

Detaljplan för
Daggkåpan 2 m.fl.
inom Hälsobacken i Ystad tätort
Ystads kommun, Skåne län

SAMRÅDET

Förslag till detaljplan för Daggkåpan 2 m.fl., upprättat 2016-03-07, har varit föremål för samråd under tiden 2 april – 2 maj 2016 (enligt Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2016-03-16, § 70).

Myndigheter, sakägare och övriga berörda har beretts tillfälle till samråd genom underrättelse. Underrättelsen har även varit uppsatt på kommunens anslagstavla samt införd i Ystads Allehanda. Handlingarna har funnits tillgängliga på Stadsbyggnadsavdelningens expedition, Ystads stadsbibliotek samt på Ystads kommuns hemsida.

Samrådsmöte hölls den 13 april 2016. Vid mötet diskuterades framför allt höjden på den nya bebyggelsen i relation till omkringliggande befintlig bebyggelse och befintliga markhöjder. Det framfördes önskemål om tydligare illustrationer och höjdstudier att ta del av för att kunna tolka planen. Under mötet presenterades skisser för ny byggnation och en sektionsskiss med gällande markhöjder. Placering av nya hus längs Kristianstadsvägen var vid samrådet skissade en bit in på fastigheten Daggkåpan 2, in mot Hyllegatan, och det ansågs positivt att exploatören avsåg hålla avstånd mot befintlig bebyggelse på östra sidan Kristianstadsvägen. Bebyggelse och parkering i befintlig park diskuterades med anledning av närhet till befintliga bostäder nordväst om dessa. Det ansågs även värdefullt att lägga stor vikt vid utformningen i gränsen mellan befintlig gc-väg och bebyggelse väster därom kontra nya bostäder och parkering i parken.

YTTRANDEN

Inkomna yttranden

Under samrådet har yttranden inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Luftfartverket
- Telia Sonera (sent inkommet)
- Region Skåne
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap

- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund
- Kommunstyrelsen
- Social Omsorg
- Ledning och utveckling, Avdelningen för strategiskt miljöarbete
- Barn- och utbildning
- Samhällsbyggnadsförvaltningen, tekniska avdelningen
- Ystads pensionärsråd
- Naturskyddsföreningen
- Gymnasienämnden
- Fastighetsägare till Timjan 3 och Salvian 7
- Fastighetsägare till Timjan 1 och Timjan 2
- Fastighetsägare till Bagaren 7

Följande har inte haft något att erinra mot planförslaget:

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Luftfartsverket
- Telia Sonera
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund
- Kommunstyrelsen
- Ystads pensionärsråd
- Gymnasienämnden

Inkomna synpunkter sammanfattas nedan. Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet.

Myndigheter, statliga verk m.fl.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av förslaget till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* nämns att GA ska finnas inom Daggkåpan 2. Något g-område finns dock inte i plankartan inom Daggkåpan 2.

Under rubriken *Servitut, ledningsrätt m.m.* anges att befintliga ledningar skyddas i plan med u-område. Även framtida ledningar behöver säkras med u-områden om de ska upplåtas med ledningsrätt. Det bör utredas i planarbetet.

kommentar

Plankartan har uppdaterats med g-område inom de delar av planområdet som berörs av gemensamhetsanläggning. Syftet med gemensamhetsanläggningen har förtydligats i plankartan. Inga nya ledningar föreslås inom kvartersmark och behöver därmed ej skyddas i detaljplan.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen.

kommentar

Kristianstad Airport och Malmö Airport har fått del av handlingarna men inte lämnat några synpunkter.

Region Skåne

Region Skåne har mottagit ovanstående samrådshandling för synpunkter.

Planförslaget syftar till att omvandla område för tidigare livsmedelsbutik och parkering, till område för bostäder och centrumändamål. Syftet med omvandlingen är också att se över hur vegetation kan bevaras eller ersättas inom området samt att utreda hur trafik och parkering löses på bästa sätt. Omkringliggande fastigheter planläggs också, för att säkra befintlig användning i plan, samt möjliggöra framtida bostadsbyggnation inom nuvarande verksamhetsmark.

