

## PRELIMINÄRT GRANSKNINGSUTLÅTANDE

### **ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV SOLBACKEN 2:1 (INOM FASTIGHETEN ALMELUND 1)**

---

i Ystad  
Ystads kommun, Skåne län

## **Innehåll**

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>Yttranden</b>	<b>4</b>
<b>Ändringar av planhandlingarna</b>	<b>11</b>
<b>Kvarstående synpunkter</b>	<b>13</b>

### **Stadsbyggnadsavdelningen**

Nina Begovic	Eva Nygren
planchef	planarkitekt

## Inledning

### Samråd

Planförslaget har varit tillgängligt för samråd under tiden 27 oktober – 19 november 2022 (enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut den 18 augusti 2021 § 138). En underrättelse om granskningen har anslagits på kommunens digitala anslagstavla samt varit införd i Ystads Allehanda den 19 oktober 2022. Information om innehållet i underrättelsen har också skickats till myndigheter, sakägare och övriga berörda.

Det har varit möjligt att ta del av planhandlingarna på Stadsbyggnadsavdelningens expedition, Ystads stadsbibliotek samt på kommunens webbplats.

På följande sidor redovisas de synpunkter som kommit in, samt kommentarer till dessa. Avslutningsvis redovisas de ändringar som gjorts i planhandlingarna efter samrådet samt de sakägare och övriga vars synpunkter inte blivit tillgodosedda. Synpunkterna som kommit in återges i sin helhet om inget annat anges. Det preliminära granskningsutlåtandet kommer att kompletteras efter granskningen och färdigställas till ett Granskningsutlåtande.

## Yttranden

Under samrådet har det kommit in skriftliga synpunkter från:

- Länsstyrelsen, 2022-11-07
- Trafikverket, 2022-11-02
- PostNord, 2022-11-04
- Tekniska avdelningen, 2022-11-17
- Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2022-11-18
- Fastica AB/ICA Fastighets AB, 2022-11-15

Följande har inte haft något att invända mot samrådsförslaget:

- Lantmäteriet

## Myndigheter och statliga verk

Länsstyrelsen, 2022-11-07

### Länsstyrelsens formella synpunkter

I samrådet har Länsstyrelsen inga synpunkter med koppling till prövningsgrunderna enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

### Länsstyrelsens rådgivning

Det går inte att ställa konkreta krav på en viss grönytefaktor i detaljplan. I stället kan markanvändningen och bestämmelser tillämpas så att de möjliggör anläggandet av en ändamålsenlig grönstruktur för att tillhandahålla ekosystemtjänster på kvartersmark. Detta regleras i PBL 4 kap. 10, 11, 13 och 16§§.

### Kommentar:

Bestämmelse om grönytefaktor tas bort. Bestämmelser om att trädgrupper ska finnas och att parkeringsplatser ska utformas med gräsarmering och svackdiken fortsätter att gälla inom parkeringsytan väster om byggnaden, enligt gällande detaljplan. En bestämmelse om att ny byggnad ska utformas med vegetationsklätt tak läggs till.

### Trafikverket, 2022-11-02

Trafikverket framför under samrådet att statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 13 väster om planområdet samt väg E 65 söder om planområdet. Vägarna ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och väg E65 är av riksintresse för kommunikation. Riksintresset för väg 13 är nyligen borttaget och planbeskrivningen bör därmed uppdateras.

Enligt planbeskrivningen kommer antalet parkeringsplatser att fylla behovet och Trafikverket ser det som positivt att antalet cykelplatser *ökar* (enligt förtydligande från Trafikverket) vilket gynnar andra färdmedel än bil.

Enligt PBL kap 2 § 9 ska lokalisering, placering och utformning av skylt ske så att den inte medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet. För att säkerställa att skyltpylonen inte kommer att påverka trafiksäkerheten och därmed människors hälsa och säkerhet ska skyltens utformning samrådas med Trafikverket. Det är därmed lämpligt att det framgår av planbeskrivningen att bygglov för skyltpylon ska samrådas med Trafikverket för att säkerställa att skylten inte kommer påverka trafiksäkerheten negativt.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på detaljplanen.

