

Planbeskrivning - antagandehandling

Detaljplan för Tjärhovet 4 och 5 samt del av Lycksele 10:5

Lycksele centrum, Lycksele kommun,
Västerbottens län



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 är förenlig med kommunens översiktsplan, innebär inte betydande miljöpåverkan, men är däremot av allmänt intresse. Därför handläggs denna detaljplan 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 av 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 samrådsredogörelse. 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.

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen (utökat förfarande)	1
Detaljplanens syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela Detaljplanen	4
Genomförandetid	4
Allmän plats	5
Kvartersmark	5
Vattenområde	5
Ärendeinformation	5
Planhandlingar	6
Upplysningar.....	6
Medverkande	6
Planeringsunderlag	7
Detaljplan	7
Grundkarta	7
Översiktsplan	7
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808)	7
Planeringsföresättningar	8
Översiktsplan	8
Detaljplan	8
Riksintressen.....	9
Strandskydd	9
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	10
Miljömål.....	10
Miljökvalitetsnormer	11
<i>MKN för havsmiljön</i>	12
<i>MKN för fisk- och musselvatten</i>	12
Mellankommunala intressen.....	13
Nulägesbeskrivning av platsen.....	13
Fysisk miljö.....	13
Grönområden	14
Kulturmiljö	15

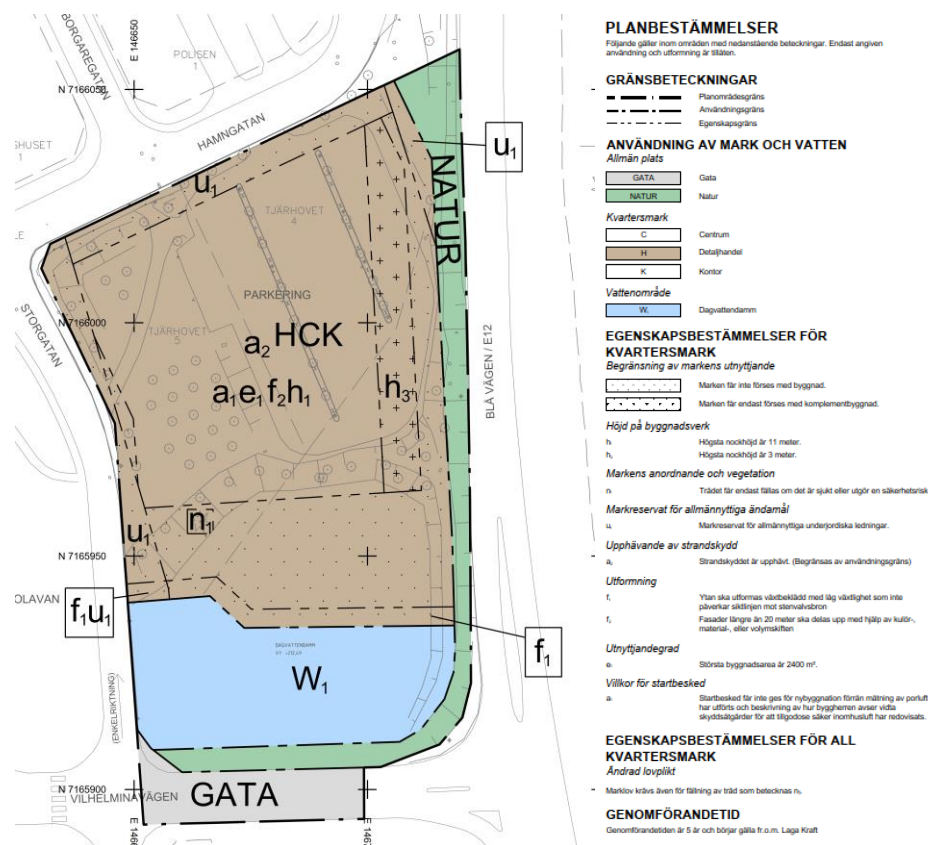
Fornlämningar	16
Stadsbild	16
Service	17
Geotekniska förhållanden	18
Hydrologiska förhållanden	18
Dagvatten	18
Hälsa och säkerhet	19
Risk för olyckor	22
Teknisk försörjning	25
Social miljö.....	26
Trafik.....	26
Konsekvenser	29
Kulturmiljö	29
Stadsbild	29
Dagvatten	30
Sociala konsekvenser.....	30
Genomförandefrågor	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor.....	33
Organisatoriska frågor	34
Prövning enligt annan lagstiftning.....	35
Samråd och granskning	35
Motiv till detaljplanens regleringar.....	36
Motiv till reglering	36

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till stenvälsbron som har högt kulturmiljövärde, skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av handel, centrum och kontor i skyltläge mot väg E12 inom Lycksele centrum.

Beskrivning av detaljplanen

Hela Detaljplanen



Utdrag ur aktuell plankarta.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas.

Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller

införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

För området gäller en (1) detaljplan för vilken genomförandetiden löpte ut 2017.

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ett område **[NATUR]**, mellan fastighetsgräns och Blå vägen/E12, och delvis runt dagvattendammen. Det finns även ett område för **[GATA]** i planområdets södra del, som motsvarar en del av Vilhelminavägen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman på allmän plats.

Kvartersmark

Detaljplanen omfattar kvartersmark för detaljhandel **[H]**, centrum **[C]** och kontor **[K]**.

Användningen detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår.

Användningen centrum tillämpas för områden som kan utgöras av en kombination av handel, service, samlingslokaler eller andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

I användningen kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Vattenområde

Detaljplanen omfattar ett vattenområde i södra delen av planområdet som regleras som dagvattendamm **[W₁]**.

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Detaljplanen innebär att det befintliga vattenområdet delvis kommer att fyllas ut för att möjliggöra att parkeringsbehovet kan uppfyllas.

Ärendeinformation

Diarienummer: MBR 2023–399

Planbesked: Myndighetsnämnden 2023-05-25 § 52

Planarbetet påbörjades: 2023-05-25

Detaljplanens laga kraft: Ej fastställd

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (samråd 2024-04-03 till 2024-05-03)

Följande utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning, AFRY, 2024-02-23
- Geoteknisk utredning, AFRY, 2024-02-13
- Trafikutredning, AFRY, 2024-02-16
- Kulturmiljöutredning, Tyréns, 2024-01-31

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd (BFS 2020:6). Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2022 och BFS_2022_11_01_bestämmelsekatalog.

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av AFRY AB tillsammans med samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter.

Lycksele kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Andreas Unée, Enhetschef Samhällsplanering

Ellen Risberg, Samhällsplanerare

AFRY AB

Uppdragsansvarig:

Pethra Fredriksson

Handläggare:

Johanna Smedberg, planarkitekt

Jessica Boman, planarkitekt

Planeringsunderlag

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom *Detaljplan för TJÄRHÖVET m.m, inom Lycksele stad*, antagen 2012.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Tyréns AB i enlighet med Lantmäteriets handbok - HMK. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och den närmaste omgivningen. Grundkartan har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs.

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 1845

Höjdsystem: RH2000

Inmätning utförd i fält: 2023-09-08

Översiktsplan

Gällande översiktsplan är Översiktsplan 2040, antagen 2022-10-24.

Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken (1998:808)

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § miljöbalken undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Enligt 6 kap 6 § miljöbalken ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § miljöbalken.

Kommunens bedömning är att genomförandet inte är av den art och storleksordning som bedöms leda till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna framför länsstyrelsen i sitt yttrande synpunkter angående förorenad mark och dagvatten.

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen för Lycksele kommun *Översiktsplan 2040* (antagen 2022-10-24) anges att nylokalisering av verksamheter i den fysiska planeringen ska utgå från nuvarande bebyggelsestrukturer och därmed dra nytta av befintlig service och infrastruktur, som en strategi för att skapa en attraktiv livsmiljö. Översiktsplanen förespråkar även en funktionsblandad bebyggelse för att skapa levande kvarter under den större delen av dygnet, vilket bidrar till ökad trygghet och säkerhet på platsen. För att uppnå hållbar näringslivsutveckling önskas planeringen av denna utveckling ske genom förtätning, komplettering och vidareutveckling inom centralorten eller längs kommunikationsstråk.

Aktuellt planförslag bedöms vara förenligt med de strategier och riktlinjer som presenteras i översiktsplanen. Genomförandet bidrar både till en attraktiv livsmiljö och en hållbar näringslivsutveckling.

Detaljplan

Området är idag planlagt genom *Detaljplan för Tjärhovet m.m.* (laga kraft 2012-02-20), vars genomförandetid gick ut 2017-02-20. Gällande detaljplan ersätts i sin helhet när aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Gällande detaljplan reglerar aktuellt område för Handel, ej skrymmande varor [H_1], kontor [K], markparkering [P_1] samt öppet vattenområde [W]. Största byggnadsarea regleras till 800 m², och högsta antal våningar om 2. Inom kvartersmark är strandskyddet upphävt [a_1]. En mindre del av Vilhelminavägen regleras i gällande detaljplan med [$HUVUDGATA$] för trafik mellan områden.

Inom en del av planen regleras byggnadsteknik och att ljuddämpande fasad krävs, samt att det endast får vara källarlösa hus [b_1].



Utdrag ur gällande detaljplan för Tjärhovet m.m. som vann laga kraft 2012-02-20.

Rikshintressen

Rikshintresse för trafikkomunikation

Planområdet angränsar till rikshintresse för kommunikation väg E12 enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Väg E12 som sträcker sig mellan Holmsund vid Norrlandskusten och Riksgränsen utgör en del i TEN-T nätet och är av internationell betydelse.

