

## Planbeskrivning - granskningshandling

# Detaljplan för kvarteret Flisen med flera, Fastigheterna Flisen 1 till 10 samt Furuvik 1:2

Furuviks industriområde, Lycksele kommun, Västerbottens län



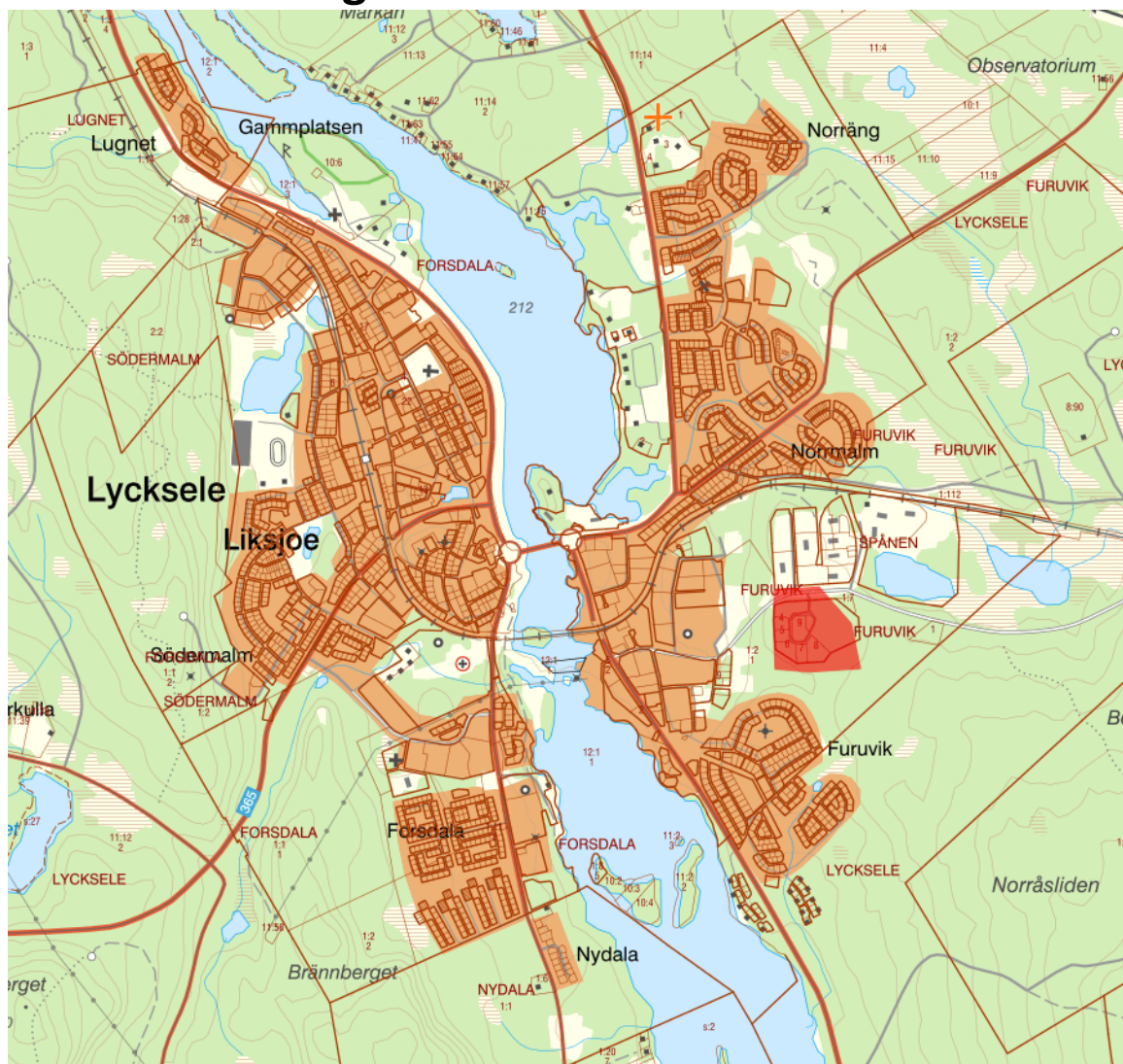
## Innehåll

Detaljplan för kvarteret.....	1
Flisen med flera, Fastigheterna Flisen 1 till 10 samt Furuvik 1:2 .....	1
Sammanfattning.....	4
Sammanfattning .....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Detaljplanens syfte .....	5
Detaljplanens huvuddrag .....	5
Hela detaljplanen .....	5
Allmän plats.....	6
Huvudmannaskap .....	6
Kvartersmark .....	6
Genomförandetid .....	8
Planeringsförutsättningar .....	8
Kommunala styrdokument och beslut .....	8
Detaljplan.....	8
Planbesked .....	9
Översiktsplan .....	9
Riksintressen.....	10
Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB .....	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	10
Nulägesbeskrivning av platsen.....	11
Bebyggelse.....	11
Natur och grönstruktur .....	11
Trafik.....	12
Gatunät .....	12
Gång- och cykeltrafik .....	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering.....	12
Kulturmiljö .....	13
Sociala aspekter.....	13

Service .....	13
Geotekniska förhållanden .....	14
Miljö.....	14
Dagvatten.....	14
Strandskydd .....	14
Hälsa och säkerhet .....	15
Räddningstjänst .....	15
Risk för skred.....	15
Farligt gods.....	15
Risk för översvämning.....	16
Teknik .....	18
Vatten- och avlopp.....	18
Avfall .....	18
El & och IT-struktur .....	19
Värme och kyla .....	19
Konsekvenser av planens genomförande .....	19
Fastigheter och rättigheter .....	19
Natur.....	19
Hälsa och säkerhet .....	19
Olyckor .....	20
Förorenade områden.....	20
Buller .....	21
Miljö.....	23
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	23
Dagvatten och miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB .....	23
Utomhusluft.....	23
Buller.....	23
Vatten .....	23
Riksintresse 3 kap. 5 § miljöbalken .....	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	24
Trafik.....	24
Gång- och cykeltrafik .....	24
Motortrafik .....	24

Flygtrafik .....	25
Genomförandefrågor .....	25
Mark- och utrymmesförvärv .....	25
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Tillgänglighet .....	25
Tekniska frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	26
Huvudmannaskap för allmän plats .....	26
Organisatoriska frågor .....	26
Exploateringsavtal .....	26
Tidplan .....	26
Planeringsunderlag .....	27
Kommunala .....	27
Medverkande i planarbetet samt revidering .....	27
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar .....	27
Motiv till planbestämmelser .....	27

## Sammanfattning



## Sammanfattning

Detaljplanens framtagande är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområdet i sydöstra Lycksele och att skapa förutsättningar för utveckling av näringslivet. Planen syftar till att, utöver industriändamål, även möjliggöra verksamheter i bredare bemärkelse samt i avgränsade delar möjliggöra restaurangverksamhet och enskild idrottsverksamhet. I planens syfte ingår även att justera gränserna för gatumarken samt att öka den tillåtna totalhöjden för bebyggelsen från 7 och 12 meter till 14 meter.

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

Beviljat planbesked: 2022-09-01

Upprättad: 2023-06-01

Reviderad: 2024-02-23

Diarienummer: MN 2022-776

## Detaljplanens syfte

### Detaljplanens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområdet i sydöstra Lycksele och att skapa förutsättningar för utveckling av näringslivet. Planen syftar till att, utöver industriändamål, även möjliggöra verksamheter i bredare bemärkelse samt i avgränsade delar möjliggöra restaurangverksamhet och idrottsverksamhet. I planens syfte ingår även att justera gränserna för gatumarken samt att öka den tillåtna totalhöjden för bebyggelsen från 7 och 12 meter till 14 meter.

