

Ändring av detaljplan för
del av Solbacken 2:1 m.fl. (inom fastigheten Almelund 1)
området vid Sjöborondellen Ystad
Ystads kommun, Skåne län



INNEHÅLL

Syfte och bakgrund	4
Sammanfattning/Huvuddrag	5
Planeringsförutsättningar	6
Planändring	11
Undersökning av betydande miljöpåverkan	16
Konsekvenser	17
Genomförandefrågor	20

HANDLINGAR

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

- Plankarta: Detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl., området vid Sjöborondellen i Ystad, Ystads kommun, Skåne län

Planhandlingar som tillkommer:

- Planbeskrivning för ändring av Detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl., området vid Sjöborondellen i Ystad (inom fastigheten Almelund 1), Ystads kommun, Skåne län
Planbeskrivning (laga kraft 2012-06-18) behålls i ursprunglig form. Ny planbeskrivning som beskriver ändringen tillkommer och ska läsas tillsammans med ursprunglig planbeskrivning.
- Grundkarta till ändring av Detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl., området vid Sjöborondellen i Ystad, Ystads kommun, Skåne län, upprättad i maj 2023
- Fastighetsförteckning för ändring
Ny fastighetsförteckning gäller för nu aktuell ändring. Äldre fastighetsförteckning gäller fortsatt som handling tillhörande ursprunglig plan (laga kraft 2012-06-18).
- Preliminärt granskningsutlåtande för ändring av Detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl., området vid Sjöborondellen i Ystad (inom fastigheten Almelund 1), Ystads kommun, Skåne län.

Planhandlingar som finns kvar i sin ursprungliga form, tillhörande detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl., området vid Sjöborondellen i Ystad, laga kraft 2012-06-18

- Illustrationsplan, gäller för ursprunglig detaljplan
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Program
- Programredogörelse
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANERINGSUNDERLAG

Till ändringen av detaljplanen finns följande underlag:

- Parkeringsutredning, LuMe Arkitekter AB 2022-08-25
- Skyfalls PM ICA Ystad – V2, Edge 2023-04-12

- Florainventering inom och söder om fastigheten Almelund 1, kommunekolog Andrea Nowag 2023-09-13

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Syftet med ändringen är att tillåta en tillbyggnad för handelsändamål, och medge att det tillkommer ytterligare en butik inom fastigheten Almelund 1. Bestämmelserna ändras så att användningen medger handel utan preciseringar. Byggrätten utökas i söder. Detaljplanen reglerar endast utnyttjandegrad för teknikutrymmen på tak. Planändringen omfattar fastigheten Almelund 1.

Ursprunglig detaljplan avses ännu gälla i allt utom det som nu föreslås. 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 tidigare planprocesser.

Syftet med den ursprungliga detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförande av livsmedelsbutik med stor hänsyn till det omgivande landskapet och Dag Hammarskjölds park. Förändringen bedöms vara förenlig med detaljplanens ursprungliga syfte.

Bakgrund

Fastighetsägaren Fastica 58 har sökt planbesked för ändring av gällande detaljplan *Del av Solbacken 2:1 m.fl.* med syfte att göra en cirka 850 kvadratmeter stor tillbyggnad för ytterligare en butik. Fastigheten Almelund 1 är bebyggd med en butik för dagligvaror (livsmedel och apotek). Byggrätten är ianspråktagen fullt ut. Tillbyggnaden planeras ske inom den egna fastigheten, på den södra sidan av befintlig byggnad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 18 augusti 2021 att ge positivt planbesked för upprättande av förslag till ändring av detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl.

Planprocessen

Standardförfarande



Planändringen 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.

SAMMANFATTNING/HUVUDDRAG

Ändringen av detaljplanen innebär att det blir möjligt att bygga ut befintlig byggnad för handelsändamål, utan preciseringar, mot söder. Siffra för utnyttjandegrad (e) anges för teknikutrymmen på tak. Tillbyggnad ska förses med vegetationsklätt tak. Skyltpelare tillåts inom sydvästra delen av området.

