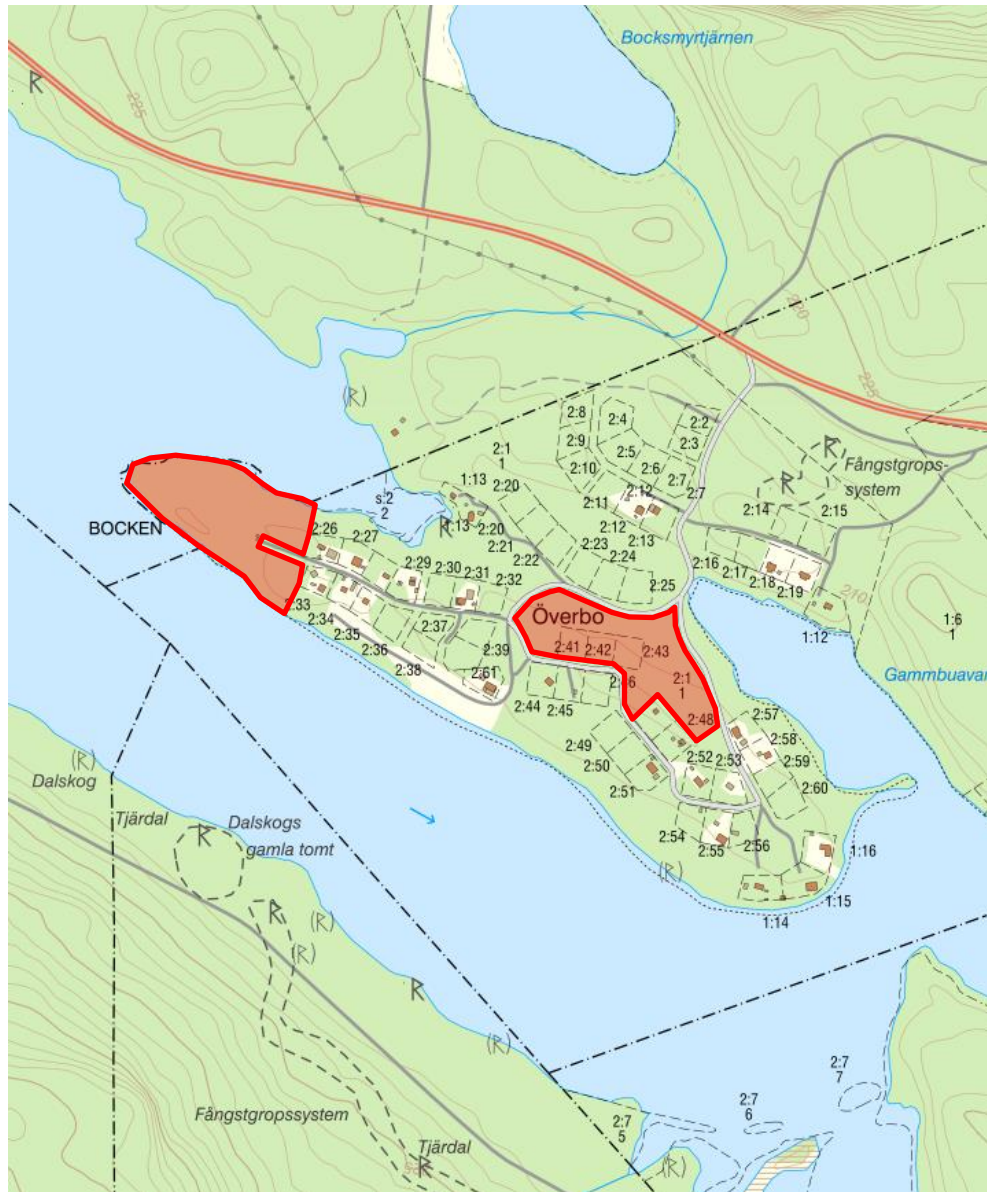




Detaljplan för Överbo 2:1 m.fl. Nya bostadstomter i Överbo Lycksele kommun



Figur 1. Karta som visar ungefärligt planområde

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad av WSP juni 2022

MEDVERKANDE

LYCKSELE KOMMUN

921 81 Lycksele

Tfn: 0950-660 35

WSP SVERIGE AB

Bergmästaregatan 2

791 30 Falun



HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar de förändringar som föreslås för området.
Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

PLANPROCESSEN – STANDARDFÖRFARANDE

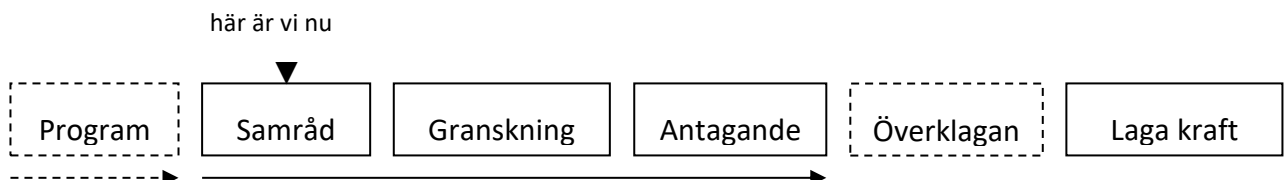
Program: start för planarbetet. Inriktning och omfattningen bestäms.
Program kan ersättas av en aktuell översiktsplan.

Samråd: myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna sina synpunkter på planförslaget.

Granskning: planförslaget hålls tillgängligt för granskning. Det är sista tillfället att påverka förslaget.

