

Detaljplan för
Lilla Tvären 1:12 m.fl.
(statarlängorna)
Ystads kommun, Skåne län

Antagen av: SAMBN 2020-12-09, § 229
Laga Kraft: 2021-01-05
Genomförandetiden slutar: 2026-01-05
SAMBN arkiv nr: 328



INNEHÅLL

Syfte och bakgrund	3
Sammanfattning/Huvuddrag	5
Planeringsförutsättningar	7
Planförslag	27
Behov av miljöbedömning	36
Konsekvenser	38
Genomförandefrågor	49

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (granskning nummer 1)
- Granskningsutlåtande (granskning nummer 2)

PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen finns följande underlag:

- Översiktsplan 2005, Ystads kommun (Ny översiktsplan håller på att tas fram)
- Utbyggnadsstrategi, tillägg till översiktsplan 2005 antagen 2011
- Staden Ystad 2030, fördjupad översiktsplan antagen 2016, gränsar till planområdet
- Arkeologisk utredning 2012:49 (april 2012)
- Riskutredning (2020-03-27)
- Bullerutredning (2020-09-28)
- Dagvatten- och skyfallsutredning (2020-03-27)
- PM: Dagvatten- och skyfallsutredning (2020-04-29)

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Detaljplanens syfte är att kunna använda en del av fastigheten Lilla Tvären 1:4 för bostadsändamål, samt ordna lämplig tillfart till den tänkta bostadsfastigheten. Planen ska reglera byggrätt, utformning och gestaltning, i syfte att behålla uttryck och skala lika som för befintliga hus.

Bakgrund

Begäran om detaljplan inkom den 10 juli 2018 från fastighetsägaren (Seamul Invest AB).

Den sydöstra delen av fastigheten Lilla Tvären 1:4 är bebyggd med två bostadsbyggnader, kallade statarlängorna i folkmun. Byggnaderna är de första som möter besökare som kommer västerifrån och är därmed av stor betydelse för stadsbilden och uppfattningen av Ystad. Byggnaderna har stått oanvända under en längre tid och har varit utsatta för ett betydande förfall. Det finns ett stort allmänt intresse av att ordna byggnaderna och tomten så att man får en god helhetsverkan och en god bebyggd miljö.

Fastighetsägaren har tidigare inlett ett detaljplanearbete för hela Lilla Tvären 1:4 men valde att avbryta på grund av ett omfattande utrednings- och undersökningsbehov.

Den sökande av planbeskedet, Seamul Invest AB, har nu valt att söka enbart för den del som redan är bebyggd med bostäder. Den sökande vill riva befintliga byggnader och ersätta dem med nya byggnader i samma stil och skala. Dessutom vill den sökande komplettera med ytterligare en byggnad, en gemensam parkering och platser för utevistelse.

Byggnadernas kulturhistoriska och miljömässiga värde behöver klarläggas för att ta ställning till om det finns värden som behöver bevaras eller dokumenteras för eftervärlden.

Planen ställdes ut för samråd vid stadsbyggnadsavdelningen expedition, Tobaksgatan 11 i Ystad samt Ystads Stadsbibliotek, Surbrunnsvägen 12-14 i Ystad mellan den 3 december 2019 och 7 januari 2020. Det har inte varit något samrådsmöte då planenheten har bedömt att planen inte kommer att påverka mer än grannkretsen.

Planen ställdes ut för granskning vid stadsbyggnadsavdelningens expedition, Tobaksgatan 11 i Ystad samt Ystads Stadsbibliotek, Surbrunnsvägen 12-14 i Ystad mellan den 13 februari och 5 mars 2020.

Planen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden den 10 juni 2020 (SAM 2020-06-10 § 110). Länsstyrelsen tog beslut att överpröva kommunens beslut att anta detaljplan för Lilla Tvären 1:12 m.fl. den 30 juni 2020. Den 15 juli 2020 upphävdes Samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande. Länsstyrelsens bedömning är att planhandlingarna inte säkerställer åtgärder som ska skydda mot buller från väg ”E65”.

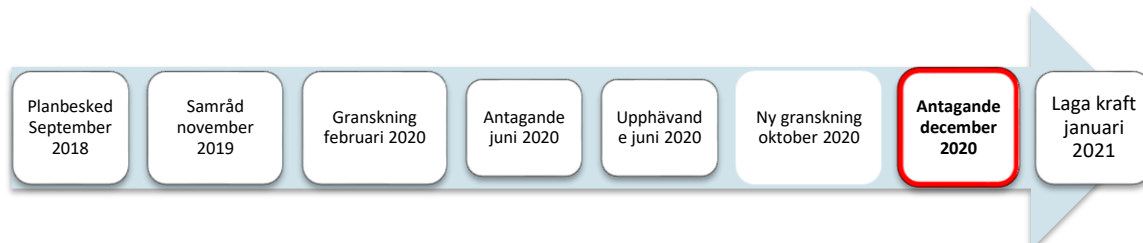
Den 28 september 2020 inkom en ny bullerutredning.

Planen ställdes ut för granskning nummer 2 vid stadsbyggnadsavdelningens expedition, Tobaksgatan 11 i Ystad mellan den 23 oktober och 11 november 2020.

Några synpunkter har kommit in under granskning nummer 2. Nedan planbeskrivning tydliggörs eller/och ändras enligt dessa synpunkter.

Planprocessen

Planarbetet bedrivs med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och inte är av betydande intresse för allmänheten. Planen är i övrigt inte heller av stor betydelse och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



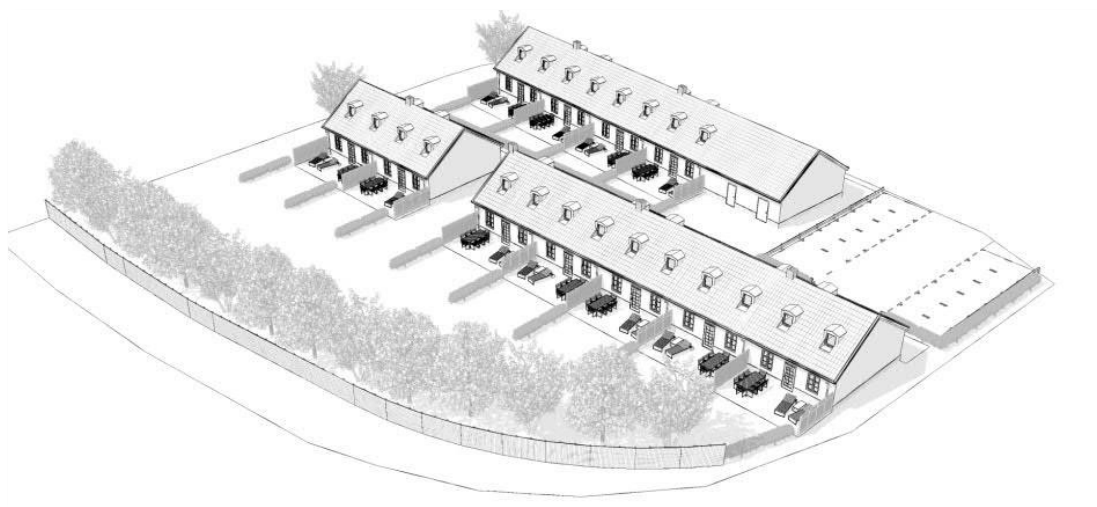
SAMMANFATTNING/HUVUDDRAG

Områdets gestaltning och disposition (allmänt)

Planuppdraget avser bostadsbebyggelse i två radhuslängor och ett parhus. De befintliga byggnaderna föreslås rivas och ersättas med nya byggnader i samma läge. De bifogade ritningarna illustrerar ett förslag med 11 bostäder i ett plan, med inredda vindar. Dessutom kompletteras bebyggelsen med ytterligare en radhuslänga på den norra delen.

Enligt nedan skissmaterial ska byggnaderna ha bibehållen skala och stil, med grov puts, tegeltak, spröjsade träfönster och skorstenar. Sockeln blir i natursten. Putsen målas i ljus sandvit kulör. Taktäckningen blir tvåkupiga tegelpannor. Byggnaderna ges plåtinklädda takkupor. Det föreslås också takfönster som kompletterande ljusinsläpp.

Mot söder föreslås ett plank. En gemensam parkering ordnas i nordost inom kvartersmark. Tillfart ska ordnas från Møllegårdsvägen norr om planområdet.



Skissförslag som fanns med ansökan om planbesked källa: byggherre

Källesjövägen är smal i den här delen, och sikten begränsas av statarlängan. Ur säkerhets-synpunkt behöver vägen breddas i det här avsnittet så att bredden blir lika som genom resten av Källesjövägen. Genom planarbetet ges en möjlighet att öka bredden på vägen så att säkerheten höjs.



Smal sektion med dålig sikt på Källesjövägen.

Föreslagna åtgärder (sammanfattning)

Planen innefattar:

- Bekräftelse av befintlig användningen dvs. bostäder
- Exploateringsgraden begränsas
- Utfartsförbud mot Källesjövägen
- Bestämmelse om avstånd till fastighetsgränser
- Bestämmelse om nockhöjd, takutformning och material som får lov att användas, styrs för att matcha befintliga byggnaders karaktär
- Skyddsbestämmelse för att åtgärda buller- och riskproblematik
- Skyfallsfrågor hanteras med fördröjningsytor, dagvattenhantering sker via LOD inom fastigheten

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i nordvästra delen av Ystad i anslutning till E65 mot Malmö. Det gränsar i öster direkt mot bostadsområdet Källesjö, i söder mot Malmövägen (E65) och jordbruksmark, samt i väster och norr mot jordbruksmark.

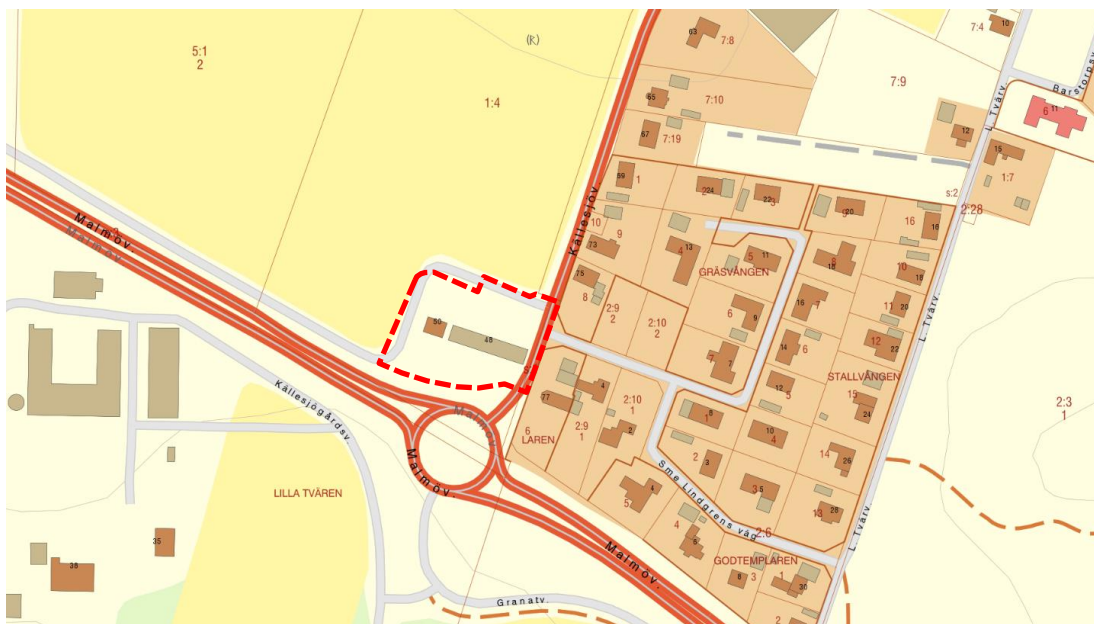
Marken ligger ca 33 - 36 meter över havet, och sluttar mot sydost.

Området omfattar ca 4 700 kvadratmeter mark.



Översiktlig situationsplan

Avgränsningen av planområdet har valts så att området ansluter mot gällande detaljplan i öster, mot vägområdet i söder och mot befintlig enskild väg i väster och norr.



Plan avgränsning

Markägoförhållanden

Fastigheterna Lilla Tvären 1:12 och 1:4 som berörs av planområdet är i enskild ägo. Ystads kommun är huvudman för allmänna platser inom Ystads tätort.

Grundkartan uppdaterades januari 2020.

Markanvändning

Marken är bebyggd med bostadsbyggnader med tillhörande trädgård.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning finns inte, men marken direkt sydost om området utgörs av 0,3 – 0,4 meter matjord som underlagras av 4 – 8 meter brun moränlera med inslag av silt och sand.

Tidigare ställningstaganden

Ystads kommun har ett övergripande mål om en årlig befolkningstillväxt på 1 %. För att nå det målet har man som strategiskt mål att bostadsbyggandet ska öka, vilket förslaget bidrar till. Vidare ska kommunen få säker och effektiv infrastruktur. Att ordna ändamålsenliga och säkra gator och vägar stödjer de strategiska målen.

