



Detaljplan för  
**Köpingebro 14:30 m fl (ädp)**  
i Köpingebro  
Ystads kommun, Skåne län

## Samråd och granskning

Detaljplan för Köpingebro 14:30 m fl (ädp) har genomförts med ett så kallat standardförfarande. Det innebär bland annat att en sammanfattning av de synpunkter som kommit in och kommentarer till dessa, både under samråd och granskning, redovisas i ett gemensamt granskningsutlåtande, detta dokument.

På följande sidor redovisas först de synpunkter som kommit in under samrådet och därefter synpunkterna som kommit in under granskningen, tillsammans med de ändringar som gjorts i planhandlingarna efter samråd respektive efter granskning. Avslutningsvis redovisas de sakägare och övriga vars synpunkter inte blivit tillgodosedda, samt de ändringar som gjorts i planhandlingarna efter granskningen.

## Samrådet

Planförslaget har varit tillgängligt för samråd under tiden 28 juni – 20 augusti 2021 enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut 2021-03-16 §45). Kommunen har skickat ut information om samrådet till myndigheter, sakägare och övriga berörda. Det har varit möjligt att ta del av planhandlingarna på stadsbyggnadsavdelningens expedition samt på kommunens webbplats.

## *Yttranden under samrådet*

### Skriftliga synpunkter

Under samrådet har det kommit in skriftliga synpunkter från:

- Länsstyrelsen, 2021-08-24
- Trafikverket, 2021-06-30
- Tekniska avdelningen, 2021-08-18
- Skanova, Telia Sverige, 2021-07-06
- Fastighetsägare 14:371, 2021-08-11
- Fastighetsägare 14:131, 2021-08-16

Följande har inte haft något att invända mot planförslaget:

- Lantmäteriet, 2021-08-19
- Postnord, 2021-08-12
- Region Skåne, 2021-08-11
- Sydöstra Skånes Räddningstjänstförbund, 2021-06-24

Synpunkterna som kommit in återges nedan i sin helhet om inget annat anges.



Myndigheter, statliga verk m.fl.

#### Länsstyrelsen (sammanfattat)

##### Länsstyrelsens formella synpunkter

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen. Markföreningar Länsstyrelsen utläser av planhandling att ingen miljöteknisk eller geoteknisk markundersökning är gjord och att markförhållandena inom planområdet bör undersökas närmare i samband med projektering. Det redogörs för att fastigheten tidigare har använts för bostads- och handelsändamål.

Av planhandlingarna framgår att utredning av eventuella markföreningar ska göras. Länsstyrelsen förutsätter att detta görs i det fortsatta arbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL.

##### Länsstyrelsens rådgivning

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

##### Undersökning av betydande miljöpåverkan

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.

##### Information om fornlämningar

I närområdet finns flera registrerade fornlämningar i form av förhistoriska grav- och boplatslämningar. Om fornlämning påträffas vid grävning ska arbetet till den del som rör fornlämning, enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar uppträder bland annat som stenpackningar, skelettdelar, bebyggelse rester, eldstäder m m.

##### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande hälsa och säkerhet - markförening enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

##### **Kommentar:**

*Någon utredning av eventuella markföreningar kommer inte att genomföras eftersom det inte finns några indikationer på att fastigheterna skulle vara förorenade. Avsnittet i planbeskrivningen om "geo- och miljöteknik" syftar enbart till att geoteknik kan komma att undersökas närmare i samband med projektering för bedömning av grundläggning. Avsnittet uppdateras och förtydligas i planbeskrivningen.*

##### Trafikverket

Samråd gällande detaljplan för Köpingebro 14:30 med flera, Ystads kommun

Trafikverket förutsätter att nyttillkommande bebyggelse planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter.



**Kommentar:**

*Tillkommande bebyggelse skall följa fastställda riktlinjer för trafikbuller. Enligt genomförd bullerutredning överskrider inte bullervärdena inom planområdet för ekvivalent ljudnivå. Gällande maximal ljudnivå för uteplats om 70 dBA, så överskrider värdena i en mindre del i planområdets nordvästra hörn. Dock överskrider inte värdena med mer än 10 dBA och tåg trafikerar banan en gång i timmen, varför den beräknade maximala ljudnivån om 75-80 dBA endast uppnås vid detta tillfälle.*

**Tekniska avdelningen (Sammanfattat)**

Synpunkter angående ändring av byggnadsplan för Köpingsbro 14:30 m.fl.

