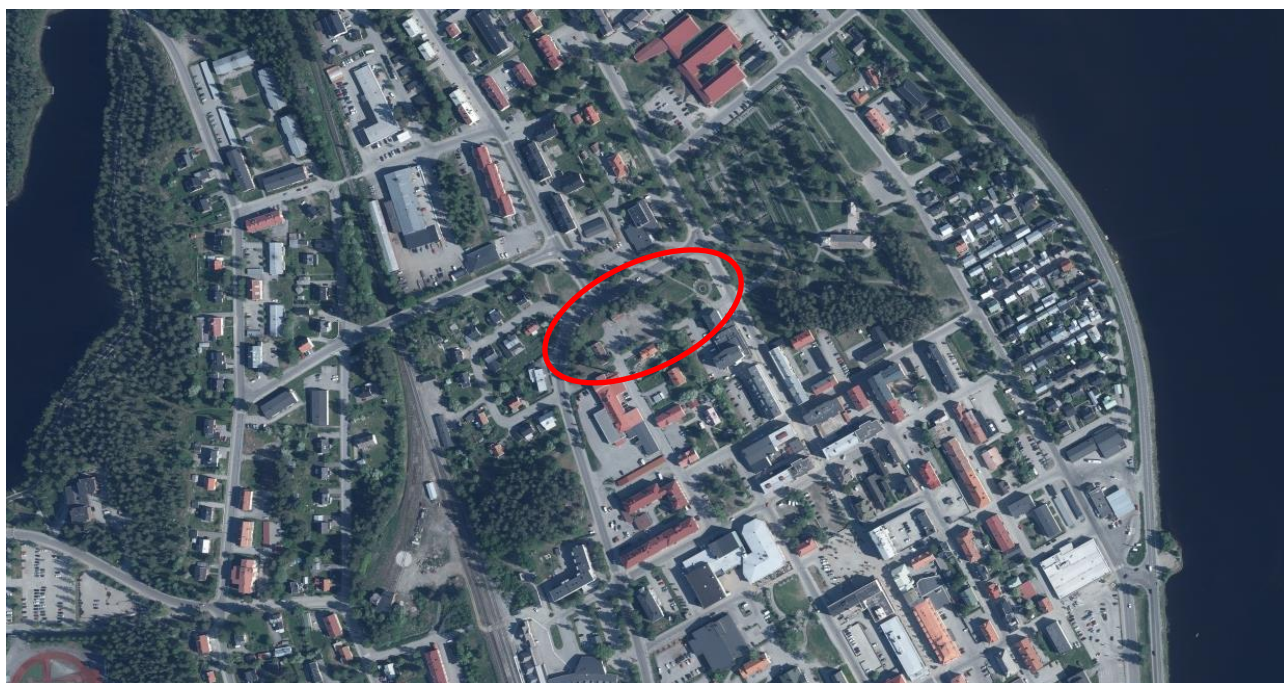


Detaljplan för Vågen 4 inom Lycksele tätort, Västerbottens län



Planområdet inom rödmarkeringen. Källa: Lycksele kommun

PLANEN UPPRÄTTAD AV

LYCKSELE KOMMUN – SAMHÄLLSPLANERINGSENHETEN

Postadress	Besöksadress	Telefon/telefax	Postgiro/Bankgiro	Dokumentnamn	Sidor
921 81 LYCKSELE	Storgatan 22	tfn 0950-166 00 vx fax 0950-169 00	Pg 6 23 56-1 Bg 202-4404		1(25)

Innehållsförteckning

PLANHANDLINGAR.....	3
Vad är en detaljplan?.....	3
Planförfarande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Bakgrund	5
Syfte.....	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal och markförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Planuppdrag och övriga kommunala beslut.....	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan för Lycksele stad.....	6
Detaljplaner.....	7
Bostadsförsörjningsprogram	8
Riksintressen, andra förordningar och lagskydd.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Bebyggelse	8
Naturmiljö	10
Kulturmiljö och byggnadskultur	13
Gator och trafik.....	16
Offentlig och kommersiell service.....	18
Sociala frågor.....	18
Störningar, risk och säkerhet	19
Miljökvalitetsnormer.....	21
Teknisk försörjning.....	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	23
Tidplan.....	23
Markägarförhållanden.....	23
Genomförandetid.....	23
Exploateringsavtal.....	24
Huvudmannaskap	24
Ansvarsfördelning och ekonomi.....	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	24

PLANHANDLINGAR

Till denna plan hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Kulturmiljöanalys (WSP 2020-01-20)
- Sol- och skuggstudie (WPS 2020-09-14)
- PM Geoteknik (Tyréns-2019-07-12)
- MUR/Geoteknik (Tyréns-2019-07-12)

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur marken får användas för ett område inom kommunen, exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planförfarande

På grund av platsens topografi och anslutning till befintlig kulturhistoriskt intressant miljö bedöms planen vara av betydande intresse för allmänheten. Ny detaljplan upprättas därför med utökat förfarande i enlighet med 5 kap 7§ plan- och bygglagen (2010:900) punkt 2.



Figur 1 - Planprocess för utökat förfarande enligt 5 kap 7§ plan- och bygglagen (2010:900). Illustration: Boverket

Kungörelse

Inför samrådet kungör kommunen i lokal dagstidning samt på kommunens anslagstavla att samråd ska hållas. Detta görs med syfte att synliggöra samrådet till så stor del av allmänheten som möjligt.

Samråd

Kommunen har arbetat fram ett förslag till ny detaljplan som under samrådet presenteras för sakägare och allmänheten. Kommunen sätter en samrådstid inom vilken skriftliga synpunkter på planförslaget kan lämnas in. Huvudsyftet med samrådet är att fånga in synpunkter, tankar och reflektioner som rör planförslaget och med detta ge kommunen ett bra underlag för det fortsatta planarbetet.

Samrådsredogörelse

Alla skriftliga synpunkter som kommit kommunen tillkänna inom utsatt samrådstid besvaras i en samrådsredogörelse.

Underrättelse

Inför granskningen ska kommunen i en underrättelse via kommunens hemsida informera allmänheten om förslaget till detaljplan. Underrättelsen skickas direkt till sakägare.

Granskning

Innan kommunen kan fatta beslut om antagande ska det slutliga planförslaget ställas ut på granskning. Detta för att ge sakägare, myndigheter och allmänheten en chans att se det slutliga planförslaget innan det behandlas för antagande. Under granskningen – som likt samrådet pågår under utsatt tidsperiod (vanligtvis 2 veckor) ges chans att lämna åsikter på planförslaget. För att kunna erhålla klaganderätt i en överklagan är det viktigt att den klagande framfört sina skriftliga synpunkter under granskningen. Detta för att ge kommunen möjlighet att bemöta eller rätta detaljplanens utformning efter inkomna synpunkter innan beslut om antagande.

Granskningsutlåtande

I granskningsutlåtandet sammanställer och besvarar kommunen alla yttranden inkomna under granskningen. Väsentliga ändringar av detaljplanens utformning får göras efter granskningen under förutsättning att granskningen genomförs på nytt.

