

Detaljplan för
del av Köpingebro 14:308 m.fl. (Kamerala)
I Köpingebro
Ystads kommun, Skåne län



PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

INNEHÅLL

Syfte och bakgrund	3
Sammanfattning / Huvuddrag	4
Förutsättningar	5
Planförslag	21
Genomförandefrågor	27
Behovsbedömning av miljöbedömning	29
Konsekvenser	30

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjlighet till förtätning av befintligt bostadsområde samt en omvandling av befintlig parkering till mark för bostäder. Fastigheterna inom området är i gällande detaljplan reglerade till kontor, bostäder för tillsyn, bostads-komplement och dylikt för industri (sockerbruk) varför ny plan behöver upprättas.

Bakgrund

Ystads kommuns fastighetsavdelning inkom 2011-10-03 med begäran om ny detaljplan för del av fastigheterna Köpingsbro 14:308 och 14:192 samt fastigheterna 14:248-249 (14:248-249 idag upptagna i fastighet 14:308). Syftet med planen är att ändra tillåten användning för befintliga bostadshus utmed Kontorsvägen, inklusive Kamrerhuset (Kamerala), samt se över möjligheten att förtäta i resterande del av planområdet. Samhällsbyggnadsnämnden gav 2012-04-19 § 58 Plan o Bygg i uppdrag att pröva denna möjlighet genom detaljplan.

Planprocessen



Planen upprättas med normalt planförfarande.

SAMMANFATTNING/HUVUDDRAG

Områdets gestaltning och disposition (allmänt)

Planområdet omfattas idag av en detaljplan med industriändamål. Syftet med planen är att ändra tillåten användning för befintliga bostadshus utmed Kontorsvägen, inklusive Kamrerhuset (Kamerala), samt se över möjligheten att förtäta i resterande del av planområdet. Avsikten med planändringen är att kunna sälja av delar av det befintliga fastighetsbeståndet och möjliggöra för andra verksamheter som exempelvis äldreboende, centrumändamål och privatbostäder i Kamerala. Området angränsar till Nybroån i öst, industriområde i norr och bostadsområde i sydväst.

Föreslagna åtgärder (sammanfattning)

Planen innefattar:

- Omvandling av mark norr om Kontorsvägen från mark för industri, sockerbruk (bostäder/kontor för sockerbruket) till mark för bostäder/centrum/vård.
- Omvandling av mark söder om Kontorsvägen från mark för bostäder/kontor för sockerbruk till mark för bostäder med möjlighet till både friliggande villor och rad/parhus.
- Omvandling av Kontorsvägen från kvartersmark till allmän plats, lokalgata.
- Utökning av naturmark för att säkerställa befintlig användning.
- Anläggande av fördröjningsyta inom naturmark.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av Köpingsbro och är drygt 2 hektar stort samt ligger mellan 6 och 8 meter över havet. Området avgränsas av Stationsvägen i norr, Ådalavägen i sydväst och Nybroån i öst. Planområdet omfattar lokalgata, bostadshus, parkering och naturmark inom del av fastigheterna Köpingsbro 14:308 och 14:192.



Orienteringskarta över planområdet. Bild: Ystad kommun

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Ystads kommun.

Markanvändning

Inom området finns idag fyra hus, en parkering, samt naturmark. Planområdet ligger på en tydlig platå och betydligt högre än marken längs ån. Marken är troligtvis uppfylld inom tomtmarken. Inom planområdet finns gamla tjänstebostäder för sockerbrukets anställda, samt Kamrershuset inom fastighet 14:308, en större byggnad som idag står tom. Resterande fastigheter inom 14:308 består av bostäder/tomtmark och en större parkering som inte nyttjas. Områdets östra del, fastighet 14:192, består av gräs, lägre planteringar och träd som fått växa fritt längs Nybroån. Kontorsvägen löper mellan husen inom området och leder fram till en vändzon.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214



Kamrerhuset sett från nordväst. Foto: Ystads kommun.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av GeoSyd AB under december 2011 och januari 2012¹. Marken i området består till största del av mulhaltiga fyllnadslager och organiska jordlager och längre ned i marken finns sand, silt och lera. Fria vattenytor finns på 3.1 - 4.2 meters djup. GeoSyds rekommendationer har utgått från planer på småhus och tyngre byggnader. I rekommendationerna står att *de geotekniska förhållandena är komplicerade och kräver omfattande grundförstärkningsåtgärder*. En detaljundersökning kommer att krävas för varje byggnadsobjekt och beroende av utschaktningsdjup kan antingen källargrundläggning eller pålgrundläggning göras.

På uppdrag av Ystads kommun utförde Sweco en övergripande utredning av Nybroån inför utställningsskedet av den fördjupade översiktsplanen för Köpingsbro som bedrivs parallellt med detta planarbete. Syftet var att beskriva vilka områden inom Köpingsbro som är olämpliga för bebyggelse till följd av översvänningsrisk vid höga vattenflödessituationer i Nybroån. I uppdraget ingick även att översiktligt bedöma hur nära å-fåran det är möjligt att belasta marken med byggnader och/eller fyllning med hänsyn till risk för ras/skred i slänten mot Nybroån. Resultaten av undersökningen visar att byggnation kan uppföras cirka 10 meter från närmaste

¹ Översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan å Köpingsbro 6:43 och 14:308 m.fl. i Köpingsbro, Ystads kommun, 2012-02-14

PLANBESKRIVNING

2013-12-09
Tillhör revidering 2013-12-17
Granskningshandling

Dnr: 2013/754
Byggreda 2011.0571-214

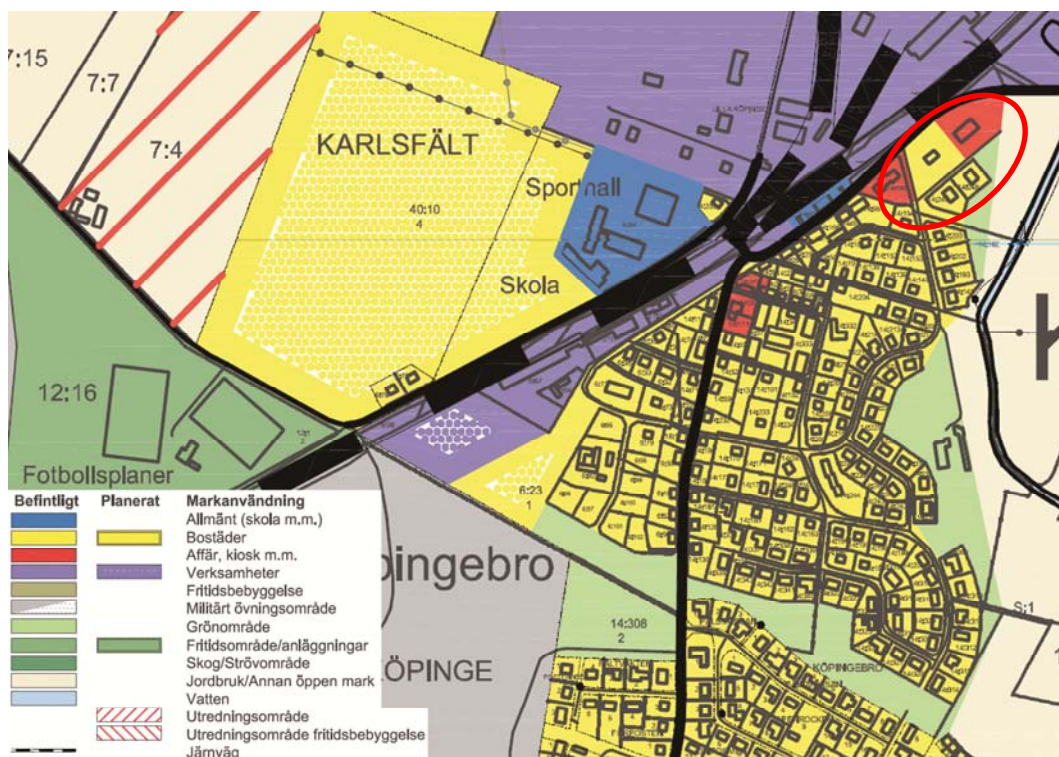
släntkrön mot Nybroån. Resultaten presenteras närmre under kapitel om Konsekvenser.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Området omfattas av *Översiktsplan för Ystads kommun*, antagen av kommunfullmäktige i november 2005. I översiktsplanen anges att området kring järnvägen omfattas av bevarandeprogram och att hänsyn måste tas till kulturhistoriska värden samt att stor omsorg ska ges åt utformning av ny bebyggelse. Det är också viktigt att utveckla ett centrumområde i Köpingebro. I *Underlag till översiktsplan för Ystads kommun* nämns även Nybroån som ett viktigt element för fritidsfiske och rekreation i området.