Antagande: miljö- och samhällsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Laga kraft: planen vinner laga kraft ungefär en månad efter antagandet om den inte överklagas.



tidsåtgång ca 9-12 månader

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	1
Medverkande	2
Lycksele kommun	2
WSP Sverige AB.....	2
PLANBESKRIVNING	5
SYFTE	5
PLANPROCESSEN.....	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktliga planer och program.....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Behov av miljöbedömning	7
Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .	8
Naturmiljö	8
Kulturmiljö.....	13
Bebyggelse	13
Service.....	14
Rekreation och friytor	15
Vattenområden	15
Gator och Trafik.....	15
Hälsa och Säkerhet	16
Teknisk försörjning	18
GENOMFÖRANDE	19
Tidsplan.....	19
Genomförandetid.....	19
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	19
Avtal.....	20
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	20
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	22

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska underlätta förståelsen av planförslaget. Det är en beskrivning av nuläget, förändringarna som föreslås samt konsekvenserna av dessa. Planbeskrivningen ska redovisa planens syften, förutsättningar och eventuella avsteg från kommunens översiktsplan eller planprogram.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till ytterligare bostadsfastigheter inom det befintliga fritidshusområdet Överbo sydöst om Lycksele.

De tillkommande bostäderna ska anpassas till befintlig bebyggelse och så att viktiga rekreationsområden inte påverkas negativt. Tre fastigheter som enligt gällande detaljplan tillåts för bebyggelse ingår för att underlätta framtida bygglovsprövning inom fastigheterna. Viktiga rekreationsområden ska bibehållas som naturmark.

PLANPROCESSEN

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

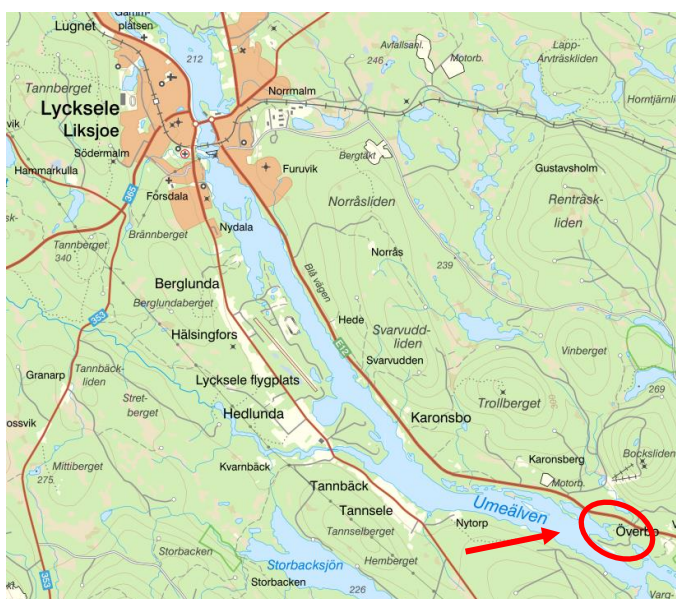
Plankartans bestämmelser är enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet består av två delområden som tillsammans är cirka 6 hektar stort. Områdena ligger i Överbo cirka 10 kilometer söder om Lycksele tätort utmed Umeälven och utgör delar av ett befintligt fritidshusområde.

Fastigheterna inom planområdet är del av Överbo 2:1, Överbo 2:41, Överbo 2:42 och Överbo 2:43 som samtliga är privatägda.



Figur 2. Karta som visar var planområdet ligger i förhållande till Lycksele tätort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planområdet omfattas av översiktsplanen *Utveckling för Lycksele kommun* från 2006. För helårsbostäder utanför tätorten anger översiktsplanen att bostäder ska lokaliseras i närheten av befintliga helårsbostäder. De ska ligga i anslutning till allmän väg eller större allmänt trafikerad enskild väg. För fritidshusbostäder anger översiktsplanen att kommunen är positiv till ytterligare prövning. Den nya bebyggelsen ska anpassas till den befintliga bebyggelsen.

För samordning av vattenförsörjningen bör fritidsbebyggelsen lokaliseras i samlade grupper, som åtskiljes av obebyggda partier, vilket medför att enskilda avloppslösningar främjas.

Översiktsplanen har även riktlinjer kring naturområden och rekreation. Här anges att vid utveckling av fritidshusområden ska hänsyn tas till det rörliga friluftslivet och naturvårdsintressen. Natur- och grönområden med närhet till bebyggelsen och med god tillgänglighet värnas så att behovet av lek, rekreation, lokal odling samt ett hälsosamt lokalklimat kan tillgodoses.

I övrigt anger översiktsplanen att bebyggelse inte ska inte lokaliseras till områden där det finns risk för översvämningar eller ras.

Planförslaget innebär att ny bebyggelse kan tillkomma i anslutning till bebyggelse och befintlig väginfrastruktur. Förslaget innebär att bebyggelse lokaliseras i samlade grupper och naturmark sparas mellan bebyggelsegrupperna. Viktiga rekreationsområden bibehålls som naturmark. Ingen av de föreslagna områdena för nya bostäder placeras på mark som enligt karteringar som myndigheten för samhällsskydd och beredskap ligger utanför det området som bedöms kunna drabbas av översvämning från Umeälven. Planområdets läge gör att området bedöms vara attraktivt för både helårsbostäder och fritidsbostäder. Sammantaget innebär detta att detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