Översiktsplanen

Enligt Översiktsplan 2005 för Ystads kommun är området utpekad som tätort/bebyggelsegrupp. Källesjö föreslås där byggas ut både norr och väster om Källesjövägen. Utbyggnaden norr om vägen är genomförd och den nu aktuella delen ingår i det som föreslås väster om vägen. Enligt tillägget till översiktsplan Utbyggnadstrategi, Bostäder Verksamheter, Handel från 2011 är området väster om Källesjövägen avsett för bostäder.



Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet berör område av riksintresse för naturvården som heter Bjärsjöholm – Marsvinsholmsområdet med områdesnummer N79.

Området utgör en geomorfologiskt mycket rik och varierad del av det skånska backlandskapet och är beläget över Alnarpssänkan, en förkastningsdal i berggrunden. Alnarpssänkan är utfylld med mäktiga lager av kvartära sediment med en komplex stratigrafi. Dessa lager är glacialtektoniskt störda, vilket bl a kan ses i den stora täkten vid Snårestad.

Östra delarna karakteriseras av det storskaliga backlandskapet kring Bjärsjöholm. Den branta reliefen övergår söderut, ner mot havet, i allt lugnare former ner till det flacka strandplanet från littorinatid.

Sjösedimenten i f d Bjärsjöholmssjön har blivit detaljundersökta redan på 1930-talet. Sänkan utgör därför en viktig referenslokal för vegetations- och klimatforskningen i Skåne och är dessutom en av de få sydsvenska lokaler som kan åldersdateras.

Vid Bergsjöholm finns ett ca 6 ha stort bokskogsområde av naturskogstyp. Åldern är 200-500 år. Detta är ett av de få, om inte det enda, gamla bokbestånd som finns i länet.

Områdena kring Bjäresjö och Marsvinsholm utgörs av två mycket kuperade höjd-områden som sluttar ner mot den nord-sydliga sänkan kring Svartån. I sänkan finns bl.a. fristående konformad källmosse vilket är mycket ovanligt. Bjäresjö-sjön utgör en mycket viktig referenslokal för den sen- och postglaciala vegetations- och klimatforskningen samt för människans inverkan på landskapet.

Mellan Marsvinsholm och S Vallösa finns det ett rikt utbud på backlandskapets formelement som inkluderar t.ex. den branta reliefen kring Holahög, det storkulligt oregelbundna söder om Ensligheten och de något mjukare formerna i de östra delarna. Nordöstra delen består av skog med hög andel lövskog, men även en hel del busk- och skogsridåer och dungar förekommer.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Planområdet är beläget inom område som enligt 4 kap 1 § miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Exploateringsföretag och andra ingrepp får komma till stånd endast om det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ i 4 kap och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse inom kustområdet komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Riksintresse för kommunikationer

Malmövägen, väg E65, ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och är utpekad som nationellt och internationellt viktig väg samt utgör en viktig förbindelse till Ystad hamn, vilken även den är utpekad som riksintresse.

Planområdet ligger inom byggnadsfritt avstånd om 50 meter längs E65 vilket kan påverka utbyggnationsmöjligheter för E65 (se nedan i avsnitt ”konsekvenser”).

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap. miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön, eller för att avhjälpa skador på, eller olägenheter för, människors hälsa eller miljön (miljökvalitetsnormer).

Miljökvalitetsnormerna anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

För utomhusluft finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och kväveoxider, svavel-dioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), ozon, arsenik, kadmium, nickel och benspyren.

Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i distriktet. Normen är att god ekologisk status ska ha uppnåtts till 2015 men för ytvattenförekomsterna i Ystads kommun har normen satts till 2027 på grund av det dåliga utgångsläget.

De föreslagna användningsområdena bostäder och grönstråk bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljökvalitetsnormer ska överskridas. Planområdet ligger inom ett öppet landskap med god genomluftning.

Hälsa och säkerhet

Området har använts för bostadsändamål sedan åtminstone 1912. Av historiska kartor framgår det att området dessförinnan var jordbruksmark. Användningen bedöms inte innebära risk för markföroreningar.

Planområdet ligger direkt norr om en hårt trafikerad väg och är därmed påverkat av både buller och risker. Bullerpåverkan, risker med anledning av transporter av farligt gods och behovet av lämpliga åtgärder för att hantera buller och risker måste utredas inom ramen för detaljplanen (se nedan).

Omgivande markanvändning med jordbruk bedöms inte utgöra någon risk för de boende. Obehag i form av lukt kan förekomma, men genom att området detaljplanläggs så blir det förbjudet att utan särskilt tillstånd sprida naturgödsel inom 300 meter från planområdet.

Föreslagen markanvändning med bostäder bedöms inte medföra risk för hälsa eller säkerhet för kringliggande verksamheter.

Markradon

Ingen markradonundersökning är utförd inom planområdet. Däremot gjordes några mätningar inom näravstånd i anslutning till bygglovsansökningar. Mätningarna visar värden som är mellan låg och normal (se bild nedan)



Markradon mätning, källa: Ystads kommun

Enligt *fördjupad översiktsplan för staden Ystad*, antagen 2016, finns det inga problem med höga markradonhalter inom tätbebyggt område i Ystads kommun. Den fördjupade översiktsplanen anger dock att undersökning av marken alltid ska göras innan definitivt beslut om utbyggnad sker.

Även om området ligger utanför fördjupad översiktsplan gäller ändå ovan regelverk inom planområdet.

Luftföroreningar

Kommunen bedrev mellan 2010 och 2014 omfattande luftkvalitetskontroller i samarbete med Ystad Hamn Logistik AB.

Parametrarna som kontrollerades var kväveoxider (NO_x), svavel (di)oxid (SO_x), partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), flyktiga organiska föreningar (VOC) och under sommar-halvåret marknära ozon (O₃). Värdena låg under miljökvalitetsnormen i samtliga fall och i vissa fall även under nedre utvärderingströskeln.

För en del av ämnena uppnåddes miljömålet. Under 2015-2016 fortsatte mätningar i YHLAB regi med fokus på partiklar. Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne som drivs av Skånes Luftvårds-förbund. Samverkansområdet Skåne med sina 32 medlemskommuner uppfyller kontrollkravet genom att använda ett nätverk av mätstationer i olika miljöer med kontinuerliga mätningar av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), svaveldioxid (SO₂), kolmonoxid (CO) samt bensen.

För att beskriva luftkvaliteten i gatumiljö inom samverkansområdet används de fasta mätstationerna i Malmö, Helsingborg, Lund, Landskrona samt Trelleborg. För beskrivning av luftkvaliteten i urban bakgrund används Naturvårdsverkets mätningar vid Svenshögsskolan i Burlöv tillsammans med mätningarna vid rådhuset i Malmö. Mätstationerna har valts utifrån att de uppfyller kriterierna för godkända mätplatser som beskrivs i Naturvårdsverkets handbok om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, Luftguiden (2014:1).

Dessutom jämförs mätresultaten från gatumiljö och urban bakgrund med mätningarna på regionalbakgrund i Vavihill/Hallahus i Eslöv, Hissmossa i Hässleholm samt Stenshult i Lund. Mätningarna kompletteras med modellberäkningar för samtliga medlemskommuner för att ge en geografiskt heltäckande emissionskunskap av för-oreningarna NO₂, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}) och SO₂. Under 2017 har indikativa mätningar utförts av VOC med fokus på bensen i samtliga medverkande kommuner och under 2018 har en objektiv skattning baserad på indikativa mätningar för tung-metaller och PAH (polycykliska aromatiska kolväten) genomförts på sex mätplatser i Skåne varav Ystad var en. Under 2019 planeras mätningar av både kvävedioxid (NO₂) och kväveoxider (NO_x) i samtliga kommuner.

Under 2019 har mätningar planerats av både kvävedioxid (NO₂) och kväveoxider (NO_x) i samtliga kommuner. Resultat finns ännu inte tillgängliga på nätet.

Det ligger en pannanläggning i form av en halmpanna vid Källesjö gård. Det har före-kommit klagomål på lukt från rök se ärende MIL.2019.1193. Vidare finns det ärenden från 2016 som gäller avloppsslamspridning på åkermark vilket kan vara förenat med lukt. Luktfrågan kan givetvis även gälla gödselspridning på åkermark i allmänhet.

Gällande ärende MIL.2019.1193 avslutades ärendet den 7 februari 2019. Orsaken till rök var förmodligen inte halmpannan då vindförhållandena enligt SMHI-rapporten inte stämde.

Gällande avloppsslamspridning på åkermark sedan 2016. Det spreder avloppsslam cirka 700 m bort från planområdet (se kartan nedan).

Enligt ansökan är slammet som levereras rotat/kalkat. Trots det kan en viss lukt förekomma varför hänsyn till de omkringboende bör visas genom att endast sprida vid gynnsam vindriktning och ej helgdagar.

I princip bör närboende inom 100 meter informeras före spridning för att motverka olägenheter samt eventuella klagomål.

Miljöförbundet har inte fått sådant klagomål från de bostadsområde som finns i närheten av planområdet.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2020-11-30
Antagandehandling

Dnr: SAM 2019/172



Kartan som inkom i ärendet gällande avloppsslamspridning, källa: sökande 2016.

Med ovan fakta bedömer planenheten att behovet om utredning för respektive rök-spridning och lukt från avloppsslamspridning inte bör vara aktuell.

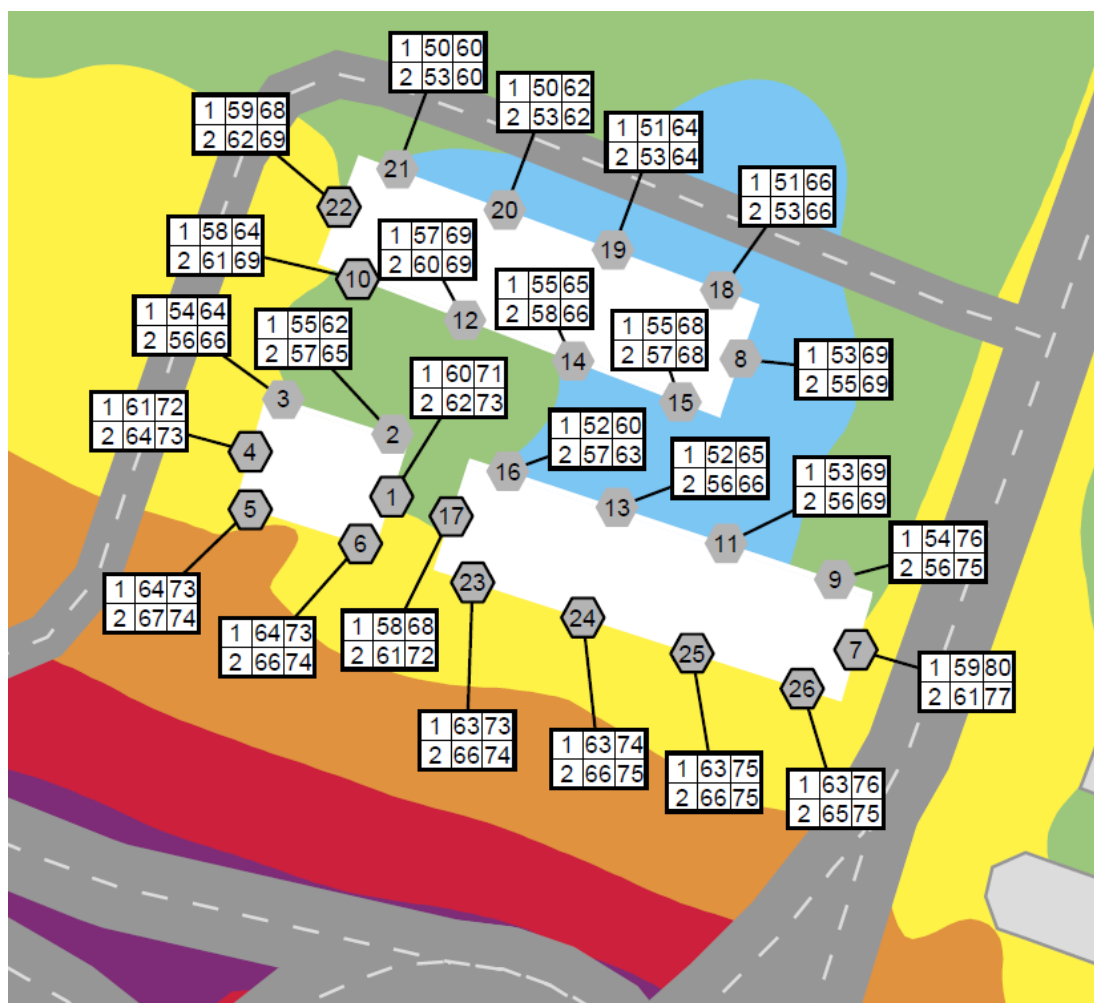
Buller

Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) gäller följande värden vid bostadsbyggnader:

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,nT}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax,nT}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden < 35 m ²	60 ^{a)} 65 ^{a)}	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden utombus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnader enligt riksdagsbeslut 2017-07-01

En bullerutredning gjordes på beställning av byggherre. Utredning räknades efter trafikflöde prognosår 2040 för E65. Bullerutredningen gjordes om i september 2020.



Figur 4. Utklipp från AK01 som illustrerar ekvivalenta nivåer två meter över mark inkl. reflex i egen fasad och fasadnivåer som frifältsvärden utan åtgärdsförslag. Grön i utbredningskartorna anger ljudnivåer under 60 dBA, blå färg anger ljudnivåer under 55 dBA. I kolumnerna för fasadnivåer anges hur L_{eq} (dBA) (2:a kolumnen) och L_{max} väg (3:e kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1: a kolumnen) för prognosår 2040.

