



Detaljplan för
Nybrostrand 19:10 m.m.
i Nybrostrand
Ystads kommun, Skåne län
Inkl. ändring av detaljplan

Antagen av: Kf 2010-08-19, § 103
Laga Kraft: 2010-09-22
Ändring antagen av: SAM 2017-06-13 §115
Genomförandetiden slutar: 2020-09-22
SAMBK arkiv nr: 17

Syfte och bakgrund

Bakgrund

Gällande detaljplan för området, Nybrostrand 17, antogs av kommunfullmäktige i Ystad den 19 augusti 2010 (§ 103) och vann laga kraft den 22 september 2010. Den avses ännu gälla i allt utom det som nu föreslås ändras. Det innebär att det som prövas i detta planförslag är själva ändringen, medan prövningen för allt utom själva ändringen redan är avklarad och laga kraft-vunnen genom föregående planprocess. Ändringen handläggs med begränsat standardförfarande.

Denna planbeskrivning utgörs därför huvudsakligen av den planbeskrivning som är framtagen i förra planarbetet. Den finns överförd i detta dokument på sidan 4-20. De ändringar som föreslås är inkorporerade i tidigare planbeskrivning, men markerade i löptext med kantmarkering (se sidan 6 och 7) för att de tydligt ska kunna hittas. Föreslagen ny bestämmelse är markerad i röd fetstil, både i planbeskrivningen och på plankarta. Även denna inledningstext har tillkommit i och med ändringsförslaget och är markerad med kantlinje.

Syftet med ändringen av detaljplanen

Syftet med ändringen av detaljplanen är att förtydliga syftet med byggnadshöjder inom planområdet eftersom definitionen av byggnadshöjd ändrats sedan den ursprungliga planen vann laga kraft 2010.

När detaljplan för Nybrostrand 19:10 upprättades 2010 (antagen av kommunfullmäktige 2010-08-19, § 103) var syftet med planbestämmelse om byggnadshöjd att ange de *maximala byggnadshöjderna* inom planområdet vad gällde sadeltak respektive pulpettak. Efter att planen antogs har det framkommit att byggnadshöjden enligt Boverkets allmänna råd enbart ska räknas på en fasad och inte på flera, och normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. I praktiken innebär detta att om en byggnad har 6.0 m byggnadshöjd mot gatan tillåts en byggnadshöjd mot grannen på baksidan som är en bra bit över 10 meter. Detta har inte varit avsikten, utan planens syfte har varit att byggnadshöjden skulle vara som högst 6.0 m.



Genom en ändring av detaljplanen avser kommunen korrigera detta så att planens intention med maximal byggnadshöjd om 6.0 m. åter införs inom berörda kvarter. Ny formulering lyder (text i fetstil föreslås läggas till planbestämmelse från 2010):

*Högsta byggnadshöjd i meter för sadeltak resp. pulpettak, för huvudbyggnad. Enstaka mindre takkupor kan tillåtas. Högsta byggnadshöjd för garage och förråd får vara 3 meter. **Om pulpettak byggs får ingen del av byggnaden vara högre än 6 meter över färdig marknivå.***



Planhandlingar

Detta dokument består av planbeskrivning för detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. från 2010 *med* ändringar från 2017, där så krävs avseende byggnadshöjd.

Planhandlingar som påverkas av ändringen och som ersätts med uppdaterade dokument;

- Plankarta; detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. i Nybrostrand Ystads kommun, Skåne län (samrådsförslag daterat till 2017-03-21)
- Planbeskrivning; detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. i Nybrostrand Ystads kommun, Skåne län (samrådsförslag daterat till 2017-03-21, detta dokument)
- Fastighetsförteckning; Ändring av detaljplanen Nybrostrand 17 inom Nybrostrands samhälle i Ystads kommun, Skåne län (i samrådet daterad till 2017-03-15)

Planhandlingar som finns kvar i sin ursprungliga form;