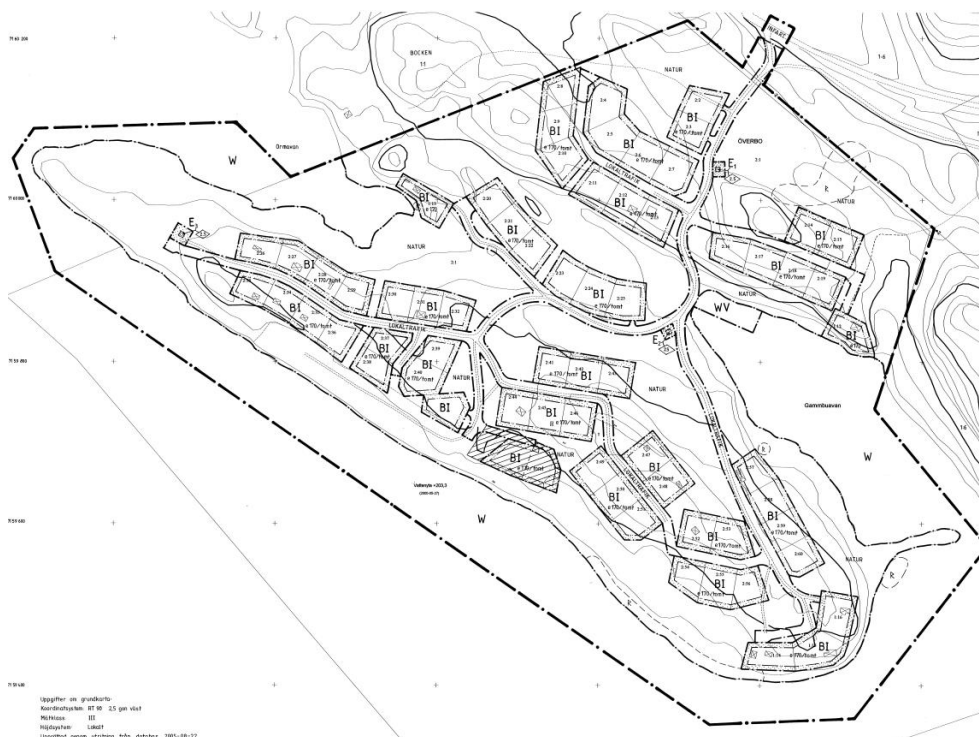
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av *detaljplan för Överbo 2:1 mm fritidshusbebyggelse*. Detaljplanen som vann laga kraft den 26 oktober 2006 möjliggör för uppförande av bostäder. Bostäderna får uppföras till en största bruttoarea på 170 kvadratmeter, av dessa får huvudbyggnad utgöra högst 120 kvadratmeter. Detaljplanens genomförandetid var fem år från det att detaljplanen vann laga kraft.

De områden som enligt det nya planförslaget föreslås för bostäder är till största del i gällande detaljplan planlagda som naturområde. Tre fastigheter för bostadsändamål ingår också.

Det nya planförslaget omfattar endast delar av detaljplan för Överbo 2:1.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet. Detaljplan för Överbo 2:1 mm fortsätter dock att gälla som tidigare utanför det område som berörs av denna detaljplan.



Figur 3. Gällande detaljplan för området.

Behov av miljöbedömning

Lycksele kommun har genomfört en undersökning i samband med framtagande av denna samrådshandling om behov av att påbörja en miljöbedömning för den aktuella detaljplanen. Då detaljplanens genomförande inte bedöms vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan, kommunen bedömer därför att en miljöbedömning inte behövs genomföras och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behövs tas fram.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken, MB

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitlen i miljöbalken. Kapitel 3 och 4 innehåller riksintressen. Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Kapitel 5 innehåller miljö kvalitetsnormer som anger den lägsta godtagbara miljö kvaliteten som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Det befintliga fritidshusområdet har utfart mot E12 som är av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget innebär endast en marginell ökning av trafiken till och från området. Inga nya utfarter planeras till E12 och E12 bedöms ha en god kapacitet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte kunna leda till påtagligt skada på riksintresset.

Umeälven samt delar av planområdet utgörs av riksintresse för rennärings-Området används som flyttled av Ubmeje sameby. Det aktuella området är sedan tidigare till stor del bebyggt och de tillkommande tomterna bedöms

endast medföra en marginell förändring av området. Bedömningen är därför att ett genomföras av planförslaget inte påverkar riksintresset för rennärningen på något betydande sätt. Under samrådet av detaljplanen kommer handlingarna skickas till Ubmeje sameby för eventuella synpunkter.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Utomhusluft

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för luft.

Vatten

Avrinningen från området sker mot Umeälven och Tuggens dämningssområde. 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 2027.

Vattenförekomsten har idag en god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Föreningar från området kan påverka vattenförekomstens miljö kvalitetsnormer. I bygglov ska det därför säkerställas att avrinningen från området inte ökar samt att dagvatten renas innan det når Umeälven. Den föreslagna byggrätten innebär att det finns plats att ordna åtgärder för detta inom respektive fastighet.

Andra faktorer som kan påverka vattenförekomsten är avloppshanteringen. De förslag på avloppslösningar som redovisas senare i planbeskrivningen bedöms inte leda till negativ påverka miljö kvalitetsnormen för vatten. Senare i samband med bygglov behöver det säkerställas att varje enskild lösning utförs på ett korrekt sätt detta ska godkännas av kommunens miljöinspektörer.

Med anledning av ovanstående bedöms planförslaget inte påverka Umeälvens miljö kvalitetsnormer för vatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av ett befintligt fritidshusområde med ett stort antal bostadsfastigheter som både är bebyggda och obebyggda.

Hela området domineras av öppen skogsmark, hyggen samt ungskog av tall, gran och vissa lövträd finns i området. Markskiktet domineras av ljun, lingon, kråkbär, kammossa, ren- och fönsterlav. Inga kända naturvärden finns registrerade i området. Inte heller vid platsbesök har några särskilda naturvärden konstaterats.

Udden i nordväst är delvis kuperad och sluttar ner mot vattnet. Mot norr är udden mera flackt och i nivå med älven.

En stor del av planområdet planläggs som naturmark i syfte att fortsatt möjliggöra för rekreation. Naturmarken ingår gemensamhetsanläggningen (GA) Överbo ga:2.



Figur 4-6. Foton över delar av Överbo

Sjöar och vattendrag

Planområdet gränsar till Umeälv och all avrinningen från området når dit. Åtgärder för att minimera påverkan på älven beskrivs närmare under rubrikerna dagvatten, vatten- och avlopp samt miljö kvalitetsnormer.

Umeälv är ett reglerat vatten och strandområdet är karaktäristisk för denna typ av vatten.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

För att bygga inom strandskyddat område krävs dispens enligt de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. De särskilda skäl får beaktas om området som avses:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från område närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Delar av de nya områdena som tillåts för bostäder ligger inom 100 meter från stranden, se figur 7 och 8. I samband med att gällande detaljplan togs fram upphävdes strandskyddet. Då strandskyddet återinträder i och med att det tas fram en ny detaljplan för området måste strandskyddet återigen upphävas för delar av planområdet.

