

PRELIMINÄRT GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av
HVITA BRIGGEN

inom stadsdelen Edvinshem i Ystad
Ystads kommun, Skåne län

Innehåll

Inledning	3
Yttranden	4
Länsstyrelsen, 2024-04-26, samråd	4
PostNord, 2024-04-04, samråd	6
Trafikverket, 2024-04-15, samråd	6
Tekniska avdelningen, 2024-04-23, samråd	7
Ändringar av planhandlingarna	8

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Malin Hading
planarkitekt

Inledning

Samråd

Planförslaget har varit tillgängligt för samråd under tiden 4 april – 25 april 2024 (enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut den 20 mars 2024 § 53). En underrättelse om samråd har anslagits på kommunens digitala anslagstavla den 4 april 2024. Information om innehållet i underrättelsen har också skickats till myndigheter, sakägare och övriga berörda.

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

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

Yttranden

Samråd

Under samrådet har det kommit in skriftliga synpunkter från:

- Länsstyrelsen
- PostNord Sverige AB
- Trafikverket

Följande har inte haft något att invända mot samrådsförslaget:

- Lantmäteriet

Yttrande från myndigheter med flera

Länsstyrelsen, 2024-04-26, samråd

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Länsstyrelsen konstaterar att byggnaden inom Hvita Briggen 1 utgör del av byggnadsminnet Fängelset Hvita Briggen och är skyddad enligt 3 kap. kulturmiljölagen. Byggnaden har utgjort verkstad och omfattas av skyddsbestämmelser. Enligt dessa får inte byggnaden ändras till sin volym och vid en eventuell förändring skall exteriören i sin utformning, materialval och färgsättning anpassas till byggnadsminnets övriga byggnader.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet hade hösten 2021 ett samråd med fastighetsägaren angående in-
vändig ändring från kontor till bostäder. Vad gäller eventuella balkonger på verkstadens östra sida svarade vi då att vi fattar beslut och meddelar vårt slutliga svar först efter att eventuellt förslag tagits fram. Det innebär att en ansökan som inte är anpassad till byggnadsminnet och i enlighet med dess skyddsbestämmelser kan avslås. Ändringar så som franska balkonger som medges i plan kan inte föregå en tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Egenskapsbestämmelsen om franska balkonger bör därför strykas.

Vad gäller byggnadshöjden finns det inte något nollplan angivet. Enligt handlingarna är syftet med planbestämmelserna h1 och h2 att byggnaden inte får byggas på vilket är i enlighet med den skyddsbestämmelse som innebär att byggnadsvolymen inte får ändras. Den fläktkupa som finns på det västra takfallet är ganska stor och vid en ombyggnad bör planen inte medge en takändring som innebär att byggnaden byggs på med ytterligare en våning. Detta kan möjligen förtydligas genom att beskrivningen ”don och takhuvar” utökas med benämningen ”kupa”.

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen anser att Ystad kommun behöver utveckla sin motivering till varför de bedömer att det inte finns någon risk för miljöföroreningar, baserat på tidigare användning av byggnaden. Kommunen behöver ta med i bedömningen alla de verksamheter som förekommit i byggnaden som kan gett upphov till föroreningar.

Utöver föroreningar som kan ha kommit från tidigare verksamheter, finns det även en risk att det förekommer material i tillbyggnaden, som kan utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet vid planerad användning. PCB kan förekomma eller kan ha förekommit i byggnader som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasad-nära mark. Länsstyrelsen anser därför att den historiska inventeringen också behöver omfatta materialen i tillbyggnaden. Om den historiska inventeringen indikerar att det kan förekomma föroreningar i eller kring byggnaden, som kan utgöra en risk för människors hälsa eller säkerhet, ska dessa misstänkta föroreningar undersökas genom en miljöteknisk markundersökning av omgivande mark och/eller provtagning av material i byggnaden. Detta för att säkerställa att området och byggnaden är lämpliga för planerad markanvändning.