Antagande

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige om markanvändningen som redovisas i planförslaget anses önskvärd.

Laga kraft

Om beslut om att anta detaljplanen inom tre veckor inte överklagas från dagen kommunfullmäktige anslaget beslut vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär även att planen inte längre kan överklagas.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Lycksele bostäder har ansökt om planbesked för att kunna uppföra bostäder inom fastigheten Vågen 4. Ursprunglig ansökan gäller uppförandet av punkthus i sex våningar och högst 18,5 meter (byggnadshöjd), vilket senare ändrats till 20 meters byggnadshöjd.

Syfte

Vågen 4

Detailplanens syfte är att pröva möjligheten till att skapa förutsättningar för upprättande av flerbostadshus inom fastigheten Vågen 4. Bostäderna ska ta hänsyn till platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö. Tingshusparken som ligger mot kyrkan ska säkerställas som allmän plats i form av park.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet omfattar fastigheten Vågen 4 och del av Lycksele 10:5 belägna inom Lycksele tätort. Planområdet inrammas i huvudsak av Storgatan i öster, Kyrkogatan i norr, Tingshusgatan i söder och i väster av Bångvägen. Lycksele 10:5 är fastighet för allmän plats inom del av Lycksele tätort och omfattar i huvudsak gator och park.



Figur 2 - Planrådets läge i Lycksele tätort markerat i rött

Areal och markförhållanden

Planområde omfattar cirka 7 000 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag och övriga kommunala beslut.

Miljö- och samhällsnämnden har i beslut 2018-12-12 § 70 uppdragit samhällsplanerare att upprätta ny detaljplan för kvarteret Vågen 4 inom Lycksele tätort, Lycksele kommun.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan för ny detaljplan inom Vågen 4. Detaljplanens genomförande bedöms inte vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behövs därmed inte tas fram. Länsstyrelsen Västerbotten delar kommunens bedömning. Undersökningen samt länsstyrelsens yttrande bifogas under samråd och granskning.

Översiktsplan och Fördjupad översiktsplan för Lycksele stad

Lycksele kommun har en gällande översiktsplan som antogs 19 juni 2006. I översiktsplanen finns följande ställningstaganden:

- Inom tätbebyggelsen prioriteras förtätning före utbredning utan att viktiga grönområden tas i anspråk.
- Lycksele översiktsplan fastställer att kulturhistoriska och estetiska värden i befintliga miljöer ska tas till vara och att bebyggelse ska anpassas till omgivningens arkitektur och formgivning.
- Arkitektur, formgivning och design skall ges goda förutsättningar för sin utveckling.
- Man bör sträva efter variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar så att människor med olika förutsättningar och behov kan bo och trivas i samma bostadsområden.

Detaljplanen bedöms följa översiktsplanens intentioner. fördjupad översiktsplan (FÖP) för Lycksele stad antogs 19 juni 2006 i den finns följande ställningstaganden:

- Kontakter med gårdagens och dagens kulturliv är viktiga vid utformningen av boendemiljön för att se till människans behov vad gäller gemenskap, trygghet och identitet.
- Man bör planera för viss förtätning och komplettering i redan byggd miljö för att tillgodose kommande behov, dock utan att viktiga grönområden tas i anspråk.
- Det finns några tomter i centrum som är obebyggda. Dessa tomter tillsammans med förtätning inom vissa kvarter ger ett tillskott i utvecklingen av centrum, samtidigt som det är bra lägen för dem som har behov av att bo i centrum, med dess närhet till handel och service.
- Vid planering av bebyggelse, gaturum och allmänna platser skall hänsyn tas till den situation som barn, äldre och människor med olika funktionsnedsättningar befinner sig i.

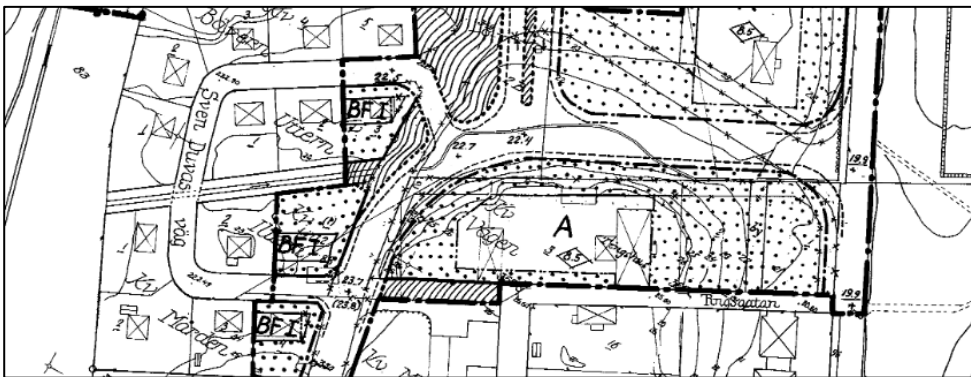
- Vid planering skall i möjligaste mån undvikas att ta i anspråk parkmark. Om detta inte är möjligt skall man inom området ersätta den parkmark man ianspråktagit. Grönytorna i staden ska inte minska.
- Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap med särskilda värden värnas och utvecklas

I FÖP pekades ett antal kulturmiljöer ut inom staden varav Tingshuset, kyrkan mm anges som en. Det innebär att platsens arv särskilt ska värnas och utvecklas.

Detaljplaner

Planområdet påverkar del av följande detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för del av Lycksele stad, avseende genomfartsled m.m. fastställt 1961-08-04 (S49, 24-LYS-347). Denna detaljplan reglerar området norr om Tingshusgatan och möjliggör att byggnad för allmänt ändamål till en byggnadshöjd av 8,5 meter tillåts ovanför slänten. Den östra delen där Tingshusparken ligger tillåts inte bebyggas. I väster i Tingshusgatans förlängning finns ett område för park eller planering.



Figur 3 - Utdrag ur Förslag till ändring av stadsplanen för del av Lycksele stad, avseende genomfartsled m.m.

Detaljplan för fastigheten Dickson 19 mm, inom Lycksele tätort, Lycksele kommun som vann laga kraft 1990-03-21 (S206, 2481-P90/30). Planen reglerar del av Tingshusgatan. Planförslaget inte någon ändrad användning och ersätter denna del.



Figur 4 - Utdrag ur detaljplan för Dickson 19 mm inom Lycksele tätort, Lycksele kommun.

Bostadsförsörjningsprogram

Lycksele bostadsförsörjningsprogram är ett vägledande dokument som beskriver hur kommunen ska tillgodose bostadsförsörjningsansvaret. Vägen 4 pekas i bostadsförsörjningsprogrammet ut som intressant för bostadsbebyggelse. Vidare är en av målsättningarna i programmet att planer och tomter ska finnas för bostadsbyggande i attraktiva lägen och att aktuellt behov av nya bostäder alltid bör övervägas vid detaljplaner i tätorten likaså förtätning i befintliga lägen.

