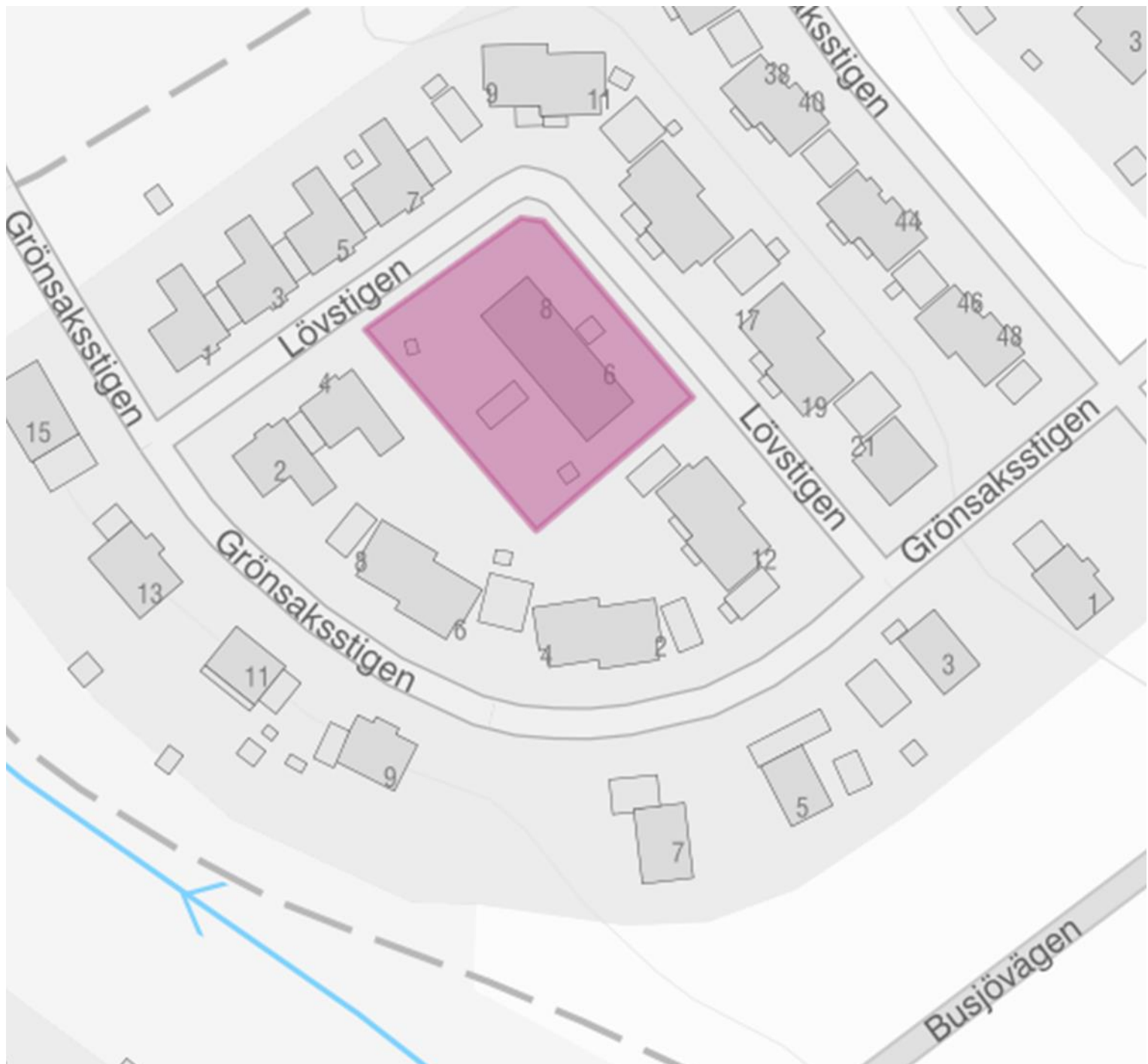


Planbeskrivning - granskningshandling

Detaljplan för Potatisen 1

Norrmalm, Lycksele stad, Lycksele kommun, Västerbottens län



Innehåll

Detaljplan för Potatisen 1	1
Sammanfattning.....	3
Sammanfattning	3
Detaljplanens syfte.....	3
Detaljplanens huvuddrag	3
Hela detaljplanen	3
Allmän plats.....	4
Kvartersmark	4
Genomförandetid	5
Planeringsförutsättningar	5
Kommunala styrdokument och beslut	5
Detaljplan.....	5
Planbesked.....	5
Översiktsplan	5
Riksintressen.....	6
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	6
Nulägesbeskrivning av platsen.....	6
Natur och grönstruktur	6
Ekosystemtjänster	7
Bebyggelse.....	8
Trafik.....	8
Kulturmiljö	9
Sociala aspekter.....	9
Service	9
Geotekniska förhållanden	10
Dagvatten	10
Hälsa och säkerhet	11
Omgivningsbuller	11
Risk för erosion	11
Risk för ras och skred	11

Risk för olyckor.....	11
Risk för översvämning.....	12
Teknik	13
Vatten- och avlopp.....	13
Avfall	13
El & tele.....	14
Fiber	14
Konsekvenser av planens genomförande	14
Fastigheter och rättigheter	14
Natur.....	14
Miljö.....	14
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Dagvatten och miljö kvalitetsnormer	15
Hälsa och säkerhet	16
Sociala aspekter.....	16
Riksintressen.....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17
Trafik.....	17
Gång- och cykeltrafik	17
Motortrafik	17
Genomförandefrågor	17
Mark- och utrymmesförvärv	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor.....	18
Organisatoriska frågor	18
Exploateringsavtal.....	18
Tidplan	18
Planeringsunderlag	18
Kommunala.....	18
Medverkande i planarbetet.....	19
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	19

Sammanfattning

Sammanfattning

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan för Potatisen 1 är till för att möjliggöra en ny användning av befintlig byggnad till bostäder och kontor.

Till augusti 2023 användes hyrdes lokalen av Lycksele kommun och användes som förskoleverksamhet. Då en ny större förskola öppnades ca 700 meter bort har denna mindre verksamhet inte behövts. Tidigare detaljplan tillåter dock endast användning "Barnstuga".