Väg E12 ingår i funktionellt prioriterat vägnät för godstransporter, funktionellt prioriterat vägnät för långväga personresor, rekommenderad färdväg för farligt gods och väglänkar som bidrar till att upprätthålla nationellt viktiga strukturer.

Ingen ny anslutning mot E12 planeras och någon trafikökning i området, till följd av genomförandet, bedöms inte ske. Befintlig utfart från Hamngatan till väg E12, strax norr om planområdet är under utredning då det bedöms finnas brister med hur den är utformad idag. Det finns dock ännu inga beslut om hur utfarten ska förändras eller flyttas. Sammantaget bedöms rikshintresset inte påverkas. Se avsnittet *Trafik* för en mer utförlig redogörelse av trafikförhållanden i området.

Inga övriga rikshintressen berörs av detaljplanen.

Strandskydd

Allmänt om strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Kommunerna har det primära ansvaret för att hantera frågor om strandskydd. Två förutsättningar ska vara uppfyllda för att upphävande ska kunna ges från någon av de åtgärder som är förbjudna i strandskyddsområde enligt 7 kap. 15 § miljöbalken:

1. Det ska finnas så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §/18 d § miljöbalken
2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

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. eller om:

7. en byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. En översiktsplan ska ge vägledning vid bedömningen om en plats ligger inom ett område som är lämpligt för utvecklingen av landsbygden, så kallat "LIS-område".

Aktuellt strandskydd i området

I aktuellt område råder generellt strandskydd (100 meter) för Umeälven.

När en detaljplan ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syfte.

Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet, ska alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion (7 kap. 18 f § miljöbalken). Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska därmed inte omfatta den fria passagen. Att fri passage lämnas är inte ett skäl att ge dispens.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken inom planområdet genom [a₂] och som särskilt skäl för upphävandet åberopas (enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken) skäl 1: att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddets syfte bedöms inte påverkas på ett oacceptabelt sätt på grund av att strandskyddet upphävs inom kvartersmarken. Aktuellt planområde är sedan tidigare i anspråk taget av parkering och fri passage inom planområdet saknas. Mellan planområdet och strandlinjen går väg E12. Den exploatering som planförslaget möjliggör innebär ingen ytterligare påverkan.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Hushållningsbestämmelser är grundläggande bestämmelser som styr hur den fysiska planeringen ska tillvarata mark- och vattenområden som utgör allmänna intressen, antingen utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Dessa områden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada de utpekade intressena. Särskilda markanvändningsintressen berör till exempel stora opåverkade mark- och vattenområden, jord- och skogsbruksområden och mark som ur annan hänsyn har betydelse för ett nationellt intresse (riksintresseområden). Gemensamt för att intresset ska skyddas av hushållningsbestämmelserna är att dess bevarande och nyttjande ska vara intressant ur allmän synpunkt.

Planområdet omfattar centralt belägna fastigheteter i Lycksele tätort. Inga särskilt känsliga områden berörs av detaljplanen. En utveckling av platsen bedöms ligga i linje med kommunens övergripande planeringsinriktning och exploateringen bedöms med avseende på beskaffenhet och läge vara lämplig för sitt ändamål.

Miljömål

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Inget av miljömålen bedöms påverkas på ett betydande negativt sätt. Ett genomförande av planen bedöms kunna bidra positivt till miljömålet om God bebyggd miljö då befintlig infrastruktur kan nyttjas och en

centrumnära yta som för närvarande är obebyggd kan utvecklas för att bidra till platsen som helhet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) framtagna för luftkvalitet, vattenkvalitet och omgivningsbuller. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas av utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av miljökvalitetsnormer för luftkvalitet och vattenkvalitet vilka beskrivs nedan. Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller omfattar kommuner med fler än 100 000 invånare samt vägar, järnvägar eller flygplatser med en viss trafiktäthet varför Lycksele kommun inte omfattas. Trots att kraven för omgivningsbuller inte gäller ska strävan vara att begränsa buller. Detaljplanen bedöms inte medföra någon bullerproblematik.

Luft

Aktuellt planförslag bedöms inte påverka MKN för utomhusluft då den marginella ökning av trafik som planförslaget bedöms medföra inte är av sådan omfattning att påverkan förväntas ske.

Vattenförekomster och havsmiljön

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade 2022 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2022–2027. De sammanlagda resultaten från föregående förvaltningscykel (2016–2021) visar att cirka hälften av vattenförekomsterna i Sverige fortfarande inte når så kallad god status.

Beslutade MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körsador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster (www.viss.lansstyrelsen.se, 2023-12-05):

Ytvatten-förekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Hällforsens dämningso- mråde	SE716910- 676169	Otillfreds- ställande	Uppnår ej god	God ekologisk potential 2033	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/kvicksilv erföreningar och bromerad difenyleter.	Miljögifter. Morfologiska förändringar och kontinuitet. Flödesförändringar.

Grundvatten-förekomst	EU-CD	Kvantitativ status	Kemisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Umeälvens dalgång, Lyckseleområdet	SE717001- 163733	God	God	God kemisk grundvattenstatus	Miljögifter. Övriga miljöproblem.

Det saknas statusklassning och MKN för Djupskolavan då dammen inte räknas som vattenförekomst. Planområdet ligger dock inom Hällforsens dämningso-
mråde som är en del av Umeälvens huvudavrinningsområde och omfattas av MKN. Utfyllnad av dammen provas enligt miljöbalkens regler och eventuell muddring och hantering av massor eller sediment ska göras på ett sätt som minimerar inverkan på ekologiska värden.

Utveckling enligt planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk eller god kemisk status kan uppnås/upprätthållas.

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

MKN FÖR HAVSMILJÖN

Inget vatten som påverkar kustvatten/MKN berörs av aktuell utveckling.

MKN FÖR FISK- OCH MUSSELVATTEN

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6) finns eller berörs av aktuell utveckling.

Mellankommunala intressen

Ledningar kopplade till det regionala fibernätet går genom planområdet och kommer att behöva flyttas till förmån för exploateringen. Detta hanteras som en konsekvens av detaljplanens genomförande.

Nulägesbeskrivning av platsen

Nedan beskrivs förutsättningarna för planområdet och dess närhet. Eventuella konsekvenser behandlas under rubriken *Konsekvenser*.

Fysisk miljö

Planområdet ligger i södra utkanten av Lycksele centrum, parallellt med väg E12 och Umeälven. I söder finns en dagvattendamm, samt en kulturhistoriskt värdefull stenvalvsbro som leder trafiken i enkelriktad trafik in mot planområdet från Vilhelminavägen. Idag utgörs själva planområdet av parkeringsplatser samt en mindre grönyta, se bilder nedan.



Foto över planområdet, vy från öst. Planområdet markerat ungefärligt med rött.



Foto över planområdet, vy från nordväst. Planområdet markerat ungefärligt med rött.

Bebyggelsen i det närliggande området utgörs av byggnader med varierande utformning och ålder. Polishuset och stadshuset som angränsar till den norra delen av planområdet är relativt stora och höga med 4–5 våningar vardera. Båda byggnaderna är indragna från fastighetsgräns om mellan 10–20 meter vilket ger ett öppet intryck av Hamngatans gaturum, se bild nedan.



Foto på angränsande stadshuset och polishuset, nordlig vy från planområdet. Stadshuset till vänster, och polishuset till höger i bild.

Senast 2018 var kvarteret Tjärhovet bebyggt med två byggnader om 2 våningar som innehållit bland annat brandstation och simhall. Byggnaderna var i behov av omfattande och kostsamma renoveringar, varpå kommunen tog beslut om att i stället riva dem. Syftet med rivningen var, förutom ur kostnadssynpunkt, att möjliggöra för nyskapande på platsen och för att främja en utveckling i tätorten.

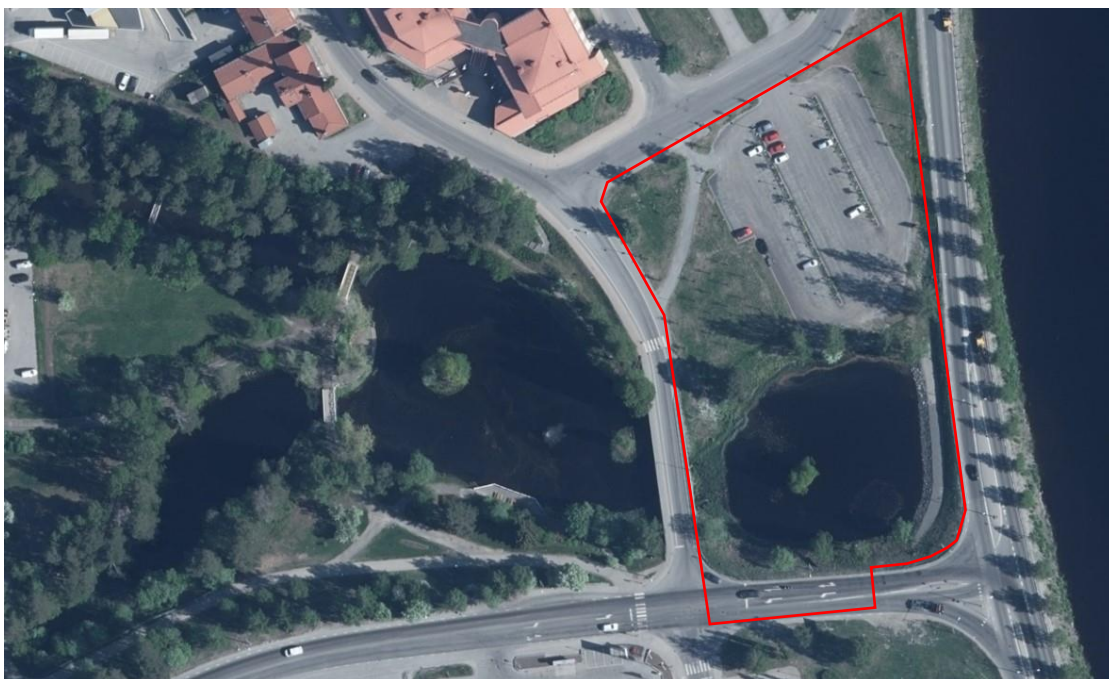


Bilder på de byggnader som tidigare fanns på kvarteret Tjärhovet.