Riksintressen, andra förordningar och lagskydd

Inom planområdet finns inga utpekade riksintressen eller andra förordningar. Planen bedöms inte heller påverka något riksintresse utanför planområdet. Planområdet omfattas inte av några kända enligt lag skyddade områden eller objekt.

Lycksele kyrka

Planområdet ligger i anslutning till Lycksele kyrka som är ett utpekat kyrkligt kulturminne enligt kulturmiljölagen (1988:950) 4 kap.

Biotopskydd

Inom fastigheten Vägen 4 längst med Tingshusgatan finns en trädallé i enkel rad. Träden omfattas av generellt biotopskydd, 7 kap. 11 § Miljöbalken. Allén skyddas i plan genom utökad lovplikt samt krav på återplanteringen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Vågen 4

Vågen 4 kallas i folkmun för *Tingsbustomten* då Lycksele tingshus fram till 2004 fanns på platsen. Tingshuset som uppfördes 1909 totalförstördes i en brand och platsen där huset stod placerad har sedan dess varit obebyggd. I den östra delen av *Tingsbustomten* som ansluter mot Storgatan finns en anlagd park som anlades i anslutning till det tidigare tingshuset. Parken har bland annat en springbrunn och väl uppvuxna träd. Inom fastigheten Vågen 4 finns två befintliga byggnader, en f.d. arrestlokal och polismannabostad uppförd 1931 och en garagebyggnad.



Figur 5 - T.v. f.d. Arrestlokal och polismannabostad uppförd 1931, används idag som bostad. T.h. garagebyggnad inom fastigheten.

Bebyggelsestruktur

Området ligger i gränslandet mellan olika bebyggelsestrukturer där det finns en tydlig koppling mellan kvarterets sluttande park och Lycksele kyrka med dess kyrkogård och grönytor. I norr återfinns en friare villa- och flerbostadsbebyggelse med grön omgivning och ofta tydlig förgårdsmark. Söder om planområdet finns en tydlig kvartersbebyggelse med byggnader placerade mot gata och grönskan återfinns oftast inom kvartersgården. Planområdet angränsar till ett f.d. mejeri som idag inrymmer verksamheter och servicekontor. Inom denna fastighet finns även en skorsten som når ca. 30 meter ovan marknivån.

Ny bebyggelse

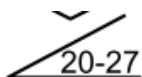
Vågen 4

Nya bostäder [B] tillåts på den övre delen av tingshustomten. Den nya byggnaden som tillåts måste placeras på den delen av Vågen 4 där det tidigare tingshuset låg. Den nya byggnaden får ha en största byggnadsarea[e1] på maximalt 500 m². Byggnadens totalhöjd får inte överstiga **22 meter**. Totalhöjden reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt. Högsta totalhöjd reglerar med andra ord den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad. Det kommer att kunna uppföras en byggnad som är cirka 6 våningar med denna reglering.

Då platsen har kulturhistoriska värden är det viktigt att byggnaden anpassas så långt som det är möjligt i avvägning mot andra för kommunen viktiga intressen för att passa in i miljön,. Därför införs

utformningsbestämmelser, bestämmelse om takvinkel samt bestämmelse om placering inom den ytan som tillåts bebyggas med det nya bostadshuset.

- f1** Balkong i utanpåliggande utförande tillåts på fasad vänd mot park. Dessa få vara inglasade.
- f2** Balkong i utanpåliggande utförande tillåts på fasad vänd mot park. Dessa få vara inglasade.
- f3** Fasadmaterial skall vara av trä och eller puts.



Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

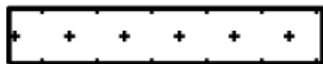
Den nya byggnaden inom Vågen 6 ska placeras med sin mittpunkt i parkens centralaxel **[p1]**, det vill säga mitt i den gångvägen som går igenom parken. Detta för att den nya byggnaden ska skapa en ny fond till parken på samma sätt som det tidigare tingshuset gjorde.

p1 Byggnad ska placeras med sin mittpunkt i parkens centralaxel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Den f.d. arrestlokal och polismannabostad som ligger på den västra delen av fastigheten anses ha sådana värden att den regleras med skyddsbestämmelser **[q]**. Bestämmelsen reglerar att byggnadens exteriöra fasad till form, material och färgsättning ska bibehålla sin utformning. Det innebär att utseendet på den befintliga byggnaden ska bibehållas vid reovering och annat underhållsarbete på byggnaden. Vidare införs rivningsförbud **[r]**. Den f.d. arrestlokal och polismannabostad är de enda befintliga byggnaden inom fastigheten som skyddas med rivningsförbud. Denna byggnad får maximalt ha en höjd av **4 meter** byggnadshöjd. Garagebyggnaden bedöms inte vara i skick att bevara varför vara den undantas.

På den gård som bildas mellan det nya huset och den f.d. arrestlokal och polismannabostad tillåts endast komplementbyggnader. Det innebär att till exempel miljöhus, förråd och carportar kan byggas här. Högsta höjd för dessa byggnader är **3,5 meter** byggnadshöjd.

Planen ge vis flexibilitet vad gäller placeringen av såväl carport som parkering. Lycksele kommunens gällande riktlinjer för avfallshantering NOA 20 ska följas vid dimensionering, uppställningsplats för sopbilen mm inom det avsedda egenskapsområdet.



Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Naturmiljö

Parkmarken är en viktig del i den sammantagna stadsgrönskan i tätorten och utgör en viktig del av att skapa en attraktiv stadsmiljö och möjliggöra för tätortsnära rekreation. Tillgången till gröna områden är en kvalitet i staden som främjar mentalt välbefinnande hos alla människor. Träd och grönska är viktiga livsmiljöer för djur och insekter och fungerar även som spridningskorridorer vid pollinering för samtlig stadsgrönska. Parken ägs och förvaltas av Lycksele kommun och anlades i samband med f.d.

tingshusets uppförande. Parkens gestaltning var starkt förknippad med tingshuset och dess kulturhistoriska värde har i och med tingshusbranden försämrats. Vegetationen inom området består av gräsytor och väl uppvuxna träd.



Figur 6 - Befintlig park inom planområdet.

I detaljplanen regleras parken som allmän plats park (**PARK**). Gränsdragningen mellan det som kommer att regleras som park och bostad görs vid foten av den trappa som finns i den övre delen parken. Genom att låta kvartersmarken omfatta befintlig park ovanför trappan ges möjlighet att skapa en naturlig övergång mellan det som är park och det som är bostad. Användningsbestämmelsen park tillämpas på helt eller delvis anlagda grönområden som kräver skötsel. Parkområdets huvudsyfte är rekreation och ska hållas tillgänglig för stadens invånare.

PARK

Park

På fastigheten längs med Tingshusgatan står ett flertal planterade uppvuxna träd som bildar en trädallé i enkel rad. Träden omfattas av biotopskydd. Biotopskyddsområden är på grund av sina egenskaper som värdefulla livsmiljöer för växt- och djurlivet viktiga för långsiktigt bevarande av den biologiska mångfalden. Biotopskyddet inkluderar en variation av olika vegetationstyper och sammanhang i hela landet. För alléer omfattas minst fem planterade träd i enkel eller dubbel rad längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i övrigt öppet landskap.