- Illustrationsplan; detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. i Nybrostrand Ystads kommun, Skåne län. (daterad till 2010-03-17)
- Genomförandebeskrivning; Detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. i Nybrostrand Ystads kommun, Skåne län. (daterad till 2010-03-17)
- Samrådsredogörelse; Detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. i Nybrostrand Ystads kommun, Skåne län. (daterad till 2010-03-17)
- Utlåtande; Detaljplan för Nybrostrand 19:10 m.m. i Nybrostrand Ystads kommun, Skåne län. (daterad till 2010-05-10)
- Fastighetsförteckning (daterad till 2010-03-22)
- Program (daterat 2009-06-15)
- Programsamrådsredogörelse (daterad 2009-11-16)

När det finns genomförandetid kvar för planen som ska ändras så gäller den återstående genomförandetiden även för planändringen.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Stadsbyggnadsavdelningen planarkitekt Sofie Wedin, planchef Carina Tenngart Ivarsson och karttekniker Elisabeth Hansson medverkat.

Stadsbyggnad

Carina Tenngart Ivarsson
Planchef

Sofie Wedin
planarkitekt



Planbeskrivning för detaljplan Nybrostrand 17

Detaljplan för

Nybrostrand 19:10 m.m.

i Nybrostrand

Ystads kommun, Skåne län

(Med ändringar markerade med kantlinje)

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för i huvudsak bostadsbebyggelse men även förskola, omsorgsboende och någon form av service i västra delen av Nybrostrand.

Bakgrund

En begäran om detaljplan för i huvudsak bostäder för området väster om det senast exploaterade området i Nybrostrand har kommit in från Ystads kommuns exploateringsverksamhet. Samhällsbyggnadsnämnden har gett Plan o Bygg i uppdrag att i detaljplan pröva föreslagen markanvändning.



Flygfoto över planområdet



PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition (allmänt)

I kommunens agenda 21 med miljöhandlingsprogram läggs kommunens kommunala miljömål och åtgärder för att uppnå målen fast. Bl.a. anges att bebyggelse ska utformas så att en hälsosam och attraktiv boendemiljö skapas och att dagvatten ska tas omhand lokalt. I planförslaget samlas bebyggelsen kring ett större, sammanhängande, centralt grönstråk, vilket skapar goda förutsättningar för rekreation och biologisk mångfald. Dagvatten föreslås så långt möjligt tas omhand lokalt inom området. Söderslutningen ger förutsättningar för ett gott mikroklimat och skapar möjligheter att ta tillvara den passiva solvärmern och dagsljusinstrålningen i husen.

Föreslagna åtgärder (sammanfattning)

Planen innefattar:

- Bostadstomter för sammanbyggda och friliggande småhus och grupp-husbebyggelse, även som t.ex. trygghetsboende och LSS-boende
- Förskola/skola
- Mindre butik, servering, service
- Grönområden
- Tillfartsgata
- Bostadsgator i slingor
- Gång- och cykelvägar

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet kan inrymma ca 170 nya bostäder i form av friliggande småhus, kedjehus/radhus och grupphusbebyggelse med varierande upplåtelseformer. Detaljplanen anger inte vilken typ av bostäder det ska vara i bostadskvarteren utan endast utformningsbestämmelser. På så sätt fås en mer flexibel plan med möjlighet att bygga fristående småhus, radhus och grupphus utifrån efterfrågan. I områdets sydvästra del finns ett större kvarter där det finns möjlighet att skapa en mer sammanhållen bebyggelse, exempelvis grupphusbebyggelse, marklägenheter eller eventuellt en ekoby. Illustrationsplanen visar exempel på hur bebyggelsen kan utformas. Den innehåller ett 70-tal friliggande småhus och ca 100 bostäder i radhus/kedjehus eller grupphusbebyggelse.

Förskola, vård-/omsorgsboende

I östra delen av området, intill det centrala grönområdet, finns en tomt som kan användas för förskoleverksamhet och vård-/omsorgsboende. Tomten kan användas för en av verksamheterna eller eventuellt delas så att det blir förskola på ena delen och vårdboende på den andra. Omsorgsboende, t.ex. trygghetsboende eller LSS-boende kan även ordnas i vanligt bostadshus.



Service

Vid torget i östra delen av området finns ett område för handel, restaurang eller någon form av service. Som skydd mot intilliggande bostäder ska ett plank finnas i områdets södra gräns.