Risker

Området påverkas av skyfall samt risker gällande transport av farligt gods.

Transport av farligt gods

Eftersom planområdet ligger i närheten av E65 som är en led för transport av farligt gods har byggherre beställt en riskutredning.

Enligt utredningen finns det inte någon aktuell statistik för E65. Rapporten bygger på MSB material år 2006. Materialet är 13 år gammalt. Trafikuppgifter är inte fullständiga.

Konsult har genomfört två beräkningar, dels en med fördelning av farligt gods i respektive ADR-klass enligt underlag från september 2006 och dels en beräkning med en nationell fördelning som grundar sig på underlag från Trafikanalys för åren 2012 – 2018.

Det finns osäkerheter i indata, modell och antaganden. Den största osäkerhetsfaktorn gäller indata, och utgörs av det faktiska antalet transporter med farligt gods samt fördelning i respektive ADR-klass.

Osäkerheterna kan påverka den beräknade risknivån. Det finns skäl som talar för att beräkningen av risken är att betrakta som konservativ och valda indata innebär en förskjutning mot högre risk.

I beräkningarna har ingen hänsyn tagits till det bullerskydd som kommer upprättas mellan väg och byggnader. Skulle hänsyn till bullerskyddet tas i beräkningarna hade individrisken varit acceptabel enligt kriterier i RIKTSAM för aktuell bebyggelse på ett kortare avstånd än 30 meter.

Skyfall och dagvatten

Eftersom planområdet påverkas av lågpunkt enligt skyfallsberäkningar från Länsstyrelsen har byggherre beställt en skyfall- och dagvattenutredning.

Utredningen, modell samt beräkningar utgår från metodik som beskrivs i rapporten.

Det regn som används för beräkningar har återkomsttiden 100 år och är justerat med klimatfaktor motsvarande 1.3.

Nuläge beskrivs nedan i text och karta.

Lågpunkten kring fastigheten är p g a ett befintligt bullerplank uppdelat i två översvämningsområden, A och B. Det område som översvämmas öster om bullerplanket, B, påverkar inte översvämnningar inom aktuell fastighet, Källsjövägen eller nedströms liggande cirkulationsplats. Den översvämnningen bildas lokalt och orsakas av tillrinning från villa-bebyggelse norr och nordöst om lågpunkten. I figuren är de två översvämningsområdena markerade med (A) och (B).



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2020-11-30
Antagandehandling

Dnr: SAM 2019/172

Från åkermark norr om fastigheten sker avrinning mot lågpunkt, C, belägen strax nordväst om fastigheten. Lågpunkten är tillräckligt stor för att allt regnvatten ska kunna hanteras i denna. Fastigheten påverkas därmed inte av åkermark norr om denna.

Avvattning av E65 sker till dike. Diket avleds parallellt med vägen och är kopplat till ledning via kupolbrunn belägen nära fastighetsgränsens södra kant. Vid skyfall sker dock en avrinning in på fastigheten, A. När lågpunkten inom fastigheten fyllts sker viss avrinning till kupolbrunn och dagvattenledning till dagvattendamm och viss avrinning via Källsjövägen vidare söderut.

Från Källsjövägen avrinner regnvatten in på fastigheten, A, men också vidare till cirkulationsplats och vidare till Trafikverkets damm, D. Avrinningsområdet som avleds via Källsjövägen består av jordbruksmark och villaområdet nordöst om fastigheten.

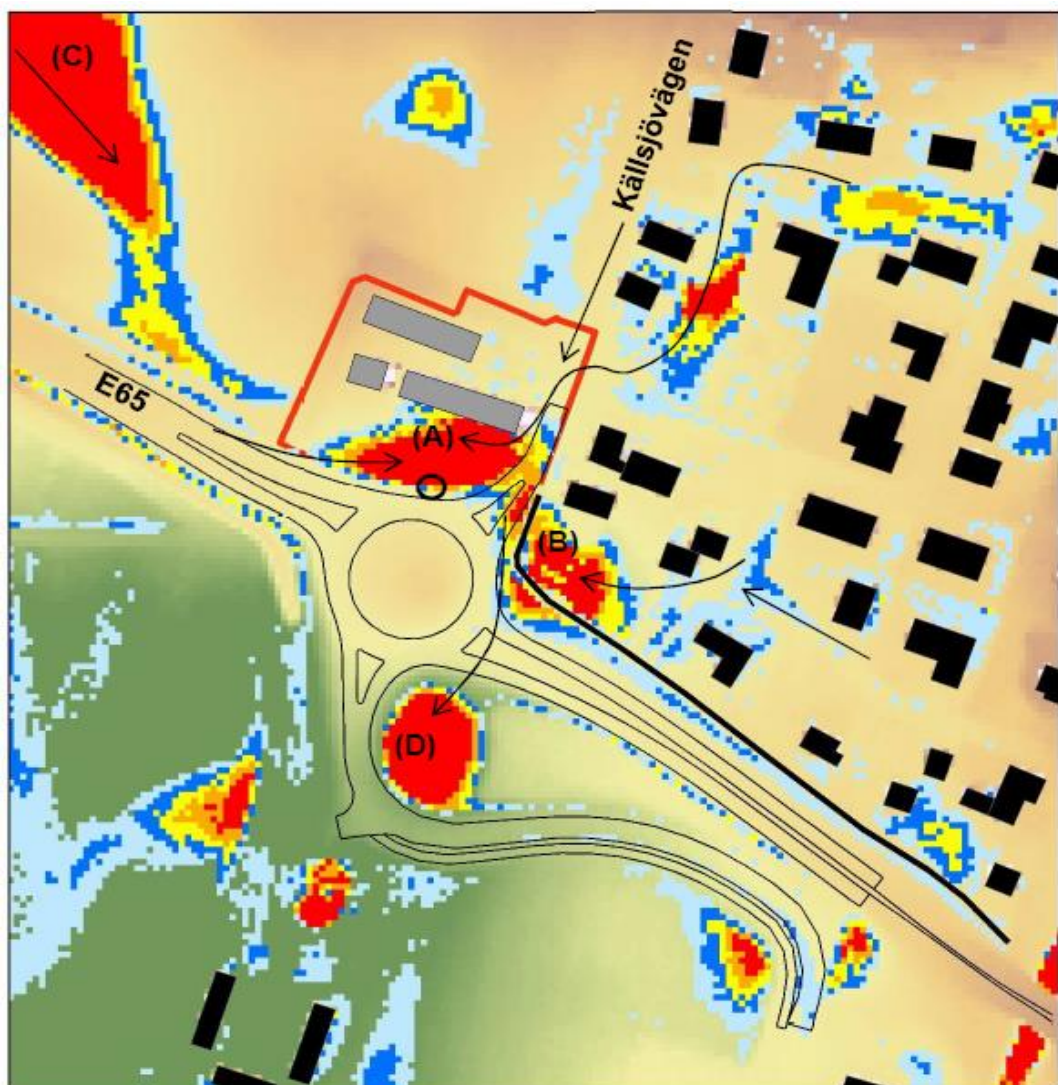
Tillgänglig översvämningsvolym inom fastigheten, A, uppgår till ca 800 m³. Genomsnittligt översvämningsdjup är ca 0.5 m och maximalt djup uppgår till 1.2 m. Vid skyfall fylls volymen och fortsatt avrinning sker söderut, över cirkulationsplats till Trafikverkets damm söder om denna. Översvämningsvolymen öster om bullerplank, B, är ca 400 m³. Genomsnittligt översvämningsdjup är ca 0.3 m och maximalt djup uppgår till 0.6-0.7 m, längs med bullerplankets södra kant.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2020-11-30
Antagandehandling

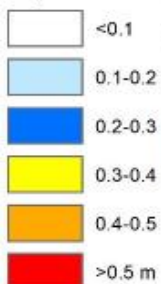
Dnr: SAM 2019/172



Teckenförklaring

Nuläge

(m)



Höjdmodell

Value

High : 40
Low : 32



0 20 40 80 m



Översvämningsdjup vid skyfall med återkomsttid 100 år. Bilden visar maximalt översvämningsdjup under hela beräkningsperioden. Pilar visar princip för avrinning på markyta. Svart cirkel mellan E65 och fastighetens södra kant visar läge för Trafikverkets kupolbrunn som avleder dagvatten till damm söder om cirkulationsplats.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Närmast E65 finns det ett gräsbevuxet område samt en rad med träd och buskar. Även längs Möllegårdsvägen, väster om planerad bebyggelse, växer träd och buskar.

Det finns inga utpekade naturvärden av allmänt intresse inom planområdet.

Kulturmiljö

Statarlängorna återfinns i Häradsekonomiska kartan från 1912, vilket antyder att byggnaderna är minst 100 år gamla. Planarbetet bör därför inledas med en byggnadsantikvarisk bedömning av byggnaderna. Utifrån bedömningen går det att ta ställning till om det finns anledning att bevara byggnader eller delar av dessa, eller om det är ett bättre alternativ att dokumentera bebyggelsen och därefter riva byggnaderna.

Befintliga byggnader har ett visst kulturellt värde och tillhör upplevelsen av entrén mot Ystad.

Arkeologi

Området runt Ystad tätort är rikt på fornlämningar. I samband med tidigare påbörjad detaljplaneläggning av området gjordes en arkeologisk utredning 2012. Det grävdes då tre provschakt direkt väster och norr om den enskilda vägen. Inga fynd påträffades. Närmaste kända fornlämning finns 120 meter norr om det aktuella området.

År 2012, med anledning av beslut från Länsstyrelse i Skåne län, har CMB Uppdrags-arkeologi AB genomfört en arkeologisk utredning inom fastigheten Lilla Tvären 1:4 och del av Lilla Tvären 5:1. Fältarbetet genomfördes den 27 april 2012. Uppdragsgivare var Ystads kommun.

Vid utredningen som genomfördes inom fyra delområden av detaljplanområdet (planarbetet avslutades) grävdes sexton sökschakt. Två delområden där välbevarade boplatsslämningar fanns kunde identifieras. För dessa rekommenderades undantag från byggnation och om detta inte var möjligt borde fortsatta antikvariska insatser genomföras.



Utdrag ut Lantmäteriets Fastighetskarta med sökschakten S1-S13 markerade med blått. Svarta tvärstreck i S2-3 och S5 och 8 visar på förekomst av härdar, de gröna tvärstrecken i S8 visar på stolphål. Områden med rött raster, delområde 1 och 2 är de område som rekommenderades som fornlämningsområde till Riksantikvarieämbetets forminnesregister.

Källa Arkeologisk utredning rapport 2012:46 april 2012.

(N.B.: enligt RÅÄ webbsidan heter delområde 1 och 2 RÅÄ-nummer Hedeskoga 51)

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger invid huvudentré mot Ystad och har därför stor betydelse för Ystads kommun.

Området består idag av två långa och låga byggnader med sadeltak. Materialet består av puts på fasaderna samt röda tak av tegel. I övrigt är befintliga byggnader i dåligt skick och saknar underhåll. Resten av fastigheten består av gröna ytor.



Ovan bilder visar hur byggnaderna har påverkats av bristande underhåll.

Norr och väster av planområdet finns det jordbruksmark.

Strax söder om Källesjövägen ligger ett bostadsområde som främst består av villor i 1 eller 1,5 våningar med sadeltak. Bostadsområdet skyddas av ett bullerplank längs E65 och Källesjövägen.

Cirka 200 meter från planområdet finns det ett handelsområde med restaurang och benzinmack samt en lantgård.

Ekosystemtjänster

Regeringen har beslutat om ett etappmål i miljömålssystemet, som innebär att betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster senast 2018 ska vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor.

Det finns fyra typer av ekosystemtjänster:

- Stödjande (biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet, habitat),
- Reglerande (luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning, pollinering),
- Försörjande (matproduktion, färskvatten, material, energi),
- Kulturella (hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik, symbolik och andlighet).

Närmast E65 finns det ett gräsbevuxet område samt en rad med träd och buskar. Även längs Möllegårdsvägen, väster om planerad bebyggelse växer träd och buskar. Ekosystemtjänsterna utgörs av biologisk mångfald, pollinering och en viss vatten-reglering.

Service

Handel med sällanköpsvaror finns 400 meter sydost om planområdet. En större livsmedelsaffär finns 1000 meter sydost om planområdet vid Malmövägen. Skola och sporthall finns ca 900 meter söder om området. Sällanköpsvaror, restauranger och annan service finns också i stadskärnan på ca 2 kilometers avstånd.

Trafik och infrastruktur

Området ligger inom ca 20 minuters gångavstånd och 6 minuters cykelavstånd från stadskärnan. Kollektivtrafik i form av buss finns till Källesjö och Ystad station. Fastigheten kan enkelt anslutas till det kommunala gatunätet och allmänna vägar.

In- och utfart

Lilla Tvären 1:12 har idag en rättsligt reglerad in-och utfart genom andelar i gemensamhetsanläggningen Lilla Tvären ga:2.

Flygfoto visar att trafikrörelser in i planområdet sker på grusvägen och inte direkt mot Källesjövägen.