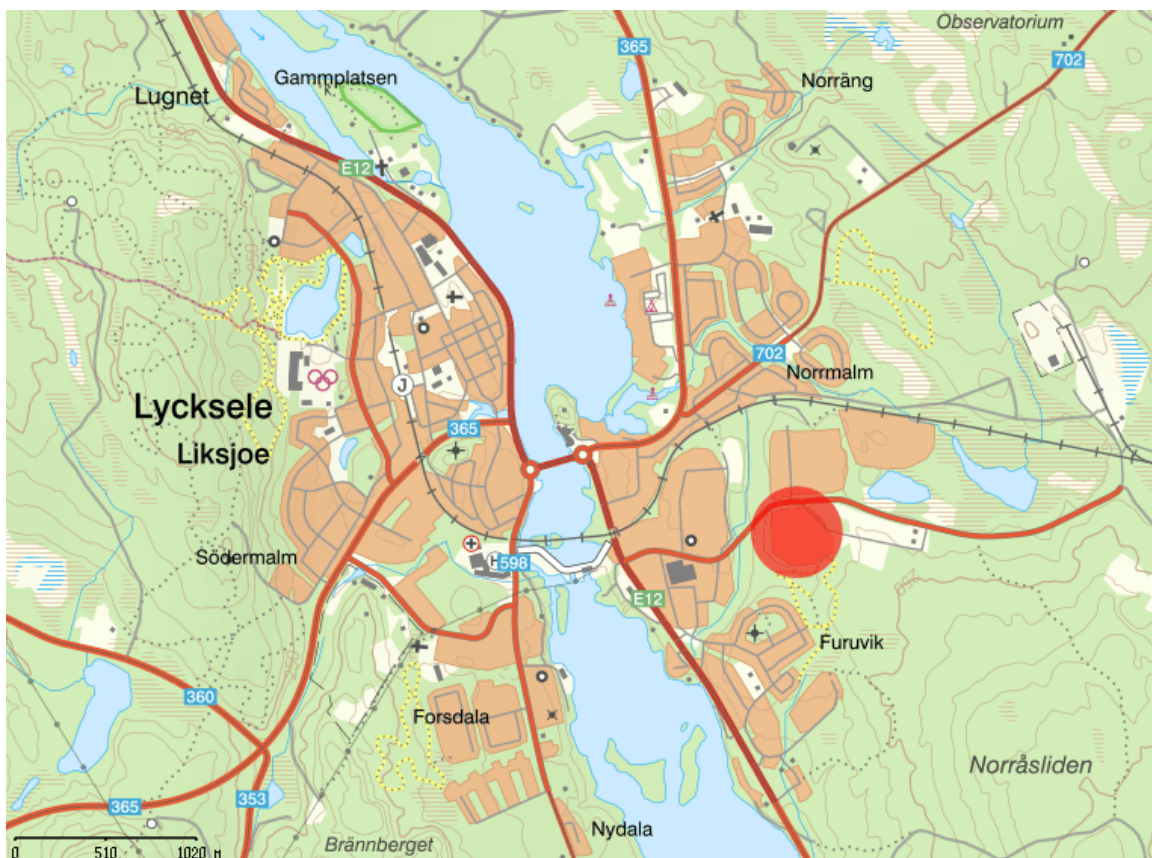
## Detaljplanens huvuddrag

### Hela detaljplanen

Planområdet omfattar cirka 15 hektar och ligger i Furuviks industriområde cirka två kilometer sydost om Lycksele centrum, se översiktskarta, figur 2. Norr och öster om planområdet angränsar befintlig och planerad industriverksamhet och i väster angränsar naturmark och industriområde. Cirka 200 meter söder om planområdet ligger Furuviks bostadsområde. I planområdet ingår delar av de kommunägda fastigheterna Furuvik 1:2 och Flisen 1, samt de nio avstyckade industrifastigheterna Flisen 2-10.

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 uppfyller sedan granskning Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.



Figur 1: Översiktskarta som visar planområdets läge i Lycksele tätort.

## Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvuddelen av gatorna är redan utbyggda med stöd av gällande detaljplan. Viss utbyggnad av gator och ledningar återstår och kommunen ansvarar för att allmän plats iordningsställs i takt med att detaljplanen genomförs i övrigt.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Planförslaget innebär ett bredare användningsområde än i gällande detaljplan som endast medger industriändamål. Att möjliggöra fler användningar innebär att området kan nyttjas på ett mer flexibelt sätt samtidigt som befintlig infrastruktur i form av vägar och ledningar kan nyttjas.

### Industri

Inom planområdet tillåts markanvändning för industriändamål, **J**. Markanvändningen "industri" kan användas för all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även exempelvis laboratorier och partihandel inryms i användningen. Vidare inräknas de personalutrymmen och kontor med mera som hör till industriverksamheten. Bränslehantering eller liknande som betjänar verksamheter inom området ryms inom användningen, dock inte drivmedelsförsäljning till allmänheten.

#### Verksamheter

Planförslaget möjliggör för markanvändning verksamheter, **Z**. Användningen "verksamheter" är ett brett användningsområde och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag ingår lika som företag som erbjuder hushållsnära tjänster. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår, exempelvis bilprovning eller liknande.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå inom **Z** men det gäller främst partihandel. Varor som produceras i området får även säljas i mindre omfattning. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

#### *Besöksanläggningar, idrottsanläggningar*

På fastigheten Flisen 6 i planområdets sydvästra del finns en befintlig idrottsanläggning för padeltennis, planförslaget bekräftar denna markanvändning genom användningsbestämmelse Idrottsanläggning, **R1**. Även den angränsande fastigheten Flisen 7 ges denna användning för att möjliggöra en viss framtida utveckling av idrottsverksamheten. Idrottsanläggning **R1** är en precisering av den mer generella användningen Besöksanläggningar som betecknas R. Bestämmelsen hänvisar till idrottsverksamheter, som sport-, idrott- och friskvårdsanläggningar, eller som i detta fall en privatdriven padelhall.

I och med planbestämmelsen ges möjlighet till permanent bygglov för den anläggning för padeltennis som redan är etablerad med stöd av tidsbegränsat bygglov. Syftet med detta är dock inte att möjliggöra för en publikintensiv verksamhet eller storskalig idrottshall. Sett till den relativt begränsade storleken bedöms befintlig verksamhet med viss utökning kunna fungera som en integrerad del i verksamhetsområdet. Området för idrottsanläggning angränsar också direkt till naturmark med närliggande stigar och motionsspår vilket bedöms som positivt.

#### Centrum, restaurang

Inom ett begränsat område i planens norra del, vid väganslutningen till uppsamlingsgatan Sågvägen, möjliggörs markanvändningen "restaurang", **C1**. Bestämmelsen kombineras i planen med användningarna för industri och verksamheter i syfte att inte begränsa nyttjandet till endast restaurang. En restaurangverksamhet bedöms vara lämplig att etablera i anslutning till Sågvägen och en sådan verksamhet kan då vända sig till de många verksamheter i Furuviksområdet.

#### Tekniska anläggningar, transformatorstation



Centralt i planområdet reserveras ett mindre område för transformatorstation, **E1**. Bestämmelsen är en precisering av användningsbestämmelsen Tekniska anläggningar som betecknas E.

#### Reglering av bebyggelse

Höjden på byggnadsverk inom planområdet begränsas till en högsta totalhöjd om 14 meter, **h1**, bortsett från ett mindre område för transformatorstation med högsta totalhöjd om 2,5 meter, **h2**. Höjdbegränsningen om 14 meter grundar sig dels i efterfrågan på rymliga byggrätter, dels i de höjdbegränsningar som anges i *Områdesbestämmelser för områden som berörs av hinderytor omkring Lycksele flygplats del 2*. Eftersom områdesbestämmelserna inte gäller om de blivit ersatta av en detaljplan säkerställs att bebyggelse inom planområdet inte riskerar att hindra flygtrafiken genom anpassning av detaljplanens tillåtna totalhöjder.

Största tillåtna byggnadsarea regleras till 50% av fastighetsarean inom användningsområdet, betecknat **e1**. Detta säkrar att det på fastigheterna kommer finnas plats över för exempelvis parkering, plantering och dagvattenhantering. För restauranganvändningen i norr anges även att största tillåten bruttoarean för restaurang är 700 kvadratmeter (m<sup>2</sup>), detta för att ha en övre gräns för restaurangverksamhetens möjliga omfattning.

