



Planbeskrivning - samrådshandling

Detaljplan för kv. Nybruket, Diligensen och Läkaren

Lycksele, Lycksele kommun, Västerbottens län

Innehåll

Sammanfattning	4
Ärendeinformation.....	4
Detaljplanens syfte	4
Detaljplanens huvuddrag	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid.....	5
Allmän plats	5
Kvartersmark.....	5
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala styrdokument och beslut	14
Riksintressen	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	15
Miljökvalitetsnormer	15
Nulägesbeskrivning av platsen	16
Natur och grönstruktur.....	16
Bebyggelse	17
Trafik.....	17
Kulturmiljö	18
Fornlämningar	21
Sociala aspekter	21
Service.....	21
Geotekniska förhållanden.....	21
Hydrologiska förhållanden.....	22
Miljö.....	23
Hälsa och säkerhet	25
Teknik.....	29
Konsekvenser av planens genomförande	31
Fastigheter och rättigheter	31
Natur.....	31
Miljö.....	31

Miljö kvalitetsnormer	32
Hälsa och säkerhet	32
Sociala aspekter	34
Riksintressen	34
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	35
Trafik.....	35
Kulturmiljö	35
Genomförande frågor	36
Fastighetsrättsliga frågor	36
Tekniska frågor	37
Ekonomiska frågor.....	37
Organisatoriska frågor	37
Kulturvärden	38
Prövning enligt annan lagstiftning	38
Planeringsunderlag	38
Kommunala	38
Utredningar	38
Regionala	38
Medverkande i planarbetet samt revidering.....	39
Bilaga 1: Motiv till detaljplanens regleringar	40
Bilaga 2: Gällande detaljplaner.....	43

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att fortsatt möjliggöra för en mångfunktionell bebyggelse inom kvarteren Läkaren, Diligensen och Nybruket i Lycksele tätort. Planen bekräftar även allmän plats i form av parkmark, gata samt gång- och cykelväg. Särskilt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas med skydd av kulturvärden. Högre byggnadsvolymer möjliggörs inom fastigheterna Diligensen 6 och del av Nybruket 7. Obebyggda ytor där nya byggnader medges finns inom fastigheten Diligensen 3.

Ärendeinformation

1. Kommunens namn: Lycksele kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för kv. Nybruket, Diligensen och Läkaren
3. Kommunens diarienummer för detaljplanen: MN-2023/317
4. Hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2023-05-25
6. Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

Detaljplanens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att bidra till tillväxt och bostadsförsörjning inom Lycksele tätort. Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för ökade byggnadshöjder och ökade byggrätter i delar av området. Vidare regleras markanvändningar, byggrätter och utformningsfrågor med hänsyn till befintlig bebyggelse och omkringliggande kulturmiljöer. Planen syftar även till att värna och skydda kulturhistoriskt intressanta byggnader av högre värde. I syftet ingår också att ersätta ett antal äldre detaljplaner med en enhetlig plan över området.



Figur 1. Karta som visar planområdets ungefärliga läge i Lycksele tätort.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet är beläget inom Lycksele tätort strax söder om Lycksele centrum. Planens huvuddrag är att planlägga för en fortsatt mångfunktionell bebyggelse och möjliggöra bostäder, centrumverksamhet, kontor, vård samt teknisk anläggning. Planen innehåller även allmän plats i form av parkmark, gata samt gång- och cykelväg. Särskilt värdefull bebyggelse inom planområdet skyddas med skydd av kulturvärden.

Den största förändringen i och med detaljplanen är att högre byggnadsvolymer möjliggörs inom fastigheterna Diligensen 6 och del av Nybruket 7. Obebyggda ytor där nya byggnader medges finns inom fastigheten Diligensen 3.

Hela detaljplanen

Planområdet är cirka 4 hektar stort och omfattar fastigheterna Nybruket 1, 7, 9, 10, 11, 12 och 13, Diligensen 3, 6 och 7, Läkaren 3, 4, och 6 samt allmän plats norr om Diligensen samt söder och öster om Läkaren. Planområdet består idag av flerbostadshus, kontorsverksamheter, parkområden, idrottsplan, vårdcentral samt viss centrumverksamhet.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900), och med utökad förfarande eftersom planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten och i övrigt ha stor betydelse. Detaljplanen handläggs även enligt Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan samt Boverkets föreskrifter om allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Detaljplanen bekräftar och reglerar stadsparken Djupskolavan med intilliggande natur i den sydöstra delen av planområdet som **PARK**. Detsamma gäller för park/idrottsområdet i den norra delen av planområdet. Öster om fastigheten Läkaren 6 finns en komplementbyggnad som idag ligger inom allmän plats. Byggnaden har ursprungligen hört till Läkaren 6 och i detaljplanen utökas nu kvartersmarken så att området med byggnaden kan överföras till fastigheten Läkaren 6. Detaljplanen reglerar också alla gator inom planområdet som **GATA** samt befintliga gång- och cykelvägar som **GC-VÄG**. Planen medför inga åtgärder eller förändringar inom allmän plats utan bekräftar dagens förhållanden.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift, underhåll och eventuell utbyggnad av denna.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet används för bostäder, kontor, teknisk anläggning, allmänna ändamål, handelsändamål, hantverksändamål. Detaljplanen möjliggör fortsatt

denna mångfunktionella bebyggelse med angiven markanvändning för bostäder **B**, centrumverksamhet **C**, kontor **K**, teknisk anläggning **E** och vårdcentral **D**.

Utöver användningsbestämmelserna reglerar detaljplanen även byggnadshöjder **h**. För komplementbyggnader regleras högsta nockhöjd till 3,5 meter. I övrigt regleras högsta nockhöjd till mellan 5 och 22 meter. Planen avser främst bekräfta dagens bebyggelsehöjder men även möjliggöra för högre bebyggelse på fastigheterna Diligensen 6 och del av Nybruket 7 där det i och med planen blir möjligt att bygga ytterligare två våningar respektive tre våningar.

För att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader och allmän plats, samt för att säkerställa att vissa ytor är tillgängliga för parkering, grönska, dagvattenhantering och rekreation, regleras vissa delar av planområdet med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Vid den punktprickade delen längs Nybruksgatan norra kant reserveras kvartersmark för allmännyttiga underjordiska ledningar genom ett så kallat u-område **u₁**. Detaljplanen tvingar dock inte fram bildande av ledningsrätter utan bekräftar endast de befintliga fiberledningarna som går där idag. För att bekräfta befintliga komplementbyggnader och möjliggöra för bland annat carports regleras delar av planområdet med plusmark, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad.

I syfte att bevara den service som finns inom planområdet regleras byggnaders användning **s₁** på fastigheten Nybruket 1 där bottenvåningen endast får användas för verksamhetslokal. Majoriteten av fastigheterna längs Bångvägen omfattas också av bestämmelsen byggnaders användning **s₂** som reglerar att bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot ljuddämpad sida. Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Bestämmelsen innebär inte några konsekvenser för befintliga byggnader utan gäller först vid ansökan om nytt bygglov.

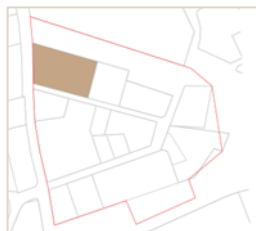
Detaljplanen bekräftar och reglerar också utnyttjandegraden **e** inom planområdet. Bestämmelsen bekräftar de befintliga förhållandena och innebär inga åtgärder eller förändringar. Utnyttjandegraden är inte skräddarsydd exakt efter hur varje fastighet nyttjas idag, utan det har gjorts en avvägning mellan vad som redan tillåts i gällande plan och av behovet att ha en liknande reglering inom området. För flera fastigheter innebär det att det finns viss outnyttjad byggrätt vilket möjliggör viss förändring och utbyggnader i framtiden.

För att behålla områdets karaktär regleras takvinkel på majoriteten av fastigheterna inom planområdet. Den minsta takvinkeln **o₁** är reglerad till 15 grader för att undvika platta tak som inte bedöms passa områdets karaktär. Den största takvinkel **o₂** är reglerad till 27 grader för att undvika alltför branta och dominerande tak. Bestämmelsen medför inga åtgärder eller förändringar utan bekräftar dagens bebyggelse.

För att skydda de särskilt värdefulla byggnaderna inom planområdet införs skydd av kulturvärden **q₁** på fastigheterna Läkaren 1, Läkaren 6 samt del av Nybruket 13. Planbestämmelsen reglerar att byggnadens karaktär i fråga om fasad i trä, tak i lertegel, takutformning och fönsterplacering bevaras. Hänsynskrav enligt PBL 2:6 gäller alltid och ska beaktas i samband med bygglov. Fastighetsägare är ansvarig för åtgärder och/eller genomförande inom kvartersmark. De byggnader som skyddas redovisas närmare i avsnittet om kulturmiljö längre ner i planbeskrivningen.


Nedan presenteras tidigare beskrivna planbestämmelser för respektive fastighet.

Diligensen 6

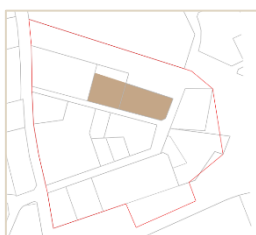


Diligensen 6 som idag är planlagd för bostäder i fyra våningar med ett förbud mot vindsinredning planläggs i detaljplanen enligt Tabell 1. Regleringen ger möjlighet till två våningar högre byggnader än idag. Det mest sannolika är att detta nyttjas genom påbyggnader, men planen tar inte ställning till om byggrätten nyttjas genom rivning och nybyggnad.

Tabell 1. Användning och egenskapsbestämmelser för Diligensen 6.


Användning	
B	bostäder
Egenskapsbestämmelser	
h₆	högsta nockhöjd 20,5 meter
e₄	Största byggnadsarea är 55% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader
s₂	För bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
	marken får endast förses med komplementbyggnad
h₁	Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 3,5 meter
e₂	Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Diligensen 3/7

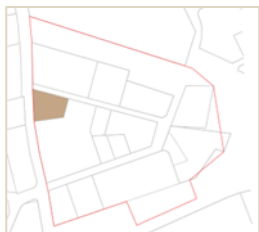


Diligensen 3 som idag är planlagd för bostads- handels- och hantverksändamål i två våningar, samt Diligensen 7 som idag är planlagd för bostäder i tre våningar med en taklutning på 24 grader och ett förbud mot vindsinredning, planläggs i detaljplanen enligt Tabell 2. Regleringen ger möjlighet till en utbyggnad i områdets västra del.

Tabell 2. Användning och egenskapsbestämmelser för Diligensen 3/7.

Användning	
K	kontor
C	centrum
Egenskapsbestämmelser	
h₄	högsta nockhöjd 12 meter
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
	marken får endast förses med komplementbyggnad
h₁	Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 3,5 meter.
e₅	Största byggnadsarea är 65% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Nybruket 1



Nybruket 1 som idag är planlagd för bostads- handels- och hantverksändamål i två våningar planläggs i detaljplanen enligt Tabell 3. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden och säkerställer fortsatt nyttjande med verksamhetslokal i bottenvåningen.

Tabell 3. Användning och egenskapsbestämmelser för Nybruket 1.

Användning	
B	bostäder
C	Centrum
K	Kontor
Egenskapsbestämmelser	
h₄	högsta nockhöjd 12 meter
e₅	Största byggnadsarea är 65% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader
s₁	Byggnaders användning. Byggnadens bottenvåning i hörnet mot Bångvägen/Nybruksgatan får endast användas för verksamhetslokal
s₂	För bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Del av Nybruket 7



Del av Nybruket 7 som idag är planlagd för bostads- handels- och hantverksändamål i två våningar planläggs i detaljplanen enligt Tabell 4. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 4. Användning och egenskapsbestämmelser för del av Nybruket 7.

Användning	
B	bostäder
C	centrum
K	kontor
Egenskapsbestämmelser	
h₄	högsta nockhöjd 12 meter
e₃	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader

Del av Nybruket 7



Del av Nybruket 7 som idag är planlagd för bostäder i tre våningar med en taklutning på 24 grader och ett förbud mot vindsinredning planläggs i detaljplanen enligt Tabell 5. Regleringen ger möjlighet till tre våningar högre byggnader än idag. Det mest sannolika är att detta nyttjas genom påbyggnader, men planen tar inte ställning till om byggrätten nyttjas genom rivning och nybyggnad.

Tabell 5. Användning och egenskapsbestämmelser för del av Nybruket 7.

Användning	
B	bostäder
C	centrum
K	kontor
Egenskapsbestämmelser	
h₇	högsta nockhöjd 22 meter
e₅	Största byggnadsarea är 65% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader
s₂	För bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Del av Nybruket 7



Del av Nybruket 7 som idag är planlagt för bostäder i tre våningar med en taklutning på 24 grader och ett förbud mot vindsinredning planläggs i detaljplanen enligt Tabell 6. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 6. Användning och egenskapsbestämmelser för del av Nybruket 7.


