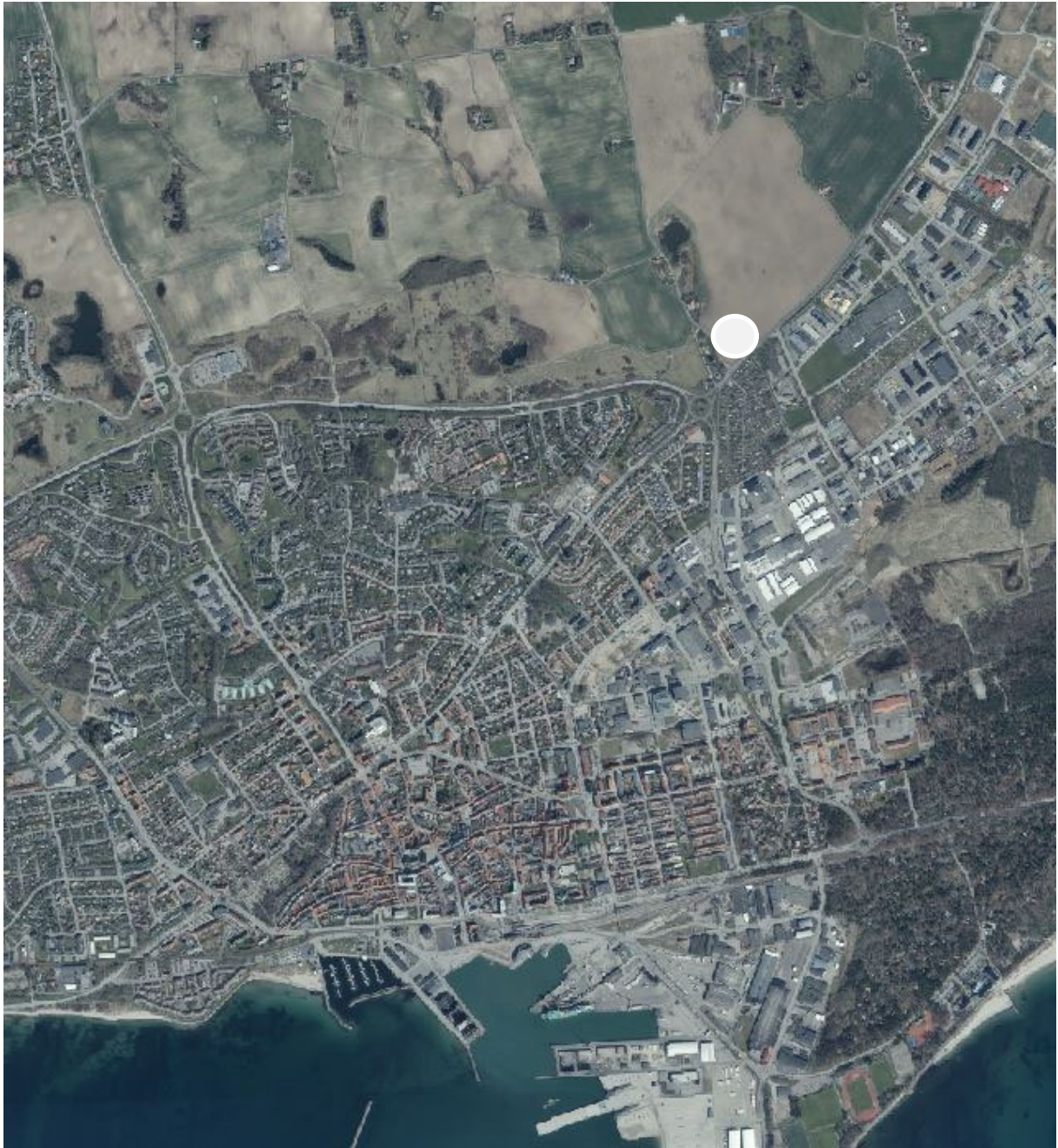


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av
HÄLSOBACKEN 2:36

inom stadsdelen Hälsobacken i Ystad
Ystads kommun, Skåne län

Översiktskarta



Planområdet markerat med vit cirkel.

Sammanfattning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Planområdet har en yta på 32 000 m² och är idag ett obebyggt område bestående av åkermark beläget precis invid Kristianstadsvägen (riksväg 19) och Bussjövägen (väg 1008).

I samarbete med kommunen har Intea Fastigheter AB tillsammans med polismyndigheten och arkitekter från Krook & Tjäder arbetat fram ett förslag till utformning av ett nytt polishus inom planområdet. Det nya polishuset bedöms ha cirka 270 anställda varav cirka 150 arbetar dagtid. Inom planområdets kvartersmark möjliggörs ett nytt polishus genom användning C₁ – polishus.

Polishuset planeras att uppföras i en till två plan med källare i vissa delar. Inspiration till utformningen av ett nytt polishus har hämtats från arvet av Ystad. Befintlig bebyggelse i kommunen, bland annat Regementsområdet, Saluhallen och klostret, har varit utgångspunkt för förslaget. I förslaget som presenteras föreslås byggnaderna uppföras med sadeltak. Fasader ska utformas med en variation i materialval och uttryck. Fasadmateriell ska huvudsakligen vara i tegel och puts. Mot Kristianstadsvägen ska byggnaden placeras med gavelmotiv, för att gestaltungsmissigt upplevas som flera byggnader.

Inom kvartersmarken ska in- och utfarter anläggas mot Bussjövägen, en för tjänstefordon och personal, samt en in- och utfart för besökare, gods- och avfallsfordon. En reservutfart som endast ska användas vid nödfall föreslås direkt mot Kristianstadsvägen i höjd med Metallgatan. Området mellan vägområdet för Bussjövägen och kvartersmarken för polishuset planläggs som allmän plats för *Gång- och cykel* för att möjliggöra en utbyggnad av en gång- och cykelväg till det nya polishuset. En del av gång- och cykelvägen kommer att anläggas inom naturmarken och ett förslag på placering visas som med illustrationslinjer på plankartan. Ett större område planläggs för allmän plats, *Natur*. Inom naturmarken ska fördröjningsytor för dag- och skyfallsvatten anläggas. En zon på 15 meter närmast Kristianstadsvägen avsätts som buffert för framtida vägutbyggnad där även en ny busshållplats planeras att anläggas.

Detaljplanen omfattar:

- Centrumändamål för polishus
- Allmän plats för gång- och cykel
- Allmän plats för natur
- E-område för transformatorstation
- Egenskapsbestämmelser för kvartersmark
- Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Konsekvenser

Stadsbyggnadsavdelningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 5 § miljöbalken.

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Utbyggnaden av ett polishus ses som ett angeläget samhällsintresse och efter att en lokaliseringsutredning tagits fram bedöms området som det bäst lämpade för ändamålet.

Jordbruksmark tas även i anspråk för naturmark, vilket krävs för hantering av dag- och skyfallsvatten. Ytor för fördröjning och hantering av dag- och skyfallsvatten ger positiva konsekvenser genom att minska risk för översvämning. Mängden föroreningar mot recipient ökar inte genom ny exploatering.

Då området sedan tidigare varit obebyggt innebär planförslaget att stadens siluett kommer att förändras genom uppförandet av nya byggnader för ett polishus.

Planförslaget innebär att trafiken kommer öka på Bussjövägen till och från polishuset. Planen skapar förutsättningar för en gång- och cykelväg till området och för ett nytt hållplatsläge i närheten av polishuset, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Planförslaget berör områden för riksintresse för kommunikationer och riksintresse för högexploaterad kust. Byggnationen av ett nytt polishus är av samhällsviktigt intresse och riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Planområdet ingår i utvecklingen av befintlig tätort och kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte heller påverkas negativt av planförslaget.

Innehåll

Planinformation	6
Beskrivning av detaljplanen	8
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	16
Planeringsunderlag	20
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	21

Läshänvisning

Planinformation - fungerar som utgångspunkt för planläggningen. Syftet uttrycker vad detaljplanen ska möjliggöra samt om det finns värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanens reglering ska förhålla sig till.

Beskrivning av detaljplanen - innehåller en redovisning av den planerade markanvändningen och den utveckling som kommunen har avsett med planen.

Motiv till detaljplanens regleringar - redovisar motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och fjärde kapitlet plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor - redogör för hur planen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Planeringsunderlag - listar framtaget underlag till detaljplanen. Samtliga handlingar finns tillgängliga på Stadsbyggnadsavdelningen.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser - redovisar de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning. En sammanfattning av framtagna underlag och utredningar samt detaljplanens konsekvenser redovisas i avsnittet.

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic

Malin Hading

planchef

planarkitekt

Planinformation

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att stycka av en fastighet inom Hälsobacken 2:36 och att bebygga den med ett nytt polishus. Tomten ska ge plats för parkering för polisen och för besökare. Tomten ska även ge plats för de säkerhetsanordningar som krävs. Fastigheten ska ha två av varandra oberoende anslutningar till allmän väg. Syftet är även att säkerställa mark för hantering av dag- och skyfallsvatten samt planlägga ett område för transformatorstation.