Grönområden

Inom planområdet finns förutom parkeringsytan en gräsbevuxen yta med inslag av yngre träd. Grönområdet fortsätter i varierad utformning och utsträckning runt om dammen söder om fastigheterna Tjärhovet 4 och 5. Dammen som primärt syftar till dagvattenhantering är relativt igenvuxen och något rekreativvärde bedöms inte finnas.

En äldre tall står vid dammens nordvästra kant inom planområdet. Enligt borrhov som kommunen tagit är tallen sannolikt mellan 150–180 år gammal. Trädet bedöms vara bevarandevärt då det är karaktärgivande och anses även vara av vikt för stenvälsbron och dess kulturmiljövärden. Tallen skyddas i detaljplanen genom en bestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk **[n₁]**. Vegetationsbestämmelsen kombineras med en bestämmelse om marklovplikt för trädfällning. Bestämmelsen om ändrad lovplikt för trädfällning gäller endast träd som i plankartan betecknas med **[n₁]**.



Flygbild över planområdet med överblick av grönområden i dess närhet. Planområdet markeras ungefärligt med rött (Källa flygbild: Lantmäteriet.se 2023-12-06).

Djupskolavan väster om dammen och stenvalvsbron ingår i stadsparken som är ett av kommunen utpekat värdefullt natur- och rekreationsområde. Runt Djupskolavan finns flertalet olika miljöer som bjuder in till vistelse och aktiviteter.

Parallellt med väg E12 har det precis anlagts en strandpromenad, delvis som flytbryggor, mellan stora bron (E12) och Gammplatsen.



Foton på dammen och stenvalvsbron.

Kulturmiljö

Den befintliga bron mellan Djupskolavan och dammen är med stor sannolikhet länets äldsta stenvalvsbro och kulturhistoriskt värdefull. Bron omfattas inte av detaljplanen men berörs av trafik som kommer att ansluta planområdet.

En kulturmiljöutredning och påverkansanalys med kulturmiljöhänsyn har tagits fram av Tyréns (2023-12-14) för att bedöma vilka värden bron innehar, samt hur ett genomförande av detaljplanen med delvis utfyllnad av dammen kan påverka brons värden. Förslag på förmildrande, alternativt förbättrande, åtgärder ges.

Bron bedöms enligt utredningen ha ett upplevelsevärde genom sin synbarhet dels från E12, dels från gångvägar och sittplatser i stadsparken. Den har också ett miljöskapande värde som del i parkmiljön och som ett objekt som berättar om en annan tid. Värdet är delvis påverkat på grund av den betongplatta som tillfördes vid förstärkningsarbete under 70-talet men förändringen är relativt enkel och anspråkslös och tar inte all uppmärksamhet från den gamla delen.

Bron har också ett avläsbart teknikhistoriskt värde. Stenbrons konstruktion är tydlig med brosidor och valv. Den pågjutna delen visar på ändrad teknik och förändrade förutsättningar i trafiken. Slutligen har bron ett kommunikationshistoriskt värde då den ligger på ursprunglig plats och därmed visar på en äldre vägsträckning.

För att minimera påverkan på upplevelse- och miljöskapande värdet regleras att byggnader inte får uppföras inom 20–30 meter närmast dammen **[prickmark]**. Inom 4 meter från dammen regleras att ytan ska utformas växtbäddad med låg växtlighet som inte påverkar siktlinjen mot stenvalvsbron **[f₁]**. Därmed minskar risken för att brons kulturvärden påverkas negativt. En lång flack slänt alternativt en fyllning i olika nivåer förordas. Med en mjuk strandkant med grönska bibehålls karaktären av vattenspegeln och tillåter att stenvalvsbron exponeras i motsvarande utsträckning som i dagsläget.

Fornlämningar

Det finns inga (kända) fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturminneslagen (SFS 1988:950).

Stadsbild

Bebyggelsen i Lycksele centrum och i planområdets närhet är relativt låg, generellt två till fyra våningar. Det centrala läget som planområdet har i direkt anslutning till väg E12, Vilhelminavägen och Storgatan ger det ett "skyltläge" som kommer att ses/upplevas från flera håll varför hänsyn till detta behöver tas vid utformning av bebyggelsen.

Största byggnadsarea **[e₁]** regleras till 2400 m² och en högsta nockhöjd **[h₁]** regleras till 11 meter. Den reglerade nockhöjden bidrar med en flexibilitet till detaljplanen som medger flera användningar. Höjdregleringen innebär i praktiken att bebyggelsen kan uppföras i två plan. Utnyttjandegraden motsvarar cirka 30 % av kvartersmarken vilket ligger i linje med övrig bebyggelse i planområdets närhet. Inom den del av detaljplanen där **[korsmark]** regleras, reglerar detaljplanen en högsta nockhöjd om 3 meter **[h₂]** för att möjliggöra uppförande av komplement som exempelvis kundvagnsgarage, carport eller förråd. Regleringarna i detaljplanen avser att harmoniera höjd- och ytmässigt med den kringliggande bebyggelsen för att återskapa förlängningen av centrumet. I bilden nedan illustreras maximalt utnyttjad byggrätt som tillåts inom planområdet.



Illustration av detaljplanens reglerade volym med maximalt utnyttjad byggrätt.

Att platsen upplevs och är tillgänglig både från centrum och från E12 innebär att hänsyn behöver tas till byggnadernas arkitektoniska kvaliteter. För att bryta upp volymen och för att motverka ett monotont uttryck regleras att fasader längre än 20 meter ska delas upp med hjälp av kulör-, material-, eller volymskiften [f₂]. Exploateringen bedöms kunna tillföra stadsmässighet till området genom att dels utformas med livfullhet och variation, dels bidra till utvecklingen av tätorten och ett utökat handelsstråk.

I omgivningen ses blandad bebyggelsestruktur och utformning med olika fasadmaterial och stilar. Utanför planområdets norra gräns finns stadshuset samt polishuset, vars utformning anses vara tidstypiska för sin tid. I en kulturmiljöstrategi som är under framtagande av kommunen undersöks om polishuset ska pekats ut som en särskilt viktig byggnad varför siktlinjer i så fall mot polishuset bör säkerställas. Den aktuella detaljplanen innebär att ett avstånd om cirka 20 meter närmast väg E12 hålls fritt från byggnader vilket därmed ligger i linje med ett sådant utpekande och innebär att siktlinjerna mot polishuset från vägen inte påverkas på ett betydande sätt.

Det finns inga genomgående tydliga mönster eller strukturer som återkommer och som bedöms vara särskilt eftersträfvansvärda för området i stort. I detaljplanen regleras den tillkommande bebyggelsens placering och volym genom utbredning och höjd för att anpassas till den omgivande bebyggelsen och för att ta hänsyn till viktiga siktlinjer. I övrigt bedöms inga ytterligare utformningskrav vara nödvändiga att reglera för planen med hänsyn till stadsbilden.

Service

I Lycksele centrum finns en relativt utbredd service, både kommunal och kommersiell med bland annat restauranger, detaljhandel, dagligvaruhandel, hotell, förskolor, grundskola och gymnasium. Lycksele har även starka besöksmål som djurpark, upplevelsebad, camping och nöjeshotell.

Ett blomstrande föreningsliv inom kommunen bidrar till ett brett utbud av aktiviteter och arrangemang. Inom kommunen finns även ett antal unika sevärdheter och besöksmål. Såväl som att det kommer besökare med Lycksele som måldestination, får staden även tillfälliga besök av många förbipasserande fjällresenärer. I och med det är planområdet ett fördelaktigt och lättillgängligt läge nära väg E12.

Geotekniska förhållanden

De geologiska förhållandena inom planområdet beskrivs enligt tidigare miljötekniskt underlag (Tyréns, 2018) att jorden under asfalten består av fyllningsmassor utgörandes av siltig grusig sand eller sand. Fyllningens mäktighet varierar mellan 1–3 meter. Under fyllningarna påträffas naturligt lagrad jord utgörandes av sand därefter följer siltig sandmorän. Mäktigheten på sanden är 1,5–3 meter. Det finns inga uppgifter om mäktigheten på moränen och på djupet till bergytan. Tidigare på området utförd jordbergsondering har avslutats 13 meter under befintlig markyta utan att stopp mot berg erhållits.

En ny geoteknisk utredning har utförts som underlag till detaljplanen (AFRY, 2024). Enligt utredningen utgörs marken inom området av fyllning som underlagras av sand. Fyllningen som har en mäktighet på mellan 2–4 meter utgörs av en fast lagrad sand eller grusig sand.

Under fyllningen påträffas sand som är skiktad av mellansand och grovsand. Översta delen av sandlagret är löst till mellanfast lagrat, lagringstätheten tilltar mot djupet och är på ca 10 meters djup bedömd som fast lagrad. På några nivåer har det påträffats siltig sand. Sanden i utförda sonderingar sträcker sig ner till mellan 18 och 33 meter. Stopp för hejarsonderingar har varit djupare ju längre norrut på området de utförts. Inget berg har bekräftats i någon av undersökningspunkterna.

Vid sonderingar i dammen har det framkommit att översta lagret består av lösa sediment som underlagras av ett tunt lager silt och under det sand. Mäktigheten på sedimenten varierar mellan 1–4 meter. Vattendjupet i undersökta punkter ligger på ca 2 meter.