Enligt markanvändningskartan i översiktsplanen är Kamrershuset och parkeringen i norr avsatta för verksamhet i form av affär, kiosk m.m. Övriga hus är markerade som befintliga bostäder och området längs Nybroån är markerat som parkmark (se bild 1 nedan).



Markanvändningskarta för planområdet från Översiktsplan för Ystad 2005. Illustration: Ystads kommun.

Planen är inte förenlig med översiktsplanen varför detaljplanen kommer att upprättas med normalt förfarande.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09
Tillhör revidering 2013-12-17
Granskningshandling

Dnr: 2013/754
Byggrega 2011.0571-214

Detaljplaner, områdesbestämmelser

Planområdet omfattas främst av detaljplan Köpingebro 15 laga kraft vunen 2004-07-19 med en genomförandetid till 2019-06-30. Större del av området är idag planlagt som industriområde avsett för kontor och bostäder och är belagt med prickmark vilket innebär att området inte får bebyggas i gällande detaljplan. Fältet längs med Nybroån är i gällande detaljplan reglerat som naturområde.

Den södra delen av området omfattas av detaljplan Köpingebro 1, laga kraft vunen 1965-03-13, och 13 (nr 13 upprättades för att ändra huvudmannaskapet för allmän platsmark till Ystad kommun). Detta område är i gällande detaljplan planlagt som park eller plantering.



Gällande detaljplaner för planområdet: Köpingebro nummer 15 och Köpingebro nummer 1. Den del av Köpingebro nr 1 som berörs av ny detaljplan är markerat med rött.

Program, inventeringar m.m.

Natur

Köpingebro förekommer i *Naturvårdsprogram för Ystads kommun*. Som utmärkande för slätten i öster nämns det öppna landskapet, trädrader, öppna vattendrag samt vårdträd och lummiga trädgårdar. Som särskilt värdefull naturmiljö i och i anslutning till planområdet nämns Nybroån, ett viktigt vatten för både öring och grönling, den senare en fiskart som endast återfinns i ett fåtal vattendrag i Sverige. Även omgivningarna längs Nybroån nämns inom särskilt värdefull miljö med alträd, vildvuxet gräs och pestskräp och området längs ån är viktigt för rekreation, fiske och friluftsliv. För att stärka den biologiska mångfalden och möjligheten till rekreation i Köpingebro föreslås bland annat att naturstråket och stigen längs Nybroån förstärks.

Nybroån har även utretts och inventerats genom *Fiskevårdsplan för Nybroån 2009*, upprättad av Länsstyrelsen i Skåne Län 2010. Ungefär två femtedelar av ån är omgrävd. 13 fisk- och kräftarter har påträffats genom provfiske från 1974 till 2009 men den absolut vanligaste arten är öring. Nybroån har tidigare varit utsatt för hård be-

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggrega 2011.0571-214

lastning från sockerbruket som släppte ut föroreningar från industrin direkt i ån. Under senare delen av 1900-talet har ån dock genomgått en ordentlig upprensning då Ystadortens Fiskevårds & Sportfiskeförening engagerat sig i Nybroåns fortlevnad genom att bland annat åtgärda vandringshinder för fisken och se till så att havsöringen åter började reproduceras naturligt i ån.



Pestkråp längs Nybroån. Foto: Ystads kommun.



Nybroån sedd från norr. Foto: Ystads kommun.

Bostäder

I *Bevarandeprogram för byar i Ystads kommun 1985*, ingår planområdet i område med värdefull miljö med hänvisning till § 38 i då gällande byggnadsstadgan². I bevarandeprogrammet står skrivet att de bostäder som hörde till sockerbrukets tjänstemän, som arbetarbostäder, egnahem och villor, är bevarandevärda. Detta innebär att eventuella förändringar av byggnaderna ska ske med varsamhet och med hänsyn till den nuvarande byggnadens utseende. Inga av byggnaderna inom planområdet är markerade som specifikt värdefulla byggnader. I programmet nämns att det redan då fanns utbyggnadsplaner för Köpingebro.

En statusinventering för att utreda förhållandena för Kamerala, kamrershuset, har utförts av WSP Environmental 2012-06-15³. Inventeringen var främst en okulär besiktning som skulle visa eventuellt behov av vidare undersökningar samt övergripande reparationsbehov. Slutsatsen av inventeringen var att stora renoveringsåtgärder skulle behövas då byggnaden lämnats tom under ett antal år och därmed inte blivit underhållen. Bristerna visade på bland annat fuktskador och sprickor i fasaden – troligtvis uppkomna av sättningar i grundläggningen – samt rötskador och mögel.

Fördjupad översiktsplan för Köpingebro

Parallellt med upprättandet av denna detaljplan pågår även arbetet med en fördjupad översiktsplan för Köpingebro. Den fördjupade översiktsplanen befinner sig i utställningsskedet och har varit utställd mellan oktober – december 2013.

² Byggnadsstadgan, 1959:612.

³ Rapport Kamerala byggnaden Statusinventering av byggnad, 2012-06-05, WSP Environmental

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

En Designdialog, som bland annat innefattar det aktuella planområdet, har föregått arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Köpingsbro. Målet med Designdialogen var att inbjuda till dialog mellan invånare, näringsidkare, politiker, tjänstemän m.fl. intressenter för att kunna ge ett bra underlag för det fortsatta arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Den vision som målades fram under arbetets gång var bland annat att bevara ortens historia som brukssamhälle och att utnyttja de rekreativsmöjligheter som finns på orten, längs med Nybroån. Det fanns också en önskan om att prioritera de centrala delarna av området och ge byggnaderna, däribland Kamrershuset, en funktion.

Utbyggnadsplanerna för Köpingsbro uppgår i den fördjupade översiktsplanen till cirka 600 nya bostäder för permanentboende under en tidsperiod på 30 år. Inom det före detta sockerbruksområdet föreslås en blandad bebyggelse i vilken verksamheter, handel och servicefunktioner kan inhysas i lokaler som även är avsedda för bostäder. I förslaget ingår Nybroån i ett rekreativsstråk som föreslås vara ett av flera karaktärgivande inslag i orten. Längs ån ska det ges möjlighet att promenera och uppehålla sig. Tillgängligheten till ån föreslås utvecklas med stigar i den mån det inte inverkar negativt på den biologiska mångfalden inom området.

Förslag på markanvändningskarta för Köpingsbro visas på nästa sida.

PLANBESKRIVNING

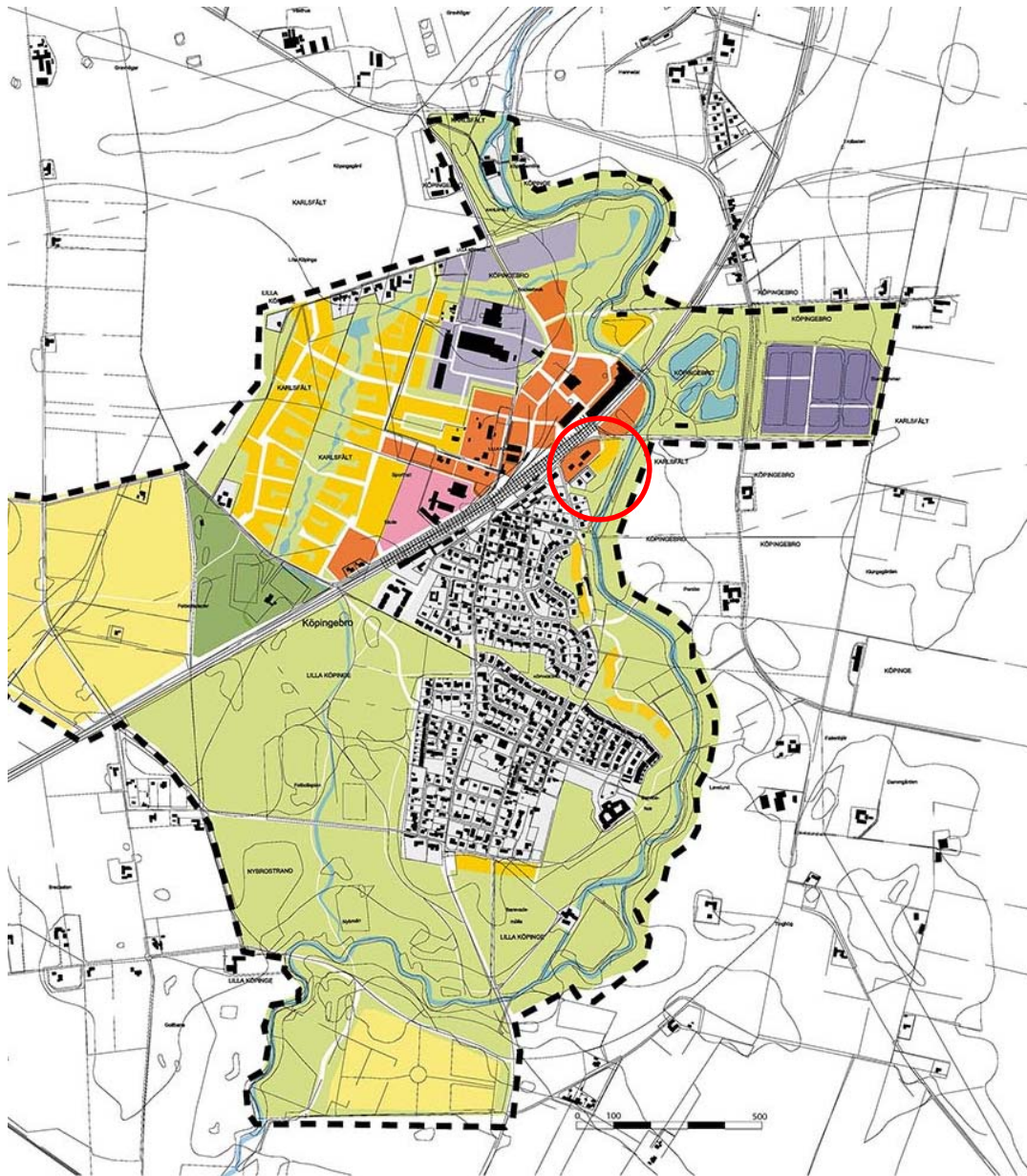
2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214