Planen handläggs som ett standardförfarande enligt enligt 5 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

Beviljat planbesked: 2023-05-25

Upprättad: 2023-12-27

Reviderad: 2024-02-16

Diarienummer: MN 2023-187

Detaljplanens syfte

Syftet med framtagande av ny detaljplan är att utveckla fastigheten Potatisen 1 för att skapa möjlighet till att använda befintlig bebyggelse som bostäder eller kontor.

Detaljplanens huvuddrag

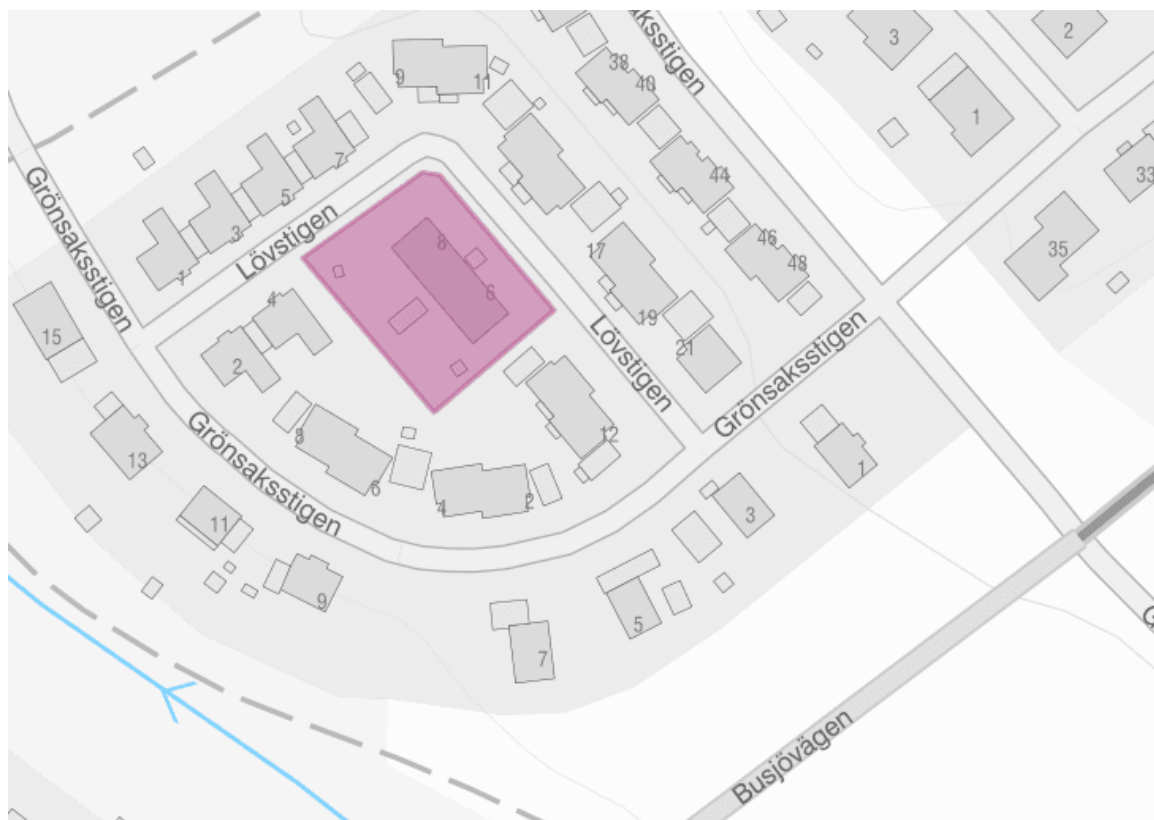
Hela detaljplanen

Planområdet är beläget inom Norrmalms bostadsområde.

Planområdet innefattar fastigheten Potatisen 1. Det är endast fastigheten som berörs av ny detaljplan, vars area är cirka 2000 kvadratmeter stor. Planområdet har tidigare planerats för och använts för förskoleverksamhet. Fastigheten har varit i privat ägo, där kommunen hyrt lokalerna under lång tid.

Kommunen anlade för några år sedan en ny större förskola cirka 700 meter bort. De nya lokalerna är större, har mer friyta vilket innebär att det ryms fler barn. Det har inte funnits behov att bedriva förskola med plats för 20 barn i Lövestugan, vilket lett till att kommunen sade upp sitt hyresavtal inom 2023.

Då det överlag inte finns någon brist på förskoleplatser inom kommunen eller tätorten finns inte heller ett behov av att bevara Potatisen 1 för barnomsorgen.



Figur 1: Planområdet markerat i lila

Allmän plats

Inom planområdet finns ingen allmän plats, eller område med kommunalt huvudmannaskap. Hela planområdet omfattas av kvartersmark.

Området norr och öster om området är planlagt som lokalgata i gällande plan, denna har idag kommunalt huvudmannaskap. Varken huvudmannaskapet eller vägen bedöms påverkas av förslaget.

Kvartersmark

Planförslaget innebär en förändring av kvartersmarkens användning inom planområdet.

Tidigare detaljplan har reglerat fastigheten för användning av Barnstuga. Kommunen har under lång tid hyrt lokalerna för att bedriva två förskoleavdelningar med totalt ca 20 barn. Sedan en ny förskola byggdes på Norräng, ca 700 meter bort har inte behovet av de mindre avdelningarna i lokalerna på Löfstigen funnits.

Kvartersmarken föreslås därför att ändras till att i stället tillåta bostäder och kontor **[BK]**. Detta överensstämmer med kommunens vilja att förtäta, samt möjliggör för en mer flexibel användning av befintlig byggnad. Inom kvartersmarken har bestämmelse om förbud för uppförande av byggnad införts 4,5 meter från fastighetsgräns.

Egenskapsbestämmelser reglerar maximal byggnadshöjd **[h1]** till 6 meter, och utnyttjandegraden regleras till 600 kvm **[e1]** vilket är en ökning på 200 kvm från tidigare

gällande plan. Detta överensstämmer tillåten utnyttjandegrad på resten av kvarteret, såväl som ger möjlighet för eventuella tillbyggnader som kan efterfrågas vid omvandling till bostäder, som carports eller mindre utbyggnader.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen fastställs till 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

För planområdet gäller S178 detaljplan för kv Potatisen m.m inom Norrmalmsområdet, Lycksele kommun. Laga kraft-vunnen 27 juli 1988. Genomförandetiden har gått ut.