Stabilitetsberäkningar är utförda i fyra utvalda sektioner. Inga stabilitetsproblem har påvisats vid utförda beräkningar. Antagna värden och utbredning på laster för kommande byggnader ligger i överkant för att utesluta stabilitetsproblem.

Hydrologiska förhållanden

Den grovkorniga jorden inom planområdet har en hög permeabilitet och en mycket bra genomsläpplighet för grundvatten. Grundvattenytan är belägen ca 2–4 meter under markytan enligt tidigare miljötekniskt underlag (Tyréns, 2018).

Från ett hydrogeologiskt perspektiv är grundvattenytan på fastigheten Tjärhovet troligen sammanbunden till Umeälven via de grovkorniga och genomsläppliga jordarterna och grundvattenytan på fastigheten varierar med Umeälvens nivåer.

Dagvatten

Utifrån befintliga förutsättningar sker avrinningen via öppna rinnvägar på marken. Under E12 finns en befintlig trumma som avleder dagvattnet från dammen till recipienterna Hällforsens dämningssområde, samt grundvattenförekomsten Umeälvens dalgång, Lyckseleområdet. Till dammen sker även avrinning från Djupskolavan som ligger väster om dammen. Dammen och Djupskolavan skiljs åt genom en stenvalvsbro med dämningssfunktion. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.



Befintlig avrinning inom planområdet. De blåa pilarna motsvarar vattnets rinnvägar. Plangränsen ungefärligt markerad med rött. Det gröna strecket markerar den befintliga trumman under E12. Befintlig dagvattendamm är markerad med mörkare blå yta.

Marken i planområdet är som högst i nordväst och sluttar åt sydost, med en maximal nivåskillnad om cirka 3 meter. Höjden på vattenytan i dagvattendammen är ungefär 3 meter lägre än marken i det norra dammkrönet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en delvis utfyllnad av dammen för att skapa större ytor för verksamhet samt tillhörande parkeringar. Således blir utrymmet för tillkommande dagvatten i dammen mindre. Utöver den minskade ytan för dammen innebär en högre andel hårdgjorda ytor mer dagvatten att hantera, då hårdgjorda ytor har en lägre avrinningskoefficient och därmed absorberar mindre vatten än grönytor. I dagvattenutredningen görs beräkningar och uträkningar för att bedöma huruvida en utfyllnad av dammen påverkar kapaciteten för dagvattenhanteringen. Beräkningarna är gjorda utifrån att planområdets yta bebyggs till 30 %, hårdgörs till 60 %, och resterande yta reserveras till dagvattenhantering/grönyta.

Enligt beräkningarna har dammen kapacitet nog att hantera dagvattnet även efter exploatering. En mer utförlig redogörelse för åtgärder och resultat återfinns i kapitlet *Konsekvenser*.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänsten

De operativa jourstyrkorna i Lycksele består av deltid med huvudstationen i Lycksele och en station placerad i Rusksele.

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som god. Enligt vad som presenteras i Lycksele kommuns *Handlingsprogram för olycksförebyggande och*

operativt arbete, bedöms insatstiden till området normalt understiga 10 minuter vilket bedöms som "tillräckligt god" i *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR*. Där anges även att avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter.

Brandposter finns i närheten, varpå kapaciteten bedöms som tillfredsställande.

Byggnaders utformning och räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Förorenad mark

På fastigheten Tjärhovet 4 har brandstation och simhall tidigare varit belägna. Dessutom har kemtvätsverksamhet bedrivits i byggnaden där simhallen fanns och klorerade lösningsmedel använts. Miljötekniska undersökningar har utförts i flera omgångar på fastigheterna.

Verksamhetshistorik

Kemtvätt bedrevs under minst 30 år (mellan 1960–90-talet) på två olika platser i byggnaden, ursprungligen på ovanvåningen av simhallen och flyttades senare till bottenvåningen. Mängderna gods som kemtvättades var relativt stora och förbrukningen av perkloretylen var hög. Ett oljeläckage inträffade i pannrummet ca 1981–1982. Enligt tjänsteanteckningar hade 5–200 m³ olja förlorats under perioden mars/april 1981 till januari 1982.

Badhuset på Tjärhovet stod klart 1954 och ersattes med en ny simhall på annan lokalisering i början av 80-talet.

Brandstationen flyttades 1986. Då utrymmet var begränsat på Tjärhovet på grund av många andra verksamheter som pågick där samtidigt har övning utförts i mycket begränsad omfattning. Det har inte utförts några analyser av PFAS på området men risken för fara för människors hälsa och säkerhet till följd av verksamhetshistoriken bedöms som låg trots hantering av brandskum och andra PFAS-relaterade produkter och vidare utredning har inte bedömts nödvändig. Det kan däremot vara nödvändigt att i samband med exploatering genomföra PFAS-mätning av eventuella överskottsmassor som ska avlägsnas från platsen då dessa ska tas omhand på olika sätt beroende på föroreningsgrad. Schaktmassor som uppstår som ett överskott och inte kan användas inom arbetsområdet är en form av avfall och det är verksamhetsutövarens ansvar att användning av avfall inte skadar människor och miljö.

Miljöteknisk undersökning Tjärhovet 4, 2015

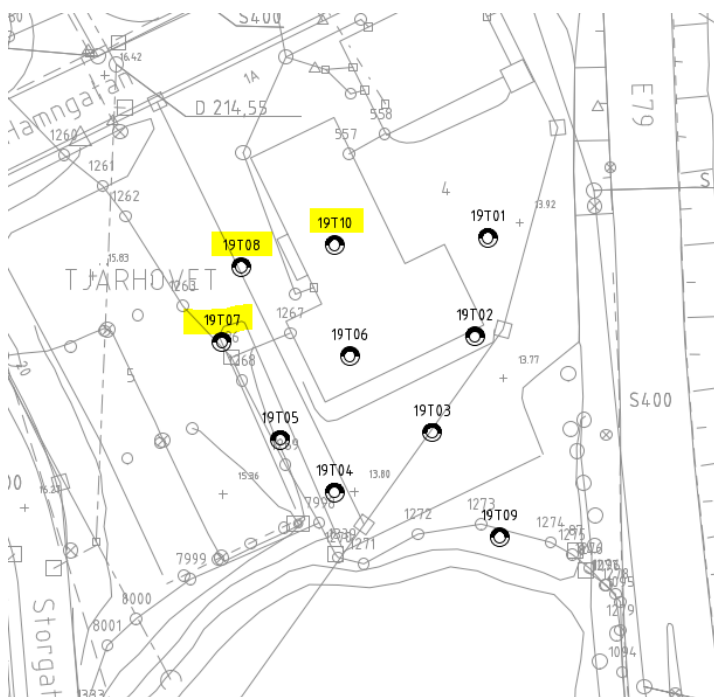
En undersökning genomfördes 2015 (Tyréns) i syfte att identifiera närvaro av eventuella föroreningar från tidigare verksamheter inom fastigheten Tjärhovet 4. Det ingick inte att utreda spridning till omgivningen. Fältundersökning utfördes i jordprover, grundvatten och porgas. Resultatet visade både oljeförorening och förorening av klorerade kolväten inom fastigheten. Det konstaterades att kompletterande provtagning krävs för att avgränsa utbredningen av oljeföroreningen.

Närvaron av klorerade kolväten bedömdes enligt utredningen inte medföra några hälsorisker för personer som vistas inom området utan bedömdes primärt utgöra risk för spridning till Umeälven. Kompletterande undersökningar rörande klorerade kolväten ansåg utredningen borde omfatta geotekniska och eventuellt även geofysiska undersökningar för att avgöra djup till berg samt bergytans lutning. Det bedömdes att det är lutningen på bergytan och inte grundvattenströmningen som styr spridningen av föroreningen.

Rapport Miljöteknik Tjärhovet 4, 2019

En undersökning genomfördes 2019 med syftet att avgränsa den tidigare påträffade oljeföroreningen samt bedöma om föroreningen medför miljörisker som innebär att åtgärder behöver vidtas. Undersökningen genomfördes med utgångspunkt i då planerad exploatering – mindre känslig markanvändning (MKM) vilket också motsvarar markanvändning i och med aktuell detaljplan.

Totalt uppvisade 3 av de 16 analyserade proverna halter överstigande MKM (1200>500, 1300>500 och 1400>1000), alla dessa prover låg på 3–3,5 meters djup. I provpunkt T07 och T08 överskred halter alifater riktvärdet för MKM, samt i provpunkt T10 låg halt aromater >C10- C16 precis på riktvärdet för MKM, 15 mg/kg Ts. Proverna visade att medel- och medianvärden för de aktuella föroreningarna låg väl under riktvärdet för MKM.



Utdrag från planredovisning av provtagpunkter. Rapport Miljöteknik Tjärhovet 4, Tyréns 2018.

Riskbedömningen utgår från Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) där styrande för riktvärdet för jordprover är en markyta om 50x50 meter på ett djup om 2 meter under marknivån. Ett förhöjt värde i en eller ett fåtal provpunkter innebär därför inte med automatik att marken bedöms förorenad utan det är medel- eller medianvärden som beskriver markmiljön i sin helhet som utgör bedömningsgrund. I undersökningen av oljeföroreningen inom planområdet har föroreningsgrad över eller precis på riktvärdet för MKM gjorts i tre punkter, alla djupare än 2 meter under markytan. Påträffade förhöjda halter av alifater och aromater innebär att det finns risk för negativa effekter på marklevande organismer. Halter för markmiljön i sin helhet underskrider dock riktvärdet för MKM. Utförda provtagningar och analyser utgör i detta fall stickprover men bedöms ge en tillräckligt god bild av föroreningssituationen för att göra bedömning om åtgärdsbehov. Jorden inom området utgörs av fyllningsmassor och är till stor del asfalterad vilket inte utgör någon gynnsam miljö för marklevande organismer oberoende av föroreningsgrad. Risken för hälsoeffekter bedöms som liten då detta i så fall skulle gälla en liten jordvolym och medelhalten på området är det som är relevant för riskbedömningen.