Region Skånes synpunkter

Region Skåne ser positivt på omvandlingen av området och kommunens ambition om ett ökat bostadsbyggande och möjliggörandet av framtida bostadsbyggnation inom nuvarande verksamhetsmark. Att detta planeras ske genom att förtäta befintliga strukturer ligger helt i linje med strategier för Det flerkärniga Skåne. Bostadsfrågan är en viktig utvecklingsfaktor för Skåne. Ystad som regional kärna behöver stärkas för sitt omland och för att i högre grad kunna dra utvecklingen i den sydöstra delen av Skåne.

En dialog mellan Region Skåne och Ystads kommun gällande översyn av linjenätet för stadstrafiken i Ystad förs i dagsläget. Stadslinje 3 trafikerar Hyllegatan med både hållplats och vändplats. Linje 3 har idag timmestrafik måndag-lördag. I arbetet med nytt linjenät finns alternativ där samma sträcka trafikeras med 15-minuterstrafik måndag-lördag, samt halvtimmestrafik på söndagarna. Både hållplats och vändplats skall vara kvar. Region Skåne efterfrågar resonemang om kollektivtrafikförsörjning för planområdet.

kommentar

Ystads kommun ser positivt på att kollektivtrafiken i området behålls och att tiderna utökas. Planbeskrivningen har uppdaterats med information om kollektivtrafikförsörjningen för planområdet.

Nämnder och styrelser

Social Omsorg

Social Omsorg ser positivt på förslaget till detaljplan för Daggkåpan 2 m.fl. inom Hälsobacken. Förvaltningen har ett LSS-boende och en dagcentral inom området.

Social Omsorg vill särskilt påtala behovet av att det inom området byggs ett serviceboende för LSS i två plan med 8 fullvärdiga lägenheter. Det krävs också att det i närhet byggs gemensamhetsutrymmen, personalutrymmen samt 2 lägenheter för korttidsvistelse. Det behöver därtill finnas parkeringsmöjligheter för personal och besökare.

Utifrån att det redan finns ett LSS-boende i närheten blir det särskilt intressant för förvaltningen om ett framtida behov av ett serviceboende kan inrymmas i denna plan. Det ger möjligheter till samordning för verksamheten.

kommentar

Utformning av eventuell LSS-byggnad avseende personalutrymmen, gemensamhetsutrymmen m.m. hanteras i bygglovet. En gemensamhetsanläggning för bl.a. parkering har reglerats i plankartan intill det område som föreslås inrymma LSS-boende.

Ledning och Utveckling, Avdelningen för strategiskt miljöarbete

Det är positivt att staden förtätas genom att bland annat befintlig parkeringsplats och tidigare verksamhetsområde tas i anspråk. Däremot är det negativt att befintlig parkmark ska användas för att bygga bostäder och anlägga parkering. Även en befintlig tennisplan i anslutning till parken avses användas för byggnation istället för att införas i parken och därigenom skapa fler ekosystemtjänster inom området samt ersätta en del av dem som går förlorade genom omvandlingen av området. Det framgår inte av planhandlingen varför det är nödvändigt att ta parkmark i anspråk. Även fortsättningsvis bör det finnas behov av ett grönområde för de boende inom området, alla nya bostäder kommer inte att ha egen trädgård. Att ta parkmark i anspråk för bebyggelse och parkering rimmar illa med det uttalade syftet att ”se över hur vegetation kan bevaras eller ersättas inom området”.