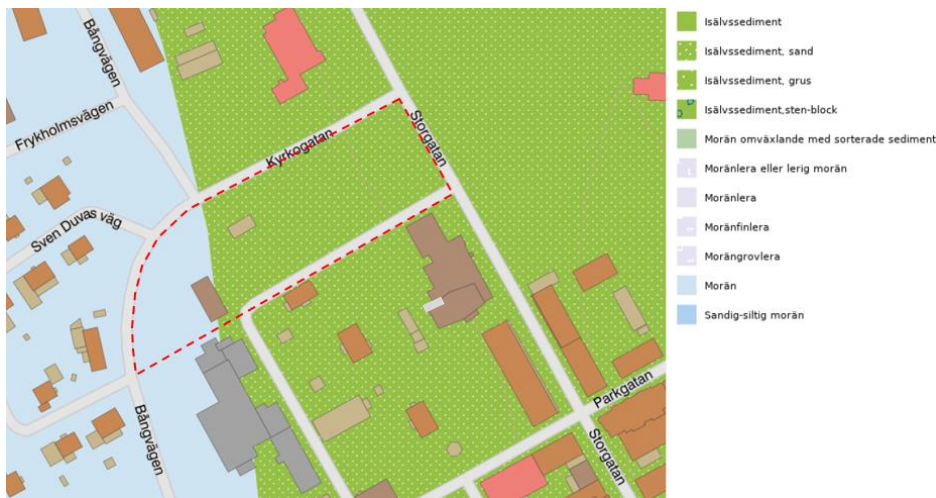
Trädallén omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Denna befintliga trädallé är en viktig förutsättning för inramningen samt skapandet av en tilltalande helhetskänslan inom planområdet. Det är viktigt att den behålls och vårdas. Träden regleras med bestämmelse [n2] som säger att, träd endast får fällas om det är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Fällda träd ska återplanteras. En administrativbestämmelse om marklov för trädfallning läggs till för allen [a1]. Trädens placering ingår i den yta utmed Tingshusgatan som inte tillåts bebyggas eller förses med parkeringsplatser. Träden är viktiga för att bidra till att skalan på den nya byggnaden inte kommer upplevas allt för dominerad.



Figur 7 - Trädallé (markerat rött i rött) inom planområdet som omfattas av biotopskydd.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har tidigare i och med tingshuset varit exploaterat och ny huvudsaklig byggrätt medges på samma placering som tidigare tingshus. SGU:s jordartskarta visar att marken inom planområdet i huvudsak består av isälvsediment av sand samt morän. En geoteknisk undersökning som studerat grundläggningsförutsättningar har genomförts av Tyréns AB på uppdrag av Lycksele bostäder AB. Jordprofilen i området utgörs generellt av fyllningar av grusig sand ovan grusig sand, i den nordöstra delen utgörs jorden av naturligt lagrad sand från ytan. Grundläggning rekommenderas att utföras på den naturligt lagrade sanden, vid källare på ett djup av cirka 3-4 meter under befintlig markyta, efter att all befintlig mullhaltig jord, organiskt material och eventuella fyllnadsmassor har schaktats bort. Vid grundläggning ska erforderlig dränering säkerställas. Exakt utformning av bostadshus är inte bestämd och geotekniska förhållanden behöver därför studeras närmare i bygglovsskedet.



Figur 8 - Utdrag SGU:s jordarter. Planområde i rött.

Terrängförhållanden

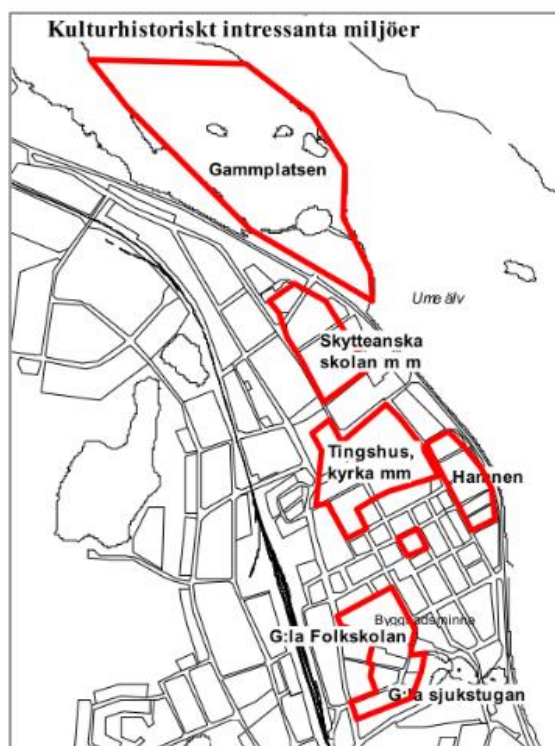
Planområdet sluttar uppåt från Storgatan mot en plåtå där ny bostadsbebyggelse planeras. Slutningen ingår delvis i den befintliga parkanläggningen. Området som utgör planområdets västra del sluttar även ned mot Bångvägen och Kyrkogatan. Detta släntområde består i huvudsak av uppvuxna träd och gräsytor och fungerar som en naturlig avgränsning mellan bebyggelsen och gata.

Friluftsliv

Parkanläggningen inom planområdet bidrar till att skapa en attraktiv boendemiljö med god tillgänglighet till tätortens parkmiljöer. Planområdet ligger i nära anslutning till Umeälv, friluftsliv- och kulturområdet Gammlplatsen samt skid- och motionsspår på Tannen Arena. Tillgängligheten till friluftsområden bedöms därför som goda.

Kulturmiljö och byggnadskultur

Byggnader i och i anslutning till planområdet samt dess omgivning är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i både kommunens översiktsplan och kulturmiljöstrategi. Kulturmiljö är ett utpekat allmänintresse och skydd för enskilda byggnader eller sammanhang kan fastställas i en detaljplan. Skydd av kulturmiljöer finns i olika nivåer och regleras i olika lagstiftningar. Med stöd i plan- och bygglagen (2010:900) har en kommun bland annat möjlighet att säkerställa att byggnader inte rivs eller förvanskas, eller att en viss varsamhet tillämpas vid byggnation eller förvaltning av den befintliga bebyggelsen. På grund av planområdet och anslutande områdens känslighet utifrån en kulturmiljösynpunkt ställs därför ett högre krav på anpassning vid upprättande av nya byggnader.



Figur 9 – T.v. Kulturmiljöer utpekade i FÖP för Lycksele stad. T.h. Kulturmiljöobjekt enligt kulturmiljöstrategi

Landskaps-/stadsbild

Planområdet tillsammans med kyrkans grönytor och kyrkogård bildar ett öppet landskapsrum vilket skapar betydelsefulla vyer och långa siktlinjer som är känsliga för ny bebyggelse. Kyrkan har en tydlig framtoning i stadssiluetten, tillsammans med den skorsten som angränsar till planområde utmed Finnbacksgatan.

