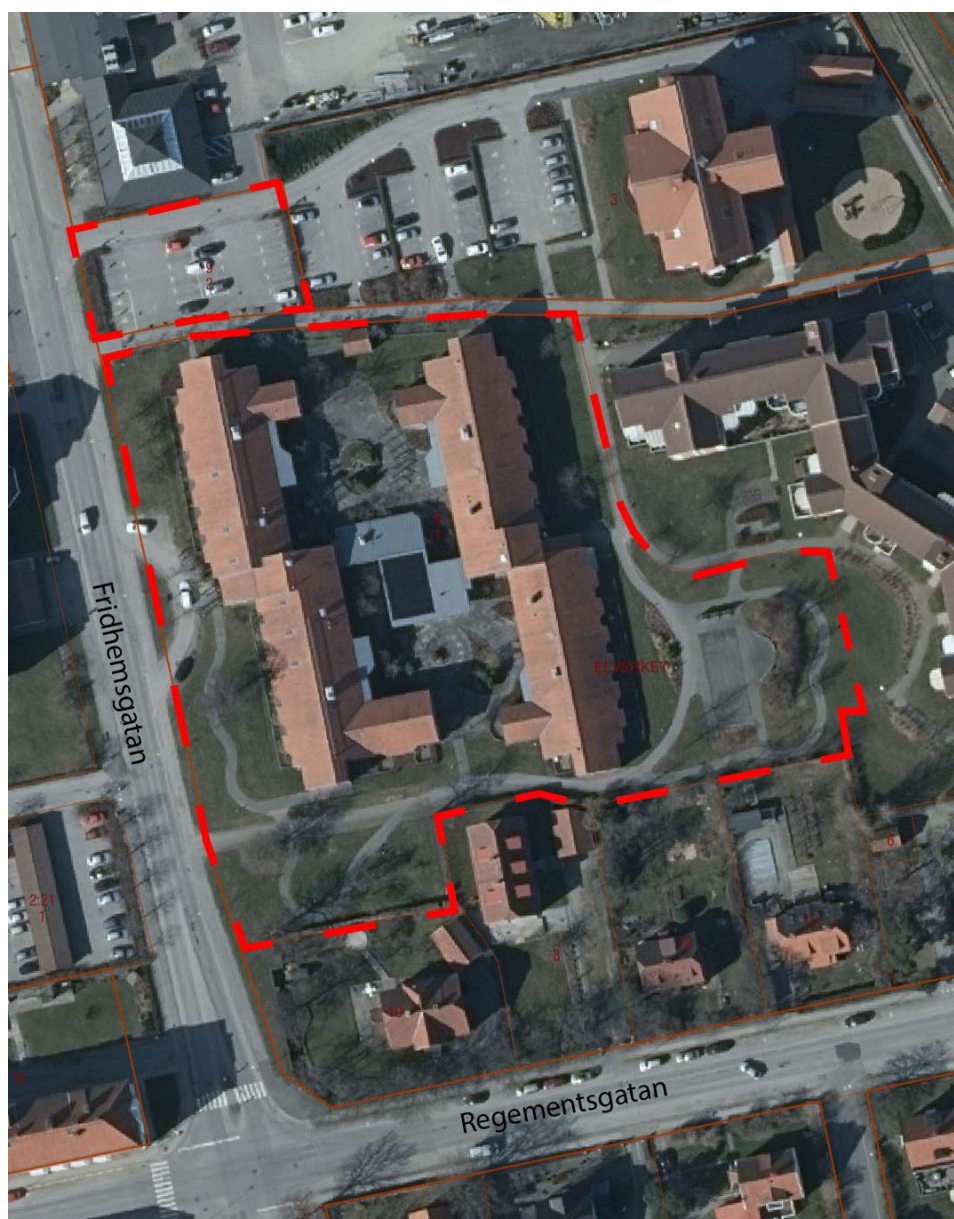


Ändring av detaljplan för
södra delen av kv. Elverket
inom stadsdelen Surbrunnen i Ystad
Ystads kommun, Skåne län

Ändring antagen av:
SAMBN 2020-10-21 § 179
Ändring laga kraft: 2021-08-27
Genomförandetiden för ändringen
slutar: 2026-08-27
SAMBN arkivnr 235



INNEHÅLL

Syfte och bakgrund	3
Planeringsförutsättningar	4
Planändring	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	11
Konsekvenser	12
Genomförandefrågor	19

HANDLINGAR

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

- Plankarta: Detaljplan för södra delen av Kv. Elverket inom stadsdelen Surbrunnen i Ystad, Ystads kommun, Skåne län
Plankartan från 2001 uppdateras med ändringen, antagandeförslag daterat till 2020-10-01. För äldre plan från 2001 och nu aktuell ändring gäller en plankarta.

Planhandlingar som tillkommer:

- Planbeskrivning för ändring av Detaljplan för södra delen av Kv. Elverket inom stadsdelen Surbrunnen i Ystad, Ystads kommun, Skåne (antagandeförslag daterat till 2020-10-01)
Planbeskrivning från 2001 behålls i ursprunglig form. Ny planbeskrivning som beskriver ändringen tillkommer, och ska läsas tillsammans med ursprunglig planbeskrivning.
- Fastighetsförteckning för ändring
Ny fastighetsförteckning gäller för nu aktuell ändring. Äldre fastighetsförteckning gäller fortsatt som handling tillhörande ursprunglig plan från 2001.
- Samrådsredogörelse för ändring
- Granskningsutlåtande för ändring

Planhandlingar som finns kvar i sin ursprungliga form, tillhörande detaljplan för södra delen av Kv. Elverket, laga kraft 2001-01-12:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Program
- Programredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Särskilt utlåtande

PLANERINGSUNDERLAG

Till ändringen av detaljplanen finns följande underlag:

- Inlämnat förslag på bygglov för utbyggnad av Elverket 9
- Ljuskällan Elverket 9, Ystad, Skyfallsanalys 2020-03-23
- Skuggstudie, Elverket 9, 2020-09-18

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Syftet med gällande detaljplan är att göra det möjligt att bygga bostäder, gruppboende och lägenhetsdåghem samt tekniska anläggningar och parkeringar inom den södra delen av kvarteret Elverket. Ändringen av detaljplanen görs i syfte att höja exploateringsgraden inom fastigheten Elverket 9 för att göra det möjligt att bygga till befintligt boende med fler lägenheter och ett större kök.