Placering, utformning, utförande

Bestämmelser om placering, utformning och utförande anger hur husen ska placeras på tomten, högsta byggnadshöjd och minsta respektive största taklutning. Enstaka mindre kupor kan tillåtas. Största tillåtna takutsprång får vara 0.5 meter och tak får inte utföras valmade. Ny bebyggelse ska utformas med fasader som huvudsakligen består av puts eller tegel. Garage och förråd får utföras i trä.

Ett områdes karaktär formas av bebyggelsens struktur och utformning. Modern arkitektur kan rymmas inom ramarna för lokal byggtaradition beträffande skala, material m.m.

Ändring av planbestämmelse om byggnadshöjd

När detaljplan för Nybrostrand 19:10 upprättades 2010 (antagen av kommunfullmäktige 2010-08-19, § 103) var syftet med planbestämmelse om byggnadshöjd att ange de *maximala byggnadshöjderna* inom planområdet vad gällde sadeltak respektive pulpettak. Efter att planen vann laga kraft har dock Boverket tagit fram en rapport med definitioner för hur byggnadshöjd ska tolkas och beräknas (Boverket, rapport 2014:4, *Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare*). Enligt Boverkets allmänna råd ska byggnadshöjden enbart räknas på en fasad och inte på flera, och normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande. Detta ger stora konsekvenser för byggnader som byggs med pulpettak. I praktiken innebär detta att om en byggnad har 6.0 m byggnadshöjd mot gatan tillåts en byggnadshöjd mot grannen på baksidan som är en bra bit över 10 meter. Detta har inte varit avsikten, utan planens syfte har varit att byggnadshöjden skulle vara som högst 6.0 m. I illustrationsplan till detaljplan för Nybrostrand 19:10 visades en sektion på ny bebyggelse, som också visas nedan med vissa förtydliganden och med ett befintligt hus inom kvarteret Laxen inritat (dvs längs Flötesvägen m.fl. vägar).

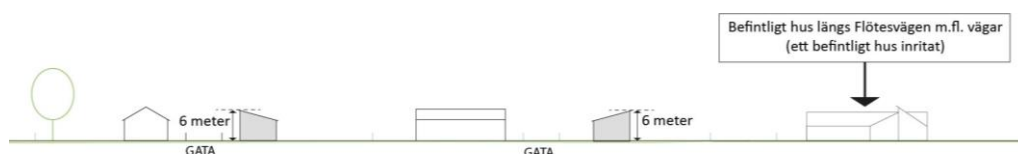


Bild 1, ovan, visar planens syfte: Den maximala byggnadshöjden är 6 meter runt hela byggnaden (streckad linje). Oavsett om den lägsta eller högsta delen av pulpettaget placeras mot gaturummet får byggnaden maximalt endast uppnå 6 meter i byggnadshöjd.



Med Boverkets definition av begreppet byggnadshöjd ges dock andra möjligheter till höjd på bebyggelse som skulle innebära att en mycket högre byggnad skulle kunna uppföras, se uppdaterad sektion nedan. Den högre höjden påverkar all bebyggelse inom planområdet som reglerats med byggnadshöjd och möjlighet till pulpettak. I sektionen nedan har två byggnader exemplifierats och ett befintligt hus inom kvarteret Laxen (dvs längs Flötesvägen m.fl. vägar) har tagits med för att visa påverkan på närliggande befintlig bebyggelse i Nybrostrand.



Bild 2, ovan, visar definitionen av byggnadshöjd enligt nya riktlinjer från Boverket: byggnadshöjden räknas endast från gata. Därutöver kan ett 45-gradigt tak byggas, vilket gör att byggnadshöjden på baksidan av huset kan bli mycket högre än de 6 meter som avsetts i planen – bilden visar ett exempel på byggnation med 18 meters byggnadshöjd på baksidan av huset.