Ärendeinformation

Till detaljplanen hör följande information:

- Kommunens namn: Ystads kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för Hälsobacken 2:36
- Diarienummer: SAM 2021/181
- Hänvisning till beslutsprotokoll:
- Startdatum: 2021-04-21
- Laga kraft:

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

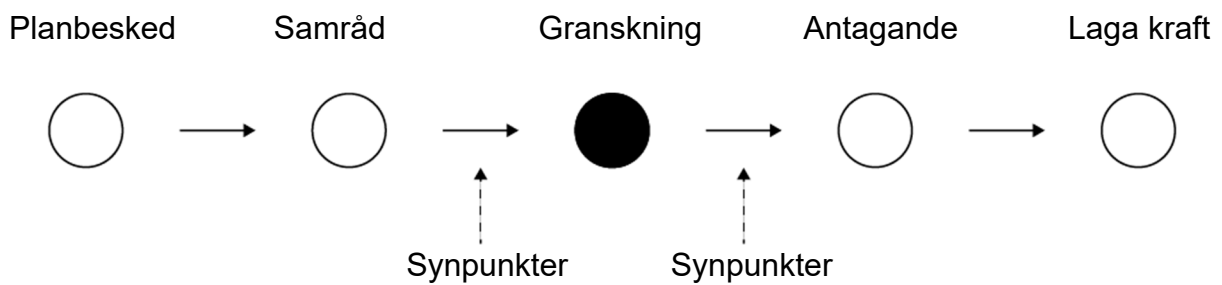
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Preliminärt granskningsutlåtande
- Grundkarta, 2023-09-26
- Fastighetsförteckning

Planprocessen

Beslut om planbesked togs i samhällsbyggnadsnämnden den 21 april 2021 § 71.

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6). Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kap. plan- och bygglagen, framgår under avsnittet *Motiv till detaljplanens regleringar*. Planbeskrivning har utformats enligt bilagan till Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande eftersom planförslaget är av betydande intresse för allmänheten, och är av stor betydelse för Ystads utveckling. Planförslaget är inte heller helt i enlighet med fördjupad översiktsplan för Ystad där området är utpekad för handel.



Beskrivning av detaljplanen

Områdets gestaltning och disposition

Planområdet ligger i nordöstra delen av Ystad i anslutning till Kristianstadsvägen (riksväg 19) och Bussjövägen (väg 1008). Området är idag obebyggt och bestående av åkermark. Planområdet omfattar ca 32 000 m² mark varav kvartersmarken för polishuset är ca 16 200 m² mark.



Planområdets avgränsning markerat med svart streckad linje.

Allmän plats

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Området mellan Bussjövägen och kvartersmarken för polishuset regleras som allmän platsmark, *Gång- och cykel*. För det nya polishuset planeras två in- och utfarter mot Bussjövägen. En av dessa ligger ca 35 meter från Kristianstadsvägen, avsedd för besökare samt gods- och avfallsfordon och den andra ligger längre norrut, ca 110 meter från Kristianstadsvägen, avsedd för personal, tjänste- och utryckningsfordon.

Inom användningen för gång- och cykel planeras anläggandet av en gång- och cykelväg på den östra sidan om Bussjövägen. Gång- och cykelvägen ska leda från den befintliga gång- och cykelvägen från Dragongatan och Kristianstadsvägens södra sida till en oreglerad passage över Kristianstadsvägen som planeras öster om korsningen till Bussjövägen och därefter vidare till polishuset. I detta läge är förutsättningarna att uppfylla Trafikverkets krav avseende sikt vid en passage bättre jämfört med övergångstället som finns vid Emmytorpsvägen.

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken för gång- och cykel. Trafikverket är väghållare för Kristianstadsvägen och Bussjövägen.

NATUR

Söder och öster om kvartersmarken för polishuset planläggs marken som *Natur*. Inom en större del av naturområdet planeras hantering av dag- och skyfallsvatten. Detta möjliggörs genom en bestämmelse om fördröjningsyta.

Inom naturområdet närmast Kristianstadsvägen är en zon på 15 meter avsatt som buffert för vägområdet och för framtida utbyggnad av Kristianstadsvägen. Inom den zonen möjliggörs uppförandet av en ny busshållplats. Exakt placering och utformning av hållplatsen är ännu inte fastställd. Tanken är att en gång- och cykelväg ska ansluta från busshållplatsen till passagen över Kristianstadsvägen samt till gång- och cykelvägen öster om Bussjövägen som leder till området för polishuset.

En reservutfart placeras över naturmarken direkt mot Kristianstadsvägen i höjd med Metallgatan. Denna utfart ska endast användas i nödfall och illustreras i plankartan med ett område för nödutbart. Under den del där nödutarten placeras behöver dagvatten- och skyfallshanteringen möjliggöras under utfarten.

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna för natur i detaljplanen. Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser och det finns inte skäl att frånga detta i det aktuella förslaget.

Kvartersmark

Centrum (C₁ - Polishus)

Kvartersmarken inom planområdet är till största del planlagd med användningen Centrum med precisering C₁ - Polishus. Det nya polishuset är avsett att placeras med en besöksdel i den sydvästra delen av området vilket blir en entrédel till polishusets allmänna del för besökare. I anslutning till besöksdelen planeras ca 20 besöksplatser för parkering, varav 2 är avsedda för rörelsehindrade. I kvartersmarkens östra del planeras ett parkeringshus för tjänstefordon samt parkering för de anställda.

Polishuset planeras att uppföras i en till två plan med källare i vissa delar. Byggnaderna regleras med högsta nockhöjd som varierar mellan 13 och 18 meter. Byggrätten regleras med prickmark, mark som inte får förses med byggnad, 4 meter ut mot den allmänna platsmarken för gång- och cykel längs med Bussjövägen. Ett område med prickmark är också planlagt längs kvartersmarken i söder för att säkerställa fria rinnvägar för skyfallsvatten till fördröjningsytorna. Resterande delar av planområdet som inte innefattar byggrätt regleras med korsmark, mark som endast får förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3,5 meter. Byggrätten regleras även med en bestämmelse om att 25 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig, vilket säkerställer att inte all markyta inom kvartersmarken hårdgörs. Inom kvartersmarken regleras markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen reglerar markhöjderna inom kvartersmarken och dess relation till den allmänna platsmarken runtomkring i syfte att avleda dag- och skyfallsvatten mot fördröjningsytorna.

Byggnaderna ska ha en minsta takvinkel på 25 grader. Fasader ska utformas med en variation i materialval och uttryck. Fasadmaterial ska huvudsakligen vara i tegel och puts. Mot Kristianstadsvägen ska byggnad placeras med gavelmotiv, för att gestaltningsmässigt upplevas som flera byggnader. Byggnader ska utföras med radonskyddande konstruktion. Nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material. Större delen av området för polishus kommer att hägnas in med ett stängsel på ca 2,80 meter.

Fordon för godsleveranser och avfallshantering är avsedda för den södra in- och utfarten. Den norra in- och utfarten från Bussjövägen är gemensam för personal och tjänstefordon. Vid uttryckning från polishuset sker även den via den norra in- och utfarten. En reservutfart är föreslagen att placeras i den sydöstra delen av kvartersmarken ut till Kristianstadsvägen över den allmänna platsmarken för natur. Utfarten ska endast användas av tjänstefordon vid nödsituationer, till exempel om de andra in- och utfarterna skulle vara blockerade. Nödutfarten ska inte upplevas som en in- och utfart till området utan kan anläggas med armerat gräs samt med grind, bom eller likande.

Teknisk anläggning (E₁ -Transformatorstation)

Ett användningsområde för teknisk anläggning planläggs i den nordvästra delen av planområdet. Inom e-området ges byggrätt för en transformatorstation vilket krävs för att försörja området med el.

Genomförandetid

Genomförandetiden fem år (5 år) från den dag detaljplanen fått laga kraft.

Enligt 4 kap. 39–40 §§ plan- och bygglagen får en detaljplan 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.



Skiss situationsplan (Krook & Tjäder, 2023-10-16)

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Förslag utvärdig gestaltning vid besöksentré (Krook & Tjäder, 2023-01-23)

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmänna platser

- NATUR Natur. Området är planlagt som natur för att säkerställa ytor för hantering av dag- och skyfallsvatten. Naturmarken ska också fungera som en buffertzon längs Kristianstadsvägen för framtida utbyggnad av vägen. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.
- GCVÄG Gång- och cykelväg. Säkerställa utbyggnaden av en gång- och cykelväg till planområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

- C₁ Polishus. Möjliggör byggnation av ett polishus vilket är detaljplanens syfte. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.
- E₁ Transformatorstation. Säkerställer ett område för anläggande av en transformatorstation. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för allmänna platser

Utformning av allmän plats

- födröjningsyta₁ Yta för födröjning av dag- och skyfallsvatten. För att hantera dag- och skyfallsvatten inom planområdet krävs en yta inom naturmarken där dammar för vattnet kan anläggas. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.
- busshållplats₂ Busshållplats får finnas. Möjliggör anläggandet av en busshållplats längs Kristianstadsvägen. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

- prickmark Prickmark. Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd inom kvartersmarken ut mot Bussjövägen för att möjliggöra fri sikt ut mot vägen. Prickmark längs kvartersmarken i söder ska säkerställa fria rinnvägar för skyfallsvatten till födröjningsytorna. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

korsmark Korsmark. Marken får endast förses med komplementbyggnad med en högsta nockhöjd på 3,5 meter. Bestämmelsen möjliggör för uppförande av komplementbyggnader inom kvartersmarken. För att begränsa höjden på komplementbyggnader, anges en högsta nockhöjd. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Höjd på byggnadsverk

h Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Bestämmelsen reglerar höjden på byggnaderna inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa byggnadernas höjd för både polishuset och parkeringsgaraget. Höjden på ny bebyggelse är satt till maximalt 18 meter. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Takvinkel

o Minsta takvinkel är angivet värde i meter. Bestämmelsen reglerar takens utformning och säkerställer att byggnaderna inte utformas med flacka tak. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Utformning

f₁ Fasaden ska utformas med en variation i materialval och uttryck. Fasadmaterial ska huvudsakligen vara i tegel och puts. Syftet med bestämmelsen är att skapa variation i bebyggelsen. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

f₂ Byggnad ska placeras med gavelmotiv mot Kristianstadsvägen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gavelmotiv tillkommer mot Kristianstadsvägen vilket anses vara viktigt gestaltningsmässigt för att bebyggelsen ska upplevas varierad. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Utförande

b₁ 25 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen säkerställer att inte all markyta inom kvartersmarken hårdgörs. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

b₂ Byggnad ska utföras med radonskyddande konstruktion. Bestämmelsen säkerställer att byggnadernas konstruktion är radonskyddande. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Markens anordnande och vegetation