Planen ersätts till viss del, den del som omfattar fastigheten Potatisen 1, av planförslaget vid antagande.

Planbesked

Bostadsrättsföreningen som äger fastigheten har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplanen för fastigheten Potatisen 1 i syfte att kunna ändra användningen av byggnaden från Barnstuga till bostäder.

Myndighetsnämnden har 2023-05-25 §51 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas hösten 2023 för fastigheten Potatisen 1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Lycksele kommuns Översiktsplan 2040.

I Lycksele kommuns Översiktsplan 2040 anges att planområdet ligger inom befintligt bostadsbebyggelse för tätorten samt att översiktsplanen ser positivt på förtätning av bostäder inom tätorten. Översiktsplanen förespråkar variation av upplåtelseformer, och bostadsrätter är något kommunen överlag har litet utbud på.

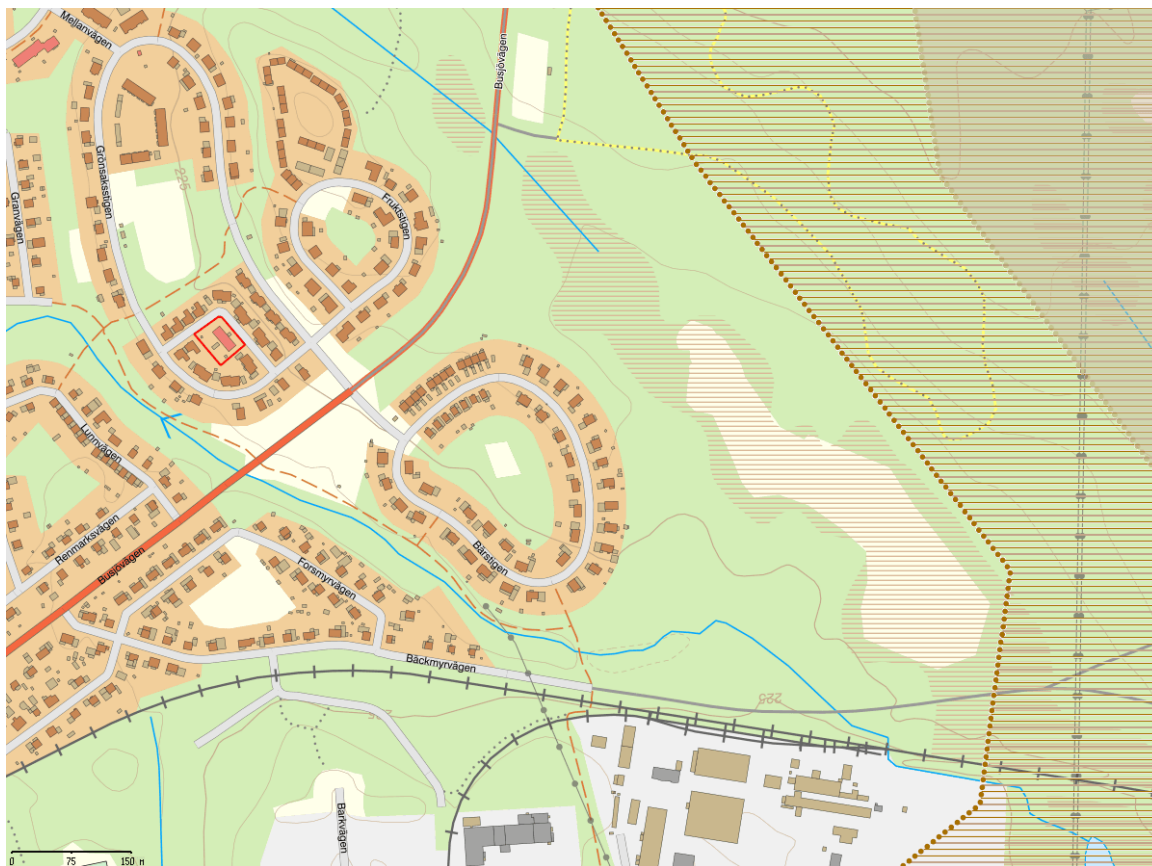
Överlag förespråkar översiktsplanen en funktionsblandad utveckling där fokus ligger på att effektivt använda mark som redan exploaterats för att på bästa sätt kunna använda sig av redan existerande infrastruktur och freda natur-, grön- och fritidsområden.

Detaljplanen bedöms bidra till detta genom att både uppdatera befintlig bebyggelse samt att potentiellt bidra till en mångfunktionalitet i ett område som annars till allra största del omfattas av bostadsbebyggelse.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av eller angränsar direkt till något riksintresse.

Ungefär 600 meter från planområdet ligger riksintresse för rennärning. Då det handlar om utveckling inom redan bebyggt område, samt inte kommer bidra till ökad trafik genom samebyns område bedöms inte rennärningen påverkas.



Figur 2: Bilden visar planområdet, röd kontur och riksintresse för rennärning i öster, beige och beigestreckat område.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark, skogsbruksmark, större oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden.