Platsens historia

Fastigheten Vågen 4 har en viktig roll i berättelsen om Lyckseles och på platsen finns värden som skapar läsbarhet och förståelse för stadens historia. Med skogsindustrins utveckling under 1800-talet fastslogs Lycksele till centrum för södra Lappland. Skogsbolagen etablerade pampig kontors- och bostadsbebyggelse längs med Storgatan och bebyggelsen spred sig snart till andra delar av staden.

Fastigheten Vågen har varit plats för flertalet tingshus som upprättats i Lycksele med det senaste invigt 1907, ritat av arkitekten Svante Svensson, dåvarande stadsarkitekt i Karlshamn. Samtidigt som tingshuset uppfördes anlades en park i dess förgrund. Morgonen 2004 stod Lycksele tingshus i lågor och huset brann ned till grunden. Kvar på platsen blev parken, arresten/bostaden samt garagebyggnaden.



Figur 10 - F.d. Lycksele tingshus. Foto Lycksele tingsrätt

Kulturhistorisk bebyggelse

Inom planområdet finns två objekt utpekade som värdefulla för Lycksele kulturmiljö: f.d. Arrestlokal och polismannabostad samt parkanläggningen. F.d. Arrestlokal och polismannabostad bedöms som mycket välbevarade med högt kulturhistoriskt värde medan parkanläggningens kulturhistoriska värde genom tingshusbranden till stor del försvunnit. Parkanläggningens värde kan dock förstärkas om ny byggnad uppförs i tingshusets tidigare placering.

Söder om planområde finns 1800-talsbebyggelse inom kvarteret Dickson. Vissa objekt tillhör tätortens äldst bevarade och bedöms inneha ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Öster om planområdet ligger Lycksele kyrka, uppförd 1795–1799, vilken är den plats varifrån Lycksele stad tog sin form.

Kulturmiljöanalys

På grund av de höga värdena i området har en särskild kulturmiljöanalys genomförts av WSP 2020-01-20.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad i enlighet med de värden och särskilda egenskaper som i huvudsak rekommenderas i analysen:

- placering ny bebyggelse på platån och i parkens centralaxel,
- vy mot kyrkan,
- säkerställande av parken,
- träfasad,
- färgsättning,
- varsamhetsbestämmelser för byggnaden som varit arrestlokal/polismannabostad,
- slänterna i väster och i norr tillåts inte bebyggas samt delvis även slänten mot parken.

En rekommendation i utredningen som inte säkerställs i detaljplanen är höjden på den tillkommande bebyggelsen på Vågen 4. I utredningen förslås att den inte bör vara högre än 4 våningar då bebyggelsen i omgivningen i huvudsak inte är högre än så och det finns en viss risk att en högre byggnad kan konkurrera med kyrkans skala.

Detaljplanen medger en totalhöjd av 22 meter vilket innebär att en byggnad om sex våningar är möjlig att uppföra. Efter en sammanvägd bedömning av det allmänna intresset att möjliggöra ny bostadsbebyggelse som blir attraktiv och ekonomiskt hållbar att uppföra, och det allmänna intresset att skydda kulturmiljövärden, bedöms avsteget från kulturmiljöanalysens rekommendation om höjd som acceptabel. Detaljplanen innehåller flera anpassningar och regleringar i syfte att säkerställa den kulturhistoriska miljön, vilket innebär att den sammanvägda bedömningen är att föreslagen byggnadsutformning är lämplig på platsen

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten omges på samtliga sidor av gator för allmän trafik. Storgatan, Kyrkogatan och Bångvägen har karaktär av huvudleder med breda trottoarer med god framkomlighet. Trottoar längs med Storgatan inkluderar även trafikseparering mellan gång- och cykeltrafik. Finnbacksgatan/Tingshusgatan som är anslutningsvägar till fastigheten är mindre lokalgator där målpunkten generellt finns längs gatan. Dessa gator har därmed även ett förhållandevis lägre trafikflöde.

Fordonstrafik når Vågen 4 via Finnbacksgatan eller Tingshusgatan. Tingshusgatan är relativt smal och för att tillgodose god framkomlighet för gående och fordonstrafik behöver denna gata ses över. Åtgärd för detta är inte bestämd men bedömning är att det finns goda förutsättningar för god trafiksäkerhet och framkomlighet för olika trafikslag och gång- och cykeltrafik. Möjliga åtgärder är att genom trafikföreskrift enkelrikta Tingshusgatan och därmed skapa möjlighet för breddning av trottoar.

Gator i området regleras som allmän plats, gata (**GATA**). Användningsbestämmelse gata tillämpas på området för både gång- och fordonstrafik inom en tätort och ansluter ofta många in- och utfarter. Kommunen är huvudman för allmän plats.

GATA

Gata

Ny bebyggelse på tomten kommer alstra ett ökat trafikflöde till platsen. Platsen används dock idag redan som parkering för omkringliggande verksamheter vilket bedöms medföra att de faktiska förändringen i trafikvolym inte blir betydande.

Trafiken till/från området bedöms främst ske via Tingshusgatan, Finnbacksgatan/Parkgatan med anslutning till Storgatan. Storgatan leder därefter trafiken till övriga tätorten eller till större trafikled Blå vägen E12.

Gång- och cykeltrafik

Det är viktigt att vid bostadsbyggande ta hänsyn till oskyddade trafikanters möjlighet att på ett säkert och tryggt sätt röra sig till och från sin bostad. Detta är särskilt viktigt inom tät bebyggelse där många målpunkter finns inom gång- och cykelavstånd. Bedömning är att planförslaget skapar förutsättningar för detta. Planområdet ansluter till tätortens gång- och cykelvägnät och möjligheten för oskyddade trafikanter att röra sig på ett tryggt och säkert sätt anses därför som goda.

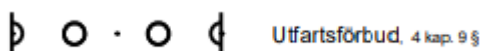
Planområdets parkmark har anlagda gångvägar som även dessa fungerar som stråk för oskyddade trafikanter. Parkområdet kan även fungera som en naturlig väg till nya bostäder då dessa planeras i direkt anslutning till parken.

Parkering och utfarter

Parkeringsplatser till nya bostäder anordnas inom respektive bostadsfastighet. Utfart till allmän plats sker oförändrat dagens placering vid korsningen Tingshusgatan/Finnbacksgatan. Inom del av fastigheten får parkering inte anordnas [**n₁**]. Övriga områden inom kvarterensmarken kan användas för anordnande av parkeringsplatser och det bedöms med god marginal kunna inrymmas inom bostadsfastigheten i förhållande till den nya byggrätt som medges. Parkeringsplatserna tillåts även uppföras som carport.

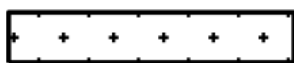
Utfartsförbud

Utfartsförbud införs mot Finnbacksgatan. Att utfart få inte utföras syftar till att bibehålla trafiksäkerhet och till och från planområdet samt minimera risken för olägenhet för angränsande fastigheter.



n₁

Marken får inte användas för parkering, 4 kap. 13 § 1 st 3 p.