Avdelningen för strategiskt miljöarbete delar inte parkenhetens bedömning av värdet på befintliga träd längs Kristianstadsvägen eftersom park här endast har tagit hänsyn till trädens vitalitet. Till exempel är träden som nu står mellan parkeringsplatsen och Kristianstadsvägen respektive Hälsobacksgatan äldre än de relativt nyplanterade träden längs Kristianstadsvägen. De äldre träden har en annan barkkemi än de yngre vilket gör att det växer fler sorters lavar på de äldre träden. Lavar är ypperliga luftrenare. De äldre trädens kronor är större och därmed har de en större luftrenande effekt och även genom en större stam en större vattenhållande förmåga. I samband med klimatförändringarna kommer somrarna antagligen att bli varmare och då krävs fler åtgärder, t ex större träd, för att ge skugga och därigenom reglera temperaturen. Sammanlagt levererar större träd alltså fler ekosystemtjänster än yngre och är därför värdefullare ur den synpunkten. Vitaliteten spelar naturligtvis också roll men det går inte att enbart beakta den. Träden på parkeringen längs Kristianstadsvägen och Hälsobacksgatan är inte helt vitala och åtgärder behövs för att de ska kunna fortsätta leverera ekosystemtjänster även framöver. Även inom området, t ex norr om tennisplatsen och norr om f.d. Willys, finns större träd som bör bevaras (i princip allt som har markerats med grönt och blått i flygfotot på sidan 12 i planhandlingen). Inom området planeras ny grönska (oklart var och vilken sorts grönska) men det kommer att ta 30-40 år innan t ex nyplanterade träd kan ersätta de vuxna träd som finns inom området idag.

Avdelningen för strategiskt miljöarbete vill i detta sammanhang påminna om att regeringen har beslutat om 10 etappmål inom miljömålssystemet och ett av etappmålen är att senast år 2018 ska betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avvåganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Det finns en höjdskillnad mellan f.d. Willys och parken/tennisplatsen som ligger norr om detta område. Det framgår inte av planhandlingarna om denna nivåskillnad ska behållas eller jämnas ut. Frågan är om detta ska ske genom tillförsel av massor eller avbaning och om det senare är fallet var i så fall massorna ska ta vägen.

Eftersom nya byggnader ska uppföras är det ett ypperligt tillfälle att utföra konstruktionen så att man kan anlägga gröna tak. Det borde även vara möjligt att anlägga gröna väggar, något som har visat sig ge svalare klimat inomhus under sommartid och varmare under vintertid vilket leder till energibesparing och en bättre temperaturreglering med tanke på klimatförändringarna. Det skulle även vara lämpligt att konstruera balkonger så att djupa odlingslådor kan anläggas. Vidare skulle t ex halva balkongen i flerfamiljshusen kunna utgöras av ett växthus med direkt ingång till köket så att man slipper bära jord, kvistar mm genom vardagsrummet, framför vilket balkonger normalt placeras.

Om samlade parkeringsplatser anläggs bör detta ske under gröna tak, dels för att fördröja avrinningen, dels för att skapa en trevlig utsikt och slutligen för att undvika klagomål på fågelspillning och annat (t ex klibbig växtsaft från träd, kottar, ek- och bokollon mm) som hamnar på bilarna.

Avdelningen för strategiskt miljöarbete misstänker att naturliga flödesvägar går genom området baserat på den flödesanalys som Sweco har gjort till den fördjupade översiktsplanen för Ystad (Klimatutredning för FÖP Ystad 2014-06-19). Detta GIS-material ligger dock inte inne i Kartportalen så det är lite svårt att avgöra om planområdet berörs enbart genom en jämförelse mellan plankartan och sidan 7 och 8 i Swecos underlag till FÖP. Detta bör därför utredas närmare. Sweco skriver bland annat: ”För att få en mer rättvisande bild av avrinningen inom området samt för att visa vilka områden som översvämmas vid olika typer av regn behöver en modell, som tar hänsyn till ledningsnätet såväl som den ytliga avrinningen, appliceras på området. Detta borde bli än mer viktigt då detta planeras tillsammans med omgivande bebyggelse.” Avdelningen för strategiskt miljöarbete håller med om detta och efterfrågar en sådant underlag för att välavvägda beslut ska kunna fattas.