Skäl för upphävande av strandskydd

De områden som omfattas av strandskydd redovisas nedan tillsammans med de särskilda skäl som kommunen bedömer motiverar upphävande:

Del av Överbo 2:43

I gällande detaljplan (*detaljplan för Överbo 2:1 mm fritidshusbebyggelse 2006*) tillåts Överbo 2:43 för bostäder men inga särskilda byggnader har byggts på fastigheten, figur 7. Det är endast en mindre del (cirka 43 kvadratmeter) av fastigheten som ligger inom strandskyddat område. Området bedöms inte ha någon särskild betydelse för varken den allemansrättsliga tillgängligheten eller för djur- och växtlivet. Kommunen

anser att denna del av fastigheten ska bedömas som ianspråktagen på sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften.



Figur 7. Utklipp ur plankarta som visar den del av Överbo 2:43 som ligger inom strandskyddat område.

Nya bostadsfastigheter

Två av de ytor som tillåts för nya bostäder ligger inom strandskyddat område, se figur 8.

Område 1 bedöms kunna inrymma en fastighet. För att nå området kommer vägen som idag som går ut till det befintliga vattenverk förlängas cirka 55 meter. På udden finns det mindre stigar, den nya fastigheten föreslås minst 15 meter från dessa. Stigarna bedöms kunna fortsatt kunna användas av allmänheten trots den nya bostaden. Inga övriga rekreativvärden bedöms finnas i närheten. Ett respektavstånd på minst 20 meter från vattnet föreslås vilket skapar möjlighet att för gående att passera nedanför vid stranden. Inga särskilda värden för djur- och växtlivet har identifierats på platsen. En planbestämmelse införs för att säkerställa att området blir väl avgränsat mot naturområdet runt om genom att staket eller plantering ska finnas (n1).

Strandskyddet behövs också upphävas för gatan till område 1 (GATA1).

Område 2 ligger i den sydöstra delen av Överbo i anslutning till befintliga gata som avgränsar området. Inga rekreativvärden bedöms finnas här och gatan skapar möjlighet att passera fastigheterna mot strandlinjen. Inga särskilda värden för djur- och växtlivet har identifierats på platsen.



Figur 8. Utklipp ur plankarta som visar de områden som ligger inom strandskyddat område och föreslås för ny bostadsbebyggelse.

De särskilda skäl som föreligger för att upphäva strandskyddet i båda dessa områden är att de behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § 5 punkten miljöbalken). Åtgärden bedöms som en lämplig förtätning av ett redan etablerat fritidshusområde och tillgodoser kommunens behov av bostadsutveckling inom rimlig närheten till tätorten Lycksele. Platsen bedöms också som förenlig med kommunen översiktsplan då ny bebyggelse kan tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse och väginfrastruktur. Förslaget innebär att bebyggelse lokaliseras i samlade grupper och naturmark sparas mellan bebyggelsegrupperna. Viktiga rekreationsområden bibehålls som naturmark och en yta om minst 20 meter närmast vattnet lämnas som naturmark för att säkerställa uppfyllande av strandskyddets syfte om åtkomst till strandområdet.

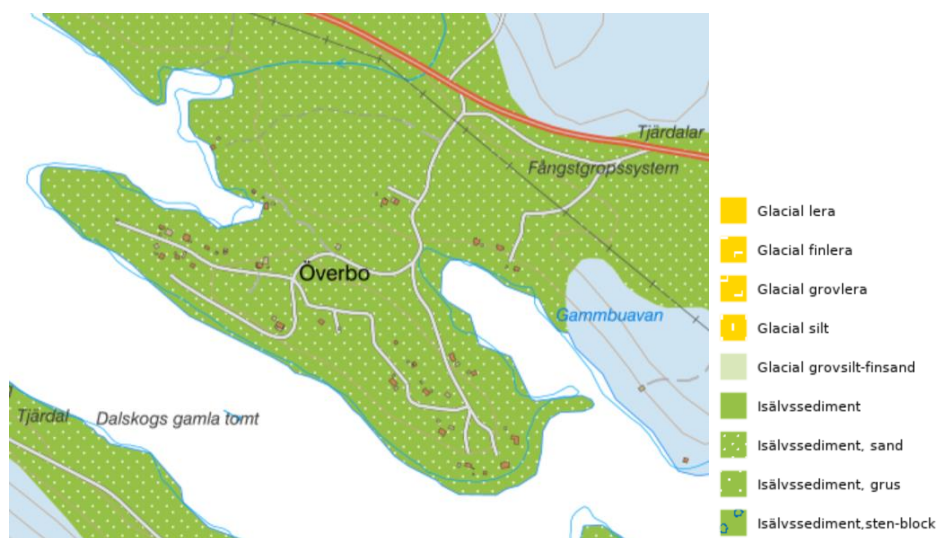
Då hänsyn tagit till områdets rekreationsvärden och befintlig bebyggelse bedöms föreslagen byggnation inom strandskyddsområdet väga tyngre än strandskyddsintresset.

Befintligt vattenverk, brunn och transformatorstation

Inom strandskyddat område finns ett befintligt vattenverk, en brunn och en transformatorstation (E1-E3). Anläggningarna är redan bebyggda och områdena är ianspråktagna. Strandskyddet kan därför upphävas i och med att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Geotekniska förhållanden

I samband med utredningen kring vattenförsörjning gjordes en geoteknisk undersökning i Överbo. Denna visar att marken inom området består i huvudsak av sand och grus. Avståndet till berg är långt. Detta överensstämmer med SGU:s jordartskarta.



Figur 9. Utdrag ur SGU:s jordartskarta.

