

Samhällsutvecklingsutskottet

Plats och tid	Kommunledningskontoret, Vasagatan 1	Kl. 09:00-10.00
Beslutande	Jonny Jones (C) ordförande Marie Henriks-Backlund (C) vice ordförande Fredrik Ollén (M) Per Märthans (KD) Anna-Lena Hållmats-Bergvik (S) Daniel Wenngren (S) ersätter Roger Tynell (S)	
Ersättare och övriga närvarande	Peter Nilsson, mark- och planchef §§ 41-42 Robert Lundgren, mark- och exploateringsstrateg §§ 41-42 Monica Bergne, nämndsekreterare	
Justerare	Anna-Lena Hållmats-Bergvik (S)	
Justeringens plats och tid	Kommunledningskontoret	
Underskrifter		
	Sekreterare	Paragrafer 41-42
	Monica Bergne	
	Ordförande	
	Jonny Jones (C)	
	Justerare	
	Anna-Lena Hållmats-Bergvik (S)	
ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.		
Beslutsinstans	Samhällsutvecklingsutskottet	
Sammanträdesdatum	2026-05-06	
Anslaget sätts upp	Anslaget tas ned	
Förvaringsplats för protokollet	Kanslienheten	
Underskrift	Monica Bergne	

Samhällsutvecklingsutskottet

§ Ärende

- | | | |
|------|---|------------------|
| § 41 | Köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera | KLK 2026/671 251 |
| § 42 | Detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera | KLK 2021/181 214 |

Samhällsutvecklingsutskottet

§ 41

Dnr KKK 2026/671 251

Köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera

Samhällsutvecklingsutskottets beslut

1. Godkänna att markanvisningsavtalet förlängs 2 år om ett antagande av detaljplanen överklagas eller överprövas.
2. Uppdra mark- och planchef att förlänga markanvisningsavtalet till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera

Föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta:

3. Godkänna köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.
4. Uppdra mark- och planchef att teckna köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.
5. Uppdra VA-huvudmannen (Rättvik Vatten och Avfall AB) att fullfölja för berörda delar av köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.

Beslutsunderlag

- a) Tjänsteskrivelse, *Godkänna köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera*, daterad 2026-04-28.
- b) Markavtal, *Köp- och exploateringsavtal*, 2026-04-29.
- c) Markavtal, *Tillägg till markanvisningsavtal*, 2024-12-30.
- d) Markavtal, *Markanvisningsavtal*, 2021-03-29.

Sammanfattning av ärendet

Planarbetet för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera har granskats och förväntas kunna antas i samhällsutvecklingsutskottet och kommunstyrelsen under maj 2026 och sedan i kommunfullmäktige i juni 2026. Om inte planen överklagas eller överprövas kan utbyggnad påbörjas tre veckor efter antagandet.

Avsikten är att exploatören ska tillskapa upp till 47 bostadstomter och i samband med det iordningställa gator, avfallshantering, brandpost, va-anläggningar och dagvatten inom området.

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan parterna som gällde fram till 2024-12-31, avtalet har förlängts till och med 2026-06-30. I avtalet har en köpeskilling för marken värderats till 600 tkr. Utöver kostnaden för marken ska exploatören bygga ut all allmän plats för gator, dagvatten och

Samhällsutvecklingsutskottet

de lokala va-anläggningarna. Totalt uppskattas exploateringskostnaderna till mellan 50 och 60 miljoner kronor.

För att förhindra att marken säljs vidare innan exploatören genomfört sina åtaganden, och för att på så vis skydda kommunen, utfärdar inte kommunen köpebrev förrän allmän plats och va-anläggningar är utbyggda och överlämnade till gemensamhetsanläggningar.

När va-anläggningar är överlämnade till gemensamhetsanläggning ska avtal tecknas med va-huvudmannen för en så kallad avtalsanslutning till den kommunala vatten- och spillvattenanläggningen. Köp- och exploateringsavtal beskriver vidare kostnaden och vissa villkor för denna anslutning. Det innebär att exploatören bekostar utbyggnaden av den lokala va-anläggningen och betalar (en servisasgift, 50 procent av en förbindelsepunktavgift per ingående fastighet i gemensamhetsanläggningen och en bostadsenhetsavgift per bostadsenhet i gemensamhetsanläggningen) för att koppla på det kommunala nätet. Det innebär också att kommunen inte har för avsikt att utöka verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och spillvatten för planområdet.