Flygfoto 2018, källa: Ystads kommun

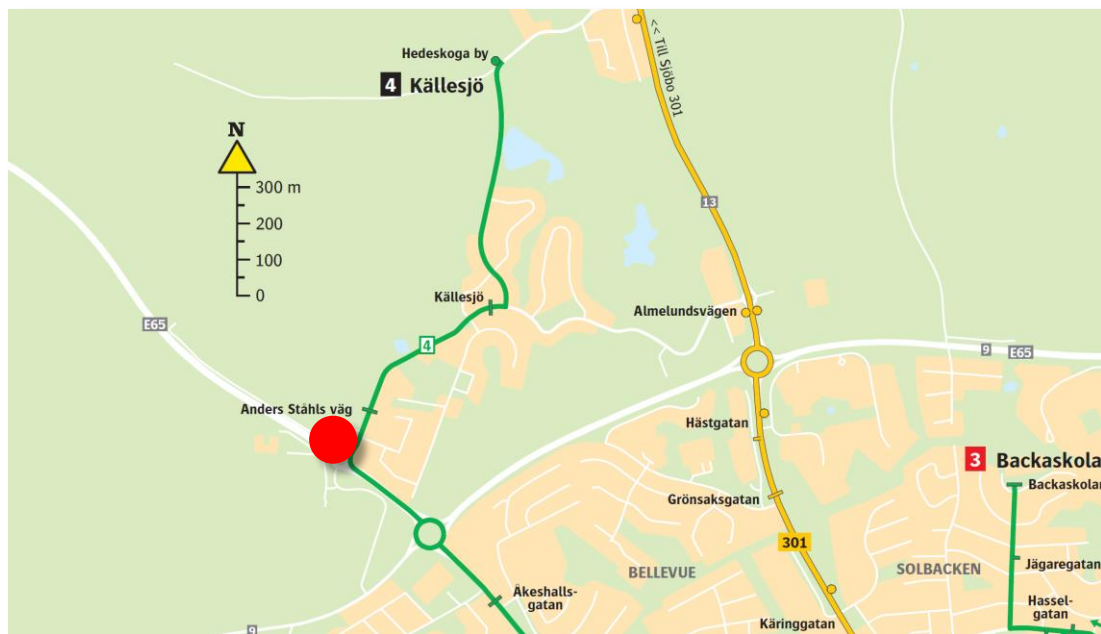
Trafikinmätning längs Källesjövägen gjordes från och med den 23 september 2019 och 14 dagar framåt (se tabell nedan).

Antal Passager	9 268
Färdriktning syd	4 730 (51%)
Färdriktning norr	4 539 (49%)
Dygnstrafik	662
Vardag	689
Helgdag	594
Max per timme	100 (eftermiddag)
Tungtrafik	12,2%
Medelhastighet	44km/h
85-percentilen	52km/h
Hastighetsöverträdelser	6 444 (70%)
Medelöverträdelser	48 km/h

Övriga siffror visar att Källesjövägen används främst som pendelväg då antalet passager är nästan likadan mot norr som mot söder, samt antalet passager ökar reellt på morgnarna (mellan 6:00 och 8:00) och kvällarna (mellan 15:00 och 18:00).

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 100 meter från busshållplats "Anders Ståhls väg" (Stadsbusslinje 4 Källesjö – Ystad station).

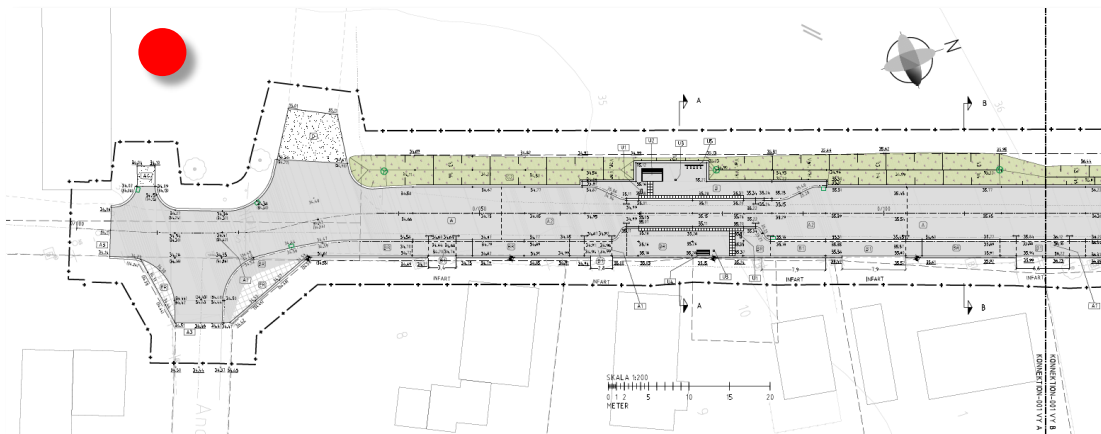


Stadsbussnät källa: Ystads kommun

Cykel-och gångtrafik

I den delen av Källesjövägen som finns längs planområdet kommer det inte finnas någon gångbana på någon sida eftersom vidarekoppling saknas söderut och österut vid E65.

Källesjövägen har byggts om under 2019 och är nu klar. En gångbana finns längs vägens södra/östra sida fram till Anders Ståhls väg, dvs ej förbi planområdet.

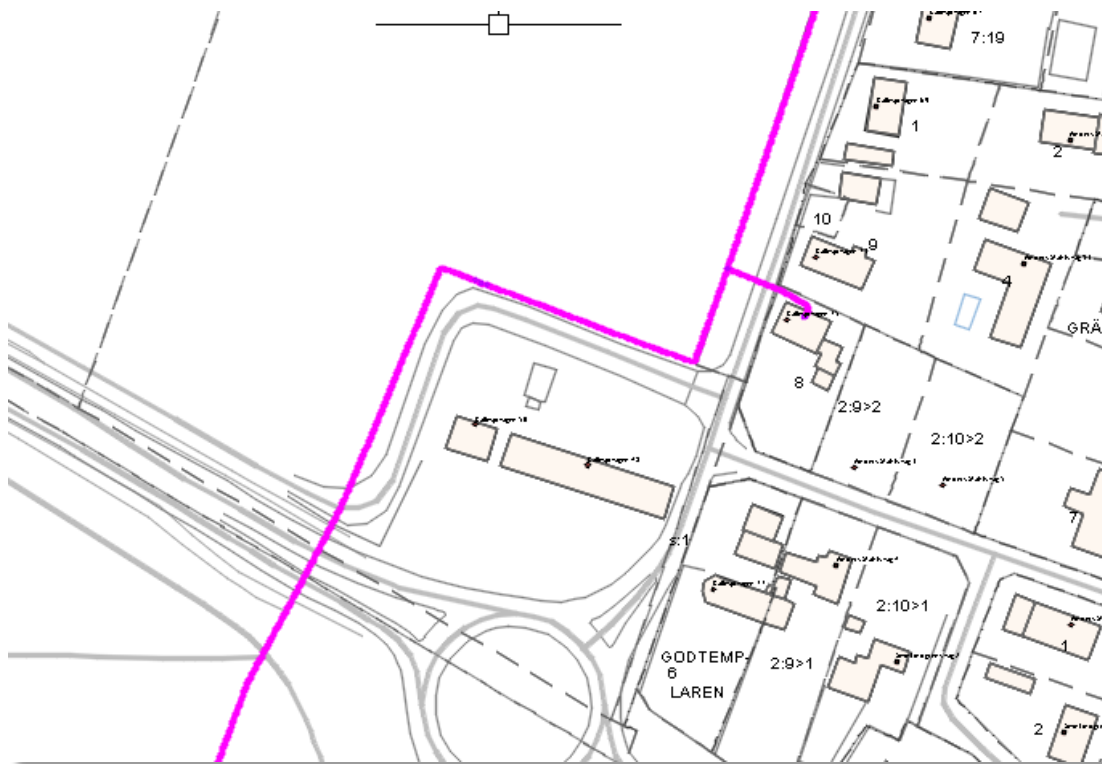


Projektering av Källesjövägen källa Ystads kommun

Cykelvägnätverk som finns cirka 200 meter bort kan nås via Anders Ståhls väg, Sme Lindgrens väg och Lilla Tvärvägen.

Fjärrvärme

Det finns fjärrvärmeledningar invid planområdet. Ledningar ligger cirka 3 till 4 meter ifrån plangräns och bedöms därför inte drabbas av planen då Ystad energi kräver 2,5m skyddsavstånd.



Fjärrvärmeledning, källa: Ystads energi

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget tillåter nybyggnation av bostäder. Byggrätten är cirka 1085 kvm. Den tillåter nybyggnation av cirka 10-11 bostäder.

Bullerskyddsåtgärder

Enligt utredningar kan byggherre uppfylla kraven genom att:

- Bygga bullerskyddsskärm minst 2 meter hög längs med E65. Höjden räknas från vägkanten
- Vetta minst hälften av rummen mot en sida där gällande bullerkrav uppfylls
- Bygga en gemensam bullerskyddad uteplats
- Använda endast takfönster i den del av taket som vetter sig bort från E65
- För bostäder närmast Källesjövägen ska det inte finnas bostadsutrymme ovanför bottenvåning.
- Inte bygga fönster eller öppningar i gavlarna

Yttervägg ska väljas med en ljudisolering på minst R_w 51 dB / $R_w + C_{tr}$ 46 dB vilket uppfylls av samtliga fasader innehållande något tungt material såsom betong eller tegel (dock ej skärmtegel). Ljudisoleringen behöver kontrolleras för lätta fasader. Eventuella friskluftsventiler ska väljas med $D_{n,e,w}$ -värde rel 10 kvm som är 10 dB högre ljudisolering än fönstrets R_w -värde (*gäller endast om andelen fönster/fönsterdörrar är cirka 30% av fasadytan i respektive rum enligt bullerutredning*).

Ekosystemtjänster

Befintlig vegetation bedöms inte påverkas av planförslaget. Det är möjligt att plantera mer vegetation inom området, vilket skulle stärka ekosystemtjänsterna.

Trafik

Biltrafik

Planen inför utfartsförbud mot Källesjövägen för att skydda korsningen mot rondellen samt korsningen mot Anders Ståhls väg mot trafikfara.

Planenheten bedömer att en trafikutredning inte behövs då antalet bostäder som kommer att kunna byggas (10-11) inte avsevärt kommer att påverka trafikflödet som mättes år 2019.

Utformning av gator

Planen föreslår att vägbiten mellan rondellen och Anders Ståhls väg breddas för att kunna uppnå samma standard som för Källesjövägen.

Att ha samma bredd över hela Källesjövägen kommer att underlätta pendlingsflödet genom en säker koppling mot rondellen vid E65.

Bredden kommer dessutom att möjliggöra utformning av diken på båda sidor. Diken kommer kunna användas för att leda och fördröja skyfall till fördröjningsyta inom planområdet. Enligt skyfall- och dagvattenutredning kan inte någon vägkant förekomma mellan rondellen och Anders Ståhls väg.

Parkering

Parkering för bilar och cyklar ska lösas inom fastigheten. Det är rimligt att räkna 1,2 P-plats per bostad samt 2 P-platser till för besökare (total 14-16 P-platser) då det finns en busshållplats i närheten (busslinje 4) som kör direkt mot Ystads station.

Motiv till planbestämmelser

[e₁] ”Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsgränsområdet” innebär att 50 % av fastighetsarean inom egenskapsgränsområdet får utgöra byggnadsarea (BYA). Den delen av fastigheten är cirka 1798 kvm. Detta innebär att byggnadsarea är cirka 899 kvm. Exploateringsgraden möjliggör att parkeringar kommer att kunna anordnas inom fastigheten det vill säga att det kommer att finnas cirka 1 114 kvm för parkering och gemensam bullerskyddad uteplats (se illustration nedan).

[e₂] ”Byggnadens våningar ovanför bottenplan ska inte förses med bostadsutrymme” För att uppfylla bullerkraven.

[Prickmark] ”Marken får inte förses med byggnad” finns för att undvika nybyggnation närmare än 30 meter längs E65. Vidare linjeras prickmarksområde längs befintliga byggnader för att bevara den befintliga karaktären.

[Utfartsförbud] utökar trafiksäkerheten längs Källesjövägen och innanför rondellen mot E65.

[Nockhöjden 7,5 meter] för att påminna om befintlig karaktär.

[Takvinkeln får vara mellan 40 och 45 grader] för att påminna om befintlig karaktär.

[p₁] ”Huvudbyggnader ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns” för att möjliggöra eventuell utbyggnation för Lilla Tvären 1:4.

[p₂] ”Komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns” undviker att övriga komplementbyggnader byggs längs övriga gator.

[p₃] ”Huvudbyggnader ska placeras med långsida mot norr och söder” för att kunna uppfylla bullerkrav. Om långsida inte byggs mot norr och söder kan inte alla andra bestämmelser verka som gäller för att uppfylla bullerkraven.

[f₁] ”Fasad ska utformas av obrännbara material” för att uppfylla säkerhetskrav enligt riskutredning.