Bakgrund

Social- och omsorgsavdelningen har ett akut behov av fler särskilda boenden, och önskar därför göra en tillbyggnad till det särskilda boendet på fastigheten Elverket 9. Gällande plan medger en byggnadsarea på 30 % av fastighetsarean, vilket innebär att fastigheten får bebyggas med högst 3556 m². Fastigheten är inte fullt utbyggd utifrån gällande detaljplan utan det finns möjlighet att tillföra cirka 380 m². Behov finns dock om att bygga till det befintliga särskilda boendet med totalt 865 m², inklusive ett tillagningskök. Cirka 500 m² av tillbyggnaden ryms alltså inte i gällande detaljplan och sammanlagt önskar man bygga ca 4 100 m² på fastigheten. Detta betyder att exploateringsgraden behöver höjas inom fastigheten.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900. Planarbetet bedrivs med standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i östra delen av Ystad, i stadsdelen Östra förstaden. Det gränsar i öster, söder och väster mot bostadsbebyggelse och i norr mot bostadsbebyggelse och Ystads Energi AB's kontor. Fastigheten omfattar 11 854 kvadratmeter mark uppdelat på två skiften som åtskiljs av en allmän gång- och cykelväg.



Avgränsningen av planområdet har valts så att ändringen av planen endast omfattar fastigheten Elverket 9. Ändringen gäller inom användningsområdet för Bostäder inom Elverket 9, vilket innebär att det endast är den södra delen av fastigheten (söder om cykelvägen) som berörs av ändringen.



Planområdet markerat med rött.

Fastigheten ägs av Ystads kommun och är bebyggd med ett särskilt boende (bostäder med inslag av vård). Dessutom finns det en transformatorstation i den norra delen. Skiftet närmast Ystads Energi AB är bebyggt med en parkering.

Ystads kommun är huvudman för allmänna platser inom Ystads tätort.

Tidigare ställningstaganden

Ystads kommun har ett nuvarande övergripande mål om en årlig befolkningstillväxt på 1 %. För att nå det målet har man som strategiskt mål att bostadsbyggandet ska öka, vilket förslaget bidrar till. Kommunfullmäktige har beslutat om nya mål inför 2020, tills dess gäller 1%-målet.

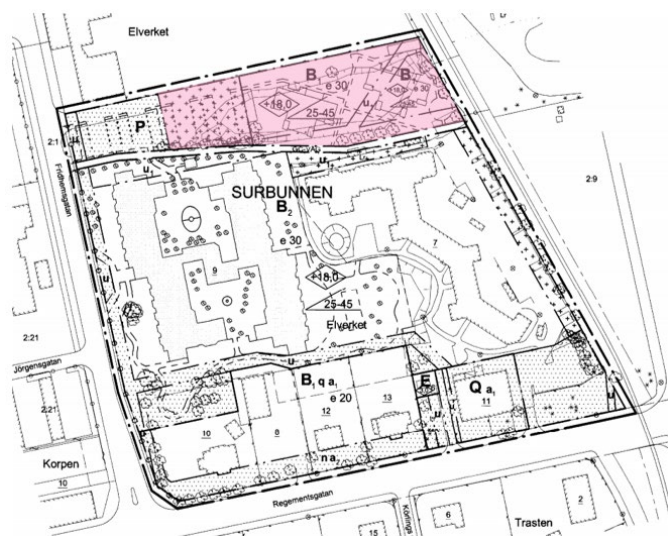
Översiktsplan

Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030, är pågående användning blandad stadsbebyggelse. Staden Ystad (där planområdet ligger) är en av tre utvecklingsorter i kommunen där bl.a. utveckling av bostäder och service ska ske.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

För området gäller Detaljplan för södra delen av kv. Elverket, laga kraft 2001-01-12. Planens genomförandetid har gått ut. Enligt planen är fastigheten Elverket 9 avsedd för bostäder, gruppboende och/eller lägenhetsdaghem. Tillåten byggnadshöjd är 18,0 meter över nollplanet. Taklutningen ska vara 25-45 grader. Exploateringsgraden ska vara högst 30 % av fastighetsarean. Den norra delen av fastigheten är avsedd för parkering.

Detaljplanen föreslås fortsätta gälla, med en ändring av bestämmelsen om högsta tillåtna exploateringsgrad. Nedan visas detaljplan från 2001. (Norra delen av detaljplanen från 2001 är ersatt av detaljplan för kv. Driftmästaren 3 m.m. från 2003, men berörs inte av ändringen).



Detaljplanen från 2001. Rosa område ersattes av ny detaljplan 2003.

Program, inventeringar m.m.

Det finns ett planprogram från 1998, *Planprogram för södra delen av kv. Elverket*. Planprogrammet utreder i stora drag förutsättningarna för den byggnation som var aktuell då och motsvarar detaljplanen från 2001 vad gäller geografisk avgränsning.

Riksintressen och förordningar

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. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse inom kustområdet komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Miljö kvalitetsnormer

Den föreslagna ändringen av exploateringsgrad bedöms inte medföra risk för att miljö kvalitetsnormer ska överskridas i jämförelse med gällande plan.

Hälsa och säkerhet

Omgivande markanvändning är bostäder, och utgör ingen risk för tillkommande bostäder. Området har historiskt använts som jordbruksmark, och därefter för tekniska anläggningar som elverk och gasverk samt därtill tillhörande kontorsbyggnader. Föreslagen markanvändning med utbyggnad av bostäder med tillhörande service bedöms inte medföra någon risk för hälsa eller säkerhet för kringliggande verksamheter.

