

Antagen av SAMBN 2026-02-18, § 23

Laga kraft 2026-03-20

Genomförandetiden slutar 2031-03-20

Arkiv nr 336

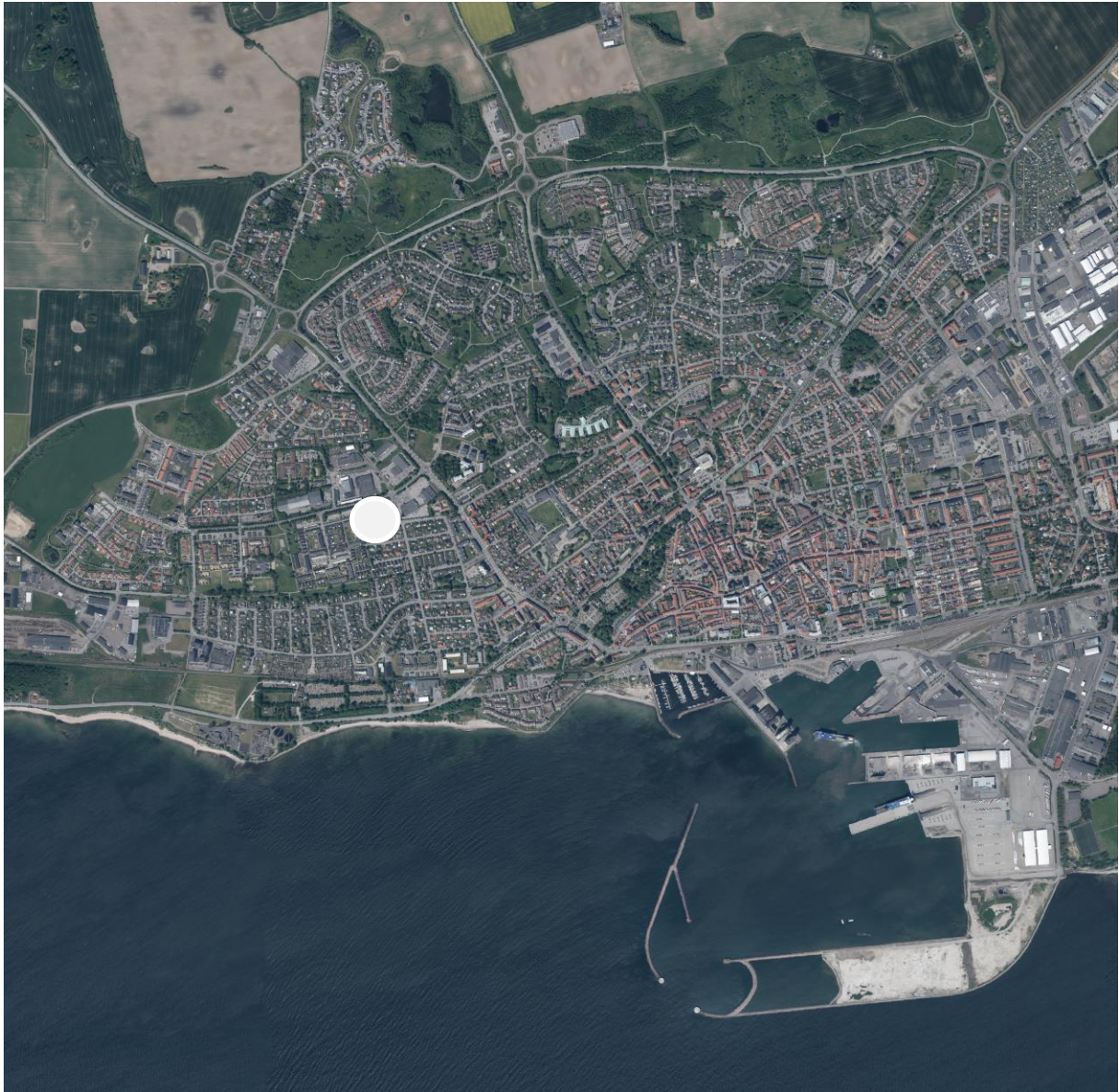
PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

BOMMEN 1 OCH 3 M.FL.

Inom stadsdelen Edvinshem i
Ystads kommun, Skåne län

Översiktskarta



Planområdet markerat vit cirkel.

Sammanfattning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet ligger i västra delen av Ystad, i stadsdelen Edvinshem, och utgörs av fastigheterna Bommen 1 och 3 samt del av fastigheterna Edvinshem 2:7, 2:25 och Åkesholm 2:18. Området som omfattar en yta av ca 5400 m² avgränsas av gång- och cykelvägar i öster, norr och väster samt av Kaparegatan i söder.

Byggnaderna har sedan tidigare varit planlagda för kontor. Fastighetsägaren inom Bommen 1 planerar att etablera en familjecentral med en tillhörande öppen förskola. Till den öppna förskolan önskas en öppen yta för utemiljö i anslutning till byggnaden. Fastigheten Bommen 1 är fullt utbyggd och det finns inte några kvarstående ytor som kan användas för utemiljö. För att möjliggöra för den utemiljö som verksamheten är i behov av behöver detaljplanen medge att befintlig allmän platsmark planläggs som kvartersmark. Även en del allmän platsmark kommer planläggas som kvartersmark för att möjliggöra fastighetsreglering till Bommen 3.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta nuvarande användning inom fastigheterna Bommen 1 och 3 genom att utöver användningen kontor även planlägga för användningen centrumändamål.

Detaljplanen omfattar:

- Allmän plats för Park, Gata
- Kvartersmark för Centrumändamål, Kontor

Konsekvenser

Stadsbyggnadsavdelningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 5 § miljöbalken.

