



# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Kittelfjäll 1:323

Dnr: MBN 2022-737

## HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget daterat 2024-03-08 har varit på samrådsremiss under tiden 2024-06-05 till 2024-07-03.

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

## SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANHANDLINGAR

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

Följande har förtydligats i plankartan:

- Plankartans utskriftsformat (A2) har lagts till.

Följande har förtydligats i planbeskrivningen:

- Innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtalet har förtydligats under avsnittet *Genomförandefrågor*.
- Utfartfartsväg har förtydligats under avsnittet *Trafik*.

Övriga ändringar är främst redaktionella.

## INKOMNA YTTRANDE

Följande yttranden har inkommit till och med 2024-07-03.

- Länsstyrelsen Västerbotten, 2024-06-19, *ingen erinran*
- Lantmäteriet, 2024-06-12
- Kommunstyrelsen, 2024-06-26, *ingen erinran*
- Storgrova samfällighetsförening, 2024-07-02,
- Privatperson 1 och 2, 2024-06-17, *ingen erinran*
- Privatperson 3 och 4, 2024-07-02

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

Länsstyrelsen Västerbotten, enligt skrivelse 2024-06-19  
Länsstyrelsen har inget att erinra.

*Kommentar: Detta är noterat.*

Kommunstyrelsen, enligt skrivelse 2024-06-26  
Kommunstyrelsen har inget att erinra.

*Kommentar: Detta är noterat.*

Lantmäteriet, enligt skrivelse 2024-06-12  
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-03-08) har följande noterats:

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### **FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I OCH KONSEKVENSER AV EXPLOATERINGSAVTAL**

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också att det i huvudsak berör vatten och avlopp, el, vägar, avfallshantering, snöhantering och eventuellt erosionsskydd.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bemöta vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

## Delar av planen som skulle kunna förbättras

Plankartan anger inte vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

*Kommentar: Detta är noterat. Innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtalet har förtydligats under avsnittet 7 Genomförandefrågor i planbeskrivningen. Utskriftsformat (A2) har lagts till i plankartan.*

### Storgrova samfällighetsförening, enligt skrivelse 2024-07-02

Vi önskar förtydligande gällande utfartsvägar från berörd fastighet, 1:323. Vi kan uppfatta motstridiga, alternativt dubbla, uppgifter kring detta och önskar för att förenkla inför eventuella kommande ärenden att detta, om möjligt, förtydligas. Mer specifikt önskar vi att förtydligandet redogör för fastighetens utfart i förhållande till vår förenings väg.

*Kommentar: Detta är noterat. Utfart ska ske vid den södra fastighetsgränsen, där utfarten avser koppla an till GA11. Detta har förtydligats under avsnittet Trafik.*

### Privatperson 1 och 2, enligt skrivelse 2023-10-06

Ingen erinran.

*Kommentar: Detta är noterat.*

### Privatperson 3 och 4, enligt skrivelse 2024-07-02

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

Efter vårt inköp av fastighet 1:24 så förde vi ett resonemang med kommunen där vår målbild var att kunna bygga hus i två plan med flera lägenheter på de tomter som styckats av, så att eventuell uthyrning i närheten till skidliften skulle vara möjlig. Vi ville få maximal byggnadsarea i förhållande till tomternas storlek.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Kommentar: Detta är noterat. Miljö- och byggnadsnämnden har vid en omprövning beslutat att godkänna samrådshandlingar med hänvisning till underlag från exploatör och konsult som argumenterar för att takkupor med 6 graders lutning är mer lämpligt med avseende på snöupplag, risk för läckage, takras och estetik. Kompletterande underlag tillsammans med detaljplanens förutsättningar, det vill säga placering i terrängen och förhållande till övrig bebyggelse, gör att tilltänkt nockhöjd, takkupor och byggnadsarea inte anses påverka områdets karaktär i någon större utsträckning och att förslaget därför kan godtas. Vidare motiveras beslutet med att behovet av bostadslägenheter i Kittelfjälls centrum idag är stort och med hänsyn till detaljplanens läge, i direkt närhet till skidliften, ser nämnden att flackare takkupor på sådana byggnader som avses medger större boyta, trots lägre nockhöjd.*

*Kommunen anser med andra ord att planbestämmelser gällande nockhöjd och takkupor är motiverade.*

BESÖKSADRESS Torget 6 TFN 0940 - 140 00

E-POST [mbn@vilhelmina.se](mailto:mbn@vilhelmina.se) WEBBPLATS [www.vilhelmina.se](http://www.vilhelmina.se)