#### **Kommentar:**

Redovisningen av riksintressen i planbeskrivningen uppdateras. Krav på samråd med Trafikverket kan inte styras i detaljplanen. Planbestämmelser om pylon/skyltpelare gäller vid bygglovsprövning. Trafikverket hörs bara vid avvikelse eller om pylon/skyltpelare ligger inom ”APPROX Byggnadsfritt avstånd”.

#### **PostNord, 2022-11-04**

PostNord framför under samrådet att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

#### **Kommentar:**

Synpunkterna noteras.

### **Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag**

#### **Tekniska avdelningen, 2022-11-17**

Sammanfattning (Hela yttrandet finns tillgängligt på Stadsbyggnadsavdelningen).

Tekniska avdelningen har lämnat synpunkter när det gäller planområdets omfattning, ändrad användning från livsmedelsbutik till detaljhandel, gestaltning och grönstruktur, gata och trafik samt dagvatten och skyfall. Bland annat:

- Planområdet bör utökas så att även naturområdet som kommer att tas i anspråk när dagvattendammen flyttas innefattas.
- Motiveringar samt konsekvenser vad det innebär att användningen ändras från livsmedelsbutik till detaljhandel saknas.

- Det kan finnas behov av geoteknisk undersökning av platsen som är tilltänkt för nytt läge för dagvattendamm.
- Det behövs ett resonemang om varför krav på grönytefaktor sänks.
- Hänsyn behöver tas till hela området som planen påverkar vid bedömning av naturvärden.
- Återställande och kompensationsåtgärder.
- Konsekvenser gällande trafikallsträng och parkering behöver förtydligas.
- 2 m bred remsa i söder är inte tillräckligt för skyfallsvatten att passera.

### **Kommentar:**

Synpunkterna noteras. Texter i planbeskrivningen om bland annat dagvatten, grönstruktur och trafik ses över.

- *Utökning av planområdet* – Planändringen avser fastigheten Almelund 1. Gällande detaljplan fortsätter att gälla för naturmarken. Enligt denna får dagvatten fördröjas och ledas genom naturmarken. Lämpligt område för ny placering av dagvattendamm visas i bild i planbeskrivningen. Detta område ligger utanför planlagt område och ägs av kommunen. Placering och utformning av ny dagvattendamm kommer att styras av kommunen. Ett exploateringsavtal ska upprättas som reglerar ansvar för utformning av och kostnader för flytt av dagvattendamm. Ett skötselavtal ska reglera ansvar för och utförande av skötsel.
- *Ändrad användning från livsmedelsbutik till detaljhandel* – Stadsbyggnadsavdelningen har ett uppdrag att pröva ett förslag till ändring av detaljplan för Solbacken 2:1 m.fl., där syftet bland annat är att tillåta en tillbyggnad för handelsändamål, och medge att det tillkommer ytterligare en butik inom fastigheten Almelund 1. Positivt planbesked lämnades av Samhällsbyggnadsnämnden den 18 augusti 2021. Det finns inget stöd i plan- och bygglagen för att reglera typ av handel.
- *Behov av geoteknisk undersökning* – I samband med placering och projektering av ny dagvattendamm ska behov av undersökning av geotekniska förhållandena undersökas.
- *Grönytefaktor* - Bestämmelse om grönytefaktor tas bort. Det finns inget lagstöd för angivande av grönytefaktor i detaljplan. Bestämmelser om att trädgrupper ska finnas och att parkeringsplatser ska utformas med gräsarmering och svackdiken fortsätter att gälla inom parkeringsytan väster om byggnaden, enligt gällande detaljplan. En bestämmelse om att ny byggnad ska utformas med vegetationsklätt tak läggs till.