Användning	
B	bostäder
Egenskapsbestämmelser	
h₄	högsta nockhöjd 12 meter
e₃	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader

Del av Nybruket 7



Del av Nybruket 7 som idag tillåter komplementbyggnad med en maximal byggnadshöjd på 2,6 meter planläggs enligt Tabell 7. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 7. Användning och egenskapsbestämmelser för del av Nybruket 7.

Användning	
B	bostäder
C	centrum
K	kontor
Egenskapsbestämmelser	
	marken får endast förses med komplementbyggnad
h₁	högsta nockhöjd 3,5 meter
e₂	Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Nybruket 9

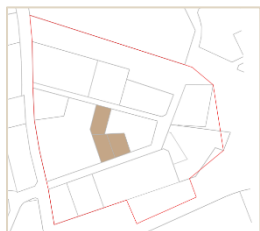


Nybruket 9 som idag är planlagd för tekniks anläggningar och kontor med en takvinkel mellan 15 och 24 grader och med en största bruttoarea på 500 m² planläggs i detaljplanen enligt Tabell 8. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 8. Användning och egenskapsbestämmelser för Nybruket 9.

Användning	
K	kontor
E	teknisk anläggning
Egenskapsbestämmelser	
h₄	högsta nockhöjd 12 meter
e₃	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader

Nybruket 10, 11 och 12



Nybruket 10 och 11 som idag är planlagda för bostäder i tre våningar med en taklutning på 24 grader och ett förbud mot vindsinredning samt Nybruket 12 som idag är planlagd för bostäder i två våningar med en takvinkel mellan 15 och 24 grader, planläggs i detaljplanen enligt Tabell 9. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 9. Användning och egenskapsbestämmelser för Nybruket 10,11 och 12.

Användning	
B	bostäder
Egenskapsbestämmelser	

h₃	högsta nockhöjd 10 meter
e₂	Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader

Del av Nybruket 13



Del av Nybruket som idag är planlagd för kontor med en takvinkel mellan 15 och 24 grader och en bruttoarea på 150 m² planläggs i detaljplanen enligt Tabell 10. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 10. Användning och egenskapsbestämmelser för del av Nybruket 13.

Användning	
K	kontor
C	centrum
Egenskapsbestämmelser	
h₃	högsta nockhöjd 10 meter
e₂	Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader

Del av Nybruket 13



Del av Nybruket 13 som idag är planlagd för kontor i två våningar med en takvinkel mellan 15 och 24 grader där ändring av bebyggelsen inte får förvanska dess karaktär planläggs i detaljplanen enligt Tabell 11. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 11. Användning och egenskapsbestämmelser för del av Nybruket 13.

Användning	
K	kontor
C	centrum
Egenskapsbestämmelser	
h₅	högsta nockhöjd 13,5 meter
e₄	Största byggnadsarea är 55% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
q₁	Skydd av kulturvärden. Byggnadens karaktär ska bevaras. Detta gäller fasad i trä, tak i lertegel, ursprunglig takutformning samt ursprunglig fönsterplacering.

Läkaren 1



Läkaren 1 som idag är planlagd för bostäder och kontor i två våningar med en taklutning mellan 15 och 27 grader planläggs i detaljplanen enligt Tabell 12. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 12. Användning och egenskapsbestämmelser för Läkaren 1.

Användning	
K	kontor
B	bostäder
Egenskapsbestämmelser	
h₃	högsta nockhöjd 10 meter
e₂	Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
q₁	Skydd av kulturvärden. Byggnadens karaktär ska bevaras. Detta gäller fasad i trä, tak i lertegel, ursprunglig takutformning samt ursprunglig fönsterplacering.

Läkaren 3 och 4



Läkaren 3 och 4 som idag är planlagda för bostads- handels- och hantverksändamål i två våningar planläggs i detaljplanen enligt Tabell 13. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 13. Användning och egenskapsbestämmelser för Läkaren 3 och 4.

Användning	
B	bostäder
C	centrum
K	kontor
Egenskapsbestämmelser	
h₃	högsta nockhöjd 10 meter
e₁	Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom användningsområdet
o₁	Minsta takvinkeln är 15 grader
o₂	Minsta takvinkeln är 27 grader
s₂	För bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Läkaren 6



Läkaren 6 som idag är planlagd för kontor i en till två våningar med en takvinkel mellan 15 och 27 grader planläggs i detaljplanen enligt Tabell 14. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden och möjliggör viss justering av fastighetsgränsen. Den västra delen av fastigheten som tidigare varit byggbar planläggs med punktprickad mark i syfte att möjliggöra för fortsatt parkering.

Tabell 14. Användning och egenskapsbestämmelser för Läkaren 6.

Användning	
D	Vård
K	kontor
C	centrum
Egenskapsbestämmelser	
h₄	högsta nockhöjd 12 meter
e₅	Största byggnadsarea är 65% av fastighetsarean inom egenskapsområdet
q₁	Skydd av kulturvärden. Byggnadens karaktär ska bevaras. Detta gäller fasad i trä, tak i lertegel, ursprunglig takutformning samt ursprunglig fönsterplacering.
h₂	högsta nockhöjd 5 meter

Del av läkaren 6



Del av Läkaren 6 som idag är planlagd för teknisk anläggning planläggs i detaljplanen enligt Tabell 15. Regleringen bekräftar befintliga förhållanden.

Tabell 15. Användning och för del av Läkaren 6.

Användning	
E	Teknisk anläggning

Planeringsförutsättningar

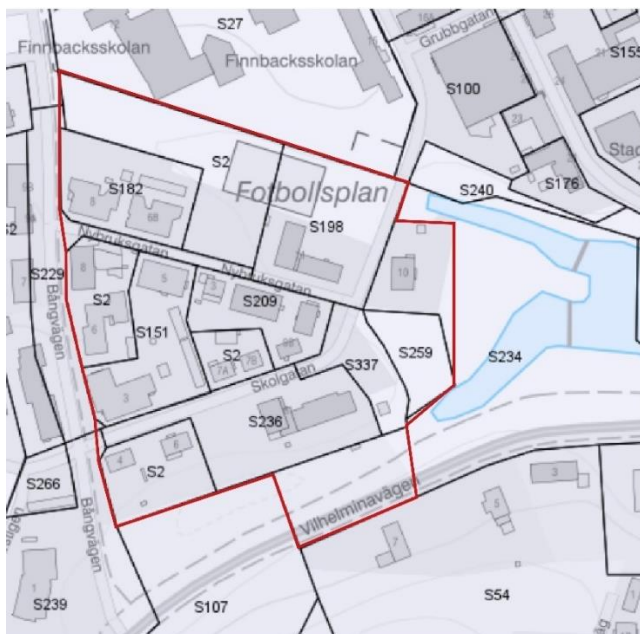
Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande planer:

- **S2** - Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Lycksele köping, fastställd den 12e mars 1943 (se Figur 23 och Figur 24 i bilaga 2)
- **S151** - del av kv. Nybruket, fastställd den 6e juni 1983 (se Figur 25 i bilaga 2)
- **S182** - del av kv. Diligensen, fastställd den 23e juni 1986 (se Figur 26 i bilaga 2)
- **S198** - del av kv. Diligensen mm, fastställd den 3e januari 1990 (se Figur 27 i bilaga 2)
- **S209** - Nybruket 9, fastställd den 30e april 1990 (se Figur 28 i bilaga 2)
- **S229** - del av Bångvägen mm, fastställd 7e oktober 1991 (se Figur 29 i bilaga 2)
- **S236** - del av kv. Läkaren mm, fastställd den 23e december 1991 (se Figur 30 i bilaga 2)
- **S337** - del av Läkaren 5 mm, fastställd den 8e maj 2012 (se Figur 31 i bilaga 2).
- **S234** - del av kv. Läkaren mm, fastställd den 14e oktober 1991 (se Figur 32 i bilaga 2)
- **S259** - del av Lycksele 10:5, fastställd den 16e juni 1994 (se Figur 33 i bilaga 2)

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.



Figur 2. Gällande planer inom planområdet markerat i rött.

Planbesked

AB Lycksele industrihus inkom 2023-03-28 med en begäran om planbesked för framtagande av ny detaljplan för kvarteren Nybruket och Diligensen samt del av kvarteret Läkaren och fastigheten Lycksele 10:5. Kommunen beslutade om positivt planbesked 2023-05-25 och gav i samband med detta uppdrag att påbörja detaljplanering.

Planprogram

Inget planprogram finns att tillgå som planeringsunderlag för framtagande av detaljplanen.

Översiktsplan

Kommunen har en antagen översiktsplan för Lycksele kommun från 2022: *Översiktsplan 2040*. För boende och bebyggelse anger översiktsplanen att bra bostäder och goda boendemiljöer är förutsättningar för både tillväxt och välfärd inom kommunen. Förutom utveckling av vissa angivna utvecklingsområden anger översiktsplanen att det finns goda möjligheter att skapa ny bebyggelse genom förtätning i befintlig bebyggelse. Förtätning är en strategi som möjliggör att bostäder skapas vid befintlig infrastruktur vilket resulterar i mindre kostnader och omgivningspåverkan i jämförelse med att ta oexploaterad mark i anspråk. Förtätning bidrar också till att korta avstånden inom orten och att fler kan nyttja utbudet av exempelvis service, kultur och parkområden. Översiktsplanen anger att det vid komplettering av bebyggelse är viktigt att anpassa det nya till den omgivande bebyggelsemiljön. Vidareutveckling och komplettering av befintlig bebyggelse inom tätorten ska ske utan att viktiga grönområden tas i anspråk i och med att grönområdena är viktiga för stadsbilden, klimatanpassning, rekreation och den biologiska mångfalden.

Detaljplanen möjliggör för förtätning av befintlig bebyggelse inom Lycksele tätort samtidigt som befintliga park- och rekreationsområden bekräftas. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa ska i så stor mån som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada de utpekade intressenterna. Det rör främst mark- och vattenområden men även naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv. Inom planområdet finns varken jordbruksmark, mark som används för skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitel 5 i miljöbalken som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Luft

Planförslaget bedöms inte innebära någon risk för påverkan på miljökonsekvensnormer för luft.

Vatten

Avrinningen från området sker mot recipienterna Hällforsens dämningssområde och Umeälvens dalgång, Lyckseleområdet. Vattenförekomsterna är statusklassade enligt Tabell 16.

Tabell 16. VISS statusklassificering av recipienterna Hällforsens dämningssområde och Umeälvens dalgång, Lyckseleområdet från 2024-02-29.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Hällforsens dämningssområde SE716910-676169	Otillfredsställande ekologisk potential	God ekologisk potential 2033	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus
Umeälvens dalgång SE717001-163733	God kvantitativ status	God kvantitativ status	God kemisk status	God kemisk grundvattenstatus

Hällforsens dämningssområde är klassad som kraftigt modifierad på grund av vattenkraft. Dessutom bedöms att åtgärder för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på vattenkraftsverksamheten eller miljön i stort. Vattenförekomstens kvalitetskrav är att den ska ha god ekologisk potential 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten har idag otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Umeälvens dalgång har en god kvantitativ och kemisk status.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller gäller för tätorter med mer än 100 000 invånare och är därför inte tillämpliga för Lycksele. Hänsyn ska dock tas till bullersituationen där miljökonsekvensnormer kan vara vägledande.

Nulägesbeskrivning av platsen

Nedan följer en nulägesbeskrivning av platsen med hänsyn till natur och grönstruktur, bebyggelse, trafik, kulturmiljö, fornlämningar, byggnadsminnen, sociala aspekter, service, geotekniska förhållanden, hydrologiska förhållanden, miljö, hälsa och säkerhet samt teknik.

Natur och grönstruktur

I planområdet norra och sydöstra delar finns natur och parkmiljöer. Lycksele stadspark med intilliggande natur är enligt kommunens översiktsplan klassad som ett mycket värdefullt natur- och rekreationsområde, se blå yta i Figur 3. Utöver det är park/idrottsområdet i den norra delen av planområdet klassat som ett område med vissa natur- och rekreationsvärden.



Figur 3. Närnatur inom planområdet. Bildkälla: Översiktsplan 2040, Mark- och vattenanvändningskartan, hämtad 2024-03-04.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av flerbostadshus, kontorslokaler, vårdcentral, kopplingscentral och konditori till idrottsplaner och parkområden. Vissa fastigheter är privatägda och andra är kommunägda. En del av byggnaderna, främst runt stadsparken Djupskolavan i den östra delen av planområdet, är välbevarad träbebyggelse från 1920 och 1930-talet som delvis är identifierade som särskilt värdefull bebyggelse. I den västra delen av planområdet finns ett antal tegelbyggnader från 1900-talets andra hälft. Byggnaderna ligger i regel indragna från gatorna och entréer vänds i vissa fall både mot gatan och mot gårdar. Bebyggelsen är 1–4 våningar hög där majoriteten har 2–3 våningar. Området är relativt plant med något brantare sluttningar i de södra och nordvästra delarna.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Nybruksgatan norra sida finns en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till gång- och cykelbanan som finns längs Bångvägen. I övrigt sker cykling i blandtrafik eller på parkvägar. Gångbanor finns på båda sidor av alla gator.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom Lycksele tätort och kollektivtrafik kan nås på gångavstånd. Närmaste busshållplats, *Lycksele resecentrum*, ligger cirka 200–400 meter från planområdet.