Endast komplementbyggnad får placeras, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Det är fastighetsägaren som ansvarar för att anordna parkeringar inom den egna fastigheten. Parkeringsplats för rörelsehindrad ska finnas inom respektive bostadsfastighet. Markens lutning mellan parkering och bostadshusets entré ska tillgänglighetsanpassas. Detta följs upp i bygglovsskedet.

För att säkerställa möjligheten att friytor anordnas har del av planområdet försetts med bestämmelse om markens anordnande [**n₁**]. Inom dessa områden får marken inte användas för parkering. Regleringen utgår från att parkeringar ska anordnas mellan befintligt bostadshus (f.d. arrestlokal och polismannabostad) och nytt bostadshus. Denna placering ger förutsättning för god trafiktillgänglighet och nyttjande av befintlig in- och utfart.

Parkeringsplatserna får vid behov utformas som carportar men får inte ha helt stängda sidor. Viss genomsiktighet ska finnas. Detta regleras med planbestämmelsen [**f₄**].

Bilparkeringens behov ska säkerställas inom fastigheten eller i gemensam anläggning. Inom parkeringstalen ska även besöksparkering säkerställas samt behov av parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga. Inom fastigheten ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utvistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska man i första hand ordna friyta.

Lycksele kommun har inga antagna riktlinjer för hur många cykelparkeringar som ska anordnas vid ny bostadsbebyggelse. För att skapa förutsättningar för hållbart resande bör även cykelparkeringar anordnas intill bostadshuset.

Gatuparkeringen få inte enligt nuvarande reglering förekomma längs Tingshusgatan.

Tingshusgatan kommer att få nya trafikflöden utöver befintliga som genereras från fastigheter inom kv. Dickson samt viss genomfarts trafik. I dessa nya flöden kommer att ingå även miljöbilar som kommer att samsas på samma yta som t.ex. fotgängare, cyklister och äldre med rullatorer. Kommunen ska undersöka och säkra genom reglering, trafiksäkerheten till och från planområdet genom Lokala trafikföreskrifter (LTR). Exempelvis kan det handla om att enkelrikta hela eller delar av Tingshusgatan.

Offentlig och kommersiell service

Med planområdet centrala läge återfinns en hög nivå av service i planområdets närhet. Avstånd till Lycksele torg är cirka 300 meter, ett område med bred variation av serviceutbud. Cirka 300 meter i motsatt riktning finns Stenbergsska vårdcentral, folktandvård samt Johan skyttes förskola. Inom tätorten finns även högstadie- samt gymnasieskola.

Skolskjuts

Planområdet ligger inom grundskolans upptagningsområde Norrängskolan vilket innebär att elever i årskurs 1-6 samt förskoleklass i första hand erbjuds utbildningsplats på denna skola. Tätortens gång- och cykelnät kopplar samman planområdet med skolan med en skolväg på cirka 3,4 km. Lycksele kommun har gällande skolskjutsregler som fastställer elevers rätt till skolskjuts baserat på avstånd mellan bostad och skola. För elever i förskoleklass samt årskurs 1-3 föreligger rätten till skolskjuts om bostaden ligger längre än 2 km från skolan, för årskurs 4-6 gäller 3 km. Detta innebär att elever i förskoleklass samt årskurs 1-6 bosatta inom planområdet har rätt till skolskjuts. Barn i förskoleålder omfattas inte av skolplikt och kommunen har därför ingen skyldighet att ordna skolskjuts för dessa elever.

Kollektivtrafik

Lycksele resecentrum som angör både regional buss- och tågtrafik ligger cirka 400 meter från planområdet. Det finns ingen lokaltrafik inom Lycksele tätort.

Sociala frågor

Tillgänglighet och trygghet

Kommunen ansvarar för att allmän plats inom planområdet utformas med hänsyn till tillgänglighets- och trygghetsaspekter. Med nya bostäder inom planområdet bör Tingshusgatan ses över utifrån ett tillgänglighetsperspektiv, med fokus på oskyddade trafikanter och framkomlighet. Befintlig park förvaltas enligt befintlig skötselplan. Planområdets centrala läge med närhet till arbetsplatser, skola och service kan antas bidra till att boende i högre utsträckning går eller cyklar. Tillgänglighetsaspekter för nya bostäder inom kvartersmark handläggs under bygglovsskedet.

Barnperspektiv och jämställdhet

Det är viktigt utifrån ett barn- och jämställdhetsperspektiv att området på ett säkert och tryggt sätt ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät. Dels för att skapa trygga och säkra skolvägar för barn

bosatta inom planområdet, dels för att personer med funktionshinder ska kunna röra sig fritt inom tätorten. Planområdets läge med närhet till Johan Skyttes förskola, låg hastighetsbegränsning inom tätorten, breda och tydliga trottoarer, och övergångsställen med goda siktförhållanden skapar utifrån ett barnperspektiv goda förhållanden. För äldre barn möjliggör befintligt gång- och cykelnätverk goda förutsättningar att säkert röra sig till olika målpunkter i staden. Utifrån ett barnperspektiv finns brister i cykelnätet då korsningen Storgatan/väg 365 är en utpekad brist gällande tydlighet och framkomlighet för cyklister. En åtgärdsvalstudie pågår tillsammans med Trafikverket där denna passage ingår.

Störningar, risk och säkerhet

Buller

Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216* § 3 bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats och en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Boverket och Sveriges kommun och landstings (numer Sveriges kommuner och regioner) översiktliga beräkningsmodell *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* har använts för att i ett tidigt skede ge en översiktlig bild av bullersituationen för området. Om en första översiktlig beräkning visar på att ljudnivåer inte klaras bör en mer djupgående bullerutredning genomföras.

Beräkningsmodellen tar hänsyn till trafikvolym, avstånd mellan bostadens närmaste fasad och väg mitt, skyltad hastighet samt hårdgjorda och mjuka ytor mellan väg mitt och fasad. Trafikvolym i anslutning till området varierar med en högsta volym på mät punkt Storgatan med cirka 2700 fordon dygnsgenomsnitt. Denna punkt ligger dock cirka 60 m från närmast möjliga bygggrätt. Beräkningar har utgått från ett dygnsgenomsnitt på 3000 fordon som buffert för eventuell ökning i volym i jämförelse med den tidpunkt mätning genomfördes (2007-05-04 – 2007-05-10) samt närmast möjliga bygggrätt från väg mitt Kyrkogatan (20 m). Resultat visar på en beräknad ekvivalent ljudnivå på cirka 57 dBA vid fasad varför bedömning är att fördjupad bullerutredning ej behöver genomföras.