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

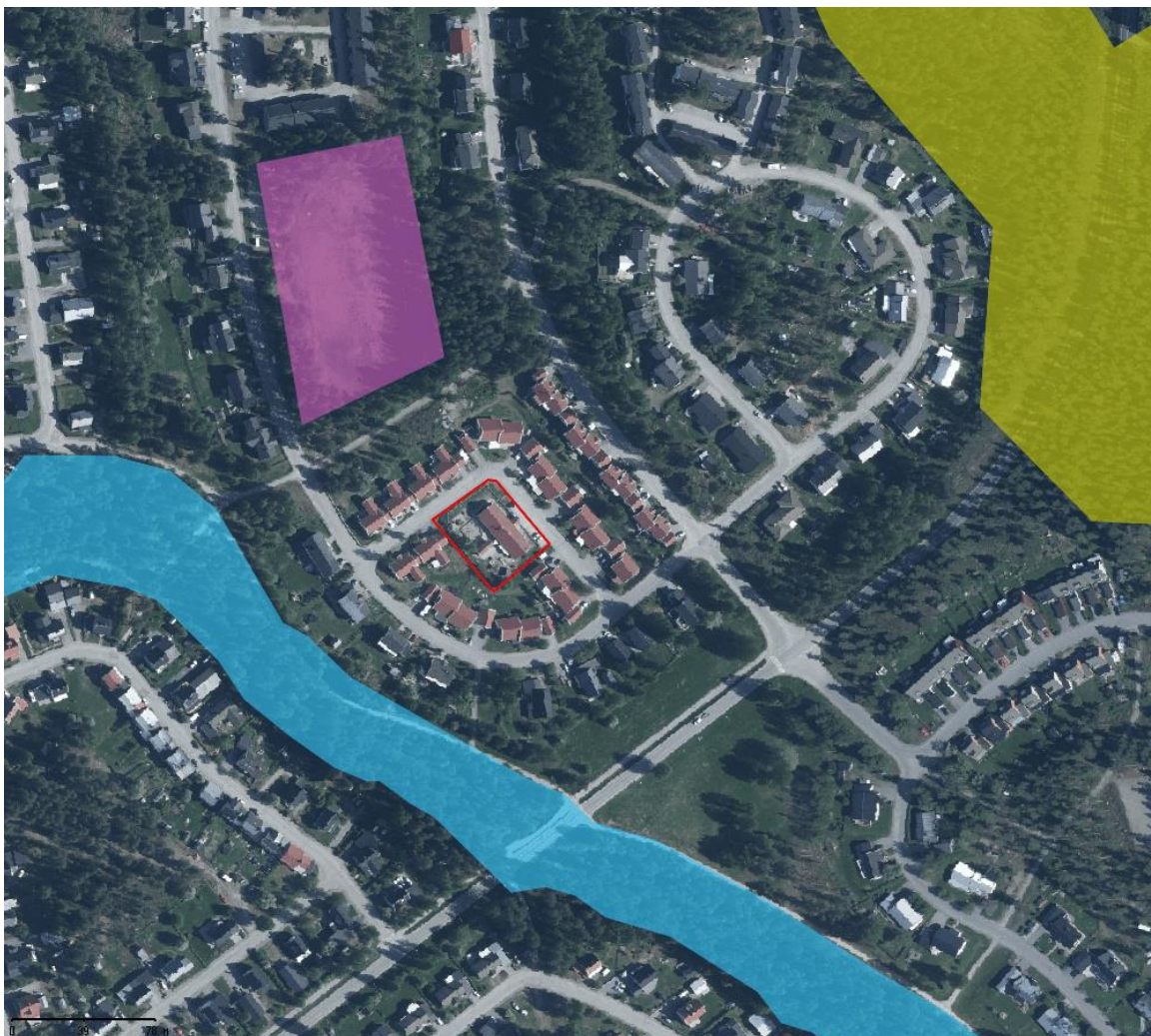
Inom planområdet finns endast grönska i form av befintlig friyta på baksidan av befintlig byggnad.

Området direkt utanför byggnaden på fram- och baksida har asfalterats och inom fastigheten finns ett antal lövträd och annan växtlighet, som mindre buskar.

Delar av trädgården användes som sandlåda när fastigheten brukades som förskola.

Norrmalm och Norräng är överlag stadsdelar med stor mängd insprängd grönska i form av skogsdungar och gröna stråk.

I närhet av planområdet finns Emausbäckens grönstråk (blå yta i kartbilden) och Grönsakstogens spontantidrottsplats (rosa yta i kartbilden) samt Lycksele stads tätortsnära skogspartier (grön yta i kartbilden)



Figur 3: Bilden visar större viktiga grönområden i planområdets (röd markering) närhet.

Ekosystemtjänster

Planen bedöms inte få någon påverkan på större grönstrukturers ekosystemtjänster.

Inom kvartersmarken finns idag träd som kan bidra till vissa anpassning av lokalklimat, samt att friytan har en genomsläpplighet som hjälper till för vattenreglering. Utöver detta bedöms det inte finnas några viktiga ekosystemtjänster inom planområdet. Dessa lokala ekosystemtjänster bedöms inte heller påverkas negativt av planförslaget.

Bebyggelse

Befintlig huvudbyggnad inom planområdet är 5,8 meter högt, representativt för ungefär en våning, med komplementbyggnader på både framsida och baksida av huset, dessa är även en våning höga.

Huvudbyggnaderna inom kvarteret är byggda 1989. De byggnader som ligger längs Lövtigen är alla enplanshus, medan den långa på fastigheten Rädisan 1 som ligger vid Grönsakstigen är envåningshus utformade med suterrängplan.

Norrmalm överlag består av bostadsbebyggelse med som högst cirka 2 våningar. Längs Grönsaksstigen finns idag en blandning av äganderätter, hyresrätter och bostadsrätter.

En fotbollsplan samt lekplats finns norr om planområdet.



Figur 4: Befintlig byggnad på planområdet.

Trafik

Intill planområdet finns ett väl utvecklat nät av gång- och cykelvägar. Det är enkelt att nå viktiga punkter av service och Lycksele centrum med dessa.

Med bil nås området via Busjövägen och Grönsaksstigen. Planområdet ligger därefter på Lövtigen. Sträckan av Busjövägen mellan väg 365 och korsningen till Grönsakstigen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h, Grönsakstigen och Lövtigen har därefter en hastighetsbegränsning på 30 km/h.



Figur 5: Bilden visar vägsystemet kring planområdet

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i närhet till planområdet.

Området är inte utpekad som av någon särskild vikt från en kulturmiljösynpunkt.

Sociala aspekter

I Norrmalm bor ungefär 1100 personer. Medelåldern inom stadsdelen är lägre än kommungenomsnittet. Ungefär 21 procent av invånarna är 65 år eller över och cirka 28 procent är 19 år eller yngre.

Service

Närmsta förskola ligger ungefär 700 meter bort. Samma avstånd gäller även för närmsta låg- och mellanstadieskola. Lyckseles högstadieskola ligger ungefär 2,7 km bort från planområdet

Närmsta matvarubutik ligger på ca 400 meters gångavstånd, och vid butiken finns även ett gym.

Lycksele lasarett ligger ungefär 2,5 km från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s karta Jordarter 1:25 000 består planområdet av huvudsakligen isälvsediment, sand och delvis morän.

Planområdet är utpekad som normal/-högriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.