Utbygganden innebär att befintlig dagvattendamm måste flyttas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet, som utgörs av fastigheten Almelund 1, ligger i norra delen av Ystads tätort. Planområdet utgörs av bebyggelse för handelsändamål med tillhörande parkering. Det omges av naturmark. I norr finns obebyggd jordbruksmark, i väster Sjöbovägen och i söder Dag Hammarskjölds väg/E65. Planområdet är cirka två hektar stort. Fastigheten nås via en rondell från Sjöbovägen (väg 13).



Översiktskarta som visar planområdets läge

Markägoförhållanden

Marken inom det område som omfattas av planändringen är i privat ägo.

Markanvändning

Befintliga byggnader används för dagligvaruhandel; livsmedel och apotek. Till detta finns ytor för godshantering, parkeringar, kundvagnsgarage och lokal dagvattenhantering. Direkt norr om fastigheten finns en återvinningsstation. Den för tillbyggnad aktuella delen är en cykelparkering och en gräsbevuxen yta med träd. Sydost om befintlig byggnad finns en damm som tar emot dagvatten från området.



Befintlig byggnad från sydväst och område för planerad tillbyggnad

Markförhållanden

Marken utgörs av plan tomtmark. Dagvatten fördröjs med gröna tak och stenmagasin inom parkeringen, och infiltreras lokalt i en damm direkt öster om fastigheten. Avrinningen är tillfredsställande under normala förhållanden. Marken inom planområdet ligger 35-38 meter över havet.

En geoteknisk undersökning har upprättats i samband med att gällande detaljplan togs fram. Resultatet är att marken är löst till halvfast lagrad till 1,5–2 meters djup och fast lagrad på större djup. I några punkter noterades löst och lokalt mycket löst lagrad mark. Vid grundläggning krävs omfattande schakt och för att ersätta lösa lager. Grundvattennivån uppmättes till 1 meter och till 1,5–2 meters djup. Några borrhål var också torra. (Geo Syd AB 2011-05-19).

Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktiges mål

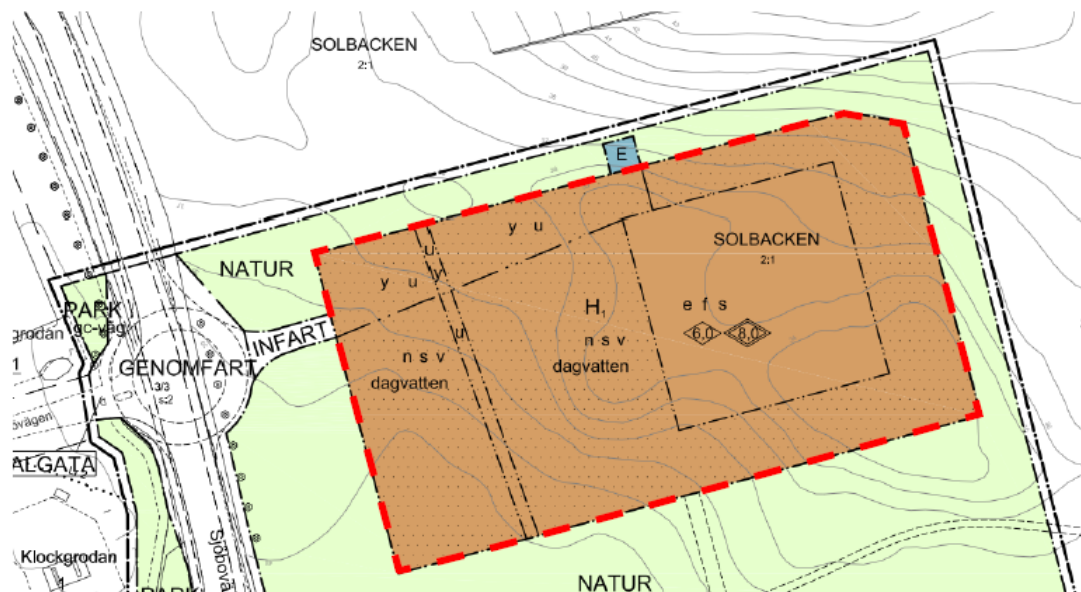
Fullmäktige har tagit nya övergripande mål för 2020. De två målen som avser god livskvalitet i en hållbar miljö är *Kommunen växer genom attraktiva boendemiljöer, goda kommunikationsmöjligheter och ett framgångsrikt näringsliv* och *Hållbara, attraktiva livsmiljöer och förutsättningar för en god jämlik hälsa och livskvalitet i hela kommunen*.