Illustrationsbild från granskningshandling av Fördjupad översiktsplan för Köpingsbro. Förslag på förändring och exploatering, planområdet är inringat. Gult markerar bostäder, rött blandstad, lila industri och rosa skola.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Viktiga naturområden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Området ligger till största delen inom riksintresse för naturvården (Sjöbo Ora - Fyledalen - Nybroån med biflöden, N75) enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (MB).

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggrega 2011.0571-214

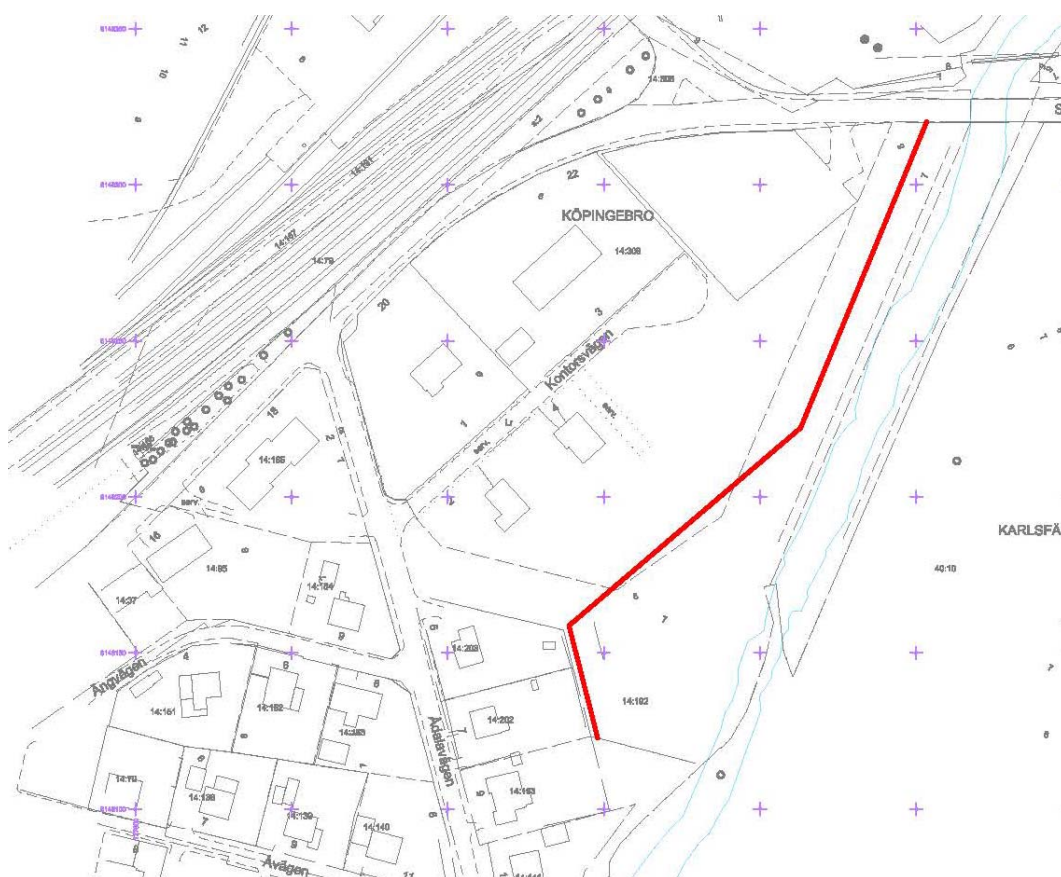
Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Området omfattas av riksintresset för kustzonen enligt 4 kap. 4§ MB, område för högexploaterad kust.

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 området natur- och kulturvärden. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Strandskyddsområde (miljöbalken 7 kap. 13 §)

Längs med Nybroån löper ett fast strandskydd (se bild nedan). När detaljplaner ändras återinträder strandskydd med 100 meter, inom mark som inte är ianspråktagen. En planbestämmelse om upphävande av strandskydd har förts in i plankartan.



Röd linje visar gräns för strandskydd. Karta: Ystads kommun.

Övriga riksintressen

Planområdet ligger i angränsning till Österlenbanan som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken (MB) och det bullerinfluensområde från Kabusa skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9§ MB.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

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, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10 och 2,5) ozon, arsenik, kadmium, nickel och benspyren.

Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i distriktet. Dessa syftar till att alla vattenförekomster ska uppnå minst god yt- och grundvattenstatus eller god ekologisk potential senast 22 december 2015.

Hälsa och säkerhet

Markradon

I den geotekniska undersökning som utförts har markradon i området uppmätts till värden som ligger inom normalradonintervallet. Mätningarna medför dock att radon-skyddande åtgärder behövs.

Geoteknisk undersökning

I den geotekniska undersökningen som utförts av GeoSyd AB har inga rekommendationer getts vad beträffar översvämningens risk för planområdet. Detta område ligger 6-8 meter över havet med en markant plåtå uppbyggd mot ån.

Luftföroreningar

Kommunen bedriver miljöövervakning av bland annat luftkvaliteten. De mätningar som nu görs av luftkvaliteten påbörjades 2006 och görs kontinuerligt. Innan dess gjordes sporadiska mätningar mellan 1991 och 2002 av kvävedioxid, svaveldioxid och ozon. Nuvarande mätningar är samordnade med Ystad Hamn.

Parametrarna är kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), partiklar (PM₁₀ och under 2012 också PM_{2,5}), flyktiga organiska föreningar (VOC) och marknära ozon (O₃) under sommarhalvåret.

Hittills visar mätningarna att svaveldioxid ligger mycket under miljökvalitetsnormen och att kvävedioxidhalten varierar. Till exempel är det högre halter i direkt anslutning till större vägar jämfört med urban bakgrundshalt i Ystad, dock har inte miljökvalitetsnormen överskridits.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09
Tillhör revidering 2013-12-17
Granskningshandling

Dnr: 2013/754
Byggrega 2011.0571-214

PM10-halten har varit högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ har överskridit miljö kvalitetsnormen vid ett flertal tillfällen och vid enstaka tillfällen har halten varit mycket hög, speciellt under vårvintern. Anledningen är höga bakgrundshalter som har sitt ursprung från luftpaket från kontinenten. Sydsverige har generellt högre halt av partiklar, kvävedioxid och svaveldioxid i luften (bakgrundshalt) jämfört med längre upp i landet, till exempel Jönköping. Miljö kvalitetsnormen för PM10 har dock inte överskridits, då tillåtet antal dygn över miljö kvalitetsnormen inte har överskridits (enligt normen tillåts miljö kvalitetsnormen överstiga $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 35 dygn per år).

Mätningarna ovan avser Ystad tätort. Några mätningar för luften i Köpingsbro finns inte tillgängliga men eftersom trafikmängden är mindre i Köpingsbro än i Ystad är det mycket troligt att luftföroreningarna ligger under gränsvärdena även i Köpingsbro. Ett sådant antagande har även stärkts av riskutredning för Köpingsbro skola utförd av Grontmij i juni 2012⁴.

Buller (vägtrafik, tågtrafik m.m.)