- +0,0 Markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen reglerar markhöjderna inom kvartersmarken och dess relation till den allmänna platsmarken runtomkring i syfte att avleda dag- och skyfallsvatten mot föreslagen fördröjningsyta. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st 2 p. plan- och bygglagen.
- a₁ Marklov krävs även för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom användningsområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 15 § 1 st 3 p. plan- och bygglagen.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud. Bestämmelsen reglerar var in- och utfarterna mot Bussjövägen placeras. Utfartsförbudet ska säkerställa ett avstånd på minst 35 meter från Kristianstadsvägen till den södra in- och utfarten mot Bussjövägen. Ett minsta avstånd på 50 meter ska säkerställs mellan de båda in- och utfarterna på Bussjövägen. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § plan- och bygglagen.

Illustrationer

- nödutfart Nödutfart får finnas. Illustration som visar anläggandet av en reservutfart över naturmarken direkt ut mot Kristianstadsvägen. En nödutfart krävs som en reserv om de andra in- och utfarterna skulle vara blockerade.
- gcväg För att tillgängliggöra polishuset för gående och cyklister planeras en del av gång- och cykelvägen inom naturmarken för att knyta samman från passagen över Kristianstadsvägen och den nya busshållplatsen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren/exploatören för att fastställa förutsättningarna för detaljplanen, reglering av mark och kostnader samt ansvarsfördelning avseende exploateringen.

Exploateringsavtalet ska upprättas och godkännas av både kommunen och exploatören innan planen antas.

Tidplan

Detaljplanen beräknas att antas våren 2024. Kommunen och exploatörens ambition är att planering och genomförande av allmänna anläggningar ska ske i samverkan och genomföras i anslutning till att bebyggelsen på kvartersmark inom planområdet utförs. Exploatörens byggnation avses påbörjas senast två år efter att detaljplanen fått laga kraft. Preliminär tidplan för när området ska vara färdigställt är till år 2028.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Genomförande av detaljplanen innebär bildande av en ny fastighet genom avstyckning från Hälsobacken 2:36. Fastighetsbildningen ska motsvara detaljplanens indelning i kvartersmark. Markregleringar följer av genomförandet av detaljplanen. Den mark som enligt förslag till detaljplan utgör allmän platsmark ska regleras till kommunen.

Exploatören ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet i enlighet med detaljplanen och exploateringsavtalet. Exploatören står för förrättningskostnaderna.

Rättigheter

Flytt eller andra åtgärder av befintliga ledningar inom planområdet ska bekostas av exploatören. Rätt att dra fram ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Ledningsrättshavare som ansöker om att bilda ledningsrätt ska betala förrättningskostnaderna. Exploatören ska bekosta och samordna alla ledningsåtgärder på kvartersmark som erfordras med anledning av genomförandet av detaljplanen om inget annat överenskommes mellan parterna.

Nytt avtalsservitut ska upprättas för att säkerställa den nybildade fastighetens rätt till nödfart över kommunens allmänna platsmark. Kostnader för upprättande och inskrivning av servitutet bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp sker delvis genom anslutning till befintliga nät. Ledningar föreslås läggas inom allmän platsmark.

Befintliga teleledningar finns inom kvartersmarken. Ledningsflytt som erfordras för exploateringen bekostas av exploatören.

För att möjliggöra en utbyggnad inom planområdet krävs en transformatorstation. Inom kvartersmark planläggs ett E-område för att säkerställa mark för en transformatorstation. Ystads kommun bygger och bekostar uppförandet av den transformatorstation som krävs till området. Genom att kommunen sedan tar ut en anslutningsavgift från exploatören regleras i sin tur kostnader för utbyggnaden. Exploatören förbinder sig att till Ystad Energi AB anmäla nätanslutning för el under exploateringstiden.

För att möjliggöra utbyggnad av polishuset så krävs det en nybyggnation av dammar på allmän platsmark natur, för att hantera det dag- och skyfallsvatten som kommer från kvartersmarken. En kapacitetshöjning av befintlig VA-ledning längs Metallgatan krävs innan det nya polishuset kan byggas ut och anslutas.

Utbyggnad av allmän plats

Kommunen ska ansvara för att projektera och utföra de allmänna anläggningar och åtgärder på allmän platsmark som beskrivs i exploateringsavtalet till detaljplanen. Kommunen ansvarar för och bekostar drift och underhåll av åtgärderna. Förutom skyfallsanläggningen öster om kvartersmarken bekostar exploatören uppförandet av samtliga åtgärder som krävs inom allmän platsmark för att möjliggöra planens genomförande. Exploatören ska ersätta kommunen ekonomiskt för kommunens åtagande för projektering, upphandling och utbyggnad av de åtgärder som krävs i enlighet med exploateringsavtalet.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Kommunens verksamhetsområde för dagvatten kommer att utökas och innefatta detaljplaneområdet. Dammarna för dag- och skyfallsvatten söder om kvartersmarken samt dammarna för skyfallsvatten öster om kvartersmarken blir därmed en kommunal VA-anläggning som kommunen bekostar drift-och underhåll för.

Försörjning av vatten och avlopp sker delvis genom anslutning till kommunens nät. Polismyndigheten behöver en egen vattenkälla inom sin fastighet samt ett magasin för sprinkler. Den egna vattenkällan och dess system får inte sammankopplas med kommunens system.

Ekonomiska frågor

Planekonomiska frågor

Detaljplanens genomförande medför ekonomiska konsekvenser. Exploatören ansvarar för kostnader för planens genomförande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Exploatören står för de kostnader som är förenade med planens genomförande. Det gäller byggnation av det nya polishuset och all exploatering inom kvartersmarken, men även kostnader för åtgärder som krävs för iordningställande av allmän platsmark, ledningsåtgärder, anslutningar till kommunens nät för el, vatten, avlopp och dagvatten. Kostnader för att anlägga de dagvatten- och skyfallslösningar som krävs inom den södra naturmarken bekostas av exploatören. Kommunen bekostar motsvarande lösningar för skyfallshantering inom den östra naturmarken.

Nedan listas de åtgärder som krävs för ett genomförande av detaljplanen. Alla kostnader regleras mellan parterna i ett exploateringsavtal.

Åtgärd	Bekostas av	Utförs av
Gång- och cykelväg till polishuset vid Bussjövägen från Kristianstadsvägen	Exploator	Ystads kommun
Dag- och skyfallsdammar inom naturmarken söder om kvartersmarken	Exploator	Ystads kommun
Skyfallsdammar inom naturmarken öster om kvartersmarken	Ystads kommun	Ystads kommun
In- och utfarter för fordonstrafik mellan kvartersmarken och Bussjövägen	Exploator	Ystads kommun
Uppförande av transformatorstation inom E-område	Ystads kommun Exploator	Ystads kommun
Nödutfarten mot Kristianstadsvägen	Exploator	Ystads kommun
Utbyggnad av VA-ledning Metallgatan	Exploator Ystads kommun	Ystads kommun

Anläggande och kostnader för en ny busshållplats längs Kristianstadsvägen och anslutande koppling mellan hållplatsen och gång- och cykelvägen till polishuset, samt en passage över Kristianstadsvägen bedrivs enligt ordinarie processer mellan kommunen, Trafikverket och Skånetrafiken och de ligger utom detaljplanen.

Planavgift

Planavgiften framgår av Ystads kommuns taxa antagen 2019-11-21, reviderad 2020-06-17. Under detaljplanarbetet tas en preliminär planavgift ut i enlighet med planavtalet. När bygglov söks räknas denna preliminära avgift av från planavgiften. Denna avtalsbaserade plankostnad kan ses som en förskottsinsbetalning av den slutliga planavgiften. Om planavgiften erlagts till fullo i samband med upprättandet av detaljplan tas ingen planavgift ut i samband med bygglov.

Inlösen

Kommunen får lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Avtal mellan fastighetsägaren och Ystads kommun upprättas i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Markregleringar följer av genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för förrättningskostnader.

Drift allmän plats

Kommunen står för drift av allmän platsmark och fördröjningsytor inom naturmark.

Drift vatten och avlopp

Kommunen står för drift och underhåll av vatten och avlopp inom allmän platsmark. Exploatören ansvarar för drift och underhåll inom kvartersmarken. Kommunen står inte för några kostnader vad gäller den egna vattenkällan inom kvartersmarken för polishuset.

