

## Planbeskrivning – laga krafthandling

# Detaljplan för Orren 15 och 16

Södermalm, Lycksele kommun, Västerbottens län



## Innehåll

Detaljplan för Orren 15 och 16 .....	1
Sammanfattning.....	4
Sammanfattning .....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Detaljplanens Syfte.....	5
Detaljplanens huvuddrag .....	5
Hela detaljplanen .....	5
Genomförandetid .....	6
Allmän plats.....	6
Huvudmannaskap.....	6
Kvartersmark .....	6
Planeringsförutsättningar .....	7
Kommunala styrdokument och beslut .....	7
Planbesked.....	8
Översiktsplan .....	9
Riksintressen.....	9
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	9
Nulägesbeskrivning av platsen.....	9
Bebyggelse.....	9
Natur och grönstruktur .....	10
Mark och vegetation.....	10
Sjöar och vattendrag.....	10
Trafik.....	10
Kulturmiljö .....	11
Sociala aspekter .....	11
Service .....	12
Geotekniska förhållanden .....	12
Radon .....	13
Dagvatten .....	13
Hälsa och säkerhet .....	14

Omgivningsbuller .....	14
Risk för olyckor.....	14
Risk för skred.....	14
Risk för översvämning .....	14
Översvämning.....	15
Teknik .....	16
Vatten- och avlopp.....	16
Avfall .....	16
Värme.....	17
El & tele.....	17
Fiber .....	17
Konsekvenser av planens genomförande .....	17
Fastigheter och rättigheter .....	17
Natur.....	17
Konsekvenser av bebyggelse.....	17
Sammanfattning av konsekvenser.....	17
Skuggbildningsanalys .....	18
Miljö.....	24
Strandskydd .....	24
Dagvatten.....	24
Miljö kvalitetsnormer .....	25
Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB .....	25
Hälsa och säkerhet .....	25
Beräkning av omgivningsbuller.....	25
Olyckor .....	26
Skred .....	26
Översvämning.....	26
Sociala aspekter.....	27
Riksintressen.....	27
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	28
Trafik.....	28
Parkering.....	28
Utfart.....	28

Gång- och cykeltrafik .....	28
Kollektivtrafik .....	28
Motortrafik .....	28
Genomförandefrågor .....	29
Mark- och utrymmesförvärv .....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Tekniska frågor .....	29
Ekonomiska frågor.....	29
Organisatoriska frågor .....	30
Exploateringsavtal.....	30
Tidplan .....	30
Planeringsunderlag .....	30
Kommunala.....	30
Utredningar .....	30
Medverkande i planarbetet samt revidering .....	30
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar .....	31
Motiv till planbestämmelser .....	31
Egenskapsbestämmelser .....	32

## Sammanfattning



Figur 1: Planområdet i blått

## Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att bidra till tillväxt och bostadsförsörjning inom Lycksele tätort. Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för uppförande av flerbostadshus inom fastigheterna Orren 15 och 16. I syftet ingår att pröva bebyggelsens omfattning och höjd samt att ta hänsyn till befintlig bebyggelse och omkringliggande miljö.

Detaljplanen innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Den nya bebyggelsen innebär att befintlig infrastruktur i form av till exempel vägar kan nyttjas.

Området är blandat med flerbostadshus och villor. Flerbostadshusen ligger i huvudsak längs Timmervägens östra sida. Inom kvarteret Orren finns idag 12 fastigheter varav alla utom Orren 15 och 16 är bebyggda.

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Beviljat planbesked: 2023-02-09

Upprättad: 2023-07-07

Antagen: 2024-05-23 §44

Laga kraft: 2024-06-19

Diarienummer: MN-2022-1333

## Detaljplanens syfte

### Detaljplanens Syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att bidra till tillväxt och bostadsförsörjning inom Lycksele tätort. Detaljplanen syftar till att pröva förutsättningarna för uppförande av flerbostadshus inom fastigheterna Orren 15 och 16. I syftet ingår att pröva bebyggelsens omfattning och höjd samt att ta hänsyn till befintlig bebyggelse och omkringliggande miljö.

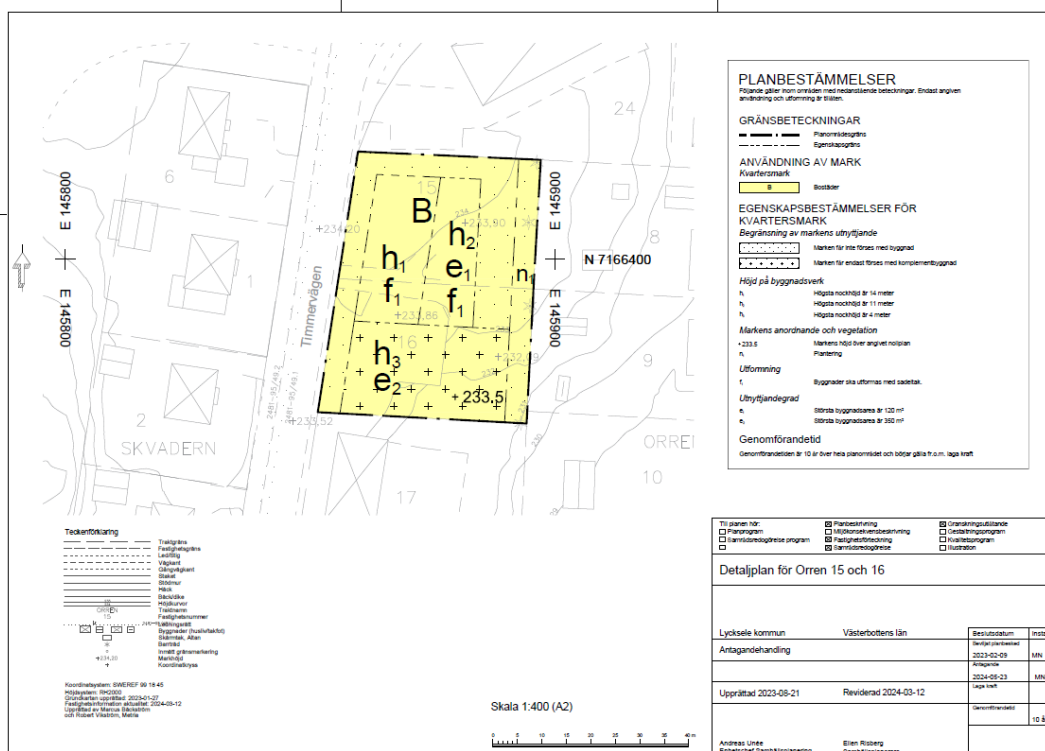
## Detaljplanens huvuddrag

### Hela detaljplanen

Planområdet ligger inom Lycksele tätort, vid Timmervägen väster om Lycksele centrum. Området är cirka 2140 kvadratmeter stort och omfattar fastigheterna Orren 15 och 16. Fastigheterna ägs av Lycksele Bostäder AB (LYBO).

Planen handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 i dess lydelse den 2 januari 2015.

Detaljplanen är upprättad enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) om detaljplan samt Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Planbeskrivningen kommer i samband med antagandet uppfylla Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.



Figur 2: Plankarta Orren 15 &amp; 16

## Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

## Allmän plats

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

## Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats i planområdets närhet. Ingen allmän plats ingår dock i planområdet.

## Kvarterersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör för markanvändning bostäder, **B**. Även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder ingår i användningen. Även gruppboenden, träningsboenden och liknande typer av boenden som

innefattar viss omsorg eller service kan ingå, förutsatt att inte vårdinslaget är för omfattande.

I användningsområdet ingår också olika typer av bostadskomplement såsom parkeringar och förråd. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

#### Reglering av bebyggelse

Byggnader inom planområdet begränsas till en nockhöjd på 14 meter (**h1**) närmast Timmervägen och 11 meter (**h2**) mot kvarterets inre. Detta i syfte att begränsa våningsantalet till 4 våningar mot Timmervägen och 3 våningar mot kvarterets inre. Regleringen innebär att en högre bebyggelse möjliggörs jämfört med omgivningen, detta grundar sig i en sammanvägd bedömning av intresset av ett effektivt markutnyttjande i ett centrumnära läge och intresset av anpassning till närområdets karaktär och påverkan på närboendes boendemiljö.

Detaljplanen reglerar att bostadsbyggnader inte får uppföras i direkt angränsning till Timmervägen eller direkt mot angränsande fastigheter. Detta regleras på plankartan genom så kallad punktprickad mark som innebär att marken inte får förses med byggnad. Dessa zoner är generellt 4,5 meter men utökas till 12 meter i öster för att minska påverkan i form av skugga och insyn på de lägre belägna fastigheterna i öster. Längs planområdets östra gräns regleras att en zon med plantering ska finnas (**n1**), zonen sammanfaller till stor del med befintliga tallar.

Detaljplanen anger även att det södra området endast får förses med komplementbyggnad. Tanken är att detta område ska vara tillgängligt för carports eller garage samt eventuellt miljöhus för avfallshantering. Eftersom komplementbyggnader får uppföras fram till fastighetsgräns i söder kan uppförandet av carports eller garage behöva samordnas med åtgärder inom fastigheten Orren 17. Tillåten högsta höjd för carports och garage anges till 4 meter (**h3**) och största byggnadsarea är 350 kvadratmeter (**e2**).