Följande av riksdagen antagna riktvärden för vägtrafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, gäller för bostäder, vård- och undervisningslokaler:

ekvivalentnivå	ute, frifältsvärde	55 dBA (vid uteplats)
	inne	30 dBA
maxnivå	ute, frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Bullerberäkningar har utförts av Ystads kommun med programmet *Buller Tåg Trivector* och mätningar har skett på Kamerala tomten i gräns till mark i norr inom vilken byggnad inte får uppföras, prickmark. Ekvivalent-nivån överskrids inte. Däremot överskrids maxnivån inomhus vid R_w -värde 29. Ett förhöjt R_w -värde, 35, är tillräckligt för att bostäder ska klara maxnivå inne för buller. Det kan hända att ett lägre R_w -värde också fungerar för att klara riktvärdena för buller, men sätts kravet på R_w -35 kommer det att finnas en större robusthet och nivåerna kommer klaras även om ljudnivån ökar med några decibel.

För maxnivån utomhus krävs att byggnader placeras så att en bullerskyddad uteplats skapas för bostäder som ligger norr om Kontorsvägen.

Risker – Fibrex: avstånd till bostäder, buller

Norr om planområdet finns ett industriområde (sockerbruk). Sockerbruket är ej i bruk idag, den enda verksamhet som finns kvar är Fibrex, och planläggning pågår för annan användning av området. Ystads kommun har, förutom fastigheten för Fibrex anläggning, köpt in den gamla sockerbruksmarken. Eftersom EU-bidrag har erhållits för nedläggningen bedöms sannolikheten som obefintlig att ett sockerbruk kommer att uppföras igen på denna plats och någon annan industri tillåts inte inom gällande

⁴ Riskanalys Ny detaljplan för Köpingsbro 6:84, Ystads kommun, Grontmij AB, 2012-06-13

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

plan. Fibrex bedriver endast produktion av kostfiber under ett par månader under höst/vinterhalvåret. Betkampanjen pågår vanligtvis under september – december men under 2012 avslutade Fibrex sin produktion den 23 november och startar inte upp verksamheten igen förrän i oktober 2013⁵.

På ungefär lika långt avstånd från Fibrex anläggning ligger bostäder längs Lachmanns väg, även dessa inom detaljplan för sockerbruket, samt Köpingsbro skola. Detta område har nyligen fått en ny detaljplan, Köpingsbro 19, laga kraft vunnit 2013-05-17. Syftet var att omvandla marken från industriplan till bostadsändamål för att även här anpassa området till befintliga förhållanden (samt utöka skolområdet). I skolplanen har en riskanalys upprättats avseende närheten till Fibrex, den enda verksamhet som fortfarande är aktiv i området, och järnvägen. Grontmij redovisar i sin riskutredning för Köpingsbro 6:84 (Köpingsbro skola) att typiska störningar från livsmedelsindustri är buller, damning och lukt. Grontmij har i sin utredning utgått från de riktvärden som finns i Boverkets allmänna råd 1995:5, *Bättre plats för Arbete*. Denna publikation har sedan den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900) till stora delar blivit inaktuell. Det finns inte heller något angivet skyddsavstånd för sockerbruk i publikationen men det riktvärde för skyddsavstånd som anges för slakteri, mejeri, grönsaksfabrik och bryggeri (400 m) bör kunna tillämpas även för sockerbruk. Avståndet från Fibrex anläggning till Kamerala tomten är cirka 310 meter. Texten som följer under detta kapitel, Risker- Fibrex, är hämtad från riskanalys och detaljplan för Köpingsbro skola m.fl.⁶

Periodisk besiktning av Fibrex

SWECO har utfört en periodisk besiktning av Fibrex under 2012⁷. Denna rapport och besiktningen utgår från de tillstånd och villkor som Fibrex har för att bedriva sin verksamhet. Rapporten anger utdrag ur tillståndet:

Buller från verksamheten skall begränsas så att bolagets bidrag till den ekvivalenta ljudnivån som riktvärde vid närmaste bostäder utanför brukets område inte överstiger 55 dB(A) vardagar dagtid (kl 07-18), 50 dB(A) kvällstid (kl 18-22) och 45 dB(A) nattetid (kl 22-07). Om impulsljud eller hörbara tonkomponenter förekommer skall angivna värden sänkas med 5 dB(A). Vid nyinstallation och ombyggnader skall utrustning väljas med en ljudnivå understigande Naturvårdsverkets riktlinjer för nyetablering d v s för nattetid 40 dB(A). Från kostfiberanläggningen får bullerbidraget till den ekvivalenta ljudnivån som riktvärde vid bostäder närmast utanför brukets område inte överstiga 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid och 40 dB(A) nattetid.⁸

⁵ Information från Gert Andersson, Örtofta Sockerbruk, 2012-11-27

⁶ Detaljplan för Köpingsbro 6:84, Köpingsbro skola m.fl. Laga kraft 2013-05-17.

⁷ NORDIC SUGAR AB KÖPINGEBRO SOCKERBRUK, FIBREX, Periodisk besiktning, 2012-06-19, SWECO

⁸ NORDIC SUGAR AB KÖPINGEBRO SOCKERBRUK, FIBREX, Periodisk besiktning, 2012-06-19, SWECO

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

Periodisk besiktning för Fibrex utförs en gång var tredje år under kampanjen. Bullermätningar har utförts under tillverkningsperioden (3 november 2011). Befintliga bostäder finns utanför detaljplanen för sockerbruk på ett närmre avstånd till Fibrex anläggning, 180 meter, än planförslagets bostäder, 310 meter. Inom detaljplan för sockerbruk finns också byggnader för bostäder, kontor på ett avstånd av cirka 114 meter från produktionsområde. Det finns därmed både byggnader avsedda för bostäder/kontor inom sockerbruksplanen och bostäder väster om sockerbruksplanen på ett närmre avstånd till Fibrex anläggning än planförslaget.

Angivna gränsvärden för buller enligt tillståndet är gällande oavsett produktionsvolym. Även om produktionsvolymen skulle öka från dagens nivå så att tillståndet utnyttjas fullt har Nordic Sugar ändå inte rätt att ge upphov till bullernivåer som överskrider dessa gränsvärden.

Mark med bostäder, såväl de inom det nya planområdet som de som är belägna alldeles norr om Lachmannsväg, inom sockerbruksplanen, har tidigare genom kommunfullmäktiges antagande av detaljplan för Köpingsbro 6:43 bedömts som lämpliga för bostadsändamål i anslutning till sockerbruket och inga olägenheter för boende är kända⁹. Dessa bostäder bedöms inte vara annorlunda jämfört med bostäder som inte tillhör sockerbruksområdet. Några klagomål har inte inkommit på verksamheten under tillverkningsperioden.

Fibrex – stoft och brand/dammexplosion

Bedömningar har också gjorts för Fibrex utifrån stoft och brand/ dammexplosion. Gränsvärdena för stoft enligt Nordic Sugars tillstånd överskrider inte. Även om produktionsvolymen skulle öka från dagens nivå så att tillståndet utnyttjas fullt har Nordic Sugar ändå inte rätt att ge upphov till utsläpp som överskrider dessa gränsvärden. Vad gäller brand och dammexplosion anses risken så låg att det inte behöver beaktas närmre.

Risker – järnväg: vibrationer, partiklar

I riskanalysen för Köpingsbro skola har även avstånd till järnväg analyserats utifrån riskafaktorer. Det nu aktuella planområdet, Köpingsbro 14:308, ligger på ett avstånd av cirka 20 meter från körbart spår.

En tågurspårning är ett tänkbart olycksscenario som skulle kunna inträffa. Om avståndet mellan järnvägen och planområdet är mer än 10 meter bedöms risken för att ett urspårat tåg ska hota området som låg, enligt Grontmij's riskanalys.

Idag sker inga transporter med farligt gods på järnvägen genom Köpingsbro men det skulle kunna göra det i framtiden, varför även risker med farligt gods har analyserats

⁹ Detaljplan för Köpingsbro 6:43, Köpingsbro sockerbruk i Köpingsbro, Ystads kommun, Skåne län. Antagen av KF 2004-06-17, laga kraft 2004-07-19.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

i riskutredningen. Enligt Grontmijs analys anges att en reduktion av skyddsavstånd till farligt godsled till 10 meter är godtagbar.

Vibrationer kan uppkomma från järnvägen. Enligt Grontmijs riskanalys bedöms riktvärdet för vibrationer inte överskridas vid ett avstånd av ca 15 m från befintlig järnväg.

Vad gäller luftkvaliteten kan stoft och partiklar frigöras och spridas. Eftersom den aktuella järnvägssträckan är belägen i ett öppet område där partiklarna inte ansamlas på samma ställe, bedöms riskerna gällande stoft och partiklar vara acceptabel.

Slutsatser utifrån riskanalys Köpingsbro skola

Grontmijs slutsatser är att planförslaget för Köpingsbro skola inte bedöms medföra någon nämnvärd ökning av risknivån. Då Kamerala området har samma förutsättningar och föreslår liknande utveckling av området (bostäder, centrum, vård) borde slutsatserna av riskutredningen till stor del kunna överföras även här.