Översiktsplanen

Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030, är pågående användning handel. Både pågående användning och den tänkta framtida användningen överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

För kvarteret Almelund gäller Detaljplan för del av Solbacken 2:1 m.fl., som vann laga kraft 18 juni 2012. Planens genomförandetid har gått ut, vilket ger kommunen rätt att ändra detaljplanen utan att ge fastighetsägare rätt att begära ersättning för skada. Enligt planen är fastigheten avsedd för livsmedelsbutik, med preciseringen ”endast 1 butik”.



Gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat (Almelund 1)

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kommunikationer

Dag Hammarskjölds väg, E65, är transportled av riksintresse. E65 ingår i det nationella stamvägnätet. Riksväg 13 omfattas inte längre av riksintresse men är av särskild betydelse för regional och interregional trafik.

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

Miljö kvalitetsnormerna 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.

Det finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft samt för yt- och grundvatten.

Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, som drivs av Skånes Luftvårdsförbund. Resultaten redovisas i årliga, kommunspecifika rapporter. Enligt årsrapport från Skånes Luftvårdsförbund 2021 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormer.

Grundvattnet i området har enligt redovisning i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) god kemisk och kvantitativ status. Dagvatten leds via en damm i öster vidare till recipienten Östra Sydkustens kustvatten, som inte uppnår god kemisk status. Ekologisk status är måttlig. Enligt beslut av Vattenmyndigheterna i december 2021 ska god kemisk ytvattenstatus ha uppnåtts 2027 och god ekologisk status 2039.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Marken som tas i anspråk för handel utgörs idag till största delen av en gräsbevuxen yta med ett 20-tal 15-20 år gamla träd (lind och björk). Den damm som tar emot dagvatten från området ligger delvis inom denna del. En inventering av vegetationen kring dammen gjordes av kommunekologen i september 2023. Vegetationen utgjordes då av bland annat salix, klibbal, björk, rosendunört, åkertistel, brännässlor, pestskräp, mjölkört och bredbladiga gräs. Ingen av de funna arterna är rödlistad eller fridlyst. Det finns sannolikt inga grodor i dammen eftersom den är ganska igenväxt och vegetationen runt dammen är tämligen högväxt.



Gräsbevuxen yta med lind och björk, från väster



Gräsbevuxen yta med lind och björk, från öster

Vatten

En dagvattendamm ligger i sydost, delvis inom fastigheten Almelund 1 och delvis inom naturmark på kommunens mark. Dagvatten leds till dammen via dagvattenledningar från parkeringen samt från omgivande vägar och från gång- och cykeltunneln under Dag Hammarskiölds väg/E65, enligt överenskommelse med Trafikverket. Vattnet leds vidare från dammen till en kommunal damm öster om planområdet där det fördröjs innan det leds vidare till recipienten Östra Sydkustens kustvatten. Ett skyfallsstråk går längs gräsytan söder om befintlig byggnad. Dammen har kapacitet att hantera både dagvatten och skyfall.



Damm från sydost med butiksbyggnad i bakgrunden



Damm längre österut

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor.

Det finns fyra typer av ekosystemtjänster: Stödjande (biologisk mångfald, ekologiskt samspel, upprätthållande av markens bördighet, habitat), Reglerande (luftkvalitet, bullerreglering, skydd mot extremt väder, vattenrening, klimatanpassning, pollinering), Försörjande (matproduktion, färskvatten, material, energi), Kulturella (hälsa, sinnlig upplevelse, sociala interaktioner, naturpedagogik, symbolik och andlighet).