Närmast Timmervägen regleras inte någon största byggnadsarea, utan hela egenskapsområdet med nockhöjd 14 meter får tas i anspråk för bebyggelse. Detta motsvarar en yta om cirka 400 kvadratmeter. Inom området med nockhöjd 11 meter begränsas tillåten byggnadsarea till 120 kvadratmeter (**e1**), vilket ger en flexibilitet där byggnader kan placeras på olika sätt beroende på vad som bedöms lämpligast i framtida projekteringsskede. Detaljplanens reglering säkrar att det på fastigheten kommer finnas plats för bostadsgård, cykelparkering, plantering och dagvattenhantering.

Omgivningen har en mångfald av bebyggelsetyper och takformer. Det har bedömts som viktigt att tillkommande bebyggelse utformas med sadeltak för att ansluta till angränsande flerbostadshus i söder. Detta regleras med planbestämmelse (**f1**).

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala styrdokument och beslut

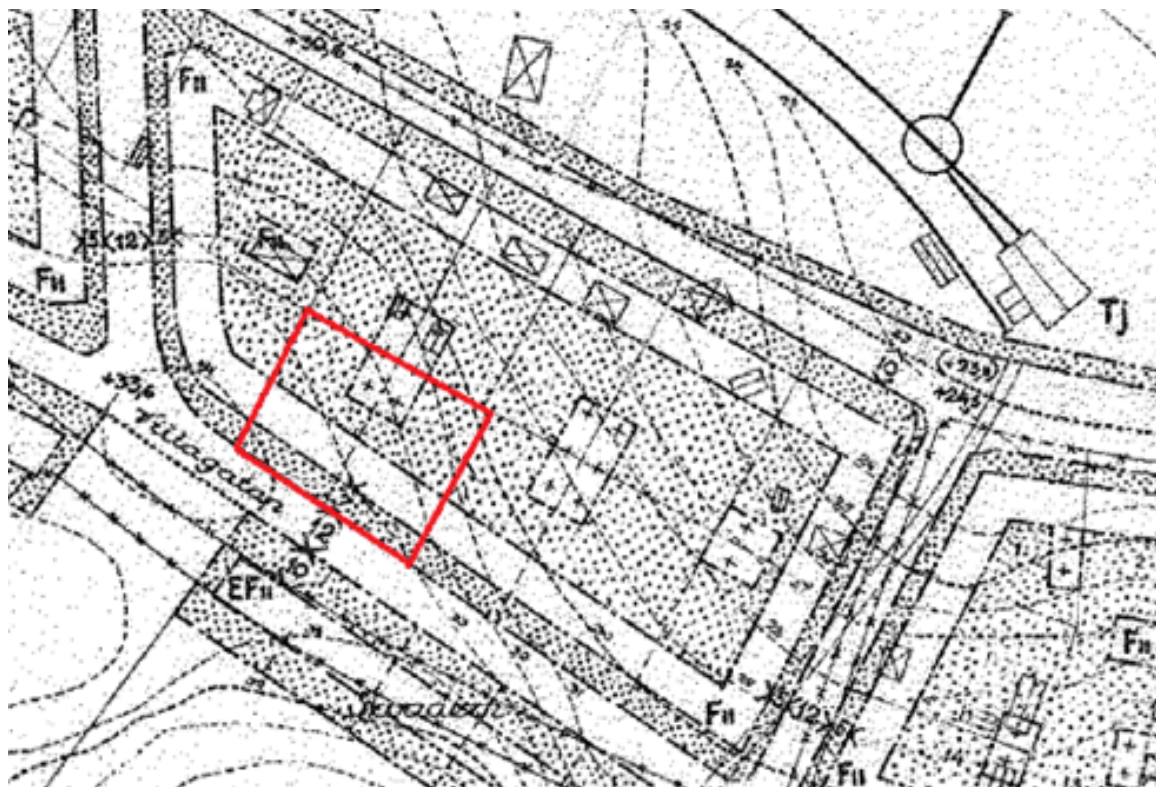
Detaljplan



Planområdet omfattas av gällande stadsplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Lycksele köping*, fastställd den 12 mars 1943 (Lantmäteriets akt 24-LYS-145). För Orren 15 och 16 möjliggör stadsplanen fristående byggnader i två våningar. Planen möjliggör också för komplementbyggnader i kvarterets inre. Gällande plan begränsar möjlig bebyggelse till en begränsad del av fastigheterna.

Till stadsplanen följer fastighetsbestämmelser i tomtindelning fastställda 5 juni 1946 (Lantmäteriets akt 24-LYB-372).

När denna nya detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare stadsplan med tillhörande fastighetsbestämmelser att gälla inom planområdet.



Figur 3: Urklipp ur gällande stadsplan som visar planområdet

## Planbesked

Lycksele Bostäder AB har ansökt om planbesked för att tillåta flerbostadshus på 3 eller 4 våningar, samt ökar flexibiliteten gällande placering av byggnation. Flerbostadshuset är tänkt att innehålla max 30 lägenheter.

Fastigheterna är båda i LYBO:s ägo och ligger intill varandra längs Timmervägen, nära korsningen med Frykholmsvägen. Orren 15 förvärvades av LYBO 2019, och efter detta revs det småhus som stod på fastigheten. Orren 16 har sedan slutet av 1900-talet varit obebyggd. Lycksele bostäder avser att bygga flerbostadshus för uthyrning.

Fastigheterna berörs idag av stadsplan S2 (Lantmäteriets förteckning: 24-LYS-145) antagen av kommunfullmäktige 12 oktober 1942. Planen tillåter fristående byggnation i två våningar med en maximal höjd på 7 meter och har en ganska liten yta tillåten för placering av huvudbyggnad.

Orren 15 och 16 omfattas även av en tomtindelingsplan (Lantmäteriets förteckning: 24-LYB-372) från 1946 som avses upphävas i samband med ny detaljplan.

## Översiktsplan

Planområdet omfattas av Lyckseles översiktsplan 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 vissa angivna utvecklingsområden beskrivs även att goda möjligheter finns för att skapa ny bebyggelse genom förtätning i befintlig bebyggelse. Förtätning uppges vara en strategi som möjliggör att bostäder skapas vid befintlig infrastruktur vilket resulterar i mindre kostnader och omgivningspåverkan. Förtätning anges också bidra till att korta avstånden inom orten och att fler kan nyttja utbudet av exempelvis service, kultur och parkområden.

Enligt översiktsplanen finns en efterfrågan på lägenheter och det är främst hyresrätter för unga och tillgängliga bostäder för äldre som efterfrågas. Översiktsplanen anger också att det vid komplettering av bebyggelse är viktigt att anpassa det nya till den omgivande bebyggelsemiljön.

I översiktsplanen beskrivs att vidareutveckling och komplettering av befintlig bebyggelse inom tätorten ska ske utan att viktiga grönområden tas i anspråk. Grönområdena uppges viktiga för stadsbilden, klimatanpassning, rekreation och den biologiska mångfalden.

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse kan tillkomma på fastigheterna Orren 15 och 16 i anslutning till befintlig bebyggelse och väginfrastruktur och sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med gällande översiktsplan. Urklipp ur gällande detaljplan som visar planområdet

## Riksintressen

Detaljplanen berör inget utpekade riksintresse.

## 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

### Bebyggelse

Detaljplanen innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Den nya bebyggelsen innebär att befintlig infrastruktur i form av till exempel vägar kan nyttjas.

Området är blandat med flerbostadshus och villor. Flerbostadshusen ligger i huvudsak längs Timmervägens östra sida. Inom kvarteret Orren finns idag 12 fastigheter varav alla utom Orren 15 och 16 är bebyggda.

## Natur och grönstruktur

### Mark och vegetation

Planområdet ligger inom kvarteret Orren och de två berörda fastigheterna Orren 15 och 16 är idag obebyggda men har tidigare varit bebyggda.

Kvarteret Orren har en blandad bebyggelse med flerbostadshus i väster mot Timmervägen och med villor i öster mot Prästbolsvägen. I kvarterets inre finns vegetation i form av tallar och enstaka lövträd. Väster om kvarteret Orren går Timmervägen som är en asfalterad lokalgata med upphöjda gångbanor på båda sidor. Inga kända naturvärden finns registrerade i området och vid platsbesök har inte några särskilda naturvärden identifierats. Planområdet är i huvudsak plant men sluttar ner mot de närliggande fastigheterna i öster och söder.

### Rekreation och friytor

Direkt väster om planområdet ligger Tannbergets idrotts- och rekreationsområde. Inom planområdet finns ytor för bostadsgård med lek och uteplats. På angränsande fastigheter söder om planområdet, som också ägs av LYBO, finns viss lekutrustning som även kan komma att nyttjas av framtida boende inom planområdet.

### Sjöar och vattendrag

Planområdet gränsar inte till något vattendrag men ligger endast 150 meter från Långtjärnen.