## Genomförandetid

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

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala styrdokument och beslut

### Detaljplan

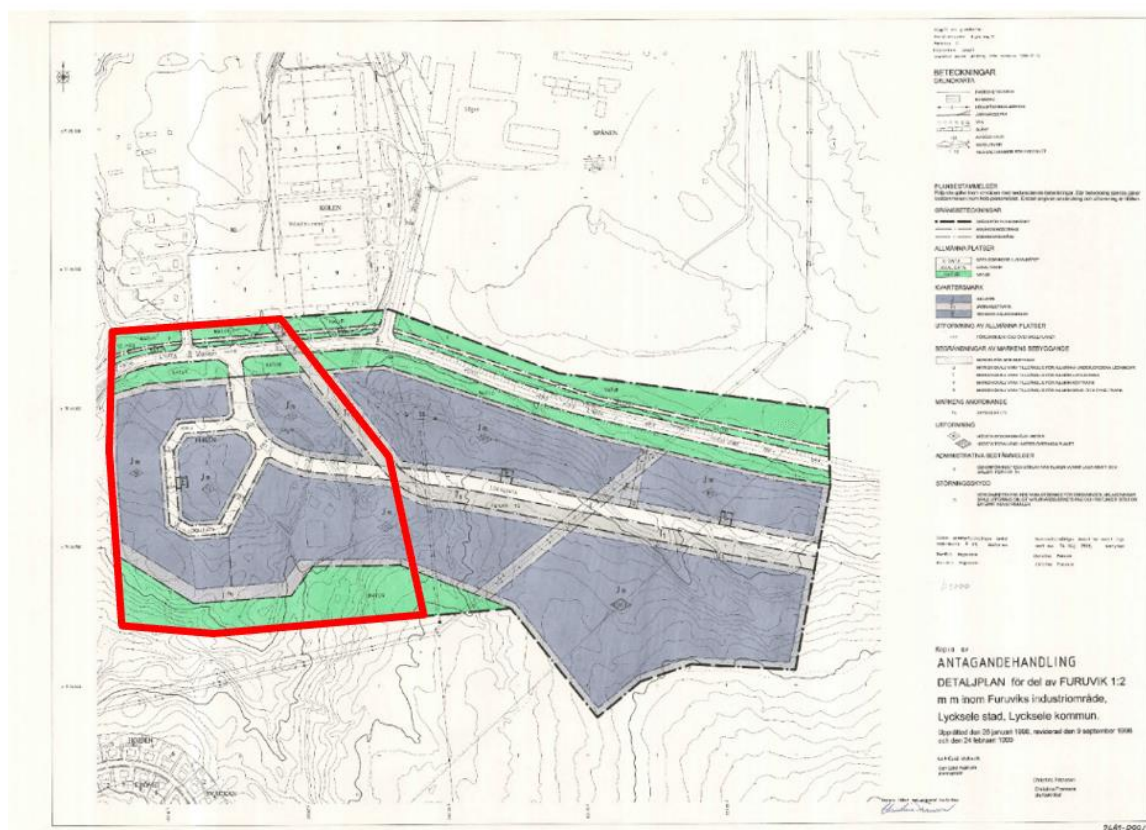
Planområdet är planlagt i sin helhet sedan tidigare och omfattas av den västra delen av *Detaljplan för del av Furuvik 1:2 m.m. (2481-P99/7)*, se figur 3. Detaljplanen fick laga kraft den 14 maj 1999 och genomförandetiden har gått ut. Gällande detaljplan möjliggör för industriändamål och bebyggelsens höjd begränsas till 7 respektive 12 meter.

Utnyttjandegrad har inte reglerats förutom med punktprickad mark mot allmän plats, som innebär att marken inte får bebyggas. I gällande plan finns planförutsättningar för anläggande av ett järnvägsspår till industriverksamheten. Järnvägen har dock aldrig anlagts och är inte längre aktuell att bygga ut. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområde.

Eftersom den östra delen av gällande detaljplan nyligen har ersatts med ny plan kommer den nu gällande detaljplanen därmed vara ersatt i sin helhet.

Utöver den gällande detaljplanen omfattas planområdet av områdesbestämmelser kopplade till hinderytor omkring Lycksele flygplats. Mer om detta kan läsas om i kapitlet *Konsekvenser av planens genomförande* under rubrik *Trafik - Flygtrafik*. En områdesbestämmelse upphävs

när samma område planläggs med detaljplan, detaljplanens höjder behöver dock utgå från flygplatsens intressen av hinderfria flygvägar.



Figur 2: Gällande detaljplan för Furuvik 1:2 mm. (2481-P99/7) Det nu aktuella planområdet markeras med röd gräns.

## Planbesked

I juni inkom en intern begäran om planbesked för detaljplan gällande kvarteret Flisen samt del av Furuvik 1:2 inom Furuviks industriområde.

Myndighetsnämnden beviljade den 1 september 2022 planbesked och tog beslut om att uppdra till samhällsplaneringsenheten att påbörja arbetet med att ta fram en ny detaljplan.

## Översiktsplan

Planområdet omfattas av Lyckseles översiktsplan, *Översiktsplan 2040*, antagen av kommunfullmäktige den 24 oktober 2022. Enligt översiktsplanen ska Flisområdet användas för industribebyggelse och det anges att utveckling inom befintliga och planlagda verksamhetsområden ska prioriteras framför etablering av nya områden. Det anges samtidigt att kommunen ska verka för att ha beredskap för både små- och storskaliga etableringar genom att planera för nya utbyggnadsområden.

I översiktsplanen noteras att en fortsatt utveckling av Furuviks industriområde kan komma att innebära negativa konsekvenser för rennäringen. Det är dock främst nya exploateringsområden längre österut som bedöms kunna orsaka sådan negativ påverkan.

Detaljplanen innebär en vidareutveckling och komplettering av redan planlagt och delvis utbyggt verksamhetsområde, utan att utpekade natur- och rekreationsområden eller områden för rennäringsen tas i anspråk. Planförslaget är beläget utanför riksintresset för rennäringsen som finns längre österut, se figur 4 med kartutdrag från översiktsplanen. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanen.



Figur 3: Karta som visar planområdets ungefärliga läge i rött, samt dess förhållande till natur- och rekreationsområde (grönt) samt riksintresse för rennäringsen (turkosblå markering). Källa: Översiktsplan 2022 - Mark- och vattenanvändningskartan, Lycksele kommun.

## Riksintressen

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för rennäringsen. Planförslaget bedöms dock inte påverka riksintresset negativt eftersom planen inte ligger inom det geografiska riksintresseområdet och eftersom verksamhetsområdet redan är etablerat. Detaljplanen innebär inte någon ytmässig expansion utöver vad gällande detaljplan redan medger. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte kunna leda till påtagligt skada på riksintresset. Under samrådet av detaljplanen kommer handlingarna skickas till Umeå kommun för eventuella synpunkter.

### 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

Inom Flisen finns idag 9 avstyckade industrifastigheter där utbyggnad skett eller påbörjats med stöd av gällande detaljplan. På vissa av fastigheterna finns större industrilokaler, på andra fastigheter finns byggnader av mindre omfattning.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är främst kallförråd och garage. Förekommer också kontor och en byggnad för padelhall.

Planområdet har de senaste åren haft en ökad etableringsgrad och nuvarande detaljplan begränsar framtida projekt. På grund av detta har framtagandet av en ny detaljplan påbörjats.



Figur 4: Padelhall inom planområdet

### Natur och grönstruktur

Mark och vegetation

Planområdet består av ett befintligt verksamhetsområde som delvis är utbyggt. Förutom områdets bebyggelse och industrigator präglas området av tallskog och inslag av lövträd. Där marken inte redan tagits i anspråk dominerar lingon och ljung. Inga kända naturvärden finns registrerade i området. Hela området är relativt flackt med markhöjder på mellan cirka +232 och +236 meter över havet.

Naturområdet i den södra delen av planområdet är en del av ett större rekreationsområde med motionsspår.

Planområdet gränsar inte till något vattendrag. Området avrinner till Umeälven. Påverkan på älven beskrivs närmare under rubrikerna dagvatten och miljö kvalitetsnormer.

## Trafik

### Gatunät

Planområdet har goda förbindelser med Lycksele tätort. Vägarna inom planområdet är Spånvägen och Flisvägen som leder ut till Sågvägen och vidare österut till angränsande verksamhetsområde. Via Sågvägen går trafik mellan E12 och stora delar av Furuviks industriområde. Sågvägen har en hastighetsbegränsning på 50 km/h och vidare österut tar Asptjärnsvägen vid med en hastighetsbegränsning på 70 km/h.

Spånvägen och Flisvägen är grusvägar som bitvis är asfalterade och planläggs som gatumark. Flisvägen planläggs så att den möter gatuområdet i den gällande detaljplanen för Furuviks industriområdes östra delar (Lycksele 8.2 m.fl.).

### Gång- och cykeltrafik

Längs Sågvägen finns en gång- och cykelbana som ansluter till E12/Umevägen och tätortens övriga gång- och cykelnät. Inom naturmarken finns gångstigar och motionsspår som möjliggör för gående att nå kvartersmarken i planområdets södra del direkt från naturen.

