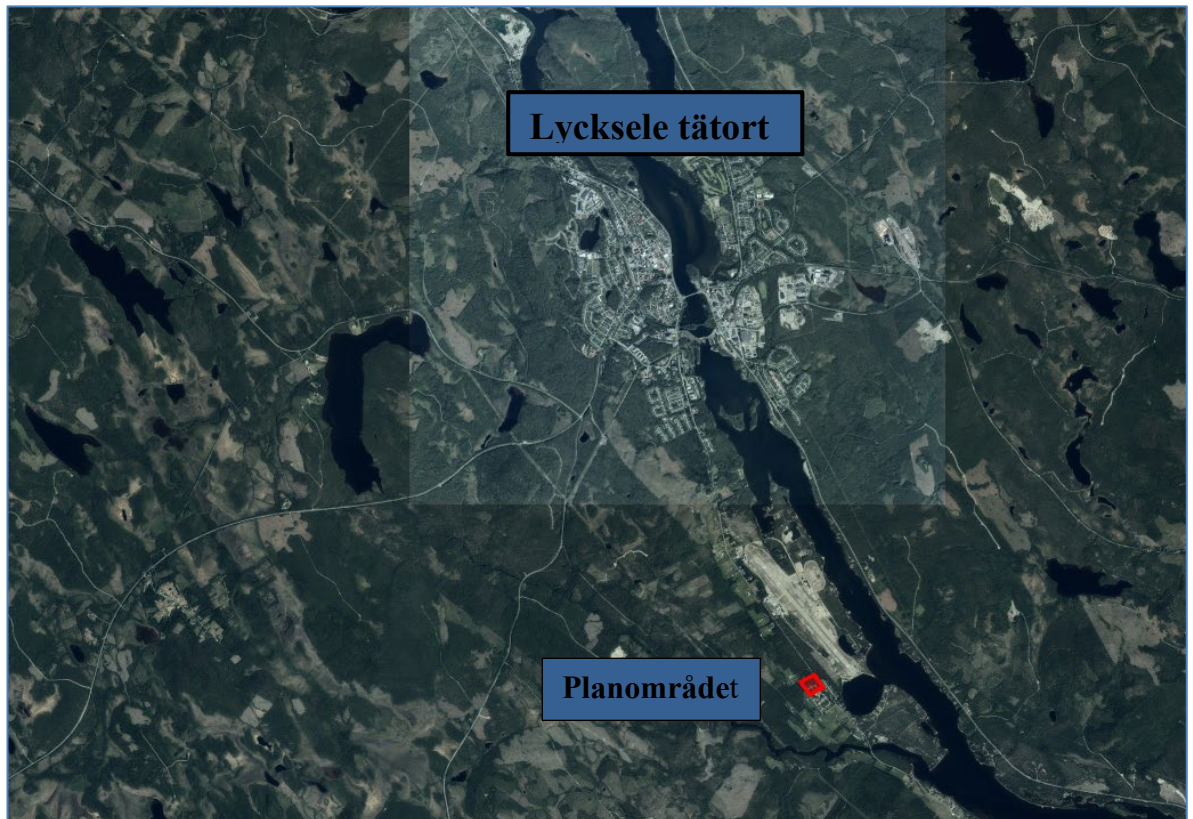




Detaljplan för Hedlunda 4:11 m.fl. inom
Hedlunda byn, Lycksele Kommun,
Västerbottens län

Dnr 2021–87



Översiktsbild. Planområdet ligger inom rött markerat område.

PLANBESKRIVNING

SAMRÅDSSHANDLING

Planförslaget upprättad juni 2021

HANDLINGAR

De handlingar som ni fått visar ett förslag till de förändringar som föreslås för området. Till förslaget hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Strategisk miljöbedömning

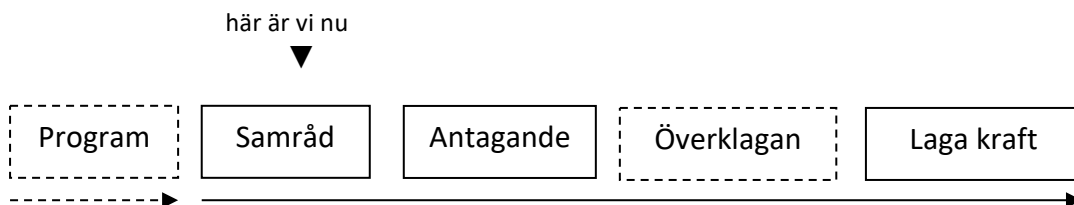
PLANPROCESSEN – BEGRÄNSATFÖRFARANDE

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

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

Antagande: myndighetsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplanen.