Större delen av området är hårdgjort och ekosystemtjänsterna är begränsade till en gräsbevuxen yta med träd och del av dagvattendamm där utbyggnad planeras (se foton ovan). Träden har en reglerande funktion då de i viss mån förbättrar luftkvaliteten genom att ta upp föroreningar. De producerar också syre och tar upp och lagrar koldioxid ur luften och bidrar därmed till att motverka den globala uppvärmningen. De ger även en viss reglering av lokalklimatet genom att tillföra luftfuktighet och temperaturreglerande skugga. Träden har en viss vattenreglerande funktion genom att de tar upp regnvatten. Träden är lind och björk och de har även en viss pollinerande funktion.

Trafik och infrastruktur

Området är anslutet till det kommunala gatunätet och till allmänna vägar. Avståndet till stadskärnan är mindre än 2 km och området kan nås via säkra gång- och cykelvägar. Kollektivtrafik i form av buss finns inom Källesjö och på Sjöbovägen direkt väster om planområdet.

PLANÄNDRING

Bebyggelse

Handel (H)

Fastigheten Almelund 1 omfattar cirka 20 000 kvadratmeter mark, och är bebyggd med ca 4 400 kvadratmeter för handelsändamål. Nyttjandegraden är låg, cirka 22 %, att jämföra med en bruklig exploateringsgrad på 30-40 % för handelsfastigheter.

Enligt gällande detaljplan är fastigheten avsedd för livsmedelsbutik, med preciseringen ”endast 1 butik”. Delar av befintlig byggnad har uppförts inom mark som inte får bebyggas, med stöd av liten avvikelse. Bestämmelserna ändras så att användningen medger handel utan preciseringar och byggrätten anpassas efter befintliga förhållanden samt utökas i söder där bestämmelsen om att marken inte får bebyggas tas bort inom ett område mellan byggnaden och fastighetsgränsen i söder. Byggrätten ökar därmed från 4500 kvadratmeter till drygt 6100 kvadratmeter. Både planerad tillbyggnad och de delar som uppförts inom mark som inte får bebyggas inryms inom den utökade byggrätten. Teknikutrymme på tak får uppta högst 400 kvadratmeter. Gällande bestämmelser om högsta tillåtna byggnadshöjd (6 meter) respektive högsta totalhöjd (8 meter) behålls oförändrade. Pylon/skyltpelare tillåts inom ett 60 kvadratmeter stort område i sydvästra delen. Det får finnas högst en skyltpelare och den får vara max 8 meter hög. Bildväxlande skyltar tillåts ej.