Planförslaget möjliggör att den familjecentral som etableras inom fastigheten kan tillskapa en utemiljö i anslutning till verksamheten. Detta görs genom att mark som tidigare varit planlagd som allmän platsmark nu planläggs som kvartersmark. Även en del annan mark ändras från allmän platsmark till kvartersmark för att tillåta fastighetsregleringar av mark som idag sköts av privata fastighetsägare.

Detaljplanen berör områden som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet ingår i utvecklingen av befintlig tätort och kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Innehåll

Planinformation	5
Beskrivning av detaljplanen	7
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	12
Planeringsunderlag	14
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	15

Läshänvisning

Planinformation - fungerar som utgångspunkt för planläggningen. Syftet uttrycker vad detaljplanen ska möjliggöra samt om det finns värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanens reglering ska förhålla sig till.

Beskrivning av detaljplanen - innehåller en redovisning av den planerade markanvändningen och den utveckling som kommunen har avsett med planen.

Motiv till detaljplanens regleringar - redovisar motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och fjärde kapitlet plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor - redogör för hur planen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Planeringsunderlag - listar framtaget underlag till detaljplanen. Samtliga handlingar finns tillgängliga på Stadsbyggnadsavdelningen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser - redovisar de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning. En sammanfattning av framtagna underlag och utredningar samt detaljplanens konsekvenser redovisas i avsnittet.

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Malin Hading
planarkitekt

Planinformation

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva en utökning av fastigheten Bommen 1, västerut och norrut, för att skapa möjligheter för utemiljö tillhörande en familjecentral som planeras etableras på fastigheten. Detaljplanen syftar även till att bekräfta nuvarande användning inom fastigheterna Bommen 1 och 3 genom att utöka användning med centrumändamål. Planen syftar också till att en del allmän platsmark kommer planläggas som kvartersmark för att möjliggöra fastighetsregleringar till Bommen 1 och 3.

Ärendeinformation

Till detaljplanen hör följande information:

- Kommunens namn: Ystads kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för Bommen 1 och 3 m.fl.
- Diarienummer: SAM 2024/209
- Startdatum: 2024-08-21 SAM § 128 (planbesked)
- Hänvisning till beslutsprotokoll: 2026-02-18
- Laga kraft: 2026-03-20, § 23

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2026-01-28
- Plankarta med planbestämmelser, 2026-01-28
- Grundkarta, 2026-01-22
- Fastighetsförteckning, 2025-11-25

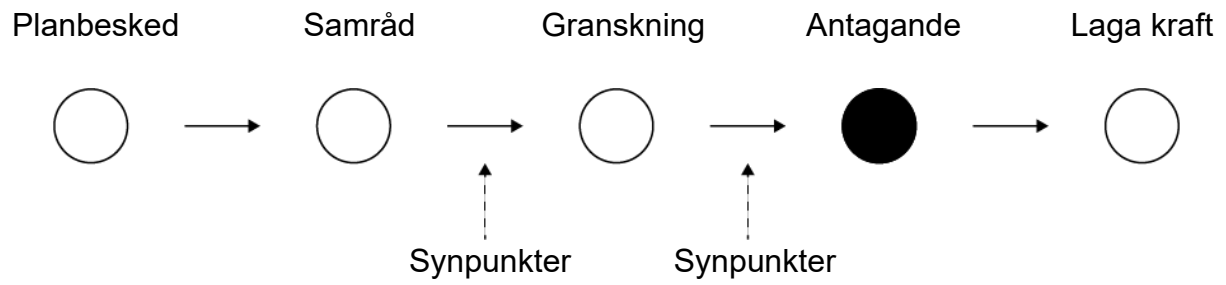
Planprocessen

Beslut om planbesked togs i samhällsbyggnadsnämnden den 21 augusti 2024 § 128.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6). Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kap. plan- och bygglagen, framgår under avsnittet Motiv till detaljplanens regleringar. Planbeskrivning har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Detaljplanen upprättas med standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