Oljeföroreningen bedöms utifrån kompletterande provtagningar avgränsad i sådan omfattning att bedömning att oacceptabel risk för människor och miljö föreligger kan avslås.

PM Utredning av läckage av klorerade lösningsmedel Tjärhovet 4, 2022

Undersökningen syftade till att utreda om det bedöms finnas risk för negativ påverkan i recipienten Umeälven med anledning av de tidigare uppmätta förhöjda halterna av klorerade lösningsmedel i grundvattnet inom fastigheten (Tyréns 2015).

Vid tidigare analys (2015) konstaterades närvaro av lösningsmedel i ett djupt grundvattenrör (cirka 10 meter under markytan) men inte i det rör som var placerat nedströms. Detta rör var dock inte installerat till samma djup varför osäkerhet fortsatt fanns om spridning sker på större djup. Två kompletterande djupa grundvattenrör installerades därför 2022 för att dra slutsatser om detta. Analyserna från de kompletterande rören visade inte på närvaro av klorerade lösningsmedel. Inom ramen för den analys som genomfördes ingick även BTEX och närvaro av bensen, toluen och xylene. Halterna av samtliga ämnen bedöms som låga och underskrider både Livsmedelsverkets dricksvattenkriterium samt bedömningsgrunder från SPBI 2011. Utredningen 2022 konstaterar att det inte pågår någon betydande spridning från tidigare källa mot älven och det bedöms inte finnas några risker för negativa effekter i recipienten.

Åtgärdsbehov

Med bakgrund i utförda undersökningar bedöms påträffad oljeförorening vara tillräckligt utredd för att konstatera att den inte medför några risker för negativa hälso- eller miljöeffekter som gör att marken inte kan anses lämplig för nuvarande och planerad markanvändning (mindre känslig markanvändning). Inte heller utifrån undersökningar av klorerade lösningsmedel bedöms föroreningen vara av sådan karaktär att det krävs vidare undersökning innan fastigheten kan planeras för exploatering.

De osäkerheter som finns ska hanteras i genomförandeskedet kopplat till hantering av eventuella överskottsmassor som ska avlägsnas från platsen samt eventuella byggnadstekniska lösningar för att säkerställa inomhusluft i byggnad.

Kompletterande mätning av porgasluft ska genomföras för att säkerställa inomhusmiljön i byggnaden med avseende på oljeförorening och klorerade lösningsmedel. Mätning behöver därmed göras i planerat husläge varför undersökningarna med fördel görs i projekteringskedet.

I detaljplanen regleras att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän mätning av porluft har utförts och beskrivning av hur byggherren avser vidta skyddsåtgärder för att tillgodose säker inomhusluft har redovisats [a1].

Villkoret innebär därmed att både mätning och redovisning av nödvändiga skyddsåtgärder ska utföras.

Eventuella åtgärder kopplat till sanering eller hantering av föroreningar i genomförandeskedet bedöms översiktligt ur kostnadshänsyn inte vara av sådan karaktär att platsen inte skulle bedömas lämplig för exploatering.

Risk för olyckor

Transportled för farligt gods

E12, samt Vilhelminavägen är enligt Trafikverket utpekade som rekommenderade transportvägar för farligt gods. Enligt de riktlinjer som anges i Trafikverkets rapport *”Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län”* ska riskfrågor beaktas vid fysisk planering inom 150

meter från transportled för farligt gods. I rapporten är gränsen för rekommenderat skyddsavstånd vid transport av farligt gods initialt 55 meter. Därtill finns det fler faktorer som påverkar och bedömer huruvida eventuella åtgärder eller anpassningar krävs. Detaljplanens syfte, och därmed den planerade markanvändningens känslighet är delvis styrande, där det delas in i 4 olika kategorier beroende på användning. I detta fall tillhör detaljplanen zon B (mindre känslig verksamhet). Hastigheten förbi planområdet är 50 km/h.

ÅDT för prognosår 2040. Inklusive uppräkningsstal 1,13 % för personbil, och 1,27 % för tung trafik.

Väg	Antal fordon, Årsdygnstrafik (ÅDT)	Antal fordon tung trafik (ÅDT)	Hastighet (km/h)
E12	2899 (Mätår 2019)	372	50
365 Vilhelminavägen	2366 (Mätår 2021)	225	50

Givet trafikmängden förbi planområdet (inklusive uppräkningsstal), hastigheten, samt markanvändningen krävs det inget skyddsavstånd enligt riktlinjerna, se tabell i figur nedan.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	-
	Invallning	-	-	-
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	20
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
600	Inga	-	-	30
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-

Skyddsavstånd från transportled med farligt gods för tvåfältsväg, 30–50 km/h (Källa: Trafikverket 2019, Riktlinjer för fysisk planering – Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län).

Säkerhetszon och bebyggelsefritt avstånd

Vägens sidoområde behöver generellt utformas så att risken för svåra personskador vid avkörningsolyckor förebyggs. Normalt ska det finnas en så kallad säkerhetszon längs vägen, en zon med jämnt underlag, flack lutning och fri från oeftergivliga hinder (högre än 0,1 m ovan marknivå), stup och djupt vatten ($\geq 0,5$ meter). Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåtna hastighet och trafikflöde. Det finns också andra skäl till att det behövs ett fritt utrymme längs vägar, bland annat för snöupplag och för att få plats med vägmärken och belysning.

För aktuell vägsträcka behövs en säkerhetszon om 2 meter mellan vägbanekant (avseende övergripande huvudväg/tätortsgenomfart med flack släntutformning) och närmaste hinder. Därutöver ska Trafikverkets riktlinje om bebyggelsefritt avstånd från väg E12 om 30 meter från vägområdet (körbana inklusive diken och slänter) tas i beaktande.

Detaljplanen tillåter ingen bebyggelse (kvartersmark) närmare vägområdet än 6 meter. Ytan mellan körbana och quartersmark regleras i detaljplanen för allmän plats **[NATUR]**. Mellan körbanan och område som kan bebyggas med huvudbyggnad är det cirka 20 meter. Mellan cirka 12–20 meter från väg E12 kan endast komplementbyggnader uppföras **[korsmark]**. Det

reglerade avståndet gör att exploateringen inte bedöms hamna i konflikt med trafikanläggningen avseende säkerhet, drift med mera.

Risk för ras, skred och erosion

Planområdet ligger cirka 25 meter från Umeälven vars strandlinje bedöms ha bristande stabilitetsförhållanden. Planområdet utgörs till största del av en asfalterad markparkering och ligger inom fastmark (isälvsediment) enligt SGU:s grundläggande geologiska karta (1:25 000 - 1:100 000). Området bedöms översiktligt inte ligga inom riskområde för ras, skred och erosion på grund av markbeskaffenhet och närhet till vatten.

De geotekniska förutsättningarna har utretts (AFRY, 2024) och utfyllnaden av dammen bedöms enligt utredningen inte ha någon negativ påverkan på stabiliteten på platsen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte innebära ytterligare påverkan vad gäller risken för ras, skred, erosion.

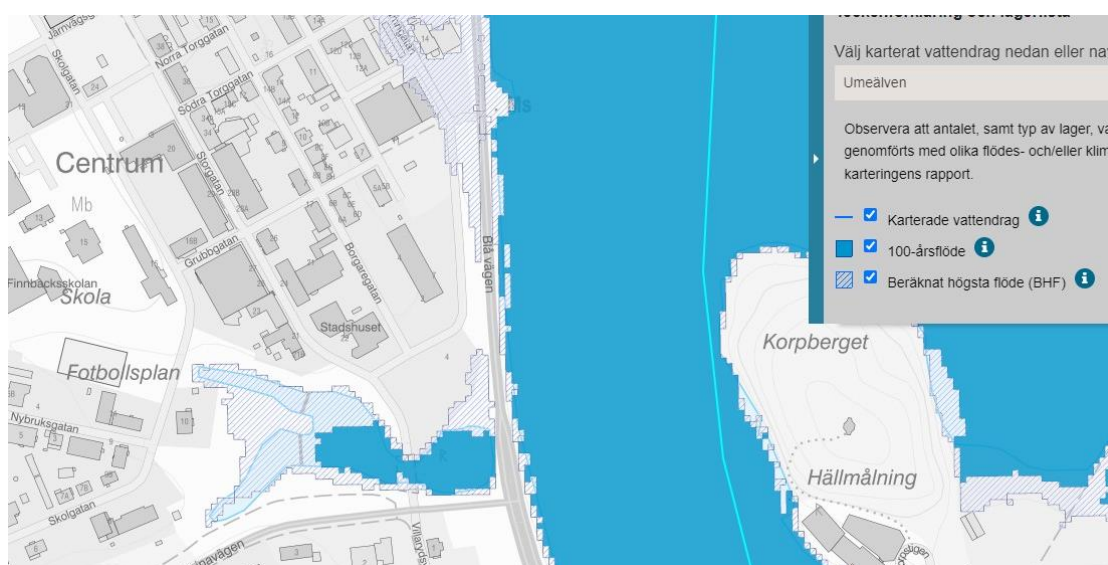


Bild från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Översvänningsportalen. (2023-12-07).