ÖVERSIKTSVY



VY FRÅN SYDVÄST

Illustrationer från Ica

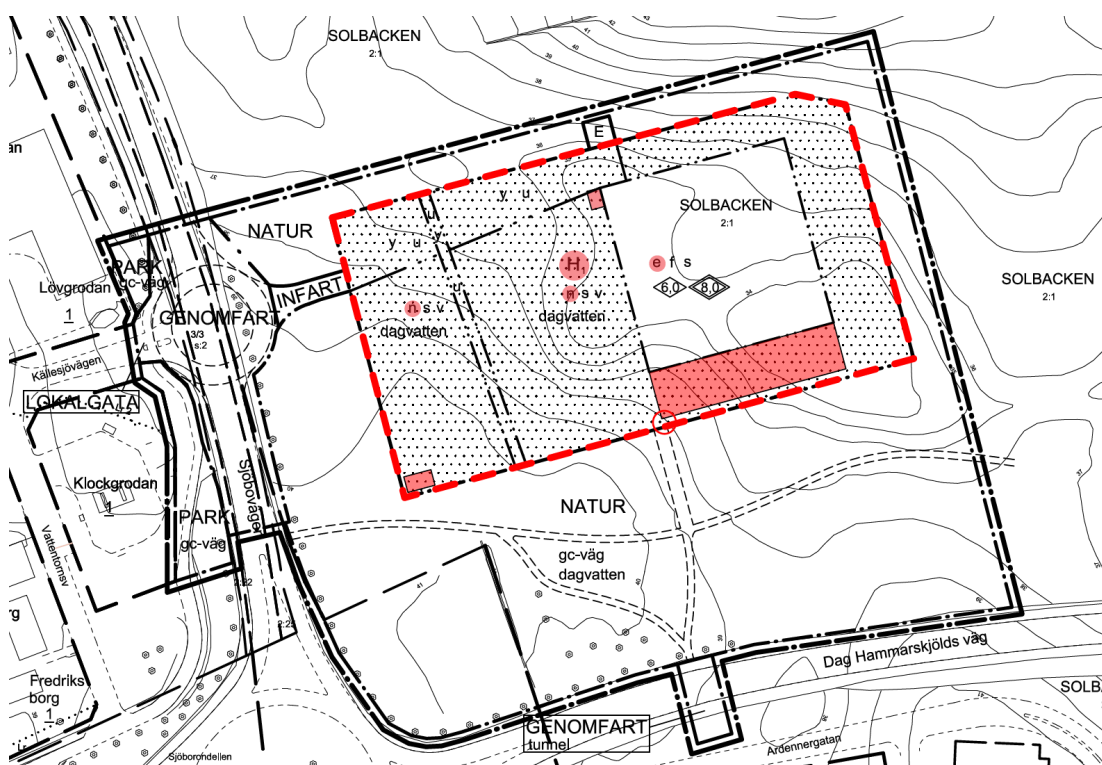
Riktlinjer för utförande/gestaltning

Utformningsbestämmelser i gällande detaljplan fortsätter gälla. Tillbyggnaden kommer att gestaltas och utformas på samma sätt som befintlig byggnad, med tegel- och glasfasader och plant tak. Tak på tillbyggnaden ska vara vegetationsklätt.

Förändringar i plankartan

- Användningsbestämmelse Livsmedel (H₁) ändras till Detaljhandel (H).
- Bestämmelse om antal butiker tas bort.
- Byggrätten utökas i nordväst för befintligt skärmtak och i söder där utbyggnad planeras, vilket innebär att prickmarken (mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan) tas bort för dessa delar.
- Formuleringen av bestämmelse om prickmark ändras till ”byggnad får inte uppföras, dock får kundvagnsgarage, väderskydd för cykel och liknande uppföras”.

- Högsta byggnadsarea (e) tas bort utom när det gäller teknikutrymme på tak.
- Arean för teknikutrymme på tak ändras från 300 kvadratmeter till 400 kvadratmeter.
- 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 gräsarmering 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.
- Bestämmelse att takskylt eller pylon (s) inte får finnas tas bort inom ett cirka 60 kvadratmeter stort område i sydvästra delen av planområdet. Här får det finnas högst en pylon/skyltpelare och den får vara max 8 meter hög. Bildväxlande skyltar tillåts ej.



Gällande detaljplan med markeringar i rött där förändringar görs i plankartan. Röd streckad linje visar område som omfattas av planändringen.

Grönstruktur och parker

Planerad utbyggnad innebär att endast en smal remsa av den gräsbevuxna ytan med träd söder om befintlig byggnad blir kvar. Utbyggnaden innebär också att dagvattendammen söder om befintlig byggnad behöver flyttas så att den ligger utanför fastigheten Almelund 1/planområdet. Dammen ska utformas så att den passar väl in i områdets struktur och inte påverkar naturmiljön negativt.

Ekosystemtjänster

Grönt tak på ny byggnad kan ta upp en del regnvatten men även ta upp en mindre mängd koldioxid och producera en del syre. En del insekter kan också gynnas.

Klimatanpassning

Vid skyfall rinner mycket vatten över parkeringen. En skyfallsutredning som beskriver vad som händer kring byggnaden vid skyfall har tagits fram (*Skyfalls PM ICA Ystad – V2, Edge 2023-04-12*). Med föreslagen höjdsättning (+36 m, samma för tillbyggnad som befintlig byggnad) sker enligt Skyfalls PM 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. Utökad parkeringsyta blir enligt Skyfalls PM inte en ökad belastning på dammen vid skyfall. Parkeringsytan kan hantera den tillkommande volymen vatten på markytan, innan eventuell bräddning sker mot dammen.