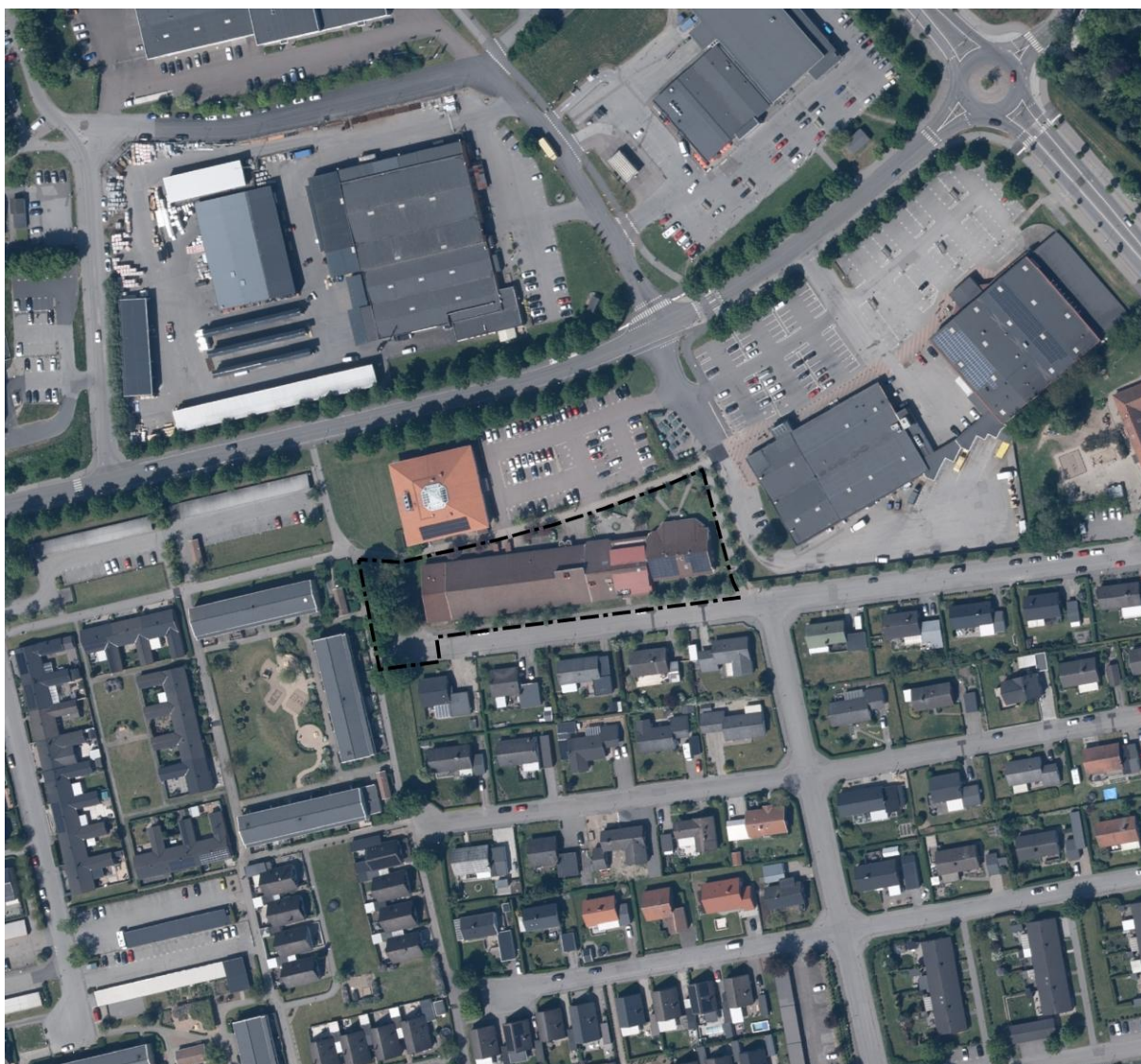
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Beskrivning av detaljplanen

Områdets gestaltning och disposition

Planområdet ligger i västra delen av Ystad, i stadsdelen Edvinshem, och utgörs av fastigheterna Bommen 1 och 3 samt del av fastigheterna Edvinshem 2:7, 2:25 och Åkesholm 2:18. Området som omfattar en yta om ca 5400 m² avgränsas av gång- och cykelvägar i öster, norr och väster samt av Kaparegatan i söder.



Planområdets avgränsning markerat med svart streckad linje.

Allmän plats

PARK

Inom planområdet finns två mindre markområden som regleras som allmän platsmark för *Park*. Ett område ligger i det sydvästra hörnet och består av buskar och två träd. Det andra området är en remsa i söder där marken består av en gräsyta med tio träd.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken för *Park*.

GATA

Planområdet omfattar ett område för allmän platsmark, *Gata*, i den sydvästra delen som är en trottoar och en vändplats på Kaparegatan.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken för *Gata*.

Kvartersmark

Centrum (C)

All kvartersmark inom planområdet är planlagd med användningen *C – Centrum*.

Kvartersmarken inom planområdet är planlagd med användningen *Centrum*. I byggnaderna inom planområdet finns idag verksamheter som samlingslokal och vårdcentral. Genom att planlägga för centrum anpassas detaljplanen till befintlig användning. Den familjecentral som planeras inom fastigheten för Bommen 1 bör också vara planlagd som centrumändamål och användningen möjliggör uppförandet av den utemiljö som verksamheten kräver.

Byggnadernas höjd regleras med bestämmelse om en högsta nockhöjd på 8, 5,5 eller 4,5 meter, vilket är baserat utifrån befintliga byggnader.

I användningen ingår kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som bör ligga centralt i staden eller vara lätt att nå.

Kontor (K)

Användningen *K – Kontor* är planlagd sedan tidigare och användningen kommer vara kvar för att göra det möjligt att även fortsättningsvis kunna använda byggnaderna för ändamålet. I användningen ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Enligt 4 kap. 39–40 §§ plan- och bygglagen får en detaljplan 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.



Skiss av planerad lekmiljö till familjecentralen inom Bommen 1 (Era landskap, 2025-06-04)

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmänna platser

GATA	Gata. Området är planlagt som gata för att säkerställa ytan till gatans trottoar och vändplats. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.
PARK	Park. Säkerställer ytor för parkmark med gräs, buskar och träd. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

C	Centrum. Möjliggör för användningen centrumändamål inom planområdet vilket är detaljplanens syfte. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.
K	Kontor. Möjliggör användningen kontor inom byggnaden. Användningen följer regleringen enligt gällande detaljplan. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

prickraster	Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken inte förses med några byggnader. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.
korsraster	Korsmark. Marken får endast förses med från fasad utskjutande byggnadsdetaljer eller mindre komplementbyggnader med en högsta nockhöjd på 3 meter. Komplementbyggnader inom u ₁ -område ska grundläggas med lätt konstruktion till exempel med plintar. Planbestämmelsen möjliggör för uppförande av komplementbyggnader. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Egenskapsbestämmelsen innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Möjliggör säkerställande av befintliga och framtida ledningar inom planområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 6 § plan- och bygglagen.
----------------	---

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Träd får endast fällas om de är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller att det krävs för åtkomst till ledning. Syftet med bestämmelsen är att befintliga träd inom planområdet bevaras. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Utförande

- b₁ Minst 40 % av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen säkerställer hur stor del av markytan som får hårdgöras. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- samt bygglagen.
- b₂ Minst 80 % av marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen säkerställer hur stor del av markytan som får hårdgöras. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.
- b₃ Marken inom egenskapsområdet ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen säkerställer hur stor del av markytan som får hårdgöras. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Bestämmelsen reglerar höjden på byggnaderna inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnadernas höjd inte förändras väsentligt. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen.