Motortrafik

Fastigheterna inom planområdet angörs från Nybruksgatan, Skolgatan och Bångvägen varav Skolgatan och Bångvägen leder vidare mot Lycksele centrum i norr. Bångvägen är en dubbelriktad lokalgata med en hastighetsbegränsning på 50 km/h, Nybruksgatan är en enkelriktad gata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h och Skolgatan en dubbelriktad gata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Det finns ingen parkeringsutredning utförd inom planområdet. Däremot finns en parkeringsutredning för centrala Lycksele från år 2020. Utredningen visar att utbudet av parkeringsplatser för allmänheten generellt är högre än efterfrågan och att det i centrala Lycksele finns tillräckligt med parkeringsplatser för att tillgodose både dagens och framtidens behov. Utredningen visar också att majoriteten av de allmänna parkeringsytorna i centrum idag har en låg beläggning, vilket indikerar en ineffektiv markanvändning. Fastigheten Diligensen 3 har fungerat som en allmän parkering sedan 2019, efter att tidigare byggnad revs, men det är inte en permanent funktion.

Kulturmiljö

I Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi, påbörjad år 2022, finns en särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt PBL 8:13§ identifierad i och i närheten av Lyckseles stadspark. Särskilt värdefulla byggnader är identifierade på fastigheterna Läkaren 1, Läkaren 6, Nybruket 13 samt Kardmakaren 12. Figur 4 illustrerar särskilt värdefull bebyggelse, bebyggelse som ingår i miljö med sammanhållen karaktär, miljö med sammanhållen karaktär samt fornlämningar med numrering enligt:

1. *Stenvalvsbron (ej del av aktuellt planområde)*
2. *Obbolagården, Kardmakaren 12 Stenvalvsbron (ej del av aktuellt planområde)*
3. *Läkaren 1*
4. *Gamla sjukstugan, Läkaren 6*
5. *Nybruket 13*
6. *Diligensen 7*
7. *Läkaren 3*
8. *Läkaren 4*
9. *Djupskolavan (ej del av aktuellt planområde)*



Figur 4. Illustration av särskilt värdefull bebyggelse mm. Planområdet är markerat i blått. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns påbörjade kulturmiljöstrategi.

Djupskolavan

I södra delen av Lycksele centrum finns stadsparken Djupskolavan. Parkens rumslighet, som skapas av höjdskillnaden mot åsen i norr, anses vara en viktig kvalitet, liksom stenvalvsbron i den östra delen av parken. Stenvalvsbron byggdes år 1862 och ingick i landsvägen genom Lycksele. Bron har med sin ålder höga kulturhistoriska värden. En del av Djupskolavan ligger inom planområdet, däribland inte stenvalvsbron.



Läkaren 1

Byggnaden på fastigheten *Läkaren 1* är en före detta läkarbostad uppförd 1929–30 med en gestaltning som liknar en mindre herrgård. Läkaren 1 är identifierad som en karaktärsbyggnad för miljön.

Figur 5. Bebyggelse på fastigheten Läkaren 1. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi.



Figur 6. Bebyggelse på fastigheten Läkaren 6. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi.

Gamla sjukstugan, Läkaren 6

Byggnaden på fastigheten Läkaren 6 är en före detta sjukstuga uppförd 1931 av arkitekten Robert Laurell. Huvudkaraktären är bevarad och utgör en viktig kulturhistorisk byggnad för Lycksele kommun.



Figur 7. Bebyggelse på fastigheten Nybruket 13. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi.

Nybruket 13

Byggnaden på fastigheten Nybruket 13 är en kontorsbyggnad ritad av arkitekt Erik Lallerstedt. Byggnaden uppfördes av televerket under 1930-talet och byggdes till 1950–52. Byggnaden är identifierad som en viktig del av miljön efter Skolgatan.



Figur 8. Bebyggelse på fastigheten Diligensen 7. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi.

Diligensen 7

Byggnaden på fastigheten Diligensen 7 är en kontorsbyggnad från mitten av 1900-talet med en tillbyggnad från 1990-talet.



Figur 9. Bebyggelse på fastigheten Läkaren 3. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi.

F.d. läkarbostäder, Läkaren 3 och 4

På fastigheterna Läkaren 3 och 4 står före detta läkarbostäder. Byggnaden på Läkaren 3 är ett välbevarat bostadshus uppförd 1930 och tillbyggt 1945. Byggnaden med sin välbevarade exteriör utgör en värdefull del av kulturmiljön.



Figur 10. Bebyggelse på fastigheten Läkären 4. Bildkälla: utdrag ur Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi.

Byggnaden på Läkären 4 är uppförd 1926 och hade ursprungligen en stående träpanel men är idag spritputsad.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska enligt Kulturmiljölagen (2013:548) kontakt tas med tillsynsmyndigheten, Länsstyrelsen.

Sociala aspekter

En av grundpelarna för ett hållbart samhälle är en socialt god och tillgänglig livsmiljö vilket bland annat kan innefatta god och jämlik tillgång till service, vård och omsorg, arbetsplatser, utbildning, kollektivtrafik, rekreationsområden, kultur, fritidsaktiviteter och mötesplatser. En tillgänglig och användbar livsmiljö ska möjliggöra för fysisk tillgång till samhällets funktioner oavsett rörelse- och orienteringsförmåga. Det gäller allt ifrån bostäder och fritidsaktiviteter till kollektivtrafik och mötesplatser. Trygghet är också en viktig del i ett socialt hållbart samhälle. Ett sätt att arbeta med trygghet är genom bebyggelsestrukturen. En mångfunktionell bebyggelsestruktur med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service skapar områden som befolkas dygnet runt och därmed blir säkrare och tryggare. Bebyggelsestrukturen inom planområdet är idag relativt mångfunktionell och planlagd för både bostäder, kontor, teknisk anläggning, allmänna ändamål, handelsändamål, hantverksändamål och park.

Service

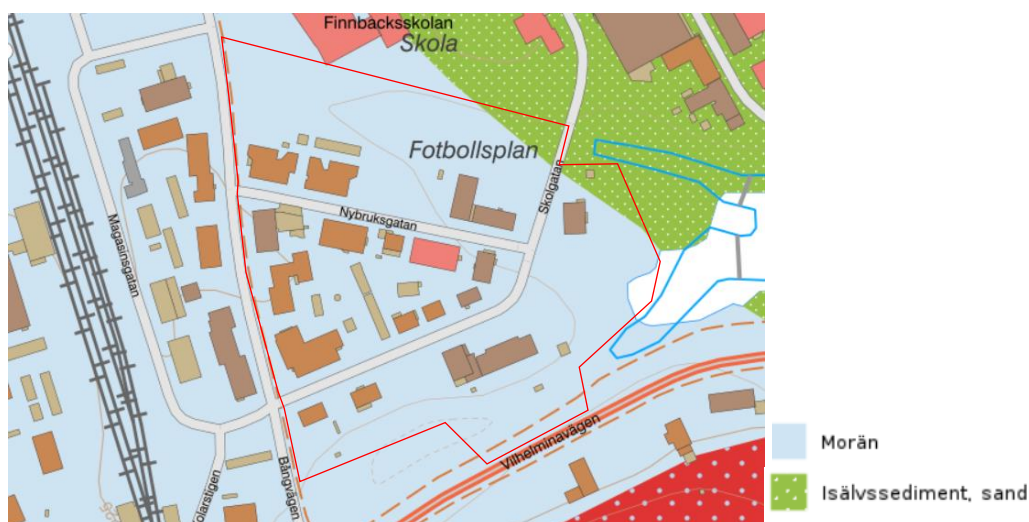
Eftersom planområdet ligger inom Lycksele tätort finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service i planområdets närhet. Lycksele centrum ligger mindre än 500 meters gångväg bort. Där finns bland annat matvarubutik, restauranger, högstadieskola, apotek, simhall och gym. Det finns även service inom planområdet i form av bageri och hälsocentral.

Geotekniska förhållanden

Nedan presenteras de geotekniska förhållandena inom planområdet med hänsyn till grundläggning, radonförekomst och förorenad mark.

Förutsättningar för grundläggning

Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen. Däremot kan en bedömning göras baserat på information från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Enligt SGU:s jordkarta består marken inom planområdet mestadels av morän, se Figur 11. I det nordöstra hörnet av planområdet består marken av isälvsediment. Morän och isälvsediment innebär generellt sett goda förutsättningar för grundläggning. Givet att området också till stora delar redan är exploaterat bedöms inga ytterligare geotekniska undersökningar behövas i samband med detaljplanen.



Figur 11. Jordarter. Planområde markerat i rött. Bildkälla: SGU, hämtad 2024-02-28.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. SGU:s jordkarta visar att uranhalten inom planområdet till stora delar ligger runt 25 Bq/kg eller 2 ppm. I den östra delen av planområdet är halten något lägre och i det sydvästra hörnet något högre. Även utanför högriskområden kan det behöva mätas radonhalter vid bostäder för att säkerställa att radonhalterna hanteras om de överskrider gränsvärdena. Detta kan vid behov utföras inför eventuella förändringar inom området.

Förorenad mark

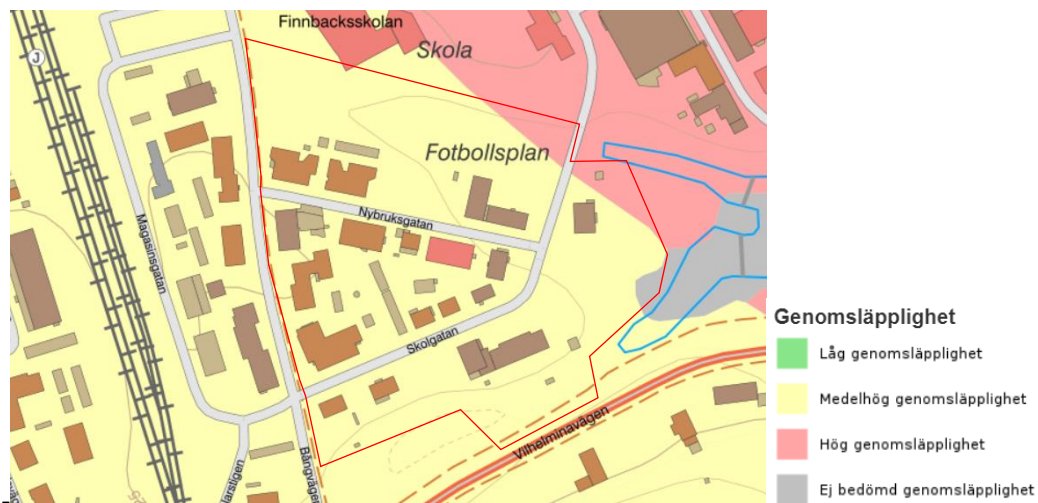
Planområdet har inga potentiellt förorenade områden markerade på EBH-kartan.

Hydrologiska förhållanden

Nedan presenteras planeringsförutsättningar som berör de hydrologiska förhållandena med hänsyn till genomsläpplighet och grundvattenförekomst.

Genomsläpplighet

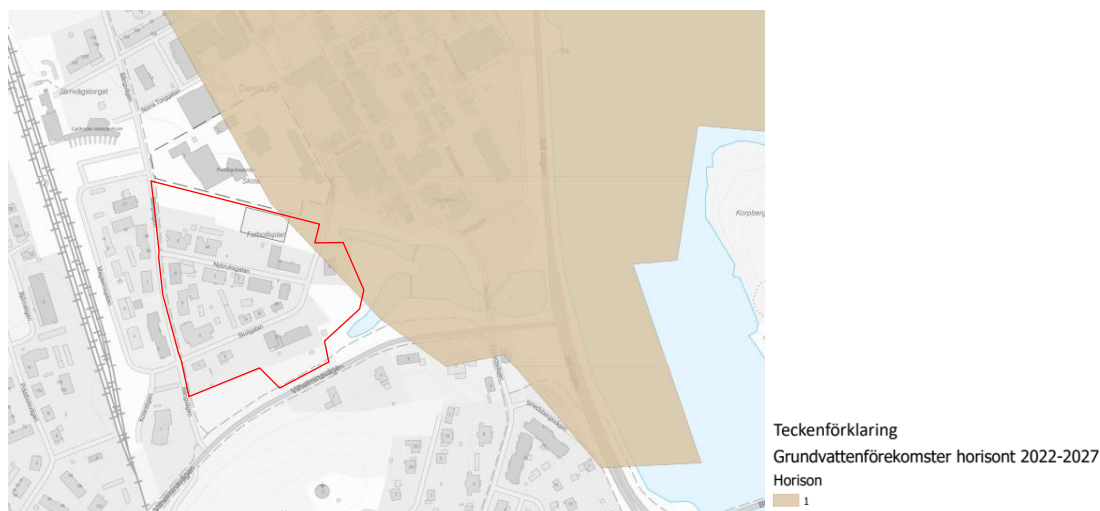
Planområdet har till stora delar medelhög genomsläpplighet förutom i den nordöstra hörnet som har hög genomsläpplighet, se Figur 12.



