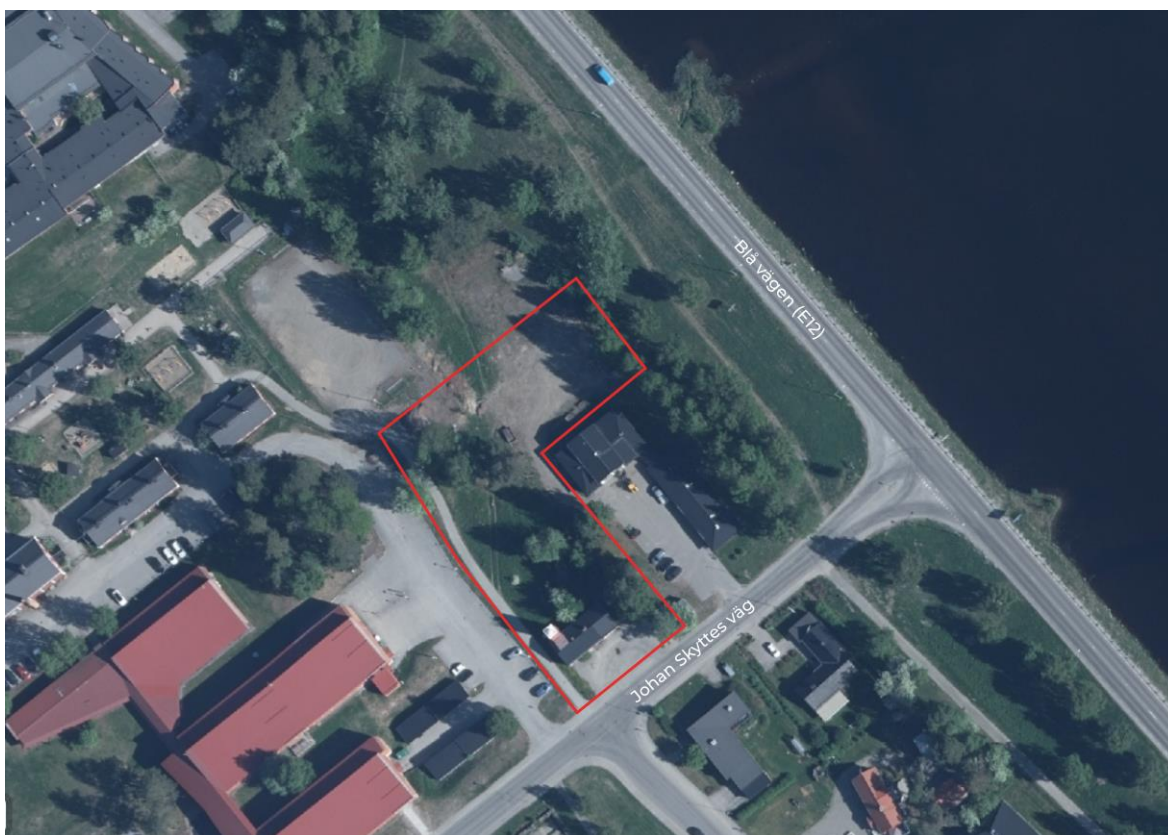




Planbeskrivning - samrådshandling

Detaljplan för Skytteanska Skolbolet 5 och del av Lycksele 10:5

Lycksele, Lycksele kommun, Västerbottens län

Innehåll

Sammanfattning.....	4
Ärendeinformation.....	4
Detaljplanens syfte.....	4
Detaljplanens huvuddrag	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	5
Allmän plats.....	5
Kvartersmark	6
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala styrdokument och beslut	10
Riksintressen.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	12
Miljökvalitetsnormer	12
Nulägesbeskrivning av platsen.....	13
Natur och grönstruktur	13
Bebyggelse.....	14
Trafik.....	14
Kulturmiljö	15
Sociala aspekter.....	15
Service	15
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	16
Miljö.....	18
Hälsa och säkerhet	20
Teknik	22
Konsekvenser av planens genomförande	23
Fastigheter och rättigheter	23
Natur.....	23
Miljö.....	23
Miljökvalitetsnormer	24

Hälsa och säkerhet	24
Sociala aspekter	25
Kulturmiljö	25
Riksintressen.....	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	26
Trafik.....	26
Genomförandefrågor	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Organisatoriska frågor	28
Prövning enligt annan lagstiftning.....	29
Upplysningar.....	29
Planeringsunderlag	29
Kommunala.....	29
Utredningar	29
Regionala	29
Medverkande i planarbetet samt revidering	30
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	31

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla.

Samråd

Samråd om planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samråds-redogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ökad byggrätt inom och norr om fastigheten Skytteanska Skolbolet 5 i syfte att möjliggöra utbyggnad av det befintliga vattenverket. Den ökade byggrätten ger förutsättningar för modernisering av vattenverket för att uppfylla dagens krav på vattenkvalitet och säker försörjning. Planen reglerar användningen till E Tekniska anläggningar, möjliggör för en något högre bebyggelse i jämförelse med gällande plan samt ökar utnyttjandegraden inom fastigheten och planområdet. Planområdet ligger inom 100 meter från Umeälven vilket innebär att strandskyddsreglerna behöver beaktas och prövas vid planläggning. Strandskyddet föreslås upphävas.

Ärendeinformation

1. Kommunens namn: Lycksele kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för Skytteanska Skolbolet 5 och del av Lycksele 10:5
3. Kommunens diarienummer för detaljplanen: MN-2024/170
4. Hänvisning till beslutsprotokollet: -
5. Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-04-29
6. Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

Detaljplanens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att säkra dricksvattenförsörjningen i Lycksele, vilket i sin tur möjliggör för fortsatt goda levnadsförhållanden samt tillväxt inom Lycksele tätort. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för ökad byggrätt inom och norr om fastigheten Skytteanska Skolbolet 5 samtidigt som befintlig bebyggelse och omkringliggande miljö ska beaktas. Syftet med den ökade byggrätten är att skapa förutsättningar för modernisering av vattenverket samt att ge en långsiktig flexibilitet för framtida behov.



Figur 1. Karta som visar planområdets läge i Lycksele tätort.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet är beläget inom Lycksele tätort norr om Lycksele centrum. Planens huvuddrag är att planlägga för *E tekniska anläggningar* i syfte att fortsatt bedriva och utveckla vattenverk på platsen. Utöver markanvändningen reglerar planen högsta nockhöjd och största byggnadsarea. I detaljplanen upphävs även strandskyddet inom planområdet. För att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader, allmän plats och intilliggande fastigheter regleras vissa delar av planområdet med punktprickad mark som innebär att marken inte får förses med byggnad. Ett genomförande av detaljplanen kan innebära en utbyggnad av det befintliga vattenverket om cirka 1150 kvadratmeter. En av de större förändringarna är att den befintliga gång- och cykelvägen som går från Johan Skyttes väg in till Johan Skyttes förskola försvinner eftersom vattenverksamhetens fastighet kommer att inhägnas i sin helhet. Andra förändringar är att högre bebyggelse tillåts samt att nya byggnader medges inom mark som idag är obebyggd.