Människors hälsa och/ eller säkerhet – farligt gods

Länsstyrelsen anser att motiveringen gällande riskbilden inom aktuellt planområde behöver kompletteras med ingångsvärden och slutsatser från de utredningar som är relevanta för kommunens bedömning.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen förtydligar att våningsantal alternativt en redovisning på plankarta gällande markens nollplan bör tillkomma enligt tydlighetskravet i plan- och bygglagen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande riksintresse kulturmiljö, människors hälsa: markföroreningar och säkerhet - farligt gods enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Kommunens kommentar:

Utformningsbestämmelsen på plankartan redigeras till ”Inga entrédörrar tillåts i fasad mot öst och syd”. Texten om att franska balkonger får finnas tas bort.

Bestämmelsen h2 utökas med benämningen ”kupa” utöver don och takhuvar.

Planbestämmelsen om höjd utifrån angivet värde i meter över angivet nollplan är en bestämmelse som används och finns med i Boverkets planbestämmelsekatalog. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Plushöjd läggs till på plankartan för att förtydliga höjdbestämmelserna i meter över angivet nollplan.

Inventering av risk för markförorening har gjorts utifrån genomgång av äldre kartmaterial, bygglovsarkiv samt Länsstyrelsens databas-EBH. Kommunen anser att tidigare användningssätt inte bedöms medföra någon risk för miljöföroreningar i mark. Kommunen bedömer inte heller att det förekommer risk för PCB inom byggnaden då den uppfördes i slutet av 40-talet eller början av 50-talet och sedan byggdes om först på 80-talet. En utförligare beskrivning kring farligt gods har lagts till i planbeskrivningen utifrån relevanta utredningar för planen.

PostNord, 2024-04-04, samråd

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar:

Informationen är noterad och förmedlad till fastighetsägaren/exploatören.

Trafikverket, 2024-04-15, samråd**Järnväg**

Ystadbanans spårområde ligger söder om planområdet. Ystadbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Trafikverket delar kommunens bedömning att aktuell planläggning inte påverkar riksintresset negativt.

Situationen vad gäller godstrafik, stömljud, vibrationer samt buller är väl beskriven och Trafikverket utgår ifrån att utredningarna är korrekt utförda. För information ska framgent

prognosår 2045 tillämpas vid framtagande av trafik- och bullerutredningar i nya detaljplaner. Spårområdet omges idag av erforderliga stängsel. Trafikverket har därmed inga synpunkter.

Kommunens kommentar:

Synpunkterna noteras och kommunen kommer framöver att utgå ifrån prognosår 2045 i utredningar kopplade till detaljplaner.

Yttrande från nämnder och interna synpunkter

Tekniska avdelningen, 2024-04-23, samråd

Sammanfattning (hela yttrandet finns tillgängligt på Stadsbyggnadsavdelningen)

Tekniska avdelningen har lämnat synpunkter gällande texten om avfallshantering i planbeskrivningen samt efterfrågat utförligare beskrivning kring parkeringslösningar för fastigheten.

Kommunens kommentar:

Texten om avfallshantering har justerats och ett avsnitt om parkering har lagts till i planbeskrivningen.

Ändringar av planhandlingarna

Samråd

Efter samrådet har planhandlingarna ändrats och kompletterats enligt följande:

Plankarta

- Plushöjd har lagts till på plankartan för att förtydliga höjdbestämmelserna i meter över angivet nollplan.
- I höjdbestämmelsen om högsta totalhöjd har benämningen kupor lagts till utöver don och takhuvar.
- Texten på utformningsbestämmelsen om att franska balkonger får finnas tas bort.

Planbeskrivning

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

Genomförandefrågor

- Avsnittet om ersättningsanspråk har tagits bort. De skyddsbestämmelser som finns med i planen medför inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten och därav behövs inget föreläggande om ersättningsanspråk.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

- Texten under rubriken Risk för markföroreningar, har utökats efter inventering och bedömning av tidigare användningen samt ombyggnader inom planområdet.
- Texten under rubriken Risk för farligt gods, har kompletterats med utförligare beskrivning utifrån utredningar som gjorts.
- Texten under rubriken Avfallshantering, har justerats.
- Ett avsnitt om parkering har lagts till under rubriken Trafik.