En byggnation enligt exemplet i bild 2 skulle ge planområdet en helt annan utformning än vad som avsetts med detaljplanen. Detaljplan för Nybrostrand 19:10 föreslås därför ändras avseende planbestämmelse om byggnadshöjd. Nedan visas befintlig planbestämmelse om byggnadshöjd tillsammans med förtydligande om maximal byggnadshöjd. Ny formulering är markerad i röd fetstil:

*Högsta byggnadshöjd i meter för sadeltak resp. pulpettak, för huvudbyggnad. Enstaka mindre takkupor kan tillåtas. Högsta byggnadshöjd för garage och förråd får vara 3 meter. **Om pulpettak byggs får ingen del av byggnaden vara högre än 6 meter över färdig marknivå.***

En planbestämmelse enligt ovan betyder att det inte är gatan som styr den beräkningsgrundande sidan för byggnadshöjden utan att det är marknivån inom tomten som styr byggnadshöjden. Alla sidor av byggnaden får alltså uppföras till en maximal byggnadshöjd om 6 meter från den färdiga marknivån. Utformningen styrs därmed till bild 1 och planens syfte med byggnadshöjden säkras.

Grönstruktur och parker

Genom området går ett grönstråk i nord-sydlig riktning som ansluter till befintlig vegetation i söder och till utbyggnadsområdet i öster. Längs södra delen av gång- och cykelvägen i väster finns en skyddsplantering med träd och buskar. Denna förlängs norrut till Fallenbjärsvägen. En sammanhängande grönstruktur ger goda förutsättningar för såväl rekreation som en rik biologisk mångfald. För att gynna växt- och djurliv är det viktigt att det finns par-



tier som är mindre "välstädade" så att det finns en variation som passar olika arter.

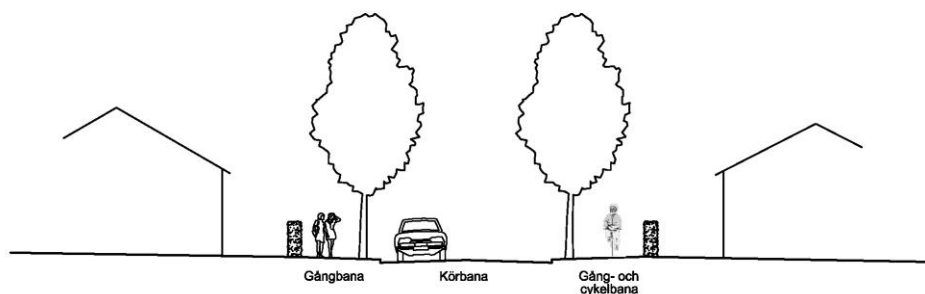
Vid infartsvägens anslutning till Köpingsbrovägen (allmänna vägen 977) ska de bestämmelser om sikt som finns i Vägverkets föreskrifter (VGU, Vägars och gators utformning) följas, vilket kan innebära att skyddsplanteringen behöver begränsas något i korsningen.

Inom det centrala grönstråket ska finnas ett område för lek i närheten av förskoletomten.

Trafik

Biltrafik

Tillfart till området sker via en infartsgata ungefär mitt i området. Infartsgatan kantas av trädrader. Bostadsgatorna är utformade som slingor som utgår från infartsgatan. Åsavägens anslutning till Fallenbjärsvägen i nordvästra delen av området stängs och bebyggelsen vid vägen får i stället tillfart via anslutningar från utbyggnadsområdet i söder.



Sektion infartsgata från väster

Området beräknas generera ca 1200 bilresor per vardagsdygn. Denna ökning av trafiken har inte bedömts innebära några problem ur kapacitetssynpunkt för omgivande vägnät.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg längs Köpingsbrovägen i väster förbinder området med Köpingsbro i norr. En gång- och cykelväg i områdets östra kant leder mot havet i söder och cykelvägen längs kustvägen via en tunnel under kustvägen. Gång- och cykelvägar längs Åsavägen och markvägen i norr samt längs infartsvägen mitt i området förbinder dessa båda nord-sydliga gång- och cykelvägar.

Parkering

Parkering sker på respektive tomt. Vid de torg som finns på några ställen i området finns möjlighet till gästparkering.



Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

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

Två nya transformatorstationer behövs. Områden för dessa (E) placeras i västra delen av området, med anslutning till en befintlig infart från Köpingsbrovägen och i östra delen av området, i anslutning till ny lokalgata. Avstånd från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart utplag ska vara minst 5 meter.

Möjligheter till bredband m.m.

För att möjliggöra bredbandsutbyggnad m.m. ska det läggas ner rör för ledningsdragning vid utbyggnad av infrastrukturen i området.

Dagvattenhantering

Dagvatten bör så långt möjligt infiltreras på egen tomt. En möjlighet att minska dagvattenmängden är gröna tak som kan ta upp en stor del av regnvattnet. I det centrala grönstråket finns möjlighet att samla upp vatten, t.ex i ett dike utformat som en slingrande bäck, om det kommer stora regnmängder på en gång. Diket mynnar ut i det lågt belägna området i sydvästra delen av området. Eventuellt överskottsvatten kan ledas bort via den närbelägna dagvattenledning som går genom området från norr till söder.



Grönt tak (sedumtak)



Uppsamlingsdike för dagvatten

Renhållning

Sophantering sköts av Ystads kommun. Ett område för återvinningsstation finns i anslutning till infartsgatan i östra delen av området.

Utfyllnad

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-01-20 att området ska fyllas ut så att det möjliggörs för ca 200 bostäder. Utfyllnad görs till en lägsta höjd av +4 meter och slutar strax norr om björkdungen i sydost och norr om ett fuktigt, lågt liggande parti i sydväst. Lägsta nivå för färdigt golv blir +4,4 meter. Utfyllnaden anpassas till omgivningen och anslutning till befintlig mark får ha en lutning på max 1:20.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING

Ursprunglig detaljplan laga kraft 2010-09-22

Byggreda: 2008.0038-214

Ändring av detaljplan, antagandehandling 2017-06-02 Dnr: 2016/183

Lovplikt

Bygglov

Någon ändring av bygglovplikten föreslås inte. De bestämmelser om krav på bygglov som finns i 8 kap 3 § PBL bedöms som tillräckliga för att bevaka bebyggelsens utformning.



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen ska bestämmelserna i 6 kap. 11-18 §§ och 22 § miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. Enligt miljöbalken 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Påverkan

Området har en bebyggd fastighet i östra delen men utgörs huvudsakligen av åkermark i norra delen och grävbevuxen mark med träd och buskar i södra delen. Det ligger i anslutning till nyare villabebyggelse. Föreslagen bebyggelse kommer att bli en naturlig fortsättning på bostadsbebyggelsen i Nybrostrand.

Föreslagen bebyggelse beräknas medföra en ökning av trafiken med ca 1200 fordon/dygn. Påverkan på omgivande vägnät bedöms inte innebära några problem ur kapacitetssynpunkt. Ytterligare utbyggnader i planområdets närhet eller i Köpingbro kan på sikt leda till att korsningen mellan kustvägen och Köpingebrovägen får så pass mycket trafik att den behöver byggas om.

Behovsbedömning

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Planområdet berör område av riksintresse för naturvården (Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn, N72). Planerad bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset.
- Planområdet ligger inom område för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Planerad bebyggelse ligger i anslutning till befintlig bebyggelse inom tätorten Nybrostrand och påverkar inte riksintresset.
- Planen medför att åkermark och naturmark tas i anspråk för bebyggelse men ett centralt grönstråk knyts ihop med befintlig vegetation som sparas i stor utsträckning, vilket gynnar den biologiska mångfalden.
- Planerad bebyggelse bedöms inte innebära några problem ur trafiksynpunkt.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING

Ursprunglig detaljplan laga kraft 2010-09-22

Byggreda: 2008.0038-214

Ändring av detaljplan, antagandehandling 2017-06-02 Dnr: 2016/183

- Utförd markradonmätning visar att markradonvärdena ligger inom normalradonintervallet.
- Genomförande av planen kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.



KONSEKVENSER

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

Hälsa och säkerhet

Markradon

Utförd markradonmätning visar att markradonvärdena ligger inom normalradonintervallet. Grundläggning ska utföras radonskyddande.

Vägtrafikbuller

Planerad ny bebyggelse kommer att ligga 35 m eller mer från Köpingebrovägen. Bullerberäkningar visar att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids.