### Kollektivtrafik

Planområdet är inte försett med lokal kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger cirka 1,7 km från planområdet utmed E12 där regionbusslinje 31 mellan Lycksele och Umeå trafikerar.

### Parkering

Det finns ingen parkeringspolicy i Lycksele kommun och därför ska behovet av bilparkeringsplatser bedömas i samband med bygglovsprövning. Bedömningen ska ta hänsyn till den specifika verksamheten och dess behov. En indikation på rimligt bilparkeringsbehov kan hämtas från Östersunds parkeringspolicy antagen 2016 där behovet av bilparkeringsplatser för industrier bedöms vara 8 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter (m<sup>2</sup>), varav 7 bör vara för anställda och 1 för besökare.

En del av bilparkeringsplatserna ska vara tillgänglighetsanpassade på ett lämpligt sätt för personer med nedsatt rörelseförmåga. Det exakta antalet tillgängliga parkeringsplatser prövas i bygglovskedet utifrån typ av verksamhet. Det ska dock alltid finnas minst en



tillgänglighetsanpassad parkeringsplats. I dagsläget finns inga allmänna parkeringsplatser utan behovet ska lösas inom kvartersmark på respektive fastighet. Eftersom byggnadsarean begränsas till 50% av fastighetsarean säkerställer detaljplanen att utrymme för bil- och cykelparkering finns på varje fastighet.



Figur 5: Bilden visar befintligt vägsystem i området.

## 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

Dagsläget medger planområdet industriändamål. Planförslaget medför ett bredare utbud av byggnader och verksamheter vilket kan ha en funktion som samlingsplats för nuvarande och framtida industriområden i området.

## Service

Eftersom planområdet ligger i utkanten av centralorten Lycksele kan en mångfald av service nås med en kortare resa. I och med att planförslaget kan medföra ett ökat flöde av människor, företag och verksamheter kan ett ökat behov av service uppstå. Det är ett av motiven till att restaurangverksamhet möjliggörs i planrådets norra del. Längs Asptjärnsvägen öster om området finns en återvinningscentral.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordkarta består marken inom planområdet i huvudsak av morän ovanpå berg samt ett mindre område med sandjord, se figur 7. Vid framtagande av gällande detaljplan har marken visats lämplig för bebyggelse och samma förutsättningar bedöms gälla för den nya detaljplanen. Vid uppförande av nya byggnader ska grundläggningsmetod anpassas efter förutsättningarna på platsen.



Figur 6: Utdrag ur Sveriges geologiska undersökning (SGU) jordartskarta.

## Miljö

### Dagvatten

Beroende på hur kvartersmarkens obebyggda markområden utformas kan andelen hårdgjorda ytor bli större eller mindre jämfört med dagsläget. Jämfört med gällande detaljplans reglering innebär den planförslaget dock ingen utökning av kvartersmarken eller möjligheten till hårdgörande av mark. Recipienten Umeälven kan komma att påverkas marginellt, men påverkan till följd av detaljplanen bedöms inte leda till negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna (MKN).

### Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

## Hälsa och säkerhet

### Räddningstjänst

Insatstiden till området bedöms normalt vara upp till 10 min. Det finns därför inget behov av ytterligare skyddsåtgärder till följd av insatstiden. Räddningstjänsten kommer kunna ta sig in till planområdet via anslutning till Sågvägen.

### Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något utpekat skredriskområde. Utanför planområdet finns dock vissa branta områden som bör beaktas i samband med projektering och genomförande inom kvartersmark.

### Radonförekomst

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

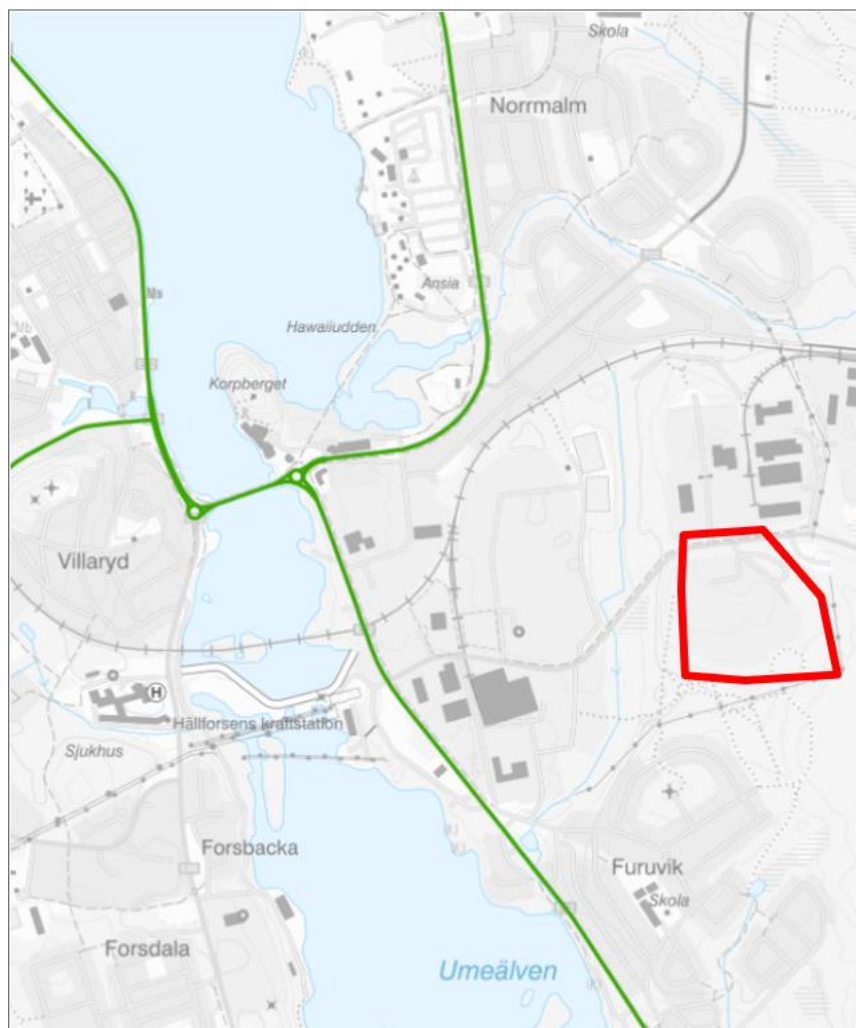
### Farligt gods

E12 är rekommenderad väg för farligt gods, se figur 8. Sågvägen ansluter till E12 cirka 1,2 km från planområdet.

Enligt Länsstyrelsen Västerbottens riktlinjer för fysisk planering från 2019 kan det krävas en bedömning gällande behov av säkerhetshöjande åtgärder om bebyggelse planeras inom 150 meter från transportled för farligt gods. Planområdet ligger mer än 150 meter från de rekommenderade vägarna för farligt gods och därmed bedöms risknivån vara tillräckligt låg i det avseendet.

I och med att planförslaget medger industrianvändning möjliggörs dock hantering av farligt gods inom området. Däremot bedöms inte förhållandena ändras i jämförelse med idag gällande plan och i förhållande till närliggande bostäder. En buffertzona med naturmark finns längs Sågvägen som bland annat fungerar som ett sätt att öka avståndet mellan bebyggelse och transporter som ska passera förbi planområdet. Sammantaget bedöms det inte finnas behov av framtagande av riskutredning eller specifika detaljplanebestämmelser för riskreducerande åtgärder.