Ändrad lovplikt

- a₁ Marklov krävs även för fällning av träd med undantag om träd fälls för åtkomst till ledning. Planbestämmelsen säkerställer att inga träd kan fällas utan marklov. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 15 § 1 st 3 p. plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

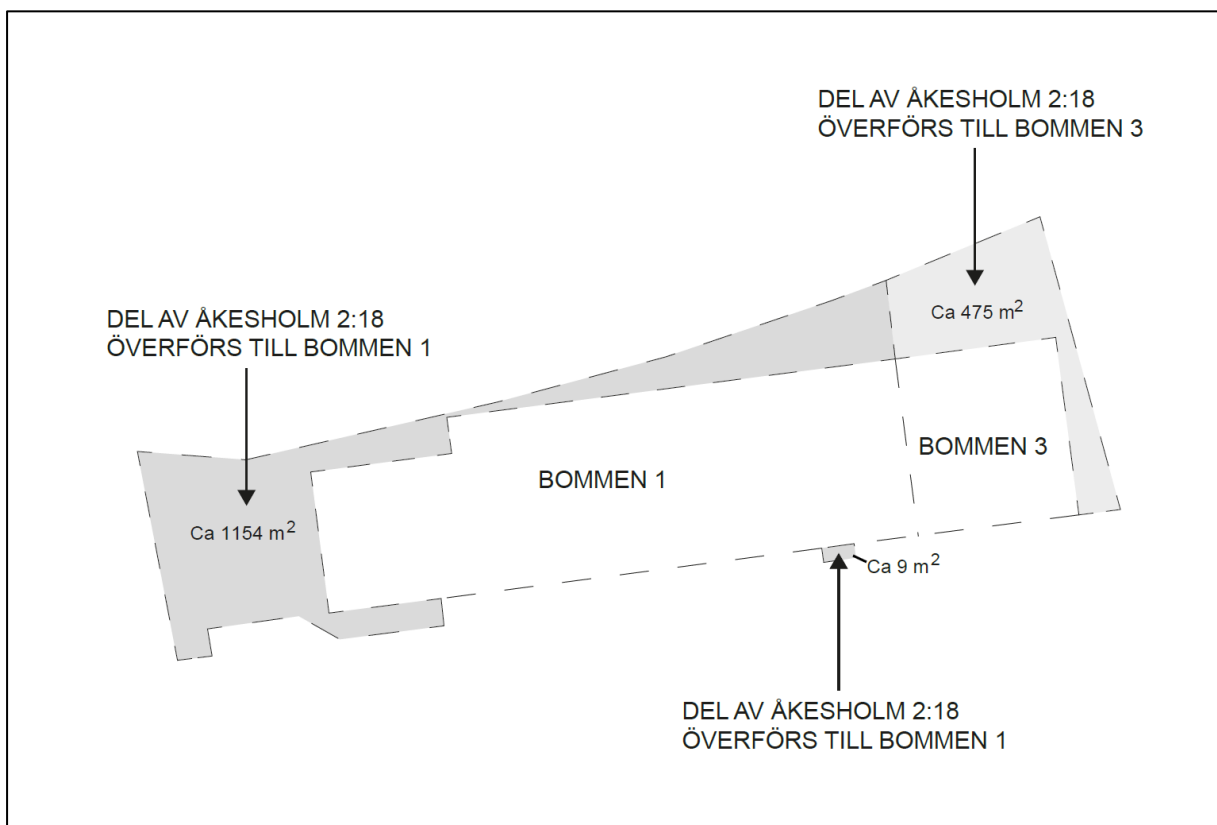
Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första kvartalet 2026. Processen för uppförandet av ny utemiljö till familjecentralen kan påbörjas när detaljplanen fått laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medger kvartersmark, centrumändamål, på mark som tidigare varit planlagd som allmän platsmark. Den mark inom fastigheten Åkesholm 2:18 som i detaljplanen planläggs som kvartersmark ger möjlighet att genom fastighetsreglering regleras till fastigheterna Bommen 1 och Bommen 3.



Bilden visar vilka ytor som föreslås regleras.

Mörkgrått område föreslås att genom fastighetsreglering överföras från Åkesholm 2:18 till Bommen 1. Ljusgrått område föreslås att genom fastighetsreglering överföras från Åkesholm 2:18 till Bommen 3. Den totala ytan allmän platsmark som planläggs som kvartersmark är 1638m².

Rättigheter

Befintliga kommunala VA-ledningar som i detaljplanen hamnar inom kvartersmark har i plankartan försetts med u-område och behöver genom lantmäteriförrättning tryggas med ledningsrätt. Lantmäteriförrättning och tillskapande av rättighet bekostas av fastighetsägaren till Bommen 1. Tillskapandet av rättighet och bekostandet av densamma kommer att regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen medför inga tekniska åtgärder för att säkerställa markens lämplighet.

Utbyggnad av allmän plats

Detaljplanen medför ingen utbyggnad av allmän plats. Kommunen kan behöva se över avslutet och utformningen av den trottoar som går längs norra sidan av Kaparegatan. Inga förändringar sker i vändzonen på Kaparegatan.

Ekonomiska frågor

Planekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader för planens genomförande. Fastighetsbildningskostnader (fastighetsreglering) bekostas av ägarna till mottagande fastigheter. Fastighetsägaren till Bommen 1 bekostar tillskapande av nödvändiga rättigheter för planens genomförande.

Planavgift

Fastighetsägaren till Bommen 1 bekostar planarbetet. Avgiften regleras i planavtal.