Natur- och kulturmiljö

Ändringen berör inga befintliga, identifierade allmänna natur- eller kulturvärden. Området är i gällande detaljplan från 2001 redan planlagt för bostadsändamål. Den del av fastigheten där utbyggnaden planeras som idag är gräs- och grusytor och som även innehåller flertalet träd kommer att bebyggas.

Service

En livsmedelsaffär finns 300 meter öster om planområdet. Handel med sällanköpsvaror finns längs Dragongatan ca 100-800 meter norr om planområdet. Sport- och simhall finns direkt väster om bostäderna, och en ny skola byggs vid Fridhemsgatan. Sällanköpsvaror, restauranger och annan service finns också i stadskärnan ca 500 meter väster om planområdet.

Trafik och infrastruktur

Fastigheten är ansluten till det kommunala gatunätet och allmänna vägar. Området ligger inom ca 5 minuters gångavstånd från stadskärnan. Kollektivtrafik i form av stadsbuss finns vid Fridhemsgatan.

PLANÄNDRING

Bebyggelsens omfattning

Ljuskällan inom fastigheten Elverket 9 är ett särskilt boende och består idag av 58 lägenheter med tillhörande service-utrymmen. Byggnaden föreslås få en tillbyggnad i öster. Tillbyggnaden kopplas samman med befintlig byggnad genom en glasad gång. Tillbyggnaden omfattar drygt 700 m² i tre plan och ger plats för tre nya avdelningar med 28 boendeplatser. Utöver tillbyggnaden med bostäder planeras också utbyggnad av köket med drygt 100 m² i ett plan, mellan befintliga huvudbyggnader. Total utbyggnad av fastigheten är cirka 860 m².

I samband med utbyggnad av boendet finns planer på att anordna en uppställningsplats för varumottagning samt två parkeringsplatser för rörelsehindrade, vid byggandens entré längs Fridhemsgatan. Inom den västra delen av fastigheten planeras det även för två miljöhus.

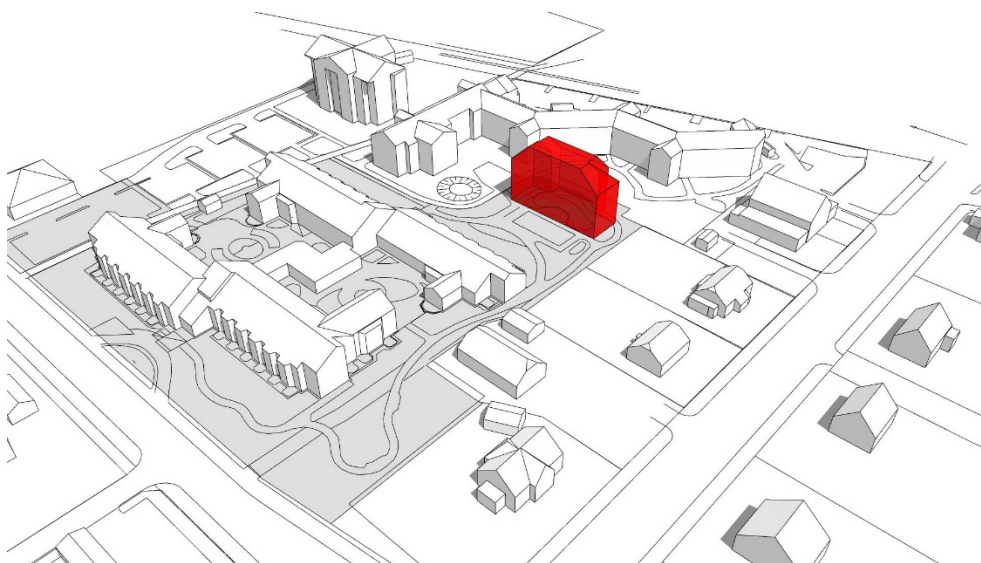
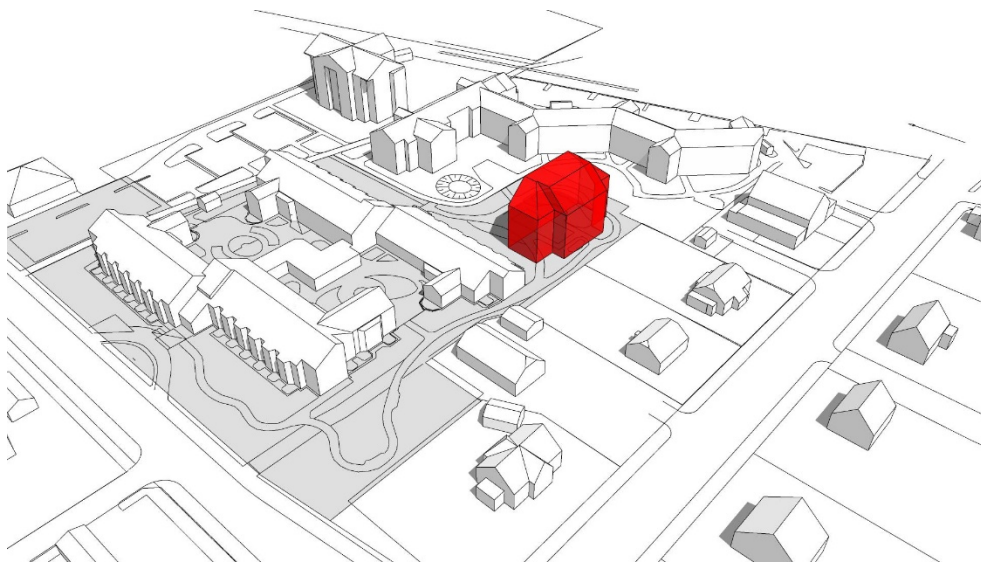
För att möjliggöra utbyggnad enligt ovan behöver detaljplanen ändras. Ändringen av detaljplanen från 2001 påverkar endast fastigheten Elverket 9 inom den södra delen.