Trafik

Biltrafik

När befintlig butik byggdes 2013, tillsammans med Trafikverket avseende anslutningsväg via cirkulationsplats från riksväg 13 samt två gång- och cykeltunnlar, var den dimensionerande trafikmängden gjord med hänsyn till parkeringen. Beräkningen bedöms fortfarande gälla. Trafiktillströmningen bedöms inte öka i en sådan omfattning att det påverkar anslutningsvägen via cirkulationsplats. En utökning av handelsytan (byggrätten för handel) är inte så omfattande. Behovet av parkeringsplatser kommer enligt parkeringsutredning minska, se nedan under avsnittet *Parkering*.

Parkering

Fastighetsägaren har lämnat in en parkeringsutredning som utgår från *Tabell för särskilda utredningar för handel i Ystads Strategier och riktlinjer för parkering, kf 2021-02-18*. Enligt utredningen är det totala parkeringsbehovet efter planerad/föreslagen utbyggnad 165 platser för bilparkering och 110 platser för cykelparkering. I nytt förslag till utformning av parkeringsytan kommer antalet bilparkeringar minska från 220 till 215 bilplatser och cykelparkeringarna öka till 110 cykelplatser, varav 14 cykelplatser anpassade för platskrävande cyklar. Befintlig parkering inrymmer enligt utredningen väl behovet/kravet om 165 bilparkeringar vid en utbyggnad av handelsytorna trots en minskning med 5 bilplatser. Antalet cykelplatser kompletteras för att uppfylla kraven. Plats för godstransporter finns på den östra sidan av byggnaden.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp

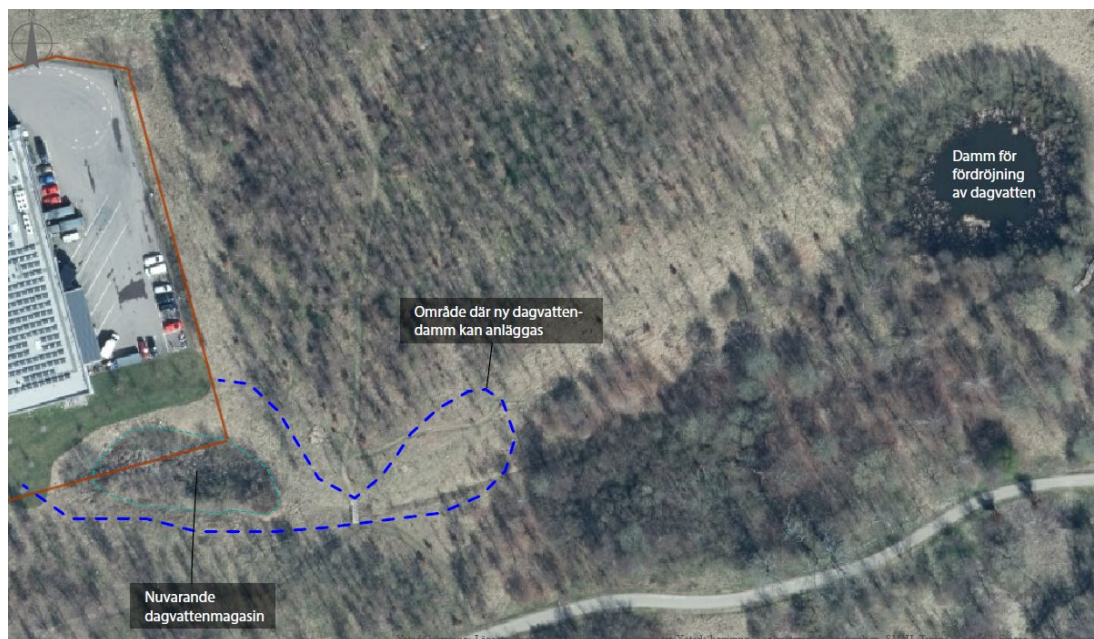
Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp sker genom anslutning till befintliga nät.

