessa ämnen har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Miljö kvalitetsnormen är satt till god ekologisk status. Med mindre stränga krav uppfyller vattenförekomsten miljö kvalitetsnormen god kemisk status. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Cirka 1 kilometer öster om planområdet finns en grundvattenförekomst, Kittelfjäll (SE723723-524603). Urbergsförekomst uppvisar god kemisk och kvantitativ status.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Planförslaget medför utökad markanvändning med bostäder inom ett tidigare exploaterat område där en stor del av vegetationen tagits bort till förmån för skidområde, bebyggelse med mera. Den utökad markanvändningen är av tämligen ringa omfattning. Ett torrlagt och inte vattenförande dike finns kvar i området. Vid genomförandet av planen läggs diket igen. Planerad dagvattenhantering samt kommunalt avlopp tillser att eventuella föroreningar inte når yt- eller grundvattenförekomsten. Bedömningen är att exploateringen inte hindrar eller försvårar uppfyllelsen eller upprätthållande av miljö kvalitetsnormerna för förekomsterna. I ett vidare perspektiv, med beaktande av andra tänkbara projekt/exploateringar i området, är risken något större, dock bedöms risken inte vara av sådan omfattning så att gällande miljö kvalitetsnormer äventyras.

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 ringa i sammanhanget. MKN för utomhusluft riskerar därmed inte att överskridas vid genomförandet av detaljplanen.

Skyddade områden (7 kap)

Enligt Länsstyrelsens generella undantag från strandskyddsbestämmelserna, beslut 1979-05-21, för små sjöar och vattendrag är diken och bäckar i omgivningen undantaget från strandskyddet. I övrigt finns det inte några skyddade områden enligt naturvårdsregistret inom eller i anslutning till planområdet.

Sammanfattande avvägning utifrån MB

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Planen bedöms därför inte föranleda behov av strategisk miljöbedömning. En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har således inte bedömts vara nödvändig. Undersökningen görs i särskilt avsnitt i planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området är relativt brant och ligger inom höjdiintervallet + 573-593 meter över havet (höjdsystem RH2000). De nordvästra delarna av planområdet gränsar mot serviceväg samt skidområde för anläggningen. Högre vegetation i området är sparsam och mestadels avtagen. Fältskiktet utgörs av gräsartad vegetation. I områdets nordöstra del utgör fjällbjörkskog, som sträcker sig vidare norrut, ett markant inslag. I området löper ett torrlagt dike från väster och vidare sydöst genom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning med fältbesök och besiktning har genomförts i samband med planläggning av området. Denna utredning biläggs planen. Syftet med den geotekniska utredningen är att ge underlag avseende de geotekniska förhållandena och fastighetens byggbarhet. Utredningen omfattar även risk för ras, skred och erosion samt slamströmmar för området. Det genomförda fältbesöket 2022-06-09, fokuserade särskilt på att dokumentera och klarlägga förutsättningar i området omkring ravinen Liggrova, ovanför planområdet.

I samband med framtagande av detaljplanen så har kommunen fört en dialog med Länsstyrelsen och Statens Geotekniska Institut (SGI) avseende omfattning av geoteknisk utredning samt utformning och behov av geotekniska skyddsåtgärder.

Jordarter

Jorden inom området består enligt SGU:s jordartskarta av slamströmssediment. Erfarenheter från området och tidigare undersökningar i Kittelfjäll har visat på att dessa sediment är grövre längre upp längs fjällsluttningen där avlagringen skett först. Finare sediment har avlagrats längre ner i läge för väg 1088 och söderut där terrängen flackar ut väsentligt. I läge för planområdet bedöms alltså jorden bestå av morän med en större andel grövre material (som sand och grus) och en mindre andel silt. Vid fältbesök kompletterades undersökningar med borrhandsvagn och det konstaterades att jorden består av morän från markytan med blandad sammansättning, främst grusig sandig silt som delvis är blockig.

Hydrogeologiska förhållanden

Kompletterande hydrogeologisk undersökning som utförts, vilket omfattade nedsättning av två grundvattenrör, visar på att grundvattenytan inom området ligger på ett djup av cirka 2,0-2,5 meter under markytan.

Topografi och ytbeskaffenhet

Marken inom planområdet sluttar åt sydost med marknivåer mellan +573-593 meter över havet. Lutningen är jämn inom området med en medellutning på cirka 12 grader. Området ovanför planområdet lutar cirka 12-13 grader upp till nivån cirka +670 meter, det vill säga ungefär till botten av Lillgrova (cirka 330 m från planområdet) därefter blir terrängen brantare.

Befintliga förhållanden

Den geotekniska utredningen dokumenterar planområdet och den ovanförliggande marken som utgörs av skidanläggningen. Särskilt fokus i dokumentation avser området omkring ravinen "Lillgrova" med skidbro/överfart, torrlagd bäck som går ovanför planområdet samt nedre serviceväg vid Lillgrovabäcken. Fullständig information med fotografier, kartor med mera, återfinns i den utförda geotekniska utredningen.



Bild 1. Visar Lillgrova sett uppifrån, Källa: Tyréns, 2022.

Lillgrova är en stor ravin med höga och branta sidoslänter, med lutning upp mot 45 grader. Den benämns även som "bäck 600" i SGI rapport 081030. Jordmaterialet i ravinen är en morän med högt innehåll av finjord. Ravinen har längs en längre sträcka eroderat ner till berg. Pågående erosion och materialtransport noterades i de övre delarna av ravinen. Längre ner i ravinen syns spår efter avlagringar från tidigare materialtransport. Inga större skillnader mot den inventering som SGI utförde 2008 kunde påvisas vid fältbesök. Förutsättningarna kan därför anses likvärdiga och de slutsatser som dragits i SGI rapport 081030 gäller därmed även enligt nuvarande förutsättningar.

Ett prognosticerat varmare klimat märks redan nu, genom att vintrarna blivit kortare, tjälen inte går lika djupt och att avsmältningen av snö pågår under en längre period. Därmed blir vårfloden inte lika kraftig som tidigare. I och med att vårfloden blir mindre kraftig med ett varmare klimat, bedöms risken för slamströmmar, ras och skred i samband med vårflod och snösmältning, inte öka med framtida klimatförändringar. Däremot kan ett framtida mer regnigt klimat under barmarksperioden öka risken för ras och slamströmmar under sommarhalvåret. Inga märkbara skillnader över tid vad gäller underhåll och hur mycket material som kommer i den befintliga sedimentationsdamm som finns öster om aktuellt område har dock noterats. I sedimentationsdammen samlas jordmaterial i samband med snösmältning och i viss mån i anslutning till perioder med kraftigt regn.

Drygt 200 meter nedströms Lillgrova passerar bäcken skidnedfart där en skidbro har anlagts som överfart över bäcken. Bäckfåran har ett djup på mellan 1,2-1,4 meter under bron.



Bild 2. Visar skidbro där skidnedfarten passerar Lillgrovabäcken, Källa: Tyréns, 2022.



Bild 3. Visar övre delen av torrlagd bäck, Källa: Tyréns, 2022.

Strax ovanför planområdet går en gammal bäckfåra som numera är helt torrlagd med riklig växtlighet längs sidoslänterna. Bäckfåran har varit torr och sträckningen intakt sedan åtminstone 1960-talet. Detta åskådliggörs när ortofoton från 1960-talet och framåt jämförs, se vidare i den geotekniska utredningen för planen.

Omkring 50 meter nordost om planområdet passerar Lillgrovabäcken en serviceväg som löper mot planområdet. Ovanför och nedanför servicevägen går bäcken i en ravin med branta och djupa slänter. Mot planområdet går servicevägen i en svag sluttning uppför från bäcken innan den fortsätter att slutta ner mot planområdet.



