

Planbeskrivning tillhörande

Kv KÖPMANNEN, LYCKSELE STAD, LYCKSELE KOMMUN

LYCKSELE KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN



Samrådshandling

PLANEN UPPRÄTTAD AV HANNAH DIVERDE

LYCKSELE KOMMUN – VERKSAMHETSOMRÅDE SAMHÄLLSBYGGNAD –
SAMHÄLLSPANERINGSENHETEN

Postadress	Besöksadress	Telefon/telefax	Postgiro/Bankgiro	Dokumentnamn	Sidor
921 81 LYCKSELE	Storgatan 22	tfn 0950-166 00 vx fax 0950-169 00	Pg 6 23 56-1 Bg 202-4404		1(10)

Innehållsförteckning

PLANHANDLINGAR.....	4
Vad är en detaljplan?.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
Planens syfte.....	4
Plandata	4
Behovsbedömning	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan Utveckling för Lycksele kommun	5
Fördjupad översiktsplan Lycksele stad	5
Näringslivsprogrammet	6
Centrumutvecklingsplan.....	6
Gällande detaljplaner	6
Riksintressen	6
Förutsättningar.....	7
Mark och vegetation	7
Geotekniska förhållanden	7
Förorenad mark.....	7
Radon.....	7
Fornlämningar	7
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	7
Offentlig service	7
Kommersiell service.....	7
Förändringar – planförslaget.....	8
Buller	8
Dagvatten	9
100 års regn.....	9
Teknisk försörjning	9
Avfall.....	9
Genomförandefrågor	9
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning.....	10
Huvudmannaskap för allmän plats och kvartersmark	10

Avtal och överenskommelser	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Medverkande.....	10

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Länsstyrelsen yttrande om betydande miljöpåverkan

Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas för inom ett område, exempelvis för bostäder, kontor, handel och industri. Detaljplanen får även reglera bebyggelsens placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning. Planbeskrivningen, som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte

Syftet med ny detaljplan är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en lekpark samt stadigvarande parkering. Syftet för Köpmannen 3 där det finns en byggnad i dagsläget är att bevara denna och tillåta centrumverksamhet samt bostäder.

Plandata

Planområdet är beläget centralt i Lycksele tätort. Området utgör kvarteret Köpmannen samt del av Torget och gränsar mot Skolgatan, Järnvägsgatan, Storgatan samt Norra Torggatan. Området har en area på cirka 4300 m². Fastigheterna ägs av kommunen. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med förenklat förfarande. Lagstiftning är PVL (2010:900)



Figur 1 – Röda linjer markerar planområdesgräns

Behovsbedömning

En behovsbedömning genomförs med syfte att klargöra huruvida en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen resulterar i ställningstagande om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras eller ej. MKB ska genomföras om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. § 34. Vilka perspektiv av betydande miljöpåverkan som ska inkluderas regleras av miljöbalken 6 kap. § 12.

Behovsbedömningen består huvudsakligen av en checklista där olika typer av miljöpåverkan – både positiv och negativ – bedöms utifrån platsens förutsättningar och egenskaper. Bedömningarna görs i ett tidigt skede varför behovsbedömningen även fungerar som ett vägledande kunskapsunderlag för planens utformning.

Vid sammanvägning av miljöaspekter bedömer Lycksele kommun att upprättande av detaljplan enligt beskrivet syfte, inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4 kap och § 34 MB 6 kap § 12, enligt de kriterier som anges i MKB-förordningen. Genomförandet bedöms inte innebära några betydande risker för människors hälsa eller för miljön, varför någon MKB inte upprättas.

För ytterligare upplysningar och bedömningsgrunder se *Behovsbedömning av detaljplan (undersökning av betydande miljöpåverkan??)* (daterad 2021-05-11, dnr 2021-0011).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan Utveckling för Lycksele kommun

Planområdet omfattas av översiktsplanen *Utveckling för Lycksele kommun* från 2006. Översiktsplanen anger att det ska vara gott att leva i Lycksele och att ska vara trygga och goda uppväxtvillkor. Barn och ungdomar ska ges möjligheter till utveckling och trygghet.