Dagvattenhantering/skyfall

Dagvatten samlas i en damm sydost om bebyggelsen. Vattnet leds sedan vidare till en kommunal damm öster om planområdet där det fördröjs innan det leds vidare till recipi-

enten Östra Sydkustens kustvatten. Dagvattendammen flyttas utanför fastighetsgränsen/planområdet men ska ha samma funktion som fördröjningsmagasin som tidigare med koppling till den damm som ligger längre österut. Dammen rymmer idag 900 kubikmeter men föreslås öka lite i kapacitet så att den rymmer 1100 kubikmeter. Lämpligt område för ny placering av dagvattendamm visas i bild nedan. Detta område utgörs av gräsbevuxen mark med spridda unga träd. I västra delen ligger befintlig dagvattendamm. Närmare placering och utformning av dammen bestäms i samband med projektering. Dammen ska utformas så att den passar väl in i områdets struktur och inte påverkar naturmiljön negativt.

Det är viktigt att säkerställa att rinnvägar från parkeringen till dagvattendammen finns kvar så att inte vatten rinner in i byggnaden vid skyfall. Med till exempel ett dike kan enligt Skyfalls PM (*Skyfalls PM ICA Ystad – V2, Edge 2023-04-12*) vatten ledas vidare till fördröjningsyta (dagvattendamm) utan att öka risken för översvämning av befintlig byggnad.



Blå streckad linje visar område där ny dagvattendamm kan anläggas



Damm från sydost med butiksbyggnad i bakgrunden

Område där ny damm kan anläggas

Tillgänglighet

Området är lätt att nå med kollektivtrafik. Buss finns inom Källesjö och på Sjöbovägen direkt väster om planområdet. Tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter är hög.

Lovplikt

Bygglov

Någon ändring av bygglovplikten föreslås inte. De bestämmelser om krav på bygglov som finns i 9 kap 2, 3 c § PBL och 6 kap 3 § PBF bedöms som tillräckliga för att bevaka bebyggelsens utformning.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning av behovet att göra en miljöbedömning. Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska en miljöbedömning av planen göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Undersökningen

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

- Planområdet gränsar till transportled av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka framkomligheten på vägen.
- Ny bebyggelse kommer att uppföras inom område av riksintresse för kustområdet. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter. Den nya bebyggelsen tillkommer på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på miljön.
- Åtgärden påverkar möjligheten att hantera dagvatten och skyfall och kan medföra ökad risk för översvämning i samband med skyfall. Den enda fastighet som riskerar att översvämmas är Almelund 1, och det ligger i fastighetsägarens eget intresse att hantera risken på ett verkningsfullt sätt.
- Genomförande av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan på omgivningen. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Konsekvenserna av ökad exploatering samt hantering av översvämningensrisk på grund av ändrade förhållanden för dagvatten och skyfall och påverkan på naturmiljön vid flytt av dagvattendamm redovisas i avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen.

KONSEKVENSER

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kommunikationer (miljöbalken 3 kap. 8 §)

Dag Hammarskjölds väg, E65, är transportled av riksintresse. E65 ingår i det nationella stamvägnätet. Sjöbovägen. Riksväg 13 omfattas inte längre av riksintresse men är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Planförslaget bedöms inte påverka framkomligheten på vägarna.

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. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter. Den nya bebyggelsen tillkommer på mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse., varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på miljön.

Miljökvalitetsnormer

Den föreslagna ändringen från livsmedelsbutik till handel bedöms inte medföra risk för att miljökvalitetsnormer ska överskridas i jämförelse med gällande plan.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar kring hälsa och säkerhet har hanterats i gällande plan, som ska fortsätta gälla. Förutsättningarna är i stort sett oförändrade då kringliggande verksamheter är de samma som då planen antogs.

Föreslagen markanvändning med handel och utökning av exploateringsgraden bedöms inte medföra någon risk för hälsa eller säkerhet för kringliggande verksamheter.

Trafik

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. Antalet parkeringsplatser för bilar ökar inte, medan antalet cykelparkeringar blir fler, vilket innebär att möjligheterna att använda andra transportmedel förbättras.