I de tidigare undersökningarna har marken tidigare visats lämplig för bebyggelse och samma förutsättningar bedöms gälla inom de nya områden där bebyggelse tillåts. I samband med bygglovsskedet ska exploitören

däremot ta fram en förfinad geoteknisk undersökning för att mer exakt fastställa markens beskaffenhet och lämplig grundläggningsmetod.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom Överbo finns sex registrerade fornlämningar, alla ligger utanför planområdet. I den östra delen finns en fornlämning, Lycksele 772:2, i form av en kokgrop. Här finns även ett fångsgropssystem, Lycksele 772:1. I Umeälven i anslutning till den sydöstra delen av planområdet finns en tidigare boplat, Lycksele 751:1. I den södra delen av planområdet finns fornlämningen Lycksele 386:1 som utgörs av en tidigare boplat. I närheten av dess fornlämningar planeras inte någon ny bebyggelse. På den bebyggda fastigheten Överbo 1:13 finns en registrerad fornlämning, Lycksele 778:1. Fornlämningen utgörs av en tidigare fångstanläggning.

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.

Bebyggelse

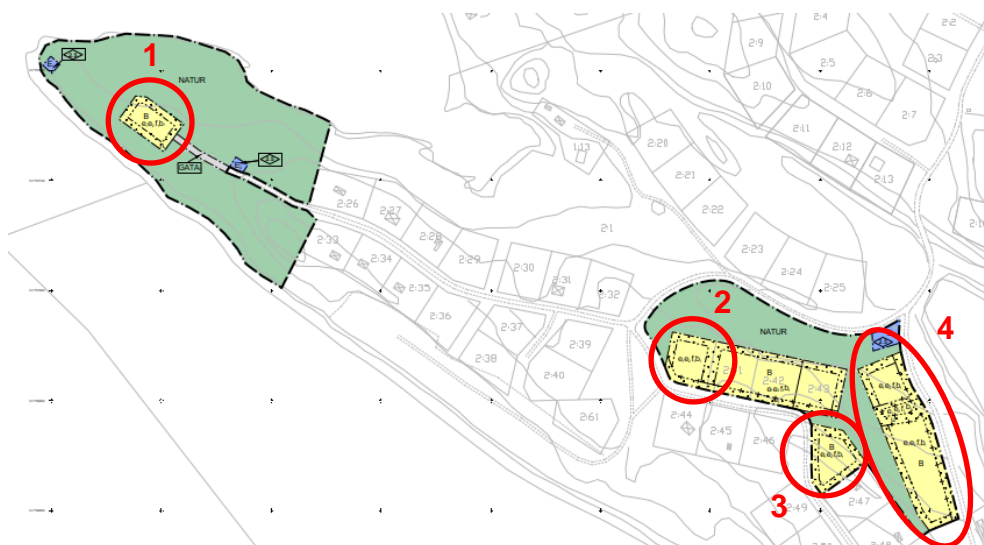
Planförslaget innebär en förtätning av ett befintligt bostadsområde. Den nya bebyggelsen innebär att befintlig infrastruktur i form av till exempel vägar kan nyttjas.

Inom Överbo finns det idag 65 bostadsfastigheter, av dessa är 30 bebyggda med någon typ av byggnad. På vissa av fastigheterna finns både större bostadshus och garage, på andra fastigheter finns enbart andra mindre byggnader.

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att det blir möjligt att uppföra ytterligare cirka 6-7 bostadsfastigheter inom Överbo, tre befintliga fastigheter för bostäder ingår också i planområdet som tillåts för bostäder i gällande detaljplan. De ingår i denna detaljplan för att de är obebyggda och angränsar på ett naturligt sätt till de nya områdena som tillåts för bostäder.

Ett nytt område för bostadsändamål föreslås i nordväst (1), två ytterligare fastigheter föreslås i förlängning med gatan vid fastigheterna Överbo 2:41 och Överbo 2:47 (2 och 3). Ett något större sammanhängande område där det skulle kunna inrymmas 3-4 fastigheter föreslås för bostäder i den sydöstra delen, (4) väster om den gata som går ut på den södra udden.



Figur 10. Karta med områden för ny bostadsbebyggelse.

Den nya bebyggelsen får i princip samma byggrätt som övriga områden som enligt gällande detaljplan tillåts för bostäder inom Överbo för att det ska bli en bra anpassning till det som redan är bebyggt.

Alla områden inom detaljplanen som tillåts för bostadsändamål begränsas därför till att byggnader endast tillåts i en våning (f1). Bruttoarean per fastighet begränsas till 170 kvadratmeter (e1) och största bruttoarea för huvudbyggnad är 120 kvadratmeter per fastighet (e2). Byggnader får inte uppföras med källare (b1). För att säkerställa att byggnader inte placeras i direkt anslutning till den allmänna platsen införs planbestämmelser som reglerar att inga byggnader får förses på marken (prickmark), inom ett område sex (6) meter från den allmänna platsen.

För delområde 1 finns också en bestämmelse som säger att avgränsande staket eller plantering ska finnas mot naturområdet runt om (n1).

Gestaltning

Den nya bebyggelsen inom planområdet får i princip samma reglering som övriga bebyggelse som tillåts i tidigare detaljplan för att det ska bli en bra anpassning till det som redan är bebyggt, skillnaden är att bestämmelsen om största bruttoarea per tomt föreslås ändras till största bruttoarea per fastighet.

Någon övrig särskild anpassning bedöms inte krävas för den tillkommande bebyggelsen.

Service

Någon service finns inte i närheten till planområdet idag. Boende är hänvisade till den service som finns inom Lycksele tätort cirka 10 kilometer från planområdet. En busshållplats finns på riksväg E12 vid infarten till Överbo.

Tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att klara tillgänglighetskraven vid planeringen av de nya tomterna och byggnaderna. Det finns därför inga motiv att göra

avsteg från tillgänglighetskraven. Att kraven följs ska säkerställas i bygglovsskedet.