## Trafik

### Gatunät

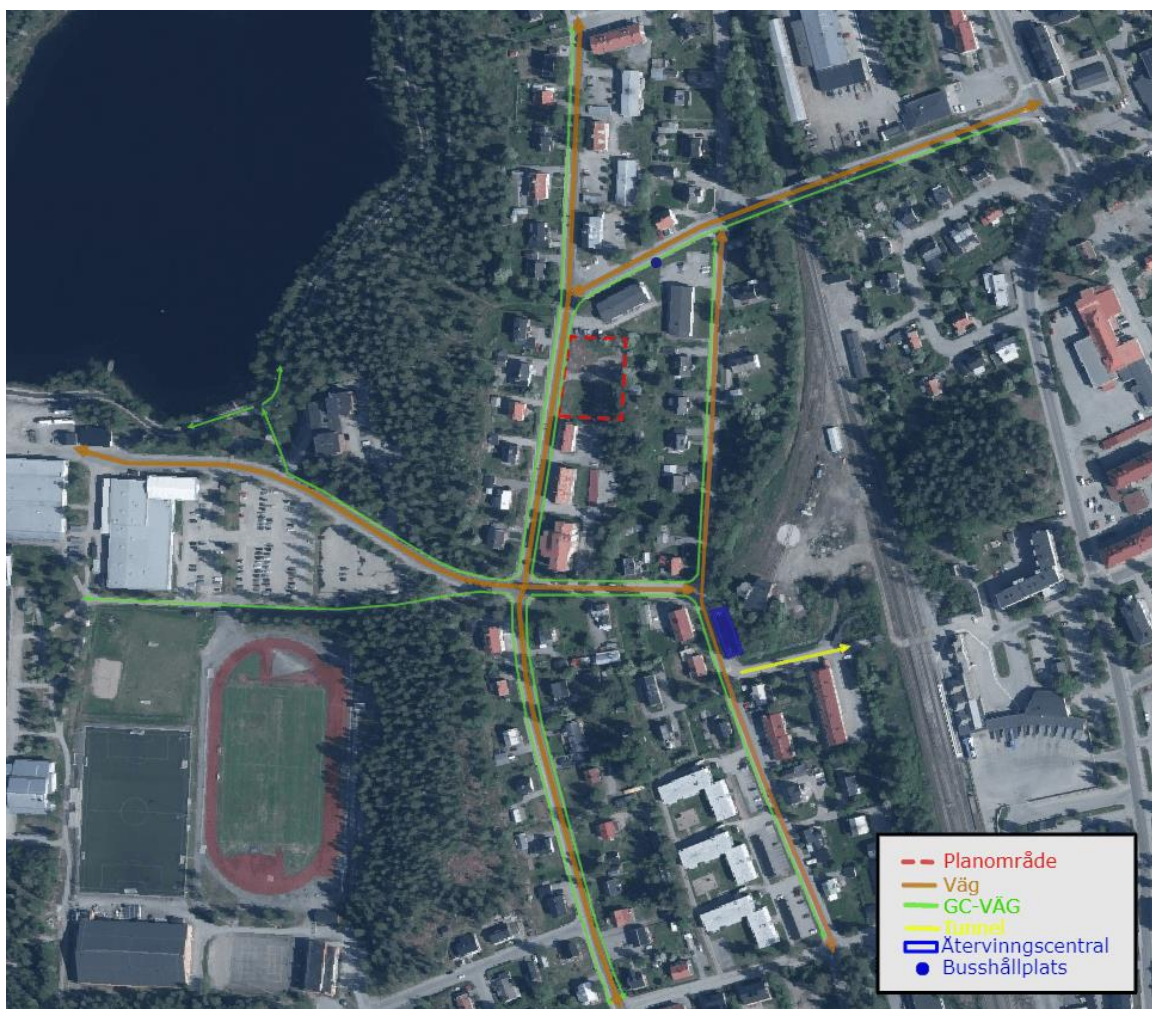
Planområdet angörs från Timmervägen som är en uppsamlande lokalgata i Lyckseles västra del. Timmervägen har gångbana på båda sidor och en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Den närliggande Frykholmsvägen leder trafik över järnvägen och vidare mot centrum.

### Gång- och cykeltrafik

Längs Timmervägens västra sida finns en kombinerad gång- och cykelbana som ansluter till tätortens övriga gång- och cykelnätverk. Tunnelgatan sydost om planområdet erbjuder en gång- och cykelförbindelse under järnvägen och vidare till centrum och resecentrum.

### Kollektivtrafik

Utmed Frykholmsvägen norr om området finns närmaste busshållplats, cirka 75 meters gångväg bort. Busshållplatsen trafikeras av kollektivtrafik mellan Örträsk och Lycksele. Ytterligare ligger Lycksele resecentrum cirka 500 meters gångväg bort.



Figur 4: Trafiksystemet

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

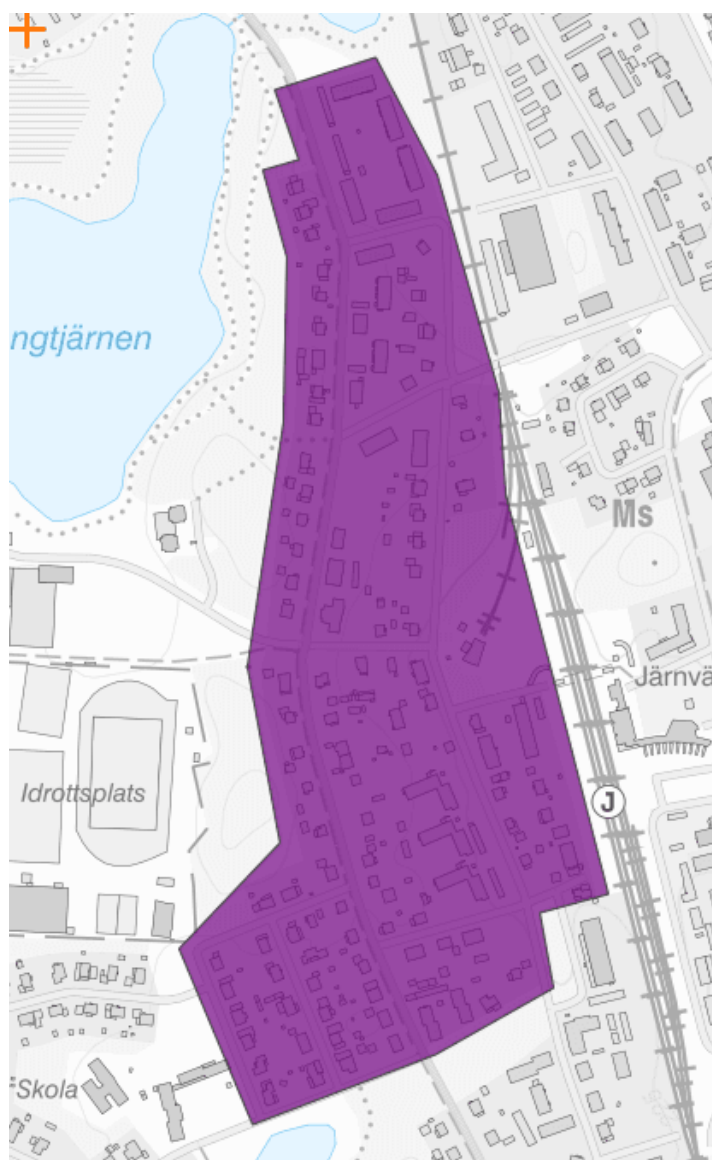
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

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

Bostadsområdet kring Orren 15 & 16 bor ungefär 640 personer. Medelåldern inom stadsdelen är lägre än kommunala genomsnittet på 43 år.

Ungefär 21 procent av invånarna är 65 år eller över och cirka 27 procent är 19 år eller yngre.



Figur 5: Bostadsområdet kring Timmervägen markerat

## Service

Eftersom kvarteret Orren ligger centralt i Lycksele tätort finns det ett stort utbud av offentlig och kommersiell service i planområdets närhet.

Längs Prästbolsvägen söder om området finns en återvinningsstation, cirka 300 meter bort.

## Geotekniska förhållanden

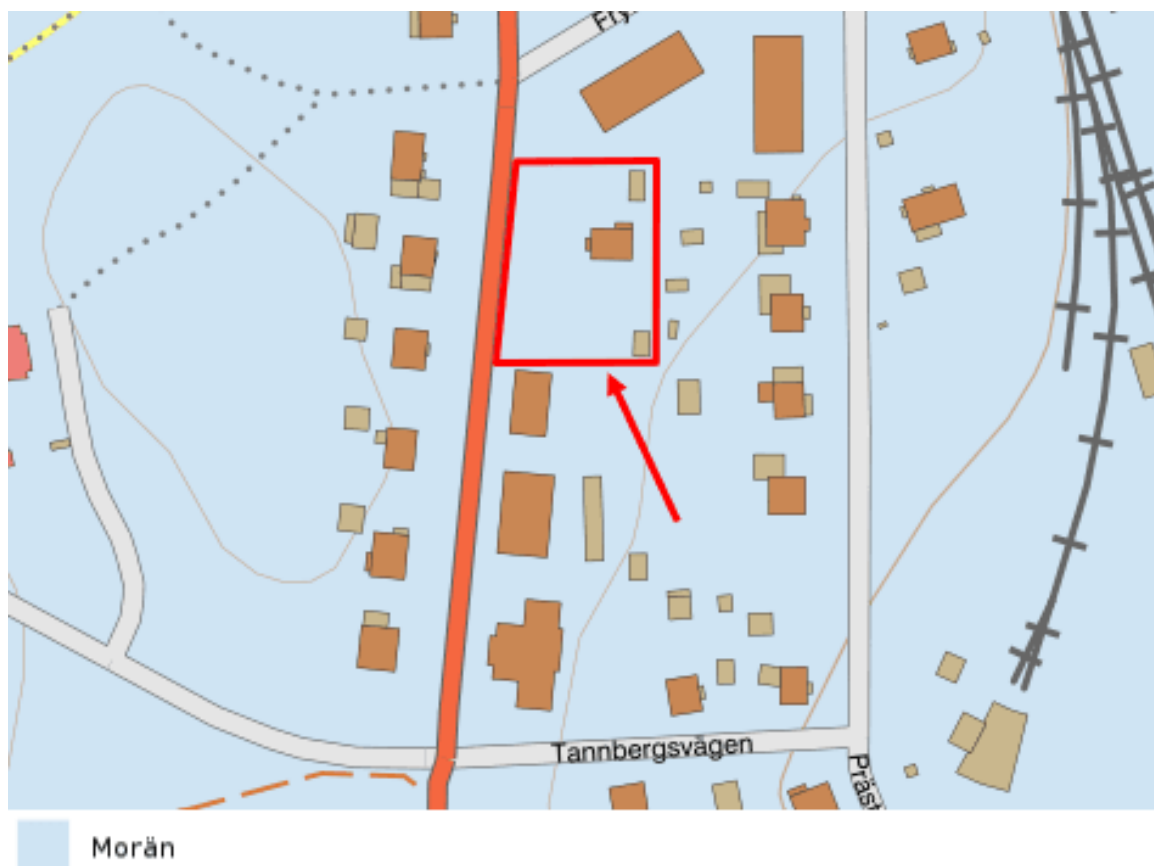
Enligt SGU:s jordkarta består marken inom planområdet av morän ovanpå berg, se bild. Morän innebär generellt sett goda förutsättningar för grundläggning och därmed behövs inga ytterligare geotekniska undersökningar i samband med detaljplanen.