[f₂] ”Fasad ska utformas av puts i vit kulör” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₃] ”Tak ska vara tegelröda pannor” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₄] ”Tak ska utformas som sadeltak” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₅] ”Takkupor ska utformas med sadeltak” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₆] ”Takkupor får förekomma upp till hälften av fasadlängden” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₇] ”Takkupor ska inte vara sammanbyggda” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₈] ”Långsida ska ha en längd som är minst 1,5 gånger längre än gavlarna” för att påminna om befintlig karaktär.

[f₉] ”Endast takfönster får förekomma i den del av taket som vetter mot norr” för att uppfylla kraven enligt bullerutredning.

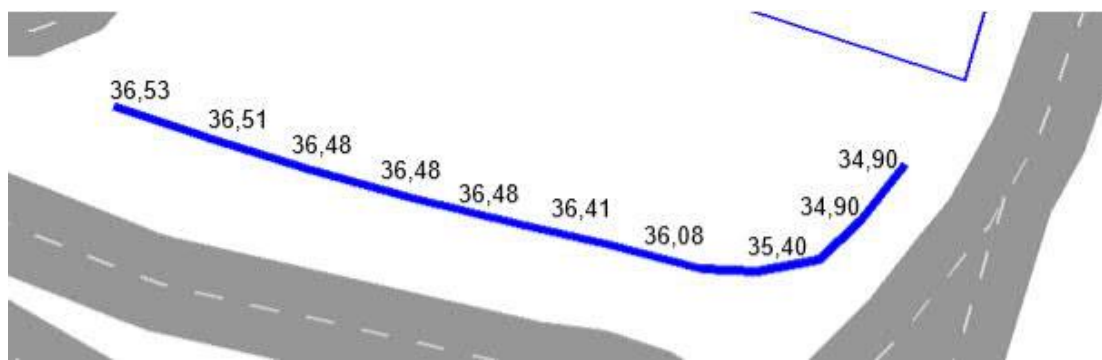
[f₁₀] ”Fönster eller öppningar får inte förekomma i gavlarna” för att uppfylla kraven enligt bullerutredning.

[b₁] ”översvämningssyta för skyfall och dagvatten med en volym av minst 200 kubikmeter ska finnas” finns för att uppfylla kraven enligt skyfalls- och dagvattenutredning.

[m₁] ” Bullerskydd med en höjd av 2 meter över vägkantmarknivå ska anordnas och sluta tätt mot marken. Bullerskydd ska stå minst 8 meter från vägkanten” för att uppfylla bullerkrav samt skyfalls- och dagvattenutredning. Bullerskydd innebär enligt gällande bullernormer att bullerskärm ska ha en minsta ytvikt på 15 kg/kvm, sluta tätt mot mark och mellan sektioner.

Plangränsen finns minst 8 meter från vägkanten enligt Trafikverkets önskemål. Planket är en förutsättning för att skyfalls- och dagvattenhantering ska fungera enligt utredning.

Vidare för att säkra att bullerskydd ska finnas så nära vägen som möjligt, ritades ett speciellt område som är 1 meter brett vid planområdets gräns.



Vid ansökan om bygglov för bullerskydd kommer nivåerna som finns i ovan bild kontrolleras.

[m₂] ”Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska orienteras mot luddämpad sida där gällande riktvärden uppfylls” för att uppfylla kraven enligt bullerutredning.

[m₃] ”Minst en gemensam bullerskyddad uteplats ska finnas norr om prickmarksområdet och ska uppfylla gällande riktvärden” för att uppfylla kraven enligt bullerutredning. Bullerskyddad uteplats innebär enligt gällande bullernormer att bullerskärm ska ha en minsta ytvikt på 15kg/kvm, sluta tätt mot mark och mellan sektioner samt vara minst två meter över markhöjd. Planen föreslår inte någon placering då det inte är säkert att byggherre bygger enligt illustrationerna som finns i den här planbeskrivningen (se bild nedan).

Om byggherre skulle inte följa nedan illustration kommer en bullerutredning att krävas vid ansökan om bygglov för att kunna se till att gällande bullerkrav och riktvärde uppfylls. Om en gemensam bullerskyddad uteplats förläggs där riktvärdet uppfylls, kan balkonger anses kompletterande uteplatser och byggas utan hänsyn till gällande riktvärden.



Skissförslag källa: byggherre

[m₄] ”Det ska finnas möjlighet att utrymma byggnaderna på fasad mot norr” för att uppfylla säkerhetskrav enligt riskutredning.

[a₁] ”Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskydd är byggt”. Bullerskydd är en förutsättning för att kunna medge startbesked för bostäder inom planområdet.

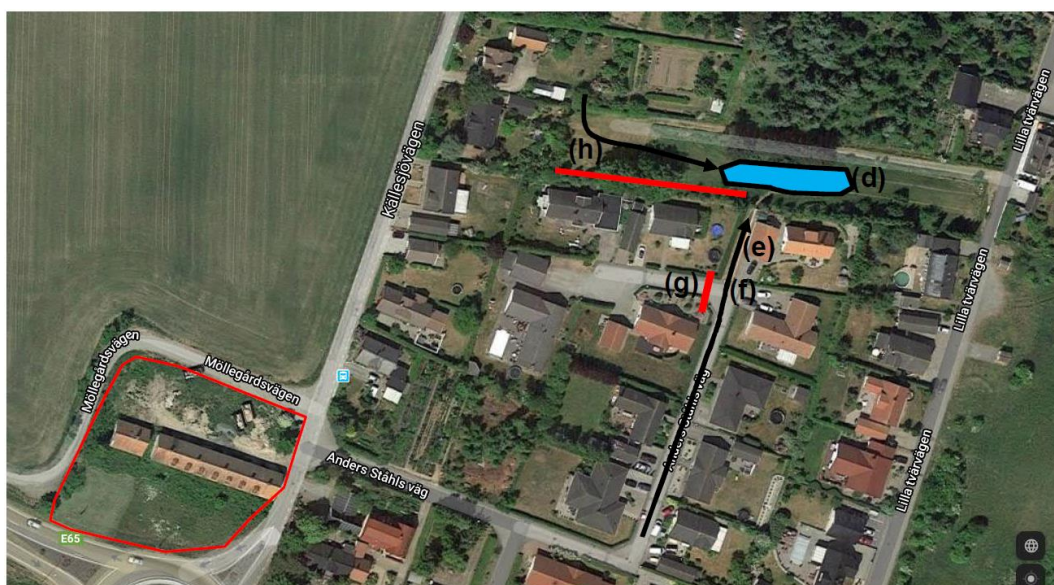
Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp

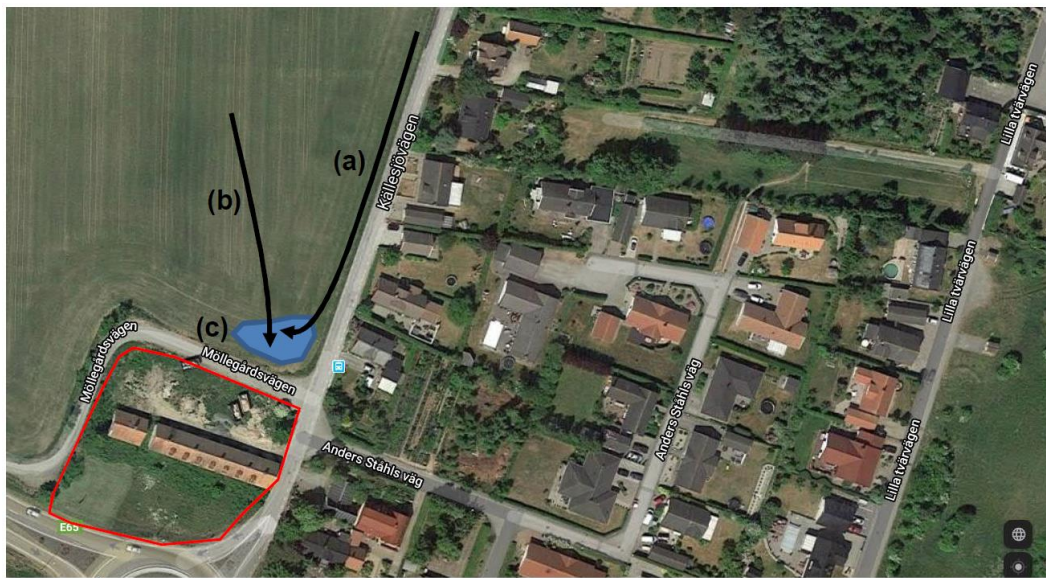
Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och spillvatten sker genom Källesjövägen, här ska avlopp ändras till spillvatten eftersom avlopp är samlingsnamn för både spillvatten och dagvatten.

Dagvattenhantering/skyfall

Enligt dagvattenutredning finns det 3 lösningar för att hantera skyfall.



Åtgärdsförslag nummer 1 med översvämningsyta på grönyta och styrning av flöde i Anders Ståls väg. Källa: Tyréns



Åtgärdsförslag nummer 2 längs med Källesjövägen. Via dike längs med Källesjövägen avleds regnvatten från Källesjövägen och jordbruksmark, till översvämningssyta. Källa: Tyréns.



Åtgärdsförslag nummer 3 fördröjningsvolym som skapas inom fastigheten längs med bullerskydd. Källa: Tyréns.

Åtgärdsförslag nummer 3 som valdes uppfyller fastigheten eget behov av skydd (se nedan)

Dagvattenhantering sker via LOD inom fastigheten.

Avfallshantering

Ystads kommun sköter hämtning av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall från verksamheter. Avfall som ska källsorteras hanteras genom FTI AB (Förpacknings- och tidningsinsamlingen).

Förordningsförändringar som trädde i kraft i början av 2019 innebär krav på fastighetsnära sortering av förpackningar och returpapper. Det innebär att både småhus och flerbostadshus ska ha plats för kärl för dessa materialslag (när det innan varit frivilligt). För flerbostadshus innebär det att miljöutrymme ska planeras för sortering av minst returpapper, pappersförpackningar, plastförpackningar, metallförpackningar, färgat- och ofärgat glas, samt rest- och matavfall. För småhus innebär det att antingen gemensamhetsanläggning för flera småhus ska planeras eller att plats ska finnas vid varje enskilt hus, för kärl för dessa materialslag.

Byggherre har för avsikt att bygga ett miljörum som blir tillgängligt från lokalgatan. Frågan kommer att övervakas vid bygglovsansökan.

Skydd mot störningar

Buller

Utredning föreslår åtgärder för att kunna uppfylla gällande riktvärden som:

- Bullerplank om minst 2 meter över vägkantmarknivå ska finnas så nära vägen som möjligt dvs 8 meter från vägkant enligt Trafikverkets önskemål.
- En gemensam bullerskyddad uteplats som uppfyller bullerkrav. Bullerskyddad uteplats enligt gällande bullernorm innebär att bullerskärm ska ha en minsta ytvikt på 15kg/kvm, sluta tätt mot mark och mellan sektioner samt vara minst två meter över markhöjd.
- Minst hälften av rummen ska vetta mot en sida där bullerkrav uppfylls dvs mot en fasad/sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA enligt gällande bullernorm.
- Inga öppningar ska finnas i gavlarna.
- Endast takfönster får finnas i den del av taket som vetter sig bort från E65.
- Bostadsutrymme får inte inredas på ovanvåningarna i den del av planen som ligger närmast Källesjövägen.
- Villkorat lov.

Ovan åtgärder har översatts i form av bestämmelser.

Risker gällande transport av farligt gods

För att kunna hålla risknivåerna inom ALARP behöver dessa risker närma sig 10^{-6} per år. På avstånd 30 meter föreslår utredningen åtgärder som till exempel:

- Avstånd mellan vägkant och närmaste fasad ska vara minst 30 meter.
- Byggnaderna ska utformas i obrännbart material.
- Det ska finnas möjlighet att utrymma byggnaderna på fasad i riktning bort från vägen.

Ovan åtgärder har översatts i form av bestämmelser.

I riskutredning förtydligar konsulten att bullerplank inte är en förutsättning för att begränsa riskerna.