Figur 12. Genomsläpplighet. Planområde markerat i rött. Bildkälla: SGU, hämtad 2024-02-28.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomst för dricksvattenförsörjning finns längs Umeälvens dalgång och delvis inom Lycksele tätort. Det är en sand- och grusförekomst med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter och har god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomstens område sträcker sig marginellt inom planområdets nordöstra del, se beige yta i Figur 13.



Figur 13. Grundvattenförekomster horisont 2022–2027. Planområde markerat i rött. Bildkälla: Översiktsplan 2040, Mark- och vattenanvändningskartan, hämtad 2024-03-11.

Miljö

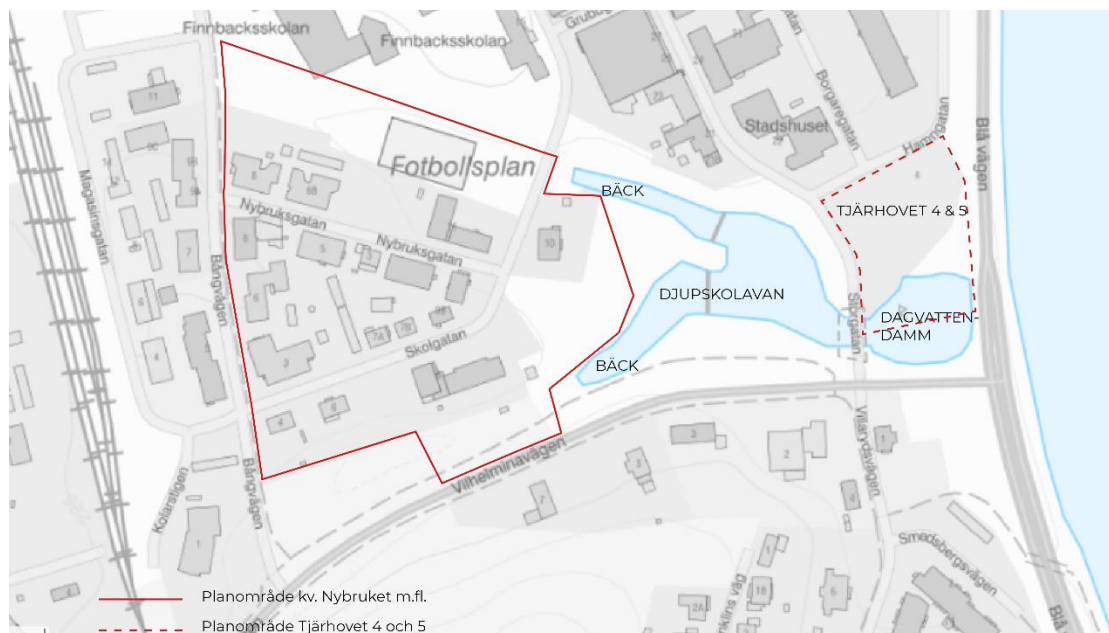
Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område. Djupskolavan och anslutande vatten omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Eftersom planområdet redan är exploaterat och tillkommande bebyggelse möjliggörs på redan anspråkstagna ytor bedömer kommunen att ingen dagvattenutredning är nödvändig.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon risk för översvämning eller för överskridande av miljökvalitetsnormer i recipienten. Som stöd för bedömningen finns en framtagna dagvattenutredning för Tjärhovet 4 och 5 samt del av Lycksele 10:5 från år 2024 som delvis innehåller intressanta delar även för aktuell detaljplan. Figur 14 illustrerar planområdet med intilliggande bäckar, åva samt damm.



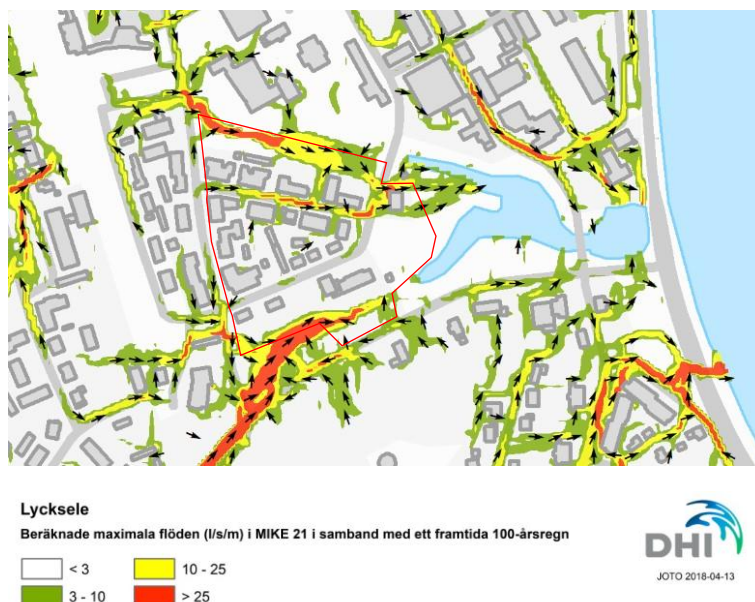
Figur 14. Översiktsskiss över planområdet markerat med röd heldragen linje samt intilliggande bäckar och dammar. Område för dagvattenutredning för Tjärhovet 4 och 5 är markerat med streckad röd linje.

Tillrinningsområdet till Djupskolavan och nedströms belägen dagvattendamm är enligt dagvattenutredningen för Tjärhovet 4 och 5 cirka 6,5 ha stort, enligt Figur 15. Planområdet ligger inom tillrinningsområdet.



Figur 15. Tillrinningsområde till dagvattendammen vid ett 100-årsregn med en varaktighet på 10 min representeras av större delen av det färgsatta området. Planområde markerat i rött. Bildkälla: Dagvattenutredning ny detaljplan för Tjärhovet 4 och 5, samt för del av Lycksele 10:5 (2024).

Skyfallskarteringen i Figur 16 visar flöden av vatten i samband med ett framtida 100-årsregn. Störst risk för höga flöden finns längst Nybruksgatan, i skogspartiet söder om kv. Läkaren, vid parken/fotbollsplanen norr om kv. Diligensen samt vid Läkaren 1. Vid skyfall, då det allmänna ledningsnätet är fullt, kommer vattnet rinna på marken och lutningarna avgör då flödesriktningen. Vid stora flöden kommer vattnet rinna österut ner mot Djupskolavan.



Figur 16. Skyfallskartering som visar flödesriktningar och beräknade maximala flöden (l/s/m) i samband med 100-årsregn. Bildkälla: DHI (2018)

Djupskolavan är en uppdämd vattenspegel som avdelas från den befintliga vattendammen i öster med en stenvalvsbro. Utloppet från Djupskolavan till dagvattendammen är således under stenvalvsbron. Dagvattendammen fungerar sedan som en reningsanläggning innan vattnet når recipienten via en befintlig trumma under E12 till Umeälv. Denna rening bedöms vara tillräcklig för att förändringar inom planområdet inte ska ha negativ påverkan på recipienten.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

Insatstiden till området bedöms normalt understiga 10 minuter. Det finns därför inget behov av ytterligare skyddsåtgärder till följd av insatstiden. Räddningstjänsten kommer kunna ta sig in till planområdet via Bångvägen, Skolgatan och Nybruksgatan.

Omgivningsbuller

En bullerutredning har genomförts i samband med framtagandet av detaljplanen. För vägtrafikbuller gäller maximala bullernivåer enligt Tabell 17. Detta i enlighet med trafikbullerförordningen.

Tabell 17. Riktvärden för bullernivåer från spårväg och vägar vid en bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden	Maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden
Bostäder <35m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
Bostäder > 35m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

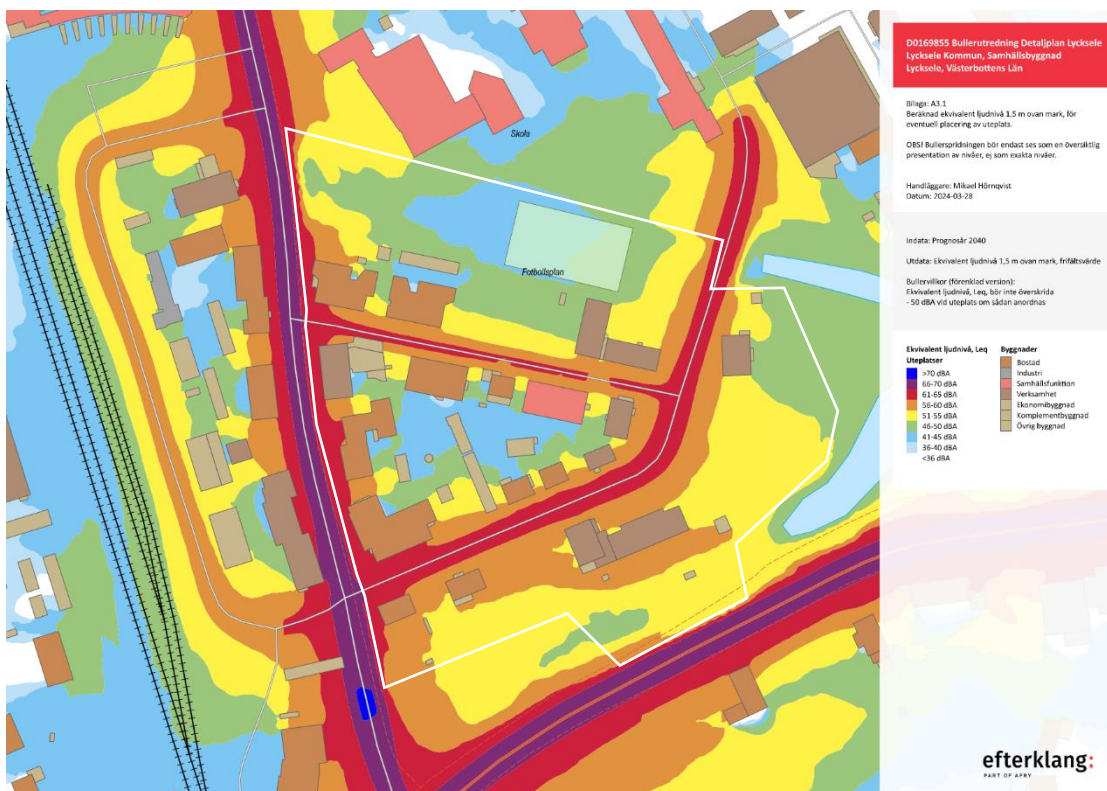
Om ljudnivåerna överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en fasad med en ekvivalent ljudnivå på högst 55dBA och mot en sida med en maximal ljudnivå på högst 70 dBA mellan 22.00 och 06.00.

Enligt bullerutredningen överskrider den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad riktvärdet 60 dBA för majoriteten av våningarna 1-3 på de befintliga byggnaderna längs Bångvägen, se gul färg i Figur 17. Många av bostäderna som antingen helt eller delvis är vända mot Bångvägen uppfyller heller inte att minst hälften av rummen ska vara vända mot fasad med en ekvivalent ljudnivå på högst 55dBA och att minst hälften av rummen ska vara vända mot en fasad med maximal ljudnivå på 70 dBA.

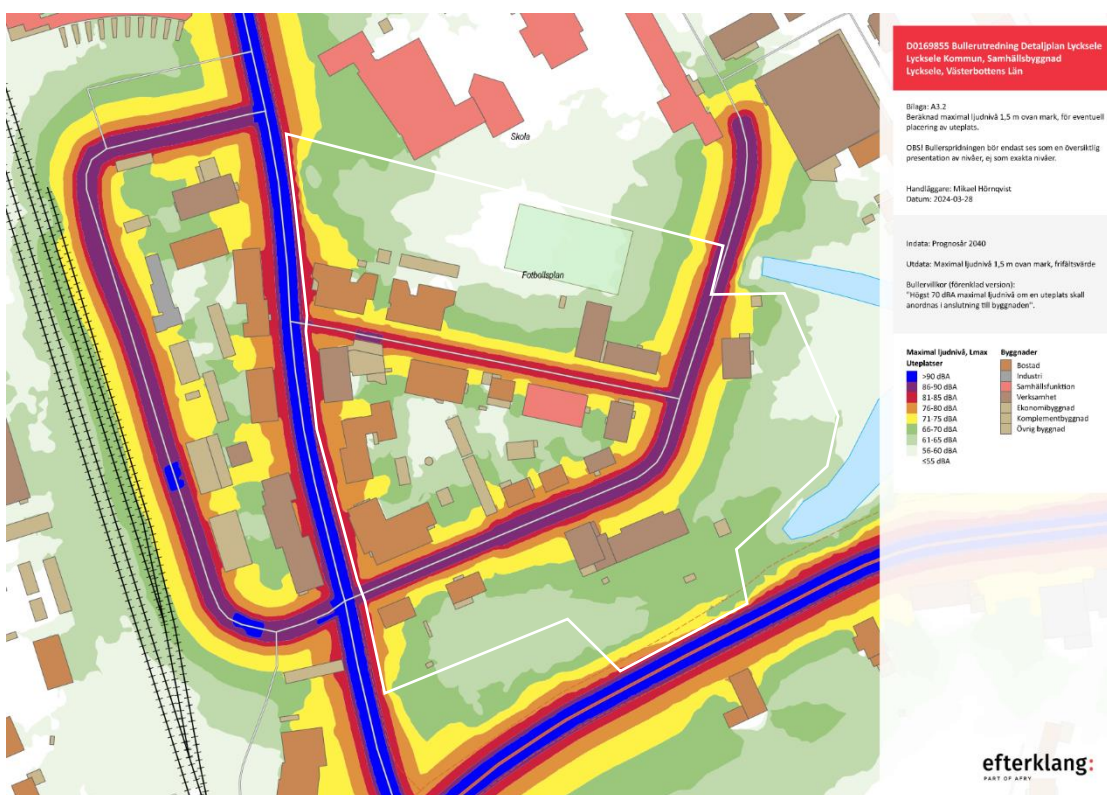


Figur 17. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad (prognosår 2040). Bildkälla: Bullerutredning Detaljplan Lycksele, Efterklang (2024).