Skjutfältsbuller

Planområdet ligger i västra utkanten av påverkansområde för buller från Kabusa skjutfält. Långtidsmätning av bakgrundsbuller visar 90 dBA för alla förekommande typer av ljudkällor, såsom trafik, flygplan, övrig mänsklig aktivitet (t.ex. gräsklippning) samt skottbuller under perioder. Under två perioder i oktober 2009 gjordes mätningar av bakgrundsbuller i området. Mätningarna visade 57 dBA för period utan skjutövning och 65 dBA när skjutövningar pågick. I detta ingår inte buller från trafik utan enbart andra störningskällor som gräsklippning och annan mänsklig utomhusaktivitet. Impulsnivån var 96 dB under period med skjutning och 101 dB under period utan skjutning. Det borde varit tvärtom om impulsnivån är orsakad av skottbuller, vilket kan tyda på att ljudnivån i området påverkas mer av andra bullerstörningar än de som orsakas av skottbuller. Med hänsyn till detta och frekvensen av skottbuller görs bedömningen att bakgrundsbullret dominerar över skjutfältsbullret och därför blir inte bullernivåer från skjutfältsbullret normgivande. Bostadshusens väggar ska utföras så att de får tillräcklig bullerdämpande effekt och byggnader ska orienteras på tomten så att bullerskyddad uteplats skapas.

Risker

Risken för olägenheter från omgivningen bedöms som liten. Väster om planområdet ligger Nybrostrands golfbana, i söder ligger Nybrostrands camping vid havet, i öster finns befintlig bebyggelse och i norr åkermark. Brukandet av denna bedöms inte medföra några olägenheter för de boende, eftersom förhärskande vindriktning är sydvästlig och eventuellt stoft m.m. därmed blåser bort från planområdet.



Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet berör område av riksintresse för naturvården (Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn, N72). Det innehåller bl.a. mäktiga dynområden och intressant vegetation vid Sandhammaren och Hagestad. De värden som anges i beskrivningen av riksintresset berörs inte av planområdet.

Riksintresse för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap. 9 §)

Området ligger inom område som är av riksintresse för försvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Planområdet ligger i västra utkanten av påverkansområde för buller från Kabusa skjutfält. Bakgrundsbullret (trafik, flygplan, övrig mänsklig aktivitet) bedöms dominera över skjutfältsbullret och därför blir inte bullernivåer från skjutfältsbullret normgivande.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Planområdet ligger inom område för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken. Bestämmelserna i 4 kapitlet utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Planerad bebyggelse ligger inom område som enligt översiktsplanen är avsett för bebyggelse och i anslutning till befintlig bebyggelse inom tätorten Nybrostrand, varför riksintresset inte påverkas.

Miljökvalitetsnormer

Planerad bebyggelse kommer inte att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Området utgörs av åkermark, där södra delen inte längre odlas utan består av gräsmark med spridda buskar och småträd. Längs södra delen av gång- och cykelvägen i väster finns en ca 25 meter bred skyddsplantering. Befintlig vegetation sparas i stor utsträckning och knyts ihop med ett centralt grönstråk. Den sammanhängande grönstrukturen kommer att ge goda förutsättningar för både rekreation och biologisk mångfald, där hänsyn tas till rödlistade och fridlysta arters livsmiljöer.

Naturvårdsprogram

Planområdet har i Naturvårdsprogram för Malmöhus län getts högsta värde med anspråk på terrängformer och landskapsbild. Planerad bebyggelse och det centrala grönstråket följer terrängen som sluttar mot söder, även efter utfyllnad.

Hushållning med naturresurser

Jordbruksmarken tillhör klass 5 i den översiktliga klassificeringen av åkermark (på en tiogradig skala). Påverkan på jordbruket bedöms som liten.



Arkeologi

Arkeologisk förundersökning visar att den nordöstra delen av området innehåller en tät koncentration av boplatsslämningar. Ett välbevarat hus från bronsåldern kunde påvisas, troligen från yngre bronsålder. För den del av planen där boplatserna finns börjar genomförandetiden gälla först när en arkeologisk slutundersökning genomförts.