Hela detaljplanen

Planområdet är cirka 4300 kvadratmeter stort och omfattar fastigheten Skytteanska Skolbolet 5 samt del av fastighet Lycksele 10:5. Planområdet består idag av Lycksele vattenverk samt obebyggd mark.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900), och med utökat förfarande eftersom planen inte är förenlig med Lycksele kommuns översiktsplan i fråga om skolskogar. Detaljplanen handläggs även enligt Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan samt Boverkets föreskrifter om allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Genomförandetid

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

Allmän plats

I planområdet ingår ingen allmän plats. Den befintliga gång- och cykelanslutningen från Johan Skyttes väg till skolområdet bekräftas inte i detaljplanen, utan kommer tas bort då hela planområdet behöver kunna nyttjas för tekniska ändamål.

Kvartersmark

Bebyggelse

Detaljplanen reglerar användningen inom planområdet till **E tekniska anläggningar** i syfte att skapa utvecklingsmöjligheter och framtida flexibilitet. Utöver användningen reglerar detaljplanen **h₁ högsta nockhöjd** till 8 meter och **e₁ största byggnadsarea** till 1300 kvadratmeter vilket möjliggör för utbyggnad av vattenverket om cirka 1150 kvadratmeter. För att säkerställa lämpligt avstånd mellan byggnader och allmän plats regleras delar av planområdet med punktprickad mark, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Ledningsrätter finns inom kvartersmarken, dessa bedöms dock inte behöva dubbelregleras med markreservat för underjordiska ledningar, så kallade u-områden.

Figur 2 visar ett exempel på hur den maximala byggnadsarean om 1300 kvadratmeter kan fördelas inom planområdet. Observera att bebyggelsen kan utformas och placeras även på andra sätt. Detaljplanen styr inte tillkommande byggnaders karaktär, utformning eller uttryck utan dessa frågor kan hanteras inom ramen för bygglovsprocessen. Generellt bör dock ny bebyggelse anpassas efter de omgivande byggnadernas karaktär i fråga om färgsättning, takutformning, materialval, fönstersättning och liknande. Detta gäller framför allt med hänsyn till den närliggande kyrkomiljön och exponering mot älven.



Figur 2. Skiss som illustrerar befintlig och möjlig framtida bebyggelse inom planområdet. Observera att bilden endast illustrerar en av många möjliga utformningar och placeringar av ny bebyggelse.

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. För att möjliggöra för bebyggelse i den nordöstra delen av planområdet som omfattas av strandskydd regleras planen också med **a₁** *strandskyddet är upphävt*.

I en detaljplan får kommunen enligt 4 kap. 17§ PBL upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt 7 kap. 18 c § MB får som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande eller dispens från strandskydd beaktas endast om det aktuella området:

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

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet åberopas:

Punkt 2: det aktuella området är genom europaväg E12 väl avskilt från områdets närmaste strandlinje.

Punkt 4: det aktuella området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Punkt 5: det aktuella området tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, dricksvattenförsörjning, som inte kan tillgodoses utanför området.

Motivering: Vattenförsörjningen till kommunens invånare bedöms vara ett angeläget allmänt intresse, där den långsiktiga nyttan väger tyngre än strandskyddsintresset. Vattenverkets nuvarande fastighet Skytteanska Skolbolet 5 med utökad area av kommunal mark bedöms som det mest lämpliga området för utbyggnad av vattenverket.

Ett genomförande av planen kommer inte ha någon påverkan på förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden, särskilt eftersom europaväg E12 skapar en stor barriär mellan området och strandlinjen. Dessutom är tillgängligheten till strandområdet redan idag mycket begränsad i och med att vägen ligger intill strandkanten.

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte heller påverka förutsättningarna att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vattnet i och med att förhållandena vid strandområdet inte kommer påverkas av detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Förutsättningarna för infiltration är goda givet genomsläppligheten inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen kommer däremot att innebära en ökning av andelen hårdgjorda ytor. Dessutom kommer ny tillkommande bebyggelse medföra att flödesriktningen på dagvattnet förändras lokalt. För att hantera förändringarna kommer nya dagvattenledningar med brunnar att behöva anläggas inom planområdet samt lutningar på hårdgjorda ytor så den största delen av dagvattnet tas hand med naturlig infiltration. Figur 3 visar möjlig utformning av ny dagvattenhantering inom planområdet. Från planerad hårdgjord yta för körfält leds dagvatten till befintlig brunn längs väster om planområdet, se illustration av marklutning i Figur 3. Från hårdgjorda ytan för vändplats, se figur 4, leds vattnet via lutning till närliggande grönyta i nordlig riktning för fördröjning och filtrering. Kan kompletteras med brunnar som leds till redan befintliga dagvattenledningar vidare till dagvattenkylvert innan det når recipienten Umeälven. Dagvatten från tak leds till ny dagvattenledning, se mörkgrön linje i Figur 3. Den nya dagvattenledningen ansluter till befintlig dagvattenkylvert innan flödet når recipienten. Öst om byggnaden leds takvattnet mot grönyta, se mörkblå linje i Figur 3.



Figur 3. Möjlig dagvattenhantering inom planområdet.

Trafik

Planområdets väganslutning sker mot Johan Skyttes väg och det är inget som föreslås förändras. Planen möjliggör dock för ny bebyggelse som inte ligger i direkt anslutning till befintligt vägnät och därför kan in- och utfart behöva flyttas något västerut så att den hamnar i Hamngatans förlängning, dock fortsatt mot Johan Skyttes väg. Eventuell ny in- och utfart samt vändplats anläggs inom kvartersmarken, se Figur 4 för möjlig placering.

Ett genomförande av planen innebär att den befintliga gång- och cykelvägen som går från Johan Skyttes väg in till Johan Skyttes förskola försvinner. Detta eftersom hela fastigheten behöver kunna användas för tekniska anläggningar och kommer hägnas in. Det finns däremot andra sätt att nå förskolans entréer, exempelvis genom att följa trottoaren längs Johan Skyttes väg och Storgatan. Gällande det övergripande GC-nätet har kommunen på sikt möjlighet att förlänga den befintliga GC-vägen som går i parkområdet parallellt med E12 så att den fortsätter även norr om Johan Skyttes väg.