Rekreation och friytor

Inom Överbo finns det stigar, vägar och skogsområden som är värdefulla ur rekreationssynpunkt. För områdets attraktivitet är det av stor vikt att dessa kan bevaras och kunna användas av boende i området. De mest kvalitativa skogsområdena ska därför bevaras och de boende i området ska uppleva att de har fortsatt god tillgång till rekreationsområden. Dessa områden planläggs som naturmark.

Ett avstånd på minst 15 meter från befintliga stigar har bedömts som ett tillräckligt avstånd till nya bostadsfastigheter för att inverkan på upplevelsen för de som nyttjar stigarna i området.



Figur 11-12. Foton över stigarna på den norra udden.

Inom naturmarken i planområdet är det också möjligt att röra sig även om det idag inte finns upptrampade stigar. Naturområdet området planläggs som naturmark med enskilt huvudmannaskap och ingår i gemensamhetsanläggningen Överbo ga:2.

Vattenområden

Inget vattenområde ingår i planområdet.

Gator och Trafik

Gatunät

Befintliga gator inom Överbo är enkla grusvägar och planläggs som gatemark med enskilt huvudmannaskap. Dessa vägar ingår idag i en gemensamhetsanläggning, Överbo ga:1. Nya bostadsfastigheter ska ingå i denna gemensamhetsanläggning.

För de nya områdena med bostäder kan i huvudsak befintliga gator användas. Den ökade belastningen på vägnätet bedöms endast bli marginell och kommer inte påverka trafikmiljön i området.

För att nå den nya fastigheten på udden (område 1 i figur 10) kommer en ny grusväg behöva anläggas. Den nya grusvägen blir cirka 55 meter lång och föreslås utformas lik befintliga gator inom området. Den nya gatan skulle kunna skötas enskilt av den nya fastighetsägaren på udden alternativt ingå i gemensamhetsanläggning, Överbo ga:1. För att läggas till i Överbo ga:1 krävs en omprövning av anläggningsbeslutet.

Gång- och cykeltrafik

Inga särskilda vägar för gång- och cykeltrafik finns i området och något behov av det bedöms inte uppstå på grund av ett genomförande av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Utmed riksväg E12 direkt utanför planområdet finns en busshållplats. Busshållplatsen trafikeras av kollektivtrafik mellan Lycksele och Umeå.

Parkering

Parkering ska ordnas på den egna fastigheten. Eftersom befintliga vägar är relativt smala bör minst två parkeringsplatser ordnas per fastighet. På så sätt kan till exempel besökare parkera på den bostadsfastighet de besöker.

Minst en av parkeringsplatserna ska klara tillgänglighetskraven. Det betyder att den ska ligga inom 25 meter från entrén och vara utformad så att den är lämplig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilplatsen och entrén bör inte överstiga 1:50 (två procent). Markbeläggningen på sådana angoringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri. Ordandet av en tillgänglig parkeringsplats säkerställs i bygglovhanteringen.

Hälsa och Säkerhet

Räddningstjänst

Insatstiden till området bedöms normalt understiga 20 minuter. Det finns därför inget behov av ytterligare skyddsåtgärder till följd av insatstiden.

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 föreslagna bostadsfastigheter ligger i närheten av vägar och höjdskillnaderna från väg till bostadsfastigheterna är relativt små och det bedöms inte bli något problem inom planområdet.

Buller

Planförslaget medger nya bostadsfastigheter inom ett befintligt fritidshusområde. För bostäder ska trafikbullerförordningen följas. I en detaljplan för bostäder ska även en trafikbullerutredning tas fram om det inte är uppenbart onödigt.

Planområdet ligger inom ett område med begränsad biltrafik. Det finns heller inga närliggande störande verksamheter. Trafikbullersituationen i närområdet bedöms därför inte skapa några problem för planerade bostäder

inom planområdet. Det bedöms därför inte finnas något behov av trafikbullerutredning till underlag för planarbetet.

Farligt gods

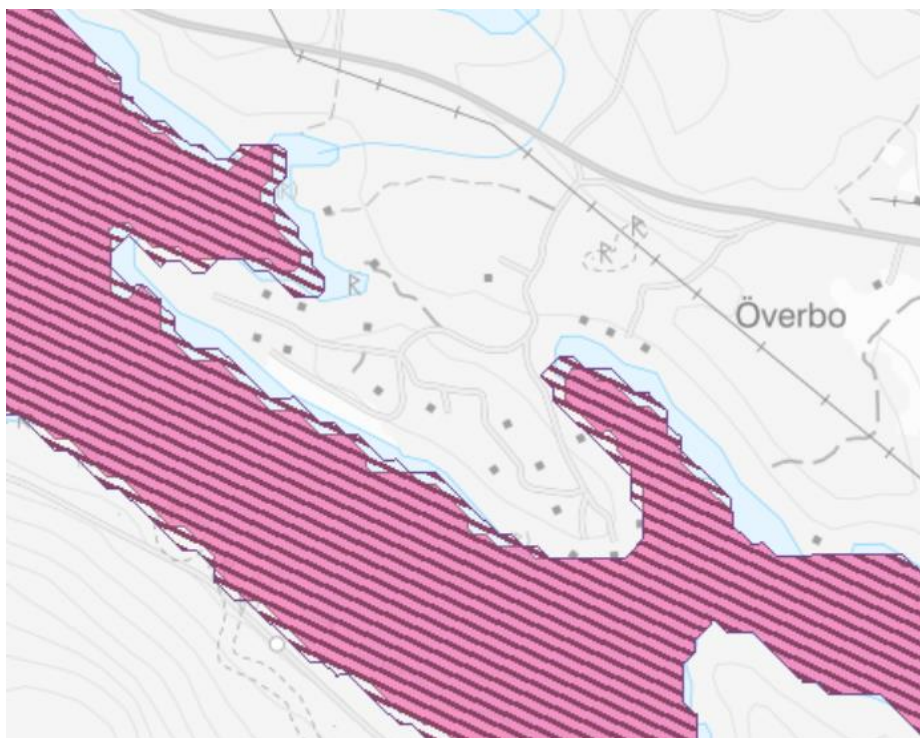
Riksväg E12 är rekommenderad väg för farligt gods.