Figur 6: Kartbilden visar jordarterna i området, hämtat från SGU

Dagvatten

Ytan mellan byggnaderna på Potatisen 1 och Potatisen 2 är till stor del gräsbevuxen och består av jordart med hög till medelhög genomsläpplighet.

På Lövstigen, vid planområdets sydöstra hörn finns en dagvattenbrunn, samt att det finns flertalet brunnar på Grönsaksstigen längs Potatisen 2, i nedåtlutande riktning från planområdet. Genom dagvattenledningarna leds dagvattnet till Emausbäcken.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Den största bulleralstrande faktorn i närhet av planområdet är trafiken på Busjövägen. Vägen har en lägre hastighetsbegränsning närmast planområdet, är jämförelsevis lågt trafikerad och ligger ungefär 120 meter bort från planområdet. Det buller som alstras riskerar inte att överskrida de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Risk för erosion

Planområdet är inte erosionskänsligt

Risk för ras och skred

Området omfattas inte av MSBs översiktliga stabilitetskarteringar och ligger inte vid något vattendrag som skulle kunna medföra skredrisk. Området har fast mark av isälvssediment och morän med hög till medelhög genomsläpplighet.

Risk för olyckor

Räddningstjänst

Planområdet ligger inom en beräknad insatstid på upp till 10 minuter från Lycksele räddningstjänst.

Markföroreningar

På fastigheten har tidigare funnits en förskola. Vid genomgång av EBH-kartan återfinns inga potentiella eller konstaterade föroreningar inom eller i anslutning av planområdet.



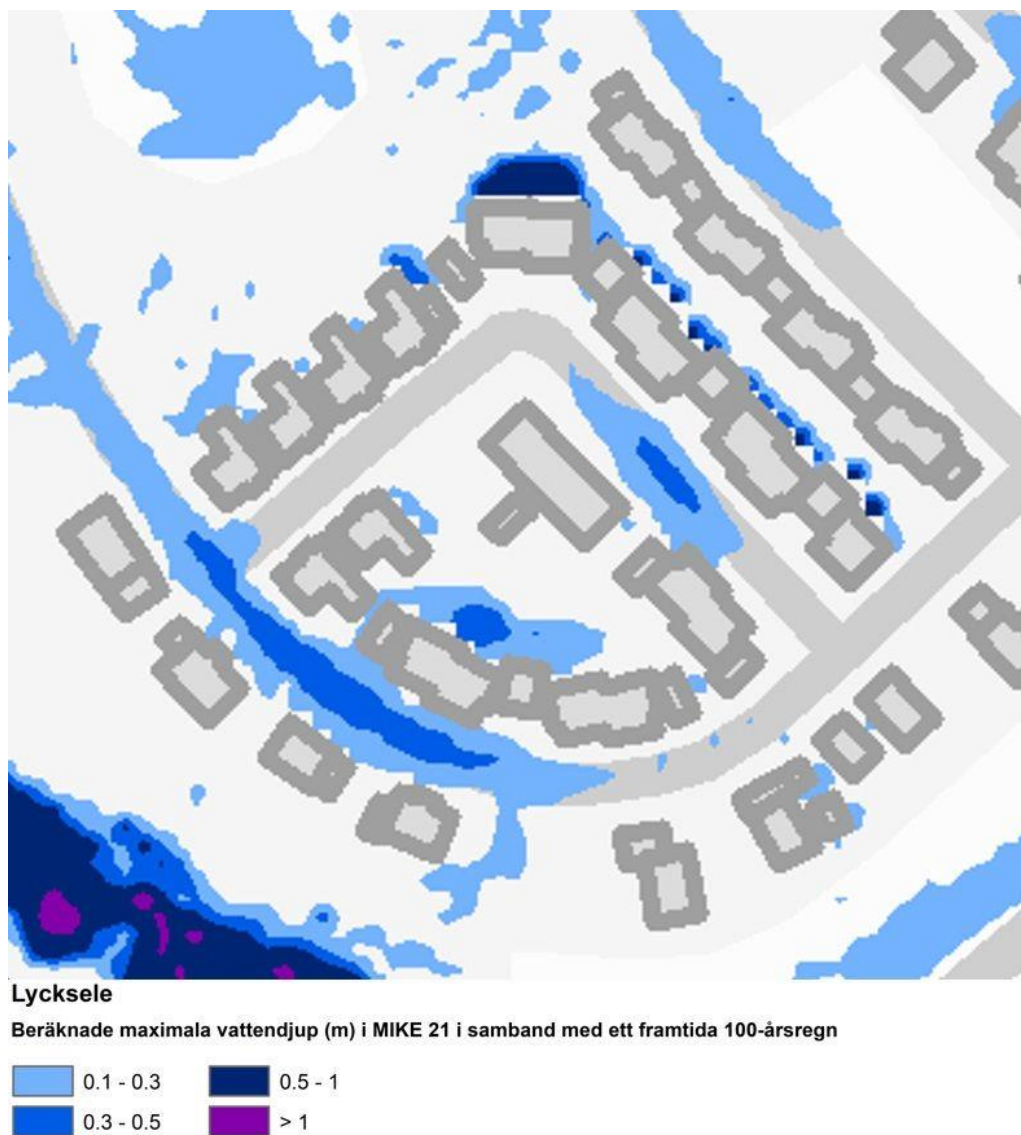
- - - Upp till 10 min
- Upp till 20 min
- Upp till 30 min

Figur 7: Lycksele räddningstjänst karta över beräknad insatstid

Risk för översvämning

Vid ett 100-årsregn bedöms riskerna för översvämning av Potatisen 1 enligt Lycksele tätorts skyfallskartering vara ringa, se bild.

Enligt samma kartering bedöms det inte heller föreligga någon risk för översvämning av planområdet kopplat till en eventuell översvämning av Emausbäcken.



Figur 8: Bilden visar en skyfallskartering av ett 100-årsregn över området.

Teknik

Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Avfall

Fastighetsägare ansvarar för att se till att det finns erforderliga utrymmen för avfallshandlingen. Från och med 1 januari 2027 ska de vanligaste förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) samlas in fastighetsnära. Därför uppmantras även fastighetsägare att hitta källsorteringslösningar. Miljöbodar eller nedgrävda avfallshanteringssystem kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål.

Lokal insamlingsplats (LIP) för återvinning av förpackningar finns väster om planområdet vid Tallvägen, ca 400 meter bort.