Marken har tidigare bedömts lämplig för bostadsbebyggelse och det finns inget som tyder på en annan bedömning idag. I samband med framtida projektering bör dock exploitören alltid

göra en mer detaljerad bedömning för att mer exakt fastställa markens beskaffenhet och lämplig grundläggningsmetod.

## Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. I översiktsplanen har kommunen angett att det även utanför högriskområdena kan behöva mätas radonhalter vid bostäder för att säkerställa att radonhalterna hanteras om de överskrider gränsvärdena. Detta har inte gjorts i samband med detaljplanen utan kan vid behov kompletteras inför projektering.



Figur 1: Utdrag ur SGU:s jordartskarta. (Observera att de byggnader som markeras inom planområdet är rivna)

## Dagvatten

Dagvattnet från planområdet leds till allmän dagvattenledning i Timmervägen som sedan leds vidare i nordostlig riktning och släpps ut i låglänt naturmark i anslutning till järnvägen norr om korsningen Frykholmsvägen/Prästbolsvägen. Naturmarken innebär en naturlig fördröjning och rening av dagvattnet innan fortsatt avledning mot recipienten. Fördröjningen och reningen inom naturmarken, och den långa rinnsträckan med diken innan vattnet når älven, bedöms vara ett fullt tillräckligt system för att inte öka föroreningsbelastningen på vattenförekomsten.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planförslaget medger nya bostadsfastigheter inom ett befintligt bostadsområde som är etablerat sedan länge. För bostäder ska trafikbullerförordningen följas.

### Risk för olyckor

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 Timmervägen.

### Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något utpekade skredriskområde.

### Risk för översvämning

Skyfallskarteringen, se bild, visar att det inte finns någon risk för översvämningar i samband med 100-årsregn. Vid skyfall då det allmänna ledningsnätet är fullt kommer vattnet rinna på marken och lutningarna avgör då flödesriktningen. Vid stora flöden kommer vattnet i stället att rinna längs angränsande villatomter. Dagens generella marknivåer innebär att delar av skyfallsvattnet i dagsläget skulle avrinna mot Timmervägen och ledas vidare i sydostlig riktning och delar av vattnet skulle ledas direkt mot villafastigheterna i sydost.

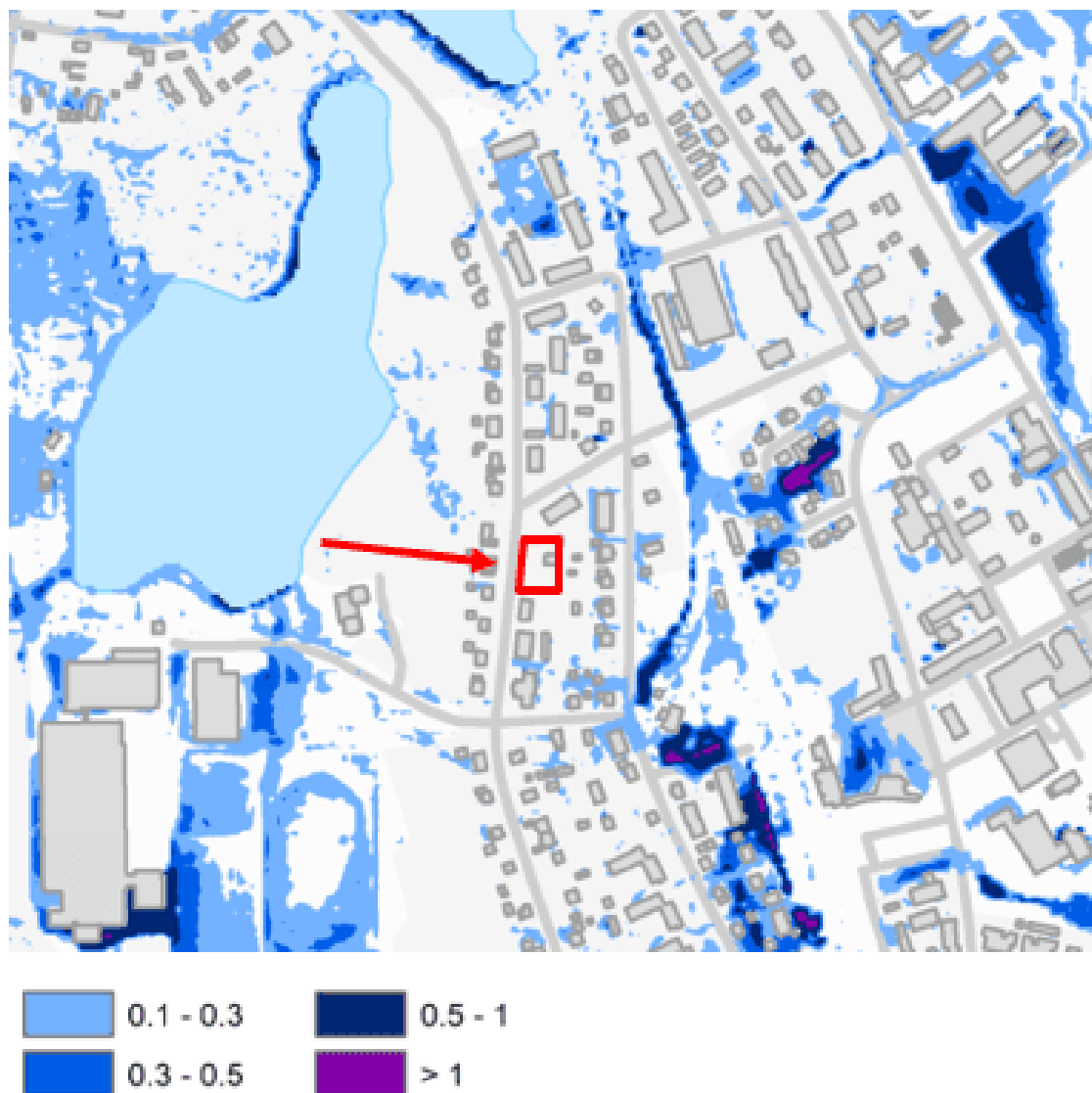


Figur 2: Skyfallskartering som visar flödesriktningar och beräknade maximala flödena (l/s/m) i samband med 100-årsregn. Källa: DHI (2018).

## Översvämning

Översvämningsskarteringen i samband med 100-års regn (se bild) visar att det inte finns någon risk för vattensamling inom planområdet eller dess närhet vid ett 100-årsregn. För angränsande fastigheter i sydost finns markeringar som indikerar risk för visst stående vatten, dock inte mer än 0,1-0,3 meters djup.





Figur 3: Översvämningskartering som visar det beräknade maximala vattendjupet (m) i samband med 100-årsregn. Källa: DHI (2018).

## Teknik

### Vatten- och avlopp

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten. Befintliga ledningar finns i Timmervägen.

### Avfall

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

Lokal insamlingsplats (LIP) för återvinning av förpackningar finns öster om planområdet vid Prästbolsvägen, ca 300 meter bort.

## Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Timmervägen i anslutning till planområdet och är möjligt att ansluta till.

## El & tele

Elnät finns utbyggt i området och tillräcklig kapacitet finns för att ansluta tillkommande bebyggelse.

## Fiber

Fastigheterna inom kvarteret Orren är försedda med fiber och planområdet Orren 15 och 16 kommer kunna ansluta till det fibernätet.

# Konsekvenser av planens genomförande

## Fastigheter och rättigheter

Befintlig fiberkabel inom Orren 16 behöver flyttas till ett sydligare läge i samband med detaljplanens genomförande.

## Natur

Detaljplanen medför en minskad yta för grönområde men bedöms dock inte leda till någon betydande påverkan på natur inom eller utanför planområdet.

En planteringszon har reglerats i plankartan (**n1**) som säkerställer att det finns vegetation.

## Konsekvenser av bebyggelse

### Sammanfattning av konsekvenser

Detaljplanen innebär en större exploateringsgrad och bebyggelse i fler våningar än gällande detaljplan. Detta innebär att området delvis kommer få en annan karaktär än idag, samtidigt ansluter den planerade bebyggelsen till den rad med flerbostadshus som ligger längs Timmervägens östra sida. Negativa konsekvenser i form av ändrade sol-/skuggförhållanden och förändrad insyn för de närmast angränsande fastigheterna är att förvänta.