Förorenad mark

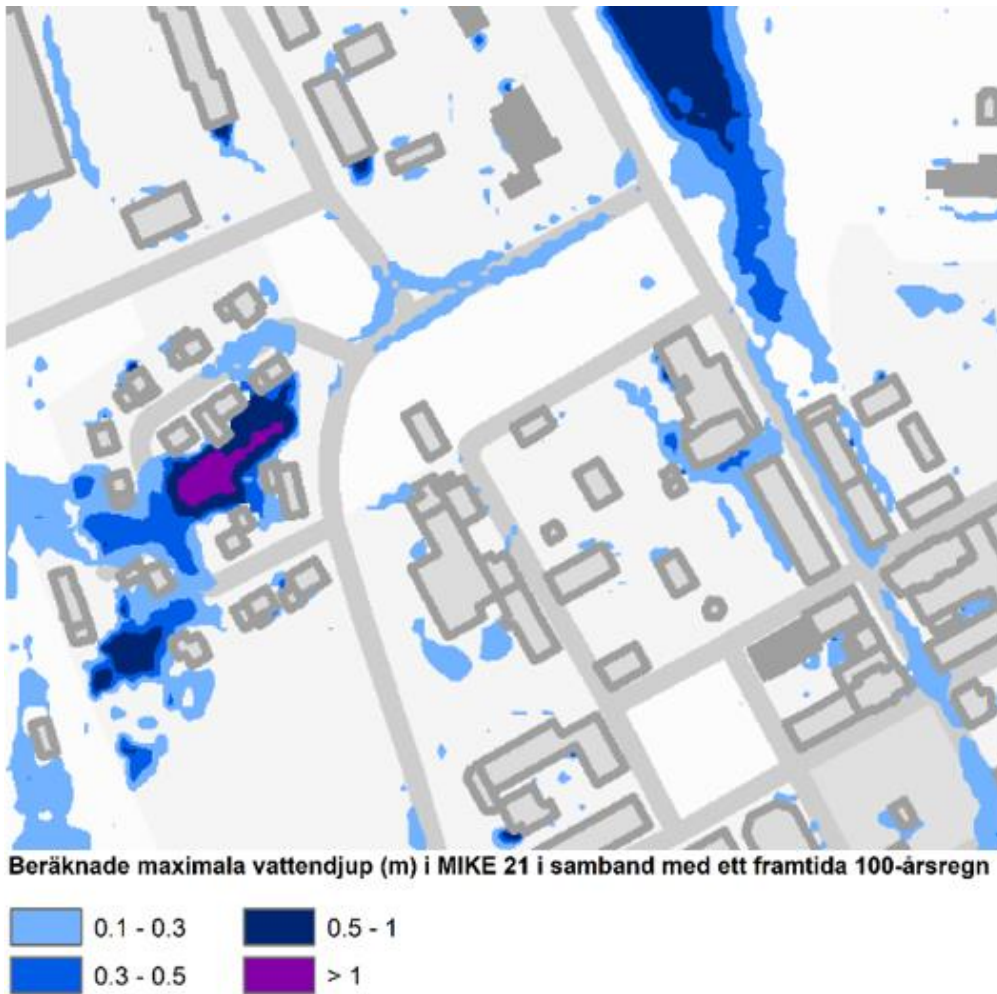
Det finns inga kända förekomster av förorenad mark inom planområdet. Dock finns det fastigheter i planområdets närhet som enligt verksamhet som tidigare bedrivits på platsen riskklassats enligt länsstyrelsens EBH-klassificering. På grund av avstånd till dessa och att inga åtgärder planeras inom dessa fastigheter bedöms det inte föreligga någon riska för spridning av föroreningar i och med planens genomförande.

Översvämningar och skyfall

Vid ett skyfall klarar ofta dagvattensystem och markens naturliga infiltrationsförmåga inte av att transportera bort eller ta hand om vattenmängderna med risk för översvämningar som följd. Skyfallskartering visar att planområdet inte påverkas nämnvärt av ett 100-årsregn. Andelen hårdgjorda ytor kan komma att öka något inom planområdet vilket eventuellt kan ha påverkan på omkringliggande

vattenansamlingsplatser. Flödesriktningar visar på att andelen avrinning från planområdet ansluter till simulerade vattenansamlingsplats inom kyrkans begravningsplats. Åtgärder som kan minska negativ påverkan kan exempelvis vara att minimera andelen hårdgjorda ytor för exempelvis parkering eller användning av gröna tak. På grund av planerade exploateringsytor är i begränsad omfattning är bedömningen att planens genomförande inte på ett väsentligt sätt påverkar vattenmängder vid ett 100-års regn.

Planområdet ligger inte i risk för översvämning vid höga flöden i Umeälven.



Figur 11 - Karta över beräknande vattenansamlingar inom och i anslutning till planområdet

Räddningstjänsten

Planområdet ligger cirka tre minuter från Räddningstjänsten huvudstation i Lycksele och inom 10 minuters insatstid.

Planområdets byggnader ska vara tillgängliga för räddningstjänsten och dess fordon. Det innebär att vid en insats skall Räddningstjänsten initialt kunna komma in med sina fordon och nå byggnader utan att

extra insats krävs som förlänger insatstiden. Vidare bör hänsyn tas så att en säker miljö uppnås vid bostadens parkeringsytor.

Markradon

Planområdet ligger enligt kommunens kartering inom riskområde med förhöjda nivåer av markradon. Byggnadstekniska åtgärder kan därför krävas i bygglovsskedet för att säkerställa lämplig grundläggning samt andra byggnadstekniska åtgärder för en långsiktigt god boendemiljö.

Skuggor

En sol- och skuggstudie har genomförts av WSP 2020-09-14 för Vågen 4 med syfte att utreda hur skuggor från en ny byggnad påverkar omgivningen. Studien redovisar fyra tidpunkter på dygnet under vårdags- och höstdagjämning samt midsommarsolstånd.

Den tänkta placeringen av byggnaden är uppe på platån och planområdet är avgränsat av vegetation vilket påverkar skuggbilden. Det är i huvudsak Bångvägen och Krykogatan som kommer påverkas av skuggning av en ny byggnad. Trots att omkringliggande bebyggelse är relativt låg bedöms den tillkommande byggnaden inte påverka omgivningen på ett betydande sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel vars syfte är att reglera miljöpåverkan från oklara utsläppskällor som exempelvis trafik och jordbruk. MKN regleras i 5 kap Miljöbalken och finns för utomhusluft, omgivningsbuller, vatten, havsmiljö samt kemiska föreningar i fisk- och musselvatten. Detaljplanens genomförande får inte påverka miljö kvalitetsnormen negativt eller att normen överträds.

Utomhusluft

Mätningar genomförda inom tätorten visar på höga värden av PM10 under vinterhalvåret när vedeldning ökar och inversionseffekter minskar luftens spridning. Sett till årsmedelvärde överstigs dock inte Naturvårdsverkets riktvärden. Ny byggnad kan anslutas till fjärrvärmesystem varför det bedöms att planförslaget inte riskerar överskrida MKN för utomhusluft.