Planavgiften framgår av Ystads kommuns taxa antagen 2019-11-21, reviderad 2024-09-19. Under detaljplanearbetet tas en preliminär planavgift ut i enlighet med planavtalet. När bygglov söks räknas denna preliminära avgift av från planavgiften. Denna avtalsbaserade plankostnad kan ses som en förskottsinbetalning av den slutliga planavgiften. Om planavgiften erlagts till fullo i samband med upprättandet av detaljplan tas ingen planavgift ut i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Planen medför inte att några nya gemensamhetsanläggningar behöver tillskapas.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

- Fördjupad översiktsplan, Staden Ystad 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016.
- Stadsplan Abrahamslunds centrum, inom stadsdelen Edvinshem i Ystad, laga kraft den 25 maj 1983.
- Detaljplan för del av Abrahamslunds centrum, 1988-02-24.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-08-28.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Bakgrund

Ystads industrifastigheter inkom med begäran om planbesked den 23 maj 2024. Bakgrund till begäran är att kommunen har planer på att etablera en familjecentral med en tillhörande öppen förskola inom fastigheten Bommen 1. Som en del av familjecentralen ska den öppna förskolan erbjuda barn pedagogisk verksamhet i samarbete med de till barnen medföljande vuxna, samtidigt som de vuxna ges möjlighet till social gemenskap. Enligt Skolverkets allmänna råd för öppen förskola bör förskolan ha tillgång till lämplig och stimulerande utemiljö som erbjuder tillfällen till lek. Familjecentralen planeras att lokaliseras i den västra delen av byggnaden på fastigheten Bommen 1. Till den öppna förskolan önskas en öppen yta för utemiljö i anslutning till byggnaden. Fastigheten Bommen 1 är fullt utbyggd och det finns inte några kvarstående ytor som kan användas för utemiljö. Grönytan som finns väster om byggnaden är planlagd som allmän platsmark, det vill säga att den ska vara tillgänglig för allmänheten, och kan inte som sådan hägnas in och användas av familjecentralen. Ystads industrifastigheter har därför ansökt om ändring av gällande detaljplan inom den delen, från allmän platsmark till kvartersmark.

Gällande detaljplan medger kontorsändamål inom fastigheterna Bommen 1 och 3. På fastigheterna bedriver idag Capio vårdcentral sin verksamhet och det finns en samlingslokal vilket inte är helt förenligt med kontorsändamål. Stadsbyggnadsavdelningen anser det lämpligt att utöka planområdet till att även omfatta fastigheten Bommen 3 för att lägga till centrumändamål, vilket motsvarar användningen i lokalerna. Dessutom har nuvarande verksamhet uppfört en lastkaj mot Kaparegatan som ligger på allmän platsmark vilket bör göras planenligt i den nya detaljplanen.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet ligger i västra delen av Ystad, i stadsdelen Edvinshem, och utgörs av fastigheterna Bommen 1 och 3 samt del av fastigheterna Edvinshem 2:7, 2:25 och Åkesholm 2:18. Området som omfattar en yta av ca 5400 m² avgränsas av gång- och cykelvägar i öster, norr och väster samt av Kaparegatan i söder. Området ligger på en höjd av ca 12 meter över havet och lutar söderut och västerut i sin västra del. I söder ansluter planområdet till en vändplats tillhörande Kaparegatan och i norr till en parkeringsplats som nås från Missunnavägen.



Planområdets läge.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bommen 1, Edvinshem 2:7, 2:25 och Åkersholm 2:18 är i kommunens ägo. Bommen 3 är privatägd.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära att nya fastigheter bildas, se avsnittet *Genomförande-frågor*.

Markanvändning

Västra delen av planområdet, som i gällande detaljplan regleras som parkmark, utgörs av en gräsyta med ett antal större träd. Fastigheterna Bommen 1 och 3 är bebyggda. En stor del av byggnaden på Bommen 1 används av Capio vårdcentral och på Bommen 3 finns en samlingslokal. Norr om planområdet, inom fastigheten Rikken 1, finns en kontorsbyggnad där Försäkringskassan/Skatteverket bedriver sin verksamhet. Inom samma fastighet inryms en parkering som tillgodoser parkeringsbehovet för Rikken 1 och Bommen 1 och 3. Väster och söder om planområdet ligger bostadsbebyggelse i småhus och i öster finns ett handelsområde. Planområdet nås från Missunnavägen via Spaljégatan och från Kaparegatan i söder.



Parkmark i den västra delen av planområdet.



Befintlig bebyggelse inom Bommen 1.



Befintlig bebyggelse inom Bommen 3.

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsplan

Bommen 1 omfattas inte av någon fastighetsplan eller tidigare tomtindelning.

Kommunala planeringsföresättningar

Översiktsplan

Enligt Ystads kommuns fördjupade översiktsplan, Staden Ystad 2030, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2016, är aktuellt område utpekade som mark för blandad bebyggelse. Föreslagna markanvändning är därmed förenlig med gällande översiktsplan.