**VA**

- I undersökning av betydande miljöpåverkan står det att det finns anslutning till kommunalt VA. Det stämmer till viss del eftersom det finns anslutning till dricksvatten och spillvatten. Dock inte dagvatten.

**Avfall**

- Avfall nämns inte i dokumentet. Är det normalt i ett ändringsförslag?

**Kommentar:**

*Informationen gällande kommunalt VA uppdateras. Avfallshantering och parkering ska lösas inom fastigheten likt tidigare, se nästista stycket på sida 11 i planbeskrivningen.*

**Skanova, Telia Sverige (Sammanfattat)**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Skanova lägeskarta Köpingsbro 14:30 mfl  
Skanovas ledningar röda/gula/gröna streckade linjer



Bilaga: Skanovas ledningar

***Kommentar:***

*Ledningarna avses inte att flyttas till följd av denna ändringsplan. Om det trots allt skulle uppstå en situation där ledningar behöver flyttas, står exploatören för kostnader som uppstår.*

**Föreningar, privatpersoner**

**Fastighetsägare Köpingsbro 14:371 (Sammanfattat)**

Här kommer viktiga synpunkter på detta förslag.

Om detta bygge startar innan jag hunnit färdigställa ny affärslokal på Sockerbruksrådet, kan det tvinga mig att stänga, något jag tror både Köpingsbro och Nybro skulle förlora på.

På denna plats hyr Ge-Ma Livs sin parkering för att ni har tagit mina p-platser, som jag köpt 1982.

Genom att göra om mina p-platser till allmänna p-platser för främst resenärer, har min verksamhet blivit lidande.



Med ert planförslag kommer mina p-platser att försvinna. Hade inte varit något större problem om ni inte tagit mina p-platser vid stationen som Ge-Ma livs köpte 1982.

De platser som ni anlagt på andra sidan vägen på butikens baksida, där varken in-eller utgång finns, används ej av mina kunder.

Så risken är därför stor att bilar kommer att parkera på olämpliga platser, och kanske också använda p-platserna ni gett till resenärerna.

Ombyggnaden av vägen, korset vid tågstationen, ledde till att ni byggde en lastzon till butiken, vilket är bra. Dock att lastbilarna måste backa på en huvudled för att lossa är ej lagligt. Skulle olyckan vara framme och någon blir skadad då lastbilen backar, vem bär ansvaret då?

Flera av problemen runt affären har uppkommit i samband med att den nya tågstationen anläggs. Visst är det jätteviktigt med bra kommunikationer för att locka människor att bosätta sig i Köpingebro, men även en livsmedelsbutik, för inköp och som en naturlig samlingspunkt, är viktig för ett levande samhälle.

Min förhoppning är att vi gemensamt skall kunna hitta lösningar så att jag kan fortsätta med min butik tills det är dags att flytta upp till Sockerbruksområdet. Ser fram emot en lösning vi alla tjänar på, jag som företagare, ni som kommun och Köpingebro som en fortsatt levande by med goda utvecklingsmöjligheter.

***Kommentar:***

*Detaljplanearbetet för den första etappen av sockerbruket fortlöper parallellt med arbetet med denna ändringsplan. Det är sannolikt att denna ändringsplan blir färdigställd före det att detaljplanen för första etappen av sockerbruket har färdigställts. Om alternativa parkeringar behöver tillhandahållas under en övergångsperiod, finns det möjlighet att utöka parkeringen strax norr om Ge-Ma-Livs. Marken som parkeringarna vid butiken ligger på idag är privatägd. Planändringen förhindrar inte att dessa finns kvar genom en överenskommelse med fastighetsägaren. Det är dock inget som hanteras i detaljplanen.*

**Fastighetsägare Köpingebro 14:131**

Hej

Här kommer det vi pratade om skriftligt. Jag menar att den röda markeringen som omringar de 3 fastigheterna som ändringen rör är ingen "rätt markering". Jag tycker att antingen får man göra om den till en egenskapsgräns och skriva in samtliga bestämmelser inom den som tex höjd, våningsantal, egenskapsbestämmelser etc. Eller så får man ta bort den röda linjen och skriva in de nya bestämmelserna på samtliga fastigheter det gäller- och på så vis gäller de ursprungliga egenskapsgränserna för kvarteret. Jag tror annars att det hade blivit lätt att tolka på flera sätt vid bygglovhandläggning och onödiga tvister skulle kunna uppstå...