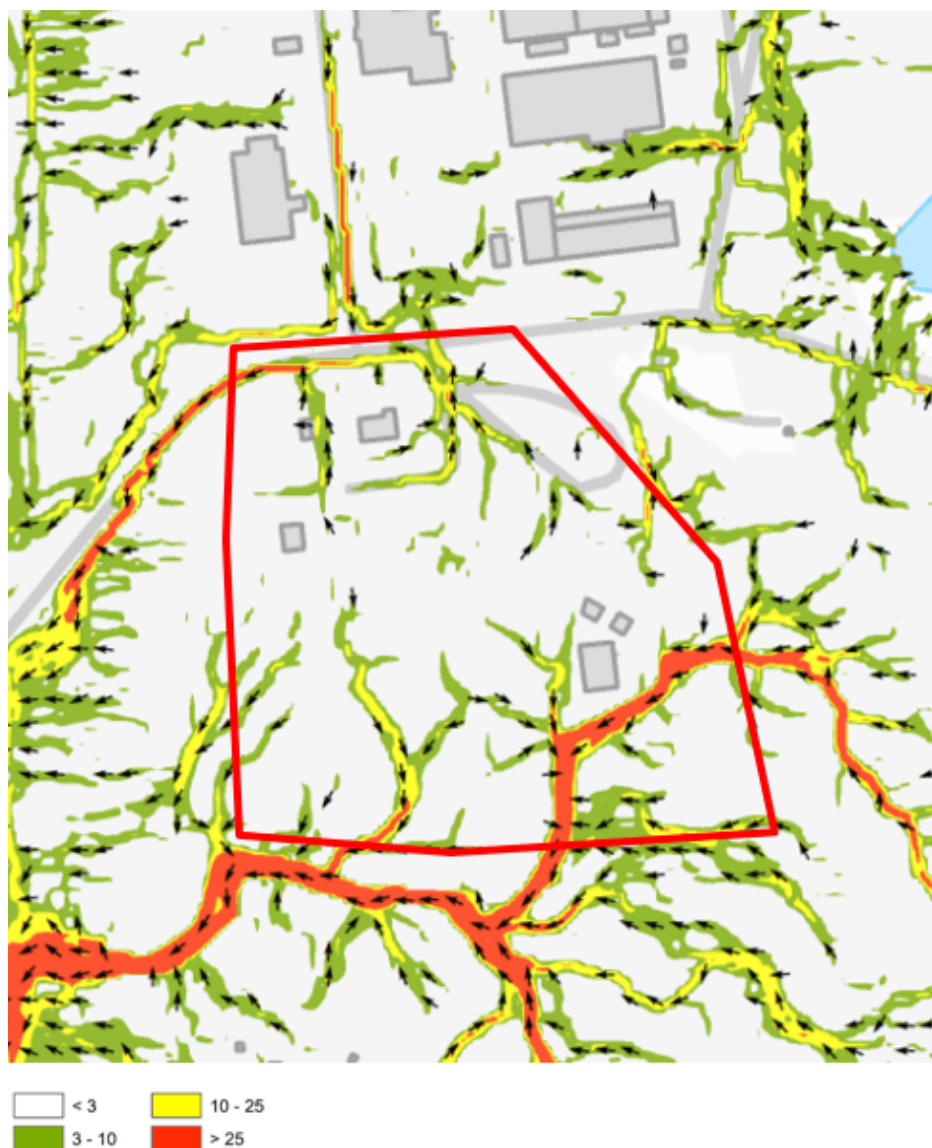




Figur 7: Karta över rekommenderade vägar vid transport av farligt gods (gröna vägar) i förhållande till planområde markerat i rött. Källa: NVDB kartdatabas.

### Risk för översvämning

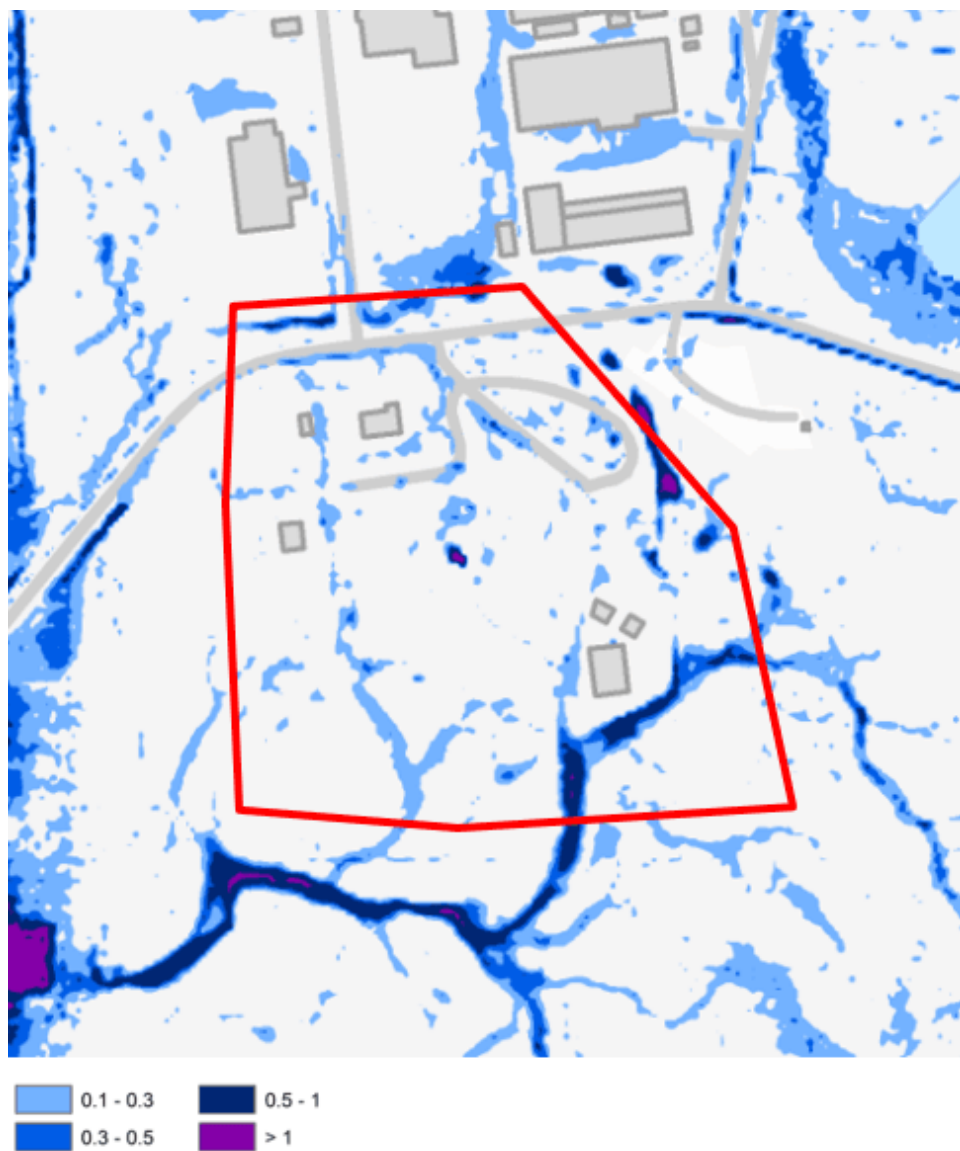
Skyfallskarteringen, se figur 9, visar att det kan förekomma både små och stora flöden inom planområdet vid 100-årsregn. I den norra delen är flödena relativt små och skyfallsvattnet leds i huvudsak norrut till diken och vidare sydväst. I den södra delen av planområdet är flödena större i riktning mot Umeälven.



Figur 8: Skyfallskartering som visar de beräknade maximala flödena (l/s/m) i samband med 100-årsregn. Källa: DHI (2018).

Skyfallskarteringen se figur 10, visar att det kan förekomma djupa vattensamlingar i samband med 100-årsregn inom planområdet. Det är främst i de södra delarna som risken är stor, men också i de nordöstra.

Områdena i sydost med risk för översvämning utgör inte så kallade instängda områden. Vattenflödena går därmed att hantera och avleda genom en lämplig höjdsättning av marken. Respektive fastighetsägare är skyldig att utforma och höjdsätta sin mark så att inte olägenheter uppstår för den egna eller för angränsande fastigheter. Till följd av detta föreslås ingen detaljreglering av markhöjder i detaljplanen utan lämplig utformning kan hanteras i genomförandeskede



Figur 9: Skyfallskartering som visar det beräknade maximala vattendjupet (m) i samband med 100-årsregn. Källa: DHI (2018).

## Teknik

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation. Stationen regleras i enlighet med den nuvarande användningen, **E1**. Byggnader inom detta område får uppföras till en högsta totalhöjd om 2,5 meter.

## Vatten- och avlopp

Planområdet har utbyggda allmänna vatten- och spillvattenledningar. Ledningarna ligger i gatumarken och går att ansluta till för de berörda fastigheterna.

## 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.

Otypliga förpackningar och avfall hänvisas till återvinningscentral som ligger längs Asptjärnvägen öster om området.

## El & och IT-struktur

Elnät finns i området och viss kapacitet finns för att ansluta tillkommande industrier och verksamheter. Vissa allmänna ledningsstråk är placerade inom eller mycket nära kvartersmarken. Till följd av detta införs vissa områden som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, **u1**.

## Värme och kyla

Fjärrvärmenätet som finns utbyggt inom Lycksele tätort finns även inom planområdet.