Gatukostnader

Infarterna samt gång- och cykelväg fram till det nya polishuset bekostas av exploatören. Trafikverket är väghållare och står för drift av Bussjövägen och Kristianstadsvägen.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

- Fördjupad översiktsplan, Staden Ystad 2030, antagen av kommunfullmäktige 2016.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Trafikutredning Nytt polishus, Ystad, Sigma Civil, 2022-11-29
- Dagvattenutredning Hälsobacken, Ystad, Lektus, 2023-01-20
- PM Komplettering dag- och skyfallsutredning, WSP, 2023-04-11
- MUR – Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Breccia, 2022-06-17
- PM, Geoteknik, Breccia, 2022-06-17
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Breccia, 2022-06-15

Framtagna utredningar har sammanfattats och redovisas under avsnittet *Planeringsförutsättningar och konsekvenser*.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010 om uppdrag att pröva användningen blandad stadsbebyggelse/bostäder i Öja genom detaljplan. Detaljplanen skulle föregås av ett planprogram eller en fördjupad översiktsplan. Förvaltningen genomförde en omfattande medborgardialog kring hur den nya bebyggelsen skulle utformas, och tog sedan fram ett förslag till fördjupad översiktsplan för området. I samrådet kring fördjupningen lämnade Länsstyrelsen en rad synpunkter, och avslutade yttrandet med rekommendationen att kommunen skulle ta fram en fördjupad översiktsplan för hela tätorten Ystad. Kommunfullmäktige antog 2016 en ny fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030. Området mellan Kristianstad rondellen och Öja gård föreslås i översiktsplanen för handel, grönområde och bostäder.

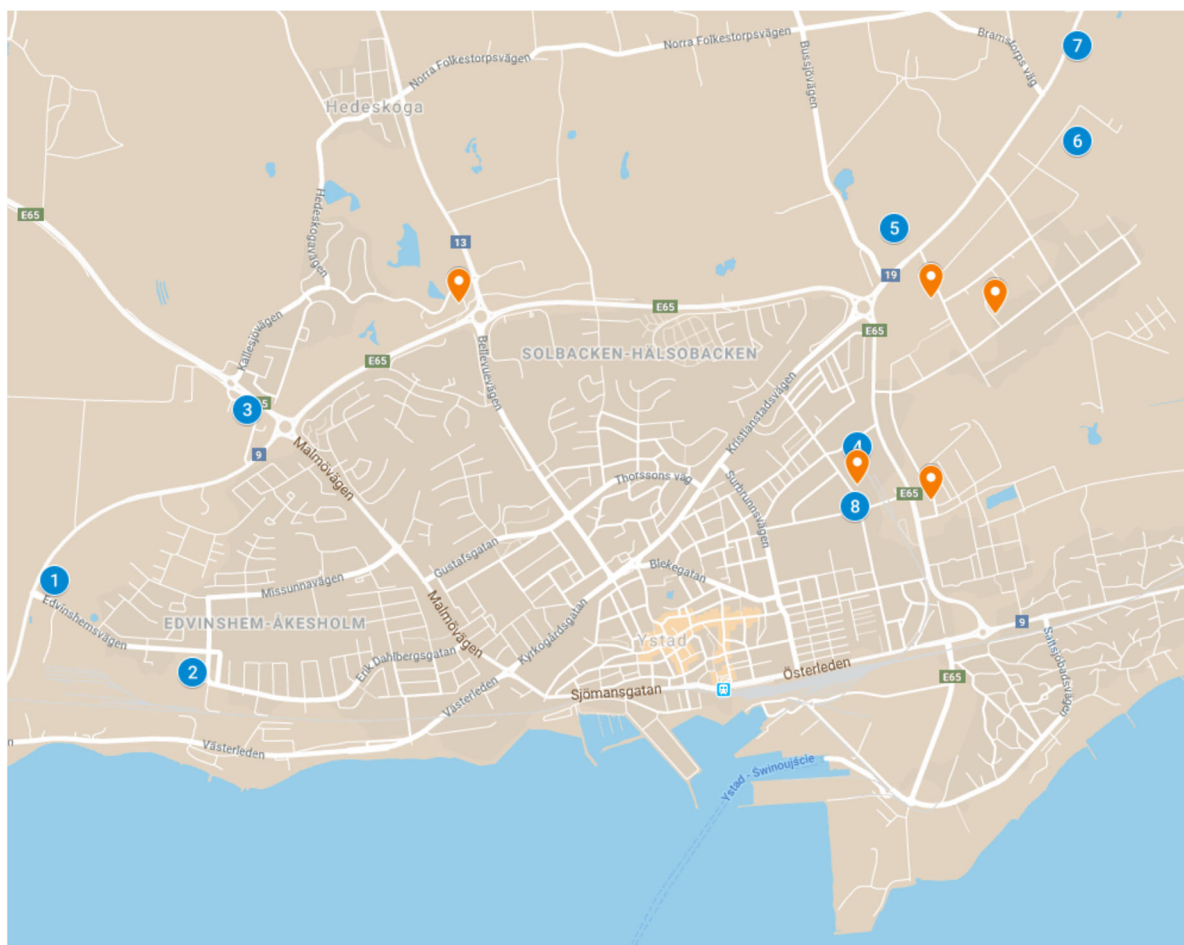
Polismyndigheten har behov av nya lokaler för sin verksamhet i Ystad. Polismyndighetens nuvarande lokaler i Ystad är inte anpassade för dagens polisverksamhet och kommer inom kort inte heller att räcka till varför de inte bedöms vara långsiktigt hållbara. Storleken på lokalen motsvarar i dagsläget verksamhetens behov men ger inte utrymme för den planerade utökningen av personal som politiskt beslutats. Med anledning av detta har polismyndigheten genomfört en förstudie för att utreda olika lokaliseringalternativ. En förfrågan skickades ut till stora fastighetsägare och fastighetsmäklare aktiva på orten samt till Ystad kommun. Alternativen som presenterades var antingen att hitta nya lokaler eller en ny tomt för uppförande av ett nytt polishus.

Kriterier i förfrågan av ny lokal eller tomt var lokaler på ca 5700 kvm LOA (lokalarea), inklusive 320 kvm garage eller en tomtyta om ca 10 000 kvm. Fastigheten ska vara lättillgänglig med allmänna kommunikationsmedel. Förfrågan syftade endast till att skapa en bild av möjligheterna för etablering på orten och var inte en del av en offentlig upphandling av lokaler.

Viktiga säkerhetsaspekter som Polisen beaktat vid val av tomt:

- Det får inte finnas intilliggande bostadshus och sådana får inte heller planeras.
- Det får inte finnas eller planeras skolor i närområdet.
- Ytan runt om aktuell byggnad måste vara tillräckligt stor för att få till ett bra perimeterskydd.
- Det måste finnas möjlighet till två in- och utfarter på anslutande vägar.

Det inkom 13 alternativ på tomter, varav fem av alternativen inkom som tips från kommunen. Några av tipsen innefattade privatägda fastigheter där status för tillgänglighet var okänt vid intresseanmälan. Alternativen redovisas utan någon inbördes rangordning.



1 Edvinshemsvägen/Riksväg 9

2 Lotsen 1

3 Granatvägen


4 Herrestadsgatan 20

5 Hälsobacken 2:36

6 Norra Zinkgatan 6

7 Nya Öja industriområde

8 Verkmästaren 24

 Räddningstjänsten

 Värnpliktparkeringen

 Fredriksborg 1

 Svarvaren 6

 Östra Industriområdet 2:15

Utifrån stegvis framkommen information föll en del av alternativen bort då de inte längre var aktuella. De alternativ på tomter som efter en första informationsinhämtning ansågs vara de mest intressanta mot bakgrund av placering, yta och säkerhetsaspekter var:

1. Hälsobacken 2:36 (alternativ 5)
2. Räddningstjänsten (tips 1)
3. Östra Industriområdet 2:15 (tips 5)

Resultatet från lokaliseringsutredningen är att den bästa tomten, ur tillgänglighets-, närhets-, och säkerhetsperspektiv, är Hälsobacken 2:36.

Polismyndigheten inledde därefter diskussioner med Intea Fastigheter AB om kostnadsberäkningar, fastighetsförvärv mm. Ett projekteringsavtal tecknades mellan Polismyndigheten och Intea Fastigheter AB som grund för att påbörja projektering av fastigheten. Intea Fastigheter AB har sökt planbesked för ett polishus på del av fastigheten Hälsobacken 2:36. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked i april 2021.

Planområdet

Läge och areal

Planområdet ligger i nordöstra delen av Ystad i anslutning till Kristianstadsvägen/riksväg 19 mot Kristianstad. Området omfattar ca 32 000 m² mark. Området gränsar mot jordbruksmark i nordväst och nordost, Kristianstadsvägen i sydost och bostadsbebyggelse i sydväst. Området nås från Kristianstadsvägen och Bussjövägen (väg 1008). I söder ansluter området till planlagda områden i Ystads tätort, koloniområdet Sommarstaden och Östra industriområdet. Räddningstjänsten finns direkt söder om Kristianstadsvägen.



Planområdet markerat med röd cirkel.



Förslag till planavgränsning markerad med streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hälsobacken 2:36 är idag i enskild ägo. Ystads kommun äger gatufastigheten Hälsobacken 2:21 för Bussjövägen och där är Trafikverket väghållare.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att nya fastigheter bildas, se avsnittet *Genomförandefrågor*.

Markanvändning

Området används som odlingsmark. I söder ligger Kristianstadsvägen (riksväg 19) och i öster Bussjövägen som är en allmän väg. Marken utgörs av bördig åkermark av klass 9. Historiska kartor och flygfotografier från 1900-talet visar att området använts som jordbruksmark i flera hundra år. Risken för markföroreningar orsakade av tidigare verksamheter bedöms som låg. Området ligger inte inom riskområde för ras, skred eller erosion.