Eftersom bullerberäkningar visar att rekommenderad maxnivå överskrids för område norr om Kontorsvägen (Kamerala tomten) krävs bullerreducerande fönster i lägst klass Rw-35 i riktning mot järnvägen. För att uppnå värdena utomhus anges att nya byggnader placeras på ett sätt så att skyddad uteplats skapas.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet ligger i norra delen av Köpingsbro. Marken längs ån är vildvuxen, växter ser ut att ha fått växa fritt här, vilket gör naturområdet svårframkomligt medan villorna och marken norrut har karaktär av tomtmark. Längs med Nybroån växer bland annat al, gräs och pestskräp. I Nybroån finns både öring och grönling, den senare en begränsad fiskart i Sverige. Öster om planområdet och Nybroån slutar tätortssamhället och istället sträcker sig bördig åkermark ut över Österlenslätten.

Vatten

I angränsning till planområdet och naturmarken i nordöst löper Nybroån som berörs av riksintresse för naturvården och av strandskydd. Planområdet berörs av dikningsföretaget "Nygrävning och rätning av Nybroån av år 1925".

PLANBESKRIVNING

2013-12-09
Tillhör revidering 2013-12-17
Granskningshandling

Dnr: 2013/754
Byggrega 2011.0571-214



Dikningsföretag i Köpingebro. Planområdet inringat. Karta: Länsstyrelsen Skåne.

Kulturmiljö

I *Tillägg till översiktsplan 2005, utbyggnadsstrategi bostäder verksamheter handel*, antagen av kommunfullmäktige i Ystad 2011-02-17, nämns att Köpingebro omfattas av bevarandevärda byggnader runt järnvägen. I *Bevarandeprogram för byar i Ystads kommun 1985*, ingår planområdet i område med värdefull kulturmiljö. I bevarandeprogrammet står skrivet att de bostäder som hörde till sockerbrukets tjänstemän, som arbetarbostäder, egnahem och villor, är bevarandevärda.

Kamerala

Det stora huset i norr, Kamrershuset, tillkom som administrationsbyggnad för sockerbruket år 1935 (bostäderna söder om Kontorsvägen har tillkommit under senare tid). Huset byggdes för kontors- och bostadsändamål för SSFAB, Svenska Sockerfabriks AB, och ritades av arkitekt Karl Erikson, Ystad år 1934.

Byggnaden är ritad med funktionalismens förtecken med väl avvägda och fina detaljer såväl i exteriör som interiör. Den funktionalistiska arkitekturen kännetecknas med ett kubistiskt formspråk, stora fönsterytor, balkonger. I den funktionalistiska arkitekturen strävade man efter ljus, luft och rymd. I ett friare formspråk tog man avstånd från ornamentiken för att istället framhäva volymerna, inte sällan gestaltade med nya material i smäckra konstruktioner.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09
Tillhör revidering 2013-12-17
Granskningshandling

Dnr: 2013/754
Byggreda 2011.0571-214

Fasaden är putsad och är avfärgad i en svagt gulbeige kulör. Fönstersättningen karaktäriseras av funktionalismens stramhet med fönsterband på första och andra våningen. På bottenvåningen, i den offentliga delen av kontorslokalerna, avviker fönstersättningen genom två stora panoramafönster på fasaden mot norr respektive gaveln i väster. Dessa fönsterpartier har dessutom markerats genom murade fönsteromfattningar, en typ av dekorationselement som även omger huvudingången mot norr och ingången till bostäderna på byggnadens södra sida. Taket som är valmat är klätt med rött lertaktegel.

På bottenvåningen var det inrett för kontor med kontor för disponent, kamrer, betinspektör, kontrollant och skrivare. Ritningen visar också ett större kontor med någon form av servicefunktion för allmänheten samt ett kassavalv.

Lägenheterna har en väl genomarbetad interiör med förhållandevis påkostade och gedigna material som ekparkettgolv och öppen spis med mera. På övre våningen fanns två lägenheter, varav den ena var försedd med rum som herrum, hall med öppen spis, serveringsgång samt ett rum för hembiträde, benämningarna på rummen och hur de är fördelade, förmedlar ett intryck av bostäder för personer med ett visst socialt patos. Den andra lägenheten var försedd med tambur, serveringsrum och matrum. Huset är försett med källare med bland annat pannrum, skyddsrum, tvättstuga, torkrum, mangelrum, matkällare, nedgång till källaren finns på husets östra gavel.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar i området. Fornlämningar har påträffats på åkern öster om Nybroån och västerut längs Stationsvägen, se bild. En arkeologisk utredning har utförts under oktober 2013. Inga fornlämningar påträffades.



Karta över kända fornlämningar i området. Karta: Riksantikvarieämbetet.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

Stads- och landskapsbild

Området består främst av bostadsbebyggelse och parkering. Det finns en tydlig nivåskillnad ner mot Nybroån och troligtvis är marken sedan tidigare uppfylld vid tomtmarken. Kamrershuset utmärker sig då det är en större byggnad placerad på en hörnfastighet intill den idag oanvända parkeringen. Byggnaden har en mycket fin utformning och passar väl in i stadsbilden. Huset anses bevarandevärt men det är osäkert om en renovering är möjlig eftersom byggnaden är i mycket dåligt skick. Inom tomten växer en del träd som ramar in huset och ger det en mjuk övergång från villabebyggelsen i söder. Sydväst om Kamrershuset finns ett hus i ett och ett halvt plan. De två husen på andra sidan om Kontorsvägen är i ett plan med källare. Övriga byggnader inom planområdet är i ett plan. I öster går vegetationen längs Nybroån som en vägg mellan området och intilliggande åkermark. Fastigheterna åt ån till har därmed rekreativsmöjligheter och gröna utblickar i direkt anslutning. Kamrershuset och det intilliggande huset i norr har främst utblickar mot järnvägen och det nedlagda sockerbruket, som i den fördjupade översiktsplanen planeras för nya användningsområden. Områdets västra del ansluter till tät bostadsbebyggelse.

Trafik

Stationsvägen ansluter till Köpingsbro i nordväst och går längs med planområdets norra gräns vidare in till Köpingsbro. Ådalavägen går längs områdets västra kant och löper fortsatt in i villabebyggelse. Planområdet delas av Kontorsvägen som i gällande detaljplan är reglerad som kvartersmark. Inom planområdet finns en större parkering som dock är eftersatt och användes som parkering till det nu nedlagda sockerbruket.

Direkt norr om planområdet går Österlenbanan med tåg mot Ystad, Malmö och vidare i nordvästlig riktning samt österut mot Simrishamn. Köpingsbro station nås inom 300 meter från planområdet vilket ger utmärkta möjligheter att nå området med kollektivtrafik.

PLANFÖRSLAG



Förslag på utformning av området. Förslaget visar villabebyggelse men detaljplanen tillåter även radhus.
Illustration: Ystads kommun.

Bebyggelse

Riktlinjer för utförande/gestaltning

Föreslagen bebyggelse ska stämma väl överens med de idéer som föddes under designdialogen och som vidareutvecklats i den pågående fördjupade översiktsplanen. Under denna process ansågs bland annat det stationsnära läget så väl som den fina naturen vara mycket positivt för en utveckling av orten. Bland visionerna sågs möjligheter till att skapa en blandstad och att satsa på att utveckla natur och rekreation än mer. Blandstaden kan innehålla så väl olika former av bostäder som centrumverksamhet där exempelvis affärer etableras i bottenplan på flerbostadshus. Deltagarna i designdialogen var positiva till att utnyttja gamla byggnader för nya användningsområden och att man rustar upp miljön. I en gemensam vision pekas planområdet ut som ett positivt område för orten. Nybroån ses som en kvalitativ tillgång som bör utvecklas och till vilken den allmänna tillgängligheten bör förstärkas. I arbetet togs även ett antal temakartor fram som föreslog olika strategier för orten så som *hälsobyn*, *tät blandad by* och *kulturell hållbarhet*. I den senare utvecklades ledord som *sockerbruksbyn*, *byn vid ån* och *byn på Österlen*.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggrega 2011.0571-214

B - Bostäder

Planen föreslår att marken söder om Kontorsvägen regleras för bostadsändamål fram till och med befintliga trädgårdar. Detta medför att naturmarken längs Nybroån utökas fram till dessa trädgårdar. Markyta i norr, i angränsning till Kamerala-tomten, regleras också som bostäder. Inom mark för bostäder kan bostadsändamål så som trygghetsboende, äldreboende och seniorbostäder tillåtas.

Bostäder får byggas i max två våningar och med en taklutning om 5-45 grader. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata och garage, förråd och carport får vara högst 3 meter. Ny bebyggelse ska utformas med fasader med i huvudsak puts eller tegel. Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarea. För bostadsmark i norr regleras även att fönster i fasad mot järnväg ska utformas med minst 35 dBA ljuddämpning.