För uteplats gäller att den ekvivalenta ljudnivån inte ska överskriva 50 dBA och att den maximala ljudnivån inte ska överskrida 70 dBA. Om den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00. Figur 18 redovisar ekvivalent ljudnivå inom planområdet där de ljusblåa och gröna ytorna representerar områden med godkända ekvivalenta ljudnivåer för placering av uteplats. Figur 19 redovisar de maximala ljudnivåerna inom planområdet där de ljusgröna och vita ytorna representerar områden som inte överskrider den maximala ljudnivån för placering av uteplats.



Figur 18. Ekvivalent ljudnivå 1,5m ovan mark, frifältsvärde (prognosår 2040). Bildkälla: Bullerutredning Detaljplan Lycksele, Efterklang (2024).



Figur 19. Maximal ljudnivå 1,5m ovan mark, frifältsvärde (prognosår 2040). Bildkälla: Bullerutredning Detaljplan Lycksele, Efterklang (2024).

Risk för olyckor

Europaväg E12, även kallad *Blå vägen*, samt väg 360, även kallad *Vilhelminavägen*, är rekommenderade vägar för farligt gods genom Lycksele.

Enligt Länsstyrelsen Västerbotten (Riktlinjer för fysisk planering, 2019) kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder om bebyggelse planeras inom 150 meter från transportled för farligt gods. Bedömningen görs lämpligt med utgångspunkt i aktuell transportled, vägutformning och hastighetsbegränsning, antal fordon per dygn som förväntas trafikera leden år 2040, aktuell markanvändning samt topografi och landskapstyp.

Väg 360 är en tvåfältsväg och den aktuella hastighetsbegränsningen i höjd med planområdet är 50 km/h. Senast uppmätta årsmedeldygnstrafik (ÅDT) för tunga fordon i båda färdriktningar är enligt Trafikverkets trafikflödeskartor 177 per dygn för år 2021. Datan för år 2021 kan dock vara påverkad av covid-19. Jämförelsevis är ÅDT för tunga fordon år 2017 277 per dygn. För att räkna ut prognos ÅDT för 2040 multiplicerar man det senast uppmätta ÅDT lastbil med en kvot redovisad av Trafikverket i *Trafikuppräkningsstal för EVA 2014-2040-2060* (2018). För Västerbottens län ligger kvoten på 1,34 från år 2014 till år 2040. Det innebär en årlig kvot på 1,011 för lastbilstrafiken givet en jämn trafikökning. Prognos ÅDT 2040 blir således enligt uträkning i Tabell 18.

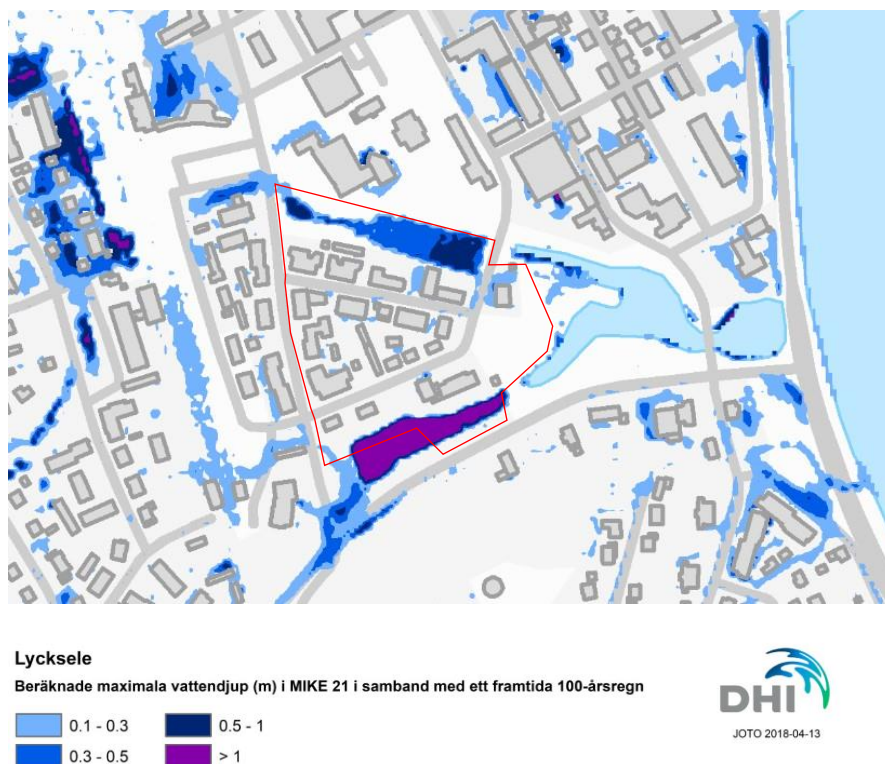
Tabell 18. Redovisning av uträkning för prognos ÅDT 2040.

ÅDT (år)	Uträkning	Prognos ÅDT 2040
177 (2021)	$177 \times (1,34 \times 1,011^7)$	256
277 (2017)	$277 \times (1,34 \times 1,011^3)$	384

Bebyggelsen inom 150 meter från transportled för farligt gods innefattar både bostäder (flerbostadshus) samt vård och faller därför under kategorin känslig verksamhet (zon D) enligt Länsstyrelsen Västerbottens riktlinjer för fysisk planering (2019). Skyddsavståndet blir därför minst 30 meter givet 2017 års ÅDT och att inga åtgärder utförs. För 2021 års ÅDT blir skyddsavståndet 20 meter.

Risk för översvämning

Översvämningskarteringen i Figur 20 visar att det finns risk för översvämning inom planområdet vid 100-års regn, främst i lågstråket mellan kv. Läkaren och Vilhelminavägen (> 1 m vattendjup) och i parkområdet norr om kv. Diligensen (0,5 - 1 m vattendjup). Det finns också risk för stående vatten (0,1 - 0,3 m) vid Läkaren 1 samt väster om bebyggelsen på Diligensen 7.



Figur 20. Översvämningsskartering som visar det beräknade maximala vattendjupet (m) i samband med 100-års regn. Källa: DHI (2018)

Risk för erosion

Planområdet ligger inte inom något utpekade erosionriskområde enligt statens geologiska instituts (SGU) skartering för ras, skred och erosion.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något utpekade skredriskområde enligt SGU:s skartering för ras, skred och erosion.

Risk för ras

Planområdet ligger inte inom något utpekade rasriskområde enligt SGU:s skartering för ras, skred och erosion.

Teknik

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga ledningar finns i Skolgatan och Nybruksgatan och eventuell ny bebyggelse bedöms vara möjlig att ansluta.

Avfall

I boverkets byggregler finns krav på att det ska finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall. Placering och utformning av avfallsutrymmen och avfallsanordningar är viktigt i fråga om tillgänglighet och säkerhet. Det ska vara framkomligt att både lämna och

hämta avfall. För flerbostadshus är det allmänna rådet att avståndet inte ska vara mer än 50 meter till närmaste avfallsutrymme eller avfallsanordning.

Närmaste återvinningstation ligger idag längs Skolgatan strax norr om planområdet. Där finns återvinning för pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar och glasförpackningar. Det finns också miljöhus i anslutning till flerbostadshusen inom planområdet. Återvinning kommer förändras i framtiden i och med införande av hushållsnära insamling. Närmaste återvinningscentral är Lycksele ÅVC cirka 7 km från planområdet.

El & tele

Elnät finns utbyggd i området av Skellefteå kraft. Skellefteå kraft har en transformatorstation på fastigheten Läkaren 6. Telenät finns också utbyggt i området av Skanova och Telenor. Ledningarna är dragna i Skolgatan och Nybruksgatan. Anslutning är möjlig och sker efter överenskommelse mellan fastighetsägare och nätägare.

Fiber

Fiberledningar finns i området. Anslutning är möjlig och sker efter överenskommelse mellan fastighetsägare och nätägare.

Konsekvenser av planens genomförande

Nedan presenteras konsekvenser av planens genomförande med hänsyn till fastigheter och rättigheter, natur, miljö, miljökonsekvensnormer, hälsa och säkerhet, sociala aspekter, riksintressen, hushållningsbestämmelser samt trafik.

Fastigheter och rättigheter

Högre bebyggelse på fastigheterna Diligensen 6 och del av Nybruket 7 kan ge en större skuggning i närområdet och på intilliggande fastigheter. För de fastigheter som har skyddsbestämmelser innebär planen en begränsning i hur fastigheten kan nyttjas. Detta kan vara negativt ur ett fastighetsägarperspektiv men positivt för området i sin helhet som behåller sin karaktär.

Det föreslås förändringar av fastighetsgräns mellan Läkaren 6 och angränsande park. Se mer under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Natur

Planförslaget innebär inte några negativa konsekvenser för befintliga grönstruktur- eller rekreationsområden. En ökad bebyggelse och därmed en ökad befolkning kan dock bidra till att användningen av befintliga natur- och rekreationsområden ökar något. Den tidigare planerade, men inte genomförda vägenslutningen till Vilhelminavägen, se Figur 32 i bilaga 2, ändras till parkmark.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Som en del i planprocessen har kommunen genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan. Då detaljplanens genomförande inte bedöms vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan, bedömer kommunen att en miljöbedömning inte behöver genomföras och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram. Undersökningen om betydande miljöpåverkan har samråtts med länsstyrelsen och de delar kommunens bedömning.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan har platsens förutsättningar och detaljplanens reglering analyserats utifrån ett stort antal faktorer. Dessa är skyddad natur, markens egenskaper, föroreningar, luft och klimat, vatten, växt och djurliv, stads- och landskapsbild, hälsa och säkerhet, mark, vatten och andra resurser, kommunikation, kulturmiljö, friluftsliv och rekreation, miljöfarlig verksamhet, påverkan på övrig verksamhet och miljökvalitetsnormer.

Strandskydd

I och med att planområdet inte omfattas av strandskydd kommer planen heller inte ha några konsekvenser som rör strandskydd.

Dagvatten

Förutsättningarna för infiltration bedöms vara relativt goda givet genomsläppligheten inom planområdet, se Figur 12 under *Hydrologiska förhållanden*. Andelen hårdgjord yta bedöms endast marginellt öka i jämförelse med dagsläget. Vid stora flöden bedöms vattnet fortsatt rinna längs Nybruksgatan, i skogspartiet söder om kv. Läkaren, vid parken/fotbollsplanen norr om kv. Diligensen samt vid Läkaren 1 och ner mot Djupskolavan. Därmed innebär inte planen några förändringar eller nya risker. Dagvatten ska hanteras och fördröjas innan det släpps ut i recipienten eller det kommunala dagvattennätet. Detaljplanen innebär inte någon förändring kopplat till principerna för dagvattenhantering.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget möjliggör för ökade byggnadshöjder i delar av området. Höga hus kan generellt sett innebära en ökad risk att föroreningar stängs in bland bebyggelsen. Med utgångspunkt i den begränsade trafiken samt det öppna byggnadssättet bedöms dock risken för försämrad luftkvalitet inom planområdet som liten. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon risk för påverkan på miljökonsekvensnormer för luft.

Vatten

Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka föroreningar i recipienten och därmed inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I detaljplanen begränsas största byggnadsarea så att delar av området hålls tillgängligt för fördröjning och rening av dagvatten. Via det allmänna dagvattennätet fördröjs och renas dagvattnet i våtmark innan det släpps ut till recipienten. Med anledning av ovanstående bedöms planförslaget inte påverka Umeälvens miljö kvalitetsnormer för vatten.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller gäller för tätorter med mer än 100 000 invånare och är därför inte tillämpliga för Lycksele. Hänsyn ska dock tas till bullersituationen där miljökonsekvensnormer kan vara vägledande.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänst

För att underlätta eventuella släckningsarbeten och minimera insatstiden bör räddningsfordon kunna komma så nära byggnader att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Eftersom byggnaderna inom planområdet ligger i närheten av vägar och höjdskillnaderna från väg till byggnader är relativt små bedöms det inte bli något problem inom planområdet.