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

Kommunala planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030, föreslås ett större område för Öja få en ny markanvändning. I planen är området ett utredningsområde för bostäder överlagrat med nytt grönområde vilket ska förstås som att det ska finnas mark för både bostäder och park- och naturmark för olika ekosystemtjänster. De två användningarna ska vävas samman utifrån lämplig struktur och mark- och vattenförhållanden. Mot Kristianstadsvägen föreslås marken användas för handel. Det nya polishuset planeras inom den del som pekas ut för handel i den fördjupade översiktsplanen och föreslagen markanvändning är därmed inte förenlig med gällande översiktsplan. Föreslagen markanvändning är dock förenlig med att marken pekas ut för exploatering i översiktsplanen.

Detaljplan

Området omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser sedan tidigare.

Området söder om Kristianstadsvägen omfattas av detaljplaner. Bortsett från Räddningstjänsten omfattas området av detaljplan för del av Öja industriområde fastställd 1983, vilket är bland annat koloniområdet söder om Kristianstadsvägen samt verksamheter längre österut längs Kristianstadsvägen. Koloniområdet är planlagt för koloniträdgård och verksamheterna är planlagda för industri. Fastigheten där räddningstjänsten har brandstation omfattas av detaljplan för Kv. Kardanen fastställd 2000 och är planlagd för räddningstjänst.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 21 april 2021 om positivt planbesked för detaljplan för del av Hälsobacken 2:36.

Planprogram

I juni 2018 fick Stadsbyggnadsavdelningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Hälsobacken 2:33 med flera. Detaljplanen skulle föregås av ett planprogram för hela området. Syftet med planen är att skapa en hållbar och attraktiv ny stadsdel i Ystad. Stadsdelen ska vara en naturlig utveckling av tätorten Ystad, och utgöra ett naturnära och grönt boendekomplement till de förtätningsprojekt som sker i andra delar av Ystad. Stadsdelen ska erbjuda en blandad stad kring Öja gård, med bostäder, skola, handel och grönområden. Arbetet inleddes med skissarbeten och kartläggning av förutsättningarna på platsen men kommunen har sedan dess inte aktivt arbetat vidare med planprogrammet.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § miljöbalken)

Kristianstadsvägen, riksväg 19, är en transportled av riksintresse. Vägen är av särskild betydelse för regional och interregional trafik.

I detaljplanen planläggs ett 15 meter brett område längs med riksväg 19 som allmän plats, NATUR för att fungera som en buffertzona för framtida utbyggnad av vägen. Inom denna zon planeras även en ny busshållplats. Detaljplanen påverkar inte riksintresset negativt.

Riksintresse för högexploaterad kust (4 kap. 4 § miljöbalken)

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. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Detaljplanen möjliggör byggnation av ett nytt polishus som är av samhällsviktigt intresse och det bedöms inte påverka riksintresset negativt. Kommunen bedömer att detaljplanen för ett nytt polishus ingår i utvecklingen av befintlig tätort och omfattas av undantagsregeln i 4 kap 1 § andra stycket i miljöbalken. Då det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Hela planområdet består idag av jordbruksmark. Inom området finns inga utpekade naturvärden. Historiskt har det odlats i området men det har succesivt minskat genom åren. Området för detaljplanen har enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030 pekats ut för annat än jordbruksmark. Planområdet är i utkanten av den sammanhängande jordbruksmarken och ansluter till den befintliga tätorten med bostäder väster om Bussjövägen och koloni- och industriområden söder om Kristianstadsvägen. Resterande jordbruksmark blir fortsatt brukningsbar även efter etablering av ett polishus. Höjden på byggnaderna inom planområdet begränsas för att bevara siktlinjer från Öja gård.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jord- och skogsbruk (3 kap. 4 § miljöbalken)

Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Inför planbeskedet till detaljplanen gjordes bedömningen att Polismyndigheten är i ett stort behov av nya lokaler och att ett väl fungerande polisväsen är ett angeläget samhällsintresse, och att behovet av mark inte kan tillgodoses på någon plats i Ystad enligt den lokaliseringstudie som tagits fram av Polismyndigheten. Lokaliseringstudien beskrivs under rubriken Bakgrund.

Miljöbedömning

När kommunen tar fram en detaljplan, ett program eller ändrar en detaljplan ska kommunen undersöka om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § miljöbalken. Resultatet av undersökningen anger huruvida en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram eller inte. Nedan sammanfattas resultatet av undersökningen.

Undersökningen

Undersökningen av genomförandet av planen visar på följande omständigheter som talar för eller emot att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan:

- Ny bebyggelse kommer att uppföras inom område av riksintresset för högexploaterad kust. Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, varför åtgärden inte kan anses medföra betydande påverkan på miljön.
- Bebyggelsens omfattning och utformning och den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra ökad risk för allvarliga olyckor eller människors hälsa.
- Åtgärden bedöms inte medföra påverkan på natur- eller kulturvärden.
- Åtgärden innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Ett väl fungerande polisväsen är ett angeläget samhällsintresse. Enligt den lokaliseringsutredning som tagits fram av Polismyndigheten är aktuell plats den enda som uppfyller alla krav.
- Åtgärden kommer att ge en ökning av trafiken på Kristianstadsvägen och Bussjövägen. En trafikutredning har tagits fram i samband med detaljplanen.
- Detaljplanen berör inte ett sådant område där miljö kvalitetsnormer inte följs eller riskerar att inte kunna följas. Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Ställningstagande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilderna kommer att påverkas genom att ny bebyggelse för ett polishus tillkommer inom planområdet. Detaljplanen för polishuset blir den första planen norr om Kristianstadsvägen och öster om cirkulationsplatsen då det sedan tidigare inte är något detaljplanelagt område. I söder ansluter planområdet direkt till planlagda områden i Ystads tätort, koloniområdet Sommarstaden och Östra industriområdet, där bland annat räddningstjänsten finns direkt söder om Kristianstadsvägen.

Då området sedan tidigare varit obebyggt kommer stadens siluett förändras genom uppförandet av nya byggnader för ett polishus.

Natur- och kulturmiljö

Naturresurser

Området nyttjas för jordbruk, och marken är av klass 9 i Jordbruksverkets klassificering. Enligt miljöbalkens 3 kap. 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Ett väl fungerande polisväsen i sydöstra Skåne är ett väsentligt samhällsintresse. Polismyndigheten har i en utredning visat att olika alternativ har utretts, men att polisens behov av mark inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt på någon annan plats i Ystad.

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).

Planområdet består till största del av jordbruksmark, som i söder och väster kantas av ett dike intill Bussjövägen och Kristianstadsvägen. I detaljplanen planeras ett större område för naturmark där större dammar ska anläggas för att omhänderta dag- och skyfallsvatten. Naturområdet kan bidra till bland annat biologisk mångfald, pollinering, bättre luftkvalitet, minskade bullernivåer, samt omhändertagande av dag- och skyfallsvatten.

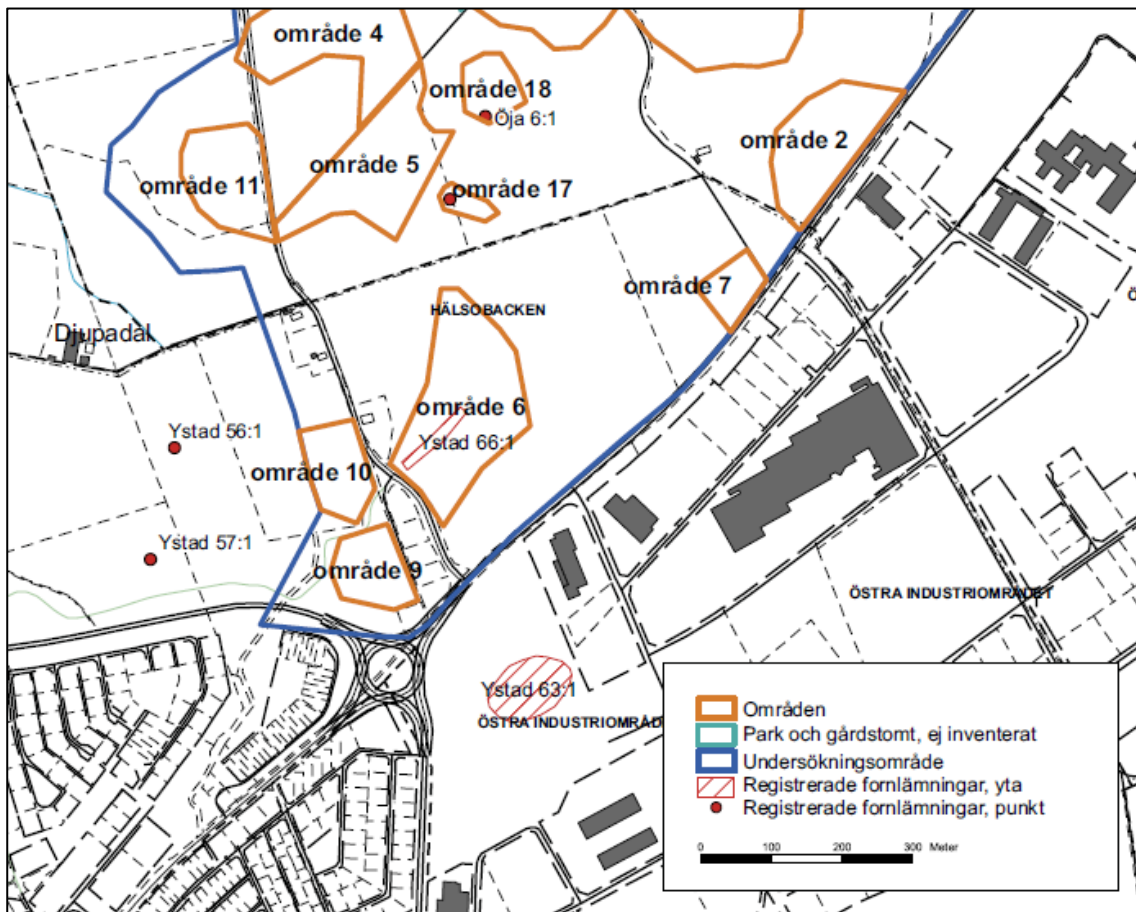
Artfynd

Det finns ett fynd av större vattensalamander som gjordes 2003 i Emmytorpsdammen som ligger drygt 250 meter norr om planområdet. Den kan förväntas hålla till i grönområdet runt dammen när den är på land och inte ute på åkermarken. Förekomsten bedöms inte påverkas av detaljplanen för polishuset men behöver bevakas i samband med planläggning av hela Öjaområdet om det blir aktuellt längre fram.