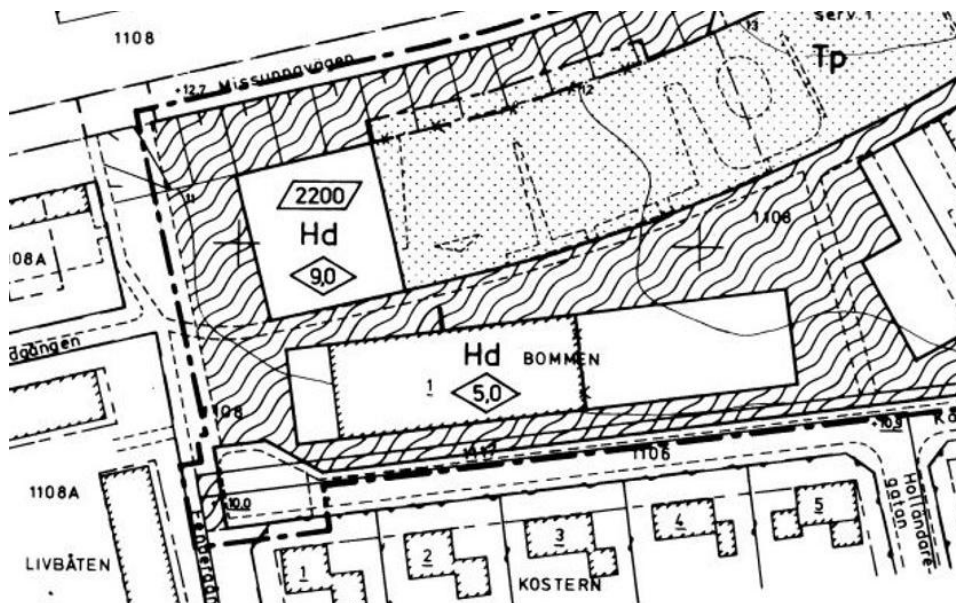
Detaljplan

För området gäller framför allt Stadsplan Abrahamslunds centrum, inom stadsdelen Edvinshem i Ystad, laga kraft den 25 maj 1983. Detaljplanen medger kontor inom fastigheterna Bommen 1 och 3 och allmän platsmark – park eller plantering i den västra delen av planområdet.

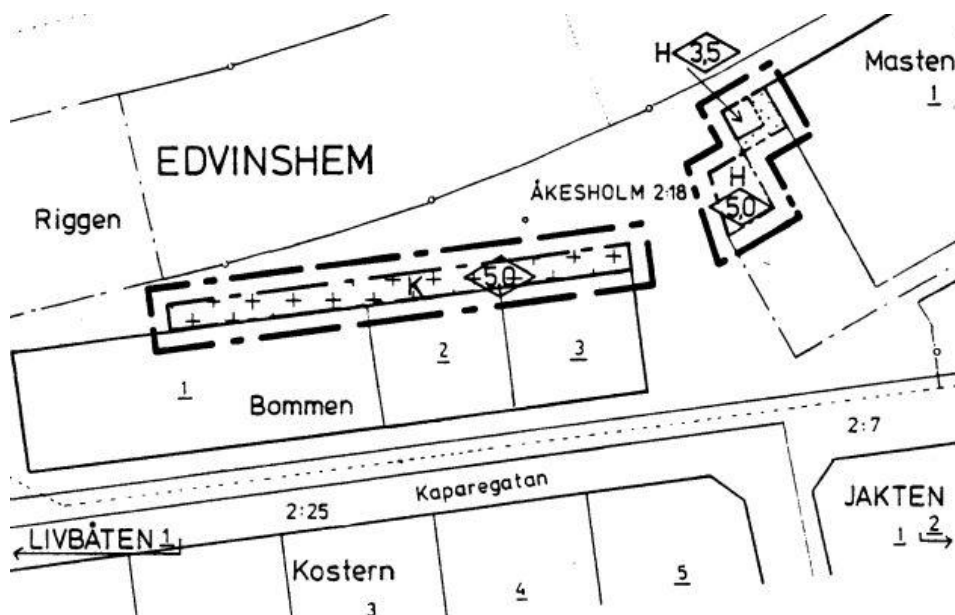
Del av stadsplanen för Abrahamslunds centrum ersattes år 1988 av en annan detaljplan som möjliggjorde en utökning av kontorsändamål – detaljplan för del av Abrahamslund centrum.

Detaljplan för Kv. Masten m.m. från 1997 är planlagd som park i angränsningen till fastigheten Bommen 3 och påverkas av att en mindre del parkmark nu planläggs som kvartersmark.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.



Gällande stadsplan från 1983.



Gällande detaljplan från 1988.



Gällande detaljplan från 1997.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 21 augusti 2024 § 128, för upprättande av detaljplan för Bommen 1 och 3 samt del av Åkesholm 2:18 inom stadsdelen Edvins- hem i Ystad.

Riksintressen

Riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. miljöbalken)

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. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Bedömningen att riksintresset inte påverkas har gjorts utifrån att det inte tillkommer någon ny bebyggelse inom planområdet utan att det endast tillåts en ny användning inom befintliga byggnader. Den allmänna platsmark som nu planläggs som kvartersmark bedöms inte heller påverka riksintresset.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen kommer inte att påverka stads- och landskapsbilden i området då inga nya byggnader möjliggörs.

Bebyggelse

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra för andra användningar än kontor inom byggnaderna. Planen ska även medge att byggnaderna används för centrumverksamhet. Med användningen Centrum avses en blandning av verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå för många människor. Idag används byggnaderna inom planområdet för vårdcentral och samlingslokal, därav skulle användningen för centrum vara mer ändamålsenlig i denna detaljplan än dagens användning för endast kontor.

Planen ska medge att byggnaderna används för centrumverksamheter. I anslutning till byggnaderna ska det finnas tillgängliga entréer, plats för avfallshantering och utevistelse. Parkeringsplatser ordnas på fastigheten för Rikken 1.

Grönområden

Väster om fastigheten Bommen 1 finns flera fullvuxna träd – körsbärsträd, lind och naverlön samt syren- och fläderbuskar. Träden är viktiga att bevara, bland annat utifrån skyfallsaspekten då träden tar upp och fördröjer vatten.

Längs med Kaparegatan i planområdets södra del och längs med gång- och cykelvägen i norr finns flera träd som står i rad och omfattas av biotopskydd.