Omgivningsbuller

Med hänsyn till att den ekvivalenta ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad överskrider riktvärdet 60 dBA vid majoriteten av våning 1–3 på byggnaderna längs Bångvägen har bestämmelsen byggnaders användning s_2 införts med specificeringen:

För bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida. Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med under 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Fastighetsägare har en principiell rätt till pågående markanvändning vilket innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar i strid mot bestämmelser i en ny detaljplan. Krav på att planen följs ställs först i samband med förändring, som exempelvis vid ansökning om lov.

Om uteplatser anordnas ska de placeras så att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA. Bullerskyddsåtgärder, som exempelvis inglasningar eller avskärmningar, kan också användas för att möjliggöra för fler placeringar av uteplatser. För flerbostadshus kan gemensamma uteplatser anordnas och därmed tillåta högre ljudnivåer på balkonger. Uteplatsen måste då dimensioneras efter antalet boende som nyttjar platsen.

Olyckor

Det rekommenderade skyddsavståndet från transportled för farligt gods till bebyggelse behöver vara minst 30 meter enligt uträkning på sidan 28. Beroende på markförhållandena ska skyddsavståndet mätas från olika punkter. I de fall det finns ett dike bredvid transportleden för farligt gods ska skyddsavståndet mätas från dikets lågpunkt.

Den röda linjen i Figur 21 representerar det rekommenderade skyddsavståndet baserat på 2017 års ÅDT för tunga fordon som är 30 meter från diket. Den redan befintliga bebyggelsen på Läkaren 6 ligger delvis inom det rekommenderade skyddsavståndet men enbart med cirka 1,3% av den totala byggnadsarean. Den gröna linjen i Figur 21 representerar det rekommenderade skyddsavståndet baserat på 2021 års ÅDT för tunga fordon som är 20 meter. Givet 2021 års ÅDT ligger bebyggelsen inom planområdet med marginal utanför det rekommenderade skyddsavståndet.



Figur 21. Illustration som visar skyddsavstånden från dike intill rekommenderad farligt godsled baserat på 2017 och 2021 års ÅDT.

Avståndet bedöms som tillräckligt givet att majoriteten av den befintliga bebyggelsen ligger utanför det rekommenderade skyddsavståndet samt att terrängen sluttar upp mot byggnaden från diket. Med hänsyn till detta bedöms inga skyddsåtgärder nödvändiga. För att förhindra bebyggelse närmare transportled för farligt gods planläggs området söder om bebyggelsen på Läkaren 3, 4 och 6 som punktprickad mark.

Översvämning

Skyfallskarteringen i Figur 16 visar att det finns risk för översvämning främst norr om kv. Diligensen men även risk för stående vatten vid Läkaren 1 samt väster om bebyggelsen på Diligensen 7. Området norr om kv. Diligensen planläggs som park vilket innebär att området inte kommer kunna bebyggas. Detta innebär i sin tur att ingen bebyggelse kommer ta skada vid en eventuell översvämning. De lokala lågpunkterna intill de befintliga byggnaderna på Läkaren 1 och Diligensen 7 bedöms vara möjliga att åtgärda av fastighetsägare vid behov.

Sociala aspekter

Tydliga mötesplatser för barn och unga finns vid idrotts- och parkområdet i den norra delen av planområdet. Stadsparken är också en tydlig målpunkt för rekreation och möten. Planförslaget bekräftar dessa idrotts- och parkområden och möjliggör för fortsatt användning genom att planlägga områdena som park.

Riksintressen

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt eftersom planområdet inte omfattas av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

I och med att planområdet inte innefattar varken jordbruksmark, mark som används för skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden bedöms planförslaget vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen kan komma att innebära en viss ökning av fotgängare och cyklister. I sammanhanget är ökningen marginell och gång- och cykelnätet bedöms ha god kapacitet att hantera tillkommande flöden.

Kollektivtrafik

Detaljplanen kan komma att innebära en viss ökning av resandeunderlag för kollektivtrafiken. I sammanhanget är ökningen marginell och det befintliga kollektivtrafikutbudet bedöms ha god kapacitet att hantera tillkommande flöden.

Motortrafik

Detaljplanen kan komma att innebära en viss trafikökning. I sammanhanget är ökningen marginell och Skolgatan samt Nybruksgatan bedöms ha god kapacitet att hantera tillkommande trafikflöden.

Givet att parkeringsutredningen för centrala Lycksele visade ett generellt högre utbud än efterfrågan och givet antagandet att detsamma gäller för planområdet bedöms parkeringsutbudet vara tillräckligt inom planområdet. Generellt ska parkering ordnas på den privata kvartersmarken. Området öster om Nybruket 13 som i gällande detaljplan är planlagd som parkering planläggs nu som gata med anledning av att gatuparkering ingår i den användningen. Det finns med andra ord möjlighet att fortsatt använda den ytan som parkering. Diligensen 3, som har fungerat som en allmän parkering under en tid, planläggs som kontor och centrumverksamhet för att möjliggöra utbyggnad av befintlig kontorsverksamhet på Diligensen 7. Punktprickad mark möjliggör för fortsatt plats för parkering och i den västra delen med plusmark finns dessutom plats för komplementbyggnad, exempelvis carports. Ytan som tidigare varit byggbar på västra delen av Läkaren 6 planläggs med punktprickad mark som möjliggör för fortsatt parkering.

Kulturmiljö

I syfte att skydda de byggnader som identifierats som särskilt värdefulla i Lycksele kommuns påbörjade kulturmiljöstrategi införs bestämmelsen skydd av kulturvärden **q₁** på fastigheterna Läkaren 1, Läkaren 6 samt del av Nybruket 13. Bestämmelsen innebär att byggnadens karaktär ska bevaras. Detta gäller fasad i trä, tak i lertegel, ursprunglig takutformning samt ursprunglig fönsterplacering. Bestämmelsen hindrar inte förändringar, men ställer krav på anpassning. Detaljplanen har inget rivningsförbud för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Ställningstaganden angående eventuell rivning kan hanteras i samband med rivningslov. Då kan frågan prövas utifrån vid tillfället aktuella förutsättningar.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för denna. Fastighetsägarna är ansvariga för åtgärder och genomförande inom kvartersmark. Överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägare. Ersättning enligt överenskommelse parterna emellan.

En ändring av fastighetsgräns föreslås mellan fastigheten Läkaren 6 och stadsparken. Detta motiveras med att Läkaren 6 även ska innefatta den förrådsbyggnad som ligger öster om huvudbyggnaden samt närliggande gångväg norr om boden. Förrådsbyggnaden är en tidigare likbod tillhörande den gamla sjukstugan som likt sjukhusstugan har sin huvudkaraktär väl bevarad. Fastighetsgränsen föreslås ändras enligt Figur 22. Omvänt föreslås ett mindre markområde inom Läkaren 6 planläggas som park och överförs till angränsande kommunal fastighet (rosamarkerad yta). Detta område har idag karaktären av park och gör större nytta som allmän plats än som kvartersmark. Kommunen eller fastighetsägaren till Läkaren 6 kan initiera denna gränsjustering genom ansökan om förrättning till lantmäterimyndigheten.

Under planprocessen har en ändring av fastighetsgräns genomförts på Diligensen 3 där det gulmarkerade området i Figur 22 nu är en del av park/idrottsområdet. Detta för att bekräfta den redan befintliga fotbollsplanen som tidigare låg inom fastighetsgränsen för Diligensen 3. Detaljplanens användningsgränser anpassas till denna nya gräns.



Figur 22. Illustration som förklarar föreslagna ändringar av fastighetsgräns för Läkaren 6 samt Diligensen 3. Det lilafärgade området föreslås bli en del av Läkaren 6 i utbyte mot det rosamarkerade området som istället blir en del av stadsparken. Det gulmarkerade området övergår från Diligensen 3 till allmän platsmark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

I och med att planområdet redan är ett exploaterat område inom Lycksele tätort bedöms inga tekniska åtgärder behövas för genomförande av detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Genomförande av detaljplanen kräver ingen utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Eftersom planområdet redan är exploaterat och anslutet krävs inte någon utbyggnad av vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms inte innebära behov av investeringar på allmän plats. Om sådana behov trots allt skulle uppstå ansvarar kommunen för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren).

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Organisatoriska frågor

Nedan presenteras hur genomförandet av detaljplanen är organiserat.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

Markanvisning

Inga markanvisningar avses genomföras.

Tidplan

Detaljplan planeras handläggas enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	hösten 2024
Granskning	våren 2025
Antagande	hösten 2025

Om ingen överklagar planen viner den laga kraft ungefär en månad efter antagande.

Kulturvärden

Eftersom planen innehåller bestämmelser om skyddsbestämmelser för vissa byggnader kan fastighetsägare ha rätt till ersättning enligt plan- och bygglagen. Detta bedöms dock inte vara aktuellt eftersom de berörda byggnaderna inte är i så dåligt skick att betydande ekonomisk skada bör uppstå.

Prövning enligt annan lagstiftning

Det har inte uppmärksammats några behov av prövning enligt andra lagstiftningar än plan- och bygglagen, kopplat till exempelvis vattenverksamhet, fornlämningar, artskydd eller biotopskydd.

Planeringsunderlag

Nedan presenteras de planeringsunderlag som använts vid framtagande av detaljplanen.

Kommunala

De kommunala planeringsunderlagen som använts är:

- Gällande detaljplaner
- Översiktsplan
- Grundkarta
- Ledningsinformation (dwg och pdf)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Bilagor till handlingsprogram LSO 2019 – 2022 (Lycksele kommun, 2019)
- Dagvattenutredning för Tjärhovet 4 och 5 samt del av Lycksele 10:5 (Afrý, 2024)
- Utdrag ut Lycksele kommuns kulturmiljöstrategi
- Skyfallskartering och maximalt vattendjup (DHI, 2018)

Utredningar

De utredningar som genomförts i samband med planarbetet är:

- Bullerutredning Detaljplan Lycksele (Efterklang, 2024). Beställd av Lycksele kommun.

Regionala

De regionala planeringsunderlagen som använts är:

- Mark- och vattenanvändningskartan
- Länskarta Västerbotten
- Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)
- Vatteninformationssystem Sverige (VISS)
- Sveriges geologiska institut (SGU)



- Nationell vägdatatabas (NVDB)

Medverkande i planarbetet samt revidering

Revidering: ---

Detaljplanen har upprättats av arkitekter på WSP Sverige AB (organisationsnummer: 556057-4880) tillsammans med kommunens planarkitekter samt i nära dialog med andra berörda inom Lycksele kommun och kommunala bolag.

Bilaga 1: Motiv till detaljplanens regleringar

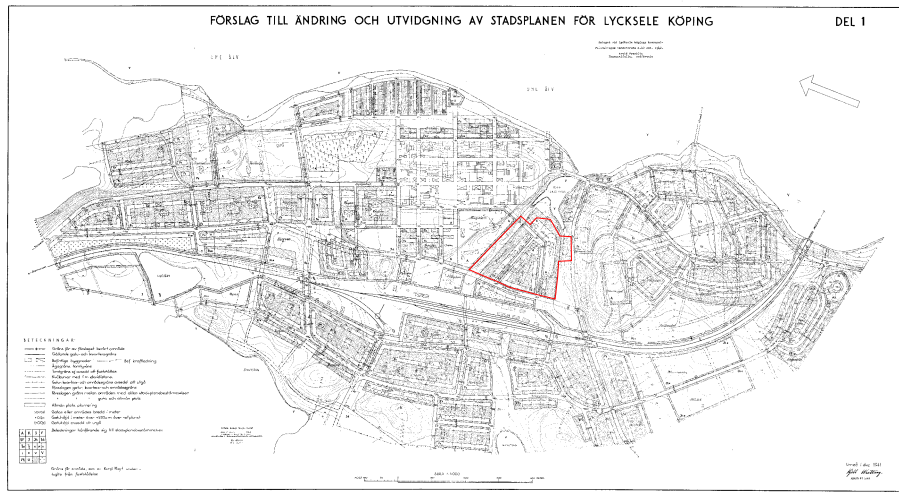
Planbestämmelse i plankartan	Motivering
Allmän plats	
PARK	<i>Park:</i> Användningen PARK bekräftar befintliga park- och idrottsområden inom planområdet. Användningen släcker även ut planlagd men inte genomförds gatuanslutning till Vilhelminavägen.
GATA	<i>Gata:</i> Användningen GATA bekräftar befintliga gator inom planområdet.
GC-VÄG	<i>GC-väg:</i> Användningen GC-VÄG bekräftar befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet.
Kvartersmark	
B	<i>Bostäder:</i> Område som är lämpligt för bostadsanvändning.
C	<i>Centrum:</i> Område som är lämpligt för centrumverksamhet.
D ₁	<i>Vårdcentral:</i> Område som innehåller befintlig vårdverksamhet och är lämpligt för detta även framöver.
E	<i>Teknisk anläggning:</i> Område avsett för teknisk anläggning. Bekräftar befintlig anläggning.
K	<i>Kontor:</i> Område som är lämpligt för kontorsanvändning.
	<i>Marken får inte förses med byggnad:</i> Bestämmelsen säkerställer lämpligt avstånd mellan byggnader och allmän plats, samt säkerställer att vissa ytor är tillgängliga för exempelvis parkering, dagvattenhantering och rekreation.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnader:</i> Bestämmelsen bekräftar befintliga komplementbyggnader för bland annat carports och begränsar byggnaderna till att handla om just bostadskomplement och inte bostadslägenheter.
S ₁	<i>Byggnadens bottenvåning i hörnet mot Bångvägen/Nybruksgratan får endast användas för verksamhetslokal:</i> Bestämmelsen säkerställer att verksamhetslokal i bottenvåning mot aktuell korsning inte omvandlas till bostadslägenheter.
S ₂	Bestämmelsen reglerar lägenhetsutformning med hänsyn till buller. Med anseende på trafikbuller ska bebyggelse utformas så att:

	<p>För bostäder som överskrider 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot luddämpad sida.</p> <p>Bostäder som är 35 kvadratmeter eller mindre ska orienteras mot fasad med upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.</p>
u ₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:</i> Bestämmelsen säkerställer att markområde är tillgängligt för ledningar och möjliggör bildande av ledningsrätt. I nuläget finns fiberkablar inom området.</p>
h ₁	<p><i>Högsta nockhöjd är 3,5 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 3,5 meter vilket är en lämplig höjd för komplementbyggnader.</p>
h ₂	<p><i>Högsta nockhöjd är 5 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 5 meter vilket motsvarar befintlig byggnad inom aktuellt område.</p>
h ₃	<p><i>Högsta nockhöjd är 10 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 10 meter vilket bedömts som lämpligt för den del av planområdet som har fristående småhusbebyggelse.</p>
h ₄	<p><i>Högsta nockhöjd är 12 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 12 meter vilket motsvarar befintliga byggnader inom aktuella områden.</p>
h ₅	<p><i>Högsta nockhöjd är 13,5 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 13,5 meter vilket motsvarar befintliga byggnader inom aktuella områden.</p>
h ₆	<p><i>Högsta nockhöjd är 20,5 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 20,5 meter vilket möjliggör påbyggnad av befintliga byggnader inom aktuella områden.</p>
h ₇	<p><i>Högsta nockhöjd är 22 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 22 meter vilket möjliggör påbyggnad av befintliga byggnader inom aktuella områden.</p>
q ₁	<p>Bestämmelsen reglerar skydd av kulturvärden och innebär att byggnadens karaktär ska bevaras. Detta gäller fasad i trä, tak i lertegel, ursprunglig takutformning samt ursprunglig fönsterplacering.</p>

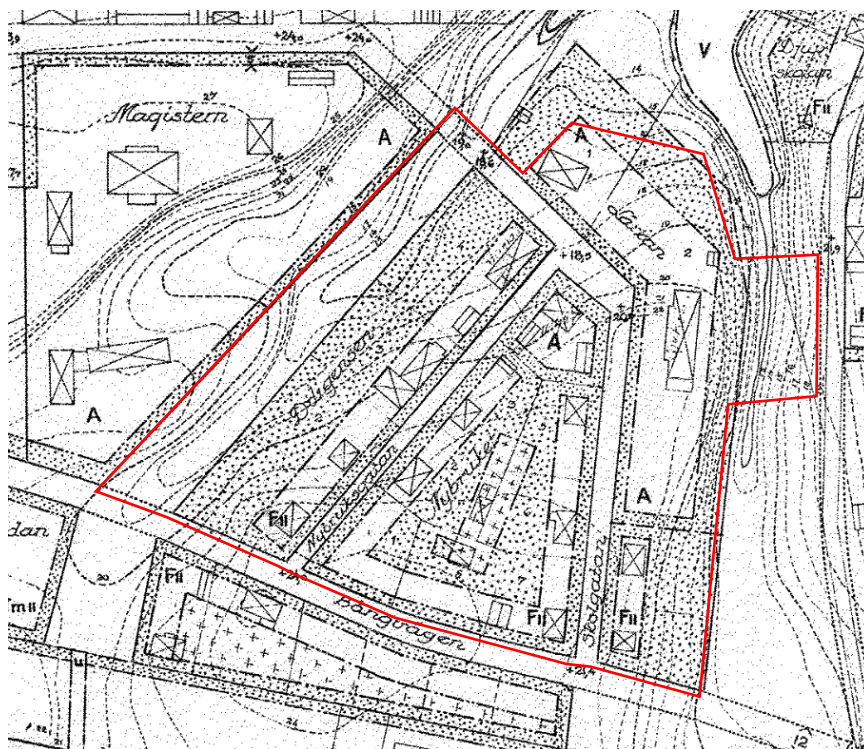
	Bestämmelsen hindrar inte förändringar, men ställer krav på anpassning.
o ₁	<i>Minsta takvinkel är 15 grader:</i> Bestämmelsen reglerar den minsta takvinkeln till 15 grader för att undvika platta tak, detta med hänsyn till områdets karaktär.
o ₂	<i>Största takvinkel är 27 grader:</i> Bestämmelsen reglerar den största takvinkeln till 27 grader för att undvika för branta tak, detta med hänsyn till områdets karaktär.
e ₁	<i>Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom användningsområdet:</i> Bestämmelsen reglerar den största byggnadsarean till 15% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket är en lämplig exploateringsgrad och som i stora drag överensstämmer med tidigare detaljplan.
e ₂	<i>Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet:</i> Bestämmelsen reglerar den största byggnadsarean till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket är en lämplig exploateringsgrad och som i stora drag överensstämmer med tidigare detaljplan.
e ₃	<i>Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet:</i> Bestämmelsen reglerar den största byggnadsarean till 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet vilket är en lämplig exploateringsgrad och som i stora drag överensstämmer med tidigare detaljplan.
e ₄	<i>Största byggnadsarea är 55 % av fastighetsarean inom användningsområdet:</i> Bestämmelsen reglerar den största byggnadsarean till 55% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
e ₅	<i>Största byggnadsarea är 65 % av fastighetsarean inom användningsområdet:</i> Bestämmelsen reglerar den största byggnadsarean till 65% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Bilaga 2: Gällande detaljplaner

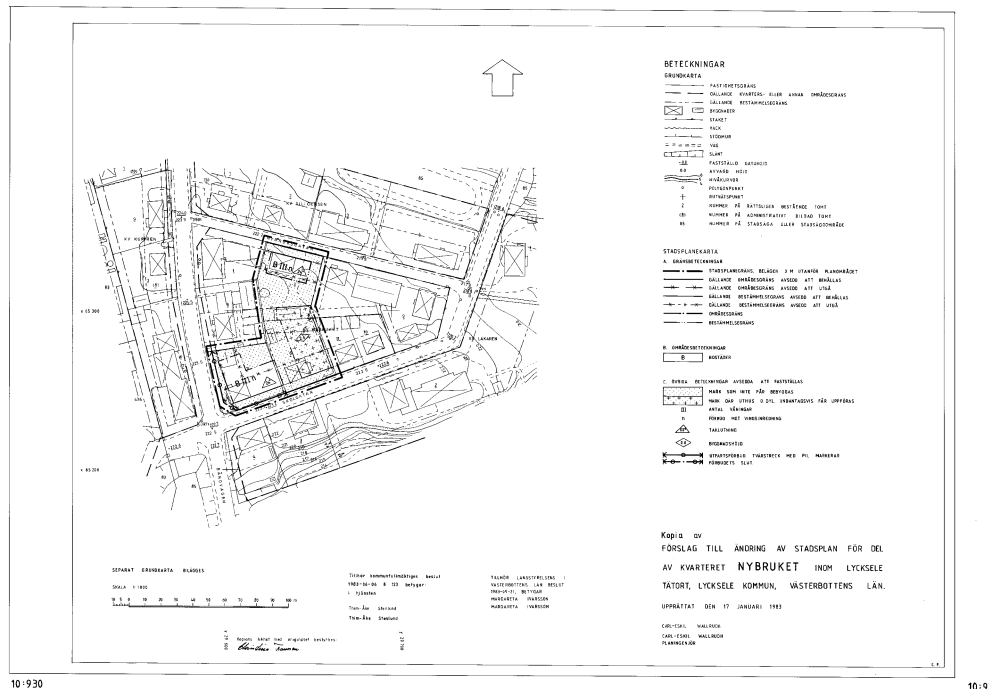
43-2



Figur 23. Gällande stadsplan för området. Planområdets läge markeras i rött.



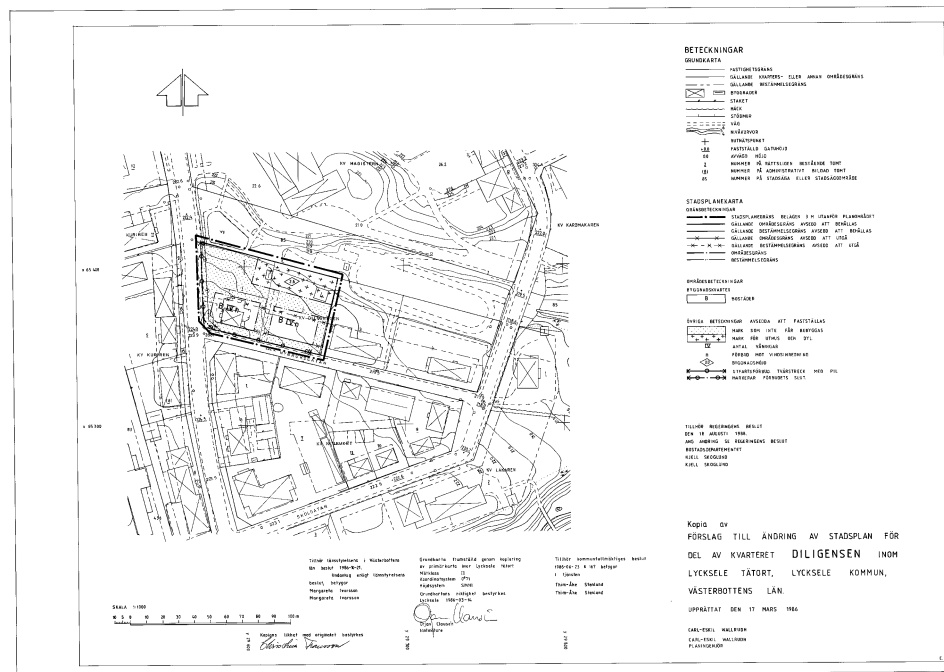
Figur 24. Urklipp ur gällande stadsplan som visar planområdet närmare.



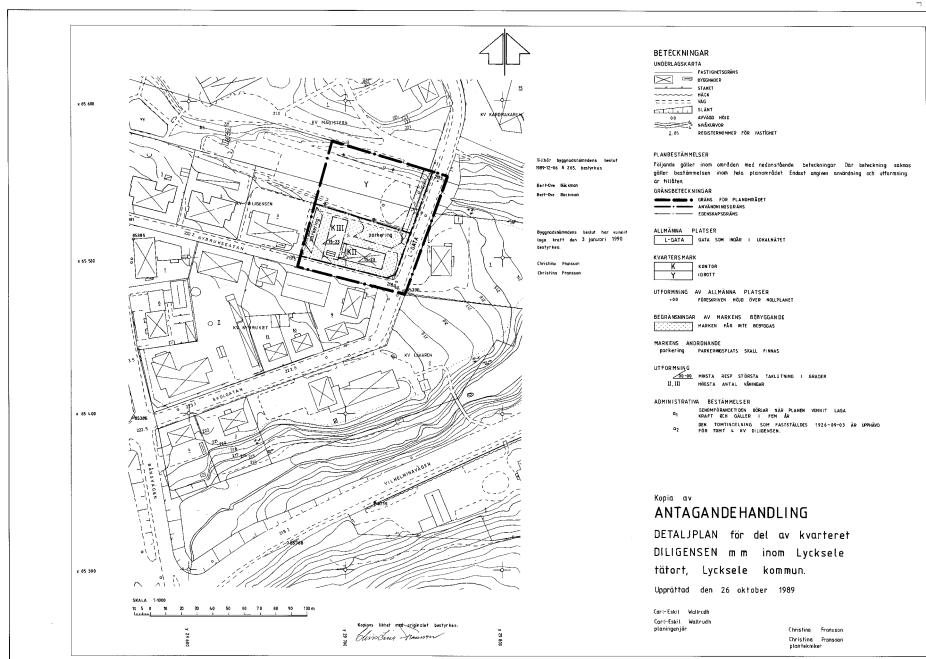
10-930

10-91

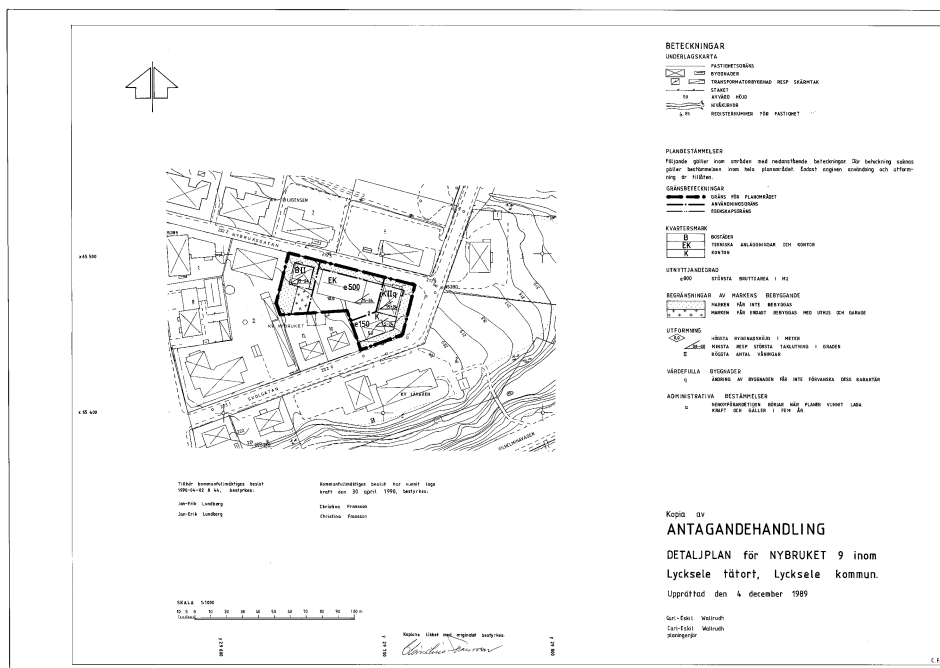
Figur 25. Gällande detaljplan för del av kv. Nybruket.