Fornminnen (2 kap. kulturmiljölagen)

Länsstyrelsen har under 2012 utfört en arkeologisk utredning steg 1, i och i närheten av planområdet. Vid utredningen identifierades ett antal områden där det kan förekomma fornlämning, idag okänd och dold under mark, se bifogad karta från rapporten. Ett av dessa områden, område 6, tangerar den nu aktuella ytan men har sin huvudsakliga utbredning mot nord/nordväst. Länsstyrelsen bedömde i utredningen att det utpekade området endast berörs i mindre del av det nu aktuella planarbetet. Sannolikheten för att idag okänd fornlämning ska påverkas vid det aktuella arbetet inte är tillräckligt stor för att krav ska kunna ställas på att en arkeologisk utredning ska föregå planarbetet. Inga hinder enligt 2 kap. kulturmiljölagen finns för att fortsätta planarbetet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.



Utdrag ur karta från Länsstyrelsens arkeologiska utredning från 2012.

Miljö, Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökning (Breccia, 2022-06-17) domineras området av morängrovlara, med ett skattat jorddjup mellan 10 och 30 meter, där de lägsta jorddjupen förekommer i öst och de största i väst.

Marken inom undersökningsområdet utgörs av åkermark. Marknivån varierar mellan +21,8 och +18,4 vid utförda undersökningspunkter med de lägsta nivåerna i sydöst och de högsta i nordväst.

Planerad nybyggnation bedöms kunna grundläggas med platta på mark i naturligt avlagrad jord. All mullhaltig jord ska schaktas bort innan grundläggning påbörjas. Förutsättningarna för anläggning av hårdgjorda ytor, tillfartsvägar och ledningar bedöms som goda.

Förekommande naturliga jordar uppvisar goda förutsättningar för grundläggning och risken för stabilitets- och sättningsproblem bedöms som liten. Det åligger exploitören att säkerställa att framtida konstruktioner uppfyller ställda sättningkrav samt att bärigheten i marken är tillfredsställande för planerade laster.

Grundvattennivån i installerade grundvattenrör har uppmätts på djup mellan 1,3 m och 3,7 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåer mellan +17,19 och +16,42. Grundvattennivån kan förväntas variera med årstid och nederbörd.

Risk för markföroreningar och markradon

Tidigare markanvändning har varit jordbruksmark. Användningen bedöms inte innebära risk för markföroreningar. Föreslagen markanvändning med polishus bedöms inte medföra risk för försämrad hälsa för kringliggande verksamheter.

Enligt MUR – Markteknisk undersökningsrapport, (Breccia, 2022-06-17) redovisar uppmätta mätvärden av radonhalter på gränsen mellan normal- och högriskintervallen. Radonhalten kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering. Det behövs åtminstone radonskyddat byggande vid nybyggnation.

Enligt Översiktlig miljöteknisk markundersökning, (Breccia, 2022-06-15) förekommer det inom planområdet inga förhöjda halter av markföroreningar som bedöms utgöra betydande risk för människor eller miljö. Inga speciella åtgärder rekommenderas. Vid eventuellt schaktarbete ska massor från området hanteras som KM (känslig markanvändning)-massor utifrån undersökningens analysresultat.

Dagvatten- och skyfallshantering

En dagvattenutredning (Dagvattenutredning Hälsobacken, Lektus, 2023-01-20) har tagits fram i samband med planarbetet. Utredningen redovisar möjliga lösningar för omhändertagande av dagvatten och skyfall för 30-, 100- och 400-årsflöden, som följd av föreslagen exploatering. Denna utredning har kompletterats med en annan dagvattenutredning (WSP, 2023-04-11) med anledning av att läget för det föreslagna dagvattenmagasinet har flyttats mot nordväst. Utöver dessa utredningar har en översiktlig dagvattenutredning (Dagvattenutredning Öja gård, Lektus, 2023-01-20) tagits fram för ett större område, Öja gård, för att utreda förutsättningar för framtida bostadsbebyggelse utifrån dagvatten- och skyfallsperspektiv. Till grund för utredningarna ligger grundprinciper i Ystad kommuns dagvattenplan, antagen av kommunfullmäktige 2023.

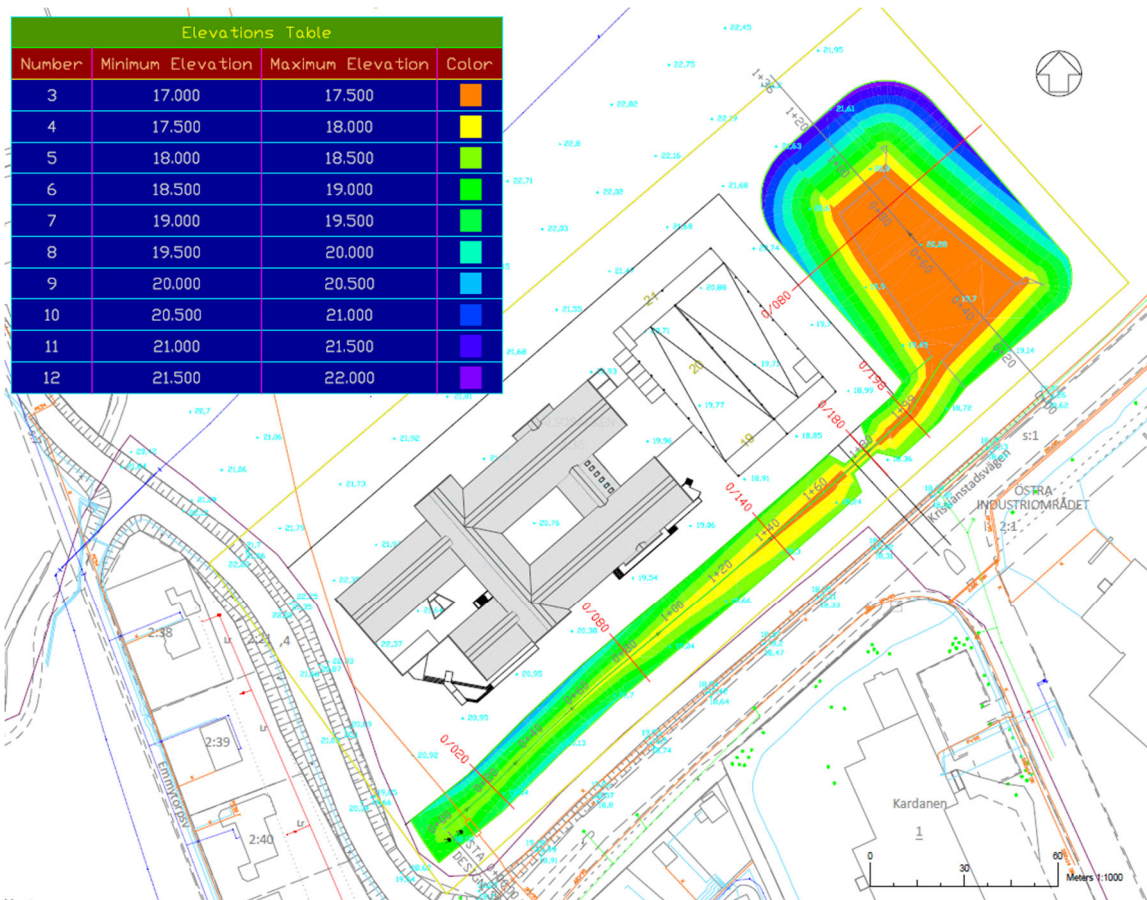
Efter att dagvattenutredningen togs fram har kommunen gjort en övergripande kapacitetsutredning för kommunens ledningsnät. Resultatet från kapacitetsutredningen visar att det inte är möjligt att belasta befintlig dagvattenledning med ytterligare flöden. För att kunna ansluta Polishuset krävs det en kapacitetsutökning av dagvattenledning söder om planområdet samt att angivna fördröjningsytor anläggs för att begränsa utflödet till ledningsnätet.

Dagvattenhantering kommer att utföras utanför området för polishuset. I utredningen förutsätts att en del av kvartersmarken för polishuset blir genomsläpplig vilket regleras i detaljplanen. Ett alternativ kan vara att uppföra upphöjda växtbäddar och gröna tak vilket skapar ett trevligt inslag i miljön och rimmar med Ystads kommuns dagvattenplan. Dagvattenutredningen föreslår att vattnet från kvartersmarken leds mot en våt dagvattendamm mellan kvartersmarken för polishuset och Kristianstadsvägen. Från dagvattendammen leds vattnet vidare mot anslutningspunkt. Dammens utlopp behöver förses med flödesregulator för att hantera nedströms strypta utlopp. Dammen ska ha fördröjningsvolym av minst 1540 m³. I dagvattenutredningen (WSP, 2023-04-11) redovisas beräknade fördröjningsvolymerna på 1770 m³ med anpassade släntanslutningar och 1670 m³ med 1:6 slänt och stödmur.