- *Naturvärden* – För den del där tillbyggnad planeras (inom planområdet/fastigheten Almelund 1) gör Stadsbyggnadsavdelningen bedömningen att naturvärdena är medelhöga. Här finns en gräsbevuxen yta med träd och del av dagvattendamm med bl.a. salix, björk, örter och gräs. Det område som redovisas som lämpligt för ny placering av dagvattendamm inom naturområdet söder om planområdet utgörs av gräsbevuxen mark med spridda unga träd. Området bedöms ha medelhöga naturvärden.
- *Återställande och kompensationsåtgärder* – Den del av befintlig dagvattendamm som ligger inom naturområdet och inte berörs av utbyggnaden kan ingå i ny damm. De träd som växer där ny damm placeras är små och kan flyttas till annan plats inom naturområdet.
- *Trafik och parkering* – Trafiktillströmningen bedöms inte öka i en sådan omfattning att det påverkar anslutningsvägen via cirkulationsplatsen vid riksväg 13. En utökning av handelsytan (byggrätten för handel) är inte så omfattande. Den parkeringsutredning (*LuMe Arkitekter AB, 2022-08-25*) som gjorts utgår från Tabell för särskilda utredningar för handel i *Ystads Strategier och riktlinjer för parkering, kf 2021-02-18*. Enligt utredningen inrymmer befintlig parkering väl behovet/kravet vid en utbyggnad av handelsytorna. Ett platsbesök gjordes i samband med utredningen vid en tidpunkt för förväntad hög belastning (fredagen den 19 augusti 2022 kl. 17.00). Då fanns 110 bilar parkerade, vilket enligt utredningen visar att riktlinjen som ger 135 bilplatser passar bra för denna plats och typ av verksamhet.
- *Skyfallsstråk* – En skyfallsutredning (*Skyfalls PM ICA Ystad – V2, Edge 2023-04-12*) visar att med föreslagen höjdsättning (+36 m, samma för tillbyggnad som befintlig byggnad) sker ingen större påverkan på skyfallsvägar och översvämmade ytor kring byggnaden. Flöde söder om tillbyggnad går enligt Skyfalls PM att leda vidare till fördröjningsyta (dagvattendamm) med till exempel ett dike utan att öka risken för översvämning av befintlig byggnad.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

Tekniska avdelningen menar i sitt yttrande att

- ett genomförande av detaljplanen kan medföra risk för översvämning (punkt 9)
- eventuella förändringar i antalet eller sammansättningen av djurarter i området bör undersökas (punkt 11)
- ingreppen österut påverkar landskapsbilden (punkt 12)
- ett genomförande av detaljplanen kan medföra avsevärd förändring av mark- och vattenanvändning i området (punkt 17)
- det är tveksamt om parkeringen blir en begränsande faktor eftersom det är först när man väl kommit till platsen som man upptäcker att det inte finns någon ledig parkeringsplats (punkt 19)
- en inventering av djur- och naturvärdena behöver göras om naturmarken i söder och öster ska tas i anspråk (eventuella åtgärder)

- **Kommentar:**

- *Risk för översvämning* - En skyfallsutredning (*Skyfalls PM ICA Ystad – V2, Edge 2023-04-12*) visar att med föreslagen höjdsättning (+36 m, samma för tillbyggnad som befintlig byggnad) sker ingen större påverkan på skyfallsvägar och översvämmade ytor kring byggnaden. Flöde söder om tillbyggnad går enligt Skyfalls PM att leda vidare till fördröjningsyta (dagvattendamm) med till exempel ett dike utan att öka risken för översvämning av befintlig byggnad.
- *Eventuell påverkan på djurlivet* – I samband med en inventering av kommunekologen av vegetationen kring dammen i september 2023 gjordes bedömningen att det sannolikt inte finns några grodor i dammen eftersom den är ganska igenväxt och vegetationen runt dammen är tämligen högväxt.
- *Påverkan på landskapsbilden längre österut* - Ny dagvattendamm ska utformas så att den passar väl in i områdets struktur och inte påverkar naturmiljön negativt. Lämpligt område för ny placering av dagvattendamm visas i bild i planbeskrivningen.
- *Förändring av mark- och vattenanvändningen* – Påverkan på området i stort blir begränsad. Ny dagvattendamm ska ha samma funktion som befintlig damm. Dammen ska placeras och utformas så att den passar väl in i områdets struktur och inte påverkar naturmiljön negativt. Den nya dagvattendammen kommer så småningom (10-20 år) att ingå som en naturlig del i naturområdet.