Bild 4. Visar där bäcken passerar servicevägen, källa: Tyréns, 2022.

Riskbedömning gällande skred och ras

Släntlutningen för naturliga slänter inom planområdet och området (skidanläggningen) ovanför planområdet uppgår som mest till cirka 12 grader. Dessa slänter bedöms således vara stabila. Högre upp, cirka 330 meter ovanför planområdet blir lutningen brantare, cirka 18 grader. Skred anses kunna uppstå i en moränslänt om lutningen uppgår till minst 17 grader, flackare slänter anses sakna eller ha mycket små förutsättningar för initiering av jordskred. Stabilitetsberäkningar har utförts i programmet GeoStudio 2018 SLOPE/W. Beräkningarna har utförts enligt totalsäkerhetsmetoden med en dränerad analys, se geoteknisk utredning för vidare uppgifter avseende metod för beräkning etcetera. Beräkningarna visar att släntstabiliteten är erforderlig inom området vid planerad exploatering.

Utvärdering av säkerhet mot ras, skred och erosion

Totalstabiliteten i området bedöms som god och kommer inte påverkas av de huslaster som planeras att påföras.

Området utgörs av äldre rasmassor som bedöms härröra från tidigare slamströmmar och ras från då ravinen Lillgrova bildades. Lillgrova är numera en mycket väldefinierad ravin som är nederoderad till berg på flera ställen. Detta medför att de slamströmmar som kan initieras där i dag inte kan förväntas bli så betydande. Eventuella ras och slamströmmar från Lillgrova kommer således att transporteras efter befintlig bäck/ravin som löper nordväst om aktuellt planområde och samlas upp i en anlagd sedimentationsdamm.

För att möjliggöra etablering av väg inom planområdet anläggs vägen med schaktslännt som utförs med lutning 1:2, vilket motsvarar en släntlutning på cirka 27 grader. Stabilitetsberäkningar har därför utförts för att utreda släntstabiliteten i aktuellt område, för att utreda om planerad exploatering inom fastigheten påverkar släntstabiliteten i stort.

Vid fältbesiktningen noterades att skidbron över Lillgrovabäcken säckat ihop något och att fri höjd under är något liten för att ingen risk för igensättning ska föreligga i dagsläget. Utredningen förordar därför att ny skidbro anordnas som höjs och kombineras med att den sydvästra slänten av bäckfåran förstärks och förhöjs med cirka 1 meter där skidbron passerar Lillgrovabäcken. Denna förhöjning kan därmed fungera som skyddsvall mot att en eventuell slamström skulle kunna avvika från bäckfåran och leta sig nerför skidnedfartern. Åtgärden medför även att bäckens area ökas och kan således hantera ett högre flöde. En skiss på föreslagna åtgärder åskådliggörs i den geotekniska utredningen. Åtgärden är dimensionerad för att kunna omhänderta en eventuell slamström genom området. I övrigt bedöms det inte finnas förutsättningar för att en slamström ska kunna initieras uppströms planområdet. Den nu torrlagda bäckfåran som går nordväst om området har ett mycket begränsat avrinningsområde och bedöms inte ha potential för att initiera en slamström. Detta eftersom inloppet avgränsas av en hög infartsväg till barnbacken kan inte vatten ovanifrån ta sig ner i denna bäckfåra,

Vidare är det osannolikt att planområdet skulle påverkas av en slamström österifrån, via exempelvis den serviceväg som korsar Lillgrovabäcken längre nedström, bedöms inte heller sannolikt då en större höjdrygg avgränsar och begränsar avrinningsområdet för en sådan slamström.

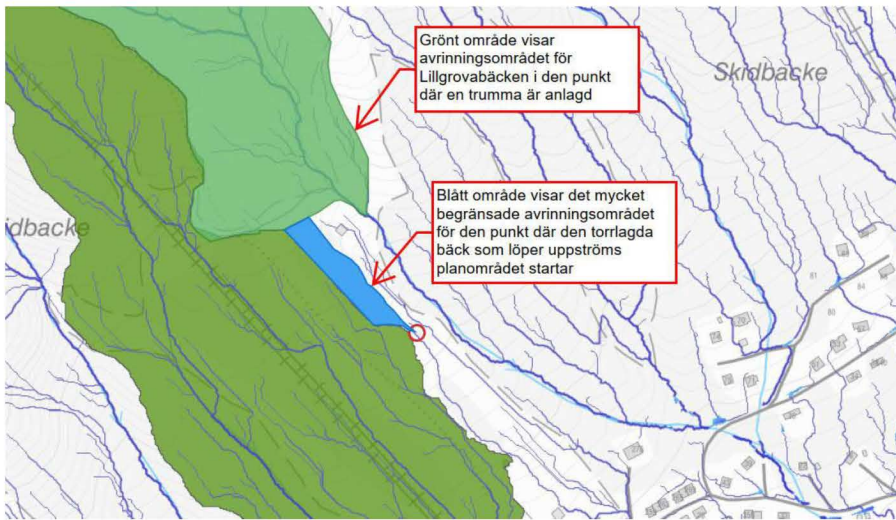


Bild 5. Visar översikt över avrinningsområden där blått område visar avrinningsområdet för den torrlagda bäckfåran ovan planområdet.

Vid fältinventeringen undersöktes området med syfte att klarlägga om en eventuell slamström ändå skulle kunna vika av från respektive ravin och följa med servicevägen mot planområdet. Sannolikheten för att en eventuell slamström skulle ta vägen längs servicevägen bedöms som mycket låg då korsande bäckars förlopp lutar kraftigt nedanför korsningarna.

SGI benämner i sin rapport aktuell bäck, där två korsningar sker, som bäck 600. I rapporten anges att ingen byggnation, schaktning eller övriga ingrepp bör utföras närmare än 50 meter från denna bäck (SGI 2008). Planerad exploatering inom planområdet kommer att utföras som närmast 53 meter från bäcken. Dessutom är bäcken och planområdet tydligt avskilt med en rygg vilken syns på terrängkuggningen och är markerad i gult.

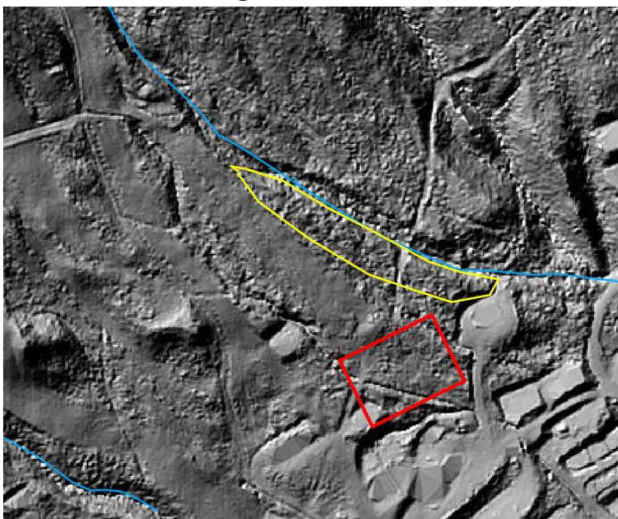


Bild 6. Terrängkuggning över området med planområdet markerat i rött och avskiljande rygg markerat i gult.

En mer utförlig analys och utvärdering av säkerhet mot ras, skred och erosion, framgår av den bilagda geotekniska utredningen.

Rekommendationer för bebyggande av området

Makadamfyllda diken, avskärande diken

Anläggande av makadamfyllda fiskbensdiken ska utföras i skidnedfartern ovanför planområdet för att fördröja avrinnande vatten och på så sätt minska belastningen på avrinnande vatten till aktuell fastighet och planområdet. Dikena ger goda förutsättningar för begränsning av flödes hastigheter, avsättning av sediment samt jämnare spridning av dagvatten i många punkter till omgivande naturmark.