# Konsekvenser av planens genomförande

## Fastigheter och rättigheter

Bestämmelse **R1** – idrottsanläggning hänvisar i denna plan inte till allmänna anläggningar, utan är till för att tillåta idrottsverksamhet av mer kommersiell karaktär. Kommunen kommer inte ställa krav på inlösen av mark kopplat till utbyggnad av idrottsanläggningarna. Bestämmelsen ska anses likställd privat kvartersmark – se vidare under beskrivning av vad idrottsanläggningsbestämmelsen faktiskt innebär.

Planförslaget bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för fastighetsägare inom planområdet. De nackdelar som ökade totalhöjder kan innebära inom själva verksamhetsområdet är marginella och de bedöms kompenseras av att hela planområdet får samma möjlighet till högre byggnader. Sammantaget bedöms de mer flexibla användningsbestämmelserna och de högre totalhöjderna innebära positiva effekter för fastighetsägarna.

## Natur

Detaljplanen innebär inget intrång i befintligt naturområde söder om planområdet.

## Hälsa och säkerhet

Gruppen avser konsekvenser för människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande.

## Olyckor

Insatstiden till området bedöms normalt vara upp till 10 min. Det finns därför inget behov av ytterligare skyddsåtgärder till följd av insatstiden. Räddningstjänsten kommer kunna ta sig in till planområdet via anslutning till Sågvägen.

För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör räddningsfordon komma så nära byggnadens entré att man inte behöver dra slang och transportera materiel mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Eftersom fastigheterna ligger i närheten av vägar och höjdskillnaderna från väg till fastigheterna är relativt små bedöms förutsättningarna vara gynnsamma.

### Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något utpekade skredriskområde. Utanför planområdet finns dock vissa branta områden som bör beaktas i samband med projektering och genomförande inom kvartersmark.

## Förorenade områden

Inom ett industriområde kan förväntas att det finns verksamheter som kan orsaka förorening av mark och vatten. På fastigheten Flisen 2 finns en pågående transport- och verkstadsverksamhet. Enligt en MIFO-fas 1 som genomförts i slutet av 2023 hamnade verksamheten i riskklass 3, måttlig risk för förorening.

Området har måttlig känslighet med anledning av att det utgör industriområde med endast yrkesverksamma som exponeras i liten utsträckning. Grönstråket som ligger väster om fastigheten har stor känslighet, men ligger på ett sådant avstånd och framför allt höjd nivåskillnad som gör att spridningsrisken av föroreningar från mark och grundvatten bedöms som låg.

Området har ett mäktigt jordlager på 50-60 meter och höjdskillnaden till grönområdet är stor. Trots att genomsläppligheten är medelhög till hög fördröjer jordlagrets mäktighet spridningen.

Då det gäller en pågående verksamhet bedöms det i nuläget inte finnas sådana risker att en mer djupgående undersökning eller sanering erfordras utifrån markens fortsatta användningsområde för industri. Området är fortsatt lämpligt att användas som industriområde och inga stora risker för människors hälsa eller miljön bedöms finnas.

Om grävningssarbeten eller byggnation ska ske inom området där farligt avfall förvaras finns skäl att först undersöka platsen för att minska risken att eventuella schaktmassor med föroreningar sprids till andra områden eller späds ut och blandas med andra massor.



Figur 10: Röd markering visar lokalisering av verksamhet på Flisen 2.

## Buller

I och med att planen ger rätt till industrietablering gäller riktlinjer för industri- och verksamhetsbuller. Planområdet ligger cirka 200 meter från utkanten av Furuviik som är det närmaste bostadsområdet.

Boverket har allmänna riktlinjer gällande bullernivåer vid bostadsbyggnadens fasad, redovisat i tabell. I zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras utan bulleranpassning. I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att bebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaden bulleranpassas. I zon C bedöms ljudnivåerna vara för höga för att lämpa sig för bostadsbebyggelse.

	Ekvivalent <u>ljudnivå dag</u> (kl. 06-18)	Ekvivalent <u>ljudnivå kväll</u> (kl. 18-22)	Ekvivalent <u>ljudnivå natt</u> (kl. 22-06)
<b>Zon A:</b> Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
<b>Zon B:</b> Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
<b>Zon C:</b> Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Figur 11: Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad.

Boverket har även allmänna riktlinjer för bullernivåer för uteplatser och ljuddämpad bostadsbyggnadsfasad, redovisat i tabell.

	Ekvivalent <u>ljudnivå dag</u> (kl. 06-18)	Ekvivalent <u>ljudnivå kväll</u> (kl. 18-22)	Ekvivalent <u>ljudnivå natt</u> (kl. 22-06)
Ljuddämpad sida och uteplats	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Figur 12: Högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet på ljuddämpad sida, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad, och vid uteplats.

Vid en industribullerutredning som genomfördes av WSP Akustik 2022 för industriområdet öster om Flisen (Lycksele 8.2 m.fl.) beräknades ljudnivåerna vid bostadsområdet söder om planområdet till mellan 35-40 dBA, vilket är en tangering av riktlinjen för ekvivalent ljudnivå nattetid. Däremot bedömdes bullernivåerna bli något lägre i praktiken i och med att bullerberäkningen inte beaktade den marginella bullerreducerade effekten av växtligheten mellan bostadsområdet och industriområdet. För industriområdet öster om Flisen bedömdes

det sammantaget att det kunde finnas viss risk för olägenhet om bullret var av speciellt störande karaktär.

Det nu aktuella detaljplaneförslaget för Flisens verksamhetsområde bedöms påverka Furuviik bostadsområde ungefär i enlighet med industribullerutredningen på Lycksele 8.2 m.fl, det vill säga att det finns en risk för olägenhet vid buller av speciellt störande karaktär. Detta avgörs dock till stor del av vilken typ av verksamhet som etableras och hur verksamheten bedrivs över dygnet.

Trots detta bedöms inte planförslaget påverka bullersituationen negativt i jämförelse med gällande detaljplan, och därmed bedöms det inte heller finnas något behov för en separat bullerutredning. Industribuller av speciellt störande karaktär ska i stället hanteras genom miljötillsyn och eventuellt genom tillstånd enligt miljöbalken. Punktprickad mark har införts i den södra kanten av kvartersmarken, som vetter mot Furuviiks bostadsområde, för att reservera mark för eventuella bullerskyddande åtgärder. Det planlagda naturområdet innebär också en betydande buffertzoon om som minst cirka 200 meter.

## Miljö

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

I samband med framtagande av detaljplanen har Lycksele kommun genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan. Detaljplanen och dess genomförande bedöms inte vara av den art och omfattning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer därför att en strategisk miljöbedömning inte behöver genomföras och att en miljökonsekvens-beskrivning (MKB) inte behöver tas fram.

## Dagvatten och miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

### Utomhusluft

Planförslaget bedöms inte innebära risk för överskridande av miljö kvalitetsnormen för utomhusluft.

### Buller

Lycksele kommun omfattas inte av några miljö kvalitetsnormer för buller.

### Vatten

Avrinningen från området sker mot Umeälven och Tuggens dämningssområde. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) aktuella förvaltningscykel 3 är vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Dessutom bedöms att åtgärder för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet. Vattenförekomstens kvalitetskrav är att den ska ha måttlig ekologisk potential år 2033.



Vattenförekomsten har idag otillfredsställande ekologisk potential. Vattenförekomsten har idag en god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Föreningar från planområdet kan påverka vattenförekomstens miljö kvalitetsnormer. Gällande detaljplan har ingen begränsning i byggnadsarea inom kvartersmarken. I den nya detaljplanen begränsas byggnadsarean till 50% i syfte att delvis säkerställa ytor för fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmarken. Exakt utformning av dagvattenhanteringen regleras dock inte med planbestämmelser. Det finns även en fördröjande effekt av nedströms liggande våtmarker, bäckar och dammar innan vattnet når Tuggens dämningssområde. Med anledning av ovanstående bedöms planförslaget inte påverka Umeälvens miljö kvalitetsnormer för vatten negativt, jämfört med gällande situation och vad som redan möjliggörs inom området.

### **Riksintresse 3 kap. 5 § miljöbalken**

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för rennäringsområdet. Planförslaget bedöms dock inte påverka riksintresset negativt eftersom planen inte ligger inom det geografiska riksintresseområdet och eftersom verksamhetsområdet redan är etablerat. Detaljplanen innebär inte någon ytmässig expansion utöver vad gällande detaljplan redan medger. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte kunna leda till påtagligt skada på riksintresset. Under samrådet av detaljplanen kommer handlingarna skickas till Ubmeje sameby för eventuella synpunkter.