Skyfall och dagvatten

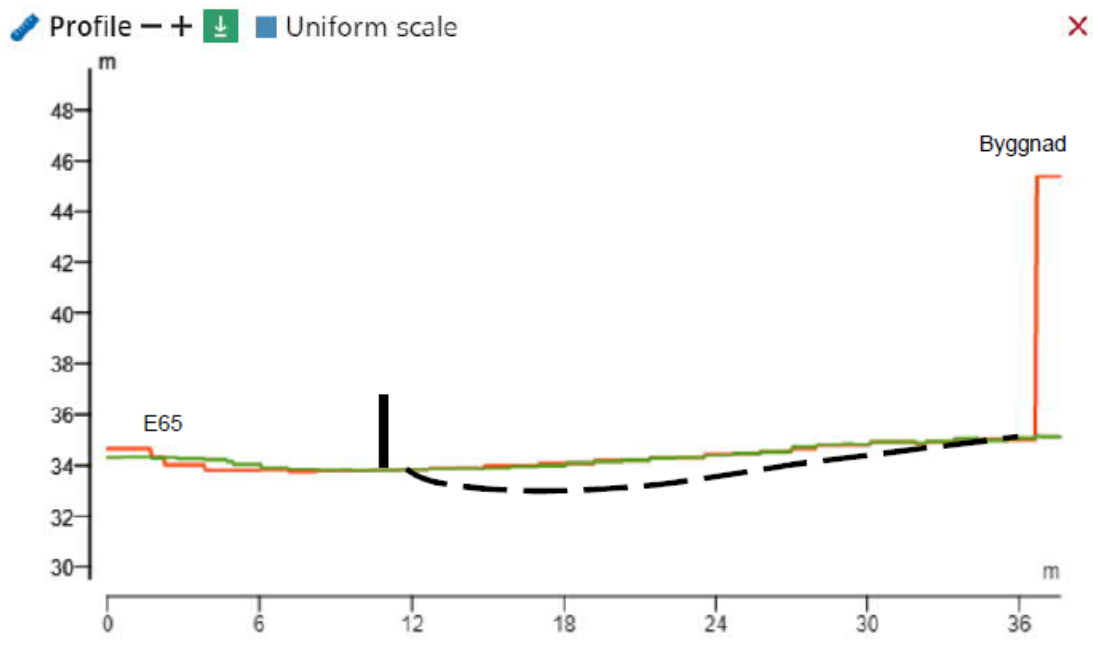
För att kompensera för ökad avrinning vid utbyggnad och för att skydda ny bebyggelse mot skador vid skyfall, föreslås att grönytan inom fastigheten används för att fördröja regnvatten. Ytan är redan idag något nedsänkt i fastighetens sydöstra hörn. En större del av grönytan föreslås sänkas ned, motsvarande det djup som är lägst inom fastigheten. En utökad volym motsvarande ca 200 m³ kan då skapas inom området. Denna volym kan utjämna regnvatten vid skyfall och därmed minska påverkan nedströms men också förhindra att vatten ställer sig mot fasad eller maximalt med 10 cm.

Översvämningssytan öster om bullerplank, B, påverkas inte av åtgärden.

Nedan illustrationerna visar översvämningssytans tänkta läge.



Föreslagen fördröjningsvolym som skapas inom fastigheten längs med bullerskydd.



Princip för nedsänkning inom fastighet. Streckad linje visar förändring jämfört med nuvarande höjdförhållanden (referens från två höjdm modeller, Lantmäteriets grid 2+ röd linje, samt Lantmäteriets höjdm modell skog 2+ grön linje). Byggnad till höger i bild och E65 till vänster i figur.

Utförda beräkningar visar att fastigheten vid utbyggnad ökar flödet från fastighet till Trafikverkets damm med ca 30 m³. Detta kan ställas i relation till den totala volym som översvämmar fastighetens lågpunkt, ca 800 m³. Samtliga beräkningar är gjorda för ett regn med återkomsttiden 100 år, klimatjusterat med faktor 1.3. Konsekvenser vid översvämning är att lågpunkt inom fastigheten översvämmas, regnvatten ställer sig mot fasad på ny byggnad med risk för skador och fortsatt avrinning sker söderut, över cirkulationsplats till Trafikverkets damm.

Ökat flöde vid utbyggnad påverkar inte befintlig bebyggelse öster om planområdet.

Ökat flöde innebär marginell ökning av flödet till Trafikverkets damm. Enligt beräkningar kommer detta ökade flöde att kunna utjämnas i befintlig damm. Det sker ingen vidare avrinning från dammen.

En plank måste byggas i plangränsen för att vatten som samlas i fördröjningsyta ska inte spila över Trafikverket vattenbrunn.

För fortsatt planering av fastigheten rekommenderas:

- Fördröjningsyta skapas inom fastighet, ca 200 m³. Volymen som fördröjs kompenserar med marginal det ökade flöde som annars kommer att vara konsekvensen av en utbyggnad. Vidare innebär volymen att vatten inte ställer sig mot fasad.
- Säkerställa att skyfall- och dagvatten från Källesjövägen leds och fördröjs inom kommunal mark, alternativt att kommunen tecknar avtal om rätt att avleda och



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2020-11-30
Antagandehandling

Dnr: SAM 2019/172

fördröja dagvatten från Källesjövägen till enskilda fastigheter. Genom avtal ska ansvar, kostnader och ersättningar för åtgärder, utformning och skador regleras.

- Planera fastighetens markutformning i sydväst utifrån att regnvatten som avrinner från E65 obehindrat kan ta sig till befintlig kupolbrunn.
- Plank ska finnas.

Ovanstående åtgärder har översatts i form av bestämmelser.

Översvämningsytorna kan användas för lek eller odling likt vad som finns vid "Ekostaden" i Malmö.

Tillgänglighet

Byggnadsverk ska vara tillgängliga enligt plan- och bygglagen, PBL, 8 kap. 4 § (Byggnadsverks tekniska egenskaper) och tomter enligt PBL 8 kap 9 § (allmänna platser 12 §).

Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning ska tillgodoses inom plan-området.

Lovplikt

Bygglov

Någon ändring av bygglovsplikten föreslås inte.

De bestämmelser om krav på bygglov som finns i 9 kap 2, 3c § PBL och 6 kap 3 § PBF bedöms som tillräckliga för att bevaka bebyggelsens utformning.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en strategisk miljöbedömning göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Den preliminära undersökningen av genomförandet av planen visar på följande omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan:

- Ny bebyggelse kommer att uppföras inom område av riksintresse för kustområdet. Den nya bebyggelsen tillkommer på mark som redan är ianspråktagen för bostadsbebyggelse. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på miljön.
- Åtgärden innebär inte ökade risker för säkerhet eller hälsa för omgivningen.
- Byggnaderna kan ha sådana kulturhistoriska värden att de helt eller delvis ska bevaras. En byggnadsantikvarisk bedömning bör göras i inledningen av planarbetet för att underlätta bedömningen av krav på bevarande eller anpassning.



- Området är påverkat av trafikbuller från E65. Beräkningar av buller och behovet av eventuella åtgärder och planbestämmelser för att hantera trafikbullret måste utredas i planarbetet.
- Malmövägen (E65) är en transportled för farligt gods. En riskutredning med förslag till åtgärder och planbestämmelser behöver göras i planarbetet.
- Nuvarande situation med förfallna byggnader och en igenvuxen tomt innebär en negativ påverkan på stadsbilden. Planförslaget bedöms påverka bilden av Ystad mycket positivt, och det finns ett stort allmänt intresse av att ställa i ordning området.
- Det finns ur allmän synpunkt ett behov av att bredda Källesjövägen för att förbättra säkerheten och framkomligheten. Planläggning och rivning av delar av byggnaden möjliggör detta.
- Genomförandet av planen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormer överskrids.

Den samlade bedömningen efter den preliminära undersökningen är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Buller- och riskutredning visar att det finns risker men att dessa risker kan åtgärdas (se ovan).

Utredning om skyfall och dagvatten visar att det finns risker men att dessa kan åtgärdas (se ovan).

Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs i avsnittet ”Konsekvenser” i planbeskrivningen (se nedan).

Behovsbedömning

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen grundas på ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”.

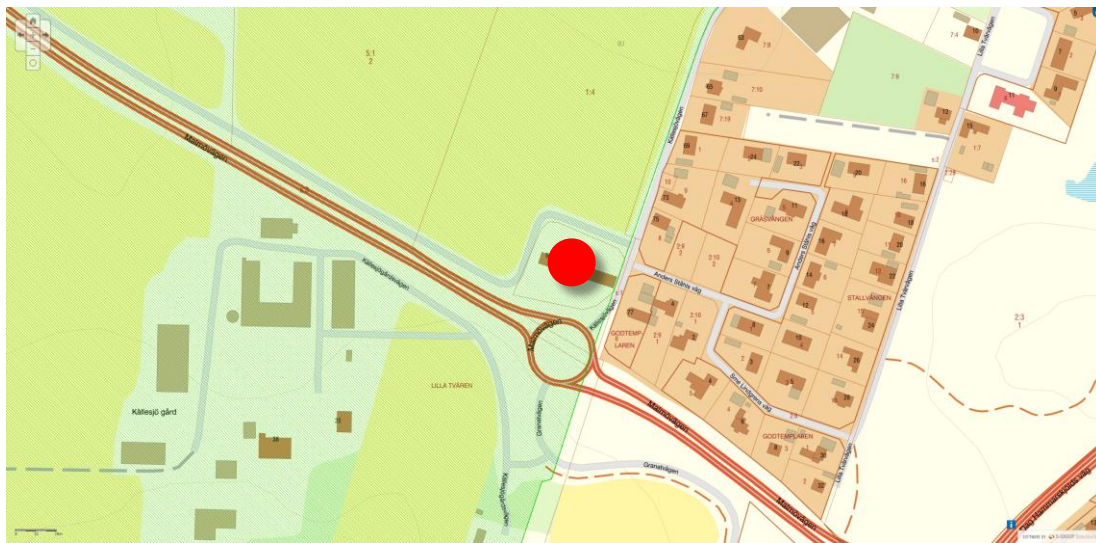
Planen bedöms dock medföra viss påverkan på omgivningen och den berörs också av förhållanden i omgivningen samt riksintressen m.m. vilket redovisas under ”Konsekvenser” (se nedan).

KONSEKVENSER

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet berör område av riksintresse för naturvården som heter Bjärsjöholm – Marsvinsholmsområdet med områdesnummer N79).



Riksintresse för naturvård. Källa: Länsstyrelsen

Kommunen gör bedömningen att riksintresse för Naturvården inte påverkas då

- planområdet ligger på gränsen av riksintresset
- planområdet är bebyggt sedan minst 1912
- ändamålet är samma som finns idag

Vidare bedömer kommunen att intresse för att skapa en bra entré mot Ystad bör väga tyngre än riksintresset med ovan argument.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Planområdet är beläget inom område som enligt 4 kap 1 § miljöbalken är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området.

Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas då planområdet ligger i direkt anslutning till ett bostadsområde som redan är bebyggt.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet ligger i närheten av Malmövägen, E65, som ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och är utpekad som nationellt och internationellt viktig väg samt utgör en viktig förbindelse till Ystad hamn, vilken även den är utpekad som riksintresse.

Planen påverkar Trafikverkets möjligheter att bredda E65 intill rondellen och mot Ystad.





sommarhalvåret marknära ozon (O₃). Värdena har legat under miljö-kvalitetsnormen och i vissa fall till och med under nedre utvärderingströskeln. För vissa ämnen uppnås miljömålen till 2020 redan nu. De goda resultaten gör att inga mätningar har genomförts under 2015 och 2016 i kommunens regi. Hamnen har i viss mån fortsatt med mätningar av partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}). Ystads kommun har under 2016 gått med i samordnad luftkvalitetskontroll via Skånes luftvårdsförbund.

I Årsrapport 2017 är slutsatserna att kvävedioxid, årsmedelvärdena beräknade och uppmätta, ligger långt under Miljökvalitetsnormen och även under nedre utvärderings-tröskeln. Vidare framgår det i rapporten att det är vid hamnområdet som halterna är de högsta. Kvävedioxid, dygnsmedelvärdena beräknade och uppmätta, ligger under Miljökvalitetsnormen men överskrider nedre utvärderingströskeln inom hamnområdet. Kvävedioxid, timmedelvärdena beräknade och uppmätta, ligger under Miljökvalitets-normen men överskrider nedre utvärderingströskeln framförallt inom hamnområdet.

De totala utsläppen av kväveoxider i kommunen uppgår till 1105 ton/år och utgör 5,9 % av det totala utsläppet inom Skåne län. Övrig trafik, här i form av utsläpp från sjöfart, står för den största delen av kväveoxidutsläppen vilket utgör 62 % av utsläppet inom kommunen jämfört med 22 % inom hela samverkansområdet Skåne. Vägtrafiken och jordbruket är andra viktiga utsläppskällor som tillsammans står för 22 % av utsläppet inom Ystads kommun.

Beräknade årsmedelvärdet för partiklar (PM₁₀) ligger under Miljökvalitetsnormen och även under nedre utvärderingströskeln. 2014 års mätningar visar att årsmedelvärdet för partikelhalter överstiger nedre utvärderingströskeln vid hamnen och i industriområdet nordost om Ystad tätort.

Beräknade dygnsmedelvärdet för partiklar (PM₁₀) ligger under Miljökvalitetsnormen och även under nedre utvärderingströskeln i Ystad tätort.

De totala utsläppen av partiklar i kommunen uppgår till 82 ton/år och utgör 2,4 % av det totala utsläppet inom samverkansområdet Skåne. Vägtrafiken är den dominerande utsläppskällan inom Ystads kommun vilket utgör 37 % av hela partikelutsläppet i kommunen jämfört med 41 % inom hela samverkansområdet Skåne. Övrig trafik dvs sjöfarten är den näst största utsläppskällan inom kommunen på 17 % vilket är betydligt högre jämfört med utsläppet inom hela länet på 3 %.

Planerad bebyggelse bedöms inte påverka eller påverkas av luftkvaliteten i övrigt.