Naturområdet (del av Dag Hammarskjölds park) runt fastigheten Almelund 1, som omges av väg 13 i väster, E65 i söder, Folkestorpsvägen i öster och åkermarken i norr är cirka 11 hektar stort. Det område som anges som lämpligt för placering av ny dagvattendamm är cirka 2200 kvadratmeter stort, vilket utgör cirka två procent av naturmarken. Ett cirka 1200 kvadratmeter stort område med anlagd gräsmatta och planterade träd och drygt 500 kvadratmeter naturmark (dammen) inom kvartersmark för handel tas i anspråk för planerad tillbyggnad söder om befintlig byggnad.



Naturområde runt fastigheten Almelund 1 med nuvarande dagvattendamm och område för ny damm markerade



- *Trafikalstring* - En utökning av handelsytan (byggrätten för handel) bedöms inte vara så omfattande att det innebär ökad belastning på cirkulationsplatsen. Genom att öka antalet cykelparkeringar förbättras möjligheterna för andra transportmedel.
- *Inventering av djur- och naturvärdena* – I samband med en inventering av vegetationen kring dammen i september 2023 gjordes bedömningen att det sannolikt inte finns några grodor i dammen eftersom den är ganska igenväxt och vegetationen runt dammen är tämligen högväxt. Ny dagvattendamm ska inte påverka naturvärdena negativt.

### Ystad-Österlenregionens miljöförbund, 2022-11-18

Sammanfattning (Hela yttrandet finns tillgängligt på Stadsbyggnadsavdelningen).

Miljöförbundet har lämnat yttranden över ekosystemtjänster och gröna värden, dagvatten, energi samt lämnat generell information om vad som gäller för buller och luftkvalitet.

Miljöförbundet bedömer att förslaget om att ny byggnad kan förses med grönt tak är gynnsamt, då det bibehåller de ekosystemtjänster som annars går förlorade. Den nya dammen behöver ha samma funktion och storlek/volym som fördröjningsmagasin som tidigare med koppling till dammen längre österut. Takytor och andra lämpliga ytor bör inte utformas så att framtida anläggande av solceller försvåras. Planen bör även kompletteras med information om placering av laddstolpar för elbilar.

#### **Kommentar:**

Synpunkterna noteras. En bestämmelse om att ny byggnad ska utformas med grönt tak läggs till. Placering och utformning av ny dagvattendamm kommer att styras av kommunen. Krav på utrustning för att möjliggöra laddning av elbilar regleras i plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kap. 20 b §.

### **Sakägare, boende med flera**

#### **Fastica 58 AB/ICA Fastigheter AB, 2022-11-15**

- Ritning A-1 upprättad av Lume Arkitekter är det underlag vi åberopar, som tagits fram till Ystad Kommun under det pågående planarbetet fram till utskickad samrådshandling (bilaga till yttrandet).
- I planbeskrivning anges 850 m<sup>2</sup> tillbyggnad, skall vara 1000 m<sup>2</sup> helt enligt ritning A-1
- 300 m<sup>2</sup> på tak för teknikutrymmen önskar vi öka till 400 m<sup>2</sup>.
- Pylonhöjden önskas till 16 m ej 6 m.
- Skyfallsutredning daterad 2022-10-24 bifogas.