Översvämning

Översvänningsrisken ska beaktas för att analysera hur planområdet påverkas av extrem nederbörd och vilka områden som löper risk att drabbas av stående vatten. Enligt Svenskt Vattens rekommendationer ska ett 100-årsregn vara beräknande för bedömning av översvänningsrisken vid nybyggnation.

Dagvattenutredningen (AFRY, 2024) visar att ansamlingar av vatten vid skyfall sker i den sydöstra delen av planområdet och att dammen beräknas ha tillräcklig kapacitet för att hantera den ökade mängden dagvatten trots delvis utfyllnad. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon ökad risk för översvämning.

Den planerade höjdsättningen på byggnader och hårdgjorda ytor bör beaktas så att skador på byggnader inte sker. Vid regn med en hög intensitet kommer vatten att avrinna mot lågpunkter i området. Marken ska vid byggnader luta bort mot ytor som inte riskeras att skadas av stående vatten vid översvämningar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för allmänt vatten och spillvatten, samt dagvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt ledningsnät.

Ledningarna ligger mestadels i den omgivande gatumiljön och påverkas inte av exploateringen. I utkanten av planområdets västra del samt i planområdets östra del längs väg E12 finns befintliga vattenledningar som ej får påverkas. I detaljplanen regleras därför ett skydd för ledningarna genom **[prickmark]** samt ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar **[u₁]** som möjliggör för ledningsrätt.

Befintliga dagvattenledningar som avleder vatten från Borgargatan, samt Storgatan och centrum behöver förlängas och eller flyttas till följd av exploateringen och planerad utfyllnad av dammen.

El och värme

Det finns befintlig ledningsstruktur i norra delen av planområdet för både elnät och fjärrvärme, där Skellefteå kraft är ledningshavare. Ledningarnas läge kan komma att behöva ändras till följd av detaljplanens genomförande. Förändringar eller åtgärder på ledningsnätet görs i samråd med ledningshavaren.

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt nät. Huvudmannen anvisar anslutningspunkt.

Tele och datakommunikationer

Skanova har ledningar inom planområdet. Dessa är placerade i den nordöstra delen av området, och sträcker sig längs med E12 i sydlig riktning, för att sedan dela sig och dels följa Vilhelminavägen, dels fortsätta söderut utanför planområdet. Ledningarna ligger inom mark som regleras som allmän plats **[NATUR]** varför ledningarna inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till nätet.

Befintliga fiberledningar, som utgör del i det regionala fibernätet, finns dragna centralt genom planområdet samt runt östra kanten av dagvattendammen. Ledningarna berörs därmed av exploateringen och kommer att behöva flyttas. Förslagsvis läggs ledningarna i något av de befintliga ledningsstråk längs Storgatan eller längs E12 där befintliga vattenledningar ligger.

Skydd av ledningar

Hänsyn till ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Avfall

Avfallet ska hanteras i enlighet med *Avfallsplan för Lycksele kommun 2021–2030*, och *Föreskrifter om avfallshantering för Lycksele kommun 2022*.

Verksamhetsavfallet hanteras av verksamhetsutövaren. Verksamhetens hushållsavfall hanteras av Lycksele kommun LAVAB (Lycksele Avfall och Vatten AB). Hämtnings- och transportvägar ska vara tillräckligt dimensionerade och underhållna för att klara kraven för hanteringen.

Snöhantering

Lycksele kommun ansvarar för snöröjningen på kommunala gång- och cykelvägar, gator och vägar. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för snöröjningen.

Social miljö

Barnperspektivet

Sedan den 1 januari 2020 är FN:s konvention om barnets rättigheter *Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter* svensk lag. Lagen syftar till att säkerställa att det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. I regeringens proposition 1997/98:182 Strategi för att förverkliga FN:s konvention om barnets rättigheter i Sverige ställs tydliga krav på kommunen att utveckla barns och ungdomars inflytande och delaktighet i samhälls- och trafikplaneringen samt att tydliggöra barnperspektivet i det kommunala arbetet. Den fysiska planeringen i kommunen styrs av plan- och bygglagen som vilar på principen om medborgarinflytande och människors delaktighet i samhällsutvecklingen. Alla ska ha möjlighet till insyn och påverkan oavsett social tillhörighet, etnisk bakgrund, kön eller ålder.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Trafik

Vägar och fordonstrafik

I sydlig-nordlig riktning, öster om planområdet sträcker sig E12 (Blå vägen). Söder om området, västerut från E12 sträcker sig Vilhelminavägen. Från Vilhelminavägen går den enkelriktade Storgatan i nordlig riktning mot planområdet. Från väg E12 är det möjligt att nå planområdet norrifrån via Hamngatan.

Väg E12 och Vilhelminavägen är båda statliga och relativt vältrafikerade vägar. Storgatan, Hamngatan, och andra närliggande gator har en lägre trafikmängd (NVDB Trafikverket 2023-12-04).



Årsmedelstdygnstrafik samtliga fordon per körbana. Planområdet markerat ungefärligt med rött (Källa: NVDB, Trafikverket 2023-12-04).

Hastigheten på E12, Vilhelminavägen samt Storgatan fram till korsningen med Hamngatan är 50 km/h. Hamngatan, samt andra kringliggande gator har en hastighetsgräns om 30 km/h.

En trafikutredning har tagits fram (AFRY, 2023) i syfte att utreda förändringarna till följd av detaljplanens genomförande med hänsyn till förändrade trafikmönster och kapacitet i korsningspunkterna Storgatan/Vilhelminavägen, E12/Vilhelminavägen, samt E12/Hamngatan.

Trafikutredningen utgår ifrån förändringar i trafikmönstret utifrån den befintliga kundbasen. Den tidigare genomförda ÅVS:en för E12 och väg 365 vid Lycksele centrum har använts som underlag till utredningen.

Att planområdet utvecklas för detaljhandel i stället för att nyttjas som parkeringsyta innebär att trafiken till planområdet kommer att öka. Trafiken generellt i planområdets närhet bedöms dock inte påverkas i form av ökad trafik utan innebär snarare en annan fördelning av befintlig trafik. Enligt utredningen bedöms framkomligheten vara tillfredsställande i de analyserade korsningspunkterna för prognosår 2040 efter detaljplanens genomförande. Inga kapacitetsbrister har upptäckts i beräkningen.

Detaljplanen reglerar **[prickmark]** för att säkerställa att byggnad inte uppförs för nära vägområdet. Avståndet för prickmarken är minst 4 meter från Storgatan, och minst 6 meter från Hamngatan.

Kollektivtrafik

Det finns ingen lokaltrafik i Lycksele tätort. Närmsta busshållplats till planområdet är Djupskolavan längs Vilhelminavägen för regional busstrafik. Lycksele resecentrum dit regional busstrafik går ligger på ett promenadavstånd om cirka 800 meter nordväst om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

På den enkelriktade Storgatan finns gång- och cykelväg. Trottoar finns på Hamngatan norr om området. Längs strandpromenaden har gång- och cykelväg nyligen anlagts.

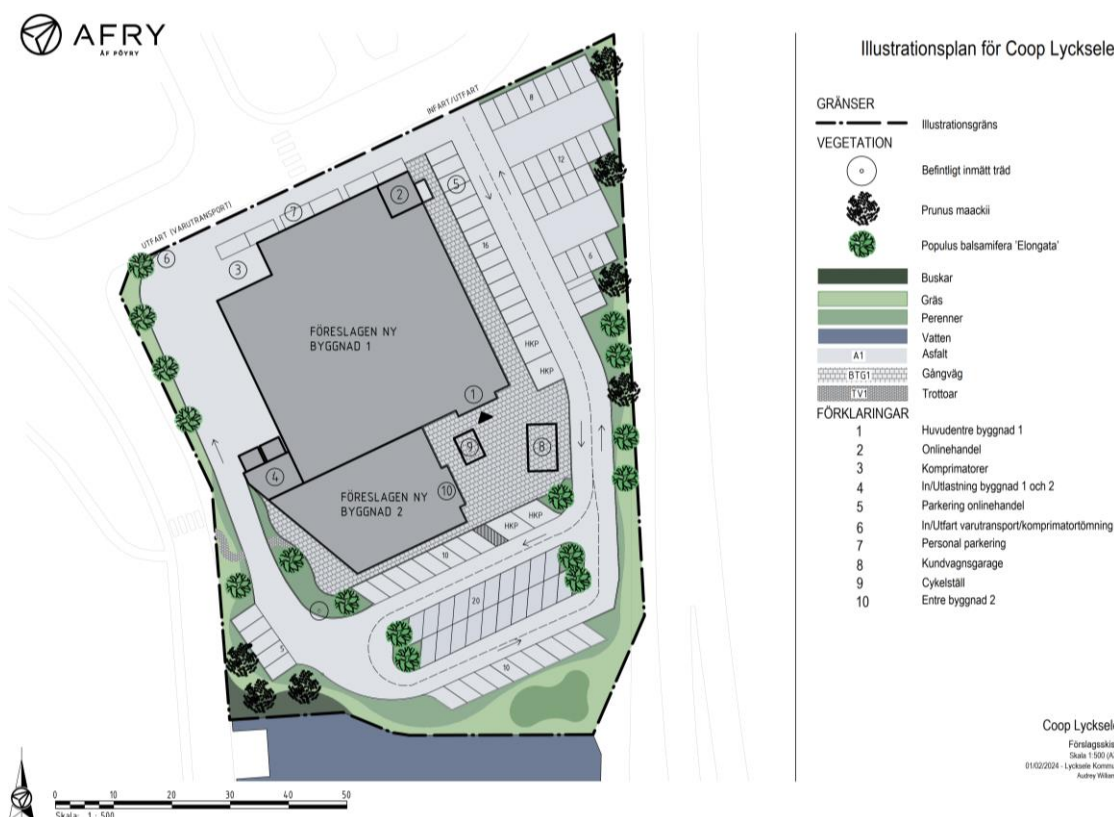
Parkering och angöring

Detaljplanen möjliggör för utveckling av handel, centrumverksamhet och kontor vilket medför behov av parkeringsplatser för cykel och bil. Lycksele kommun saknar parkeringsnorm men arbetar med att ta fram en parkeringsstrategi. Som underlag till det arbetet tog Sweco under 2020 ta fram en parkeringsutredning för centrala Lycksele i syfte att klargöra den befintliga parkeringssituationen och analysera utbudet i förhållande till efterfrågan.