BCD – Bostäder/Vårdboende/Centrum

Norr om Kontorsvägen regleras marken till att tillåta bostäder, centrum och vård. Inom centrumändamål tillåts bland annat butik, kontor, bibliotek och föreningslokal. Affärsverksamheter i bottenplan på bostadshus skulle kunna vara exempel på utformning. Vårdboende är efterfrågat inom kommunen i helhet och mycket efterfrågat av Köpingsbros invånare, som i dagsläget endast har ett vårdboende på orten, Vigs ängar, beläget i södra delen av Köpingsbro. Genom att tillåta så väl vårdboende som centrum och bostäder ges stor möjlighet att kunna utforma området med en blandad bebyggelse, i enlighet med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Området får bebyggas med byggnader i max fyra våningar och med en taklutning om 5-45 grader. Planområdet ligger i närheten av järnvägen och planbestämmelser sätts som anger att fönster i fasad mot järnväg ska utformas med minst 35 dBA ljuddämpning och att byggnader ska orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas. Ny bebyggelse ska utformas med fasader med i huvudsak puts eller tegel. Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarea. Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata och garage och förråd får vara högst 3 meter.

Byggnader får uppföras i fyra plan och ges placeringsbestämmelser för att skydda mot buller från järnvägen. Exploateringsgraden är satt till 40 % byggnadsarea av fastighetsarean och taklutningen är reglerad till mellan 5 och 45 grader. Garage och förråd får uppföras till en byggnadshöjd av max 3 meter. Fasader ska utformas i puts eller tegel för att passa in med omkringliggande bebyggelse.

På plankartan illustreras var fördröjningsyta för dagvatten kan anläggas. Generellt inom hela planområdet gäller att byggnader ska uppföras radonskyddat. En planbestämmelse har även införts som anger område där strandskydd ska upphävas.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

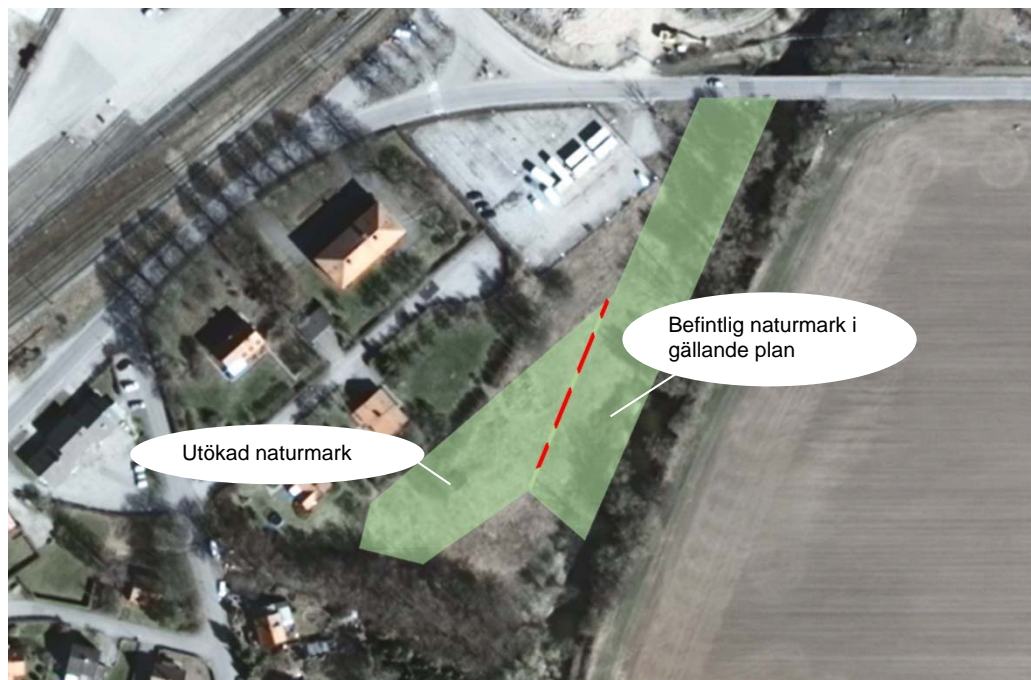
Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet men fornlämningar har påträffats i öster och norr, inom åkermark och industri.. En arkeologisk utredning är utförd under oktober 2013. Inga fornlämningar påträffades. Om fornlämningar ändå påträffas vid byggnation ska Länsstyrelsen omedelbart kontaktas

Grönstruktur och parker

I nära anslutning till planområdet ligger Nybroån i öster. Ån omgärdas av vegetation och ger ett rikt inslag av grönstruktur till området. Planen föreslår att marken söder om Kontorsvägen regleras för bostadsändamål fram till och med befintliga trädgårdar. Marken är rik på vegetation men också vildvuxen med en terräng som är svår att ta sig fram på. En uppröjning av naturmarken skulle kunna göras för att göra marken mer tillgänglig för allmänheten, något som också föreslås i den fördjupade översiktsplanen. Skulle detta ske måste det dock göras med försiktighet och med stor hänsyn till den biologiska mångfalden inom området samt i enlighet med strandskyddet.

Marken som föreslås förtätas bedöms redan vara ianspråktagen. Ett större område än i nu gällande detaljplan avsätts som naturmark för att säkra befintlig användning. Naturområde utökas därmed med cirka 2200 m², från dagens 3300 m² till drygt 5500 m².



Föreslaget naturmarksområde. Illustration: Ystads kommun.

Planområdet har goda förutsättningar att utformas med grönstruktur inom bebyggelsen tack vare närheten till Nybroån och den lummiga vegetationen däromkring, samt den befintliga växtligheten runt bostadshusen och Kamerala. Därför bör också möjlighet till grönska och rekreation tas till vara, speciellt om syftet med den norra delen

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

av planen blir att anlägga någon form av vårdboende. För att uppnå goda rekreativsmöjligheter och en stimulerande utemiljö skulle en "Sinnenas trädgård" till exempel kunna anläggas inom fastigheten. Sinnenas trädgård utformas för att vara en resurs för användaren och påverka människans sinnen genom t.ex. dofter, ljud och ljus. Trädgårdarna kan exempelvis utformas med dammar, odlingslådor, slingrande stigar och växthus.



Vigs ängar, Ystad. Bilder: Vigs ängars hemsida.

Trafik

Biltrafik

Området nås idag via Stationsvägen i norr och vidare in via Ådalavägen till Kontorsvägen, som löper genom planområdet. Området ligger mycket bra ur trafiksynpunkt med god tillgänglighet från Stationsvägen vidare till Fallenbjärsvägen österut. Om servicebyggnad så som äldreboende anläggs bör möjlighet för avlämning med exempelvis färdtjänstfordon finnas i direkt anslutning till entré till det föreslagna vårdboendet.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag inga separerade gc-vägar till och från planområdet. Området gränsar i väster och söder till villabebyggelse som ger goda förutsättningar till cyklande. Det hade varit önskvärt att i framtiden även utforma Stationsvägen med en avskild gång- och cykelväg.

Utformning av gator

Kontorsvägen föreslås bli lokalgata, återvändsgata, och behålls i sin nuvarande sträckning. Planområdet ligger i direkt angränsning till Stationsvägen som även trafikeras av skolbuss. Förbi planområdet är Stationsvägen reglerad till 50 km/h.

Parkering

Parkering föreslås lösas inom den egna fastigheten. Inspiration till parkering kan förslagsvis hämtas från konceptet med trädgårdsstäder och bebyggelse, gator och markbeläggning kan utformas ihop till en trivsam enhet.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214



Förslag till trädgårdsstad i Hohensalza, Posen, 1911, av Heinrich Tessenow. Bild hämtad från "Den svenska trädgårdsstaden" av Johan Rådberg (Byggeforskningsrådet Stockholm, 1994).

Kollektivtrafik

Det finns redan idag goda förutsättningar att nå området med kollektivt resande. Inga nya förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås.

Teknisk försörjning

Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp sker genom anslutning till befintliga nät.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska i största möjliga mån infiltreras på egen tomt, LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Vid beräkning av 100-års regn och utifrån ett scenario som skulle leda allt dagvatten till en och samma fördröjningsyta ska ytan dimensioneras för att klara 450 m³ vatten. En fördröjningsyta kan anläggas med en bredd på 29 meter i diameter vilket skulle ge 1 meters djup. Dagvattnet leds till fördröjningsytan både via ledningar och ytledes, det vill säga via gräsmattor, hårdgjorda ytor och vägar. En sådan fördröjningsyta kan placeras inom naturområdet. Det är dock viktigt att området fortfarande också är öppet för möjliga vattenvägar till Nybroån.

Avfallshantering

Ystads kommun ansvarar för hämtning av hushållsavfall medan avfall som ska källsorteras tas omhand av förpacknings- och tidningsinsamling och miljöfarligt avfall hanteras av Sysav kemi.