Fornminnen (2 kap. kulturmiljölagen)

Större delen av planområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse och inga nya byggnader kommer att uppföras. Detaljplanen möjliggör att allmän platsmark planläggs som kvartersmark för att bland annat möjliggöra iordningställande av utemiljön tillhörande en familjecentral. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Miljö, Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

För planområde gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning i januari 1971. I den västra delen av planområdet visade den översiktliga geotekniska undersökningen på ett område med hög grundvattennivå på mindre djup än ca 1,5 meter under markytan eller ett område med särskilt dålig ytvattenavledning. I efterföljande undersökningen tillhörande tillbyggnaden på Bommen 1 i väster inmättes fria vattenytor på nivåer mellan +9,1 och +9,7. Enligt den senaste geotekniska undersökningen består marken av till ca 1,7 meter djup av fyllning (morän/moränlera och sand) samt av matjord och lokalt av enstaka tunna torvskikt.

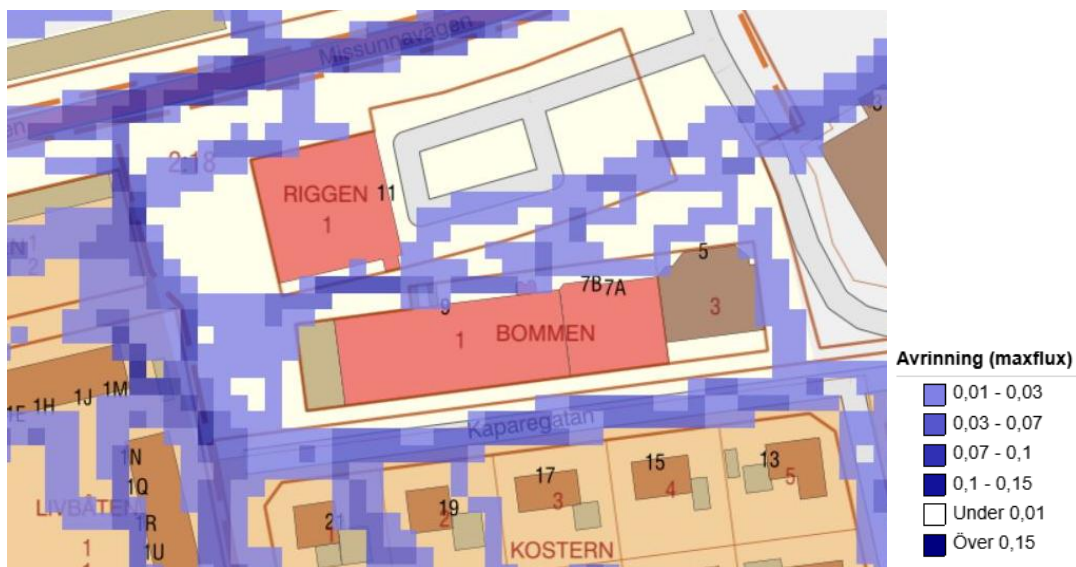
Risk för markföroreningar och markradon

Planområdet är i huvudsak utbyggt. Gräsytor har varit planlagda som allmän platsmark för park. Det finns inte några kända eller misstänkta markföroreningar inom området och inte heller några indikationer som visar på en risk för höga markradonhalter inom planområdet.

Utifrån genomgång av äldre kartmaterial, bygglovsarkiv samt Länsstyrelsens databas-EBH gör kommunen bedömningen att tidigare användningssätt på platsen inte bedöms medföra någon risk för miljöföroreningar i mark. Kommunen bedömer inte heller att det förekommer risk för PCB inom byggnaden. Byggnaden uppfördes först under 1980-talet, alltså inte under perioden mellan 1953-1973 då PCB var vanligt förekommande.

Dagvatten- och skyfallshantering

Avrinning från planområdet sker i huvudsak mot väster där en lågpunkt finns. Enligt markavrinningsmodell framtagen av Tyréns, riskerar ett område väster om planområdet att översvämmas vid skyfall. Markavrinningsmodellen visar också att stråket mellan Bommen 1 och Rikken 1 samt grönytan i väster är en del av avrinningsstråket. För att fortsatt fungera som ett avrinningsstråk är bevarandet av träd och grönska viktigt.



Markavrinning (Tyréns)



Riskområden vid skyfall (Tyréns)

Enligt analys i modellen Scalgo Live och i markavrinningsmodellen från Tyréns kan man se att det finns en liten lågpunkt vid entréerna på byggnadernas norra sida, lågpunkten är inte särskilt djup och vattnet rinner vidare så fort lågpunkten fyllts upp. Det finns dagvattenbrunnar som hjälper vid normala regn. Kommunen är positiv till att fastighetsägare gör mindre åtgärder som kan förbättra situationen, som till exempel sätta kantsten för att leda bort vattnet från entréerna.

Planområdet är till fullo utbyggt och att tillåta en ny användning inom byggnaden bedöms inte påverka dagvatten- och skyfallshantering i eller omkring området i någon större utsträckning.

Risk för översvämning

Inom planområdet kan det vid skyfall samlas vatten vid entréerna på norrsidan. Detaljplanen tillåter ny användning för centrumändamål men medger ingen ny byggrätt utöver komplementbyggnader samt reglering av allmän platsmark till kvartersmark. Detaljplanen bedöms inte förvärra eller påverka situationen för översvämning negativt.

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.

Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft samt för yt- och grundvatten. Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, som drivs av Skånes Luftvårdsförbund. Resultaten redovisas i årliga, kommunspecifika rapporter. Enligt årsrapport från Skånes Luftvårdsförbund 2024 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för luft.

Enligt redovisning i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår recipienten Östra sydkustens kustvatten, dit dagvatten från planområdet leds, inte god kemisk status. Ekologisk status är måttlig. Enligt beslut av Vattenmyndigheterna i december 2021 ska god kemisk ytvattenstatus ha uppnåtts 2027 och god ekologisk status 2039. Det föreslagna användningsområdet för centrum bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljö kvalitetsnormer för vatten ska överskridas eftersom området redan till största delen är hårdgjort och inga ytterligare större ytor ska hårdgöras.

Omgivningsbuller

Planområdet är inte utsatt för något omgivningsbuller.