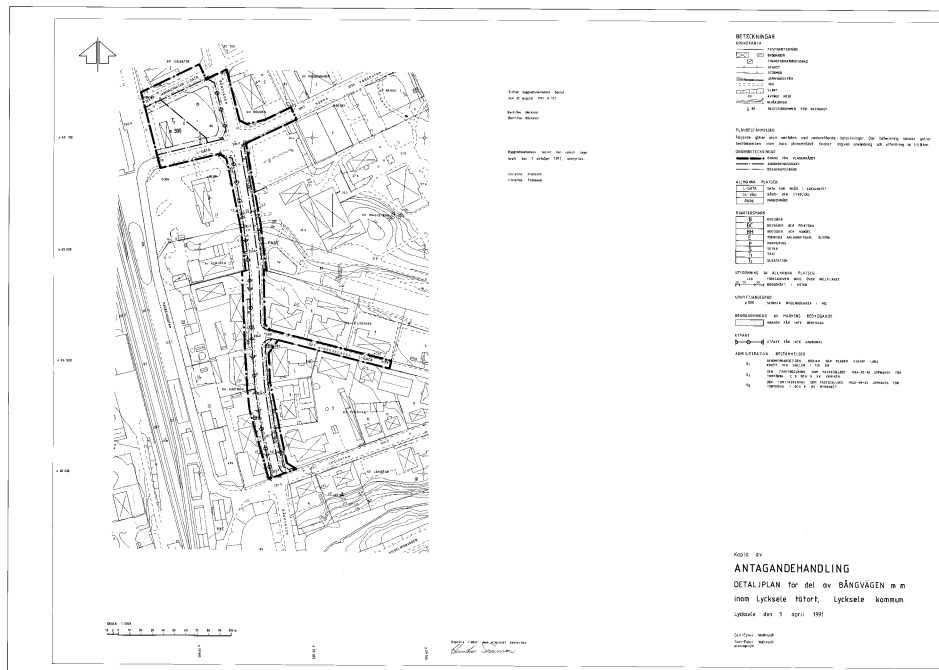
Figur 26. Gällande detaljplan för del av kv. Diligensen.



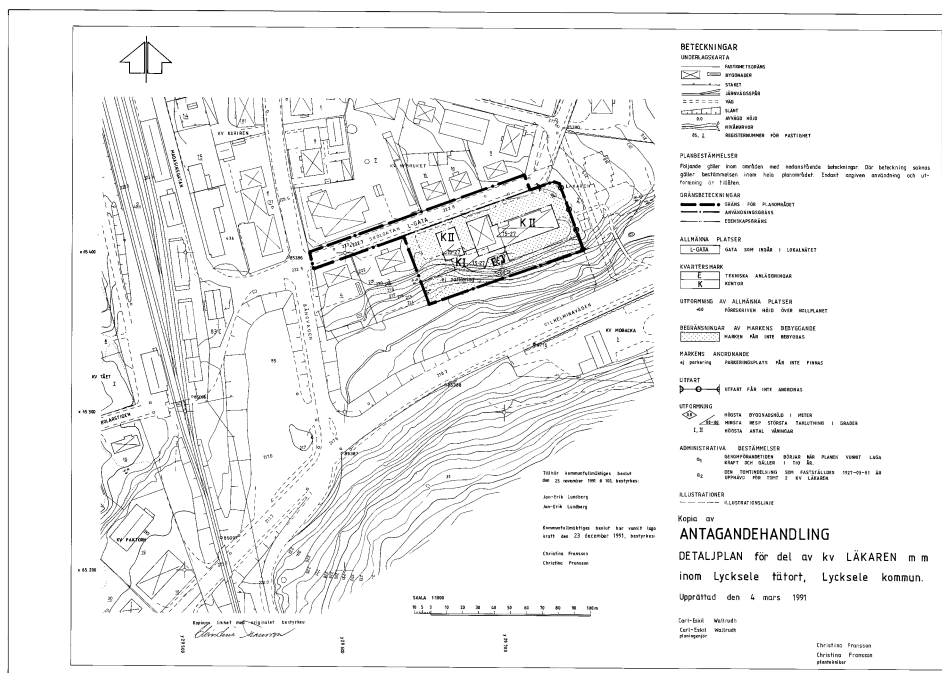
Figur 27. Gällande detaljplan för del av kv. Diligensen mm.



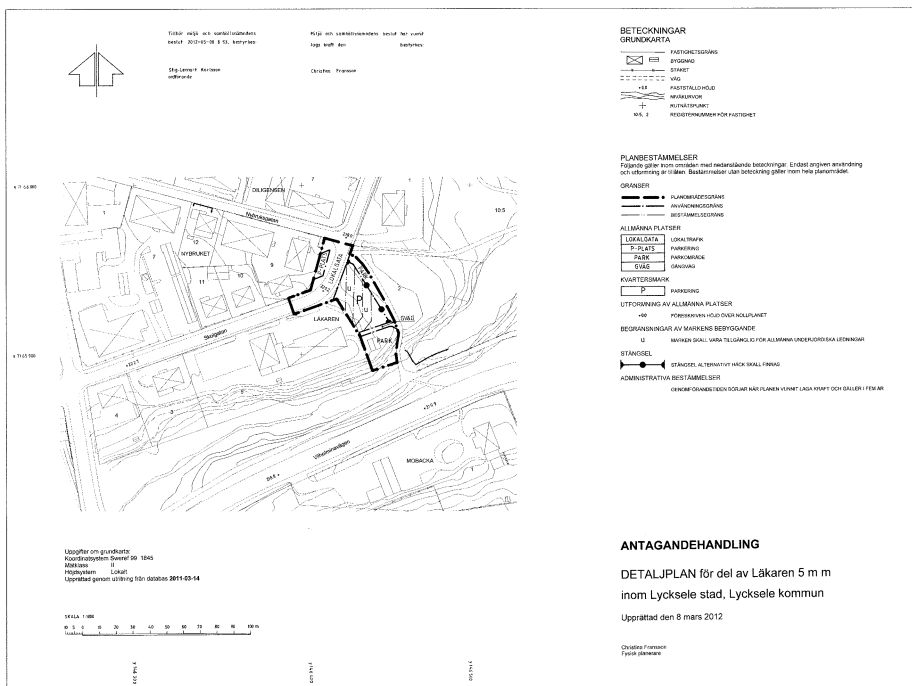
Figur 28. Gällande detaljplan för Nybruket 9.



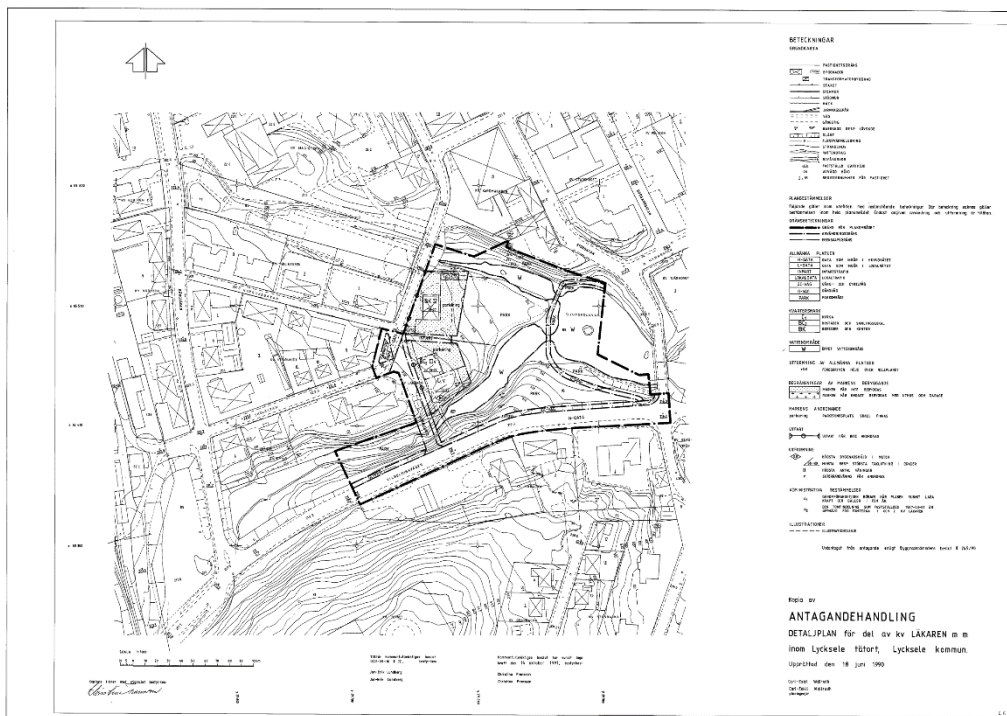
Figur 29. Gällande detaljplan för del av Bångvägen mm.



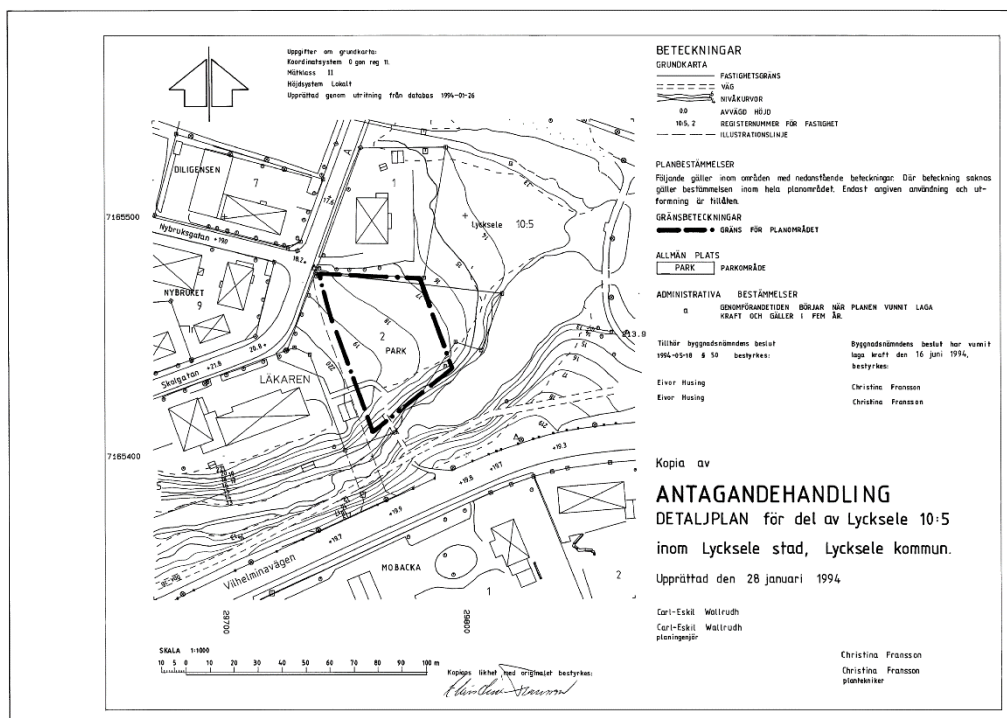
Figur 30. Gällande detaljplan för del av kv. Läkaren mm.



Figur 31. Gällande detaljplan för del av Läkaren 5 m.



Figur 32. Gällande detaljplan för del av kv. Läkaren mm.



Figur 33. Gällande detaljplan för del av Lycksele 10:5.