Område som påverkas av ändringen är skrafferat (Elverket 9).

Utbyggnad i enlighet med gällande detaljplan (södra delen, ej parkeringen)

Gällande detaljplan *Detaljplan för södra delen av kv. Elverket*, laga kraft 2001-01-12 medger en exploateringsgrad om 30 % av fastigheten. Detta innebär att fastigheten får bebyggas med högst 3556 m². Fastigheten är inte fullt utbyggd utifrån gällande detaljplan utan det finns möjlighet att tillföra cirka 380 m². Utbyggnad kan placeras till största del valfritt inom fastigheten, undantaget prickad mark och u-områden för ledningar, och får uppgå till 18 meter över nollplan, vilket motsvarar fyra våningar. Inom området finns så kallad prickad mark, mark som inte får bebyggas.



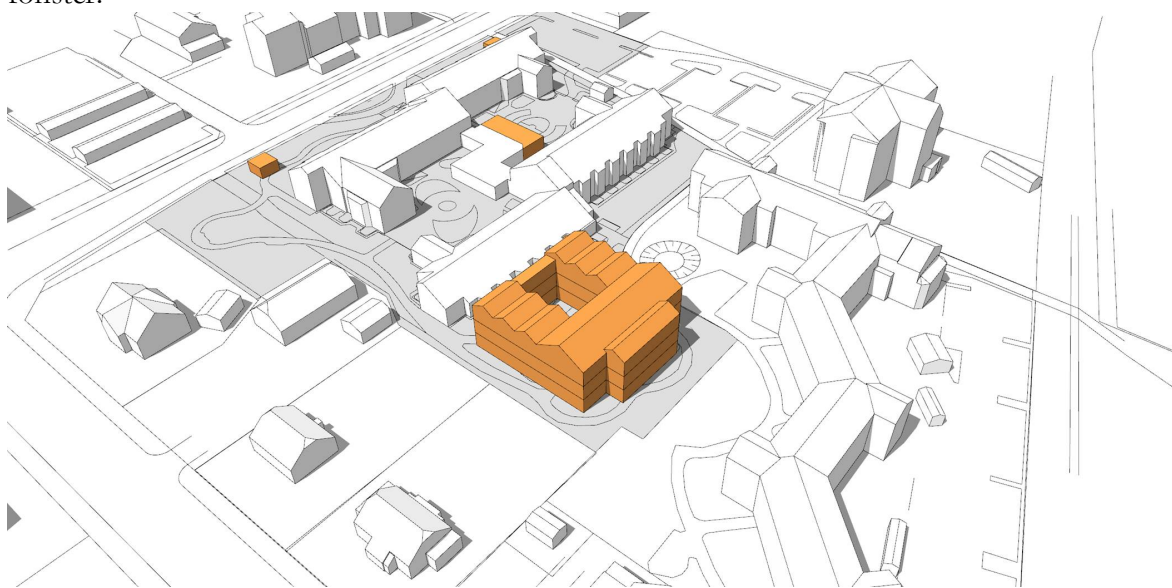
Exempel på möjlig utbyggnad enligt gällande detaljplan, från 2001. Utbyggnaden är cirka 380 m² och höjden är 18 meter över nollplan. Placering och utformning är endast ett exempel. Byggnad kan placeras på andra ställen på tomten och utformas på andra sätt.

Utbyggnad i enlighet med ändring av detaljplan

Behov finns att bygga till befintligt särskilt boende med totalt 865 m², inklusive ett tillagningskök. Tillagningskök föreslås bli ca 115 m² och bostadsdelen ca 750 m². Sammanlagt uppgår då byggnation inom fastigheten till ca 4 100 m². Gällande detaljplan tillåter 3556 m², vilket betyder att drygt 500 m² av tillbyggnaden inte ryms i gällande detaljplan. Tillagningskök och miljöhus kommer inte uppnå en minsta taklutning på 25 grader enligt bestämmelse i ursprungsplanen. Bestämmelsen om minsta resp. största taklutning kompletteras med att komplementbyggnader samt mindre del av huvudbyggnad får understiga minsta taklutning.

För att möjliggöra utbyggnadsförslaget behöver exploateringsgraden höjas och bestämmelse om minsta resp. största taklutning behöver kompletteras. Utformning, placering och gestaltning i övrigt berörs inte av ändringen utan regleras i detaljplanen från 2001.

Vid byggnadens entré längs Fridhemsgatan planeras en uppställningsplats för varumottagning samt två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Inom den västra delen av fastigheten planeras det även för två miljöhus. Placeringen av miljöhusen utgår från trafiksäkerheten för gående och cyklister samt från trevningen för boendet, då de inte behöver placeras utanför de boendes fönster.