- Gabionerna utmed tomtgränsen längs tillbyggnaden fyller inte längre det syfte som vid uppförandet av ICA Kvantum butiken, eftersom man då ville avgränsa biten närmast parkeringen och gräsytan fram till fördröjningsmagasinet.
- Ytan mellan tomtgräns och tillbyggnad skall klara avrinningen inklusive ledningar och en utflyttad fettavskiljare.
- Fördröjningsmagasinet har under försommaren på plats karterats via markentreprenör och vår markkonsult, och dess utformning framgår också av ritning A-1.

**Kommentar:**

Den utökade byggrätten i söder är 1230 kvadratmeter (skrafferat område i plankartan), varav 144 kvadratmeter utgörs av befintliga byggnader. Yta för teknikutrymme på tak utökas till 400 kvadratmeter. Höjd på pylon/skyltpelare ändras till 8 meter, vilket gäller för andra ställen i Ystad. Bildväxlande reklamskyltar tillåts ej. Ett cirka 60 kvadratmeter stort område avgränsas i plankartan. Bestämmelse att stengärdesgård eller gabion ska finnas som avgränsning mot naturmark begränsas till kundparkeringen väster om byggnaden. Placering och utformning av ny damm kommer att styras av kommunen.

## Ändringar av planhandlingarna

### Ändringar efter samrådet

Efter samrådet har planhandlingarna ändrats och kompletterats enligt följande:

#### Plankarta

- Teknikutrymme på tak ändras från 300 kvadratmeter till 400 kvadratmeter.
- Pylonhöjden ändras från 6 till 8 meter. Bestämmelsen kompletteras med att bildväxlande skyltar inte tillåts och ett cirka 60 kvadratmeter stort område där pylon/skyltpelare får uppföras avgränsas i sydvästra delen.
- Den utökade byggrätten i söder får en bestämmelse om att tak ska vara vegetationsklätt.
- Bestämmelse om grönytefaktor stryks.
- Bestämmelse (n) att trädgrupper ska finnas, parkeringsplatser ska utformas med gräsarmring och svackdiken samt att stengärdesgård eller gabion ska finnas begränsas till parkeringsytan väster om byggnaden.
- Bestämmelse (v) att tak på kundvagnsgarage ska utformas med sedumtak begränsas till parkeringsytan väster om byggnaden.
- Område där ny dagvattendamm kan anläggas illustreras i plankartan.

#### Planbeskrivning

Utöver de ändringar som följer av det som ändrats i plankartan har planbeskrivningen ändrats enligt följande:

##### *Planeringsförutsättningar*

Avsnitten Markanvändning, Riksintresse för kommunikationer, Naturmiljö och biologisk mångfald samt Vatten har uppdaterats.

##### *Planändring*

Avsnitten Grönstruktur och parker, Trafik samt Dagvattenhantering/skyfall har uppdaterats. Avsnitten Klimatanpassning samt Dagvattenhantering/skyfall har uppdaterats utifrån uppdaterat Skyfalls PM.

##### *Konsekvenser*

Avsnitten Riksintresse för kommunikationer, Trafik, Naturmiljö och biologisk mångfald, Dagvatten, Stads- och landskapsbild samt Befolkning och service har uppdaterats. Avsnitten Klimatanpassning och Dagvattenhantering har uppdaterats utifrån uppdaterat Skyfalls PM. Ett avsnitt om Rekreativa värden läggs till under rubriken Natur- och kulturmiljö.

## ÄNDRINGAR AV PLANHANDLINGARNA

### *Genomförandeåtgärder*

Ett avsnitt om Skötselavtal läggs till under rubriken Avtal.

Ett avsnitt om Utredningar (undersökning av geoteknik) läggs till.

Därutöver görs ändringar av redaktionell karaktär.

## Kvarstående synpunkter

### Kvarstående synpunkter efter samrådet

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Fastica 58 AB/ICA Fastigheter AB, 2022-11-15 (Pylonhöjd)