I planhandlingarna på sidan 25, under rubriken ”Miljö- och klimatåtgärder” anges att dagvatten ska tas omhand i kommunens ledningsnät. Ligger detta i linje med kommunens VA-plan?

Redaktionell synpunkt:

I avsnittet om Luftföroreningar (sid 9) anges att kommunen övervakar luftkvaliteten och att mätningarna påbörjades 2006. Det är dock så att inga mätningar utfördes 2015 och inga kommer att utföras under 2016.

kommentar

Planenhetens samlade bedömning av statusen på träden inom planområdet kvarstår. Planenheten har fört dialog med byggherrarna om utformning av utemiljön inför bygglov och byggnation. Ersättning/återplantering av träd kommer att regleras i exploateringsavtal. En text om detta har lagts till i genomförandebeskrivningen.

Bostadsfrågan i Sverige är så viktig idag att kommunen i detta läge gjort bedömningen att parkmark kan omvandlas till kvartersmark för bostäder. Parkmark finns i

*planområdets närområde, både västerut och norrut. Det stämmer att inte alla nya bostäder kommer ha egen trädgård men för de delar som bebyggs med flerbostads-
hus kommer gemensamma gårdar och uteplatser skapas inom fastigheten.*

Angående höjdskillnaderna mellan fd livsmedelsbutik och parken/tennisplanen styrs inte detta i plan. Planen har fokuserat på att lösa avrinningsvägar för framtida skyfall och höjdskillnaden mellan parken/tennisplanen och fd Willys-butiken blir en naturlig möjlighet för skyfallet att ledas genom området.

Ett stycke om ekosystemtjänster har förts in i planbeskrivningen efter samrådet. Det är positivt att kunna jobba med ekosystemtjänster, vegetation och grönska i stadsplaneringen. Däremot är det inte möjligt att i detaljplan styra frågor som t.ex. balkongdjup på grund av plats för balkonglådor och liknande. Planen styr att komplementbyggnader ska förses med vegetationsklädda tak. Planenheten har valt att inte reglera ytterligare grönska i detaljplanen för att inte omöjliggöra den byggnation som föreslås inom området men har fört dialog med byggherrar om utformning av utemiljön inför bygglov och byggnation. Kommunen ser positivt på om exploatörer vill införliva mer grönska i byggnaderna.

Planhandlingarna har kompletterats med en skyfallsutredning inför granskningsskedet. Planbeskrivning och plankarta har uppdaterats med åtgärder för att ta hand om skyfallet.

Kommunens VA-enhet har rådfrågats angående dagvatten, som anser att planförslaget förslag med bostäder totalt sett borde medföra mindre hårdgjord yta än när hela livsmedelsbutiken var inkopplad. Detaljplanen kan inte styra omhändertagande av lokalt dagvatten men enligt Ystads kommuns dagvattenpolicy ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt.

Text om luftmätningar har uppdaterats inför granskningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tekniska avdelningen

Daggkåpan 2 och Hälsobacken 2:16 (fd livsmedelsbutik, södra delen)

Gemensam avfallshantering för de boende i detta område är att föredra då det är ett bra alternativ för de boende att kunna ordna sitt sorteringsansvar i närmiljö. Miljöhus/-utrymme ska kunna nås direkt från Hyllegatan då inga vändmöjligheter för tunga fordon finns på föreslagen parkeringsyta.

Daggkåpan 2 (fd livsmedelsbutik, norra delen) och del av Hälsobacken 2:17

Det bästa ur både vår och de boendes synvinkel är en gemensam avfallshantering för de boende som nås från den gemensamma parkeringsplatsen enligt förslaget. Gemensamt miljöhus/-utrymme är ett bra alternativ för de boende att kunna ordna sitt sorteringsansvar i närmiljö.