Inom den angränsande fastigheten Orren 24 finns ett flerbostadshus på cirka 15-20 meters avstånd från ny byggrätt vilket kan betraktas som ett långt avstånd inom en tätort.

Fastighetens gårdsmiljö och uteplats kan påverkas men inte så att det innebär betydande olägenhet. Inom Orren 8 och 9 kan detaljplanen innebära ökad skuggning vissa tider och årstider. Detaljplanen har dock utformats med hänsyn till detta så att inte kvällssol under sommaren ska påverkas för mycket. Även insynsförhållandena kommer bli annorlunda, men även här har detaljplanen anpassats så att ett respektavstånd om 12 meter från fastighetsgräns säkerställs samt reglering av en planteringszon.

För fastigheterna Orren 10 och 17 innebär inte detaljplanen några större konsekvenser vad gäller närmiljö eller störningar. Viss påverkan kan uppstå vid genomförandet och eventuell ombyggnad av slänter. För de närmast belägna villafastigheterna på västra sidan om Timmervägen, fastigheterna Skvadern 1, 2 och 6, bedöms solförhållandena påverkas i olika omfattning på morgon och förmiddag, dock inte hela året utan påverkan är beroende av årstid och solens höjd. Ökad insyn mot fastigheterna, på grund av fler våningar än i gällande detaljplan, bedöms inte medföra någon allvarlig störning utan ansluter till bebyggelsestrukturen längs Timmervägen med villor på den västra sidan gatan och flerbostadshus på den östra.

De närliggande fastighetsägarna har att förvänta sig att ett centralt beläget område med obebyggd kvartersmark och redan utbyggd infrastruktur kan bli föremål för planläggning och förändring. Vid en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, och mellan olika enskilda intressen, är det rimligt att Lycksele tätort kan fortsätta utvecklas med nya bostäder enligt föreslagen detaljplan. Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till risken för negativa konsekvenserna och en rimlig avvägning har hittats.

Detaljplanen innebär en påverkan på intilliggande fastigheter, främst på de angränsande fastigheterna i öster och väster då skuggning och insyn kommer att förändras. Skuggpåverkan på kvällstid har bedömts som allvarligast och detta har bidragit till att ett större bebyggelsefritt område lämnats mot fastigheterna Orren 8 och 9. För att ytterligare minska negativ insynspåverkan regleras att området längst i öster ska planteras, här finns redan idag uppvuxna tallar som kan bidra till att minska insynspåverkan.

Positiva konsekvenser av detaljplanen är att två tomma fastigheter där det rivits bebyggelse återigen kan bebyggas och att fler kommer att kunna bo i ett centrumnära läge med direkt närhet till sjö och rekreationsområde.

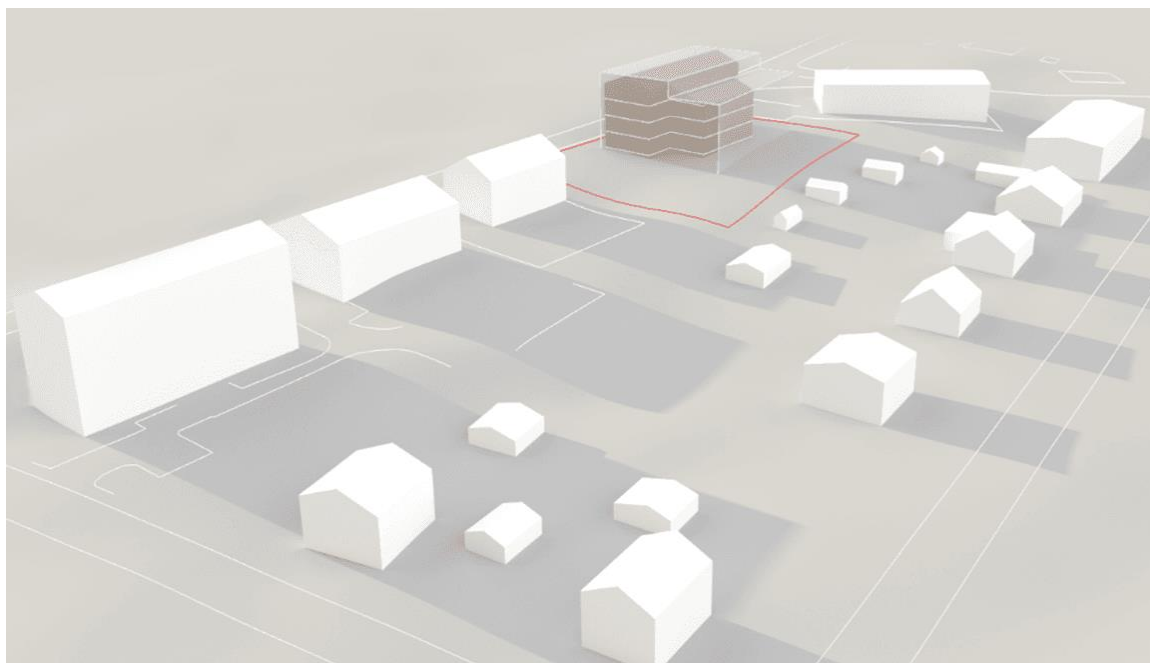
## Skuggbildningsanalys

Skuggbildningsanalys 1, 2, 3 och 4 illustrerar maximal skuggbildning som kan bli en konsekvens av detaljplanen. Observera att figurerna endast visar en ungefärlig skuggbildning för en specifik dag och ett specifikt klockslag, i detta fall har den 30 maj klockan 18:30 bedömts vara en representativ tidpunkt. Skuggbildningen kan därför komma att påverka intilliggande fastigheter på andra sätt än vad figurerna illustrerar. Observera också att inga träd eller annan växtlighet finns med i analysen och att skuggbildning från dem därför inte finns med.

Den transparenta vita ytan/volymen representerar alla teoretiska lägen för bebyggelse och därmed också alla möjliga skuggbildningar under den angivna dagen och det angivna klockslaget. Planförslaget möjliggör dock inte en sådan maximal exploatering samtidigt eftersom det finns bestämmelser om utnyttjandegrad i den östra delen. Den bruna

byggnaden i de transparenta kuberna illustrerar ett exempel på möjlig bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar.

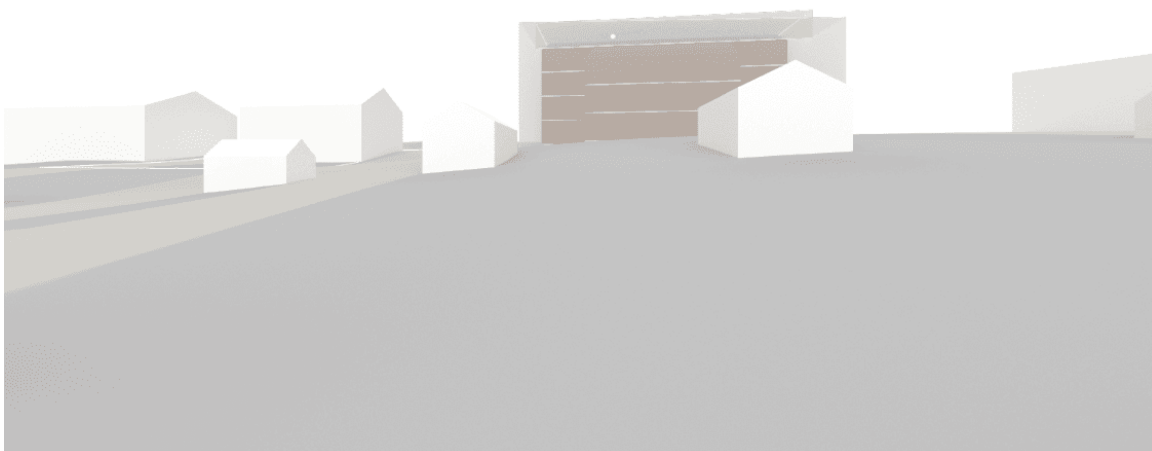
I skuggbildningsanalys 5, 6, 7 och 8 illustreras skuggbildning av en möjlig bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar, enligt samma principer som ovan men utan den teoretiska maximala skuggutbredningen. Observera att volymen enbart är en möjlig utformning och att planförslaget möjliggör för fler utformningar och placeringar.