Figur 4. Möjlig placering av ny in-och utfart samt vändplats inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

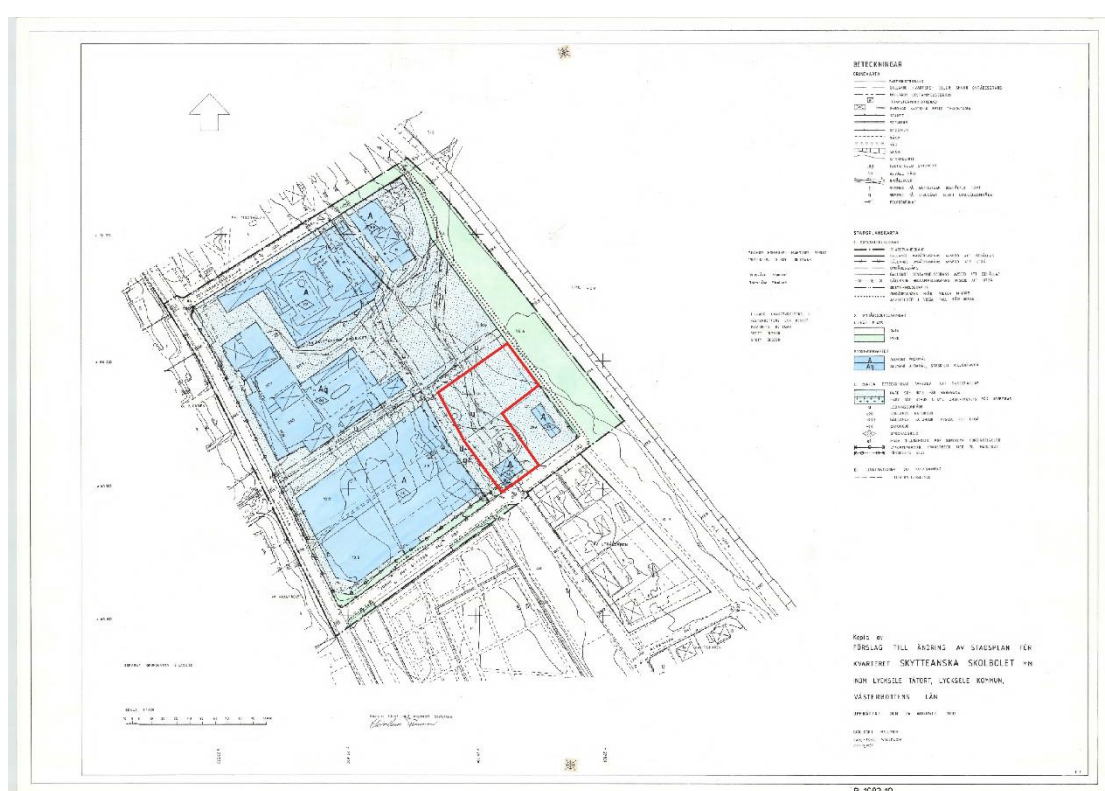
Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

Planområdet omfattas av *Stadsplan för Skytteanska Skolbolet mm.* fastställd den 13 oktober 1982, se Figur 5. Planområdet innefattar ett byggbart område med planbestämmelsen A - *allmänt ändamål* med en byggnadshöjd på 3,5 meter men består till stora delar av punktprickad mark. Inom planområdet finns även ett u-område.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 5. Gällande stadsplan för området med planområdets läge markerat i rött.

Planbesked

Lycksele Avfall & Vatten AB inkom 23 februari 2024 med en begäran om planbesked för att kunna modernisera och bygga ut befintligt vattenverk. Myndighetsnämnden beslutade 23 maj 2024 att bevilja planbesked enligt verksamhetens förslag.

Planprogram

Inget planprogram finns att tillgå som planeringsunderlag.

Översiktsplan

Kommunen har en antagen översiktsplan för Lycksele kommun från 2022: *Översiktsplan 2040*. Översiktsplanen pekar inte ut fastigheten Skytteanska Skolbolet 5 för någon särskild

användning mer än att den tillhör ett större område som är planerad utbyggnad av tätorten. Den del av planområdet som ligger norr om Skytteanska Skolbolet 5 och 6 inom fastigheten Lycksele 10:5 är däremot del av ett område utpekade som skolskog. Skolskogarna anges utgöra en viktig del i grönstrukturen och är viktiga för att barn och unga ska komma ut i naturen och därigenom lära sig om naturens värde. Skolskogarna bidrar också till att barn och unga aktiverar sig genom naturlig rörelse. Översiktsplanen anger att samtliga skolor ska ha tillgång till en skolskog i sitt närområde och i det kommunala kartunderlaget finns också skolskogar utmärkta. För dessa områden anges att exploatering inte ska tillåtas.

För dricksvattenförsörjning anger översiktsplanen att det finns tillräcklig kapacitet och fungerande infrastruktur. Kommunen ska dock ha beredskap att dimensionera vatten- och spillvattensystemet för minst 15 000 invånare 2050 och ska säkerställa kapaciteten genom investeringar och kapacitetsökningar där så krävs. Dessutom anger översiktsplanen att grundvattnet ska vara av god kvalitet och ge förutsättningar för en säker och hållbar dricksvattenförsörjning.

Detaljplanen möjliggör för modernisering och utbyggnad av det befintliga vattenverket i syfte att säkerställa kapaciteten och säkerheten för dricksvattenförsörjningen vilket är i enlighet med översiktsplanens inriktning. Däremot är planförslaget inte förenligt med översiktsplanen i fråga om skolskogar eftersom den norra delen av planområdet som är utpekade som skolskog planläggs för tekniska anläggningar. Se Figur 6 för skolskogens utbredning i förhållande till planområdet. Trots detta bedöms modernisering och utbyggnad av vattenverket vara av den betydelse att planen ändå bör genomföras. Bedömningen tar också hänsyn till att endast en del av den utpekade skolskogen blir möjlig att exploatera. Resterande del av det utpekade skolskogsområdet kan fortfarande nyttjas.



Figur 6. Naturmiljö och ekosystemtjänster inom och omkring planområdet. Bildkälla: urklipp ur Lyckseles publika karta, hämtad 2024-04-23.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret vilket innebär att försvarsintresset ska ges företräde vid behov av område för ny anläggning. Riksintresset innebär också att alla ärenden avseende höga objekt ska skickas på remiss till Försvarsmakten. Detta gäller objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre än 45 meter inom tätort. Planförslaget och den nockhöjd som tillåts bedöms inte ha negativ påverkan på berört riksintresse. Planområdet omfattas inte av några andra riksintressen enligt 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

I miljöbalkens tredje kapitel finns ett antal grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden av betydelse för vissa allmänna intressen. Dessa ska i så stor mån som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada de utpekade intressenterna. Det rör främst mark- och vattenområden men även naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv. Planområdet berörs inte av riksintressen enligt miljöbalkens tredje kapitel. Därför bedöms planförslaget vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Här beskrivs detaljplanens förenlighet med kapitel 5 i miljöbalken som anger den lägsta godtagbara miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla.