Fördjupad översiktsplan Lycksele stad

Planområdet omfattas även av *Fördjupad översiktsplan för Lycksele stad* från 2006. I den fördjupade översiktsplanen står det att det ska iordningställas ett levande och trivsamt centrum. Det finns också att läsa att publikgenomströmningen i centrum måste öka. Planförslaget är förenligt med detta. Det står också att kvarteret Köpmannen är ett möjligt expansionsområde för handel. Eftersom förutsättningarna för handel har ändrats de senaste åren bedöms det otroligt att det skulle vara gynnsamt att bygga för handel på kvarteret i Köpmannen i dagsläget. Om förutsättningar för handel ändras och det finns behov att ändra områdets användningsområde bedöms inte heller en lekpark eller stadigvarande parkering försvåra detta.

Näringslivsprogrammet

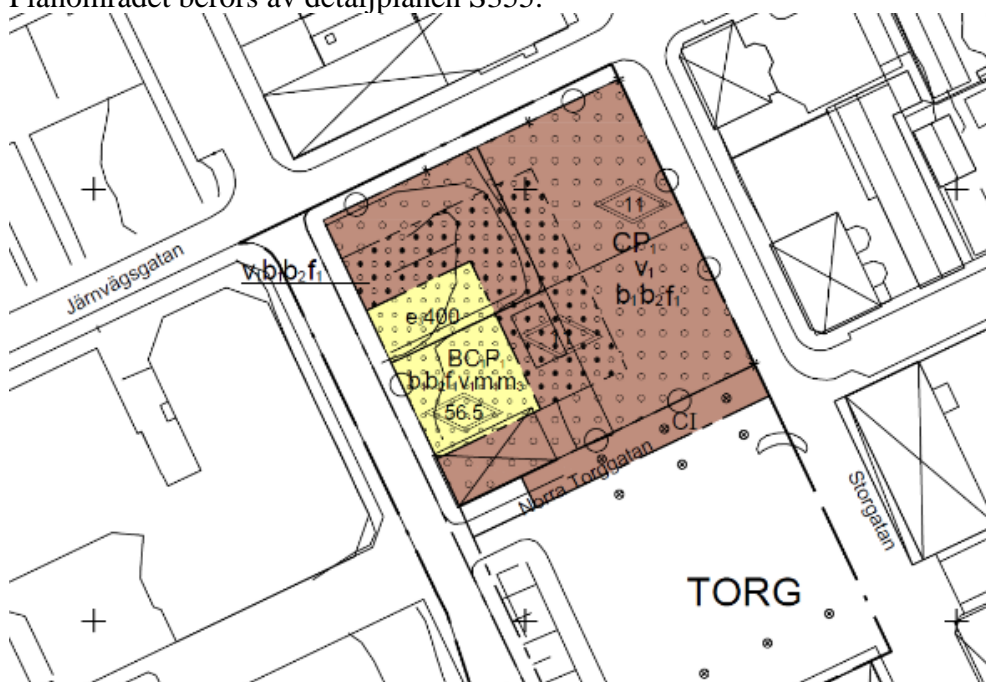
I näringslivsprogrammet (fastställt 2019-03-19) finns att läsa att kommunfullmäktige har fastställt ett antal utvecklingsområden för centrum som ska utredas vilket är bland annat inramning av torget och grönstruktur i centrum. På grund av angränsningen till torget samt säkerställandet av så lite hårdgjord yta som möjligt i form av grönska är planförslaget förenligt med näringslivsprogrammet.

Centrumutvecklingsplan

I centrumsutvecklingsplanen (antagen 2018-10-29) finns beskrivet att Lyckseles framtida stadskärna ska utvecklas till ett attraktivt centrum och en mötesplats för stadens alla medborgare och aktörer. Vidare kan man läsa att målen med arbetet är att skapa en attraktiv stadskärna som möjliggör spontana möten och att skapa ett inramat torg. Det finns också att läsa i centrumutvecklingsplanen att det från medborgarnas håll finns en önskan att kvarteret Köpmannen bebyggs samt att det ska finnas en attraktiv lekplats i centrum. Även detta är planförslaget förenligt med.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen S355.