I annat fall ska uppställningsplats för avfallskärl finnas i direkt anslutning till farbar väg det vill säga vid infartsvägen till parkeringsplatsen alternativt vid parkeringsplatsen.

Miljöhus/utrymme till eventuellt LSS-boende ska finnas i direkt anslutning till den gemensamma parkeringsplatsen.

Daggkåpan 2 och Hälsobacken 2:16 (befintlig parkering)

Miljöhus/-utrymme ska placeras i direkt anslutning till Hyllegatan.

Återvinningsstationen som idag finns inom området kommer enligt planförslaget att försvinna. Den befintliga återvinningsstationen betjänar ett stort område och kan inte enbart ersättas med befintlig station på Kryddgatan. En ny placering för befintlig återvinningsstation i området söder om Daggkåpan 2 är nödvändig för att de boende i området lätt ska kunna lämna sina sorterade förpackningar och tidningar till återvinning.

kommentar

Det finns möjlighet att inom alla områden kunna nå avfallsutrymmen från större vägar eller genom nya och befintliga vändzonsytor. Exakt placering kommer att hanteras i bygglovet.

Återvinningsstationer tjänar ofta ett bättre syfte i anslutning till en matbutik då resor för sortering av avfall och för inköp av livsmedel kan kombineras. Återvinningsstationen inom området kommer därmed tas bort. En ny plats föreslås närmre den nya Willys-butiken vid Dragongatan. Avfallsenheten och Förpacknings- och tidningsindustrin har hörts angående flytten. Nu aktuell detaljplan styr inte ny placering, detta sköts genom en separat bygglovsansökan.

Organisationer och föreningar

Naturskyddsföreningen i Ystad

Naturskyddsföreningen i Ystad har tagit del av utställd detaljplan.

I första hand emotsätter vi oss att parkmark i planområdets norra del tas i anspråk för parkeringsändamål. Planbeskrivningen anger som skäl att avtal om parkering för befintlig bebyggelse finns som måste tillgodoses. Hur många platser som avtalen reglerar anges inte.

Om parkering ändå måste anläggas bör planbeskrivningen tydligt ange att nuvarande marknivåer utanför densamma inte förändras, dvs inga slänter ut på kvarstående parkmark. Parkeringen bör dessutom utformas så att inget dagvatten rinner ut i parkmarken och inte heller på annat sätt överförs till intilliggande å. Dagvatten bör

anslutas till kommunens dagvattennät i Kristianstadsvägen. Utfartsförbud bör dessutom införas för parkeringen i gräns mot Kristianstadsvägen.

När kommunen nu överlåter mark längs Kristianstadsvägen till Daggkåpan 2, bör detaljplanen innehålla en bestämmelse om plantering av träd eller buskar inom berörd yta.

Även om parkeringsytorna för bostadsparkering inte regleras i detaljplanen vad avser placering och detaljutformning, vill vi påpeka att de bör utformas och placeras så att de inte ger störningar för de boende genom buller och strålkastarljus. Uteplatser i markplanet bör placeras med hänsyn till solljus, parkering och upplevelser av naturmiljön.

kommentar

Planhandlingarna har uppdaterats med en skiss på mindre parkering på befintlig parkmark, i anslutning till befintligt gatunät. En mycket mindre yta blir hårdgjord än i samrådsförslaget. Parkeringsytan på plankartan har justerats utifrån skisserna. Kommunen ansvarar både för gata, parkering, park och omhändertagande av dagvatten i denna del. Bedömningen är därför att plankartan inte behöver bestämmelser om marknivåer eller slänter.

Ersättning/återplantering av träd kommer styras i exploateringsavtal mellan kommunen och ny fastighetsägare.

Sakägare, boende m.fl.

Fastighetsägare till Timjan 3 och Salvian 7
Trevlig att området blir bebyggt.