Jag, och flera med mej, skulle även önska att man breddar bagerivägen när möjlighet nu finns (ev lägger fartgupp som sänker hastigheten och på så sett ökar säkerheten som är dålig på grund av sikten och vägens smala bredd). Och när man ändå är inne och ändrar på detaljplanen så hade det ju varit trevligt om man ser över gränsdragningen på Bagerivägen. Vi har ju bl.a. allmän platsmark på våra privata fastigheter och äger delvis vägen...

Jag misstänker att det inte är en prioritering men önska kan man ju ;-)



**Kommentar:**

*Den röda markeringen redogör för vilket område av byggnadsplanen som de tillkommande bestämmelserna gäller. Ändringarna omfattar endast fastigheterna Köpingebro 14:30, 14:111 och 14:49. För övriga områden i byggnadsplanen gäller redan existerande förutsättningar. De tre fastigheterna är fortsatt avsedda att användas för bostäder och handel i två våningar med en högsta tillåten byggnadshöjd på 5,7 meter. Det är de nya egenskapsbestämmelserna som prövas i ändringsplanen. Tillhörande planbeskrivning är ett tillägg och skall läsas tillsammans med den befintliga.*

*Önskemålet om breddning av Bagerivägen går inte att genomföra i denna ändringsplan på grund utav att små delar av flera privatägda fastigheter är planlagda för allmän plats och vägmark. Inom dessa områden finns det på flera ställen byggnader idag. I en ändringsplan prövar vi inga ändringar av markens användning utan enbart egenskapsbestämmelser. Exploatören har dock för avsikt att göra trafiken till de nya bostäderna enkelriktad, detta innebär att boende kommer att köra in via Bagerivägen och ut via Klampenborgsvägen. Vi lägger även till en bestämmelse som reglerar att byggnaderna skall placeras på ett sätt som möjliggör att god sikt uppnås.*

## Behov av miljöbedömning

Inga av de synpunkter som kom in under samrådet bedömdes beröra behovsbedömningen av miljöbedömning.

## Ändringar av planhandlingarna efter samrådet

Med anledning av de synpunkter som kom in under samrådet, samt vidarebearbetning av förslaget, har planhandlingarna ändrats inför granskningen enligt följande:

### Plankarta

- Egenskapsbestämmelse för placering av bebyggelse tillkommer.

### Planbeskrivning

#### Förutsättningar

- Avsnittet om geo- och miljöteknik uppdateras för att förtydliga att det inte föreligger något behov för en utredning av eventuella markföroreningar.
- Avsnittet om planändringar kompletteras med information om placeringsbestämmelse.

Därutöver görs ändringar av redaktionell karaktär



## Granskning

Planförslaget har varit tillgängligt för granskning under tiden 13 januari – 3 februari 2022. En underrättelse om granskningen har skickats till myndigheter, sakägare och övriga berörda. Det har varit möjligt att ta del av underrättelsen och planhandlingarna på stadsbyggnadsavdelningens expedition och på kommunens webbplats. Underrättelsen har också varit uppsatt på kommunens anslagstavla.

## Synpunkter under granskningen

Under granskningstiden har det kommit in skriftliga synpunkter från:

- Länsstyrelsen, 2022-02-03
- Tekniska avdelningen, Ystads kommun, 2022-02-02

Följande har inte haft något att invända mot planförslaget:

- Lantmäteriet, 2022-02-02
- Avfallsenheten, 2022-02-02
- Trafikverket, 2022-02-09
- Region Skåne, 2022-02-01
- Räddningstjänsten, 2022-01-27

Synpunkterna som kommit in återges nedan i sin helhet om inget annat anges.