Handpenning kommer tas ut i samband med tecknande av avtalet och därefter har exploatören fem år på sig att utföra åtgärderna. Om inte så har skett förfaller avtalet och den handpenning som erlagts tillfaller kommunen som ersättning för dess administration. Utförda anläggningar inom området tillfaller därvid kommunen utan ersättning. Kommunen kan därefter teckna nytt avtal med annan exploatör eller själv vara exploatör. Samtidigt medger inte detaljplanen att bygglov ges för byggnad till bostad eller uthyrning av bostad, förrän gata byggts ut fram till aktuell byggnad. Detta innebär att kommunens risk att behöva färdigställa gator uteblir i de fall Exploatören inte fullföljer utbyggnaden. Av dessa anledningar finns inga viten eller krav på säkerhet i detta köp- och exploateringsavtal.

Förvaltningens förslag till samhällsutvecklingsutskottet

1. Godkänna att markanvisningsavtalet förlängs 2 år om ett antagande av detaljplanen överklagas eller överprövas.
2. Uppdra mark- och planchef att förlänga markanvisningsavtalet till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera

Föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta:

3. Godkänna köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.
4. Uppdra mark- och planchef att teckna köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.

Samhällsutvecklingsutskottet

5. Uppdra VA-huvudmannen (Rättvik Vatten och Avfall AB) att fullfölja för berörda delar av köp- och exploateringsavtal till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.

Yrkanden

1. Jonny Jones (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslut skickas till

Mark- och planenheten

Exploator

Styrelsen för Rättvik Vatten och Avfall AB

Samhällsutvecklingsutskottet

§ 42

Dnr KKK 2021/181 214

Detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera

Samhällsutvecklingsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Godkänna granskningsutlåtandet till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.
2. Avgift 35 520 kronor (faktura skickas separat).
Avgiften för upprättande av antagandehandlingar för medelstor detaljplan i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2025-12-11 § 77.

Föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta:

3. Anta detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.

Beslutsunderlag

- a) Tjänsteskrivelse, *Antagande av detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera*, daterad 2026-04-28.
- b) Detaljplan, *Plankarta*, 2026-05-05.
- c) Detaljplan, *Illustrationskarta*, 2026-05-05.
- d) Detaljplan, *Planbeskrivning*, 2026-05-05.
- e) Detaljplan, *Samrådsredogörelse*, 2026-01-26.
- f) Detaljplan, *Granskningsutlåtande*, 2026-05-05.
- g) Detaljplan, *Undersökning om betydande miljöpåverkan*, 2026-02-18.
- h) Beslut, *Beslut om betydande miljöpåverkan*, 2026-05-05.
- i) Utredning, *Dagvattenutredning med tidigare utredning som bilaga*, 2026-05-05.
- j) Utredning, *Geoteknik PM och Mur med bilagor*, 2022-02-09.
- k) Utredning, *Naturvärdesinventering*, 2021-09-29.

Sammanfattning av ärendet

Slalombacken i Rättvik och dess omnejd omfattas av gällande stadsplan från 1985. I denna plan finns ett område direkt söder om slalombacken som planerades för stugby med uthyrningsstugor. Runt området planerades även för en ny gata upp till bergets topp. Varken stugorna eller vägen har blivit utbyggda.

Under 2021 har kommunen tecknat markanvisningsavtal med en Exploatör och även lämnat positivt planbesked för Exploatören att ta fram en ny

Samhällsutvecklingsutskottet

detaljplan för det aktuella området. Syftet är att kunna uppföra småhus i stället för endast uthyrningsstugor enligt gällande stadsplan.

Ett planförslag har varit på samråd under tiden 2022-04-04 till 2022-05-04. Under samrådet inkom 18 yttranden. Främst handlade synpunkterna om dagvattenhantering, VA-försörjning, tillgänglighet, möjliga byggnaders utseende och utförande med höjd, placering och utbredning med mera. Även synpunkter på otydlighet och svårigheter att förstå vad förslaget kan innebära har framförts.