De bostäder som tillåts närmst E12 ligger cirka 85 meter från vägkanten. Detta vilket överskrider det avstånd som Länsstyrelsen i Västerbotten (*Riktlinjer - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län, 2019*) rekommenderar som skyddsavstånd inom vilket risken normalt sett kan ses som tillfredsställande låg.

Det bedöms inte finnas behov av riskutredning eller åtgärder för att minska riskpåverkan inom planområdet.

Översvämningar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har gjort en översvämningsskarteringen över Umeälven. Det finns dels en skartering över högsta flöde och dels en över 100-årsflöde. Skarteringen visar att delar av planområdet kan komma att drabbas av höga flöden från Umeälven. Dessa området planläggs inte för bostäder utan behålls istället som naturmark.



Figur 13. Karta över högsta flöde och 100årsflöden från Umeälven.

Radonförekomst

I delar av kommunen föreligger risk för förhöjd radonhalt. Planområdet ligger inte inom något av dessa områden. I översiktsplanen har kommunen däremot angett att vid nybyggnation av bostadshus, skolor och samlingslokaler ska säkraste grundkonstruktion ur fukt- och radonsynpunkt väljas. Detta ska följas upp i samband med bygglovsskedet.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något utpekade skredriskområde.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns tre befintliga tekniska anläggningar. Det handlar dels om en vattenreservoar, en transformatorstation och ett vattenverk. Områdena planläggs för sin nuvarande användning (E1-E3). Byggnader inom dessa områden får uppföras till en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter.

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområdet för vare sig vatten eller avlopp. Inom Överbo hanteras vattenförsörjning på olika sätt. Vissa fastigheter har enskilda anläggningar och vissa fastigheter ingår i en gemensam anläggning för vattenförsörjning (gemensamhetsanläggningen ga:3). Fastigheterna Överbo 2:41-2:43 som är en del av planområdet ingår i denna gemensamhetsanläggning.

För att sammankoppla denna anläggning finns ledningar i Överbo. Vissa ledningar ligger inom planområdet på kvartersmark för bostäder. Där befintliga ledningar berörs inom kvartersmark regleras marken med planbestämmelse om markreservat för underjordisk ledning (u1), så kallat u-området. Inom dessa områden för åtgärder inte ske för hindrar tillgängligheten till ledningen till exempel får områdena inte förses med byggnad.

Avloppsförsörjningen inom Överbo hanteras genom enskilda anläggningar.

För tillkommande fastigheter för bostadsändamål (ej Överbo 2:41-2:43) bedöms kunna förses med eget vatten.

Avlopps i området bedöms fortsatt hanteras genom enskilda lösningar (till exempel trekammarbrunn med infiltration) För den nya bostadstomten i väster ute på udden bör avloppsvatten ledas till slutet system medan övrigt gråvatten (ej avlopp) bedöms kunna ledas till särskild anlagd markbädd.

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär en viss ökad mängd hårdgjorda ytor. Det innebär en ökad avrinning mot Umeälven vilket kan påverka älvens miljö kvalitetsnormer (MKN). Planförslaget bedöms dock endast innebära en ytterst marginell ökad avrinning jämfört med om gällande detaljplan genomförs, vilket inte bedöms kunna leda till risk för negativ påverkan på MKN.

I det bygglovet och i det tekniska samrådet ska förslag på omhändertagande av dagvatten redovisas.

Värme och kyla

Fjärrvärmenätet är enbart utbyggt inom tätorten Lycksele. Uppvärmning hänvisas därför till andra värmekällor.

El, tele och IT-struktur

Elnät finns i området och tillräcklig kapacitet bedöms finnas för att ansluta de tillkommande 6-7 bostadsfastigheterna.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Detaljplan planeras handläggas enligt följande tidsplan

Samråd	september 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande	november 2022

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

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats med användningen natur och gata. Det betyder att det är ägarna till fastigheterna i området som får ansvaret för allmän plats.

Enligt PBL 4 kap 7 § får kommunen avsäga sig huvudmannaskapet endast om det är fritidshusbebyggelse eller om det är sed på orten, det vill säga om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap, om det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap eller om området har fortsatt landsbygds- eller fritidsbebyggelsekaraktär.

Planområdet ingår i ett befintligt planlagt område där med enskilt huvudmannaskap för tidigare planlagd allmän plats. Det betyder att redan idag sköts all allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det är därför tradition med enskilt huvudmannaskap på platsen.

Åtgärder inom allmän plats

Delägarna i gemensamhetsanläggningarna Överbo ga:1, ga:2 och ga:3 ansvarar för drift och skötsel inom deras respektive område. De ansvarar därför för de åtgärder som behövs till följd av detta.

Ledningar

Inom planområdet finns ledningar för olika ändamål. Respektive ledningsägare är ansvarig för sina ledningar och att de säkerställs på lämpligt sätt till exempel ledningsrätt eller servitut.

Exploatören ansvarar för att bekosta flytt av befintliga ledningar i samråd med respektive ledningsägare.

Vissa ledningar ligger inom planområdet på kvartersmark för bostäder. Där befintliga ledningar berörs regleras marken med planbestämmelse om

markreservat för underjordisk ledning (u1). Inom dessa områden för åtgärder inte ske för hindrar tillgängligheten till ledningen t.ex. får områdena inte förses med byggnad.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för att förbereda mark inom kvartersmark för bostäder som skall bebyggas. Det handlar till exempel om att uppföra nödvändiga byggnader och parkeringsplatser samt säkerställa att de uppförs i enlighet med planens målsättningar och bestämmelser.

Överbo ga:3 ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för den befintliga brunnen och vattenverket.

Skellefteå kraft ansvarar för åtgärder inom kvartersmark för transformatorstation.

Berörd fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta bildandet av nya fastigheter inom planområdet.

Avtal

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan redovisas detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet.