Miljö- och klimatåtgärder

Enligt *Tillägg till översiktsplan 2005, Handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten*, från 2011, ska man vid exploatering av områden som ligger upp till 5 meter över havet ta hänsyn till erosions- eller översvämningsrisker. Planområdet har en lägsta nivå på 6 meter över havet och påverkas därmed inte av detta.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

Tillgänglighet

Området ska utformas med tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning. Det är särskilt viktigt att området som inkluderar centrumverksamhet och vårdboende utformas med tillgänglighetsanpassning både vad gäller ute- och inommiljön.

Lovplikt

Bygglov

Någon ändring av bygglovplikten 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.

Upphävande av strandskydd

Det löper ett fast strandskydd inom naturmarken idag. Enligt Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet ska strandskydd återinträda inom mark som inte är ianspråktagen idag. Inför granskningskedet har därför område för naturmark utökats utifrån en bedömning av vilka områden som idag är ianspråktagna. En planbestämmelse införs i plankartan som anger område där strandskydd upphävs.

GENOMFÖRANDFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Ystads kommun är markägare och huvudexploator.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Ystads kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tidplan

Samråd har ägt rum under januari 2013, granskning beräknas till vinter 2013 och ett antagande under 2014.

Avtal

Exploateringsavtal

I det fall delar eller hela området ska exploateras av någon annan än Ystads kommun ska ett exploateringsavtal upprättas. Huvudsyftet ska vara att exploitören åtar sig att utföra en i princip komplett exploatering.

Upphävande av strandskydd

Fast strandskydd råder längs Nybroån inom planområdet. Enligt Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet ska strandskydd återinträda inom mark som inte är ianspråktagen idag. Inför granskningsskedet har därför naturmark utökats utifrån en bedömning av vilka områden som idag är ianspråktagna. En planbestämmelse har förts in i plankartan om upphävande av strandskydd.

Ekonomi

Kostnader för planens genomförande åligger Ystads kommun om inget annat avtalas.

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)

Utbyggnad av allmänna anläggningar

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Kontorsvägen ändras från kvartersmark till allmän väg, lokalgata.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

Gemensamma tekniska anläggningar

Den kommunala VA-ledning som går i Kontorsvägen föreslås få skydd genom u-bestämmelse i den del där den går inom eller gränsar till kvartersmark. Skyddet beräknas på 2 meter av var sida om ledningen.

Fastighetsbildning

Den mark inom planområdet som är utlagd som gatu- och parkmark ska genom fastighetsreglering tillföras en av Ystads kommun ägd gatu- och parkmarksfastighet. Berörd fastighet är del av Köpingebro 14:308, Kontorsvägen, som förslagsvis kan uppgå i Köpingebro 14:192 till vilken Kontorsvägen ansluter.

Genomförande av detaljplanen innebär bildande av ett antal fastigheter.

Servitut

De servitut som i samrådshandlingarna låg i Kontorsvägen och på kvartersmark för bostäder är upphävda sedan tidigare och planhandlingarna har uppdaterats.

Ansökan om fastighetsbildning m.m.

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Ystad ansöka om erforderlig fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning av planen 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.

Påverkan

Ny detaljplan kommer att påverka området genom att mark för industri, sockerbruk, omvandlas till mark för bostäder/centrum/vård. Planförslaget innebär också att en förtätning av bostäder kan ske inom området samt att Kontorsvägen blir allmän väg. Naturmark i gällande plan föreslås behållas som naturmark i föreslagen plan och utökas.

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planområdet utgör i dagsläget redan ianspråktagen och detaljplanelagd mark.
- Planområdet ligger inom område för riksintresse för kustzon enligt 4 kap 4 § MB. Planerad bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i Köpingsbro tätort och påverkar därmed inte riksintresset negativt.
- Planområdet ligger inom område för riksintresse för naturvården enligt 3 kap. 6 § MB. Planen föreslår ingen förändrad användning av idag detaljplanelagd naturmark. Område för naturmark som berörs av riksintresse för naturvården utökas fram till befintliga trädgårdar.
- Planen kan medföra påverkan på naturmiljön då exploatering sker i närhet till naturmark. Naturmarken i sig kommer inte få ändrad användning.
- Planen angränsar till strandskydd vid Nybroån och enligt Länsstyrelsen återinträder strandskydd fram till ianspråktagen mark. Naturmark har därför utökats fram till befintliga trädgårdar.
- Genomförande av planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.
- Bullerberäkning visar att riktvärdena överskrids för område norr om Kontorsvägen, planbestämmelse införs som reglerar förhöjt Rw-värde i fönster samt bullerskyddad uteplats.

Planen bedöms dock medföra viss påverkan på omgivningen och den berörs också av förhållanden i omgivningen samt riksintressen m.m., vilket redovisas under Konsekvenser.

KONSEKVENSER

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Viktiga naturområden ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Området ligger till största delen inom riksintresse för naturvården (Sjöbo Ora - Fyledalen - Nybroån med biflöden, N75) enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (MB). Område för naturmark har utökats fram till befintliga trädgårdar i söder för att säkra riksintresset.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Området omfattas av riksintresset för kustzonen enligt 4 kap. 4§ MB, område för högexploaterad kust. Eftersom bestämmelserna i 4 kap inte utgör något hinder för utvecklingen av befintliga tätorter bedöms detaljplanen som förenlig med riksintresset.

Strandskyddsområde (miljöbalken 7 kap. 13 §)

Planområdet berör fast strandskyddsområde i öster. Vid ny detaljpaneläggning återinträder strandskyddet och inför granskningskedet har därmed strandskyddat område utökats, utifrån en bedömning av vilka områden som idag är ianspråkta. Plankartan har uppdaterats med en planbestämmelse om upphävande av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Markradon

Utförd markradonmätning visar att markradonvärdena ligger inom normalradonintervall (10-50 kBq/m³ luft). Mätningarna medför att radonskyddande åtgärder behövs, som täta rör genomdragningar i platta på mark. En planbestämmelse inför i plankartan om att byggnader ska uppföras radonskyddade.

Buller

Om eventuell centrumverksamhet eller vårdanläggning inrättas på Kamerala-tomten i norr kan trafiken till området öka. Detta kan påverka bullerinfluserna något men på grund av planområdets ringa storlek och då området förväntas alstra mycket lite tung trafik till området bedöms bullerinfluserna inte påverkas i någon hög utsträckning. Bullerberäkningar har utförts av Ystads kommun med programmet *Buller Tåg Tri-vector*. Bullermätningarna visar att riktvärdena för maxnivå överskrids så väl inomhus som ute för tomt norr om Kontorsvägen, Kamerala tomten. Planbestämmelser har införts i detaljplanen som anger att förhöjt Rw-värde 35 krävs för bostäder samt att byggnad ska lokaliseras så att bullerskyddad uteplats skapas.

Risker

Planområdet gränsar i norr till väg och järnväg och i öster till vattendrag, Nybroån. Planområdet ligger mellan 6 och 9 meter över havet och närmre 3 kilometer inåt land. Enligt Länsstyrelsens *Handbok för klimatanpassad vattenplanering i Skåne*,

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

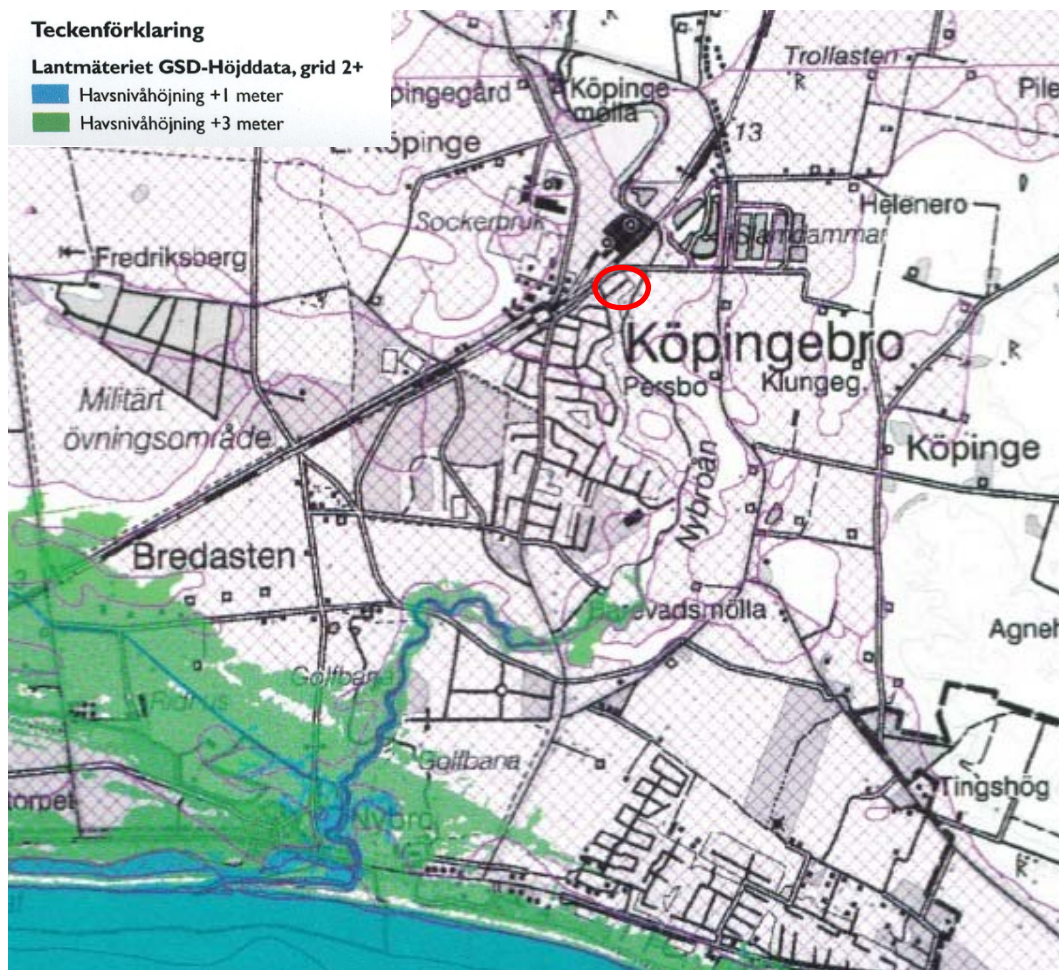
Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