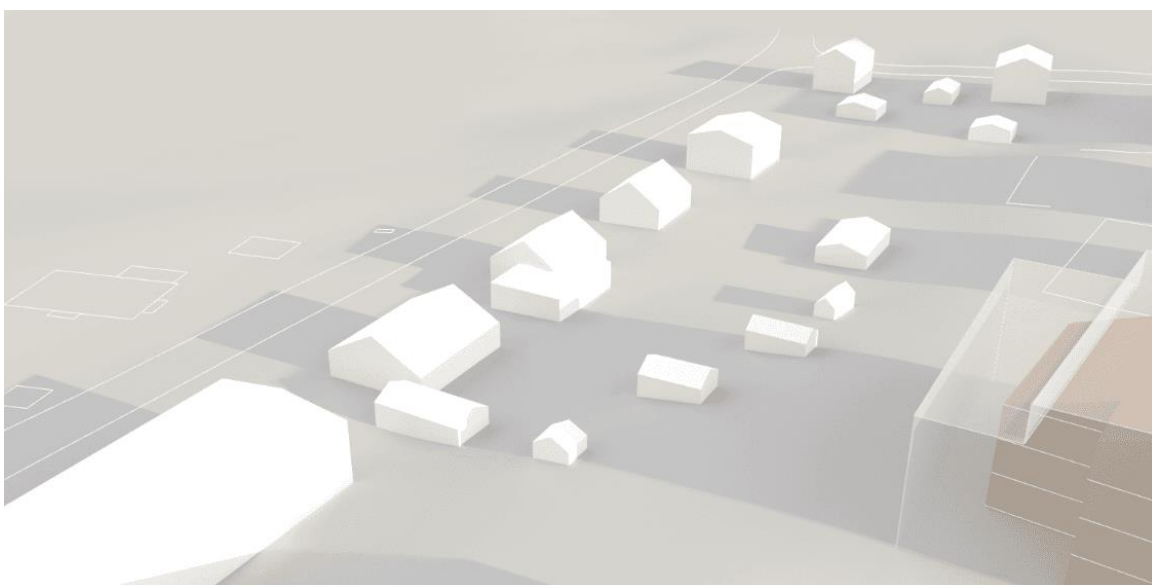
*Skuggbildningsanalys 1: Perspektiv över kvarteret Orren som illustrerar möjlig ny bebyggelse och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse. Planområdet är markerat med en röd gräns. Den transparenta vita volymen representerar alla möjliga lägen för bebyggelsevolym, den bruna volymen representerar förslag på bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar och de vita volymerna illustrerar befintlig bebyggelse.*



*Skuggbildningsanalys 2: Översikt från ovan som visar alla skuggbildningar som planförslaget kan resultera i, specifikt för den 30e maj klockan 18:30. Den transparenta vita volymen innanför den rödmarkerade plangränsen genererar skuggorna och representerar alla möjliga lägen för bebyggelsevolym, även om en sådan maximal exploatering inte är möjlig tack vare bestämmelser om utnyttjandegrad.*



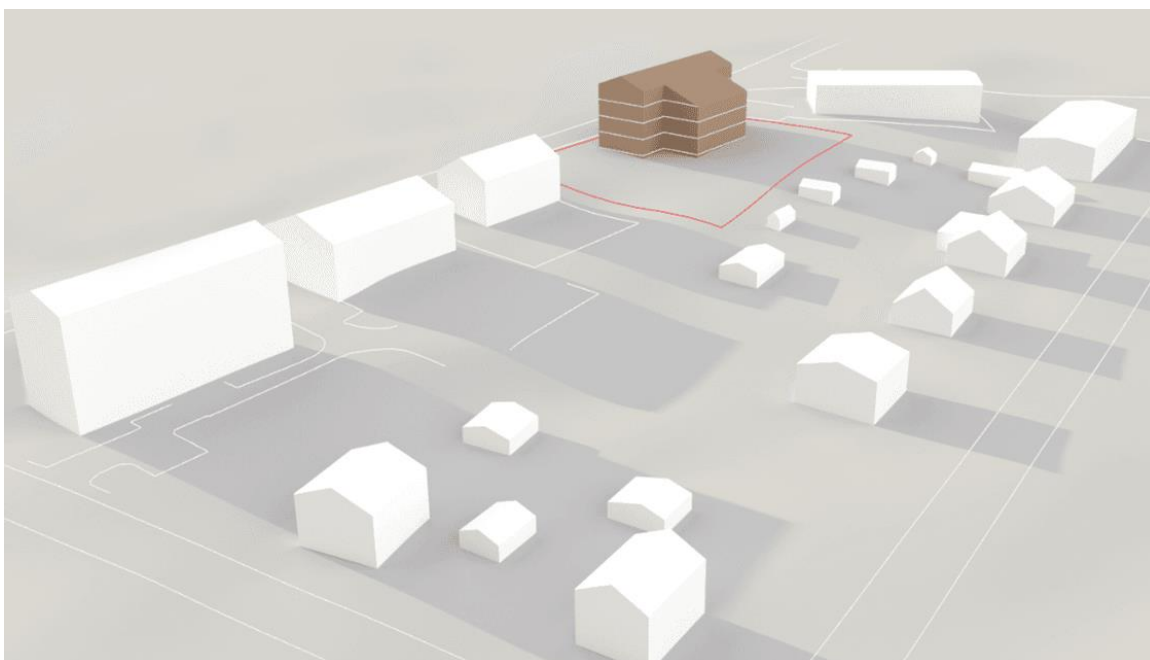
*Skuggbildningsanalys 3: Ögonhöjdsperspektiv från Orren 8 i riktning mot Orren 15 och 16. Den transparenta volymen representerar alla möjliga lägen för bebyggelsevolym och den bruna volymen representerar förslag på bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar. I denna vy finns dock en skogsriddå längs fastighetsgräns vilket kommer att minska upplevelsen av den nya bebyggelsen.*



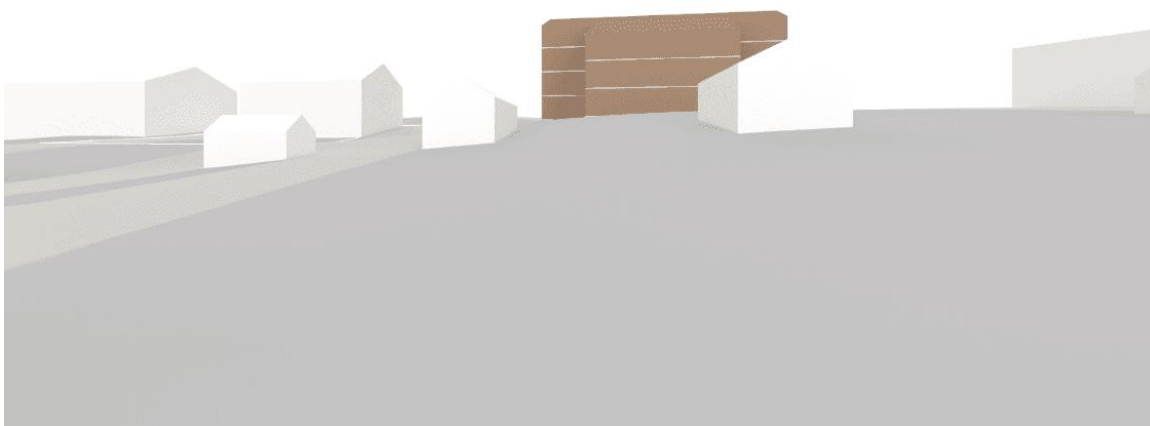
*Skuggbildningsanalys 4: Perspektiv över kvarteret Orren som visar möjlig skuggbildning på intilliggande fastigheters fasad den 30e maj klockan 18:30. Den transparenta volymen representerar alla möjliga lägen för bebyggelsevolym och den bruna volymen representerar förslag på bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar.*



*Skuggbildningsanalys 5: Översikt från ovan som visar skuggbildning av en möjlig bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar den 30e maj klockan 18.30. Den möjliga byggnadsvolymen illustreras i brunt, befintlig bebyggelse i vitt och planområdet är markerat med en röd gräns*

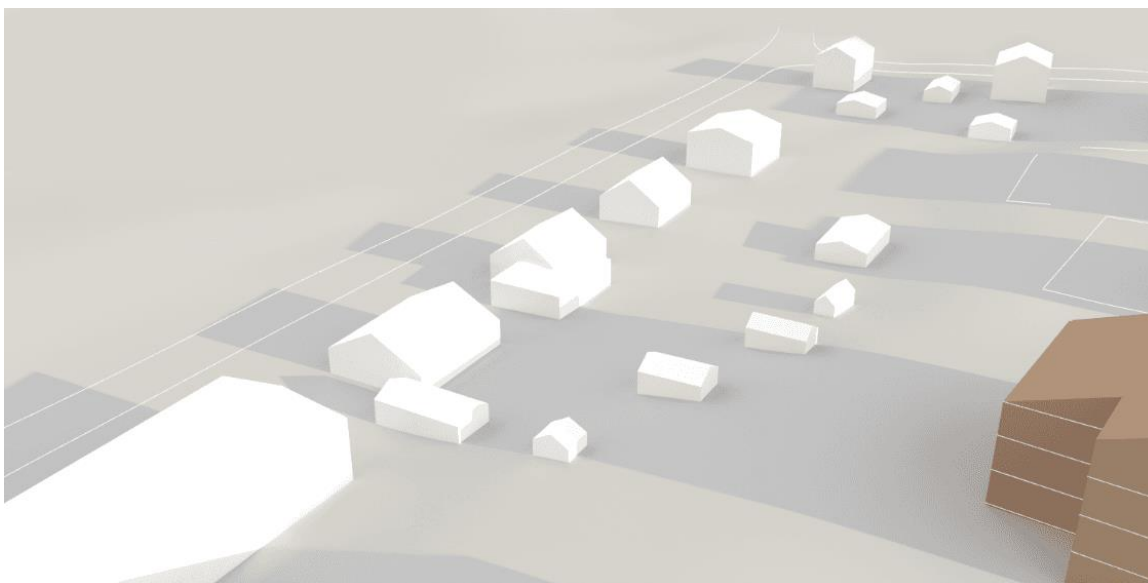


*Skuggbildningsanalys 6: Perspektiv över kvarteret Orren som illustrerar en möjlig byggnadsvolym i 4 respektive 3 våningar och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse. Den möjliga byggnadsvolymen illustreras i brunt, befintlig bebyggelse i vitt och planområdet är markerat med en röd gräns.*



*Skuggbildningsanalys 7: Ögonhöjdperspektiv från Orren 8 i riktning mot Orren 15 och 16 som illustrerar en möjlig bebyggelse på Orren 15 & 16 i 3 respektive 4 våningar. I denna vy finns dock en skogsriddå längs fastighetsgräns vilket kommer att minska upplevelsen av den nya bebyggelsen.*





*Skuggbildningsanalys 8: Perspektiv över kvarteret Orren som visar skuggbildning av en möjlig bebyggelsevolym i 4 respektive 3 våningar den 30e maj klockan 18.30.*

## Miljö

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 behövs genomföras och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs tas fram. Undersökningen om betydande miljöpåverkan har samrått med länsstyrelsen och de delar kommunens bedömning.

## Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökning av hårdgjord yta jämfört med dagsläget. Eftersom den redan gällande detaljplanen medger en ganska stor exploatering, och även saknar begränsning av hårdgjorda ytor, innebär den nya planen inte en betydande förändring jämfört med gällande detaljplan.

Sammantaget bedöms planen inte medföra risk för negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna (MKN). Det dagvatten som inte leds till dagvattenledningen avrinner söderut via diken till Djupskolavans dammar och vidare till älven.

## Miljökvalitetsnormer

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

#### *Utomhusluft*

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

#### *Buller*

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer kan vara vägledande.

#### *Vatten*

Avrinningen från området sker mot Umeälven och Hällforsens dämningssområde (VISS SE716910-676169). Vattenförekomsten 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.

Planområdet ligger inom Lycksele tätort och området präglas av bebyggelse. Området är också planlagt sedan tidigare och får alltså redan idag tas i anspråk för bebyggelse. Dagvatten från planområdet kan mycket marginellt påverka föroreningar i recipienten och därmed också marginellt påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. I den nya planen begränsas byggnadsarean så att delar av området hålls tillgängliga för fördröjning och rening av dagvatten och via det allmänna dagvattennätet fördröjs dagvattnet i våtmark innan det släpps ut till recipienten. Med anledning av ovanstående bedöms planförslaget inte påverka Umeälvens miljökvalitetsnormer för vatten.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

I en detaljplan för bostäder ska även en trafikbullerutredning tas fram om det inte är uppenbart onödigt. Planområdet ligger visserligen vid en uppsamlade lokalgata men trafikflödena är trots allt marginella från ett bullerperspektiv. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms inte skapa några problem för planerade bostäder och det finns goda möjligheter att åstadkomma en god boendemiljö. Det finns inte heller några andra störande verksamheter i närheten. Därför finns inte något behov av att ta fram en utredning med redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, trots det generella kravet i 4 kap 33 a § PBL.

## Olyckor

### *Räddningstjänst*

För att underlätta eventuella släckningsarbeten och minimera insatstiden bör räddningsfordon kunna komma så nära byggnadens entré 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. Då detaljplanen medger byggnadshöjder över 3 kan det krävas uppställningsplats för höjdfordon. Eftersom föreslagna bostadsfastigheter ligger i närheten av vägar och höjdskillnaderna från väg till bostadsfastigheterna är relativt små bedöms det inte bli något problem inom planområdet.

## Skred

Planområdet ligger inte inom något utpekade skredriskområde.

## Översvämning

För att minska översvämningens riskerna för angränsande fastigheter är det en fördel ifall marknivåer i planområdets sydöstra del kan höjas så att så mycket vatten som möjligt kan avledas på ytan mot Timmervägen. För att säkerställa detta föreskrivs markhöjden +233,5 i kvartersmarkens sydöstra del vilket motsvarar den lägsta punkten mot Timmervägen. Denna reglering innebär behov av utfyllnader och anpassning av slänter vilket kan vara negativt för de närliggande fastigheterna. Själva åtgärden i sig är dock positiv för närområdet sett till översvämningens risk. Slänter kan sannolikt behöva gå in en bit på fastigheten Orren 17 som ägs av exploatören.



Figur 9: Skyfallskartering som visar flödesriktningar och beräknade maximala flödena (l/s/m) i samband med 100-årsregn. Källa: DHI (2018).

## Sociala aspekter

Planförslaget bedöms kunna bidra positivt till barnrätts- samt jämställdhets- och jämlikhetsperspektivet. Ny detaljplan bidrar till ökande antal boende i form av hyresrätt. Andelsmässigt är det lite fler kvinnor än män som bor i hyresrätter i Lycksele. Fler hyresrätter kan därför ge bättre förhållanden och öka möjligheter för kvinnor. Hyresrätter med god standard kan komma att vara gynnsamt för barn och unga. I dagsläget är efterfrågan på marknaden av den typ som är tillgänglighetsanpassad för en äldre befolkning. På grund av Boverkets byggregler blir lägenheter i 3-4 våningshus automatiskt anpassade mer universella behov.

## Riksintressen

Detaljplanen berör inget utpekade riksintresse.

## 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

### Parkering

Parkering ska ordnas på den privata kvartersmarken. Gatuparkering tillåts inte längs Timmervägen. Kommunen har inte några beslutade parkeringstal som ger inriktning för antalet parkeringsplatser, det bedöms dock finnas behov för cirka en bilparkeringsplats per lägenhet. Tillgänglighetsanpassad parkeringsplats ska anordnas i närheten av bostadsentré och säkerställs i bygglovskedet.

Planområdets södra del bedöms vara den lämpligaste lokaliseringen för parkering och i den delen medger detaljplanen att komplementbyggnader såsom carports eller garage kan uppföras. Ytan kan rymma uppskattningsvis cirka 20-25 bilparkeringsplatser vilket bedöms som tillräckligt. Om efterfrågan på bilparkering skulle vara större har fastighetsägaren möjlighet att anordna kompletterande platser på närliggande fastigheter i egen ägo.

Cykelparkering ska anordnas inom den privata kvartersmarken.

### Utfart

Antalet utfarter eller läge för utfart regleras inte i detaljplanen. Lämpligaste läget är dock att ha en infart från Timmervägen direkt till det avsedda parkeringsområdet i söder.

### Gång- och cykeltrafik

Inga konsekvenser för gång- och cykeltrafik till följd av detaljplanen.

### Kollektivtrafik

Inga konsekvenser för kollektivtrafiken till följd av detaljplanen.

### Motortrafik

Detaljplanen kommer innebära en viss trafikökning men i sammanhanget är ökningen marginell och Timmervägen har god kapacitet att hantera tillkommande trafikflöden.

Riksväg E12 är rekommenderad väg för farligt gods genom Lycksele.

Fastigheterna ligger mer än 700 meter från riksväg E12, vilket överskrider det avstånd som Länsstyrelsen i Västerbotten (Riktlinjer för fysisk planering, 2019) rekommenderar som skyddsavstånd. Det bedöms därför inte finnas behov av riskutredning eller åtgärder för att minska riskpåverkan inom planområdet.

# Genomförandefrågor

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats och planen förutsätter ingen tvångsvis fastighetsreglering mellan kvartersmark och allmän plats. Inget markinlösen, markbyte eller markförsäljning bedöms bli ett krav för genomförande av planförslaget.

## Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen hindrar inte att fastigheterna Orren 15 och 16 slås samman till en gemensam fastighet. Sådan sammanläggning behövs sannolikt eftersom befintlig fastighetsgräns kan komma att hamna rakt igenom framtida huvudbyggnad. Ansökan och finansiering av en fastighetsbildning ska exploatören ansvara för.

### Tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att klara tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler. Att kraven följs ska säkerställas i bygglovsskedet. Gatorna i närområdet har normala lutningar.

## Tekniska frågor

### Ledningar

Inom planområdet finns en genomgående fiberledning, ledningen avses flyttas i samband med planens genomförande och ledningsägaren ansvarar för att ledningarna säkerställs med lämpligt servitut eller ledningsrätt. Exploatören står för kostnader förknippade med ledningsflytt.

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

### Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för allt genomförande inom kvartersmark såsom markförberedelser, uppförande av byggnader och anläggande av friytor och anslutningsledningar fram till förbindelsepunkt.

## 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.

Ledningsägare står för finansiering och ansökan av eventuella ledningsrätter.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Inga exploaterings- och markanvisningsavtal behöver upprättas på grund av den nya detaljplanen.

### Tidplan

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärderna som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet. Genomförandebeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan visar endast ett förslag på hur detaljplanen kan genomföras.

Detaljplan planeras handläggas enligt följande preliminära tidsplan

Samråd hösten 2023

Granskning våren 2024

Antagande hösten 2024

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

## Planeringsunderlag

### Kommunala

Detaljplan (Plankarta och planbeskrivning Upprättade: 2023-07-07, reviderade 2024-01-18)

Grundkarta (Framtagen av Metria 2023-01-27)

Fastighetsförteckning (Framtagen 2023-09-15, uppdaterad 2024-01-18)

Översiktsplan Lycksele 2040

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken(2010:900) (Genomförd 2023-02-22)

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (Beslutat 2023-05-15)

### Utredningar

En skuggbildningsanalys genomfördes i samband med framtagande av planhandlingar. Resultatet visar maximal utbredning enligt planförslaget och redovisas i planbeskrivningen under *Konsekvenser av planens genomförande*.

### Medverkande i planarbetet samt revidering

Medverkande i planarbetet: Detaljplanen är framtaget till samråd av planarkitekter på WSP Sverige AB (organisationsnummer: 556057–4880) tillsammans med kommunens

planarkitekter och planchef samt i nära dialog med andra berörda inom Lycksele kommun och kommunala bolag.

Revidering till granskning har gjorts av Ellen Risberg och Vilhelm From, Samhällsplanerare, Lycksele kommun.

Planarbete har bedrivits på uppdrag av Lycksele Bostäder AB.