El & tele

Befintlig byggnad är ansluten till el- och telenätet.

Fiber

Befintlig byggnad är ansluten till fibernätet.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Ingen känd påverkan finns för fastigheter. Det finns inte några kända rättigheter inom området.

Ett område har reserverats som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, för att säkra befintliga ledningar och även för att möjliggöra för ledningsägare att söka om ledningsrätt om de vill.

Natur

Planen medför en liten skillnad på utnyttjandegrad, med en ökning från 400 kvm i tidigare plan till 600 kvm i planförslaget, och en ändring från tidigare höjdbestämmelse på 1 våning till maximalt 6 m nockhöjd. Denna begränsade ökning bedöms dock inte leda till någon betydande påverkan på natur inom eller utanför planområdet.

Ny användning för bostad och kontor bedöms inte heller bidra till någon skada på intilliggande natur, landskap, djurliv eller grönska.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen håller med kommunen om denna bedömning.

En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

Då förslaget innebär en ökning av utnyttjandegrad på 200 kvm finns en risk till liten ökning av ytavrinning från tak. Ökad utnyttjandegrad är representativ för det intilliggande området.

Områdets jordart är enligt SGU huvudsakligen isälvssediment sand, och delvis morän, vilket tyder på en relativt god infiltration av dagvatten.

Inga större förändringar gällande hårdgjorda ytor bedöms heller krävas för genomförande av planen, vilket inte innebär några större förändringar av dagvattenhanteringen.

Dagvatten som inte kan hanteras lokalt genom absorption i marken bedöms kunna tas upp av dagvattensystemet.

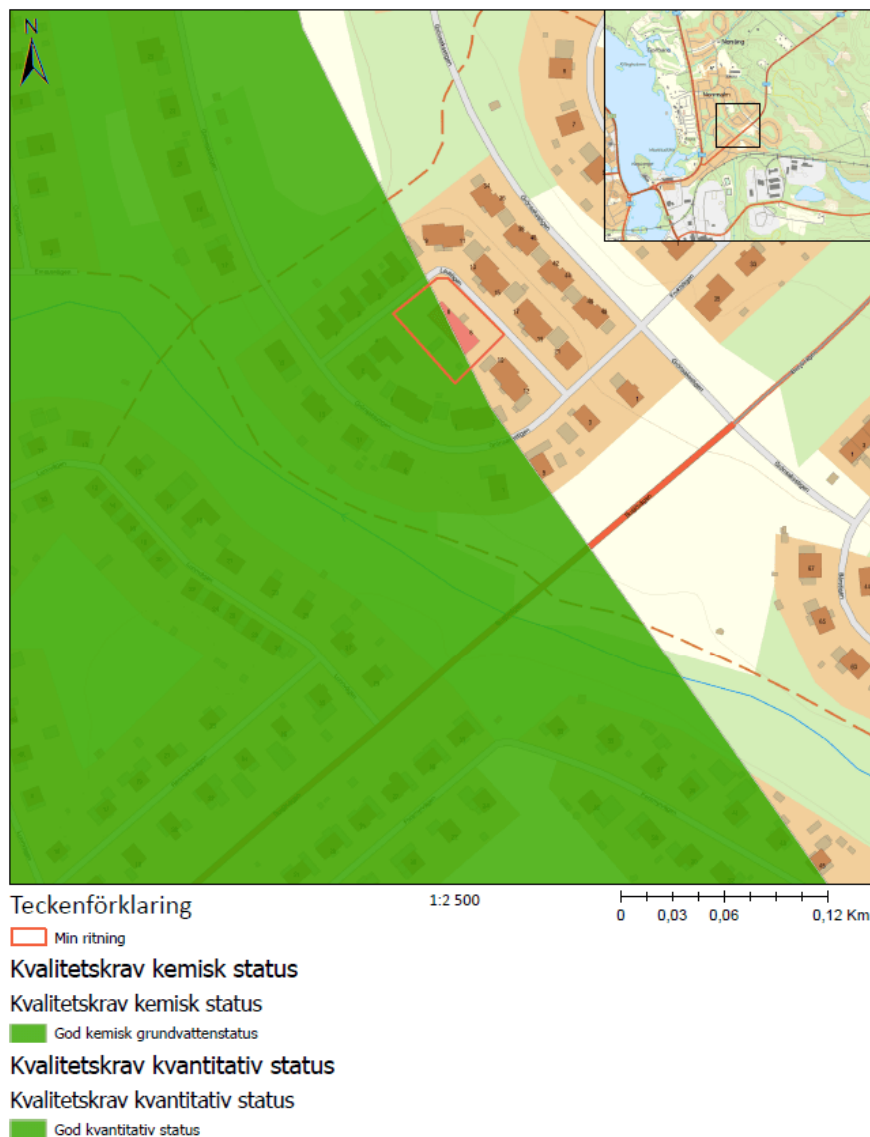
Emausbäcken, recipienten av dagvattnet bedöms ha tillräcklig kapacitet för att klara av eventuell ökad ytavrinning.

Planområdet ligger på gränsen till grundvattenförekomsten Umeälvens dalgång. Denna har god kemisk och kvantitativ status.

Emausbäcken dit stora delar av dagvattnet leds har utlopp i ytvattenförekomsten Hälleforsens dämningssområde som bedöms vara kraftigt modifierad och bedöms inte uppnå god kemisk status.

Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna för dessa vattenförekomster försämras.

Planen medför ingen användning eller ökning av trafik på den nivå att planens genomförande bedöms vara av risk att miljö kvalitetsnormerna för luft inte kan upprätthållas.



Figur 9: Kartan visar miljökvalitetsnormerna för grundvatten och dess status. Hämtat från VISS
2024-01-02

Hälsa och säkerhet

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser med risk för hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Förutom att planen inte längre möjliggör en användning för barnomsorg bedöms inte planens genomförande bidra med några negativa konsekvenser för barn och unga. En ny och större förskola har byggts på Norräng, cirka 700 meter bort från planområdet. Den nya förskolan har större friytor och närmare till användbara grönområden.

Planen bedöms inte ha någon påverkan på jämställdhetsfrågor.