Vid ett skyfall hinner inte den föreslagna dagvattenanläggningen eller ledningsnätet ta hand om allt dagvatten och i stället sker en ytlig avrinning. Beräknade volymer för skyfall har beräknats med 240 minuters varaktighet och inget utloppsflöde för 100- och 400-årsvolymerna. Beräkningar har gjorts för kvartersmark för polishuset samt för avrinningsområdet. Det är viktigt att höjdsätta marken så att dagvatten vid skyfall rinner bort från byggnader samt att det inte skapas instängda områden. Sekundära avrinningsvägar ser till att dagvattnet kan flöda fritt på marken utan att orsaka översvämning. Avrinningsvägar säkerställs i detaljplanen genom att reglera markhöjder inom kvartersmark.

Utredningarna redovisar ytor för skyfallshantering öster om området för nytt polishus. Föreslagna skyfallsytor kommer att kunna omhänderta ett 100- och ett 400-årsregn. I dagvattenutredningen (WSP, 2023-04-11) redovisas minimikrav på fördröjningsvolym på 6600 m³ och beräknad fördröjningsvolym på 6770 m³. Ytorna söder om kvartersmarken för polishuset kan med fördel anläggas tillsammans med den föreslagna dagvattenanläggningen. Utpekade skyfallsytor i öster är tilltagna för att kunna hantera skyfall från avrinningsområdet både med hänsyn till föreslagen bebyggelse och för Kristianstadsvägen. Syftet är att undvika översvämning av vägen och nedströms område, vilket innebär en förbättring jämfört med idag. Vid framtida exploatering av Öja-området kommer utökade skyfallsytor att krävas för att inte påverka det aktuella området och nedströms belägna områden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER



	Beräknade fördröjningsvolym	Minimikrav fördröjningsvolym
Damm utmed väg 9 med anpassade släntlutningar	1 770 m ³	1 540 m ³
Damm utmed väg 9 med 1:6 slänt och stödmur	1 670 m ³	1 540 m ³
Damm i öster med släntlutning 1:6	6 770 m ³	6 600 m ³

Förslag på fördröjningsytor och dess kapacitet (WSP, 2023-04-11)

Planförslaget innebär att jordbruksmarken mellan kvartersmarken för polishuset och Kristianstadsvägen samt mark öster om polishuset tas i anspråk för att kunna hantera vatten från skyfall. I detaljplanen regleras marken som *NATUR* – ytor för fördröjning av dag- och skyfallsvatten. En konsekvens av detaljplanen blir att en kapacitetshöjning i befintlig ledning krävs innan det nya polishuset kan byggas ut och anslutas. Föreslagen hantering av dagvatten och skyfall skapar förutsättningar till att minska konsekvenserna vid översvämning, bevara en naturlig vattenbalans, minska mängden föroreningar mot recipient, utjämna dagvattenflöden och berika bebyggelsemiljön.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormen.

Enligt redovisning i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår recipienten Nybroån, dit dagvatten från planområdet leds, ej god kemisk status. Ekologisk status för Nybroån är måttlig. Enligt beslut av Vattenmyndigheterna i december 2021 ska god kemisk ytvattenstatus ha uppnåtts 2027 och god ekologisk status 2039. I markundersökningen (Breccia, 2022-06-15) har prover tagits för att se om förhöjda halter av föroreningsämnen finns i grundvattnet. Uppmätta halter i grundvattnet bedöms ej utgöra någon förhöjd risk för människa eller miljö.

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids. Enligt dagvattenutredningen påverkas inte miljökvalitetsnormerna för recipienten, då planområdet inte ska bidra till ytterligare belastning jämfört med idag.

Omgivningsbuller

Bostäderna som ligger längs Emmytorpsvägen mot Bussjövägens västra sida är byggda innan 1997 vilket medför att 65 dBA ekvivalentnivå inte får överstigas vid bostadsbyggnadernas fasad enligt riktvärden för äldre befintlig miljö enligt Naturvårdsverket. Den mest bullerutsatta byggnaden bedöms vara den i hörnet mellan Bussjövägen och Kristianstadsvägen då den utsätts för två bullerkällor.

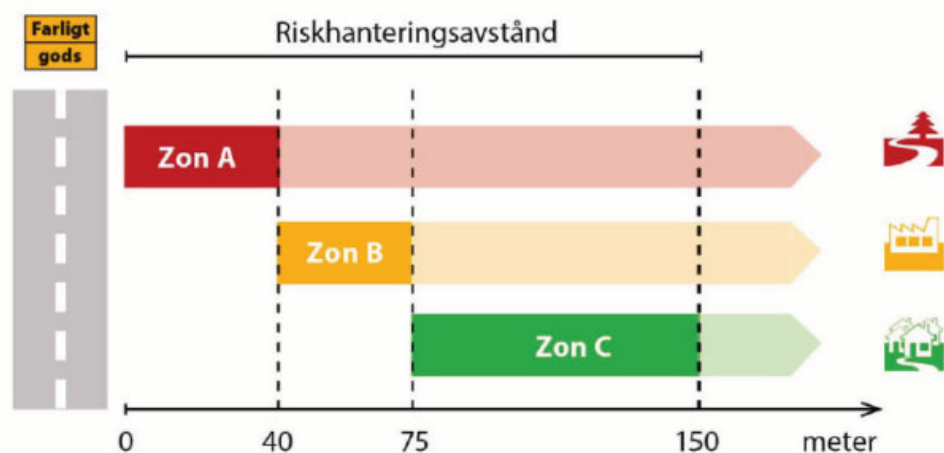
Enklare beräkningar med verktyget Buller väg II från Trivector anger att det för bostäderna som främst utsätts för buller från Bussjövägen idag har en ekvivalent bullernivå kring 45 dBA. För byggnaden intill korsningen bedöms bullerstörningen i nuläget ligga på nivåerna kring 62 dBA.

Ett nytt polishus beräknas medföra att det tillkommer 480 fordonsrörelser per dygn på Bussjövägen i anslutning till den befintliga bebyggelsen. Det skulle innebära att den ekvivalenta ljudnivån ökar med cirka 3 dB(A). Den maximala ljudnivån påverkas inte. Trots ökningen beräknas den ekvivalenta ljudnivån ligga under riktvärdena för trafikbuller. Bullernivåerna vid korsningen domineras av trafiken längs Kristianstadsvägen, där tillskottet från polishuset utgör en mycket mindre andel, att ekvivalentnivån endast bedöms öka med 1 dBA.

Det finns en risk för bullerstörningar från uttryckningsfordon. För att minimera störningar i samband med uttryckning bör man undvika att påkalla fri väg med sirener när fordonen lämnar polishuset. Användandet av sirener vid uttryckning kan inte regleras i detaljplanen men bedöms inte ge någon större omgivningspåverkan. Bedömningen har gjorts utifrån information från Polismyndigheten om att uttryckning oftast inte sker direkt från polishuset utan majoriteten av uttryckningar sker när fordonen redan är ute på patrull. Bostäderna i närheten av planområdet bedöms inte påverkas mer av uttryckningarna än vad de gör av räddningstjänsten på andra sidan Kristianstadsvägen.

Risk för påverkan av farlig gods

Planområdet är beläget intill Kristianstadsvägen som är en rekommenderad väg för transport av farligt gods. I direkt anslutning till vägområdet planläggs marken för natur först med en zon på 15 meter som är avsatt som buffert för vägområdet. Nästkommande del av naturmarken är ett område på 16 meter som planeras för dagvatten- och skyfallshantering. Från Kristianstadsvägen till kvartersmarken för polishuset är avståndet som minst 36 meter. Ytterligare ca 12,5 meter av kvartersmarken för polishus är korsprickad och tillåter endast komplementbyggnader. Byggrätten för polishuset kommer som närmast 48,5 meter från Kristianstadsvägen.



Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Figurerna visar rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning (Länsstyrelsen Stockholms län, 2016)

Inom Zon A planläggs det för allmän platsmark, Natur. Byggrätten för komplementbyggnader tillåts på ett avstånd om minst 40 meter från Kristianstadsvägen och byggrätten för polishuset ligger som minst 50 meter från vägen. Minst hälften av byggnaden ligger mer än 75 meter bort från vägen, motsvarande zon C. Där finns möjlighet att anordna arrest eller annan svårutrymd del av verksamheten.

Risk för påverkan av omgivande verksamheter

Verksamheterna som tillåts enligt gällande detaljplaner söder om Kristianstadsvägen bedöms inte utgöra någon risk för etablering av ett polishus norr om Kristianstadsvägen. Rakt över den del där detaljplanen för polishuset tillåter byggrätt är det på andra sidan Kristianstadsvägen planlagt för koloniträdgård och räddningstjänst. Längre österut mitt över delen där det planläggs för natur tillåter detaljplanen söder om Kristianstadsvägen industri. Där finns idag en bilfirma med tillhörande drivmedelsstation. Avståndet mellan byggrätten för industri till naturmarken i detaljplanen för polishuset är ca 40 meter, avståndet till byggrätten för parkeringsgarage är ca 85 meter och till byggrätten för den nya polishusbyggnaden är ca 100 meter.

Enligt vägledande information från Länsstyrelsen samt Trafikverket bör det hållas ett bebyggelsefritt avstånd på 25 meter från bensinstationer och närmare än 50 meter från bensinstationen bör bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter undvikas.