Efter samrådet har förslaget arbetats om i stort sett från grunden och omfattar cirka 47 småhustomter, som kan slås ihop till mindre flerbostadshus. Planförslaget har tagit höjd för att fördröja ett kraftigt regn (100-årsregn med påslag om 30 procent klimatfaktor) genom en större dagvattendamm med reglering av mängden vatten som leds vidare nedströms så att vattnets volym och avrinningstid motsvarar ett outbyggt planområde eller en förbättring.

Slalomvägen har utformats för att vara tillgänglig med som mest en lutning på 1:12. Även åtgärder med naturstråk för att möjliggöra passage genom området för frilufts- och djurlivet har säkerställts. Nya utredningar kring bland annat vägar, VA och dagvatten har tagits fram som underlag till planförslaget.

Efter samrådet ändrade kommunen planförfarandet från standardförfarande till utökat förfarande på grund av stort allmänt intresse, stor betydelse för kommunen och att inte översiktsplanen uttryckligen pekar ut området specifikt för en större exploatering.

Kommunen har innan granskningen av detaljplanen beslutat att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken behöver därför inte göras.

Planförslaget har därefter varit på granskning under tiden 2026-03-10 till 2026-04-07. Under granskningen inkom 19 yttranden. Under granskningen har kommunen fått flera synpunkter som exploaterings placering och storlek. Framför allt frågor om dagvatten, naturvärden, påverkan på slalombacken, trafik, ekonomi och kostnader, vatten och spillvatten, riksintressen och friluftsliv. Utöver detta har Lantmäteriet och Länsstyrelsen inkommit med synpunkter av redaktionell karaktär.

Kommunen har gjort flera redaktionella ändringar i planbeskrivningen och förtydligat plankartans bestämmelser efter inkomna synpunkter. Utöver detta har byggrätten över hela planområdet reducerats med 20 procent genom att största byggnadsarean minskats från 25 till 20 procent av fastighetsarean. Dagvattenutredningen har kompletterats och plankartan och planbeskrivningen uppdaterats.

Samhällsutvecklingsutskottet

Kommunen bedömer att ingen av ändringarna är av väsentlig karaktär och inte medför någon vidare påverkan i jämförelse med granskningsförslaget och kommer därför inte granska planförslaget igen. Detta innebär att kommunens sammantagna bedömning med genomförda ändringar är att detaljplanen kan antas.

Planförslaget kan komma att påverka skidbackens möjlighet till snöläggning gällande verksamhetsbuller. Snökanoner kan behöva placeras på ett sådant sätt så att riktvärden kan erhållas vid bostäders fasader.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen kommer vara att via VA-kollektivet finansiera förstärkningsåtgärder utanför planförslagets område. I övrigt är det exploatören som enligt avtal ska stå för alla exploateringskostnader samt erlagga köpeskilling för råmarken. Två småhustomter som kommunen äger tas i anspråk till nya gator, dessa tomtplatser har inte gått att sälja då väg och anslutningsmöjlighet till vatten- och spillvatten inte funnits vilket innebär i praktiken att inga värden för kommunen försvinner. Den nya vägen öppnar upp för framtida kompletteringar på kommunens mark.

För att säkerställa genomförande av detaljplanen har även ett köp- och exploateringsavtal mellan kommun och exploatören tagits fram (diarienummer 2026/671). Exploateringskostnaderna för exploatören beräknas bli mellan 50 och 60 miljoner kronor. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen kan antas.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna granskningsutlåtandet till detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.
2. Avgift 35 520 kronor (faktura skickas separat).

Avgiften för upprättande av antagandehandlingar för medelstor detaljplan i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige 2025 12-11 § 77.

Föreslå kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta:

3. Anta detaljplan för Utsikten, del av Lerdal 10:49 med flera.

Yrkanden

1. Jonny Jones (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Beslut skickas till

Mark- och planenheten

Exploator

Styrelsen för Rättvik Vatten och Avfall AB