Riksintressen

Då planen hanterar omvandling av en befintlig byggnad inom redan exploaterat område, samt inte tillskapar ökad trafik genom riksintresseområdet bedöms inte planens genomförande ha någon inverkan på riksintresse för rennäring.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Trafik

Konsekvenser av planens genomförande gällande trafik bedöms i jämförelse med att planen i dagsläget endast möjliggör förskoleverksamhet.

Gång- och cykeltrafik

De befintliga gång- och cykelvägar som finns och ansluter till planområdet påverkas inte, och fortsättningarna att ta sig hem eller till arbetet med hjälp av muskelkraft beräknas fortsatt vara goda.

Motortrafik

Byggnadens tidigare användning hade en trafik som berodde mycket på föräldrars hämtnings- och lämningstider, med sannolika högpunkter på morgonen och eftermiddagen. Vid användning för kontor bedöms detta rörelsemönster till viss del vara densamma. Då kontorstider även bedöms följa detta mönster.

Vid användning som bostad kommer en betydligt mindre antal fordon röra sig till planområdet, och lär skapa mindre rörelse av motorfordon i området.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inget markinlösen, markbyte eller markförsäljning bedöms bli ett krav för genomförande av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen bedöms inte kräva några fastighetsrättsliga åtgärder. Vid användning av fastighet som bostäder ska upplåtelse skötas av fastighetsägare, bostadsrättsföreningen.

Möjlighet att ansöka om ledningsrätt inom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns, men detta står ledningsägare för att ansöka om och finansiera.

Tekniska frågor

Inga tekniska åtgärder, som utbyggnad av avlopp eller allmän plats bedöms nödvändiga för genomförande av planen.

Ekonomiska frågor

Planen finansieras av sökande enligt kommunal taxa.

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark, vilket inte är aktuellt inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Ledningsägare står för finansiering och ansökan av eventuella ledningsrätter.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Tidplan

På grund av den begränsade samrådskretsen tas detaljplanen fram med ett förenklat standardförfarande. Om det visas att det inte är möjligt att fortgå enligt det förfarandet efter samrådet kommer byte av förfarande ske.

Tidplanen är preliminär och kan ändras under planarbetets gång:

Samråd - januari-februari 2024

Antagande i Myndighetsnämnden - 28 mars

Laga kraft - tre veckor efter anslag om antagande, slutet av april 2024

Planeringsunderlag

Kommunala

Grundkarta, framtagen genom utdrag av kommunens primärkarta 2023-11-14.

Översiktsplan för Lycksele kommun 2040 (antagen 2022-10-24)

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900) (daterad 2023-09-21)

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (2023-11-09)

Medverkande i planarbetet

Planbeskrivning upprättad: 2023-12-27

Medverkande i planarbetet:

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Riksbyggens Bostadsrättsförening Lyckselehus Nr 8

Detaljplanen har upprättats av Ellen Risberg.

Samarbete har skett med olika representanter från Lycksele kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning och LAVAB (Lycksele Avfall & Vatten AB)

Ellen Risberg

Samhällsplanerare, Lycksele kommun

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

B Bostäder – Motivet till denna bestämmelse är för att kunna tillskapa bostäder, bidra med förtätning av bostäder samt möjliggöra för användning som stämmer bättre med faktiska behov.

K Kontor - Motivet till denna bestämmelse är att tillåta kontorsverksamhet. Detta gör planen flexibel för olika användningar och möjliggör för mer blandad bebyggelse på Norrmalm.

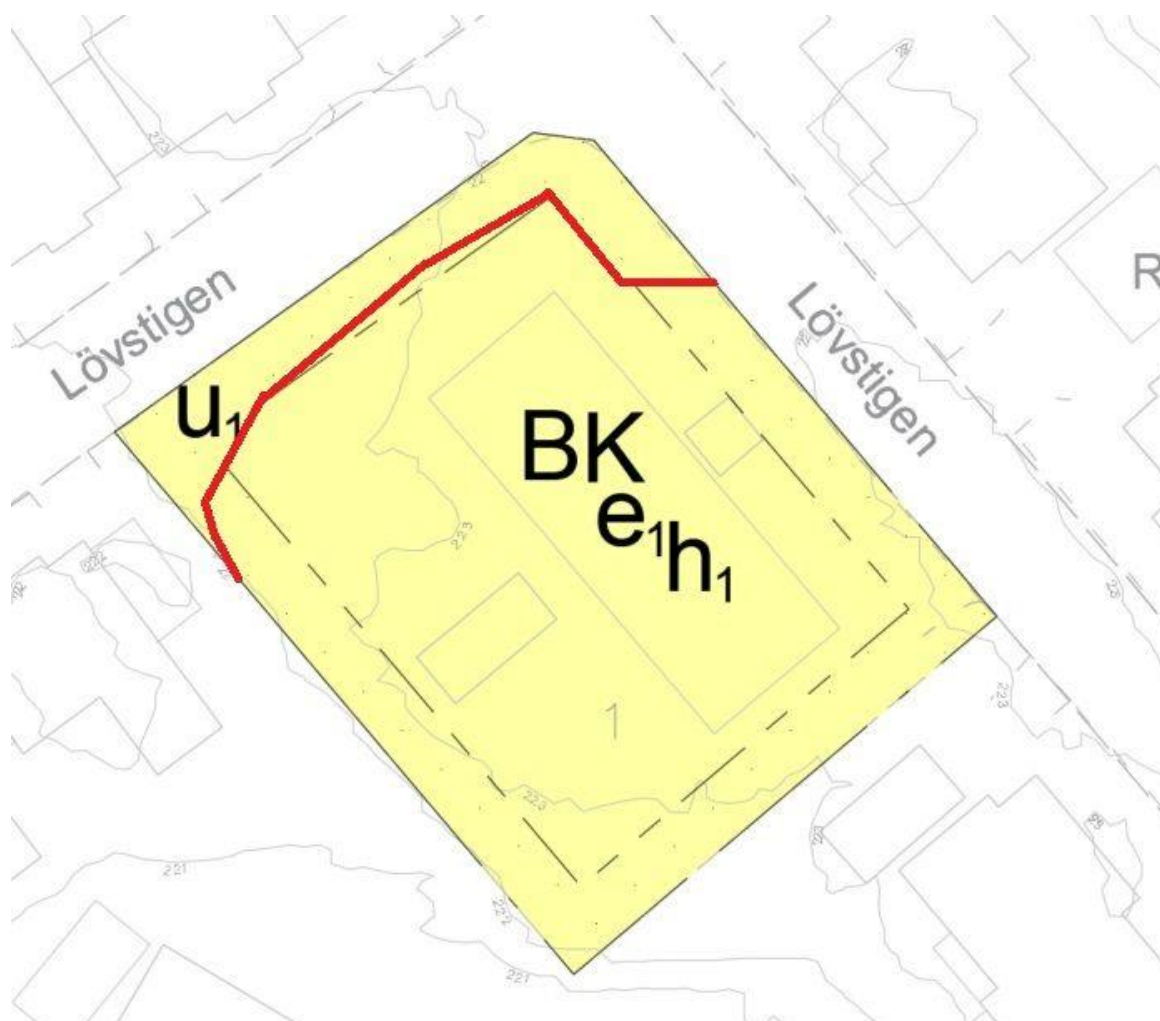
h1 Högsta nockhöjd är 6 meter - Bestämmelsen är till för att behålla befintlig höjd på byggnaden. Detta för att stämma väl med intilliggande bebyggelse.