Havsnivåhöjning

Flera klimatforskare gör bedömningen att en höjning av havsnivån med 1 meter fram till 2100 är rimlig. Den lägsta marknivån inom planområdet ligger på +2.7 m. En utredning har gjorts rörande möjlighet för exploatering inom planområdet med hänsyn till grundvatten. I ett PM föreslås att ingen exploatering bör tillåtas på marknivåer belägna lägre än ca +4,4 m över havet med tanke på en höjning av havsnivån med ca 1 meter och stigande grundvattennivåer. Utfyllnad görs till en lägsta höjd av +4 meter och slutar strax norr om björkdungen i sydost och norr om ett fuktigt, lågt liggande parti i sydväst. Lägsta nivå för färdigt golv blir +4,4 meter.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Föreslagen exploatering innebär ett tillskott av ca 170 bostäder i Nybrostrand. Även förskola, omsorgsboende och en mindre butik, restaurang eller annan service, ryms inom området.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med tillgång till en spännande utemiljö och gång- och cykelvägar till skola, stranden m.m.

Säkerhet och trygghet

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och har god tillgång till gång- och cykelvägar, vilket skapar trygghet.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet är beläget i västra delen av Nybrostrand och avgränsas i väster av väg 977 (Köpingebrovägen), i norr av Åsavägen och i öster av en gång- och cykelväg som går längs det senaste utbyggnadsområdet. I söder går gränsen längs en linje norr om diket och björkdungen i sydost. Planområdets areal är ca 20 hektar.

Markägoförhållanden

Större delen av marken ägs av Ystads kommun men i östra delen finns en privat fastighet.

Markanvändning

Området utgörs av åkermark, där södra delen inte längre odlas utan består av gräsmark med träd och buskar. Vid Åsavägen i norr och i östra delen av området finns bostadsbebyggelse.



Planområdet från söder



Planområdet från norr

Geoteknik

Geoteknisk undersökning utfördes i oktober 2008. Vid undersökningen konstaterades att marken överst består av 0,2–0,4 m matjord och därunder sand till borrhåtdjup (2–3 m). Fria vattenytor inmättes i borrhålen i den södra delen av området på 0,5–1 m djup och i den norra delen på 2–3 m djup.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Enligt Översiktsplan 2005 för Ystad är området huvudsakligen avsett för bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

Området är inte tidigare planlagt. Angränsande område i öster är planlagt för bostäder och bebyggs efterhand med enbostadshus.



Program, inventeringar m.m.

Planprogram

Ett planprogram som visar den övergripande strukturen för området, konsekvenser och förutsättningar har upprättats.

Naturvårdsprogram

Planområdet har i Naturvårdsprogram för Malmöhus län getts högsta värde med anspråk på terrängformer och landskapsbild.

Inventering av flora och fauna

En fältinventering av växter och djur gjordes under oktober 2008. Vid fältinventeringen hittades inga rödlistade arter. Data har även hämtats från projektet Skånes Flora och från inventeringar utförda av Ystads kommun 1989-1990 samt från Artdatabanken. Genom projektet Skånes Flora och Ystads kommuns inventeringar har de rödlistade växterna stor bockrot och majnycklar hittats och enligt Artdatabanken finns de rödlistade fåglarna turkduva, gräshoppsångare, rosenfink och törnskata i och i närheten av området. De fridlysta fåglarna glada och tornfalk sågs vid fältbesöket.

PM om grundvattenförhållanden

En utredning har gjorts rörande möjlighet för exploatering inom planområdet med hänsyn till grundvatten. I ett PM föreslås att ingen exploatering bör tillåtas på marknivåer belägna lägre än ca +4,4 m över havet med tanke på stigande grundvattennivåer. Som möjliga lösningar anges höjning av marken eller områdesdränering med pumpning av dräneringsvattnet.