Figur 2 – Utdrag plankarta gällande detaljplan

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Förutsättningar

Mark och vegetation

Planområdet är bebyggt eller har varit bebyggt. Marken på Köpmannen 1 och 2 är platt och består i dagsläget av en grusad yta kantad av träd i dess östliga gräns mot Storgatan och till viss del i dess västliga gräns mot Köpmannen 3 och 4. Köpmannen 3 är bebyggt med en äldre träbyggnad medan Köpmannen 4 består av parkeringsyta. Köpmannen 4 är kantad av träd norr, syd och öst medan Köpmannen 3 är kantad av träd i norr, väst och öst. Köpmannen 4 är upphöjd från de övriga fastigheterna med en sluttning mot Köpmannen 1 och 3.

Geotekniska förhållanden

Marken består av isälvsediment, sand.

Förorenad mark

Inventering visar att en kemtvätt funnits på fastigheten Köpmannen 2. Denna verksamhet medför risk för att markföroreningar kan finnas inom fastigheten. Underlagsmaterial för bedömning från nu aktuell detaljplan anses av Länsstyrelsen i Västerbotten som bristfälligt varför objektet är riskklassat enligt branschklass – riskklass 2. På grund av detta ska markens lämplighet för byggande säkerställas (enligt PBL 4 kap. § 14) genom att eventuella markföroreningar avhjälpas eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd som kan anses motsvarande ha vidtagits innan startbesked för bygglov kan ges.

Radon

Planområdet ligger inom högrisk-område för radon.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar eller fornminnesområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Offentlig service

Inom Lycksele tätort finns ett varierat utbud av offentlig service. Cirka 100 meter från planområdet finns badhuset, medborgarhuset samt biblioteket. Ett flertal skolor ligger nära planområdet. Med Finnbacksskolan belägen cirka 500 meter sydväst om planområdet och Tannbergsskolan belägen cirka 1,5 km väster om planområdet. Planområdet ligger mitt emellan Stenbergsska hälsocentral samt Lycksele vårdcentral med cirka 500 meter till båda.

Kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 300 meter från planområdet. Stort utbud av övrig kommersiell service i form av sällanköpsvaror finns i direkt anslutning till planområdet, så även ett antal pizzerior, restauranger och caféer. Gym- och annan träningsanläggning ligger inom gångavstånd från

planområdet. Vidare finns inom området ett flertal företag/verksamheter lokaliserade som erbjuder tjänster av allehanda karaktär.

Förändringar – planförslaget

För del av planområdet som ligger inom fastigheten Köpmannen 3 gäller användning *centrum* samt *bostäder*. Markanvändningen är preciserad och utesluter drivmedelsförsörjning, häkte, polisstation eller liknande. Centrum innefattar all verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. Verksamheterna får inte vara störande eller medföra olägenheter för omgivningen vad gäller exempelvis buller, lukt och trafik enligt miljöbalken. Regleringen anses vara lämpligt med hänsyn till områdets centrala läge och möjliggör en blandning av verksamheter. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboenden, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Byggnadens utseende är tidstypiskt och är enligt kommunens kulturmiljöstrategi (2014) klassad som ”mycket värdefull för miljön i anslutning till centrum” samt som ”en av Lycksele kommuns karaktärsbyggnader”. Den är därför en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13§ PBL skyddas med planbestämmelsen [q] med beskrivningen att byggnaden inte får förvanskas. Det innebär att husets exteriör måste värna om byggnadens karaktär och utseende men också om dess originaldelar. Området skyddas också med planbestämmelsen [k₂] för komplementbyggnader. Komplementbyggnader får inte vara högre än 4,2 meter hög. Byggnadens färg ska anpassas så att den stämmer överens med den befintliga byggnadens färg genom att använda samma färg eller genom att använda färger med liknande karaktär. Komplementbyggnaden ska använda trä som material. Planområdet inom fastigheten Köpmannen 1 regleras som parkering [P-PLATS] samt som park [PARK]. Motiveringen för att Köpmannens 1 både tillåter parkering och park är för att öppna upp för möjligheter att utöka parkområdet om det sådant behov uppstår. Planområdet inom fastigheten Köpmannen 2 regleras som park [PARK] och inom Köpmannen 4 som parkering [P-PLATS]. Parkering [P-PLATS] används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. För Köpmannen 1 och 4 gäller endast markparkering samt olika former av cykelparkering. För hela kvarteret gäller utfartsförbud förutom vid norra delen av Köpmannens 1 samt västra delen av Köpmannen 4. Park [PARK] inrymmer alla gängse slag av parkanläggningar. Parkeringsplatser för besökare till parken kan ingå, men placeringen bör avgränsas på plankartan. Begreppet "park" förutsätter parkskötsel efter ortens sed. Allmän platsmark får enbart tillfälligtvis upplåtas för enskilt ändamål, till exempel för en konsert i en park. Till park hör också gång och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, bollplaner och scener, kiosker med mera. Kommunen kan genom planbestämmelse i detaljplan avsätta plats i parker på allmän platsmark för odlingslotter.