e1 Största byggnadsarea är 600 kvadratmeter - Egenskapsbestämmelsen är till för att begränsa byggnadsyta för att överensstämma med öppenheten och utnyttjandegraden i området i stort.

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar - Egenskapsbestämmelsen bevarar markområdet för att komma åt ledningar och ger även ledningsägare möjlighet att ansöka om ledningsrätt om detta behövs.

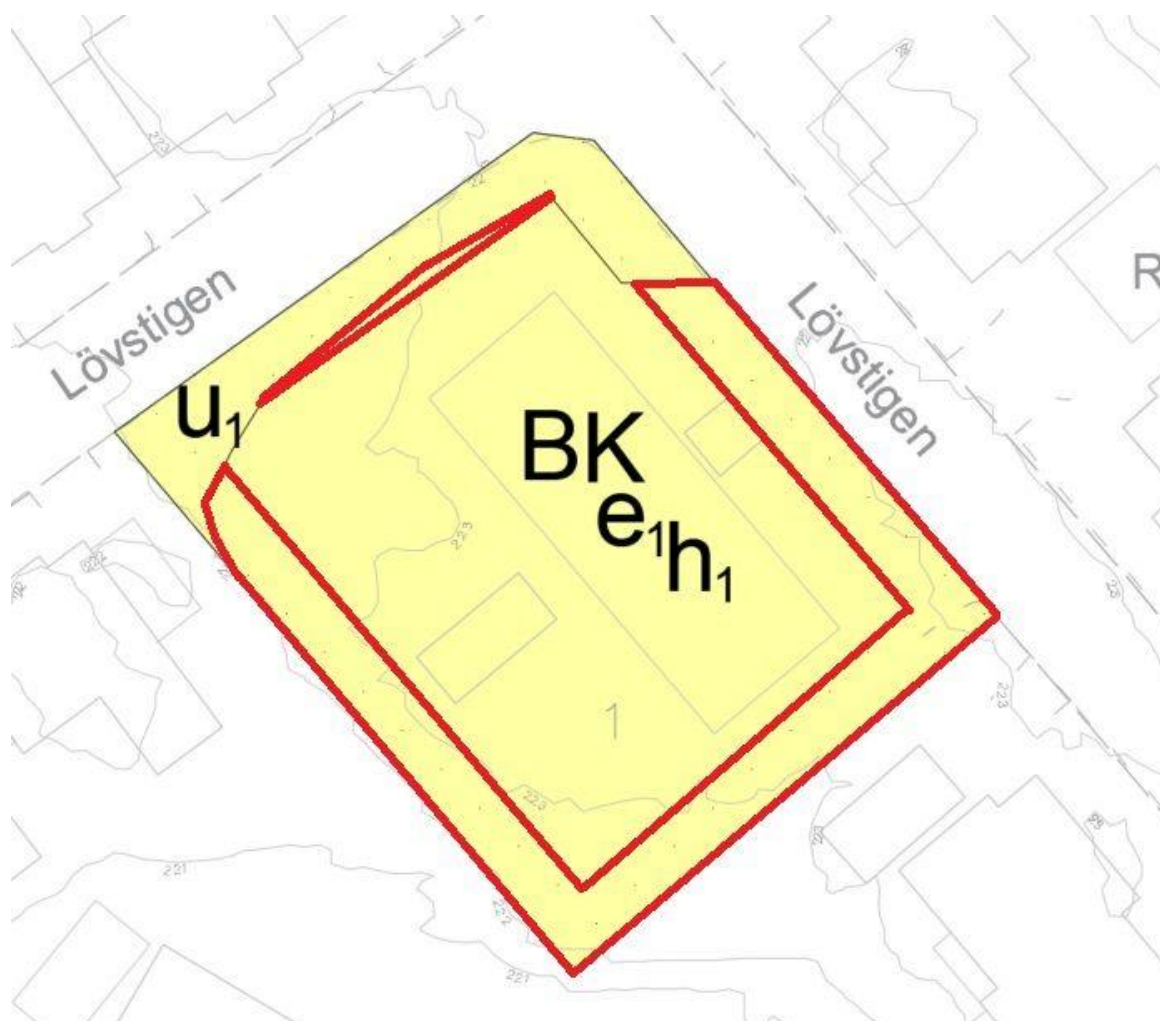
§66 Marken får inte förses med byggnad - Motivet till bestämmelserna är delvis för att hålla ett brandsäkert avstånd mellan byggnader, men även för att förhindra att byggnader placeras ovanpå allmännyttiga underjordiska ledningar.

§66 Marken får inte förses med byggnad som sammanfaller med bestämmelse **u1** - Motivet för bestämmelsen är att förhindra uppförande av byggnader som hindrar tillgången till allmännyttiga underjordiska ledningar.



Figur 10: Område med bestämmelse med "Marken får inte förses med byggnad" samt "u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar"

§66 Marken får inte förses med byggnad - Motivet till bestämmelserna är att hålla det reglerade avståndet från fastighetsgräns på 4,5 meter samt för att hålla ett brandsäkert avstånd mellan byggnader.



Figur 11: Markerade området visar bestämmelsen §66 Marken får inte förses med byggnad - på grund av 4,5 meter från fastighetsgräns och brandsäkerhet