### **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**

### **Gång- och cykeltrafik**

De befintliga gång- och cykelvägar som finns och ansluter till planområdet påverkas inte.

### **Motortrafik**

Den ökade belastningen på vägnätet till följd av detaljplanen bedöms endast bli marginell i jämförelse med gällande detaljplan och trafikmiljön förväntas inte påverkas i någon större utsträckning. Restaurang och idrottshall är verksamheter som dock kan innebära vissa förändringar i trafikmönstret.

## Flygtrafik

Enligt områdesbestämmelse (*Områdesbestämmelser för områden som berörs av hinderytor omkring Lycksele flygplats del 2*) ligger planområdet inom bestämmelsezon n26 där vegetation m.m. inte får överstiga 250 meter över nollplan. Planområdet är beläget mellan 232 och 236 meter över nollplanet. Med en totalhöjd begränsad till 14 meter finns därmed ingen risk för negativ påverkan på flygtrafiken. Totalhöjden om 14 meter är en ökning från gällande detaljplan med 7 respektive 2 meter. Eftersom området är omgivet av skog och utgör en del av ett större verksamhetsområde med liknande höjdbegränsningar bedöms inte denna högre höjd innebära några större negativa konsekvenser eller i övrigt avvika från det som rimligen kan förväntas inom ett verksamhetsområde.

Detaljplanen reglerar att byggnader inte får uppföras i angränsning till allmän plats genom så kallad punktprickad mark. Dessa zoner är generellt 8 meter men utökas till 20 meter i söder för säkra ett respektavstånd mot naturen och bostadsbebyggelsen söder om naturområdet. Zonen om 20 meter i söder är även ett sätt att reservera plats för eventuella bullerreducerande åtgärder som kan krävas beroende på verksamheternas karaktär. Detta är samma reglering som i gällande detaljplan.

## Genomförandefrågor

### Mark- och utrymmesförvärv

Inga exploaterings- och markanvisningsavtal behöver upprättas på grund av den nya detaljplanen. Avtal kan dock bli aktuella beroende på hur området delas upp och säljs.

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär inte att några fastighetsrättsliga åtgärder måste genomföras. Området norr om fastigheten Flisen 10 planläggs dock som kvartersmark vilket innebär att fastigheten kan utökas norrut fram till närliggande allmän plats. Den frågan får dock hanteras av berörda fastighetsägare och genomföras av lantmäterimyndigheten efter inkommen ansökan. I övrigt möjliggörs avstyckningar och andra fastighetsregleringar inom kvartersmarken i den mån åtgärderna bedöms lämpliga i en lantmäteriförrättning. Troligen blir det aktuellt med avstyckningar inom den kommunala marken som ännu inte styckats av och sålts.

### Tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att klara tillgänglighetskraven vid planeringen av nya byggnader. Att kraven följs ska säkerställas i bygglovsskedet.

### Tekniska frågor

Det kan bli aktuellt med bildande av ledningsrätt där allmännyttiga ledningar är förlagda inom eller i direkt angränsning till kvartersmark. Detaljplanen tvingar dock inte fram bildande av ledningsrätter utan reserverar endast vissa markområden för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden).

Det finns goda möjligheter att klara tillgänglighetskraven vid planeringen av nya byggnader. Att kraven följs ska säkerställas i bygglovskedet.

## Ekonomiska frågor

### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvuddelen av gatorna är redan utbyggda med stöd av gällande detaljplan. Viss utbyggnad av gator och ledningar återstår och kommunen ansvarar för att allmän plats iordningsställs i takt med att detaljplanen genomförs i övrigt.

#### Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för olika ändamål, respektive ledningsägare ansvarar för fortsatt utbyggnad. Berörda ledningsägare ansvarar för sina ledningar och att de säkerställs på lämpligt sätt till exempel ledningsrätt eller servitut. Den exploatör/fastighetsägare som initierar ledningsflytt ska samråda med respektive ledningsägare om utförande och kostnader.

Existerande ledningsrätt (2481-95/49.1) som går genom planområdet är raserad. Ledningsägare har omplacerat ledningen i mark som i plankartan har användning allmän platsmark. Ansvar för korrigerande av ledningsrätten ligger hos ledningsägare.

Inom detaljplanens u1-områden finns allmännyttiga underjordiska ledningar och inom dessa områden får inte åtgärder som hindrar tillgängligheten till ledningen ske.

#### Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för att förbereda mark inom kvartersmark för byggnader som ska uppföras. Det handlar till exempel om att uppföra nödvändiga byggnader och parkeringsplatser samt säkerställa att de uppförs i enlighet med planens målsättningar och bestämmelser. Detta gäller också gällande bestämmelser **R1** – idrottsanläggning, som inte är till för allmänna anläggningar. Även denna typ av användning står fastighetsägaren för genomförande av.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

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

### Tidplan

Detaljplan planeras handläggas enligt följande tidsplan

Samråd sommar 2023

Granskning vår/vinter 2024

Antagande vår 2024

Om ingen överklagar planen får den laga kraft cirka en månad efter antagande.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

Grundkarta upprättad 2023-01-27

Grundkarta uppdaterad: 2024-02-23

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

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900) (2022-10-10)

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (2022-11-01)

### Medverkande i planarbetet samt revidering

Planbeskrivning upprättad 2023-08-09

Planbeskrivning reviderad: 2024-02-23

Detaljplanen är framtaget av Jerk Allvar och Elin Israelsson, planarkitekter på WSP Sverige AB (organisationsnummer: 556057-4880) tillsammans med kommunens planarkitekt Ellen Risberg samt i dialog med andra berörda inom Lycksele kommun och kommunala bolag.

## Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till planbestämmelser

Användningsbestämmelser

*Allmän plats*

**GATA** - Motivet till planbestämmelsen är att justera gränserna för gatumarken. Samt att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområde.

**GCVÄG** - Motivet till planbestämmelsen är att bevara befintlig gång- och cykelväg till industriområdet samt att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområde.

**NATUR** - Motivet till planbestämmelsen är att bevara friluftsområdet och agera som med reducerande effekt på eventuellt buller. Naturmark mellan kvartersmark och Sågvägen i norr av planområdet är en buffertzon som bland annat fungerar som ett sätt att öka avståndet mellan bebyggelse och transporter som ska passera förbi planområdet.

### Kvartersmark

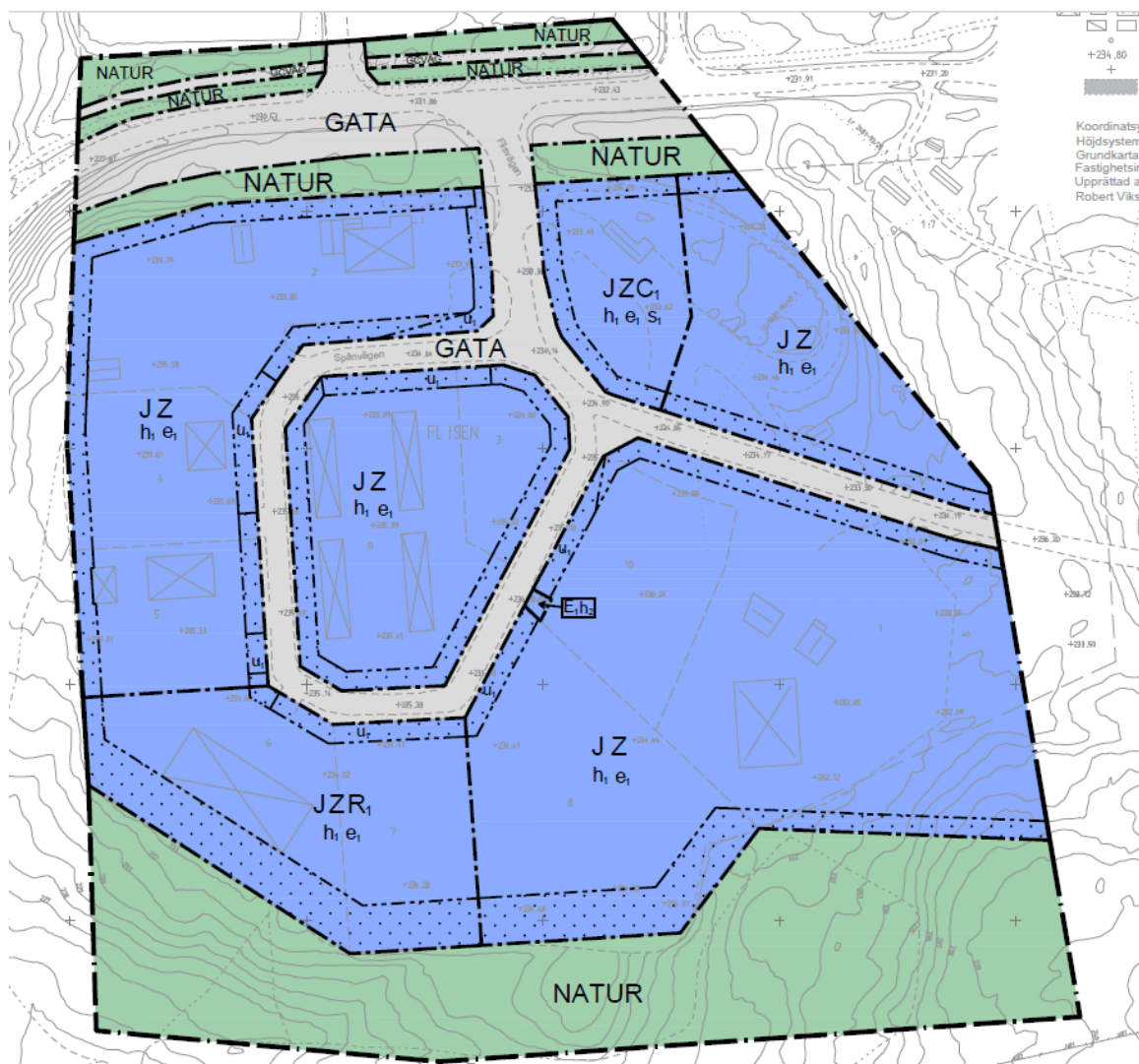
**C1 Restaurang** - Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra för restaurangverksamhet.