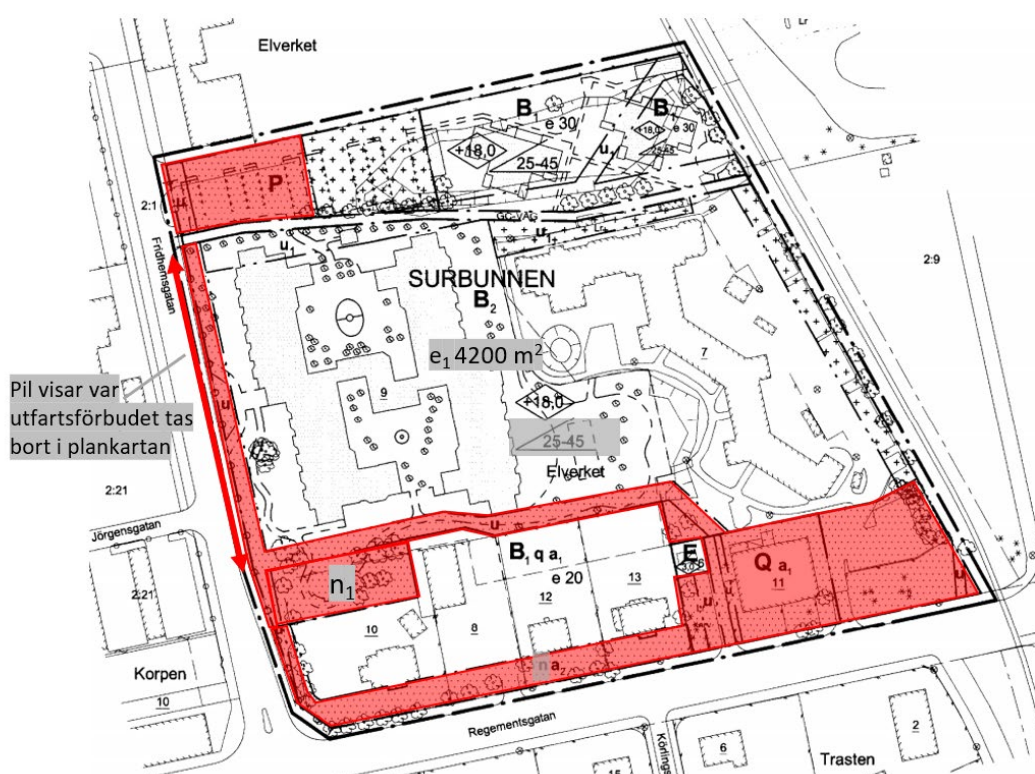
Planerad utbyggnad efter ändring av detaljplan. Volymillustrationen visar en maximal exploatering av fastigheten. Höjden är anpassad till det förslag kommunen har för utbyggnaden av boendet med en byggnadshöjd som är ca 20 procent lägre än vad detaljplanen maximalt tillåter.

Förändringar i plankartan

Ändringen av detaljplanen innebär att exploateringsgraden om 30 % i detaljplanen från 2001 inom en viss del av planområdet ersätts med ny bestämmelse om exploateringsgrad, e₁ största byggnadsarea är 4200 kvadratmeter inom fastigheten (PBL 4 kap. 11 § 1 p).

Genom ändringen kompletteras även bestämmelsen om minsta resp. största taklutning med att komplementbyggnader samt mindre del av huvudbyggnad får understiga minsta taklutning.

Bestämmelsen för prickad mark ändras från att marken får inte bebyggas, till byggnad får inte uppföras. En förändring av bestämmelsen för prickmark innebär att parkeringsplatser vid entrén längs Fridhemsgatan kan anordnas. Bestämmelsen n₁ marken får inte användas för parkering läggs in inom ett område i den sydvästra delen av fastigheten Elverket 9 för att skydda denna del från framtida användning för parkeringsändamål. Utfartsförbudet justeras längs Fridhemsgatan. Formuleringen av bestämmelsen n ändras från befintliga träd skall bevaras till träd får endast fällas om de är sjuka eller orsakar betydande olägenhet. I övrigt styrs området av befintliga detaljplaner från 2001 och 2003.



Detaljplanen från 2001 med markeringar i rött och grått över de ändringar som görs i plankartan för ändringen av detaljplanen.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en detaljplan upprättas ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en strategisk miljöbedömning 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.

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

- Ny bebyggelse kommer att uppföras inom område av riksintresse för kustområdet. Den nya bebyggelsen tillkommer på mark som redan är ianspråktagen för bostadsbebyggelse. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på miljön.
- Åtgärden innebär inte ökade risker för säkerhet eller hälsa för omgivningen.
- Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Genomförandet av planen innebär utbyggnad av verksamheten, som ger mindre konsekvenser för trafik och parkering för personalen samt för utemiljön. Detta utreds i kapitel om Konsekvenser men anses inte ha någon betydande inverkan på området utifrån planförslaget.
- Genomförandet av planen påverkar grönska i form av utemiljö och ekosystemtjänster då planförslaget innebär en förtätning inom grönområde med flera stora träd. Det finns förslag om att kompensera för grönska som försvinner.
- Östra delen av fastigheten, där cirka hälften av utbyggnaden föreslås, ligger i en lågpunkt enligt Länsstyrelsens kartskikt "Vatten och klimat". Genom området finns också en mindre vattenväg från nordost till sydväst. Vid utbyggnad inom Elverket 9 tas del av lågpunkten i anspråk och tillgänglig översvämningsvolym minskar. Skyfallsanalysen som gjorts visar att trots minskad tillgänglig översvämningsvolym att översvämningsdjup och utbredning av översvämnningar inte ökar men att de sker ca 30 min tidigare än vid nuläge.
- Skyfallsanalysen visar att det inte sker någon försämring gällande översvämningsrisker, varken inom aktuell fastighet eller för kringliggande fastigheter.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan på omgivningen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. De små konsekvenser som förtätningen kan ge upphov till redovisas i avsnittet Konsekvenser i planbeskrivningen. En skyfallsanalys har gjorts och en parkeringsutredning har tagits fram i samband med bygglovshandlingar och fungerar som underlag till ändring av detaljplanen.

KONSEKVENSER

Ändringen av detaljplanen innebär att exploateringsgraden ökar med ca 5 %, dvs att mer bebyggelse kan tillkomma inom fastigheten. Ökningen anses dock vara så liten att inga större konsekvenser uppkommer för exempelvis trafik eller annan omgivningspåverkan. Ökningen tar mark i anspråk på bekostnad av utemiljö för de boende men anses på grund av den ringa ökningen inte ge upphov till större olägenhet för de boende inom fastigheten. Detta eftersom större del av utbyggnadsförslaget kan tillkomma utifrån gällande detaljplan och det endast är kvarvarande 5 % av exploateringen som kräver ändring av detaljplanen. Utbyggnad föreslås mellan befintliga hus samt i öster, mot grannfastighet. Tillkommande uppställningsplats för varumottagning och två parkeringsplatser för rörelsehindrade föreslås inom fastigheten längs Fridhemsgatan och två miljöhus planeras inom den västra delen av fastigheten.