Vi tycker att presentationen av planen kunde vara betydligt bättre och tydligare. Det är många olika höjder på den tänkta nybyggnationen och den ligger på olika markhöjder samtidigt som det inte finns några höjder på grundkartan, inga höjder på nivåkurvorna eller några andra markhöjder som husen förhåller sig till. Man har svårt att få ett helhetsgrepp om hur höga de nya husen blir i förhållande till den befintliga bebyggelsen samt Gamla Vattentornet. Ingenting om takvinklar. Området får ju olika karaktär beroende på om husen är en hög fyrkantig låda med platt tak eller ett hus med t.ex. sadeltak? Byggnadshöjden på g-området? Hur mycket högre blir "höghuset" när hisschakt, ventilationshuvar m.m. byggs ovanför den totala byggnadshöjden?

Ett önskemål är en illustrationsplan i samma skala som plankartan så att man tydligare kan se var ny bebyggelse kommer att ligga i förhållande till den befintliga bebyggelsen. De små illustrationerna i planbeskrivningen är inte så tydliga, ingen skala och olika skalor på dem. Man skulle vilja se lite mer av omgivningarna också.

Vi vet att en illustration inte är bindande men det är ändå bättre att få se en riktig bild över hur området kan komma att se ut och förhållandet till omgivningarna. Har förstått att folk vi har pratat med har svårt att läsa plankartan och vet inte riktigt hur det blir.

Ett annat önskemål är ett eller eventuellt flera perspektiv över/omkring området som visar hur höga husen blir och hur de ligger höjdmässigt i förhållande till varandra och den befintliga bebyggelsen samt till Gamla Vattentornet. Det går att styra var man vill att husen ska ligga i detaljplanen. En sektion visar ju bara ett snitt genom området och perspektiv visar ju hur hela området kan se ut. Höjdskillnaderna är nog större än man tror när man vistas i och kring området därför vill man ha reda på vilka höjderna är inom/utanför planområdet. Kommer stadsbilden att förändras då Gamla Vattentornet "Nappflaskan" kan ses nästan över hela staden? Kanske kan visas med ett fotomontage, finns ju ett flygfoto i beskrivningen idag där vattentornet framträder ganska tydligt? Hur blir det med skuggor när det nästan bara är lägre bebyggelse runt omkring och att det byggs ganska kompakt i nya planen? Kvantitet eller kvalitet? Mycket parkmark och vegetation försvinner om planen genomförs. Går det verkligen inte att spara mer parkmark så bebyggelsen inte kommer så tätt inpå den befintliga bebyggelsen? Kommer det att bli någon allmän lekplats inom området? Tänk på att mycket folk promenerar och rör sig med sina hundar på gångstigarna i och kring detta område. Gröna tak ersätter ju inte parkmark. Visst vi har en stor naturpark, Dag Hammarskjölds park, en bit ifrån oss men tyvärr tycker folk att vegetationen där är så tät på sina ställen att de inte känner sig trygga när de promenerar där speciellt om det är lite mörkt ute, annars används den flitigt.

kommentar

Genom att ange totalhöjd ges en friare byggnadsform än om takvinkel skulle regleras. Den högsta totalhöjden inom planområdet är 26,5 meter. Inom gemensamhetsanläggning har en totalhöjd om 3.5 meter införts till granskningen. Därutöver tillåts inga ventilationshuvar el.dyl.

Planhandlingarna har mellan samråd och granskning uppdaterats med en volymmodell över området med föreslagen ny bebyggelse samt med gamla vattentornet.

Bostadsfrågan i Sverige är så viktig idag att kommunen i detta läge gjort bedömningen att parkmark kan omvandlas till kvartersmark för bostäder. Parkmark finns i planområdets närområde, både västerut och norrut. Det planeras i dagsläget inte för någon allmän lekplats i området. Kommunen har under 2017 fått i uppdrag att ta fram ett nytt lekplatsprogram.