I samband med utformningen av servicevägen ovanför planområdet, anläggs ett avskärande överdike för att avstyra vattenflöden från skidbacken som annars kan tränga in i planområdet. Vid analys av avrinningsvägarna i anknötning till planområdet har det bedömts att ett dagvattenflöde på cirka 100 l/s kan genereras från bergsidan ovan planområdet, se figur 2 i PM avseende dagvatten. Överdikets funktion blir att styra dagvattnet runt planområdet och sedan tillbaka till dagvattnets befintliga avrinningsstråk. Ett dike med bottenbredd 0,3 meter, slänter 1:2 och 50 centimeter flödesdjup har en beräknad flödeskapacitet på cirka 1 400 l/s. Diket har således väl tilltagen dimensionering utifrån beräknad förutsättning. Diket förstärks även med en dräneringsledning som anläggs under dikesbotten och kringfylls med krossmaterial. I släntens fot anläggs ett avledande dike. Detta för att säkerställa att schaktslänten nedanför servicevägen inte påverkas av tillrinnande vatten ovanifrån.

För att säkerställa dikenas funktion framgent, så ska en geotextil påföras mellan morän och påförd bergskross, detta för att förebygga att finkornigt material sätter igen dikena.

Avrinnande vatten bör i möjligaste mån ledas i samma väg som det nu rinner naturligt. Det är viktigt att leda yt- och dagvatten på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda ut vattnet rakt ut i terrängen. Vid anläggning av nya vägar skall dessa utformas så att de inte stoppar upp avrinnande vattenflöden. Trummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår vid snösmältningsperioder.

Avrinnande vatten bör i möjligaste mån ledas i samma väg som det nu rinner naturligt. Det är viktigt att leda yt- och dagvatten på ett kontrollerat sätt till anlagda diken och inte leda ut vattnet rakt ut i terrängen. Vid anläggning av nya vägar skall dessa utformas så att de inte stoppar upp avrinnande vattenflöden. Trummor dimensioneras efter de vattenmängder som uppstår vid snösmältningsperioder.

Skyddsvall/förstärkt bäckfåra

För att Lillgrovabäcken och en eventuell slamström i denna inte ska dämmas av den låga skidbron långt ovanför planområdet, rekommenderas en cirka 1,0 meter hög förstärkning av bäckfåran/skyddsvall längs bäckens sydvästra sida. En ny skidbro anläggs på skyddsvallen. Rekommenderad utformning av skyddsvallen framgår av ritning G-11-3-01, i den geotekniska utredningen. Åtgärden innebär även att skidbron som passerar bäcken höjs vilket leder till att flödeskapaciteten förbi bron ökas markant och tar höjd för eventuellt ökat flöde i bäcken.

Grundläggning

Grundläggning av byggnader rekommenderas att utföras med källare eller med förhöjda socklar. Tillåtna grundpåkänningar kan sättas till 100 kPa vid grundläggning i moränen. I moränen, som generellt är mycket tjälfarlig, måste grundläggningen isoleras eller grundläggning utföras på frostfritt djup för lyftningskänsliga markanläggningar som till exempel altaner, entréer etcetera.

Schaktarbeten

Aktuell jord är erosionskänslig vilket måste hanteras vid schaktarbeten. Schaktslänter bör inte anläggas brantare än 1:2 och måste erosionsskyddas. Erosionsskydd bör anläggas i samtliga schaktslänter och diken. I skärningsslänterna ner mot vägen rekommenderas ett erosionsskydd bestående av krossmaterial med en tjocklek på 1 meter i släntfot och 0,5 meter i släntkrön. Krossmaterialet kan sedan täckas med morän och så att växtlighet kan anläggas och etableras i slänten.

Fyllningsarbeten

All fyllning ska utföras med icke tjälat material och under ofrusna förhållanden om inte materialet består av bergfyllning. Fyllning ska bestå av friktionsjord i materialtyp 2 – 4A, dock inte silt. Fyllningsslänter bör inte utföras i brantare lutning än 1:2.

Säkerställande och genomförande av åtgärderna

Åtgärderna utanför planområdet genomförs och säkerställs genom exploateringsavtalet som tecknas mellan kommunen och exploatören. Åtgärderna avser skyddsvall/förstärkt bäckfåra med ny skidbro, anläggandet av fiskbensdiken i skidnedfarten samt avskärande överdike i anslutning till servicevägen. Åtgärderna ska utföras innan området bebyggs med bostäder, se vidare under planens genomförande.

Planbestämmelser på plankartan säkerställer att schaktslänter inte utförs brantare än 1:2 samt ska dikena förses med erosionsskydd.

Föreslagna åtgärder som beskrivs ovan ska genomföras innan området bebyggs med bostäder. Utifrån utförda utredningar/undersökningar för att förebygga slamströmmar, skred

och ras bedöms området lämpligt att bebygga med hänsyn till människors hälsa, säkerhet, och risken för olyckor, översvämning och erosion.

Dagvattenhantering

En genomförd plan innebär att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka inom området. Det är av den anledningen viktigt att en god dagvattenhantering implementeras vid genomförandet. Till planen har en dagvattenpromemoria framtagits av Arctan AB.

Två olika avrinningsområden har identifierats. Dessa avgränsas av planerad angöringsväg till bebyggelsen. I planområdets övre del, ovanför bebyggelsen, delas flödet naturligt upp i ett östligt och ett västligt stråk ut i skidområdet. Det östliga går i ett avvattningsdike. Den stora delen av flödet rinner genom planområdet och vidare mot sydöst där det finns en vägtrumma, se figur 3 i PM dagvatten.

Vid exploatering av området kommer det västliga flödesstråket styras längs med ett överliggande vägdike, längs med skidtransportvägen som byggs strax nordväst om planområdet. Övriga flödesstråk kommer att styras mot planområdets sydöstra del. Detta genom vägdiken samt det befintliga avledningsdiket i planområdets över del. Inom planområdet bör område enligt promemorian reserveras för fördröjning sydöst om planens byggbara mark. För att kunna fördröja ett 20-årsregn krävs ett magasinbehov på 10 m³ i delområde 1 och 16 m³ i delområde 2. Magasinbehovet i m² blir räknat utifrån en porvolym på 35 % och ett magasin djup på 1 meter 29 m² i område 1 och 44 m² i område 2. I planen reserveras därför utrymme för dagvattenhantering med tillräcklig yta så att magasinbehovet i m² kan tillgodoses vid ett plangenomförande, se gröna punkter i bild 7 nedan. Magasinbehovet kan uppfyllas genom anläggning av dagvattenkassetter av plast eller makadammagasin.

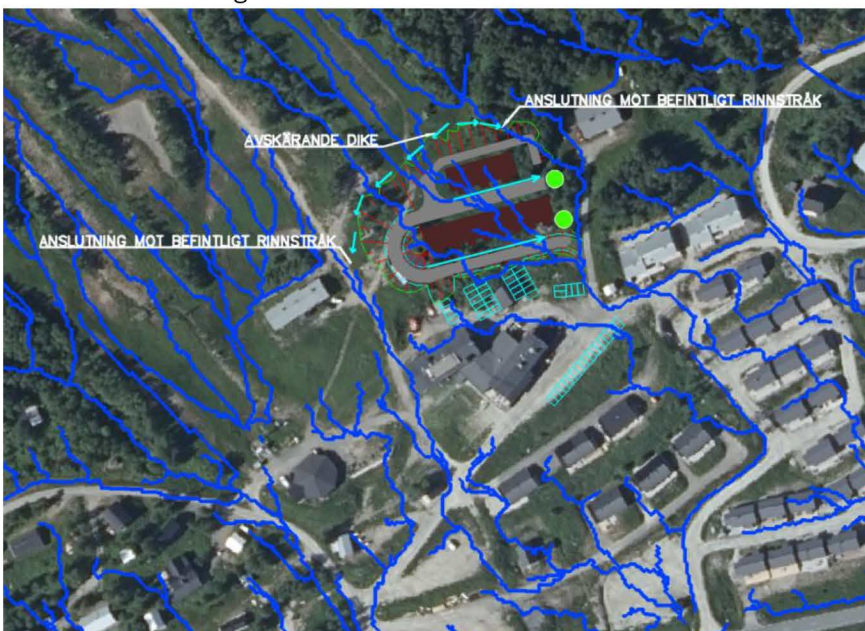


Bild 7. Visar övergripande avrinningsmönster i området.