Luft

Miljökonsekvensnorm för luft är gränsvärdesnormer som ska följas samt målsättningsnormer som ska eftersträvas i fråga om kväveoxid/kväveoxider, svaveloxid, bly, partiklar, marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Vatten

Avrinningen från området sker mot recipienterna Hällforsens dämningsområde och Umeälvens dalgång, Lyckseleområdet. Vattenförekomsterna är statusklassade enligt Tabell 1.

Tabell 1. VISS statusklassificering av recipienterna Hällforsens dämningsområde och Umeälvens dalgång, Lyckseleområdet från 2024-04-23.

Vattenförekomst	Ekologisk status		Kemisk status	
	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)	Status (dagsläge)	MKN (framtida mål)
Hällforsens dämningsområde SE716910-676169	Otillfredsställande ekologisk potential	God ekologisk potential 2033	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus
Umeälvens dalgång SE717001-163733	God kvantitativ status	God kvantitativ status	God kemisk status	God kemisk grundvattenstatus

Hällforsens dämningsområde är klassad som kraftigt modifierad på grund av vattenkraft. Dessutom bedöms att åtgärder för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på vattenkraftsverksamheten eller miljön i stort. Vattenförekomstens kvalitetskrav är att den ska ha god ekologisk potential 2033 samt god kemisk ytvattenstatus.

Vattenförekomsten har idag otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Umeälvens dalgång har en god kvantitativ och kemisk status.

Buller

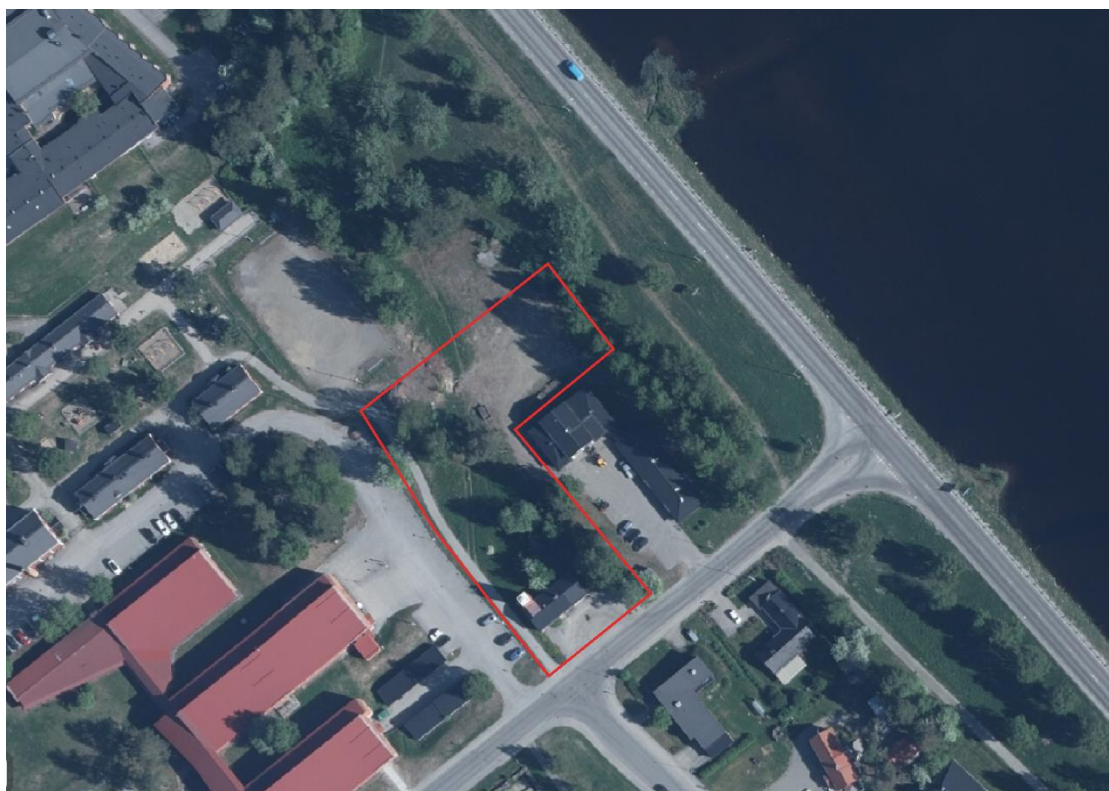
Miljö kvalitetsnorm för buller är att *det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*. Hänsyn ska tas till bullersituationen där miljökonsekvensnormer kan vara vägledande.

Nulägesbeskrivning av platsen

Nedan följer en nulägesbeskrivning av platsen med hänsyn till natur och grönsstruktur, bebyggelse, trafik, kulturmiljö, fornlämningar, byggnadsminnen, sociala aspekter, service, geotekniska förhållanden, hydrologiska förhållanden, miljö, hälsa och säkerhet samt teknik.

Natur och grönsstruktur

Inom planområdet finns vegetation i form av träd och gräsytor, se Figur 7.



Figur 7. Ortofoto över planområdet som översiktligt visar grönsstruktur inom planområdet. Bildkälla: Lantmäteriet, hämtad 2024-07-08.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av Lycksele vattenverk, en byggnad i en våning med sadeltak och rödmålad träpanel. På baksidan av byggnaden finns en silo som sticker upp ovanför byggnaden. Planområdet är plant utan några brantare sluttningar med undantag för vattenreservoaren nordöst om den befintliga byggnaden som upplevs som en kulle. Väster om planområdet finns tegelbyggnader i 2-3 våningar för servicebyggnader kopplade till hälsa och förskola och i öster finns träbebyggelse i 1-2 våningar som används för Svenska kyrkans behov. Söder om planområdet finns villabebyggelse.



Figur 8. Bebyggelsen inom planområdet: Lycksele vattenverk. Bildkälla: Google Maps, hämtad 2024-10-09.

Trafik

Planområdet angränsar i söder mot Johan Skyttes väg vilket är en huvudgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Johan Skyttes väg ansluter i den västra änden till Storgatan som söderut går vidare mot Lycksele centrum. I den östra änden ansluter Johan Skyttes väg till europaväg E12. På den södra sidan av Johan Skyttes väg finns en kombinerad gång- och cykelväg. Längs planområdets sydvästra kant finns också en gång-och cykelväg som går till Johan Skyttes förskola.

Årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) finns uppmätt på europaväg E12. År 2019 uppmättes ÅDT för samtliga fordon i båda riktningar till 2529 $\pm$ (16%). För tunga fordon var ÅDT 293 $\pm$ (15%) för samma år.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. 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. Det finns heller inga kulturhistoriskt viktiga byggnader, anläggningar eller parker inom planområdet. Däremot ligger planområdet i närheten av Lycksele kyrka och kyrkogård vilket innebär att planområdet är i ett kulturhistoriskt sammanhang. Den nuvarande kyrkan är byggd av timmer med klädd i stenimiterande panel och invigdes 1799. Ursprungligen var den ljus röd men är sedan mitten av 1800-talet vitmålad. Kyrkan ligger cirka 180 meter från planområdet på andra sidan Johan Skyttes väg medan kyrkogårdens nordligaste del ligger endast 25 meter från planområdet. Närheten till kyrkomiljön innebär att extra omsorg behövs vid val av kulör och material av ny bebyggelse. Detta ska bevakas i bygglovet.

Sociala aspekter

En av grundpelarna för ett hållbart samhälle är en socialt god och tillgänglig livsmiljö vilket bland annat kan innefatta god och jämlik tillgång till service, vård och omsorg, arbetsplatser, utbildning, kollektivtrafik, rekreationsområden, kultur, fritidsaktiviteter och mötesplatser. En tillgänglig och användbar livsmiljö ska möjliggöra för fysisk tillgång till samhällets funktioner oavsett rörelse- och orienteringsförmåga. Planområdet omfattar en del av en utpekad skolskog som kan ha betydelse för skolbarns rekreation och aktivitet. I praktiken finns dock ingen skogsmiljö i berörd del. I anslutning till planområdet finns också en befintlig fotbollsplan som kan fungera som en mötesplats för barn och ungdomar.

Service

Inom planområdet finns inga servicefunktioner. Planområdet ligger dock inom Lycksele tätort där det finns ett stort utbud av offentlig och kommersiell service i planområdets närhet. Förskola, folktandvården och äldreboende finns i anslutning till planområdet. Ytterligare ligger Lycksele centrum ungefär 800 meters gångväg bort. Där finns bland annat matvarubutik, restauranger, högstadieskola, apotek, simhall och gym.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar för grundläggning

Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram för detaljplanen. Däremot kan en bedömning göras baserat på information från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av isälvsediment, se Figur 9. Isälvsediment innebär generellt goda förutsättningar för grundläggning. Givet att området delvis också redan är exploaterat bedöms inga ytterligare geotekniska undersökningar behövas i samband med detaljplanen. Vid projektering ska lämplig grundläggningsmetod väljas.



Figur 9. Jordarter inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Bildkälla: SGU, hämtad 2024-07-09.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. SGU:s jordkarta visar att uranhalten inom planområdet till stora delar ligger runt 19 Bq/kg eller 1.5 ppm. Isälvsediment kan innebära risk för förhöjda radonhalter. I projektering och genomförande behöver det studeras ifall radonåtgärder krävs kopplat till byggnadernas tänkta användning.

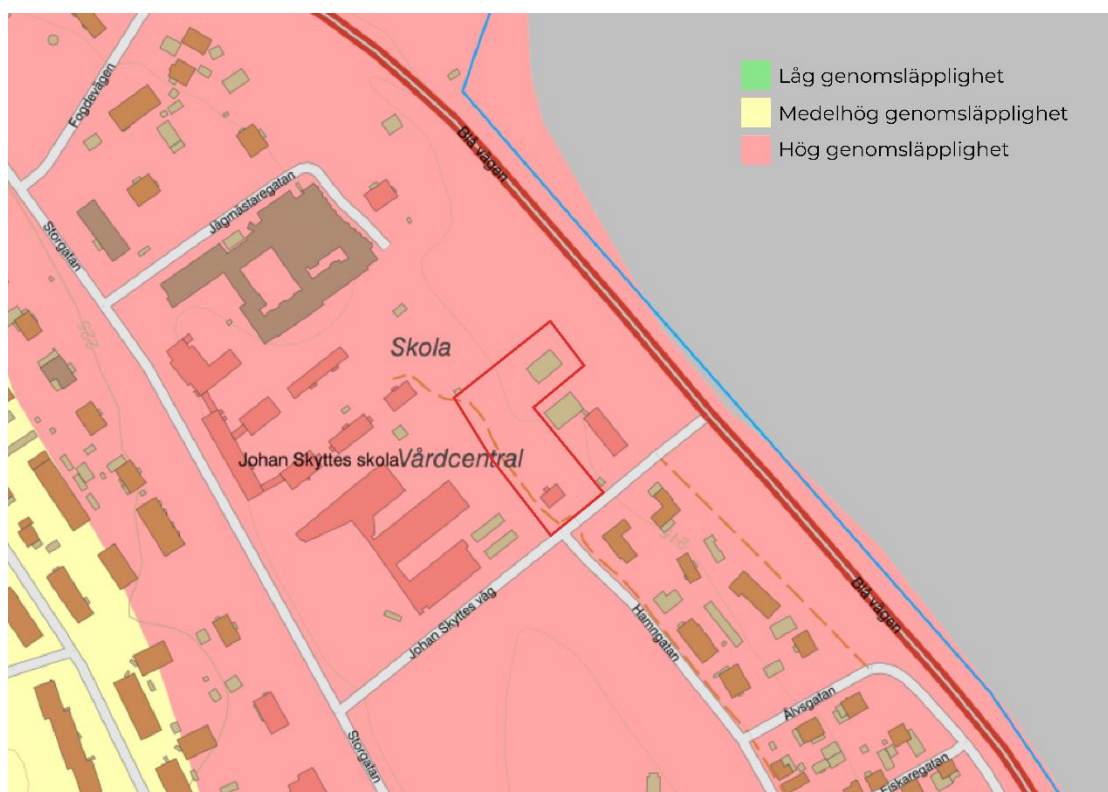
Förorenad mark

Planområdet har inga potentiellt förorenade områden markerade på Länskartan för Västerbotten. Baserat på historiska kartor finns inte heller något som indikerar risk för markföroreningar. Någon teknisk undersökning av markmiljön har därför inte genomförts.

Hydrologiska förhållanden

Genomsläpplighet

Markens genomsläpplighet är markens förmåga att släppa igenom vatten och beror på jordarten, jordens sammansättning samt ytskiktet. Genomsläppligheten påverkar markens porttryck och grundvattennivå vilket i sin tur kan påverka jordens stabiliseringsförhållanden. Genomsläppligheten påverkar också dagvattenhanteringen där ytor med hög genomsläpplighet bidrar till att minska risken för översvämningar. Planområdet har genomgående hög genomsläpplighet, se Figur 10.



Figur 10. Genomsläpplighet inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Bildkälla: SGU, hämtad 2024-07-09.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomst för dricksvattenförsörjning finns längs Umeälvens dalgång och delvis inom Lycksele tätort. Det är en sand- och grusförekomst med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter och har god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomsten sträcker sig över hela planområdet och är något som behöver beaktas vid utbyggnad och framtida användning. Grundvattenförekomsten innebär dock inte något hinder för planens genomförande.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det generella strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten både upp på land och ut i vattnet. Inom den strandskyddade zonen är det förbjudet att utan dispens uppföra nya byggnader, ändra byggnader, gräva eller på annat sätt förbereda för byggnationer samt utföra andra åtgärder som kan skada djur- och växtliv eller påverka allmänhetens tillträde.