Fastighetsägare till Timjan 1 och Timjan 2

Vi, boende på Salviagatan 13 och Salviagatan 15, önskar framföra våra synpunkter på den planerade bebyggelsen av kvarteret Daggkåpan.

Eftersom Ystads befolkning växer är det ett naturligt steg att förtäta bebyggelsen i lämpliga områden, så även i kvarteret Daggkåpan. Vi hyser stor förståelse för planerna och ser framemot att området snyggas till och används.

Men Världsnaturfonden beskriver i sitt projekt "Hållbar stad" hur staden är beroende av naturens ekosystemtjänster. Gröna stråk med gräs, buskage och träd renar luft och vatten, minskar buller och ökar människans välmående, såväl fysiska som psykiska. Dessutom binder dessa gröna stråk koldioxid och hjälper till att reglera det lokala klimatet. I Ystad finns det flera exempel på gröna stråk – Norra promenaden är ett och Dag Hammarskölds park är tänkt som ett annat. Området strax söder om Salviagatan, längs med Backaleden och med fortsättning österut mot ån och Annirogatan, är också en sådant grönt stråk.

I illustrationsplanen över kvarteret Daggkåpan kan man se att detta viktiga gröna stråk kommer att försvinna och ersättas av bebyggelse. Vi vill att bebyggelsen märkt LSS och parkeringen löses på annat sätt (för förslag se nedan) så att stråket kan få vara kvar. Vidare vill vi följaktligen att den radhuskropp som ligger strax nedanför Salviagatan 15 tas bort från ritningen.

I övrigt har vi noterat att bebyggelsen som planeras på den gamla Glasmästeritomten är tänkt att bli 11 meter. Vi anser att höjden bör tas ned till 7-7,5 m på grund av risk för insyn i våra respektive hus och vice versa. Vi anser att det är lämpligare att förtäta bebyggelsen kring det befintliga LSS-boendet som ligger väster om det området som nämns som "park" i ritningen. Området söder om kan bli parkering. Det finns också möjlighet till parkering för radhusen längs med Hyllegatan.

Vi önskar att våra synpunkter tas tillvara och att bebyggelsen utformas till allas bästa.

kommentar

Bostadsfrågan i Sverige är så viktig idag att kommunen i detta läge gjort bedömningen att parkmark kan omvandlas till kvartersmark för bostäder. Parkmark finns i planområdets närområde, både västerut och norrut. Den befintliga gång- och cykelvägen som går norr om nya bostäder/söder om befintliga bostäder kommer ligga kvar och fungerar som en koppling mellan dessa olika områden.

Vid förtätning inom staden behöver ett effektivt markutnyttjande göras varför bedömningen om höjden på bebyggelse inom fd glasmästeritomten anses rimlig. Höjden har satts i samma nivå som befintlig taknock för kyrkan. Vid planering av nya bostäder ställs i enlighet med Plan- och bygglagen krav på att fastighetsägaren ska lösa parkering inom egen kvartersmark.

Fastighetsägare till Bagaren 7

Angående utbyggnaden av området Daggkåpan, f.d. Willysområdet, noterade vi att det inte fanns någon planering för lekplats i området. Med tanke på att det har blivit en stor omflyttning av äldre fastighetsägare till barnfamiljer i området samt att det förmodligen kommer att flytta in en hel del familjer med barn i de nya byggnaderna bör detta planeras. Den befintliga lekplatsen Sölleröds/Vänortsgatan skall tas bort vilket framkom på mötet. Den lilla parkdelen som fanns över kan vara lämplig. Contentus var väl inte riktigt intresserad av att anordna en plats där vi som bor i området kunde gå dit på deras mark.

kommentar

Den lekplats som nämns ligger inte inom nu aktuellt planområde varför frågan inte behandlas i aktuell detaljplan. Det planeras i dagsläget inte för någon allmän lekplats i området. Kommunen har under 2017 påbörjat ett uppdrag att ta fram ett nytt lekplatsprogram.