Lokalt omhändertagande ska ske inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom området. Principer som styr detta är en planerad höjdsättning av markytor, hårdgjorda ytor och översilning över vegetationsytor. Ur ett dagvattenperspektiv är det att föredra en så stor andel vegetationsytor som möjligt bibehålls inom kvartersmarken. Tillkommande bebyggelse ska höjdsättas och utföras med beaktande av att avleda dagvattnet från byggnader och från hårdgjorda ytor (takytor) till vegetationsytor inom fastigheten. Takavvattning löses förslagsvis med utkastare och stenläggning/ränna (tät avledning förbi husdränering) på mark fram till intilliggande vegetationsyta.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger att dagvattenanläggningar ska anläggas innan startbesked ges för bostäder.

Under anläggningstiden ska tillfälliga lokala sedimenteringsfällor anordnas inom planområdet. Avsedimentering kan ske genom utplacering av till exempel halmbalar eller risbäddar i dikesbottnar, gärna i kombination med mindre sedimentfällor. Tillsyn av dagvattenanläggning, egenkontroll, ska ske utifrån drift- och skötselansvisning som upprättas av exploatören.

Planförslaget är utformat för att tillskapa en hållbar dagvattenhantering med beaktande av Länsstyrelsens genomförda skyfallskartering. Detta för att minimera risken för att förorenat dagvatten når ytvattnen samt för att förebygga olyckor och skador på människor, naturmiljön och byggnader till följd av intensiva regn/översvämningar.

Miljöförhållanden

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området. Mot bakgrund av områdets beskaffenhet så torde inte området utgöras av mark som är högriskområde för radon. Risken för höga halter av markradon bedöms därför som mindre sannolikt inom området. Nya bostadsbyggnader bör konstrueras radonskyddande. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att byggnader uppförs så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Fornlämningar, övriga kulturhistoriska lämningar

Det finns inga registrerade eller kända lämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök. Påträffas fornlämningar vid exploatering ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen ska vidare underrättas.

Risk och säkerhet

Höga flöden och olyckor

Länsstyrelsens genomförda skyfallskartering för området visar inte på att några områden med bebyggelse och infrastruktur inom planområdet hotas av höga flöden med allvarliga

konsekvenser som följd. Med planerad dagvattenhantering och utformning av området bedöms planen vara robust vid 100-årsflöden. Det kan uppstå mindre konsekvenser med skador på infrastruktur och bebyggelse, dock utan risk för människors hälsa eller säkerhet. Beräkningar/analyser i den geotekniska utredningen visar på att området kan bebyggas utan att det uppstår risk för olyckor som härrör från slamströmmar, skred och ras. Planbestämmelser, exploateringsavtal, geotekniska rekommendationer samt planerad dagvattenhantering, förebygger risk för erosion och slamtransport ut från området.

Bostadsområdet ligger i direkt anslutning till den alpina anläggningen med skidnedfart väster om planområdet. För att förebygga olyckor mellan skidåkare, boende i området samt vid transporter, ska ett avåkningskydd anläggas längs med gränsen mot skidområdet. Med denna åtgärd förebyggs allvarliga incidenter och risk för olyckor i området. Avåkningskyddet säkerställs med bestämmelse på plankartan.

Störningar

Buller från skidanläggningen som härrör från lift, pistmaskiner och skoter förekommer i närområdet. Vidare ger verksamheten med hotell, restaurang med mera, i nära anslutning till planområdet, under vissa perioder ett visst buller. I övrigt finns inga kända verksamheter eller bullerkällor i området. De bullerstörningar som under begränsade perioder kan förekomma i området, är av mindre omfattning och ligger under gängse normer.

Ett plangenumförande innebär att trafiken ökar i området. Väg till till planområdet från Sagavägen, 1088, har tillräcklig kapacitet för tillkommande trafik. Parkeringsutrymme reserveras med planbestämmelse inom planområdet. Sammantaget bedöms exploateringen medföra en marginell störning för omgivningen.

Klimatanpassning

Det finns flera olika scenarier för hur klimatet förändras över tiden. Dock råder det konsensus att det pågår en global uppvärmning. SMHI har vid flera tillfällen genomfört studier av det framtida klimatet och konsekvenserna av detta. I rapporten från 2015, Framtidsklimat i Västerbottens län, framgår det att årsmedelnederbörden kommer att öka i området som avses med planförslaget. Analyserna av årsmedelnederbörd bekräftar större regnmängder i det framtida klimatet. Den kraftiga nederbörden, maximal dygnsnederbörd, bedöms också öka. Vidare ses en ökning av årstillrinningen till sjöar och vattendrag.

Det framtida klimatet kan förväntas medföra utmaningar med förhöjda och intensivare utflöde till sjöar och vattendrag i Kittelfjäll med omnejd. Dessa förhållanden kan i sin tur bidra till ökade risker för översvämningar, ras, skred och erosion. Med ett framtida klimat enligt rapporten Framtidsklimat i Västerbottens län ökar risken för ras, skred och erosion

generellt. Skred och ras kan uppstå både av naturliga skäl och på grund av yttre påverkan på naturen. Ofta handlar det om en kombination av flera faktorer. Störst risk för skred och ras är det i jordslänter som innehåller jordlager med låg hållfasthet och i bergsslänter med svagheter i berggrunden. Erosion av slänter kan uppkomma vid kraftiga och ihållande regn. Detta skulle kunna uppstå och medföra konsekvenser för planerad bebyggelse och infrastruktur inom planområdet. Risk för ett sådant scenario bedöms emellertid som mindre sannolikt på grund av planområdets beskaffenheter samt att området bebyggs enligt rekommendationerna i den utförda geotekniska utredningen.

Bedömning behov av åtgärder för klimatanpassning

Lokalisering av planområdet medför att risk för att höga flöden och översvämningar med väsentliga konsekvenser bedöms som liten. Beaktas vidare markens beskaffenhet så torde risken vara liten för allvarliga incidenter i form av omfattande skred, ras och erosion i området. Lokaliseringen och planens utformning och hantering av dagvatten bedöms vara robust mot ett framtida klimat och dess konsekvenser.

Service

Offentlig och kommersiell service

Livsmedelsbutik med bensinstation samt ombud för apotek, posten och systembolag finns i Kittelfjäll. I Dikanäs, cirka 2,5 mil väster om Kittelfjäll finns bland annat läkarmottagning, förskola och skola.

Jämställdhet och barnperspektiv

Ur ett jämställdhetsperspektiv är det av stor vikt att samhällsplaneringen bidrar till att skapa trygga miljöer för både kvinnor, män och barn. Ambitionen har varit att ta fram en plan som i sin utformning ger möjlighet till att skapa en trygg atmosfär för alla och som är inbjudande att vistas i. Goda möjligheter till olika former av rekreation, lek och rörelse finns i närområdet. I planprocessen har både män och kvinnor samma möjlighet att yttra sig.