Miljöbedömning

När kommunen tar fram en detaljplan, ett program eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalken. Resultatet av undersökningen anger huruvida en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram eller inte. Nedan sammanfattas resultatet av undersökningen.

Undersökningen

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

- Markanvändning för centrumändamål antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Aktuellt planområde är redan bebyggt. En utökning av fastigheten Bommen 1 och 3 bedöms inte medföra någon negativ miljöpåverkan.
- Åtgärden kommer att genomföras inom område av riksintresse för kustområdet. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.
- Åtgärden kan medföra negativ påverkan på befintliga naturvärden inom planområdet, främst på trädraden som omfattas av biotopskydd. En trädinventering har gjorts i samband med detaljplanen. Utgångspunkten i detaljplanen är att träd som är i gott skick ska vara kvar och ingå i utformningen av den nya utemiljön. Ett träd i raden med biotopskydd behöver tas ned för att möjliggöra en utrymningsväg från byggnaden. Det åligger exploatören att söka biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen.
- Vattnet leds naturligt vidare västerut, mot lågpunkt i området. Stråket mellan Bommen 1 och Rikken 1 samt den gröna ytan i väster är en del av avrinningsstråket. Ingen reglering av dessa ytor är aktuell i detaljplanen.
- Genomförandet av planen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Ställningstagande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Ledningsnätet för vatten, spill- och dagvatten är redan utbyggt i området.

Energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation

Ledningsnätet för energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation är utbyggt i området. Befintliga kablar planläggs inom egenskapsområde med egenskapsbestämmelse med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och med prickmark, som innebär att marken inte får förses med byggnader.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för insamling av så kallat avfall under kommunalt ansvar som ska lämnas till det system för insamling som kommunen tillhandahåller. Avfallsutrymmen ska vara placerade i anslutning till farbar väg och ska vara dimensionerade för de avfallsfraktioner som enligt lag ska sorteras ut från restavfallet. Det krävs att öppningen till avfallsutrymmen är mot vägen där renhållningsfordon avser att stanna. De regler och riktlinjer som finns kring avfallsutrymmen, dragväg med mera i kommunens avfallsföreskrifter ska beaktas.

Miljörum finns idag vid byggnadens norra fasad och ska även fortsättningsvis ha kvar samma placering. Avfallshanteringen sköts med sortering inom befintliga miljörum och även familjecentralens avfallshantering sker via befintliga miljörum. Avfallshämtning för Bommen 1 sker vid en avsatt yta inom parkeringen norr om byggnaden. För Bommen 3 sker avfallshämtning från byggnadens södra del vid Kaparegatan.

En del av trottoaren i Kaparegatans vändzon blir kvartersmark till utemiljön för familjecentralen i detaljplanen. Därav har en provkörning med avfallsbilen gjorts. Provkörningen gjordes i syfte att utreda om det påverkar avfallsbilens vändmöjligheter, och det resulterade i att det inte har någon påverkan.

Trafik

Området trafikeras av stadsbuss nummer 1. Närmaste busshållplats för stadsbussar ligger på Missunnavägen, ca 100 meter från planområdet.

I anslutning till planområdet finns flera separata cykelvägar som ansluter till stadens huvudcykelnät, dessa påverkas inte av detaljplanen. Cykelparkering finns inom fastigheten för Bommen 1. I anslutning till familjecentralens entré planeras uppförande av barnvagnsförråd.

Vid planläggning har hänsyn tagits till gång- och cykelvägen norr om planområdet. Tillsammans med tekniska avdelningen har en bedömning gjorts om att minst 3,4 meter behöver vara kvar som allmänplatsmark för gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen är 3,1 meter bred och inom remsan intill på 0,3 meter är belysningsstolpar placerade.

Planområdet nås med bil från Missunnavägen i norr via Spaljégatan och från Kaparegatan i söder. Inom fastigheten Rikken 1 finns en parkering med 68 bilplatser och 8 platser för rörelsehindrade. Parkeringen tillgodoser parkeringsbehovet för verksamheterna på Rikken 1 och Bommen 1.

Försäkringskassan har inget avtal för parkeringsplatser men har behov av en bilparkering och två platser med elbilsaddare.

Capio har inte heller något avtal för parkeringsplatser men har behov av och nyttjar ca 50 bilplatser för personal och besökare. Familjecentralen har avtal för 5 parkeringsplatser.

Det finns i nuläget 58 bokade parkeringsplatser, med eller utan avtal, inom Rikken 1. Utöver de parkeringsplatserna finns 10 vanliga bilplatser och 8 HCP som kommer vara tillgängliga för timdebitering.

Service

Befintlig verksamhet och den planerade verksamheten med familjecentral inom Bommen 1, utgör tillsammans med omgivande funktioner i form av Försäkringskassan/Skatteverket och handel, viktig service för Ystads invånare.

Planen möjliggör att familjecentralen kan få en välfungerande utemiljö i anslutning till verksamheten.

Sociala

Barnperspektivet

Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen utifrån föreslagen användning för centrum. Att möjliggöra för en familjecentral med tillhörande lekmiljö bidrar till att bevara och utveckla miljöer för barns välmående, utveckling och hälsa.

Tillgänglighet

Planens genomförande ska avse att skapa en miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Krav på tillgänglighet enligt 8 kap. plan- och bygglagen ska tillgodoses i bygglovs-skedet.

Jämställdhet

Ur planeringssynpunkt är det av vikt att bidra till jämställda villkor för kvinnor och män. Jämställdhet i detaljplanens sammanhang berör främst möjligheten att kunna ta sig till planområdet till fots eller med cykel. Det finns redan goda förbindelser till planområdet vad gäller gång- och cykelväg, samt med kollektivtrafik. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionshinder skall kunna känna tillgänglighet till platsen.