Trafik

Tengbom arkitekter har utrett parkeringssituationen inför ansökan om bygglov för utbyggnadsförslaget.¹ Inom fastigheten finns idag 20 parkeringsplatser varav två är platser för rörelsehindrade och tre av platserna är besöksparkering. Det finns angöringsplatser för på- och avstigning i anslutning till boendets huvudentré. Enligt verksamheten står 1-2 personalparkeringsplatser tomma dagligen.

Tengbom har utgått från en p-norm på 0.4 p-platser/anställd genom en jämförelse med Trelleborgs kommuns p-norm för verksamheter inom jämförbart läge i staden. Totalt beräknas cirka 35 anställda jobba i byggnaden samtidigt när byggnaden blir fullt utbyggd. Idag finns det totalt 15 platser som är dedikerade till personal utöver platserna för rörelsehindrade och besöksparkering. Det innebär att parkeringsnormen på 0.4 platser uppfylls. För att tillskapa några fler parkeringar till verksamheten föreslås att de två platserna för rörelsehindrade inom den norra parkeringen istället förläggs vid entrén till boendet, längs Fridhemsgatan. Detta gör att fyra vanliga parkeringsplatser kan tillskapas på parkeringen i norr. Det finns även förslag om att utöka cykelparkeringen med ytterligare 10 platser, idag finns 20 stycken. Hur parkering kan anordnas hanteras vidare i bygglovsskedet.

Inom området planeras även utbyggnad av köket. Trafik till detta kommer att ske via uppställningsplats för varumottagning längs Fridhemsgatan.

Buller

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska enligt PBL 2010:900 4 kap 33a §, planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Detta ska redovisas både vid bostadsbyggnadens fasad och vid uteplats.

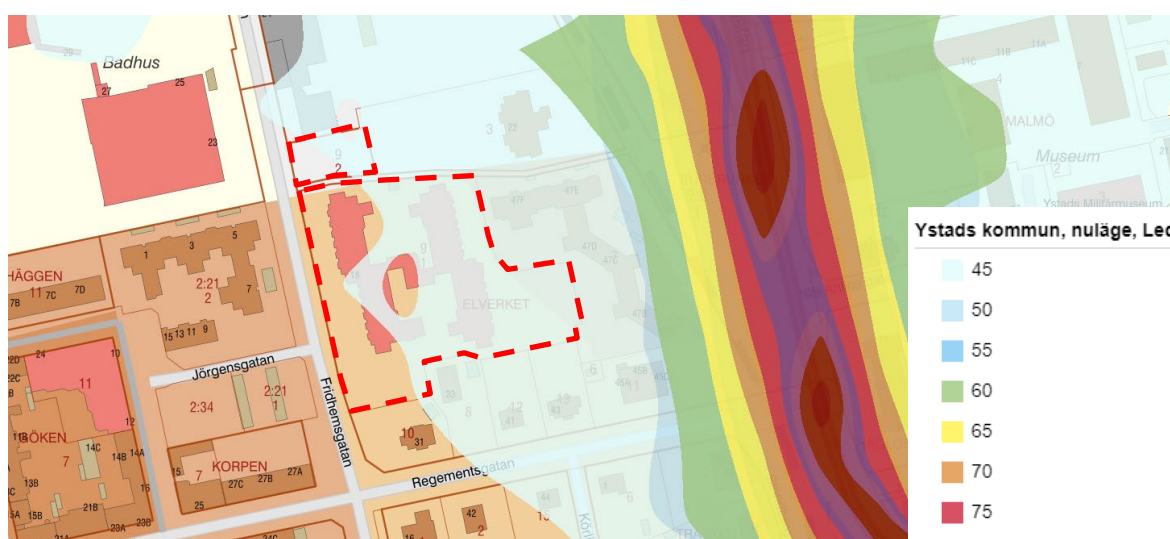
Enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) gäller följande värden vid bostadsbyggnader:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

¹ Tengbom, bilaga 2, *Parkeringsutredning* 2019-06-10, tillhörande bygglovshandlingar för Elverket 9, Dnr 2019.0368

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

En bullerutredning gjordes av Tyréns 2018. Enligt bullerberäkningarna, som omfattar de sju största vägarna samt järnvägarna i kommunen, överskreds bullervärdena enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte inom planområdet varken i nuläget eller enligt föreslagen utbyggnad i fördjupad översiktsplan för staden Ystad 2030.



Vägtrafikbuller, ekvivalentnivå nuläge och utbyggnad. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Trafikbullerförordningens riktvärden uppfylls inom hela planområdet, utan några krav på bullerskyddsåtgärder.

Grönska och ekosystemtjänster

För att balansera upp för uteyta som försvinner till förmån för bebyggelse föreslås att befintliga utemiljöer förstärks. Detta görs bland annat genom att flytta ut staket som idag ramar in gårdsområdena så att mer yta faktiskt nyttjas som gårdsmiljö inom fastigheten. Förslag finns också om att förstärka befintligt promenadstråk och skapa nya trädgårdsrum.

Utöver att grönska försvinner för de boende försvinner också ekosystemtjänster när grönska ersätts av byggnation. Föreslagen placering av tillbyggnad i öster sker på bekostnad av att flera större träd behöver tas ned. Ambitionen är att kompensationsåtgärder ska göras genom att återplantera en del träd inom fastigheten efter byggnation, som kan fortsätta generera ekosystemtjänster för området.

Placering av bebyggelse

Exploateringsgraden och den prickade marken styr hur mycket byggnation som får tillkomma inom fastigheten och var inom området den får förläggas.

Sociala konsekvenser

Planförslaget medger ett tillskott av boendeplatser på särskilt boende inne i staden. Planförslaget innebär en förtätning inom staden på mark som redan är planlagd för bostadsändamål. En del gröna ytor kommer gå förlorade vid utbyggnad av boendet. I den sydvästra delen av fastigheten Elverket 9, i området som idag upplevs som en liten park, läggs bestämmelsen n₁ marken får inte användas för parkering in för att skydda denna del från framtida användning för parkeringsändamål.