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 h §§, se Figur 11.



Figur 11. Strandskyddat område inom planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Bildkälla: utdrag ur Länskarta Västerbotten, hämtad 2024-04-23.

Dagvatten

Eftersom Lycksele kommun inte har någon dagvattenstrategi kan Svenskt vattens rekommendationer vara vägledande. Kommunen bedömer att ingen dagvattenutredning är nödvändig för framtagna av detaljplanen. Däremot finns en principskiss på föreslagen dagvattenhantering som ligger till grund för lämplighetsbedömningen.

Skyfallskarteringen i Figur 12 nedan visar vattenflöden i samband med ett framtida 100-årsregn. Vid skyfall då det allmänna ledningsnätet är fullt kommer vattnet rinna på marken och markens lutningar avgör då flödesriktningen. Vid stora flöden kommer vattnet rinna längs Johan Skyttes väg samt tvärs över planområdet i nordlig riktning och vidare mot grönytan öster om planområdet.



Lycksele

Beräknade maximala flöden (l/s/m) i MIKE 21 i samband med ett framtida 100-årsregn



Figur 12. Skyfallskartering som visar flödesriktningar och beräknade maximala flöden (l/s/m) i samband med 100-års regn. Bildkälla: DHI (2018).

Hälsa och säkerhet

Folkhälsa

Dricksvatten är människans viktigaste livsmedel och ska kunna användas utan hälsorisk. I Lycksele kommun är det Lycksele Avfall & Vatten AB (LAVAB) som behandlar råvatten samt distribuerar dricksvatten. LAVAB tar i genomsnitt 200 vattenprover per år för att säkerställa kvalitén och resultaten har visat att manganhalterna ökat. På grund av detta finns ett behov att installera nya manganfilter på den befintliga anläggningen i Lycksele. Denna detaljplan är en förutsättning för denna modernisering.

Omgivningsbuller

Vattenverkets befintliga anläggning genererar idag en mycket liten mängd verksamhetsbuller och de mer högljudda delarna av anläggningen finns inuti den befintliga byggnaden. Kortvarigt kan det förekomma buller i samband med lastbilsleveranser till anläggningen.

Risk för olyckor

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för varor och ämnen som kan orsaka skador på människor, miljö och egendom. Europaväg E12 är rekommenderad väg för farligt gods genom Lycksele. Planområdet är beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Enligt Länsstyrelsen Västerbotten (Riktlinjer för fysisk planering, 2019) kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder om bebyggelse planeras inom 150 meter från transportled för farligt gods. Bedömningen görs med utgångspunkt i aktuell transportled, vägutformning och hastighetsbegränsning, antal fordon per dygn som förväntas trafikera leden år 2040, aktuell markanvändning samt topografi och landskapstyp. Planområdet som ligger inom 150 meter från E12 innefattar tekniska anläggningar och faller därför under kategorin *Ej känslig verksamhet* (zon A) som kan placeras inom området mellan väg för farligt gods och zon med skyddsavstånd.

Vattenverket i sig genererar ingen risk för olyckor i form av exempelvis kemikaliespill. Utöver soda är det inga andra typer av kemikalier som används i processen. I framtiden kommer också användningen av soda fasas ut som pH-höjande och ersättas av annan teknik.

Räddningstjänst

Insatstiden till området bedöms normalt understiga 10 minuter. Det finns därför inget behov av ytterligare skyddsåtgärder till följd av insatstiden. Räddningstjänsten kommer kunna ta sig till planområdet via Johan Skyttes väg.

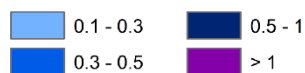
Risk för översvämning

Översvämningskarteringen i Figur 13 nedan visar att risken för översvämning inom planområdet vid 100-års regn är relativt liten. Däremot finns risk för stående vatten (0,1–0,3 meter) i den nordöstra delen av planområdet samt runt den befintliga byggnaden. De små översvämningsdjupen kan hanteras inom fastigheten genom lokal avledning och lämplig höjdsättning.



Lycksele

Beräknade maximala vattendjup (m) i MIKE 21 i samband med ett framtida 100-årsregn



Figur 13. Översvämningskartering som visar det beräknade maximala vattendjupet (meter) i samband med 100-års regn. Källa: DHI (2018).

Risk för erosion

Planområdet ligger inte inom något utpekat erosionriskområde enligt statens geologiska instituts (SGU) kartering för ras, skred och erosion.

Risk för skred

Planområdet ligger inte inom något utpekat skredriskområde enligt SGU:s kartering för ras, skred och erosion.

Risk för ras

Planområdet ligger inte inom något utpekat rasriskområde enligt SGU:s kartering för ras, skred och erosion.

Teknik

Vatten- och avlopp

Lycksele vattenverk försörjer idag Lycksele med dricksvatten och är i sig anslutet till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Befintliga ledningar finns bland annat i Johan Skyttes väg samt till och från vattenverket.

Avfall

I Boverkets byggregler finns krav på att det ska finnas utrymmen eller anordningar för hantering av avfall. Vid avfallshämtning finns möjlighet till angöring från Johan Skyttes väg. Vattenverket genererar regelbundet avfall i form av sand och grus. Detta hanteras direkt på plats genom att avfallet sugas upp för att sedan transporteras bort.

El & tele

Elnät finns utbyggt i området av Skellefteå Kraft och befintligt vattenverk är redan anslutet. Elledningar finns även dragna genom planområdet och har ledningsrätt.

Telenät finns utbyggt i området av Skanova och befintligt vattenverk är redan anslutet. Ledningarna är dragna i den södra delen av planområdet och har ledningsrätt.

Fjärrvärme

Befintlig fjärrvärmeledning finns draget i kulvert genom planområdet.

Fiber

Befintliga fiberledningar finns dragna centralt genom planområdet. Ledningarna har ingen ledningsrätt.

Konsekvenser av planens genomförande

Nedan presenteras konsekvenser av planens genomförande med hänsyn till fastigheter och rättigheter, natur, miljö, miljökonsekvensnormer, hälsa och säkerhet, sociala aspekter, riksintressen, hushållningsbestämmelser samt trafik.

Fastigheter och rättigheter

Planen möjliggör fastighetsreglering och planområdets del inom fastigheten Lycksele 10:5 kan överföras till Skytteanska Skolbolet 5.