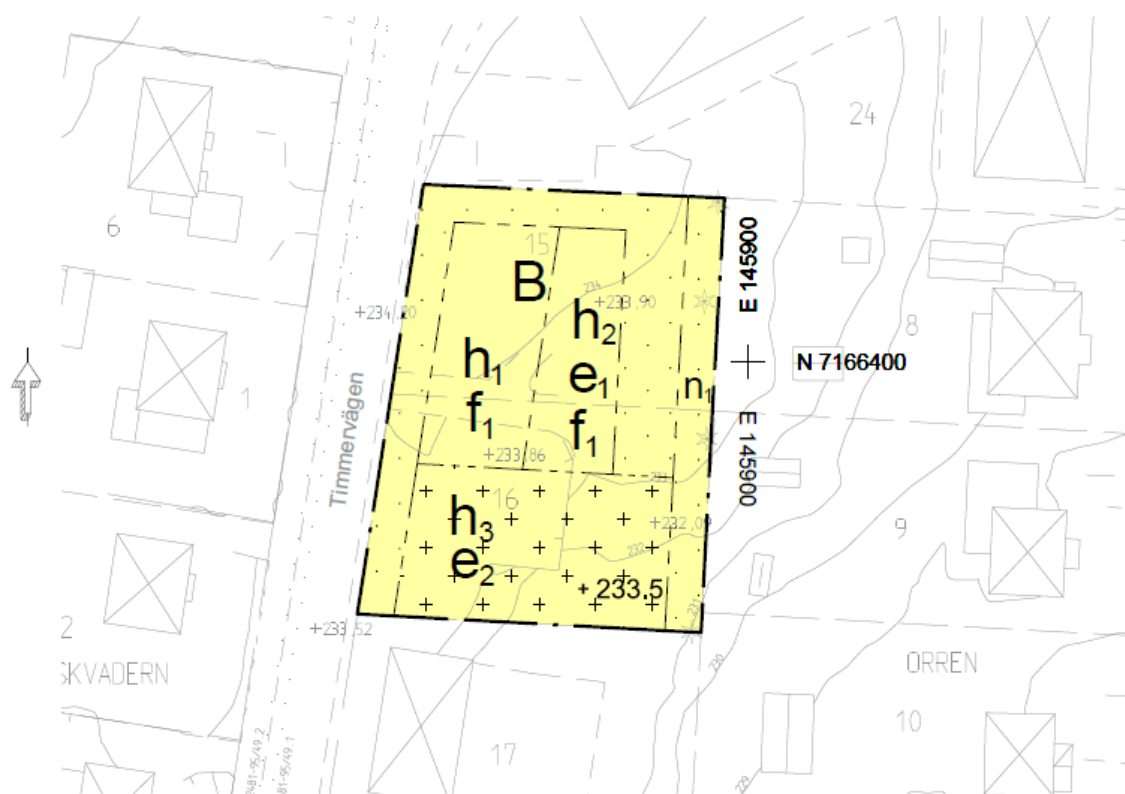
## Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till planbestämmelser

Användningsbestämmelser

*Kvartersmark*

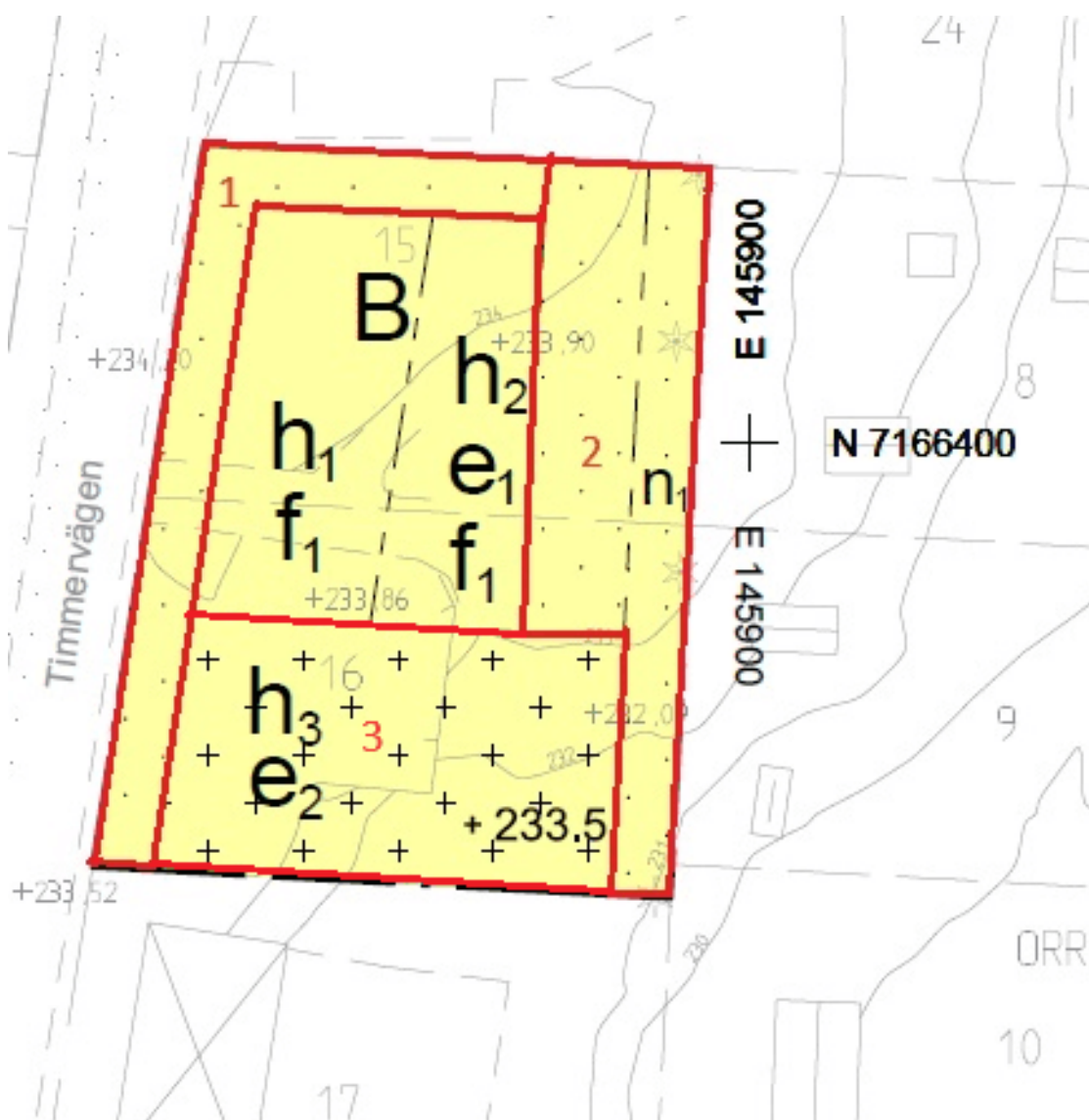
**B Bostäder** - Motivet till planbestämmelsen är att bidra till tillväxt och bostadsförsörjning inom Lycksele tätort.



Figur 10: Plankartan



## Egenskapsbestämmelser



Figur 11: Plankartan med markerad s.k. prickmark

### Begränsning av markens utnyttjande

**Prickmark (1), Marken får inte förses med byggnad** - Motivet till bestämmelsen är att hålla distans till bostadshus i nordöst samt att byggnaden står i samma distans från Timmervägen som befintliga byggnader söderöver längs gatan. Detta för att passa in med befintlig bebyggelse och omkringliggande miljö.

**Prickmark (2), Marken får inte förses med byggnad** - Motivet till bestämmelsen är att hålla huvudbyggnad minst 12 meter från fastighetsgräns för att minska påverkan i form av skugga och insyn på de lägre belägna fastigheterna i öster. Samt att säkra vegetationszon att ingen bebyggelse uppförs inom planteringszonen.

**Korsmark (3), Marken får endast förses med komplementbyggnad** - Motivet till bestämmelsen är för att kunna tillgodose tillräckliga parkeringar, avfallsanordningar och liknande komplement till bostadsbebyggelsen

### *Höjd på byggnadsverk*

**h1 Högsta nockhöjd är 14 meter, h2 Högsta nockhöjd är 11 meter** - Motivet till bestämmelserna är att detta bedöms vara den högsta lämpliga höjden med tanke på bostadsområdets utformning och för minimerande av påverkan för intilliggande byggnader.

**h3 Högsta nockhöjd är 4 meter** - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnaderna underordnas huvudbyggnaden och passar in med befintlig bebyggelse och omkringliggande miljö.

### *Markens anordnande och vegetation*

**+233.5 Markens höjd över angivet nollplan** - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa avrinning från förslagen parkeringsyta ut mot gatan.

**n1 Plantering** - Motivet till bestämmelsen är att säkerställa vegetation mellan byggnad och intilliggande bebyggelse i syfte att minska insyn och påverkan på intilliggande bebyggelse.

### *Utformning*

**f1 Byggnader ska utformas med sadeltak.** - Motivet till bestämmelsen är att anpassa byggnaden till befintlig bebyggelse och omkringliggande miljö, som endast består av bebyggelse med sadeltak.

### *Utnyttjandegrad*

**e1 Största byggnadsarea är 120 m<sup>2</sup>** - Motivet till bestämmelsen är att uppnå en huvudbyggnad med en exploateringsgrad som stämmer väl med den inom den omkringliggande miljön.

**e2 Största byggnadsarea är 350 m<sup>2</sup>** - Motivet till bestämmelsen är att kunna tillskapa tillräckliga komplement till bostadsbyggnaden samtidigt som den totala byggnadsarean inom planområdet ska stämma väl med den inom omkringliggande miljö.