I förslaget som lämnats in för bygglov skapas variationsrika gröna miljöer och en promenadslinga för de boende som bor på Ljuskällan. I byggnaden planeras en atriumgård som en skyddad och sluten utemiljö som ska kunna upplevas av de boende både från gården och från byggnaden. Ett ”mellanrum” som ska fungera som ett uterum ska bildas mellan befintlig och ny byggnad. Lägenheterna i bottenplan får även privata uteplatser. Den promenadslinga som finns inom fastigheten idag planeras att dras om kring den nya utbyggnaden, vilket möjliggör för promenad runt hela boendet framöver.

Byggnadsförslaget innebär att byggnation föreslås placeras närmre fastighetsgräns i öster. Detta skulle dock kunna göras redan i befintlig detaljplan från 2001. Påverkan på omgivningen i form av skuggning eller ingrepp i stadsbilden anses låg då gällande detaljplan redan idag möjliggör utbyggnad och byggnadshöjden inte påverkas av ändringen. En skuggstudie har gjorts som visar skuggförhållanden under olika tidpunkter för månaderna mars, juni, september och december. Skuggstudien visar påverkan av maximal utbyggnadshöjd för gällande detaljplan (grön byggnad i illustration) samt hur skuggning påverkar enligt det utbyggnadsförslag som finns inlämnat för bygglov (orange byggnad i illustration) som är grunden till ändringen av detaljplanen.

Enligt skuggstudien påverkas flerbostadshuset på fastigheten Elverket 7 av viss skuggning i mars och september kl 16:00 och i juni kl 18:00. Lite skuggning sker på fastigheten Elverket 13 i juni kl 18:00. I december skuggas stora delar av fastigheterna inom planområdet. Dock påverkar en utbyggnad inte skuggeffekterna i någon större utsträckning.

Jämfört med utbyggnad i enlighet med gällande detaljplan dvs grön byggnad i illustrationerna och utbyggnad enligt bygglovsförslag, orange byggnad i illustrationerna, är påverkan något mindre i bygglovsförslaget. Sammanfattningsvis bedöms inte en utbyggnad enligt varken gällande detaljplan eller enligt planändringen påverka grannfastigheterna i så stor utsträckning att det skulle vara ses som en olägenhet.

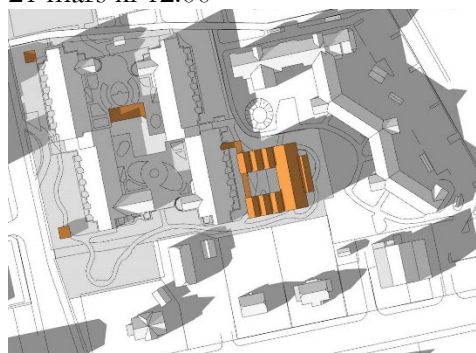
På nästkommande sida visas ett utsnitt från skuggstudien där skuggeffekten i mars månad visas.



21 mars kl 12:00



21 mars kl 12:00



21 mars kl 16:00



21 mars kl 16:00

Miljö- och klimatåtgärder

Dagvatten ska tas omhand inom fastigheten. Föreslagen ändring av detaljplanen innebär att mer yta hårdgörs. Den östra delen av fastigheten, där den mesta av utbyggnaden föreslås, ligger i en lågpunkt enligt Länsstyrelsens kartskikt ”Vatten och klimat”. Genom området finns också en mindre vattenväg från nordost till sydväst.

Då det finns risk för översvämning vid extremväder har en skyfallsanalys tagits fram för fastigheten Elverket 9 och den planerade utbyggnaden.



Bilden visar lågpunkter (ljusblått) samt ytavrinning (mörkblått).

Skyfallsanalysen gjordes med syfte att bestämma översvämningsvolym i lågpunkt för planerad ny utbyggnad, rinnvägar i anslutning till fastighet samt utvärdera hur ny byggnad påverkar översvämningsrisken för kringliggande byggnader och infrastruktur.

Enligt analysen översvämmas inte befintlig byggnad inom fastighet Elverket 9 vid skyfall. Översvämning sker i nuläge i befintlig lågpunkt belägen inom fastigheterna Elverket 7, 8, 9, 10, 12 och 13. Bedömd mängd regnvatten som genereras från ytor inom fastigheter är ca 830 m³. Till fastighet Elverket 8 sker tillrinning från Regementsgatan, vilket orsakar översvämningar med ett maximalt djup motsvarande ca 35 cm inom fastigheten. Till fastighet Elverket 9 sker tillrinning från både söder och norr vilket orsakar ett översvämningsdjup motsvarande maximalt ca 120 cm (i befintlig sänka). Inom övriga fastigheter sker översvämningar men utbredning av översvämningsytor bedöms inte nå fasader på huvudbyggnader. Lågpunkten har en volym motsvarande ca 1200 m³ i nuläge och efter utbyggnad minskar denna volym på grund av byggnad till ca 900 m³. När maximalt översvämningsdjup inträffar, vid nivån +4.3 m, sker avrinning från lågpunkten tillbaka till Regementsgatan och Fridhemsgatan. Att lågpunkten fylls helt beror inte bara på den tillrinning som sker lokalt från närliggande fastigheter. Det beror på att tillrinning även sker från omgivande mark norr och söder om fastigheterna.

Med en ny byggnad inom fastighet Elverket 9 tas del av lågpunkten i anspråk. Tillgänglig översvämningsvolym minskar. Vald lägsta golvnivå för ny byggnad är +4.52 m varför ny byggnad inte kommer att drabbas av översvämningar mer än att regnvatten kan ställa sig mot sockel. Då lågpunkten blir fylld vid +4.3 m sker fortsatt avrinning söderut, som i nuläge. Det innebär trots minskad tillgänglig översvämningsvolym att översvämningsdjup och utbredning av översvämningar inte ökar. Utströmning söderut kommer att ske tidigare än vid nuläge, ca 30 min tidigare.