Vatten

Recipienten för dagvattenavrinning via kommunens dagvattennät är Umeälven. Miljö kvalitetsnormen för den ekologiska potentialen i recipienten är en god ekologisk potential till 2027 samt för den kemiska statusen en god kemisk ytvattenstatus.

Bedömning är att gällande miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Omgivningsbuller, havsmiljö, kemiska föreningar i fisk- och musselvatten

Kommuner under 100 000 invånare omfattas inte av MKN omgivningsbuller. Planens genomförande bedöms inte påverka MKN havsmiljö eller kemiska föreningar i fisk- och musselvatten.

Teknisk försörjning

El och värme

Skellefteå kraft har elledningar inom allmän plats Bångvägen samt Tingshusgatan. En ledningsrätt för starkström belastar fastigheten 2481-95/49.1 till förmån för Skellefteå kraft och korsar fastighetens västra delar. Det finns ingen ledning i marken men ledningsrätten avses finnas kvar varför området förses med u-område. El- och fjärrvärmeinfrastruktur finns inom eller i nära anslutning till planområdet. En servisledning för fjärrvärme finns inom fastigheten, ledningen förses ej med u-område.

Tele- och datakommunikationer

Lycksele kommun har fiberledningar inom allmän plats inom och i anslutning till planområdet. Möjlighet finns för ny bostadsbebyggelse att ansluta till fiberledningar. Skanova och Telenor Access har teleledningar inom allmän plats i direkt anslutning och inom planområdet.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas för att säkra vattenförsörjning samt hantering av avloppsvatten. Vatten- och spillvattenledningar finns inom allmän plats längs Tingshusgatan. Ledningarna ska vara kvar och för att säkerställa åtkomst till ledningar vid eventuellt behov av schaktning placeras u-område (**u**) inom kvartersmarken mot Tingshusgatan.

Dagvatten

Dagvatten inom allmän plats leds via dagvattenledningar Tingshusgatan via Storgatan till utlopp i Umeälven. Parkmark inom planområdet bidrar till naturlig infiltration vilket minskar belastning på det kommunala dagvattensystemet. Dagvattenledningar inom planområdet ska vara kvar men då de ligger inom allmän plats behöver u-område ej upprättas.

Planens genomförande innebär en inte särskilt stor ökning av andel hårdgjorda ytor i jämförelse med idag. Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas och ska renas inom fastigheten och innan det leds ut till det kommunala dagvattensystemet. Hur detta exakt ska lösas är inte fastställt utan ska studeras närmare i projektering och bygglov.

Snöhantering

Lycksele kommun ansvarar för snöhantering på allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom den egna fastigheten. Snöupplag får inte placeras på allmän plats.

Avfall

Avfallshantering för bostäder anordnas inom varje fastighet. Avfall hämtas av kommunala avfallsfordon. Det är viktigt att i bygglov belysa placering av eventuellt miljöhus samt att in- och utfarter sker med hänsyn till tillgänglighet för avfallsfordon.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Kungörelse och samråd: vinter/vår 2021

Underrättelse och Granskning: vinter 2021

Antagande: vår 2022

Markägarförhållanden

Fastighet	Lagfaren ägare
Vågen 4*	Lycksele kommun
Lycksele 10:5	Lycksele kommun

*Del av fastighet avses avstyckas till ny bostadsfastighet. Ny bostadsfastighet planeras omfatta den kvartersmark för bostäder som upprättas i plankarta. Möjlig avstyckning av ny bostadsfastighet uppgår till cirka 4714 m².

Genomförandetid

Planens genomförande tid fastställs till 5 år från den dag planen fått lagakraft.

Genomförandetiden innebär en rättighet för berörda fastighetsägare att bygga i enlighet med detaljplanen. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområde. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Exploateringsavtal

Kommunen har inte för avsikt att upprätta exploateringsavtal.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats vilket betyder att det är kommunen som ansvarar för drift och skötsel.

Ansvarsfördelning och ekonomi

Åtgärder inom allmän plats

Lycksele kommun ansvarar för åtgärder inom allmän plats park.

Kommunen ansvarar också för åtgärder inom allmän plats som syftar till att säkerställa god trafikmiljö för fordonstrafik samt oskyddade trafikanter.

Åtgärder inom kvartersmark

Lycksele bostäder AB ansvarar för att förbereda mark inom kvartersmark som skall bebyggas. Lycksele bostäder AB ansvarar för att bekosta samt säkerställa att trafikmiljön vid utfarterna mot Finnbacksgatan utformas på ett trafiksäkert sätt med hänsyn till de olika trafikslag som ska nyttja ytan. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta bildandet av nya fastigheter inom planområdet.

Lycksele bostäder AB ansvarar för iordningställande av dagvattenavrinning inom bostadsfastigheten där dagvatten renas innan det når det kommunala dagvattensystemet.

Lycksele kommun (fastighetsägare Vågen 4) ansvarar för att ansöka om avstyckning och bildande av ny bostadsfastighet inom planområdet hos lantmäterimyndigheten.

Ledningar

För att säkerställa ledningsägarens rätt att nyttja markreservat för underjordisk ledning (u-område) behöver servitut eller ledningsrätt bildas.

Lycksele kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar samt anordnar vid behov brandposter i samråd med räddningstjänsten.

Skellefteå kraft ansvarar för el- och fjärrvärmeledningar.

Skanova ansvarar för sina tele- och fiberledningar.

Telenor ansvarar för sina teleledningar.

Lycksele stadsnät ansvarar för sina fiberledningar.

Respektive ledningsägare ansvarar för att bekosta och säkerställa möjligheterna att förlägga allmänna ledningar genom bildande av servitut eller ledningsrätt som söks hos lantmäterimyndigheten.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för respektive fastighet

Vågen 4

Vågen 4 belastas av en ledningsrätt för starkström. Ledningsrätten som hos Lantmäteriet har benämning 2481-95/49.1 är till förmån för Skellefteå kraft. Ledningsrätten korsar fastighetens västra del och säkerställs i plankarta med markreservat för underjordiska ledningar (u-område). Inom markreservatet får ingen byggnad uppföras.

Fastigheten Vågen 4 planeras att avstyckas till en ny bostadsfastighet. Mindre del av parkområde tas i anspråk för bostadsändamål vilket påverkar parkens utbredning marginellt.

Lycksele 10:5

Lycksele 10:5 som är den vägfastighet som berörs av planområde belastas av två ledningsrätter. Ledningsrätt starkström 2481-95/49.1 till förmån för Skellefteå kraft samt ledningsrätt fjärrvärme 2481-95/49.2 till förmån för Lycksele Energiverk AB (numer Skellefteå kraft AB). Ledningsrätterna är lokaliserade i befintlig gata och påverkas därför inte av planförslaget.



Tomtindelning

En konsekvens av att en ny detaljplan upprättas och vinner laga kraft blir att den gällande tomtindelningen upphävs. Därmed kan området delas in i olika fastigheter.

Planekonomi

Kostnad för framtagande av ny detaljplan bekostas av Lycksele bostäder AB enligt av kommunen fastställd taxa.

Samhällsplaneringsenhet