Friytor

Naturmiljö

Planområdet gränsar till Kittelfjälls skidanläggning. Spårsystem för längdåkning finns söder om Sagavägen. Uppe på fjället finns vinterleder för turåkning samt fjällspåret för längdåkning. Sommartid är vandrings- och cykelleder lättillgängliga från planområdet.

Gator, trafik, tillgänglighet och elnätsanläggningar

Räddningstjänstens insatstid och släckvatten

I Dikanäs finns en brandstation med grundförmåga för att bland annat släcka bränder. Utökad kapacitet finns vid brandstationen i Vilhelmina. Vid insatser i områden kan räddningstjänsten angöra bebyggelsen från vägen som anläggs till planerad bebyggelse.

Mellan bebyggelseområdena och ovanför bebyggelsen, finns utrymme för att räddningstjänsten ska kunna vända med insatsfordon, se illustrationen.

Planförslaget är utformat med god tillgänglighet för räddningstjänsten till området och planerad bebyggelse. Inom området kan det placeras en brandpost för räddningstjänstens behov. Vid kommande projektering av området kommer räddningstjänstens behov i enlighet med gällande regler att beaktas.

Kollektivtrafik

Kittelfjäll trafikeras genom Länstrafiken Västerbotten med hållplatser i Kittelfjäll. Närmaste hållplats finns efter Sagavägen, cirka 300 meter ifrån planområdet.

Angöring och trafik

Planområdet angörs genom en kvartersväg som går från hotellet/infart till Kittelfjäll 1:54 och vidare västerut. Angöringen till planområdet har studerats och det har konstaterats att detta är den enda möjliga angöringsvägen då terrängen i andra delar är för brant eller utgörs av skidnedfarter. Infarten till fastigheten Kittelfjäll 1:54 påverkas inte, utan fastigheten har alltså infart i befintligt läge. Rätt till infart för Kittelfjäll 1:54 regleras på plankartan. Vägen har detaljprojekterats och ger åtkomst till bebyggelsen för räddningstjänst, byggnation samt för erforderliga transporter som avser i- och urlastning för boende i området.

Vägen lutar upp till 10 % i brantare partier. Vägområdet har utformats med tillräckligt utrymme för vägdken och slänter. I ett område mellan bebyggelsen, där terrängen är relativt plan, är vägområdet begränsat till 5 meter. Förutsättningar på platsen samt projekterad bebyggelse har studerats och planerad utformning bedöms vara möjlig att genomföra. I vissa partier krävs det att stödmur anläggs för att inte påverka planerade lägen för byggnader eller få för stora intrång på omgivande mark.

Trafikflödet i anslutning till hotellet utgörs av varutransporter, renhållningen, hotellets gäster samt bostadsfastigheterna Kittelfjäll 1:54 och 1:451-1456. Med planens genomförande ökar trafiken i måttlig omfattning på sträckan från väg 1088 och till planens parkeringsyta. För att säkerställa att ingen obehörig trafik sker i anslutning till hotellet och parkeringar kommer exploatören sätta upp en vägbom med lås, med placering enligt illustrationen. Varutransporter, räddningstjänst och renhållning kommer att kunna passera vägbommen vid behov. Bostadsfastigheterna Kittelfjäll 1:54 och 1:451-456 samt planerad bebyggelse/bostadsrättsförening ska alltså kunna passera vägbommen med egen nyckel eller kod. Berörda ägare av bostadsfastigheter i området är informerade om åtgärden.

Planerade åtgärder med vägbom medför att planförslaget kan genomföras utan att det uppstår påtaglig risk med väsentliga konsekvenser avseende trafiken i området.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom bostadsområdet. Området har studerats och det ryms i storleksordningen cirka 35 stycken parkeringar inom planområdets södra del. Besöksparkering ryms även inom detta område.

Området som reserveras för parkering innefattar även parkeringsytan som tidigare planlagts med planen 2462-P12/8. Den yta som berörs nyttjas inte av närliggande bostäder, Kittelfjäll 1:451-456. Området som avses för parkering för Kittelfjäll 1:451-456 är inte iordningställt för parkering utan utgörs av en yta där bland annat en transformatorstation tidigare placerats. De sex fastigheterna Kittelfjäll 1:451-456 nyttjar yta för parkering framför fastigheterna och till viss del inom hotellets/exploatörens mark, Kittelfjäll 1:61. Exploatören ska iordningställa en yta för parkering för fastigheterna Kittelfjäll 1:451-456 som på ett bättre sätt ansluter till bostäderna. Planförslaget innebär att en mindre del av Kittelfjäll 1:54 planläggs för bostäder med bestämmelse som anger att parkering ska anordnas. Inom detta område kan det anläggas två parkeringar per fastighet för Kittelfjäll 1:451-456. Berörd markägare för Kittelfjäll 1:54 har godkänt att cirka 400 kvadratmeter förvärvas av exploatören för parkeringsändamål. Fastighetsägarna för Kittelfjäll 1:451-456 har skriftligen accepterat åtgärden med anläggning av parkering.

Snöröjning

Angöringsvägar till bebyggelsen kommer att snöröjas och snön kommer att omhändertas inom planområdet, se illustration.

Skoteråkning

Inom planområdet tillåts ingen skoteråkning. Boende som äger egen skoter får köra denna på släpvagn till närmaste skoterparkering, som är belägen i anslutning till hotellets bilparkering.

Elnätsanläggningar

Vattenfall Eldistribution AB har nätstation med tillhörande markkablar inom planområdet. Nätstationen flyttas till reserverat utrymme, E₁-området på plankartan. Tillhörande markkablar läggs om längs vägarna i området. Flytt av nätstationen och tillhörande markkablar utförs i samråd med Vattenfall.

Vid genomförande av planen ska det säkerställas av gällande säkerhetsavstånd till elnätsanläggningarna upprätthålls. Detta innebär att byggnader som kräver grundläggning ska placeras minst 5 meter från markkabelns närmaste fas. Träd och buskar ska inte planteras inom ett område som avser 2 meter omkring markkablarna. Byggnader ska uppföras minst 5 meter från nätstationen.

BEBYGGELSE OCH MARKANVÄNDNING

Inom planområdet finns två byggnader som tillhör hotellet. Denna bebyggelse kommer att rivs för att ge plats åt bebyggelse, infrastruktur och parkering enligt planförslaget.

Tillåten markanvändning och egenskapsbestämmelser

Markanvändning

Följande bestämmelser enligt nedan finns på plankartan som reglerar hur marken får användas och vilka egenskaper denna har.

Marken inom planområdet regleras som kvartersmark för bostäder, **B** på plankartan. Inom denna användning ryms bostäder för boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Det kan handla om olika typer av byggnader både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement avser sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Med hänsyn till områdets beskaffenhet bedöms bebyggelse för flerbostäder vara en lämplig markanvändning i området.

Marken inom planområdets östra del, som är avsedd för parkering, regleras som kvartersmark för bostäder, **B** på plankartan. Prickmark som anger att marken inte får förses med byggnad, säkerställer att området inte bebyggs.

Vattenfalls nätstation som står inom planområdet måste flyttas för att ge plats åt den planerade bebyggelsen. Nätstationen flyttas cirka 25 meter österut och utrymme för anläggningen reserveras med **E₁-området**, nätstation, på plankartan.

Bebyggandes omfattning

Bebyggelsen omfattning regleras genom två byggrätter som avgränsas av prickmark som anger att marken inte får förses med byggnad. Området har studerats och projekterats utifrån terrängen och markens beskaffenhet. Bebyggelsen får enligt bestämmelsen på plankartan uppföras med **högsta nockhöjd 9,5 meter**. Bebyggelsens höjd avser höjd från medelmarknivå. Bebyggelsens omfattning regleras vidare på plankartan genom bestämmelse om takvinklar, som anger **att takvinkeln ska vara mellan 20-40 grader**. Med dessa bestämmelser, högsta nockhöjd och takvinklar, är det möjligt att uppföra bebyggelsen i två våningar. Bestämmelserna som reglerar bebyggandets omfattning syftar till att möjliggöra för ett funktionellt och attraktivt boende som även harmonierar med övrig bebyggelse i området.