Fridhemsgatan lutar söderut mot hamnen och hamnbassängen. Kapaciteten för ytavrinning i gatan bedöms som tillräcklig för att ett tidigare utflöde ska kunna ske via Fridhemsgatan till havet. Beräkningarna visar att kapaciteten för ytavrinning är tillräcklig och ingen försämring sker längs med Fridhemsgatan i form av ökat översvämningsdjup eller ökad utbredning av översvämningar.

Beräkningarna visar att nivån +4.3 m är styrande för den lokala översvämningens djup och utbredning. En ny byggnad kommer därför inte att ge större översvämningar mot närliggande fastigheter. Den förändring som sker är tidsförloppet för när översvämningen är maximal. Den maximala översvämningen inträffar ca 30 min tidigare än i nuläge. Under hela den resterande beräkningsperioden kvarstår översvämningsytan inom fastigheten.

Fastighet Elverket 9 ligger i ett genomströmningsområde där omfattande översvämningar norr om fastigheten orsakar genomströmning från norr. I tidigt skede av regnförloppet sker även avrinning in på fastigheten från Regementsgatan i söder.

Det regnvatten som vid skyfall avleds från takyta till atriumgård bedöms delvis kunna hanteras av planerat ledningsnät kopplat till LOD-anläggning (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Inom Atriumgården kan det tillfälligt stå ca 6 cm regnvatten då utflödet från gården begränsas av ledningsdimension till LOD-anläggning.

Skyfallsanalysen avser analys av översvämningsrisker vid ett skyfall. För dagvatten planeras för LOD-anläggningar där infiltration sker ned till underliggande marklager. För regn som genererar volymer något större än vad som hanteras vid dimensionerande dagvattenflöde, kommer översvämningar att ske inom området. Dock i betydligt mindre omfattning än redovisat skyfall. Översvämningssituation vid regn med kortare återkomsttider än angivet 100-årsregn har inte utvärderats i denna utredning.

Val av lägsta golvhöjd i ny byggnad är +4.52 m. Det är tillräckligt i förhållande till översvämningar kring byggnad och ger marginal i förhållande till beräknad översvämningsnivå som ligger på +4.30 m.

Runt del av fastighet uppförs mur med planerat murkrön på nivån +4.6 m. Genom att säkerställa att regnvatten inte kan ta sig igenom eventuella öppningar i muren undviks att regnvatten ställer sig mot byggnadens sockel. Entréer längs med södra, norra och östra fasaderna bör planeras utifrån nivå som är i höjd med eller högre än +4.30 m.

Genomströmning inom fastigheten ska vara möjlig från norr till söder d v s inga barriärer som murar, vallar, ytterligare byggnader kan uppföras inom området runt ny byggnad. Detta för att säkerställa att tillflöde från norr kan avledas fortsatt söderut, som i nuläge.

Befintlig lågpunkt kan fortsatt användas som rekreationsyta. Översvämningar kommer endast att ske för regn med återkomsttid längre än dimensionerande regn.

Entréer och eventuella tekniska anläggningar inom atriumgård på ny byggnad, bör planeras utifrån ett tillfälligt översvämningsdjup motsvarande ca 6 cm.

Utredningen visar att det inte sker någon försämring gällande översvämningsrisker, varken inom aktuell fastighet eller för kringliggande fastigheter.

Arkeologi

I området finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Plantekniska konsekvenser av ändringen

I ursprunglig detaljplan för södra delen av kv. Elverket från 2001 fanns illustrationslinjer och ytor med i plankartan för byggnader, parkeringar, gångstigar samt grönska inom området.

Detta för att visa tänkt byggnation inom Elverket 9 och Driftmästaren 3, som vid tiden för planen inte hade färdigställts. Inför ändring av detaljplan har ny grundkarta beställts för hela planområdet från 2001. I ny grundkarta har alla befintliga byggnader mätts in och av den anledningen har alla illustrationslinjer och ytor från ursprunglig plan tagits bort från plankartan och legenden med planbestämmelser. Även gångstigar, parkeringar och träd som illustrerats i tidigare plan har tagits bort för att tydliggöra kartan utifrån verkliga förhållanden.

Ändringen av detaljplanen berör inte den norra delen av fastigheten Elverket 9, parkeringsytan norr om gc-vägen, avseende vad som skall bebyggas.

Den nordöstra delen av detaljplanen från 2001, Driftmästaren 3, har ersatts av ny detaljplan 2003. Ändringen av detaljplanen påverkar inte denna fastighet då detaljplanen från 2003 gäller där.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning och ekonomi

Ystads kommun är fastighetsägare till Elverket 9. Planarbetet bekostas av fastighetsavdelningen som är beställare av planändringen. Exploatören står för kostnader för ett genomförande av planändringen.

Tidplan

Om inga oförutsedda hinder uppkommer, kan ett beslut om att anta ändringen av detaljplanen förväntas fattas fjärde kvartalet 2020.

Genomförandetid

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Genomförandetiden för ändringen har satts till 5 år.

Fastighetsbildning

Planförslaget i sig innebär inte några förändringar som skulle föranleda ny fastighetsbildning avseende fastigheterna inom planområdet. Det har under planprocessen framkommit önskemål om att utbyta en del mark mellan fastigheterna Elverket 9 och Elverket 10. Det är dock inget som krävs för ett genomförande av planändringen, utan något som kan regleras direkt genom avtal mellan berörda fastighetsägare.

Servitut, ledningsrätt m.m.

Planförslaget innebär inga förändringar i ledningsnätet. Rätt att dra fram ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Ledningsrättshavare som ansöker om att bilda ledningsrätt ska betala förrättningskostnaderna.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Stadsbyggnadsavdelningen planchef Johan Maniet, planarkitekt Malin Blomberg Hading samt planadministratör Helena Regefalk medverkat.

Stadsbyggnadsavdelningen

Johan Maniet
planchef

Malin Blomberg Hading
planarkitekt