Enligt utredningen är utbudet parkeringsplatser för allmänheten i centrala Lycksele generellt högre än efterfrågan, och det finns i centrala Lycksele tillräckligt med parkeringsplatser för att tillgodose efterfrågan både nu och i framtiden. Majoriteten av de allmänna parkeringsytorna har låg beläggning, vilket indikerar en ineffektiv markanvändning.

En parkeringsberäkning har utförts för att i detaljplanen säkerställa tillräckliga ytor för parkering till den framtida verksamheten. Beräkningen utgår dels från verksamhetens uppskattade behov dels parkeringsutbudet som den närliggande livsmedelsbutiken har idag.

Ett verksamhetsspecifikt parkeringstal om cirka 40 platser per 1000 m² bedöms rimligt i sammanhanget och innebär att detaljplanen ska säkerställa cirka 90 parkeringsplatser för bil. Illustrationen visar dammens utbredning efter utfyllnad och säkerställer att behovet av parkeringar kan tillgodoses.



Förslag på illustrationsplan för Tjärhovet (Källa: AFRY AB 2024).

Planområdet angörs i dagsläget med bil från Hamngatan. Med cykel eller till fots nås planområdet även från Storgatan.

I detaljplanen regleras inte var in- och utfart ska placeras. Polisens lokalisering på andra sidan Hamngatan innebär att placering av in- och utfart till fastigheterna behöver ta hänsyn till polisens behov av fri utryckningsväg. Illustrationsplanen för planområdets utformning på föregående sida är endast ett förslag och ska inte ses som absolut.

Konsekvenser

I detta kapitel beskrivs de konsekvenser som ett genomförande av planförslaget innebär.

Grönstruktur

Detaljplanen bedöms kunna bidra till att förstärka svaga/obefintliga länkar mellan planområdet och den närliggande stadsparken och Djupskolavan om utformning av fastigheten och utfyllnaden görs på ett hänsynsfullt sätt. Enklare åtgärder som att rensa dammen på växtlighet, särskilt i direkt anslutning till stenvalvsbron skulle också kunna förbättra upplevelsen av platsen. Den berörda grönytan som tas i anspråk för detaljplanen är en mindre, gräsbevuxen yta med inslag av yngre träd. Påverkan på naturmiljön och/eller biologisk mångfald bedöms bli mycket liten.

Kulturmiljö

Kulturmiljön bedöms påverkas måttligt av detaljplanens genomförande. En utfyllnad av vattenspegeln bedöms påverka upplevelse- och miljöskapande värdet i olika grad beroende på hur den utförs.

Den huvudsakliga förändringen sker genom den visuella upplevelsen från E12 i och med en kortare exponeringssträcka till följd av utfyllnad. För att skillnaden inte ska bli så markant föreslås hur utfyllnaden kan utföras för att minimera påverkan. I detaljplanen regleras att byggnader inte kan uppföras närmast dammen för att säkerställa att siktlinjerna inte försämras jämfört med dagsläget. Med hänsyn till att väg E12 ligger något högre än marknivåerna inom planområdet och stenvalvsbron (+217 till +213) bedöms en utfyllnad av dammen inte heller försämma siktlinjerna mot stenvalvsbron. Genom skötsel och underhåll av bron och dammen, framför allt genom att vegetation intill bron rensas bort, kan kulturmiljövärdet förstärkas. För att ytterligare värna om brons kulturvärden bör antikvarisk kompetens samt landskapsarkitekt konsulteras i utformningsskedet.

Stadsbild

Detaljplanen innebär utveckling av en central handelsfastighet med skyltläge mot E12 som är i blickfång från flera delar av staden. En exploatering på platsen återskapar en naturlig förlängning av centrum vilket är i linje med de strategier och riktlinjer som anges i översiktsplanen. En hållbar näringslivsutveckling eftersträvas genom att utveckling sker genom förtätning och komplettering inom centralorten eller längs kommunikationsstråk. Den aktuella lokaliseringen talar för båda aspekterna. Lokaliseringen kan på så sätt dra nytta av befintlig service och infrastruktur, vilket har många fördelar i hållbarhetsperspektivet.

Helheten i stadsbilden och intrycket av området bedöms generellt förbättras i och med att platsen bebyggs. Parkeringsytan som nu upptar planområdet skapar ett tomrum i den centurnära miljön och exploateringen bedöms kunna bidra till att tydliggöra en fortsättning av stadsstrukturen. Genom att detaljplanen fortsatt möjliggör en flexibilitet i

markanvändning kan platsen anpassas till framtida behov och stadens utveckling i övrigt. Resultatet vid ett genomförande bidrar sannolikt till både det estetiska värdet på platsen, och till att främja liv och rörelse.

Bebyggelsens utbredning regleras för att förhindra att byggnader som bedöms kunna påverka in- och utblickar på ett negativt sätt inte kan uppföras och bidrar även till att bibehålla ett "öppet" gaturum.

Det är stor variation i byggnadsstilar, fasadmaterial och färger i den närliggande omgivningen. Då kringliggande bebyggelse inte följer något tydligt mönster eller struktur när det gäller utformning bedöms det inte vara motiverat att reglera några särskilda utformningsbestämmelser i detaljplanen. Påverkan till följd av detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte innebära konsekvenser som bedöms kunna skada stadsbilden.

Dagvatten

Enligt dagvattenutredningen beräknas dammen kunna omhänderta den tillkommande dagvattenmängden även efter den planerade utfyllnaden.

Ett genomförande innebär att den befintliga trumman som leder dagvattnet under E12, täcks av utfyllnaden. Utredningen föreslår därför att den befintliga trumman kompletteras med en brunn som kopplas till en ny trumma som förlängs till dammen. Om den befintliga trumman i stället förlängs så att utloppet förändras innebär det vattenverksamhet vilket kan kräva tillstånd enligt miljöbalken.

Inom planområdet ska marken höjdsättas så att hårdgjorda ytor ligger högre än grönytor. Takvatten behöver inte renas innan det når recipienten men leds via ledningar till dammen för fördröjning. Dagvatten från infartsväg och parkeringar behöver renas och samlas därför upp via brunnar och leds via ledningar till dammen för rening innan det släpps ut till recipienten Ume älv.

Sociala konsekvenser

Planområdet har inga tydliga nivåskillnader, varför god tillgänglighet till och från platsen bedöms kunna uppnås. Krav på tillgänglighet och användbarhet av byggnader och tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga regleras i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och förtydligas i Boverkets byggregler, BBR. Byggaktörer ansvarar för att PBL:s, PBF:s och BBR:s krav på byggnadsverk och utformning av mark uppfylls vid detaljplanens genomförande

Detaljplanen innebär ett bättre nyttjande av centrumnära mark och möjliggör nya rörelsemönster som kan förstärka platsens funktion som en attraktiv mötesplats. Utvecklingen bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn eller unga. Ett genomförande av detaljplanen bedöms generellt bidra positivt till helheten för den utveckling som Lycksele kommun eftersträvar.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning innebär exempelvis avstyckning, fastighetsreglering, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsbildning hanteras av Lantmäteriet genom förrättning. Exploatören ansvarar för att ansöka om samt bekosta erforderlig fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Detaljplanen innebär fastighetsrättsliga konsekvenser genom att fastigheterna Tjärhovet 4 och Tjärhovet 5 samt del av Lycksele 10:5 slås ihop och övergår i privat ägo.

Fastighetsrättslig information för fastigheter inom planområdet.

Fastighet	Ägare	Övrig information	Konsekvenser
Tjärhovet 4	Lycksele kommun	Markanvisad till exploatör. Skellefteå Kraft Elnät AB har ledningsrätt för starkström (2481-95/49.1) som belastar fastigheten.	Slås ihop med Tjärhovet 5
Tjärhovet 5	Lycksele kommun	Markanvisad till exploatör. Skellefteå Kraft Elnät AB har ledningsrätt för starkström (2481-95/49.1) som belastar fastigheten. Lycksele Energiverk AB har ledningsrätt för fjärrvärme (2481-95/49.2) som belastar fastigheten.	Slås ihop med Tjärhovet 4
Del av Lycksele 10:5	Lycksele kommun	Den del av fastigheten som enligt detaljplanen planläggs för kvartersmark berörs.	Tillförs Tjärhovet 4/5

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Detaljplanen berör inga gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut).

Detaljplanen berör inga servitut.

Ledningsrätt

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast inrättas av lantmäterimyndigheten.

Skellefteå Kraft Elnät AB har ledningsrätt för starkström (2481-95/49.1) och Lycksele Energiverk AB har ledningsrätt för fjärrvärme (2481-95/49.2) inom planområdet som försörjer de berörda fastigheterna. Om ledningarna behöver flyttas till följd av exploateringen behöver ledningsrätterna omprövas. Omprövning av ledningsrätt görs av ledningsägare i en lantmäteriförrättning.

Markreservat

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [**u₁**] regleras inom kvartersmarken. Inom markreservatet får åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomföras.

För de ledningar som omfattas av u-område kan ledningsrätt bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Ledningshavaren söker ledningsrätt hos lantmäteriet.