Utformning

Bestämmelsen **f₁** på plankartan reglerar så att bebyggelsen utförs med träfasad i dämpad kulör i brunt, grått, svar eller rött. För att reglera olägenheter från starkt reflekterande tak har bestämmelsen **f₂**, tak ska vara av icke reflekterande material, införts på

plankartan. Utformningsbestämmelserna syftar till att reglera bebyggelsen så att en god helhetsverkan uppnås.

Utförande

För att bebyggelsen ska anpassas till terrängen samt för att förhindra omfattande schakt och fyll i området, finns bestämmelsen **b** på plankartan. Bestämmelsen anger att grundläggning av byggnader ska utföras med källare eller med förhöjda socklar.

Lägenhetsfördelning

Reglering av lägenhetsfördelning anges med bestämmelsen **v₁** och **v₂** på plankartan. Inom den nedre byggrätten får det anordnas maximalt 16 lägenheter respektive 8 lägenheter inom den övre byggrätten. Totalt medger bestämmelserna uppförande av 24 lägenheter inom området. Lägenheterna avses att uppföras med boytan 52-75 kvadratmeter. Merparten av lägenheterna planeras att uppföras med 52 kvadratmeter boyta.



Bild 8. Visar planerad bebyggelse.



Bild 9. Visar planerad bebyggelse.



Bild 10. Visar en illustration över området.

Illustration enligt bild 10 visar hur området och bebyggelsen kan se ut vid genomförandet av planen. Bebyggelsen utförs med källare i den östra delen av den nedre byggrätten. Området anordnas så att bebyggelsen och infrastruktur anpassas till terrängen. I vissa partier anläggs lämpligen stödmurar för att inte påverka planerade lägen för byggnader eller förhindra omfattande intrång på omgivande mark.

Markens anordnande och vegetation

Ett PM för dagvatten har tagits fram för att visa på flödesförändringar samt beräkning av erforderlig volym för att omhänderta och fördröja dagvatten. Utrymme för

dagvattenhantering reserveras med bestämmelsen **n₁** på plankartan. Bestämmelsen reglerar utrymme för dagvattenändamål till planområdets östra del, enligt beräkningar i PM:et för dagvatten.

Utrymme för parkering har studerats och reserveras med bestämmelsen **n₂** på plankartan. Inom reserverat område för parkering ryms cirka 35 stycken parkeringar för boende inom området. Bestämmelse avseende parkering finns även på plankartan inom mindre del av Kittelfjäll 1:54. I detta område ryms 12 stycken parkeringar för fastigheterna Kittelfjäll 1:451-456.

För att förebygga olyckor och incidenter vid skidåkning inom skidanläggningen ska ett avåkningsskydd uppföras i planområdets nordvästra del. Bestämmelsen **n₃** på plankartan, marken är avsedd för avåkningsskydd, reserverar utrymme för detta ändamål.

Infart till fastigheten Kittelfjäll 1:54 tillgodoses med bestämmelsen **n₄** på plankartan, marken är avsedd för infart.

Aktuell moränjord är mycket erosionskänslig, därför behövs erosionsskydd anläggas i framschaktade slänter. Planbestämmelse på plankartan reglerar så att schaktslänter inte utförs brantare än 1:2 samt att de ska förses med erosionsskydd.

Villkor för startbesked

Villkor för startbesked regleras med bestämmelsen **a₁** på plankartan. Bestämmelsen innebär att startbesked inte ges för bostäder förrän fördröjning av dagvatten (**n₁** på plankartan) har kommit till stånd.

Administrativa bestämmelser för hela planområdet

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdets sydöstra del. Tillräcklig kapacitet finns i det kommunala nätet. Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala nätet. Anslutningspunkt i det kommunala nätet finns strax söder om hotellet. Från denna anslutningspunkt anlägger kommunen en servisledning längs med vägen till planområdets sydöstra del. Exploatören planerar och bygger ut VA-nätet för tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Takavvattning löses förslagsvis med utkastare och stenläggning/ränna (tät avledning förbi husdränering) på mark fram till intilliggande vegetationsyta. Dagvatten omhändertas inom området med fördröjning och rening.

E/

Tillkommande bebyggelse ansluts till Vattenfalls elnät.

Avfall

Vilhelmina kommun ombesörjer för hämtning av hushållsavfall i området. Ett befintligt utrymme för avfallshantering finns i hotellbyggnaden, se illustration. Detta utrymme ska byggas om så att en del av byggnaden ges utrymme för avfallshantering från verksamheten och en annan del för hushållsavfall för tillkommande bebyggelse enligt planförslaget. En ändamålsenlig avfallshantering säkerställs genom bildande av gemensamhetsanläggning där planens fastighet samt hotellfastigheten deltar i anläggningen. Utrymmet för avfallshantering är tillgängligt för renhållningsfordon.

Återvinningsstation för förpackningar, tidningar etcetera finns vid handelsområdet i Kittelfjäll Vårdshus. Grovavfall hanteras vid återvinningscentralen i Dikanäs.

Tele och bredband

Bebyggelsen ansluts till fibernät som finns i närområdet. Exploatören ska vid elektrifiering av området lägga tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel, ska i möjliga fall sambyggas med eldistributören/elnetägaren. Arbetet ska utföras enligt instruktioner av kommunens stadsnät Vilnet. Förläggningen bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen.

Värme

Bebyggelsen värms upp individuellt.

Brandvattenförsörjning

Kan hämtas från brandpost. Denna placeras och utformas i samråd med räddningstjänsten.

UNDERSÖKNING

Kommunen har här gjort en undersökning av planen för att se om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om betydande miljöpåverkan kan antas ska kommunen göra en strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken (1998:808) (MB) 6:3 1 st. En undersökning ska ligga till grund för att avgöra om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:5. I undersökningen ska omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan identifieras enligt MB 6:6 1 p.

Undersökningen har gjorts utifrån de kriterier som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966) (MBF) 5 § och bilagan till denna.

Frågeställning	Förutsättningar	Motivering
I vilken utsträckning anger detaljplanen förutsättningar för verksamheter eller åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftförhållanden eller genom att fördela resurser (1 p a)	Goda	Området som avses med planförslaget är redan ianspråktaget med skidområde, bebyggelse och infrastruktur. Kommunalt vatten och avlopp finns i närområdet. Förslaget möjliggör en utökning av markanvändningen för bostadsändamål. Marken bedöms vara lämplig för detta ändamål med planförslagets utformning och reglering. Ett genomförande bedöms medföra god hushållning med resurserna då området byggs ut med relativt tät bebyggelse.
Detaljplanens betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer eller program medför. (1 p b)	Låg betydelse	Projektet medför inte några miljöeffekter som kan påverka andra planer i området.
Detaljplanens betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt. (1 p c)	Stor betydelse	Planförslaget medger markanvändning för bostäder vilket till viss del är den pågående markanvändningen i området. Det har inte identifierats några väntade miljöeffekter av ett plangenomförande. Planen bedöms därmed inte vara av betydelse för integreringen av miljöaspekter i övrigt.