**E1 Transformatorstation** - Motivet till planbestämmelsen är att skapa planstöd för en transformatorstation för att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområde.

**J Industri** - Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområde med industriändamål.

**R1 Idrottsanläggning** - Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområde i bredare bemärkelse än endast industriändamål.

**Z Verksamheter** - Motivet till planbestämmelsen är att möjliggöra idrottsverksamhet.



Figur 13: Bilden visar plankartan

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Begränsning av markens utnyttjande (se figur 15)*

**Prickmark (1) Marken får inte förses med byggnad** - Motivet till planbestämmelsen är att hålla bebyggelsen på 8 meters avstånd generellt mot vägen och för att överensstämja med intilliggande detaljplan.

**Prickmark (2) Marken får inte förses med byggnad** - Motivet till planbestämmelsen är att hålla bebyggelsen på 8 meters avstånd generellt mot vägen och för att överensstämja med intilliggande detaljplan. Samt att skydda allmännyttiga ledningar från bebyggelse.

**Prickmark (3) Marken får inte förses med byggnad** - Motivet till planbestämmelsen är att hålla ett område fritt från bebyggelse på 20 meter för säkra ett respektavstånd mot naturen och bostadsbebyggelsen söder om naturområdet. Zonen är även till för att reservera plats för eventuella bullerreducerande åtgärder som kan krävas beroende på verksamheternas karaktär.

#### *Byggnaders användning*

**s1 Bruttoarea för restaurang får uppta högst 700 m<sup>2</sup>** - Motivet till planbestämmelsen är att

#### *Höjd på byggnadsverk*

**h1 Högsta totalhöjd är 14 meter** - Motivet till planbestämmelsen är att öka den tillåtna totalhöjden för bebyggelsen från 7 och 12 meter till 14 meter. Bestämmelsen har även som motiv att inte strida mot flygplatsens fastställda hinderytor.

**h2 Högsta totalhöjd är 2.5 meter** - Motivet till planbestämmelsen är att skapa planstöd för en transformatorstation för att möjliggöra en fortsatt utveckling av Furuviks verksamhetsområde.

#### *Markreservat för allmännyttiga ändamål*

**u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** - Motivet till planbestämmelsen är att skydda allmänna ledningsstråk som är placerade inom kvartersmark.

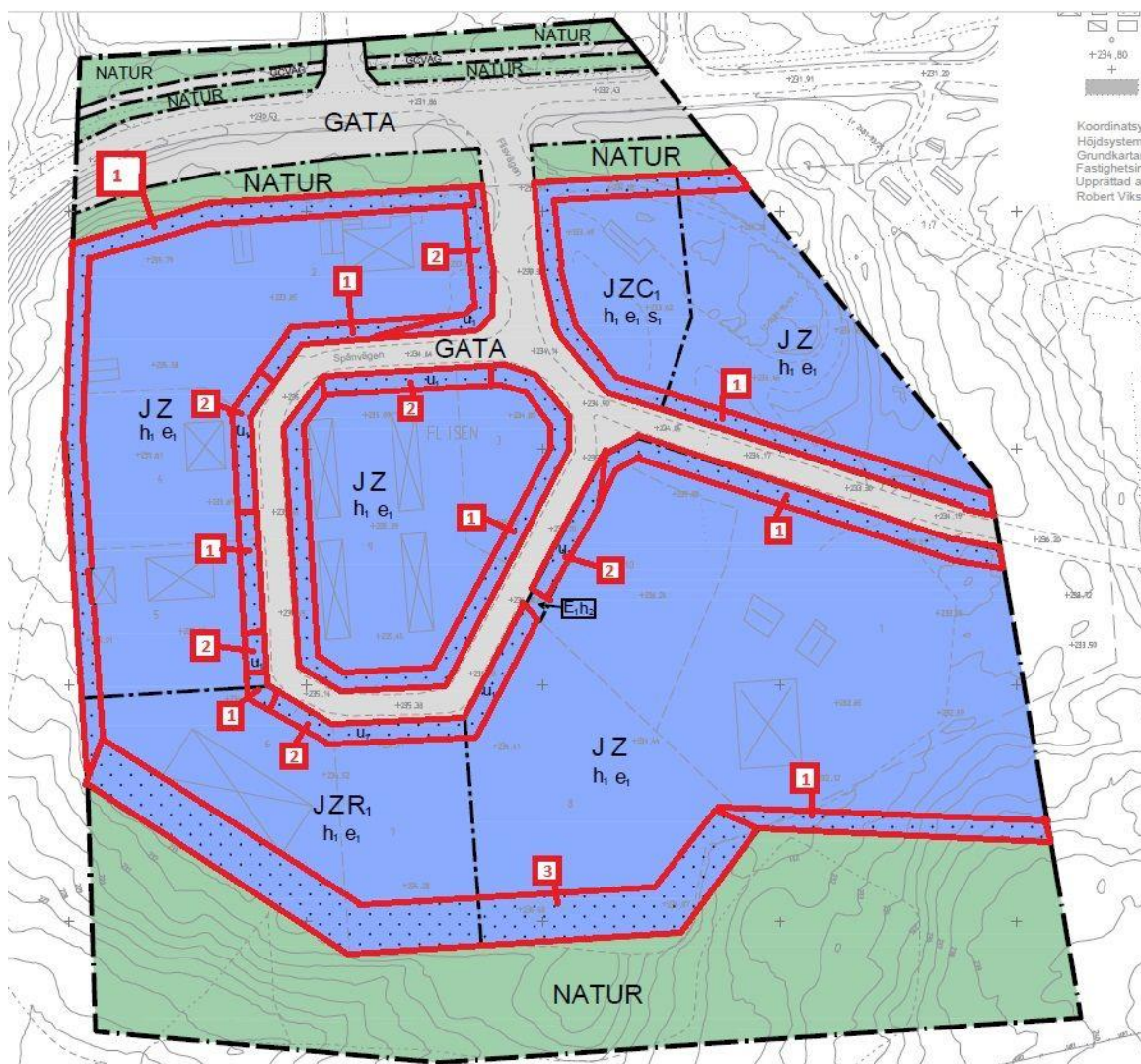
#### *Utnyttjandegrad*

**e1 Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom**

**användningsområdet** - Motivet till planbestämmelsen är att ge plats åt exempelvis parkering, plantering och dagvattenhantering.

#### *Genomförandetid*

**Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen får laga kraft** - Motivet till planbestämmelsen är att



Figur 14: Bilden visar plankartans områden med begränsning av markens utnyttjande, markerade i rött och indelat i syfte.