SAMMANFATTNING

Samrådsförslag

Behovsbedömning av miljöbedömning

Synpunkterna föranleder inga ändringar avseende behovsbedömningen av miljöbedömningen.

Revidering

Detaljplan

Efter samrådet har plankartan överförs till ett nytt ritningsverktyg. Planbestämmelserna från granskningen har tolkats in till de planbestämmelser som gäller i det nya systemet och som är baserade på Boverkets bestämmelsekatalog. Av denna anledning kan vissa bestämmelser i plankartan se annorlunda ut mellan samråd och granskning trots att deras innebörd är densamma.

Detaljplanen har efter samrådet reviderats och kompletterats enligt följande:

Plankarta

- Gemensamhetsanläggning, g, har förts in i de delar av området där de tidigare saknats och ändamålet har förtydligats till väg (g₁) och parkering samt garage och miljöhus (g₂).
- Förtydligande om planbestämmelse BC₁; centrumverksamhet får medges i bottenvåning. Tidigare formulering kunde innebära att centrumverksamhet var ett krav i bottenvåning.
- Parkeringsområde i öster, mot parkmark, har justerats och gjorts mindre utifrån framtagna skisser. Mark för parkering har även tillkommit längs Hyllegatan för att inte ta för mycket parkmark i anspråk för parkering.
- Sträckning av ny lokalgata längs Daggkåpan 2 har omvandlats till gång- och cykelväg samt korrigerats utifrån framkomlighet för räddningsfordon.
- Planbestämmelse om nockhöjd inom Daggkåpan 2 i söder har ändrats till våningsantal och förtydligande om suterrängvåning. Detta på grund av att det finns förslag från Boverket om att nockhöjd, liksom byggnadshöjd, ska mätas från markplan. Inom området varierar höjderna, vilket gör att beräkning av nockhöjd inte är tydligt.
- Planbestämmelse om totalhöjd inom Daggkåpan 2 har förtydligats genom att höjden har ökats 1 meter för att innefatta alla byggnadsdelar. Formulering om byggnadsdelar som får övergå totalhöjden (som hisschakt, antennmast och ventilationshuvar) har därmed tagits bort.
- Placeringsbestämmelse, p, och fasadbestämmelse, f, har uppdaterats inom delar av området då det upptäckts felaktigheter i plankartan.
- Ny placeringsbestämmelse, p₂, har införts som innebär att flerbostadshus inom Daggkåpan 2 (parkeringsytan) måste placeras 20 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark i öster (Kristianstadsvägen) och utformningsbestämmelse, f₄,

att komplementbyggnader mot allmän platsmark får vara sammanbyggda i maximalt 30 meter.

- Bestämmelse om markhöjd, 20,7 meter, har införts på plankarta för att säkerställa att marken på parkeringen sluttar bort från tillkommande bebyggelse.

Planbeskrivning

Utöver de ändringar som skett utifrån uppdateringar i plankartan, samt ändringar till följd av synpunkter och mindre redaktionella ändringar, har planbeskrivningen ändrats enligt följande:

- Fördjupad översiktsplan för staden Ystad antogs av kommunfullmäktige i juni 2016 och ersätter därmed de delar av översiktsplanen från 2005 som handlar om staden Ystad. Text om översiktsplan har därför tagits bort och text om fördjupad översiktsplan har uppdaterats.
- Text om luftföroreningar är uppdaterad i dialog med avdelningen för hållbar utveckling (tidigare avdelningen för strategiskt miljöarbete)
- En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inför granskningen. Text har införts i planbeskrivningen.
- En skyfallsutredning har tagits fram inför granskningen. Text har införts i planbeskrivningen.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats generellt, framför allt för att förtydliga ansvarsfördelning mellan kommun och exploatörer.

Stadsbyggnadsavdelningen

Carina Tenngart Ivarsson
planchef

Vanessa Nilsson Hedman
planarkitekt