Tekniska frågor

Flytt av ledningar

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörd ledningsägare kontaktas för begäran om kabelanvisning i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningstråk och utbredningen av dessa.

Dagvattenledningar som avleder vatten från Borgargatan, samt Storgatan och centrum behöver förlängas och eller flyttas till följd av exploateringen och planerad fyllnad av dammen. Avledning av dagvatten hänvisas fortsatt till dammen. Den befintliga trumman under väg E12 kompletteras med en brunn som kopplas till en ny trumma som förlängs till dammen.

Bredbandsledningarna som löper genom planområdet kommer att behöva flyttas.

Exploatören ansvarar för och bekostar förändringar av ledningarna. Flytt görs i samråd med ledningshavaren.

Villkor för startbesked

Enligt 4 kap 14 § plan- och bygglagen får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under vissa förutsättningar. En av dessa är att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller en skydds- och säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Tidigare funnen oljeförorening och föroreningar av klorerade lösningsmedel från den tidigare kemtvättsverksamheten bedöms vara tillräckligt utredd för att konstatera att marken är lämplig för den avsedda markanvändningen. Med hänsyn till föroreningarna finns dock osäkerheter kopplat till hantering av eventuella byggnadstekniska lösningar för att säkerställa inomhusmiljön i byggnaderna varför detaljplanen reglerar villkor om startbesked.

Innan startbesked beviljas för nybyggnation ska mätning av porluft ha utförts och beskrivning av hur byggherren avser vidta skyddsåtgärder för att tillgodose säker inomhusluft ha redovisats. Exploatören ansvarar för att genomföra detta.

Villkoret bedöms vara motiverat då mätning av porluft bör göras i de planerade byggnadernas lägen för att säkerställa korrekta resultat med hänsyn till människorna som ska vistas på platsens bästa. Mätning innan byggnadernas lägen är kända innebär onödigt omfattande utredning som i sin tur medför onödigt omfattande kostnader. Det saknas i dagsläget fastställda riktvärden för porgas. I stället utgår bedömningen från referenskoncentrationer (RfC) och risknivåer (RISKinh) i luft hämtade från Naturvårdsverkets rapport *5976 Riktvärden för förorenad mark*. Mätresultat ska jämföras mot de vid tidpunkten gällande riktvärden eller riktlinjer från Naturvårdsverket med syftet att säkerställa att säker inomhusluft kan tillgodoses.

Regleringen innebär att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän villkoret har uppfyllts.

Ändrad lovplikt

Enligt 4 kap. 14–15 § plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka omfattningen på bygg-, riv-, och marklov. En utökad lovplikt kan vara lämpligt i vissa kulturmiljöer för att bevara nuvarande struktur och gestaltning eller om det till exempel finns ett behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön.

Vegetationsbestämmelsen som i detaljplanen reglerar att den äldre tallen inom planområdet inte får fällas om den inte är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk kombineras med en bestämmelse om marklovplikt för trädfällning. Bestämmelsen om ändrad lovplikt för trädfällning gäller endast träd som i plankartan betecknas med [n₁].

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen.

För övriga kostnader i samband med exploateringen, till exempel projekteringskostnader, bygg- och anläggningsarbeten ansvarar och bekostar exploatören. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flytt av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen. Det är även exploatören som bär det ekonomiska ansvaret att utföra mätning av porluft innan startbesked.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får intäkter vid försäljning av kvartersmark för detaljhandel, centrum och kontor. Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Ersättning och inlösen

Mark som enligt detaljplanen regleras för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att lösa in på fastighetsägarens begäran. Kommunen har också, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med fastighetsägare.

Organisatoriska frågor

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal skrivs när kommunen avser att överlåta mark till en byggherre som samtidigt ska planläggas för att tillåta exploatering. Avtalsparter i ett markanvisningsavtal är således kommunen i egenskap av säljare och innehavare av planmonopolet och byggherren i egenskap av köpare.

Lycksele kommun har tecknat markanvisningsavtal med exploatören för fastigheterna Tjärhovet 4 och 5 samt del av fastigheten Lycksele 10:5 i syfte att låta exploatören utveckla fastigheterna för detaljhandel. Kommunens beslut att anvisa marken till exploatören för det avsedda ändamålet innebar behov att initiera den pågående detaljplaneprocessen. Markanvisningen gäller under perioden 2023-04-01 – 2025-03-31 med möjlighet till förlängning om detaljplaneprocessen drar ut på tiden.

I markanvisningsavtalet anges förutsättningarna för att avtalet ska gälla samt vilka kostnader exploatören åtar sig att betala. Avtalet beskriver i huvudsak att:

- Avtalet gäller Tjärhovet 4 och 5 och område kring dessa fastigheter.
- Byggnad som avses uppföras är dagligvaruhandel för bl.a. livsmedel samt möjlighet för lokal för upplåtelse till annan verksamhet.
- Utförande enligt avtal ska ske så skyndsamt som möjligt under markanvisningens gällande 2023-04-01 – 2025-03-31.
- Exploatör åtar sig att betala alla utredningar och eventuella saneringar av området som krävs samt kostnad för förvärv av fastigheterna och fastighetsreglering av dessa.

Ett avtal om överlåtelse av mark skrivs mellan parterna efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastställer därmed överlåtelsen.

Tidplan

Nedan följer en preliminär tidplan för planarbetet. Tidplanen kan komma att ändras allt eftersom frågor uppstår och utredningar behöver tas fram.

Planbesked	maj 2023
Samråd	kvartal 2 2024
Granskning	kvartal 3 2024
Antagande	kvartal 4 2024
Laga kraft	kvartal 4 2024

Prövning enligt annan lagstiftning

Inga kända prövningar enligt annan lagstiftning krävs för detaljplanens genomförande. Utfyllnad av dagvattendammen kan kräva anmälan om vattenverksamhet.

Samråd och granskning

Efter samråd och granskning kommer inkomna synpunkter att sammanställas i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingar kommer därefter, om det bedöms relevant, att revideras.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Planbestämmelse		Motivering	Lagstöd
Allmän plats			
NATUR	Natur	Användningen säkerställer naturområde inom planområdet för att säkerställa vägområdet för E12.	4 kap 5 § PBL
GATA	Gata	Säkerställa befintlig användning av gata.	4 kap 5 § PBL
Kvartersmark			
C	Centrum	Regleras för att möjliggöra en kombination av handel, service, samlingslokaler eller andra verksamheter som ligger centralt eller ska vara lätta att nå.	4 kap 5 § PBL
H	Detaljhandel	Möjliggör för handel med varor och tjänster. Förutom butiksytan ingår även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang/-matsal och lager för fastigheten.	4 kap 5 § PBL
K	Kontor	Kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Verksamheten medför ingen betydande störning för omgivningen, och saknar exempelvis utomhusverksamhet, och har begränsad besöksverksamhet. Som komplement ingår konferenslokaler och personalutrymmen.	4 kap 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser kvartersmark			
Prickmark	Begränsning av markens utnyttjande	Marken får inte försees med byggnad, för att säkerställa avstånd mot vägar samt siktlinje mot stenvalvsbron.	4 kap 11 § PBL
Korsmark	Begränsning av markens utnyttjande	Marken får endast försees med komplementbyggnader för att säkerställa uppförande av exempelvis kundvagnsgarage.	4 kap 11 § PBL
h₁	Höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd är 11 meter vilket i praktiken innebär två våningar. Höjdgleringen avser att harmoniera med den kringliggande bebyggelsen.	4 kap 11 § PBL
h₂	Höjd på byggnadsverk	Högsta nockhöjd är 3 meter och gäller för komplementbyggnader inom korsmarken. Syftet är att möjliggöra uppförande av komplement till användningarna så som kundvagnsgarage, förråd och carport.	4 kap 11 § PBL
e₁	Utnyttjandegrad, byggnadsarea	Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet, för att reglera byggrättens storlek och säkerställa att viss andel av fastighetsytan lämnas obebyggd.	4 kap 11 § PBL
f₁	Utformning	Ytan ska utformas växtbeklädd med låg växtlighet som inte påverkar siktlinjen mot stenvalvsbron. Syftet är	4 kap 16 § PBL

		att säkerställa en mjuk strandkant med grönska för att bidra till upplevelsevärde av stenvälsbron.	
f₂	Utformning	Fasader längre än 20 meter ska delas upp med hjälp av kulör-, material-, eller volymskiftet. Syftet är att bryta upp volymen och motverka ett monotont uttryck.	4 kap 16 § PBL
u₁	Markreservat för allmännyttiga ändamål	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Regleringen anger begränsning av markens användande för att säkerställa att åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomförs.	4 kap 6 § PBL
n₁	Markens anordnande och vegetation	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Trädet anses vara karaktärsgivande och bevarandevärdt på grund av sin ålder och storlek.	4 kap 10 § PBL
a₁	Villkor för startbesked	Regleringen anger att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän mätning av porluft har utförts och beskrivning av hur byggherren avser vidta skyddsåtgärder för att tillgodose säker inomhusluft har redovisats.	4 kap 14 § PBL
a₂	Upphävande av strandskydd	Strandskyddet är upphävt för att möjliggöra för exploatering. Området är sedan tidigare ianspråktaget och saknar fri passage.	4 kap 17 § PBL
	Ändrad lovplikt	Marklov krävs även för trädfällning för träd som betecknas med n ₁ . Syftet är att säkerställa att särskilt värdefulla träd kan bevaras.	4 kap 14 § PBL
Vattenområden			
W₁	Dagvattendamm	Användningen säkerställer dagvattendamm inom planområdet, med avsikten att bibehålla karaktären av öppet vatten.	4 kap 5 § PBL
Genomförandetiden är 5 år fr o m laga kraft			4 kap 21 § PBL