Natur

Planförslaget innebär att de delar av planområdet som idag är grönytor tas i anspråk för en teknisk anläggning vilket är negativt för grönstrukturen. De negativa konsekvenserna är dock begränsade sett till områdets karaktär. Vid en avvägning mellan olika allmänna intressen överväger intresset av att modernisera och bygga ut vattenverket för att långsiktigt trygga vattenförsörjningen. Planförslaget innebär också att den skolskog som finns utmärkt norr om fastigheten Skytteanska Skolbolet 6 kommer minska i yta när en del av det utmärka området planläggs för tekniska anläggningar. Storleken på skolskogen kommer minskas från 7000 kvadratmeter till 5000 kvadratmeter.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Som en del i planprocessen har kommunen genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan. Då detaljplanens genomförande inte bedöms vara av den art och storleksordning som i förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivning skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan, bedömer kommunen att en miljöbedömning inte behöver genomföras och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram. Undersökningen om betydande miljöpåverkan har samråtts med länsstyrelsen och de delar kommunens bedömning.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan har platsens förutsättningar och detaljplanens reglering analyserats utifrån ett stort antal faktorer. Dessa är skyddad natur, markens egenskaper, föroreningar, luft och klimat, vatten, växt och djurliv, stads- och landskapsbild, hälsa och säkerhet, mark, vatten och andra resurser, kommunikation, kulturmiljö, friluftsliv och rekreation, miljöfarlig verksamhet, påverkan på övrig verksamhet och miljökvalitetsnormer. Slutsatserna i undersökningen är att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

I och med upphävande av strandskydd kan ett markområde tas i anspråk som annars vore tillgängligt för allmänheten och för djur- och växtliv. Utifrån platsens förutsättningar är dock konsekvenserna små och upphävandet ansluter till befintlig bebyggelsestruktur. För allmänheten finns ett kvarvarande brett parkstråk längs vattnet och för djur och växter finns kvarvarande områden med högre naturvärden i närheten.

Dagvatten

Planen bedöms inte innebära någon risk för att överskrida miljökvalitetsnormerna i recipienten, och översvämningssituationen kan hanteras.

Dagvattnet inom planområdet kommer att hanteras via strategiskt utplacerade dagvattenbrunnar och lutningar, så att dagvattnet delvis kan filtreras lokalt på gräsytor i nordöstlig riktning om planområdet. Takvattnet väster om byggnaden kommer att ledas via hängrännor och stuprör ner till rör i marken som leds till dagvattenledningarna som sedan leds till en befintlig kulverterad bäck som rinner ut i Ume älv. Öster om byggnaden kommer takvattnet att ledas med hängrännor och stuprör ner till intilliggande gräsyta, där det fördröjs och renas lokalt.

Eventuella föroreningskällor tillkommer tidigare i dagvattennätet, där ursprunget kommer från tjärnar intill ett industriområde som leds in i en kulvert. Planområdet kommer inte försämrade dessa värden med ny bebyggelse.

Trafiken inom området är begränsad och kommer att bestå av en lastbil som levererar filtermassa cirka två gånger per år. Utöver det är det endast behörig personal som har tillträde till det inhägnade området vilket inte påverkar recipientens värden.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planförslaget möjliggör för ökad bebyggelse med något ökade byggnadshöjder. Ökad bebyggelse och byggnadshöjder kan generellt innebära en ökad risk att föroreningar stängs in bland bebyggelsen. Med utgångspunkt i den begränsade trafiken samt det öppna byggnadssättet i området bedöms dock risken för försämrade luftkvalitet inom planområdet som liten. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon risk för påverkan på miljökonsekvensnormer för luft.

Vatten

Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka föroreningar i recipienten och därmed påverkas inte heller möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna. I detaljplanen begränsas största byggnadsarea så att delar av planområdet hålls tillgängligt för fördröjning och rening av dagvatten. Via det allmänna dagvattnet fördröjs och renas dagvattnet vid intilliggande gräsyta innan det släpps ut i recipienten.

Buller

Miljökvalitetsnorm för buller är att *det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa*. Detaljplanen innebär ingen risk för skadligt buller.

Hälsa och säkerhet

Folkhälsa

Ett genomförande av planen innebär en säkrad försörjning av dricksvatten av god kvalitet för Lycksele kommuns medborgare.

Beräkning av omgivningsbuller

Eftersom anläggningen endast genererar en mycket liten mängd omgivningsbuller och situationen inte bedöms förändras i och med ett genomförande av detaljplanen har ingen bullerutredning genomförts i samband med framtagande av detaljplanen.

Översvämning

Risken för översvämning inom planområdet vid 100-års regn är idag relativt liten. För att minimera risken för översvämning även i framtiden är det viktigt att säkerställa tillräcklig kapacitet i nya diken och dagvattenledningar.

Olyckor

Ett genomförande av detaljplanen medför inga ökade risker för olyckor.

Räddningstjänst

För att underlätta eventuella släckningsarbeten och minimera insatstiden bör räddningsfordon kunna komma så nära byggnader att man inte behöver dra slang och transportera material mer än 50 meter. Dessutom bör gångavståndet vara högst 50 meter om utrymning avses ske med bärbara stegar. Det befintliga vattenverket ligger i anslutning till Johan Skyttes väg och bedöms inte innebära något problem för räddningstjänsten att nå. Ett genomförande av planen innebär dock att bebyggelse möjliggörs längre än 50 meter från närmaste väg. För att säkerställa att räddningstjänst kommer in till ny tillkommande bebyggelse planläggs områdets västra kant med punktprickad mark som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Erosion/skred/ras

Planområdet ligger inte inom något utpekade riskområde för erosion, skred och ras och ett genomförande av planen bedöms inte förändra de förhållandena.

Sociala aspekter

Ett genomförande av planen innebär att den utpekade skolskogen kommer minska i storlek vilket inte tar bort, men minskar, den yta som kan användas av skolbarnen för friluftsläk, rekreation och aktivitet. Naturmarken som tas i anspråk är dock den del med minst värden för natur och rekreation. Planens genomförande påverkar inte den befintliga fotbollsplanen som finns norr om planområdet. Sammantaget kommer det fortfarande finnas mötesplatser och ytor för aktivitet, även om de blir något mindre.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet kommer vara synligt från kyrkogården, främst under årets lövfria perioder. Detaljplanen innebär egentligen inga förändringar kopplat till typ av anläggning på platsen. Däremot medger detaljplanen en ökad byggnadsvolym som kommer vara synlig från framför allt kyrkogårdens norra del.

Riksintressen

Planen medför inte några negativa konsekvenser för riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planen medför inte några negativa konsekvenser för hushållningsbestämmelser.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den befintliga gång- och cykelvägen som idag går längs den västra kanten av planområdet försvinner eftersom ytan tas i anspråk för teknisk anläggning. Kommunen bedömer att konsekvensen av detta inte kommer bli betydande i och med att GC-vägen inte används i lika stor utsträckning sedan skolan lades ner och det endast bedrivs förskola på fastigheten Skytteanska Skolbolet 2 nordväst om planområdet.

Kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms inte påverka kollektivtrafiken och kollektivtrafikutbudet anses ha god kapacitet att hantera aktuella flöden.

Motortrafik

Detaljplanen bedöms inte påverka motortrafiken och befintlig infrastruktur anses ha god kapacitet att fortsatt hantera aktuella flöden. Ökad trafik kan däremot förekomma under byggtiden.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planen möjliggör fastighetsbildning där planområdets del inom fastigheten Lycksele 10:5 kan överföras till Skytteanska Skolbolet 5.

Ledningsrätt för elnät finns både i planområdets södra och norra del. Eventuella nya rättigheter vid flytt av ledningar hanteras i dialog mellan berörda fastighetsägare och ledningsägare.

Ledningsrätt för tele finns i planområdets södra del. Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanen. Eventuella nya rättigheter hanteras i dialog mellan berörda fastighetsägare och ledningsägare.

Förändringar av ledningsrätter handläggs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan.

Det har uppmärksamats att fastigheten Skytteanska Skolbolet 3 har motorvärmarsstolpar som är placerade något in på Skytteanska Skolbolet 5 i planområdet. Servitut för detta kan bli aktuellt och ska hanteras mellan berörda fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El & tele

För att inte begränsa utbyggnaden av vattenverket behöver elledningar i planområdets norra del flyttas. LAVAB bekostar en sådan eventuell omläggning. Nytt läge kan vara inom kvartersmark eller utanför planområdet. De befintliga el- och teleledningarna i söder påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen.

Fjärrvärme

Vid utbyggnad av vattenverket behöver den befintliga kulverten flyttas. Avsikten är att LAVAB skickar in ett förslag på ny dragning av kulverten till Skellefteå Kraft. Sedan tar Skellefteå Kraft fram en bygghandling och ett ritningsunderlag för avtal gällande markåtkomst för ledningen. LAVAB ansvarar för schakten medan Skellefteå Kraft bekostar ledningsåtgärder och material.

Fiber

För att inte begränsa utbyggnad av vattenverket behöver flera fiberledningar inom planområdet flyttas antingen inom planområdet eller på angränsande fastighet.

Utbyggnad allmän plats

Genomförande av planen kräver inte någon utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Moderniseringen och utbyggnaden av vattenverket kan innebära ett antal konsekvenser kopplat till vatten- och avloppsnätet.

- Eventuellt behov av flytt av servisledningar
- Anläggningen kan få en förbättrad inhägnad för både dricksvattenframställningen och skydd mot åverkan på anläggningens olika delar
- Anläggningen får en kapacitetsökning vilket innebär att Lycksele kommun får en säkerhetsmarginal vid exempelvis ökade dricksvattenuttag
- Anläggningen får förbättrade och mer ändamålsenliga personalutrymmen vilket är positivt för framtida drift och förvaltning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen ska bäras av LAVAB.

Planen bedöms inte innebära behov av investeringar inom allmän plats. Om sådana behov trots allt skulle uppstå ansvarar LAVAB för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (förrättningskostnader, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren).

Kostnader

Förrättningskostnader vid exempelvis fastighetsbildning och handläggning av ledningsrätter bekostas av LAVAB.

Organisatoriska frågor

Nedan presenteras hur genomförandet av detaljplanen är organiserat.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal mellan exploatör (LAVAB) och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

Tidplan

Samråd	Q4 2024/Q1 2025
Granskning	Q1 2025/Q2 2025
Antagande	Q2 2025/Q3 2025
Laga kraft	Q3 2025

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Det har inte uppmärksammats några behov av prövning enligt andra lagstiftningar än plan- och bygglagen, kopplat till exempelvis vattenverksamhet, fornlämningar, artskydd eller biotopskydd. Vattenverket har inget tillstånd i och med att det inte klassas som en miljöfarlig verksamhet. Eventuella förändringar kopplade till tillstånd kan hanteras separat från denna planläggning.

Upplysningar

Detaljplanen bekostas av LAVAB, därför ska ingen planavgift tas ut i samband med framtida bygglov inom planområdet.

Planområdet angränsar till Lycksele kyrka. Kulturvärden kopplade till kyrkan och omgivande kyrkogård ska beaktas i framtida bygglovshantering och dess prövning av exempelvis byggnaders exakta placering, kulör, fasadmaterial, landskapsanpassning och typ av inhägnad.

Planeringsunderlag

Nedan presenteras de planeringsunderlag som använts vid framtagande av detaljplanen.

Kommunala

De kommunala planeringsunderlagen som använts är:

- Gällande detaljplan
- Översiktsplan 2040
- Grundkarta
- Ledningsinformation från ledningsägare (pdf)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Skyfallskartering och maximalt vattendjup (DHI, 2018)

Utredningar

Inga separata utredningar har genomförts i samband med planarbetet.

Regionala

De regionala planeringsunderlagen som använts är:

- Länskarta Västerbotten
- Riktlinjer för fysisk planering Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län (2019)
- Nationell vägdatabas (NVDB)
- Vatteninformationssystem Sverige (VISS)
- Sveriges geologiska institut (SGU)

Medverkande i planarbetet samt revidering

Revidering: ----

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

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Planbestämmelse i plankartan	Motivering
Kvartersmark	
E	<i>Teknisk anläggning:</i> Område som innehåller befintlig teknisk anläggning i form av ett vattenverk. Området för befintligt vattenverk behöver utökas för att rymma modernisering och framtida utbyggnader.
	<i>Marken får inte förse med byggnad:</i> Bestämmelsen säkerställer lämpligt avstånd mellan byggnader, allmän plats samt intilliggande fastigheter. Samtidigt säkerställer bestämmelsen att vissa ytor hålls tillgängliga för exempelvis infart/utfartsväg och vegetation.
h ₁	<i>Högsta nockhöjd är 8 meter:</i> Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd till 8 meter vilket möjliggör utbyggnad av vattenverket som är högre än befintligt vattenverk. Nockhöjden motsvarar ungefär ett tvåvåningshus, vilket går i linje med Lyckseles bebyggelseskala.
a ₁	<i>Strandskydd är upphävt:</i> Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom planområdet för att möjliggöra för utbyggnad av det befintliga vattenverket.
e ₁	<i>Största byggnadsarea är 1300 m²:</i> Bestämmelsen reglerar den största byggnadsarean till 1300 m ² vilket möjliggör för en utbyggnad av vattenverket om cirka 1150 m ² . Den största tillåtna byggnadsarean innebär att det kommer finnas mark över för körvägar, diken och planteringar. Bebyggelsens omfattning tar hänsyn till närområdets karaktär, men säkrar samtidigt en långsiktig flexibilitet.