Detaljplanen i relation till möjligheterna att följa miljölagstiftningen. (1 p d)	Goda	Planförslaget bedöms vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB 3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden, MB 5 kap miljö kvalitetsnormer samt övrig relevant miljölagstiftning.
Miljöproblem som är relevanta för detaljplanen. (2 p)	-	Det saknas kända miljöproblem i området. Ett genomförande av planförslaget, med dess utformning vad gäller bebyggelse och dagvattenhantering, väntas inte ge upphov till några miljöproblem.
Detaljplanens sannolika miljöeffekter och det påverkade områdets utmärkande egenskaper (3 p). Se även MB 6:2 om miljöeffekter.	-	Planen innebär en god hushållning med marken då den pågående markanvändningen utökas med bostäder som uppförs inom ett koncentrerat område.
Vilken utsträckning det går att avhjälpa de sannolika miljöeffekterna (4 p).	-	Inga negativa miljöeffekter har identifierats.
Miljöeffekternas gränsöverskridande egenskaper (5 p)	-	Inga sannolika gränsöverskridande egenskaper har identifierats.
Miljöeffekternas omfattning (6 p)	-	Inga sannolika negativa miljöeffekter har identifierats vid genomförandet av planen.
Riskerna för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter (7 p)	Låg	Geotekniska skyddsåtgärder ska vidtas innan området bebyggs. Med genomförande av geotekniska skyddsåtgärder finns inga indikationer på reella risker för ras, skred eller sättningar i området. Planerad dagvattenhantering tillser en god och robust hantering av dagvatten inom området. Med planens utformning är det liten risk för översvämningar som medför allvarliga konsekvenser för

		<p>människor hälsa eller skador på egendom. Risken är därmed liten för olyckor och skador på människor, naturmiljön och byggnader.</p> <p>Uppförande av avåkningskydd mot skidområdet förebygger risken för olyckor och incidenter vid skidåkning inom skidanläggningen.</p>
Det påverkade områdets betydelse och sårbarhet på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljö kvalitetsnormer, dess kulturvärden eller andra utmärkande egenskaper i naturen (8 p)	Låg	Planförslaget bedöms genom sin lokalisering och utformning vara lämplig markanvändning. Ett genomförande bedöms inte medföra ett överskridande av miljö kvalitetsnormerna, ökad risk för människors hälsa eller miljön.
Påverkan på områden eller natur som erkänd skyddsstatus nationellt, inom EU eller internationellt. (9 p)	Låg	Inga negativa miljöeffekter har identifierats.

Ställningstagande

Beskrivningen av planens konsekvenser enligt ovan visar att dess genomförande inte får någon betydande miljöpåverkan i området. Planen bedöms därför inte föranleda behov av miljöbedömning i enlighet med bestämmelserna i MB 6:11-18 §§. Upprättande av en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt reglerna i miljöbalken behövs således inte.

Beslut i fråga om miljöpåverkan

Kommunen ska enligt MB 6:7 1 st i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I beslutet ska det enligt MB 6:7 2 st redovisas vilka omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Kommunen beslutar vid antagande av planen att ett genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan bedöms inte föreligga enligt den genomförda undersökningen ovan. Detta grundar sig på planförslaget är lokaliserat till ett område som redan är exploaterat och att den pågående markanvändningen utökas med bostäder. Exploateringen utförs inom ett begränsat område där kända natur- och kulturvärden saknas. Dagvattenhanteringen, geotekniska skyddsåtgärder samt lösning för vatten och avlopp för tillkommande

bebyggelse, medför att risken för erosion och slamtransport från området är ringa. Risken för olyckor som kan ge effekter för människors hälsa och miljö bedöms som marginell. Planförslaget bedöms därmed vara i enlighet med de allmänna hänsynsreglerna i MB 2 kap, MB 3-4 kap hushållning med mark- och vattenområden, MB 5 kap miljö kvalitetsnormer samt övrig relevant miljölagstiftning.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd kvartal 3, 2021
- Granskning kvartal 4, 2021
- Antagande kvartal 1, 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för att initiera och bekosta fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Vidare bekostar exploatören flytt av Vattenfalls nätstation som står inom planområdets södra del. Flytt av nätstation och tillhörande markkablar utförs i samråd med Vattenfall.

Exploatören ansvarar för att förvärva mark inom Kittelfjäll 1:54 samt för att anlägga och bekosta parkeringar för fastigheterna Kittelfjäll 1:451-456. Vidare anlägger och bekostar exploatören vägbommen som planeras i området.

Exploatören utför geotekniska skyddsåtgärder, ovanför planområdet, enligt rekommendationerna i den geotekniska utredningen. Detta innebär anläggande av fiskbensdiken, serviceväg med avskärande dike samt skyddsvall/förstärkt bäckfåra i Lillgrovabäcken med ny skidbro. Dokumentation, drift- och skötselansvisning av anläggningar, ska tas fram av exploatören och överlämnas till verksamhetsutövaren för skidanläggningen efter att planområdet byggts ut. Efter att planområdet byggts ut övergår ansvaret för anläggningarna, dess skötsel och underhåll, till skidanläggningen.

Exploatören initierar lantmåteriförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningar med ändamål tillfartsväg till planområdet samt för avfallshantering.

Exploatören ska vid elektrifiering av området även lägga tomma rör och anvisningsband för bredbandskabel, ska i möjliga fall sambyggas med eldistributören/elnätagaren. Förläggningen bekostas av exploatören och material tillhandahålls av kommunen.

Exploatören ansvarar för att anlägga vatten och avlopp från anvisad anslutningspunkt i det kommunala nätet. Exploatören bygger ut och förvaltar vatten och avlopp inom området. Vidare ansvarar exploatören för att bygga om området för avfallshantering som finns i hotellets byggnad. Utrymme för avfallshantering säkerställs genom exploatören i samråd med verksamhetsutövaren för hotellet.

Ansvar för anläggande av dagvattenanläggningar och tillfälliga lokala sedimenteringsfällor ligger hos exploatören under utbyggnadsfasen. Exploatören ska tillse att det anläggs och upprättas en fungerande dagvattenhantering inom området. När området är utbyggt och det bildats en bostadsrättsförening, övergår ansvaret för anläggningar och dagvattenhantering till bostadsrättsföreningen. Dokumentation, drift- och skötselanvisning av anläggningar, ska tas fram av exploatören och överlämnas då ansvaret för dagvattenhantering övergår till bostadsrättsföreningen.

I södra delen av planområdet finns ledningar som avser fiber, el och tele. Exploatören ansvarar och bekostar projektering och flytt av dessa.

Exploatören ansvarar för att byggnader inom planområdet rivs för att ge utrymme för uppförande av bebyggelse och infrastruktur enligt planförslaget.

Avtal, Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatör och kommun innan planen antas av kommunen. Avtalet är en överenskommelse mellan kommun och exploatören om hur en exploatering ska genomföras. Det gäller dels vem som ska ha ansvar för utförande av olika åtgärder, dels vem som ska finansiera åtgärderna.

Nedan redovisas huvuddragen för innehållet i exploateringsavtalet.

Åtgärder och kostnader som kommunen ska ha täckning för:

- Ersättning för kommunens administration av planarbetet
- Anläggande vatten och avlopp till området

Åtgärder som åligger exploatör att göra och bekosta:

- Ansöka om fastighetsreglering hos Lantmäteriet för avstyckning av exploateringsfastighet, upphävande av officialservitut samt överföring av mark för parkeringsändamål.