### Myndigheter, statliga verk m.fl.

#### Länsstyrelsen

##### Länsstyrelsens formella synpunkter

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

##### *Hälsa och säkerhet – markföroreningar*

Länsstyrelsen har samma roll vid ändring av en befintlig detaljplan som vid framtagandet av en ny detaljplan. Prövningen är dock avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser.

Fastigheten är för närvarande planlagd som bostäder och handel och är inom äldre stadsmiljö. Det saknas därför stöd till kommunens ställningstagande om att inga indikationer på markföroreningar inom området finns. Länsstyrelsen konstaterar därför att frågan om markföroreningar inte har utretts och redovisats tillfredsställande. Eventuella risker för människors hälsa avseende föroreningar i mark och/eller byggnad kan inte göras eftersom underlag för sådan bedömning saknas.

Länsstyrelsen menar därför att kommunen behöver redovisa för en historisk inventering om vilka verksamheter som har bedrivits inom planområdet. Om det finns misstanke om markföroreningar efter en historisk inventering ska det av planhandlingarna framgå vilka markföroreningar som är aktuella inom området och vilka efterbehandlingar som krävs för att göra marken lämplig för ändamålet.

Om det finns eller har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953-1973 så föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta



behöver tas hänsyn till i den historiska inventeringen av området och i eventuella provtagningar av mark. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark. Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver kompletteras med uppgifter om hur kommunen bedömer risken för PCB i mark samt om kommunen bedömer att det finns behov av avhjälpandeåtgärder för att göra marken lämplig.

### Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras gällande *markföroreningar* enligt ovan har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

#### ***Kommentar***

*Planbeskrivning kompletteras med historisk inventering gällande markföroreningar.*

### Nämnder och styrelser

#### **Tekniska Avdelningen, Ystads kommun (sammanfattad)**

##### **Avfall**

- Planförslaget ger goda möjligheter att få till en bra avfallshantering på fastigheterna, som uppfyller arbetsmiljökrav, trafiksäkerhet och bra tillgänglighet för avfallslämnare, i enlighet med kommunens föreskrifter för avfallshantering.
- Stycket om avfallshantering på sidan 11 behövs uppdateras, eftersom informationen i det är utdaterad. Avfallsenheten skulle även önska utförligare beskrivning av vad planförslaget innebär för avfallshanteringen. Bifogar mer information i separat dokument "Avfallshantering"

#### ***Kommentar***

*Information gällande avfallshantering uppdateras i planbeskrivningen.*





## Behov av miljöbedömning

Inga av de synpunkter som kom in under granskningen bedömdes beröra behovsbedömningen av miljöbedömning.

## Ändringar av planhandlingarna efter granskningen

Inför antagandet har planhandlingarna ändrats och kompletterats, bland annat utifrån de synpunkter som kom in under granskningen, enligt följande:

### Plankarta

- Inga ändringar i plankartan har tillkommit efter samråd.

### Planbeskrivning

Planbeskrivningen uppdaterats enligt följande:

- Stycket om geo- och miljöteknik har uppdaterats med information gällande bedömning av förekomsten av markföroreningar.
- Daterad information gällande avfallshantering har uppdaterats.

Ändringarna av detaljplanen efter granskningen bedöms inte vara av väsentlig karaktär. Ny granskning enligt 5 kap 25 § PBL behövs därför inte.

## Sammanfattning

### Kvarstående invändningar

Från granskningen kvarstår invändningar från:

- Inga invändningar bedöms kvarstå.

Från samrådet kvarstår invändningar från:

### Sakägare m.fl., med besvärsmätt, som inte blivit tillgodosedda

- Fastighetsägare till Köpingebro 14:371
- Fastighetsägare Köpingebro 14:131

## Samlad bedömning

Stadsbyggnadsavdelningen menar att detaljplan för *Köpingebro 14:30 m.fl. (ÄDP)* bör föras till antagande. Antagande föreslås ske i samhällsbyggnadsnämnden, eftersom detaljplanen inte är av principiell karaktär eller av stor betydelse.

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic  
planchef

Fredrik Malmquist  
planarkitekt