Bullerutredning

En undersökning har gjorts som visar bullersituationen i området. En mätning av bakgrundsljudnivån gjordes under perioderna 6-9 och 19-23 oktober 2009. Under den första perioden pågick ingen skjutövning. Under den andra perioden pågick skjutövningar med fin kaliber på skjutfältet Kabusa. Inget av mätresultaten innehåller period med sprängning. Medelvärde under två dagar utan skjutövning, 7-8 oktober, mättes till 57 dBA. Det maximala impulsvärdet under perioden var 101 dB kl. 18.00 den 8 oktober då vinden var SO 4 m/s. För två dagar då skjutövningar pågick, 20-21 oktober, mättes medelljudnivån till 65 dBA. Maximalt impulsvärde var 96 dB vid två tidpunkter, kl. 21.00 den 20 oktober och kl. 21.30 den 21 oktober då vinden var SSV 8 m/s respektive VSV 7 m/s.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet berör område av riksintresse för naturvården (Kustområdet Nybrostrand - Simrishamn, N72). Kriterier för riksintresset är bl.a. odlingslandskap med naturbetesmarker och geovetenskap (ås, sandkust, dyner m.m.). Det innehåller bl.a. mäktiga dynområden och intressant vegetation vid Sandhammaren och Hagestad. Hammars backar - Kåsebergaåsen har in-



tressant geologi och representativa naturbetesmarker som utgörs av öppen hagmark.

Riksintresse för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap. 9 §)

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för försvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken (Kabusa skjutfält). Området ligger i västra utkanten av påverkansområde för buller från Kabusa skjutfält.

Riksintresse för kustområdet (miljöbalken 4 kap. 4 §)

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kap. miljöbalken gäller för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10) och ozon. 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.

Hälsa och säkerhet

Markradon

Mätning av markradon visar att markradonvärdena ligger inom normalintervallet.

Buller

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)

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Området utgörs av åkermark (klass 5 på en tiogradig skala i den översiktliga klassificeringen av åkermark), där södra delen inte längre odlas utan består av gräsmark med spridda buskar och småträd. Längs södra delen av gång- och cykelvägen i väster finns en ca 25 meter bred skyddsplantering med träd och buskar. I anslutning till befintlig bebyggelse finns uppvuxna trädgårdar.



Rester av en trädgård som tillhört en nu riven gård finns kvar i norra delen av området.

Arkeologi

Ett känt fornlämningsområde berörs av planområdet, ett boplatansområde vid Åsavägen (Stora Köpinge 100:1).

Våren 2009 gjordes en arkeologisk utredning inom planområdet för att klargöra den aktuella fornlämningsituationen. Ett större fornlämningsområde avgränsades kring Åsavägen i norra delen och ett mindre område i södra delen. Dessa områden har varit föremål för arkeologisk förundersökning hösten 2009. Förundersökningen visade att den nordöstra delen av området innehåller en tät koncentration av boplatsslämningar. Ett välbevarat hus från bronsåldern kunde påvisas, troligen från yngre bronsålder. Det mindre området i södra delen kräver inga ytterligare arkeologiska insatser.

Service

I Nybrostrand finns en servicebutik och fritidsanläggningar som bad och tennisbanor. I området öster om planområdet finns en förskola. Övrig service, såsom skola, bibliotek, idrottsplats, större livsmedelsbutik m.m. finns närmast i Köpingebro, ca 2 km norr om planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid kustvägen i söder och vid Köpingebrovägen i väster, i omedelbar anslutning till planområdet. Kustvägen trafikeras av regionbusslinjerna 322, 392 och 570 och Köpingebrovägen trafikeras av regionbusslinjen 304. Pågatågsstation finns i Köpingebro ca 2 km norr om planområdet.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Program med samrådsredogörelse

MEDVERKANDE

I planarbetet har deltagit stadsbyggnadschef Dick Bengtsson, planarkitekt Eva Nygren, planarkitekt Anna Möller och karttekniker Ewa Engström på Plan o Bygg. Naturinventeringen har gjorts av Eco-e Miljökonsult, pm om grundvatten av Sweco och bullerutredning av ÅF Ingemansson. Ramböll har bidragit med synpunkter beträffande utformningen av trafikstrukturen.

Plan o Bygg

Dick Bengtsson
Dick Bengtsson
stadsbyggnadschef

Eva Nygren
Eva Nygren
planarkitekt