- Ansöka om lantmäteriförrättning för inrättade av gemensamhetsanläggningar för ändamål väg och avfallshantering.
- Anlägga vatten och avlopp från anvisad anslutningspunkt i det kommunala nätet. Exploatören bygger ut och förvaltar vatten och avlopp inom området.
- Anlägga erforderliga geotekniska skyddsåtgärder utanför planområdet (se geotekniska skyddsåtgärder under avsnitt ansvarsfördelning), ta fram rutiner för skötsel och underhåll av anläggningarna för att möjliggöra överlämnande till skidanläggningen. De geotekniska skyddsåtgärderna ska besiktas och godkännas av geoteknisk sakkunnig.
- Dokumentation, drift- och skötselanvisning av dagvattenanläggningar, för att underlätta överlämnandet av anläggningarna till bostadsrättsförening

För denna plan rör exploateringsavtalet främst kostnader och åtaganden för exploatören för att säkerställa en ändamålsenlig lösning för området med väg, parkering, avfallshantering, omhändertagande av dagvatten, geotekniska skyddsåtgärder samt flytt av Vattenfalls nätstation med tillhörande kablar. Ansvarsfördelning mellan exploatören och förvaltare av dagvattenanläggningar säkerställs med exploateringsavtalet. Detsamma gäller för de geotekniska åtgärder som exploatören vidtar utanför planområdet.

Konsekvenser av exploateringsavtal

För att säkerställa att exploatören står fast vid sina åtaganden följs avtalet upp av kommunen under plangenomförandet. I och med att detaljplanen genomförs med stöd av exploateringsavtal och planen utgörs enbart av kvartersmark så ansvarar inte kommunen för utbyggnaden av området. En eventuell tvist eller konkurs hos exploatören kan därmed medföra att kostnader för utbyggnad av de åtgärder som krävs för plangenomförandet enligt exploateringsavtalet hamnar hos framtida fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning, fastighetskonsekvenser

Genom fastighetsreglering kan officialservitut 2462-99/29.1 (skidlift m.m.) upphävas inom planen och mark överförs från Kittelfjäll 1:8 och s:17 till 1:61. Från den ombildade 1:61 kan avstyckning till en ny fastighet i enlighet med planen ske. Utrymme för parkering inom del av 1:54 kan genom fastighetsreglering överförs till s:17.

Intentionen är att enbart en ny fastighet ska bildas men eftersom planen saknar fastighetsindelningsbestämmelser är det dock möjligt att ytterligare någon fastighet kan bildas om denna är lämplig för sitt ändamål. Tanken är att bostadsrättsförening ska äga och förvalta fastigheten och dess inrättningar, till exempel parkering, väg och dagvattenanläggningar inom kvartersmark för bostäder.

Gemensamhetsanläggningar, infartsväg till planområdet från allmän väg

För att åstadkomma en ändamålsenlig förvaltning i området så bör en ny gemensamhetsanläggning (ga) inrättas för ändamål väg rörande tillfartsvägen från allmän väg. Vid anläggningsförrättningen som görs av Lantmäterimyndigheten kommer det bland annat att bestämmas vilken standard och material vägen ska ha. På så sätt skapas en tydlighet eftersom sådana frågor såsom vägstandard och andelstal för drift samt underhåll regleras av anläggningsbeslutet.

Anläggningen bör förslagsvis förvaltas av en samfällighetsförening eftersom det blir ett flertal fastigheter som kommer att delta i anläggningen. Antingen bildas en ny samfällighetsförening eller så förvaltas den nya ga:n av en befintlig samfällighetsförening. Det får avgöras utifrån vad som anses mest lämpligt.

Alla fastighetsägare som har behov av vägen eller på annat sätt är berörda av vägen kan ansöka om att gemensamhetsanläggning ska bildas. Gemensamhetsanläggning inrättas som tidigare nämnts genom lantmäteriförrättning. Bestämmelser om vilka villkor som finns för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas finns i anläggningslag (1973:1149) (AL) 5-11 §§. Om befintlig infartsväg skulle upplåtas för gemensamhetsanläggningen aktualiseras reglerna i AL 12-16 §§. Reglerna behandlar bland annat skyldighet att avstå utrymme på fastigheten för gemensamhetsanläggningen, ersättning för upplåtelse och kostnadsfördelning för anläggningen. Det innebär att ägaren till den mark som upplåts för anläggningen kan ha rätt till ersättning för denna belastning. Marken är dock redan belastad genom officialservitut 2462-93/61.1.

De fastigheter som nyttjar infartsvägen från allmän väg och vidare upp till planområdet bör ingå i gemensamhetsanläggningen såsom planens fastighet och övriga fastigheter som använder vägen för ett permanent ändamål. De fastigheter som ingår i ga:n får ett andelstal för utförande och drift. Vägen är redan utförd, men andelstal för utförande behöver dock ges till deltagande fastigheter så att det finns reglerat utförande i de fall vägen skulle förstöras och behöva anläggas på nytt.

Andelstalen bestämmer vad varje fastighet ska betala för drift och underhåll av anläggningen. För drift och underhåll beror andelstalet främst på hur mycket fastigheten beräknas använda anläggningen. Andelstalen och omfattning av gemensamhetsanläggningen beslutas vid lantmäteriförrättningen.

I anslutning till tillfartsvägen finns Kittelfjäll ga:3 som förvaltas av Grahnbackens Samfällighetsförening. En kortare sträcka från den allmänna vägen till ga:3 ingår inte i anläggningen. Förslagsvis så får fastigheterna som deltar i befintlig ga även ett andelstal i den nya ga:n.

Gemensamhetsanläggningar, konsekvens inrättande av ga för väg

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningen är det lämpligt att det olokaliserade officialservitut för utfart till allmän väg, 2462-93/61.1., upphävs i de delar som kommer att omfattas av den nya ga:n. Reglerna i fastighetsbildningslag (1970:988) (FBL) 5 kap om ersättning aktualiseras i sådant fall precis som övriga regleringsåtgärder i genomförandet.

Förmånsfastigheterna till servitutet är desamma som har delaktighet i Kittelfjäll ga:16 samt Kittelfjäll 1:192 och 1:340. De som är härskande fastigheter idag till servitutet kan därmed, där det bedöms lämpligt vid kommande förrättning av Lantmäterimyndigheten, i stället anslutas till denna nya ga.

Gemensamhetsanläggningar, avfallshantering

Utrymmet för avfallshantering planeras utökas vid hotellet på Kittelfjäll 1:61 för att även kunna inrymma avfall som uppkommer från planområdet. Det avses inrättas en ny ga för avfallshantering där planens fastighet kan delta i anläggningen tillsammans med hotellfastigheten. Eftersom intentionen är att enbart två fastigheter ska delta i denna anläggningssamfällighet så kan det vara lämpligt att denna förvaltas genom delägarförvaltning. Skulle fler fastigheter i framtiden vilja anslutas till anläggningen finns det möjlighet att ansöka om detta hos Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt och servitut för markkablar

Ledningsägare kan ansöka om upplåtelse av ledningsrätt för sina ledningar liksom område för nätstation. Alternativt kan avtal ingås med berörd fastighetsägare. Regler om bildandet av ledningsrätt finns i ledningsrättslagen (1973:1144) (LL). I LL 6-11 §§ om villkor för upplåtelse av ledningsrätt m.m., skyldighet att avstå utrymme enligt 12 § och ersättning för utrymme m.m. enligt 13 §.

Nytt läge för markkablar kan säkerställas med exempelvis avtalsservitut som tecknas mellan nätägaren och berörd fastighetsägare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Initiativ till nödvändiga lantmäteriförrättningar såsom fastighetsbildning och anläggningsförrättning tas av exploitören eller ledningsägaren rörande inrättande av ledningsrätt.

Övrigt

För att utföra de geotekniska skyddsåtgärderna utanför planområdet så ska exploitören teckna avtal med verksamhetsutövaren/skidanläggningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har upprättats på uppdrag av exploatören tillsammans med miljö- och byggnadskontoret, av Arctan AB genom Jon Månsson och Richard Söderlund, samhällsplanerare.

Planhandläggare

Ulla-Karin Dahlberg, planhandläggare, Vilhelmina kommun