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Särskilda frågor för utredning... ..	
PLANDATA	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
Undersökning av strategisk miljöbedömning	
Riksintresse	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Naturmiljö	7
Service	8
Gator och Trafik.....	8
Hälsa och Säkerhet.....	
Teknisk försörjning	9
GENOMFÖRANDE.....	9
Tidsplan	10
Genomförandetid.....	10
Ansvarsfördelning och ekonomiska frågor	9
Huvudmannaskap	9
Åtgärder inom allmän plats.....	
Ledningar.....	9
Åtgärder inom kvartersmark.....	10
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

PLANBESKRIVNING

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är idag planlagd och inom området gäller *Detaljplan för Hedlunda 4:11 m.fl. (2480-P90/16)*. För fastigheterna anger gällande detaljplan bostäder, småindustri samt kontorsverksamhet. Det finns nu önskemål om att medge större byggrätt för bostadsändamål.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen medger även verksamhet av icke störande karaktär.

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Lycksele kommun, samhällsplanering. Planen bedöms innebära inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den **2021-05-08** tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden **2021-06-02** till och med **2021-06-23**.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger inom Hedlunda byn, sex kilometer sydost om centrala Lycksele. Planområdet avgränsas av Elitvägen i öster, delar av Axvägen och Stråvägen i söder väster och söder. I norr och väster avgränsas planområdet av ett väl bevuxet skogsområde. Huvudfastigheterna Hedlunda 4:11 ägs av kommunen. Planområdet är ca. 6 ha.

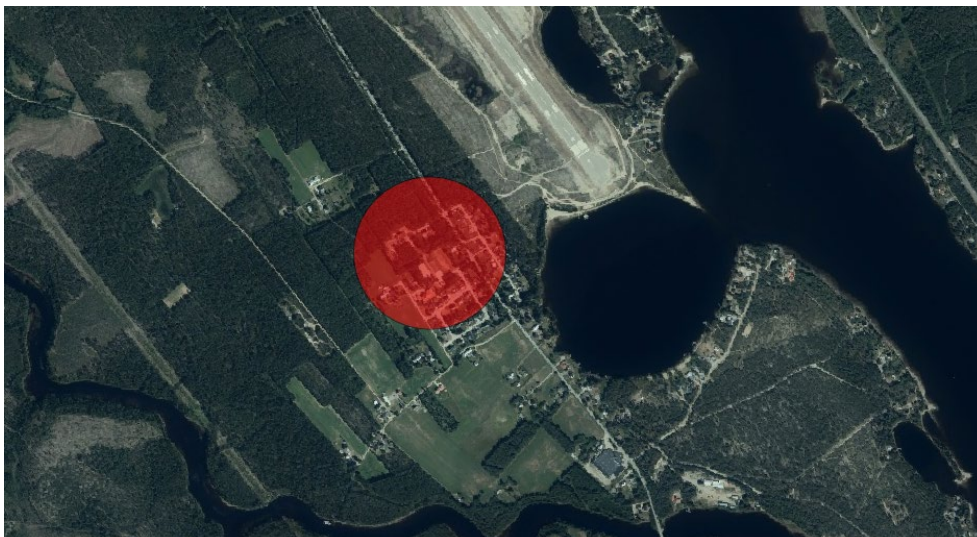


Bild 2. Orienteringskarta som visar var planområdet ligger.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Översiktsplaner

Översiktsplan Utveckling för Lycksele kommun

Planområdet omfattas av översiktsplanen *Utveckling för Lycksele kommun* från 2006. Översiktsplanen anger att inom tätbebyggelsen prioriteras förtätning före utbredning utan att viktiga grönområden tas i anspråk. Att det är av strategisk vikt med exploaterande inom attraktiva etablerings- och boendemiljöer som möjliggör vattennära bebyggelse och tillgänglighet med en rik och nära tätortsnatur är värden översiktsplanen betonar.

Fördjupad översiktsplan Lycksele stad

Planområdet omfattas även av *Fördjupad översiktsplan för Lycksele stad* från 2006. För permanentbebyggelse anger översiktsplan att kommunens strategi är förtätning och komplettering i redan byggd miljö för att tillgodose kommande behov, dock utan att viktiga grönområden tas i anspråk.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller Detaljplan för Hedlunda 4:11(2480-P90/16) antagen 1989. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Syftet med denna plan är att tillskapa ett område för småhusbebyggelse inom Hedlundaområdet.

inom varje zon får framräknas genom interpolering, beroende på var inom zonen träd, master, byggnader mm skall placeras. Inom områden där detaljplan är antagen, gäller detaljplanens bestämmelser. Om skorsten eller dylika byggnader planeras inom detaljplaneområdet måste detaljplanen ändras om dessa byggnader tränger genom hinderytan för flyget, enligt de höjder som illustreras på områdesbestämmelsekartan.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddsområde.

Riksintresse

Planförslaget berörs inte av några riksintressen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Naturmiljö

Mark och vegetation

Området utgörs av skogsmark bevuxen med i huvudsak tallskog.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består i huvudsak av sandigt grus med inslag av mo inom visar delar.