Konsekvenser för respektive fastighet

Överbo 2:1

Planförslaget medger att ytterligare bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten Överbo 2:1. Det sker genom att lantmäteriförrättning söks hos lantmäterimyndigheten. I förrättningen prövar lantmäterimyndigheten den föreslagna åtgärdens lämplighet. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning ligger på exploatören/fastighetsägare.

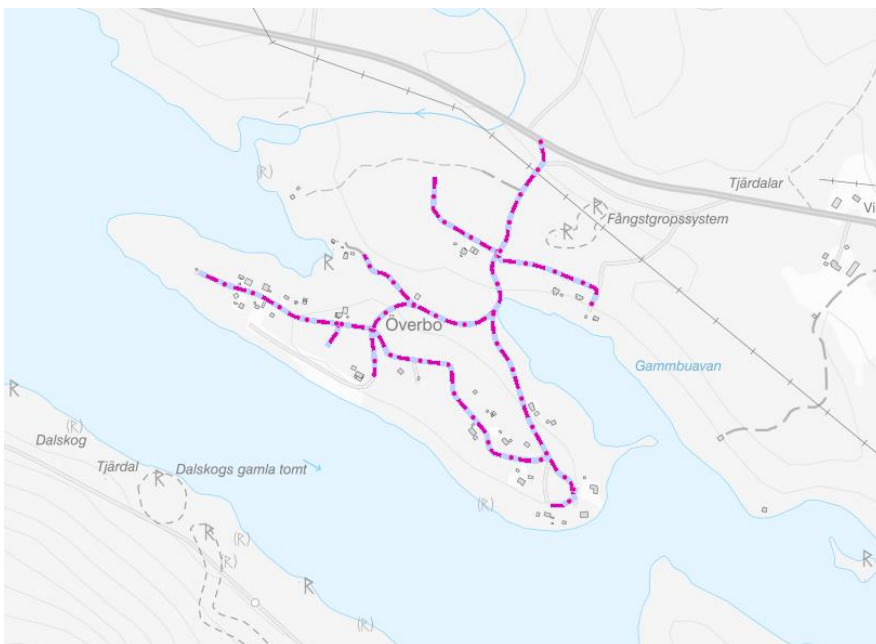
Fastigheten Överbo 2:1 är även belastad med ett officialservitut för utrymme, 24-F1985-677.

På fastigheten finns tre ledningsrätter för tele som belastar fastigheten. Det första har akt nummer 0180K-2004-21417.19. Det andra har akt nummer 2481-04/23.16. Det tredje har akt nummer 2481-04/23.16.

Konsekvenser för respektive gemensamhetsanläggning (GA)

Överbo ga:1

De nya fastigheterna som avstyckas från Överbo 2:1 ska ingå i Överbo ga:1 vilket innebär att anläggningsbeslutet för befintlig GA kommer att behöva omprövas. Ansvar för att ansöka om och bekosta omprövningen ligger på exploatören/fastighetsägare till Överbo 2:1.

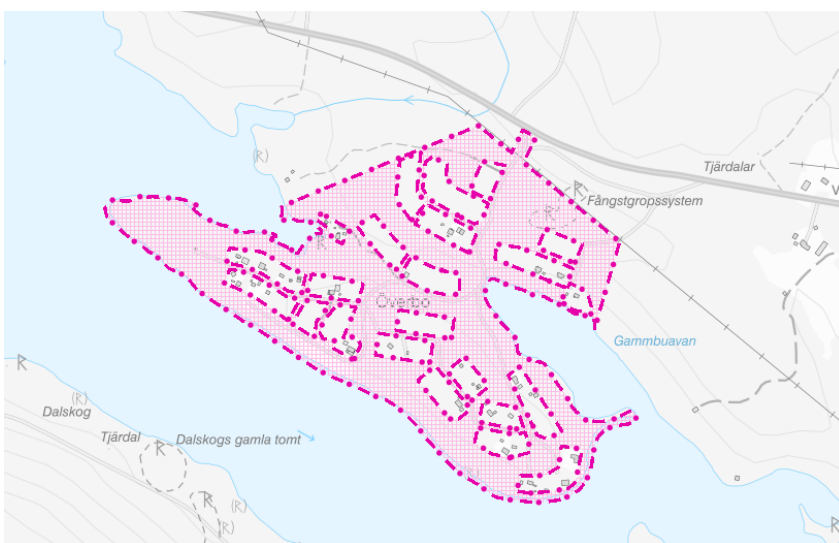


Figur 14. Karta över Överbo ga:1. Källa: Länsstyrelsens länskartor över Västerbotten.

Den nya gatan som planläggs (GATA1) skulle kunna skötas enskilt av den nya fastighetsägaren på udden alternativt ingå i gemensamhetsanläggning, Överbo ga:1. För att läggas till i Överbo ga:1 krävs en omprövning av anläggningsbeslutet. Ansvar för att ansöka om och bekosta omprövningen ligger på exploitören/fastighetsägare till Överbo 2:1.

Överbo ga:2

För naturmarken inom planområdet finns en befintlig GA, Överbo ga:2. De nya fastigheterna ligger inom gemensamhetsanläggningens område. GA föreslås därför omprövas för att inte omfatta de nya bostadsfastigheterna. Samtidigt ska de nya bostadsfastigheterna ingå i GA. Omprövning av GA ska därför göras genom lantmäteriförrättning där åtgärdens lämplighet prövas. I förrättningen beslutas om ingående delägare samt nya andelstal. Ansvar för att ansöka om och bekosta omprövningen ligger på exploitören



Figur 15. Karta över befintlig utbredning av Överbo ga:2.

Överbo ga:3

Inom Överbo finns en befintlig GA för vattenförsörjning, Överbo ga:3. Fastigheterna 2:41, 2:42 och 2:43 som ingår i planområdet ingår i denna anläggning. Denna bedöms inte påverkad av detaljplanen.



Figur 16. Karta över befintlig utbredning av Överbo ga:3.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

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

Lycksele den 30 juni 2022