ligger Köpingsbro inte inom riskområde för en havsnivåhöjning med upp till 3 meter¹⁰.



Karta på riskområden för översvämning vid en havsnivåhöjning på upp till 3 meter. Planområdet inringar.
Karta: Länsstyrelsen Skåne

Byggnation nära vattendrag ställer krav på grundläggning för att undvika ras och skredrisk. En övergripande utredning har gjorts av SWECO för bebyggelse i relation till Nybroån inför utställningsskedet av den fördjupade översiktsplanen för Köpingsbro. Resultatet visade att byggnader, med upp till 2 våningsplan alternativt 1 ½-plans hus och max 1 m utbredd fyllning över nuvarande marknivå, generellt kan uppföras fram till 10 m från närmaste slänkrön mot Nybroån, se bild nästa sida. Lokalt kan det förekomma skikt av organisk jord i sandlagren, därför rekommenderas att det utförs geotekniska undersökningar i samband med upprättande av detaljplaner.

¹⁰ Handbok för klimatanpassad vattenplanering i Skåne, Länsstyrelsen Skåne, 2012

PLANBESKRIVNING

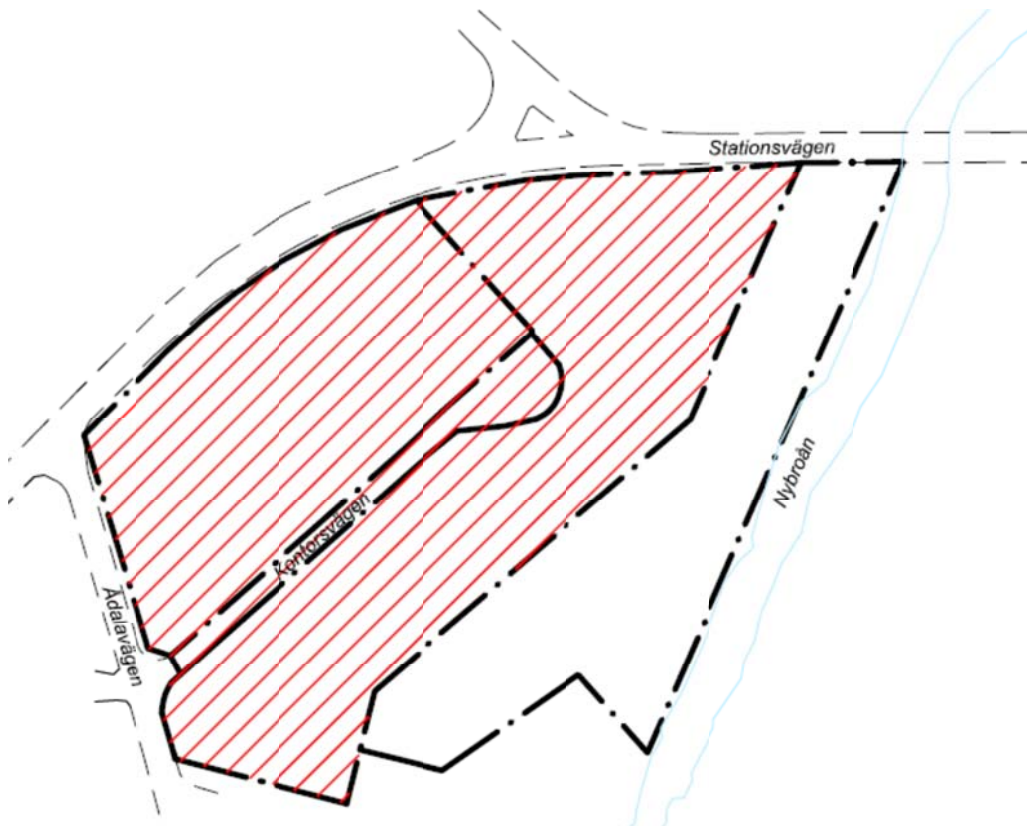
2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214



Röd linje visar område där strandskydd föreslås upphävas. Illustration: Ystad kommun.

Trafik

Trafikmängderna har beräknats till cirka 80 fordon rörelser per dygn. Trafikmängderna är dock mycket låga idag varför gatunätet bedöms tåla denna ökning.

Natur- och kulturmiljö

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär förtätning av redan ianspråktagen mark. Naturmarken föreslås behållas som naturmark och utökas fram till tomtgräns vid bostäder söder om Kontorsvägen. Kvartersmarken tillåter 4 våningar inom Kamrers-tomten och tomten sydväst om denna. Övriga bostäder får uppföras i max 2 våningar. Exploateringsgraden möjliggör både villor och radhus. Detta öppnar upp för en god möjlighet till förtätning inom tätorten.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Mark inom naturområde fortsätter vara planlagd som naturmark och naturmarken utökas fram till tomtgräns för bostadshusen för att säkra användningen. Området föreslås röjas upp för att skapa promenadstråk och andra rekreativomöjligheter. Rönjning kan dock kräva strandskyddsdispens och får inte heller ske på bekostnad av den biologiska mångfalden.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

Vatten

Planen omfattar inget vattenområde. Planområdet angränsar dock till Nybroån. Vad gäller omhändertagande av dagvatten föreslås en fördröjningsyta anläggas inom naturmarken i öster. Genom att anlägga en fördröjningsyta kommer dagvattnet från området att minskas jämfört med idag då ledning går direkt till ån. Ledningen kan istället tas bort och vattnet fördröjas, vilket också kommer bidra till att miljökvalitetsnormerna kan innehållas. Fördröjningsytan är dimensionerad för ett 100-års regn och ska kunna klara 450 m³, vilket ger en bredd på 29 meter och ett djup på 1 meter. Fördröjningsytan kan placeras inom naturmarken.

Kulturmiljö

Planförslaget ligger inom område för värdefull kulturmiljö. Kamerala huset anses bevarandevärt men är i dåligt skick och det finns risk för att detta hus inte går att bevara. Vid en eventuell rivning av Kamerala huset ska dessa synpunkter beaktas och vid nybebyggelse ska hänsyn tas till kulturhistoriska värden.

Stads- och landskapsbild

Inget anspråk görs på naturområdet, som får skydd genom planbestämmelse. Landskapsbildningen kan komma att förändras från öst där området möter Nybroån och jordbruksmark. Vegetation runt Nybroån ger dock en inramning av tätorten och området.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planen medger utökning av bostadsbeståndet inom redan ianspråktagen mark samt tillåter även centrumverksamhet och vårdverksamhet. Utifrån behovet av vårdenheter och förslaget om blandad bebyggelse i bykärnan i den fördjupade översiktsplanen, bör planen medföra positiva sociala konsekvenser för Köpingsbro.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med goda rekreations- och fritidsmöjligheter längs Nybroån.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas med anpassning till personer med funktionsnedsättning.

PLANBESKRIVNING

2013-12-09

Tillhör revidering 2013-12-17

Granskningshandling

Dnr: 2013/754

Byggreda 2011.0571-214

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Plan o Bygg planarkitekter Sofie Wedin och Eva Nygren, planchef Anna Möller och karttekniker Ewa Engström medverkat. Från Tekniska förvaltningen för dimensionering av fördröjningsyta har Lars Mellberg medverkat. Översvämnings- och markundersökning har utförts av SWECO.

Plan o Bygg

Anna Möller
planchef

Sofie Wedin
planarkitekt