Enligt inlämnad parkeringsutredning inrymmer befintlig parkering väl behovet av bilparkeringar vid en utbyggnad av handelsytorna. Antalet cykelplatser kompletteras för att uppfylla kraven. Se avsnittet om parkering på sidan 13.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Tillbyggnaden påverkar mark med medelhöga naturvärden. Den gräsbevuxna ytan med träd söder om befintlig byggnad ersätts med bebyggelse och köryta för godstransporter. Även dagvattendammen söder om befintlig byggnad påverkas och behöver därför flyttas så att den ligger utanför fastigheten Almelund 1. 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 kvarteretsmark 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

Dagvatten

Det är viktigt att säkerställa att rinnvägar från parkeringen till dagvattendammen finns kvar så att inte vatten rinner in i byggnaden vid skyfall. Med till exempel ett dike kan enligt Skyfalls PM (*Skyfalls PM ICA Ystad – V2, Edge 2023-04-12*) vatten ledas vidare till fördröjningsyta (dagvattendamm) utan att öka risken för översvämning av befintlig byggnad. Dammen, som idag ligger delvis inom område där ny bebyggelse planeras på fastigheten Almelund 1, flyttas utanför fastigheten men ska ha samma funktion som fördröjningsmagasin som tidigare. Lämpligt område för ny placering av dagvattendamm visas i bild på sidan 14.

Kulturmiljö

Tillbyggnaden påverkar ingen mark med särskilt höga kulturmiljövärden.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden bedöms inte påverkas, då platsen redan används för föreslaget ändamål. Ny dagvattendamm ska utformas så att den inte påverkar omgivningen negativt. Dammen kommer i framtiden ge ett mervärde för naturupplevelsen.

Rekreativa värden

Området är viktigt ur rekreationssynpunkt med möjlighet till promenader och naturupplevelser. Flytt av dagvattendammen får inte försvåra tillgängligheten/framkomligheten.

Ekosystemtjänster

De ekosystemtjänster som är knutna till gräsytan och träden samt dammen söder om befintlig byggnad försvinner i stort sett. Om ny byggnad förses med grönt tak kan detta ta upp en del regnvatten men även ta upp en mindre mängd koldioxid och producera en del syre. Eventuellt kan en del insekter gynnas. Ekosystemtjänster knutna till befintlig damm kan på sikt etableras i ny damm.

Klimat/Havsnivåhöjning

Påverkan av havsnivåhöjning är inte sannolik eftersom planområdet ligger på 35 meters höjd över havet.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Utökad butiksyta kan bidra med att ge ett tillskott av arbetsplatser och utökad service.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av ursprunglig detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad av befintlig butiksbyggnad. Området där tillbyggnaden planeras är redan ianspråktaget för handelsändamål och av begränsat intresse för barn. Området kan nås via säkra gång- och cykelvägar.

Säkerhet och trygghet

Planområdet kan nås via säkra gång- och cykelvägar med planfria korsningar utmed de större vägarna.

Tillgänglighet

Inga förändringar som påverkar tillgängligheten planeras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Fastigheten Almelund 1 är i enskild ägo. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av denna del av detaljplanen.

Tidplan för genomförandet

Planändringen beräknas antas första kvartalet 2024.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och godkännas av både kommunen och fastighetsägaren till Almelund 1 innan planen antas. Avtalet ska reglera ansvar för utformning av och kostnader för flytt av dagvattendamm. Fastighetsägaren bekostar en ny dagvattendamm och kostnader för projektering. Placering och utformning kommer att styras av kommunen.

Skötselavtal

Ett skötselavtal ska upprättas och godkännas av både kommunen och fastighetsägaren innan exploateringsavtalet godkänns. Avtalet ska reglera ansvar för och utförande av skötsel av ny dagvattendamm. Skötselavtalet tar vid när exploateringsavtalet uppfyllts/genomförs.

Ekonomi

Planarbetet samt projektering och flytt av dagvattendamm bekostas av exploatören.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år, från det datum den vinner laga kraft.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det, såvida inte ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller om införande av bestämmelser om fastighetsindelning m.m. behövs.

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång. (4 kap 39-40 §§ PBL)

Utredningar

I samband med placering och projektering av ny dagvattendamm ska behov av undersökning av de geotekniska förhållandena undersökas.

Ansökan om fastighetsbildning m.m.

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Stadsbyggnadsavdelningen planarkitekt Eva Nygren och planchef Nina Begovic medverkat.

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Eva Nygren
planarkitekt