Buller

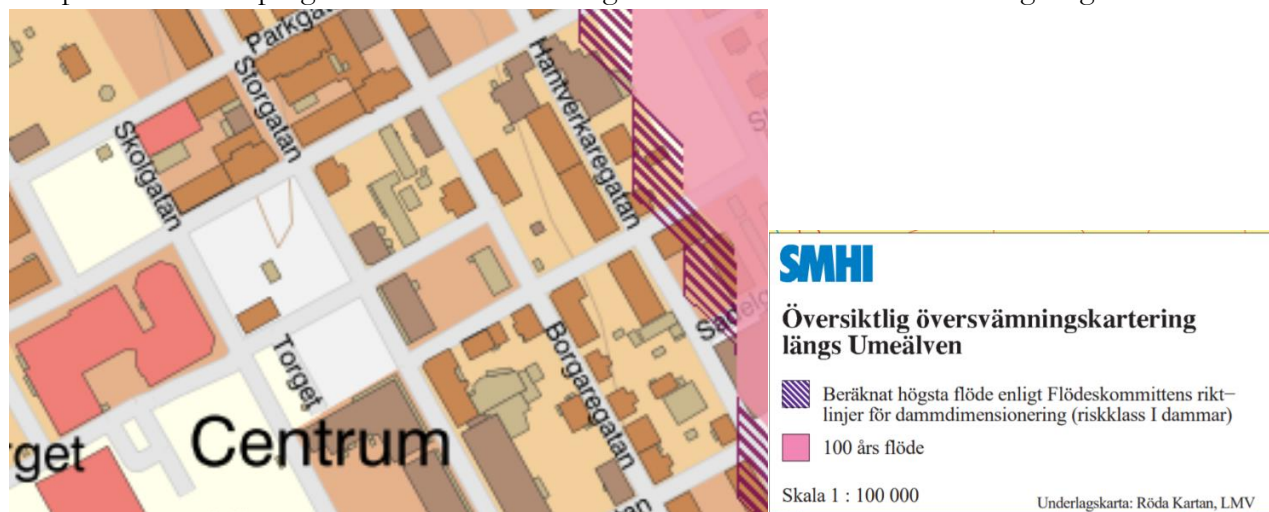
Området omfattas inte av miljö kvalitetsnormer för buller och planförslaget kommer inte bidra till att väsentligt öka bullernivån. Däremot kan bullernivåerna komma att bli mindre än vid gällande planförslag.

Dagvatten

Hårdgöring av ytor i tätort ger ökade dagvattenflöden. Fastigheten är idag till hälften hårdgjord. Redovisat förslag kommer öka den hårdgjorda ytan till uppemot 80%. Att nyttja marken så att så mycket grönytor som möjligt kan bevaras/utvecklas rekommenderas för avvattning.

100 års regn

För planområdet är prognosen för översvämning vid inträffandet av ett 100 års regn låg.



Figur 3 – Översiktlig översvämningsskartering längs Umeälven

Teknisk försörjning

Avfall

Avfall samlas i behållare utplacerade på planområdet. Behållare kommer hanteras av kommunens gata-/parkenhet

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän plats och kvartersmark

Kommunen är huvudman för allmänplats inom området. Fastighetsägaren svarar för alla övriga åtgärder.

Avtal och överenskommelser

Lycksele kommuns samhällsplaneringsenhet har tecknat planavtal med Lycksele kommuns fastighetsenhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätter prövas efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Medverkande

Hannah Diverde, Samhällsplanerare
Tichaona Maphosa, Samhällsplanerare
Malin Berg, enhetschef, myndighetsenheten

Samhällsplanering, Lycksele kommun maj 2021

Hannah Diverde
Samhällsplanerare

.....

Eric Lundström
Samhällsplaneringschef

.....