Vägtrafikbuller

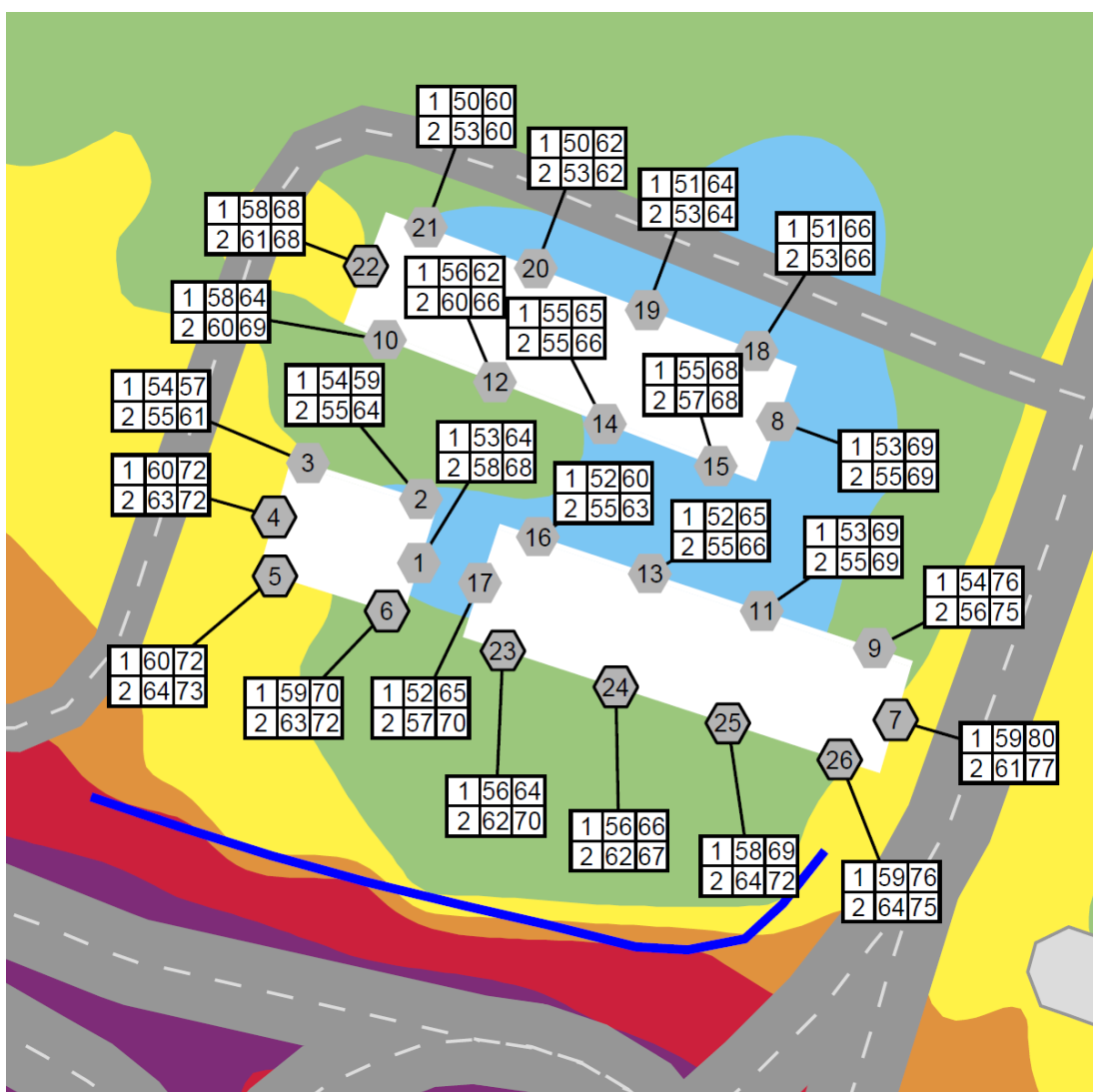
Kommunen bedömer att själva planområdet inte kommer att generera mer buller. Däremot kommer planområdet att påverkas av omgivande buller från E65.

En bullerutredning har tagits fram. Utredningen föreslår åtgärder för att kunna uppfylla gällande riktvärden, som till exempel:

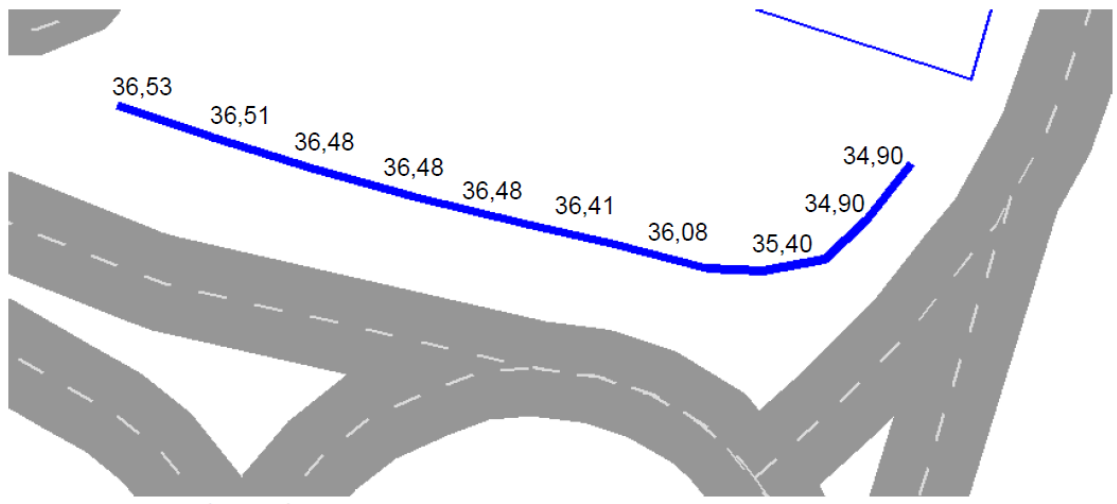
- Bullerplank om minst 2 meter över väkantmarknivåer ska finnas så nära vägen som möjligt



- En gemensam bullerskyddad uteplats som uppfyller bullerkrav. Bullerskyddad uteplats som uppfyller gällande bullernorm innebär att bullerskärm ska ha en minsta ytvikt på 15kg/kvm, sluta tätt mot mark och mellan sektioner samt vara minst två meter över markhöjd.
- Minst hälften av rummen ska vetta mot en sida där bullerkrav uppfylls dvs mot en fasad/sida som uppfyller Leq 55 dBA och Lmax 70 dBA enligt gällande bullernorm.
- Inga öppningar ska finnas i gavlarna.
- Ovanvåningar får inte förses med bostadsutrymme i den del av byggnaden som ligger närmast Källesjövägen.
- Endast takfönster får finnas i den del av taket som vetter sig bort från E65.



Utklipp från AK03 som illustrerar ekvivalenta nivåer två meter över mark inkl. reflex i egen fasad och fasadnivåer som frifältsvärden utan åtgärdsförslag. Grön i utbredningskartorna anger ljudnivåer under 60 dBA, blå färg anger ljudnivåer under 55 dBA. I kolumnerna för fasadnivåer anges hur Leq (dBA) (2:a kolumnen) och Lmax väg (3:e kolumnen) fördelas per fasad och våningsplan (1: a kolumnen) för prognosår 2040.



Plushöjder på krön på bullerskyddsskärm längs med E65.

Kommunen konstaterar att ovan plushöjder ligger i snitt 2 meter över väggkanten marknivåer.

Kommunen har skrivit några bestämmelser för att planen ska kunna uppfylla normerna.

Risker/störningar

Transport av farligt gods

För att kunna hålla risknivåerna inom ALARP behöver dessa risker närma sig 10^{-6} per år. På avstånd 30 meter föreslår utredningen åtgärder som till exempel:

- Avstånd mellan väggkant och närmaste fasad ska vara minst 30 meter.
- Byggnaderna ska utformas i obrännbart material.
- Det ska finnas möjlighet att utrymma byggnaderna på fasad i riktning bort från vägen.

Kommunen har skrivit några bestämmelser i syfte att minska riskerna enligt utredningen.

Skyfall och dagvatten

Efter utbyggnad sker avrinning på markytan enligt samma princip som vid nuläge (se ovan). Skillnaden är att det bullerskydd som planeras för fastigheten hindrar regnvatten från E65 att ledas in på fastigheten. Detta flöde avrinner istället till kupolbrunn vid cirkulationsplats. Beräknat flöde till kupolbrunn är ca 60 l/s, vilket också är bedömd kapacitet för dagvattenledning från kupolbrunn till dagvattendamm. Det sker därmed inte någon ökad översvämning kring E65, orsakad av bullerskydd.

Avrinningen från fastigheten ökar i och med att den hårdgjorda ytan är större. Ökningen är liten i sammanhanget, ca 30 m³. Översvämningssytan inom fastigheten fylls, som vid nuläge, och överskottet avleds vidare över cirkulationsplats till Trafikverkets damm. Beräkningsresultatet visar att volymen i dammen ökar marginellt och skillnaden

överensstämmer med den ökning av avrinning som sker från fastigheten, ca 30 m³. Någon fortsatt avrinning från dammen sker inte.

För översvämning i lågpunkt B är situationen oförändrad. Den översvämning som sker påverkas inte av utbyggnad inom fastigheten. Översvämningen orsakas av tillrinning från villaområdet norr och nordöst om lågpunkten.

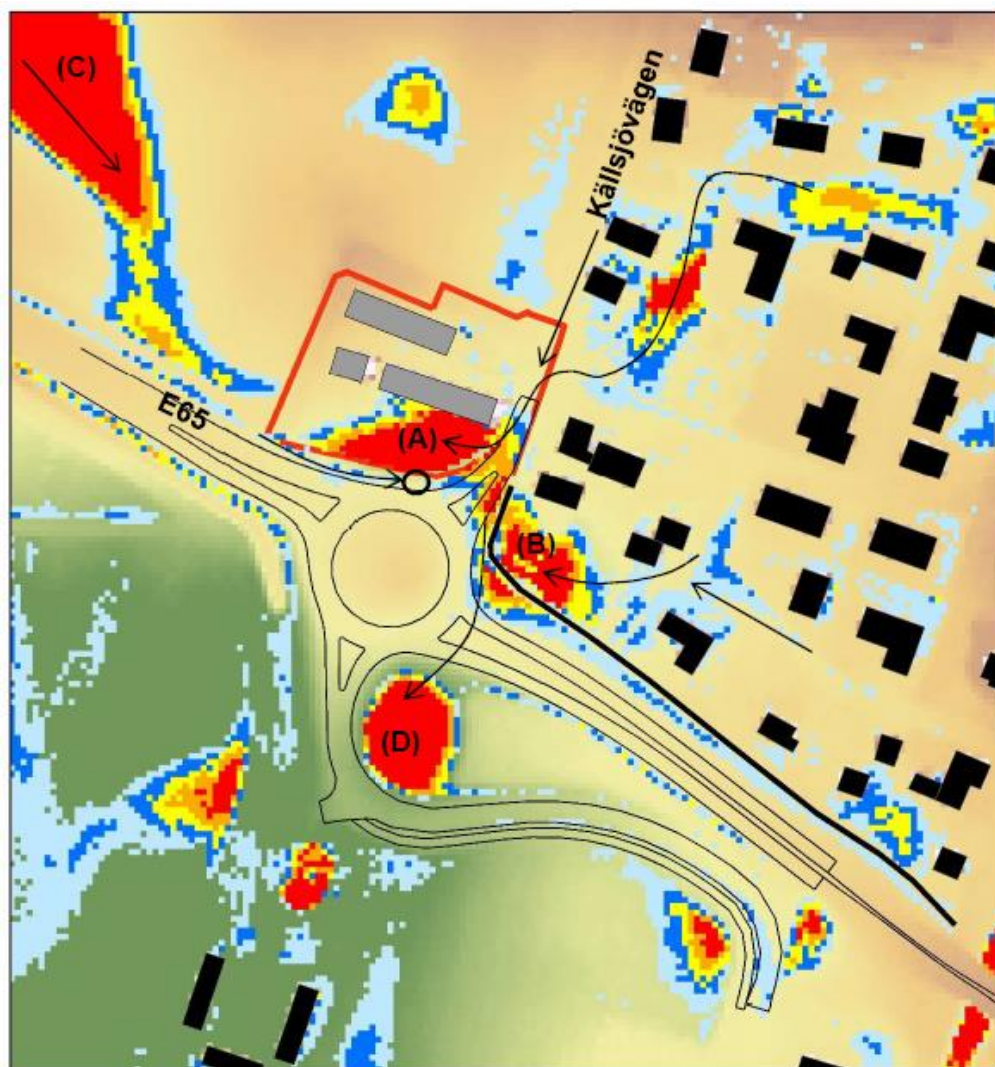
Utbyggnaden inom fastigheten förändrar därmed i mindre omfattning översvämnings-situationen i området. Den skillnad i avrinning som sker motsvarar ökad storlek på hårdgjorda ytor inom fastigheten, men är begränsad och uppgår till ca 30 m³. Översvämningsdjup förändras p g a det bullerskydd som planeras (se bild nedan).