Bebyggelse

Planförslaget innebär byggnation i ett befintligt bostadsområde. Det innebär att befintlig infrastruktur till stor del kan användas. Planförslaget möjliggör uppförande av villabebyggelse **[B]** inom hela planområdet samt kontor- och icke störande verksamheter **[K]**.

Minsta fastighetsstorlek inom planområdet bestäms till **1500 kvm, [d₁]** för fastigheter med villabebyggelse. Inom kvarteret Lunden får det uppföras par- eller kedjehus utöver villabebyggelse. Ingen minsta fastighetsstorlek anges utan regleringen ske genom högsta tillåten nyttjande grad i procent av användningsområdet samt utformningsbestämmelse som i övrigt inom planområdet. Syftet med dessa bestämmelse är att erbjuda attraktiva tätortsnära fastighetstomter i enlighet med översiktsplanens intentioner samt tillgodose behovet av densamma med stöd i bedömning av bostadsläget i kommunen. Förvisso innebär detta vis minskning i totala antalet tomter inom planområdet men kommunen menar att en sådan minskning är godtagbart uppmätt mot en full exploatering inom planområdet. Inom kvarteret Lunden får det uppföras sammanbyggda hus. Kommunen vill genom denna bestämmelse erbjuda vis möjlighet till kompletterande med saknade eller underrepresenterade boendeformer inom Hedlunda byn. **40 %** av användningsområdenas yta **[e₂]** får disponeras vid exploatering med sammanbyggda hus och **30 %** om det uppförs fristående villabebyggelse inom respektive fastighet **[e₁]**. Bestämmelsen om högsta exploateringsgraden syftar till att säkra en exploatering i harmoni med gängse nivåer vid exploatering utanför

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ansluts till kommunalt nät.

El och värme

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet. Avtal ska tecknas med Skellefteå kraft innan planen fått laga kraft. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. Energiförbrukning för värme och ventilation ska vara lägre än gällande föreskrifter enligt BBR.

Område för anläggning säkras inom planområdet genom markreservat för tekniskanläggning **[E]**. Byggnaden inom denna del uppförs i **högst 2,6 m nockhöjd**.

Avfall

Sophämtning ske enligt kommunens föreskrifter i gällande NOA. Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. LAVAB:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas. Återvinningscentral ligger inom 800m från planområdet.

GENOMFÖRANDE FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats och kvartersmark

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Fastighetsägaren svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Planområdet ingår i Lycksele kommunverksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Avtal och överenskommelse

Lycksele kommun samhällsplanering har tecknat planavtal med Industrihus AB.

Lycksele kommun har inte för avsikt att upprätta ett exploateringsavtal.

Ledningar

LAVAB har ledningar som kommer att ligga kvar i befintligt läge inom planområdet, dessa ligger inom gatu- samt gång- och cykelväg dvs allmänplatsmark varför ingen u-område upprättats. Eventuell utbyggnad av ledningsnät debiteras markägarna i samband med utbyggnaden.

Åtgärder inom kvartersmark

Exploatören/respektive fastighetsägare ansvarar för att förbereda mark inom kvartersmark som skall bebyggas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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

Tidsplan

Planarbetet sker med så kallat begränsat standardförfarande och beräknas hanteras enligt följande tidsplan:

Samråd	sommar 2021
Antagande	höst 2021

Ett sådant förfarande förutsätter ett formellt godkännande av alla berörda sakägare. I annat fall övergår det till ett standardförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är **fem år** från den dag planen fått laga kraft.

Genomförandetiden innebär en rättighet för berörda fastighetsägare att bygga i enlighet med detaljplanen. Före genomförandetidens utgång, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Ett annat undantag är införande av bestämmelser om fastighetsindelning och bestämmelser om rättighetsområde.

Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Konsekvenser för respektive fastighet

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighet/ga/rättigheter	Konsekvenser
Hedlunda 4:15	Genom fastighetsregleringen kommer mark att tas från denna fastighet till förmån för grannfastigheten efter fastighetsregleringen.
Hedlunda 4:17	Mark ska överföras till denna fastighet efter fastighetsregleringen.
Hedlunda 4:20	Mark ska överföras till denna fastighet efter fastighetsregleringen.
Hedlunda 4:31	Mark ska överföras till denna fastighet efter fastighetsregleringen.
Hedlunda 4:32	Mark ska överföras till denna fastighet efter fastighetsregleringen.
Hedlunda 4:34	Mark ska överföras till denna fastighet efter fastighetsregleringen.
Hedlunda 4:35	Mark ska överföras till denna fastighet efter fastighetsregleringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lycksele den 2021-06-30

Tichaona Maphosa
Samhällsplanerare Lycksele kommun

Eric Lundström
Samhällsplaneringschef