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2020-11-30
Antagandehandling

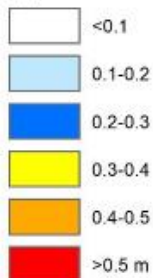
Dnr: SAM 2019/172



Teckenförklaring

Efter utbyggnad

(m)



— Bullerplank

— Planområde

Höjdmodell

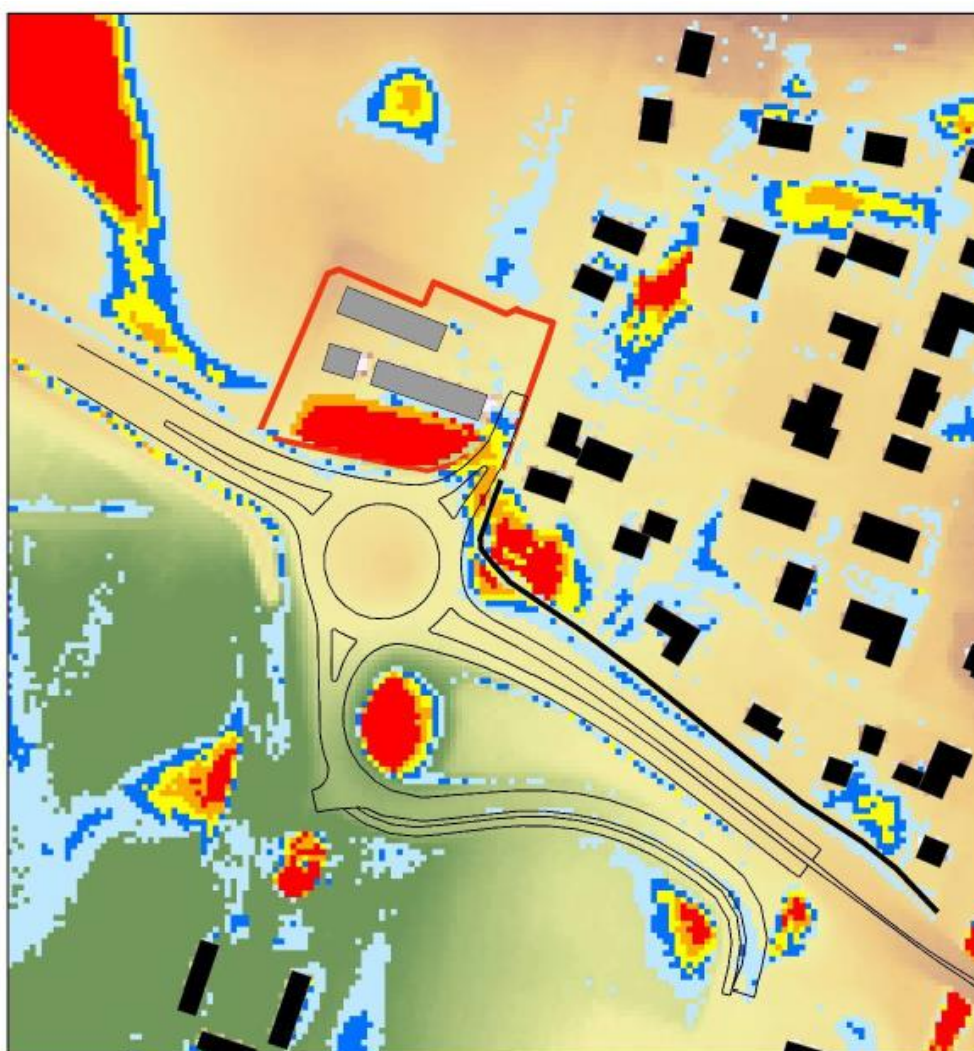
Value
High : 40
Low : 32

0 20 40 80 m



Översvämningsdjup efter utbyggnad (utan åtgärder) vid skyfall med återkomsttid 100 år. Bilden visar maximalt översvämningsdjup under hela beräkningsperioden. Pilar visar princip för avrinning på markyta. Svart cirkel mellan E65 och fastighetens södra kant visar läge för Trafikverkets kupolbrunn som avleder dagvatten till damm söder om cirkulationsplats.

Genom dessa kompensationsåtgärder kommer inte planen att negativt påverka kringliggande fastigheter (se bild nedan).



Teckenförklaring

Kompensationsåtgärd (m)



Höjdmodell



— Bullerplank
— Planområde

0 20 40 80 m



Översvämningssytor, maximala, med fördröjningsvolym inom fastighet.

Kommunen har skrivit några bestämmelser i syfte att minska riskerna enligt utredningen.

Solförhållanden

I och med att byggnaderna kommer att ha ennockhöjd om 7,5 meter samt sadeltak, bedömer kommunen att solförhållandena inte kommer att ändras. Vidare är avstånd till närmast granne cirka 30 meter.

Bostadsområdet i öster är skyddat mot buller med ett plank som är cirka 2,5 meter, vilket ger en del skugga.

Kommunen bedömer att inga skuggstudier krävs då det är frågan om enkla, låga volymer som är likadan som i bostadsområdet intill.

Trafik

I övrigt bedömer kommunen att trafik på Källesjövägen inte kommer att påverkas då bostadsområdet kommer att medge nybyggnation av 10-11 bostäder som genererar cirka 11-13 bilar eller cirka 380 passager (8%) till per vecka på Källesjövägen¹.

Kommunen bedömer att påverkan är så låg att en trafikutredning inte är nödvändig.

Planen förbjuder utfart mot Källesjövägen vilket bedöms öka säkerheten vid rondellen.

Natur- och kulturmiljö

Hushållning med naturresurser

Marken är redan ianspråktagen. Ingen jordbruksmark berörs.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Befintlig grönska mellan bebyggelse och E65 kommer att bevaras. Området bör inte underhållas som en trädgård för att behålla "natur"-karaktär. Området kan också planteras med fler träd och buskar.

Möjlighet finns att använda område för lek, bollspel, samvaro till exempel.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader har ett visst kulturellt värde men frågan om att bevara dessa byggnader bedöms utesluten då det finns ett allmänintresse för att bredda Källesjövägen intill rondellen. Detta för att utöka säkerheten (sikten) och trafikflödet/framkomligheten för de boende i Södra Hederskoga och i Källesjö. Allmänintressen i detta fall bedöms större än bevarandefrågor.

Vidare bedöms planförslaget bevara områdeskaraktären genom utformningsbestämmelser som till exempel vit puts, tegelrött sadeltak och volymerna.

¹ Passagera räknades utifrån antal P-platser samt att det blir 5 passager per dag. Det är samma siffror som gäller för Västra sjöstaden etapp 3.

Med ovan sagt bedömer kommunen att de befintliga kulturella värden som finns idag inte kommer att påverkas avsevärt.

Arkeologi

Arkeologiuundersökningen som gjordes år 2012 visar att det inte finns något fynd i närheten av planområdet. Däremot finns det fornlämningar cirka 150 meter norr om planområdet.

Stads- och landskapsbild

I övrigt kommer de nya byggnaderna inte att påverka stadsbilden negativt då de kommer att ha samma siluett som de befintliga. Kommunen säkerställer att upplevelsen vid Ystads entré blir likadan som idag, med hjälp av utformningsbestämmelserna.

Även om det måste finnas ett plank för dagvattenhantering bedöms tillåtna höjden inte negativt påverka omgivningen.

Skyddsavstånd som är 30 meter gör att planområdet, från E65, kommer att upplevas som en gård.

Ekosystemtjänster

Befintlig vegetation bedöms inte påverkas av planförslaget. Det är möjligt att plantera mer vegetation inom området, vilket skulle stärka ekosystemtjänsternas biologiska mångfald, pollinering och en viss vattenreglering.

Klimat/Havsnivåhöjning

Området ligger cirka 33 – 36 meter över havsnivån och bedöms inte påverkas av kommande havsnivåhöjning.

Däremot, enligt kartunderlag gällande skyfall och avrinningsytor, finns det en risk för översvämningar (se ovan).

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planen medger tillskott av bostäder vilket behövs i Ystad.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Planen ger möjlighet till nya bostäder i en skyddad omgivning mot buller och risker. Planens täthet tillåter gröna ytor som kommer att kunna användas för till exempel lek. Det finns bra exempel av översvämningssytor som används som lekplats vid "Ekostaden" i Malmö.

I den del av Källesjövägen som finns längs planområdet ny sektion behöver tas fram tillsammans med Tekniska avdelning för att komma fram till minsta möjliga ytbehov av gatuområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Planområdets markägare, både enskilda och kommunala, ansvarar för respektive fastigheter.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren.



Situationsplan över kabelledningar enligt Skanova (2018)

Huvudmannaskap för allmänna platser

Ystads kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tidplan för genomförandet

Planen beräknas antas före januari 2021. Utbyggnad av allmänna platser kommer att ske tidigast 2022. Byggstart inom kvartersmark kan ske tidigast år 2021.

Avtal

Exploateringsavtal



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2020-11-30
Antagandehandling

Dnr: SAM 2019/172

Gällande exploateringsavtalet så kommer det att tecknas innan detaljplanens antagande, exploateringsavtalet ska godkännas av både kommunen och byggherren.

I exploateringsavtalet förbinder sig byggherren att utföra och/eller finansiera de åtgärder, både helt och delvis, som krävs i samband med exploateringen.

De kommer att utföra och bekosta byggnationen inom kvartersmark enligt detaljplanen och exploateringsavtalet, gällande de allmänna anläggningarna kommer byggherren delvis att svara för kostnaderna av dessa.

Kommunen kommer att projektera och utföra de allmänna anläggningarna och därefter står byggherren för den del av de faktiska kostnaderna som man har kommit överens om i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtal, finns i ärende SAM 2020/36. Exploateringsavtal skickades till Kommunfullmäktige för antagande innan planens antagande.

Exploateringsavtal innehåll:

- Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtagande för projektering, upphandling och utbyggnad av Anläggningarna i enlighet med kostnadsfördelningen.
- Exploatören ska bekosta och samordna alla ledningsåtgärder som erfordras med anledning av genomförandet av Detaljplanen om inget annat anges. Detta innefattar alltså, vid behov, flytt av fjärrvärmeledning väster om Lilla Tvären 1:12.
- Exploatören ska till Kommunen erlagga anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten enligt vid varje tidpunkt gällande fastställda taxor (VA-taxa).
- Exploatören förbinder sig att till Ystad Energi AB anmäla nätanslutning för el under exploateringstiden.
- Dagvattenhantering ska ske genom fördröjning på egen tomt enligt Detaljplanen och därefter anslutning till befintligt dagvattensystem.
- Exploatören ska på eget ansvar anordna och bekosta erforderliga parkeringsplatser för bil inom kvartersmarken inom Exploateringsområdet. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på så sätt som beskrivs i planbeskrivningen.
- Avfallshantering ska följa kommunens renhållningsordning. Exploatören förbinder sig att ordna avfallshanteringen inom kvartersmark i enlighet med tekniska förvaltningens anvisningar.
- Exploatören ska inom exploateringsområdet stå för planavgift, bygglovsavgift, avgift för bygganmälan, utstakning och nybyggnadskarta enligt Ystads kommuns taxa för Samhällsbyggnadsnämndens verksamhet

Överenskommelse om fastighetsreglerings finns mellan kommunen, Byggherre och fastighetsägare.

Ekonomi

Se kostnadsfördelning i ärende SAM 2020/36.

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år, från det datum den vinner laga kraft.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det, såvida inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller om införande av bestämmelser om fastighetsindelning m.m. behövs.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång. (4 kap 39-40 §§ PBL)

Utredningar

Utredningar finns och visar vilka åtgärder krävs för att planen ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se ovan).

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Källesjövägen (längs planområdet).
- Møllegårdsvägen

Fastighetsbildning

Det är möjligt att dela in området i flera fastigheter.

Den mark som utgör allmän plats i detaljplanen ska genom fastighetsreglering överföras till en av kommunens fastigheter, detta utgörs av del av mark från Lilla Tvären 1:4, Lilla Tvären 1:12 och Lilla Tvären s:1. Detta innebär även att del av gemensamhetsanläggningen Lilla Tvären ga:2 kommer att upphävas då denna del utgör allmän platsmark enligt detaljplanen.

Fastighetsreglering mellan exploatörens fastighet Lilla Tvären 1:12 och fastigheten Lilla Tvären 1:4 kommer att göras då planområdet har justerats.

Då delar av Lilla Tvären ga:2 läggs ut som allmän plats GATA kommer denna gemensamhetsanläggning behöva omprövas genom omfördelning/minskning av de upplåtna områdena.

Kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskomst med den berörda fastighetsägaren.

Ansökan om fastighetsbildning m.m.

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om erforderlig fastighetsbildning.

Kommunen, samfällighet (Lilla Tvären s:1), Möllegårdsvägen (Lilla Tvären ga:2), exploaterer och övriga fastighetsägare berörs.

För förrättningskostnader svarar kommunen och/eller exploatören.

Övrigt

När Möllegårdsvägen nyanläggs/byggs behöver arbetet bevakas av avfallsenheten då vägen används av avfallsenhetens fordon.

Innan rivning av övriga byggnader bör en expert om råttutrotning eliminera alla oönskade djur. Vidare före rivning och nybyggnation bör en besiktningsman undersöka eventuella befintliga skador i de kringliggande befintliga byggnaderna (kv Godtemplaren och kv Gräsvången).

Ett servitutsavtal eller ett avtal bör upprättas mellan Ystads kommun och byggherre för att kommunen ska ha rätt att leda dagvatten in i privat fastighet. Genom avtal ska ansvar, kostnader och ersättningar för åtgärder, utformning och skador regleras. Alternativt bör det byggas fördröjningsytor enligt åtgärdsförslag 1 eller 2 (se dagvattenutredning och PM) för att säkerhetsställa att dagvatten leds och fördröjs inom kommunal mark.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Stadsbyggnadsavdelningen planchef Johan Maniet medverkat.

Stadsbyggnadsavdelningen

Johan Maniet
Planchef