Den nya detaljplanen bedöms inte ur riskhänsyn påverkas eller påverka omkringliggande verksamheter.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Det finns inga kända dagvattenledningar inom planområdet idag. Befintliga dagvattenledningar finns söder om planområdet längs Kristianstadsvägen. Dagvattenledningarna i Ystad ägs av Ystads kommun.

Fastigheten för det nya polishuset behöver kopplas på det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Då det inom planområdet inte finns några befintliga ledningar krävs en utbyggnad av nya ledningar för ett genomförande av detaljplanen.

Energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation

Det finns inga befintliga kommunala ledningar inom planområdet. Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation sker delvis genom anslutning till befintliga nät. En utbyggnad av ledningsnätet krävs för genomförandet av detaljplanen.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för insamling av så kallat kommunalt avfall som ska lämnas till det system för insamling som kommunen tillhandahåller. Avfall som omfattas av producentansvar ingår inte i kommunens verksamhetsansvar utan ska lämnas i producenternas insamlingssystem.

Avfallsutrymmen ska vara placerade i anslutning till farbar väg och ska vara dimensionerade för de avfallsfraktioner som enligt lag ska sorteras ut från restavfallet. Det krävs att öppningen till avfallsutrymmen är mot vägen där renhållningsfordon avser att stanna. De regler och riktlinjer som finns kring avfallsutrymmen, dragväg med mera i kommunens avfallsföreskrifter ska beaktas.

Avfallshantering för hämtningsfordon, enligt kommunens avfallsföreskrifter, ska anordnas inom kvartersmark. Avfallsfordon och fordon för varutransporter ska använda den södra in- och utfarten till och från området. Inne på kvartersmarken möjliggörs för avfallsfordon och varutransporter att vända och angöra uppställningsplats för avfallsfordon och lastkaj.

Trafik

Trafikalstring och påverkan på omkringliggande vägnät samt framtida parkeringsbehov är beskrivna i den trafikutredning (Sigma civil, 2022-11-29) som tagits fram och som utgör underlag till detaljplanen. Beskrivningen nedan av planförslaget är kortfattad med hänvisning till att utförligare uppgifter kan hämtas från trafikutredningen. När trafikutredningen togs fram hade kvartersmarken inom planområdet ett annat läge och har sedan dess flyttats lite norrut.

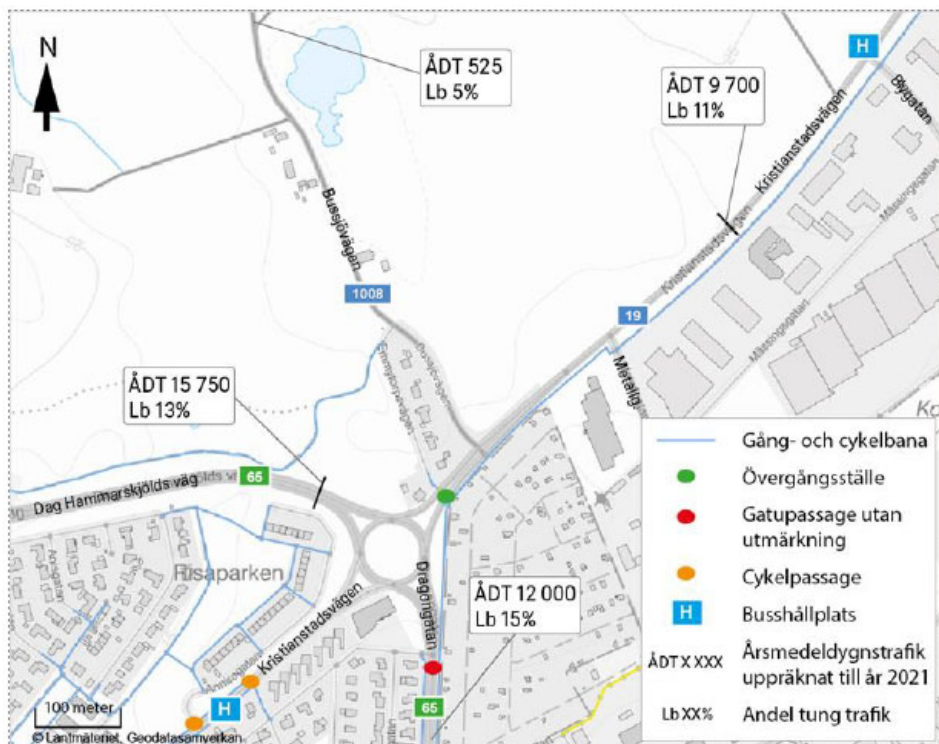
Planområdet är beläget i anslutning till Kristianstadsvägen (riksväg 19) i norr och öster om Bussjövägen (väg 1008) som båda idag är statliga vägar med Trafikverket som väghållare. Hastigheten är begränsad till 50 kilometer/h längs de båda sträckorna vid planområdet. Kristianstadsvägen ingår i det funktionellt prioriterade vägnätet och är en regionalt viktig led för kollektivtrafik, gods samt personresor. Trafikverket är också väghållare för den gång- och cykelväg som går längs den södra sidan av Kristianstadsvägen vid planområdet fram till Metallgatan, där kommunen tar över som väghållare. Gång- och cykelvägen har en bredd på 2,5 meter.

Korsningen mellan Kristianstadsvägen och Bussjövägen är utformad som en trevägskorsning med vänstersvängskörfält från Kristianstadsvägen, se bild nedan.



Korsning mellan Kristianstadsvägen och Bussjövägen. Vy mot nordost. Foto: Sigma, Trafikutredning, 2022-11-29.

Kristianstadsvägen möter E65 i en cirkulationsplats cirka 100 meter sydväst om korsningen med Bussjövägen. Öster om Bussjövägen finns längs Kristianstadsvägen en korsning med Metallgatan vilken är utrustad med stoppsignaler. Längs Metallgatan ligger räddningstjänsten vilka genomför utryckning mot Kristianstadsvägen. Signalerna används för att ge räddningstjänsten möjlighet att ta sig ut på Kristianstadsvägen.



Befintlig infrastruktur samt trafikflöde. Källa: Trafikverket och NVDB 2022-01.

Ungefär 180 meter norr om korsningen med Kristianstadsvägen ansluter Emmytorpsvägen till Bussjövägen. I anslutningen är sikten begränsad åt både norr och söder, erforderlig siktsträcka enligt VGU (Vägar och gators utformning) uppfylls inte enligt trafikutredningen. Förbättrade siktförhållanden vid Emmytorpsvägens anslutning mot Bussjövägen eftersträvas när trafiken förväntas öka.

I trafikutredningen har en alstringsberäkning gjorts för polishuset som bygger på uppgifter från polismyndigheten avseende antal anställda och besökare under en genomsnittlig dag. En utbyggnad enligt planförslaget med ett nytt polishus bedöms generera omkring 480 nya fordonsrörelser per dygn på Bussjövägen.

	Antal	Alstringstal fordonsrörelser /antal	Alstring fordonsrörelser/ dygn
Anställda	270	1,17	316
Besökare	130	0,81	106
Utryckning	48	2	96
Summa	-	-	518
Nyttotrafik			26
ÅDT			480

Bedömd trafikstring från det nya polishuset med omräkning till årsdygnstrafik.

In och utfarter

För det nya polishuset planeras två in- och utfarter mot Bussjövägen. I trafikutredningen bedöms att en infart får placeras minst 35 meter från korsningen med Kristianstadsvägen. Den södra in- och utfarten föreslås ca 35 meter från Kristianstadsvägen och är avsedd för besökare samt gods- och avfallsfordon. Den norra in- och utfarten ligger ca 110 meter från Kristianstadsvägen och avsedd för personal, tjänste- och utryckningsfordon. För att säkerställa utfarternas placering regleras plankartan med utfartsförbud på resterande sträckor längs Bussjövägen.

Frågor avseende trafiksäkerhet har varit avgörande för in- och utfarternas placering men även störningsrisk gentemot bostäderna på vägens västra sida har beaktats. In- och utfarternas placering kan komma att påverka de bostäder som ligger väster om Bussjövägen i form av bländning från fordon som kör ut från polishuset. Då Bussjövägen i söder skiljs från bostäderna med en vall bedöms risken av bländning vara begränsad på denna del. Dessutom innebär en placering 35 meter från väg 19 att anslutningen hamnar mellan två hus och inte skulle blända rakt mot något av dem. Den norra anslutningen ligger i förslaget läge också mellan två hus så bländningsrisken uteblir trots att vallen inte förekommer på denna del. Detta förutsätter dock att utfarten ansluts vinkelrätt mot Bussjövägen.

En nödutgång är planerad att anläggas över naturmarken direkt mot Kristianstadsvägen i höjd med Metallgatan. Korsningen mellan Kristianstadsvägen och Metallgatan är idag försedd med stoppsignaler där utryckning förekommer från räddningstjänsten som ligger på Metallgatan. Dessa signaler kan med fördel utnyttjas även av polisen om utryckning sker denna väg. Då denna anslutning endast ska nyttjas som reserv föreslås en mindre koppling, som inte riskerar att den upplevs som en del av korsningen. Denna kan placeras i den västra kanten av korsningen vilket medger för rak färd mot Metallgatan samt sväng ut på Kristianstadsvägen i båda riktningarna. Generellt föreskriver Trafikverket att fyrvägskorsningar ska undvikas men undantag kan göras vid flöden under 100 fordon per dag. Då reservanslutningen mot polishuset endast ska användas i undantagsfall förväntas flödet från denna vara betydligt lägre än så.

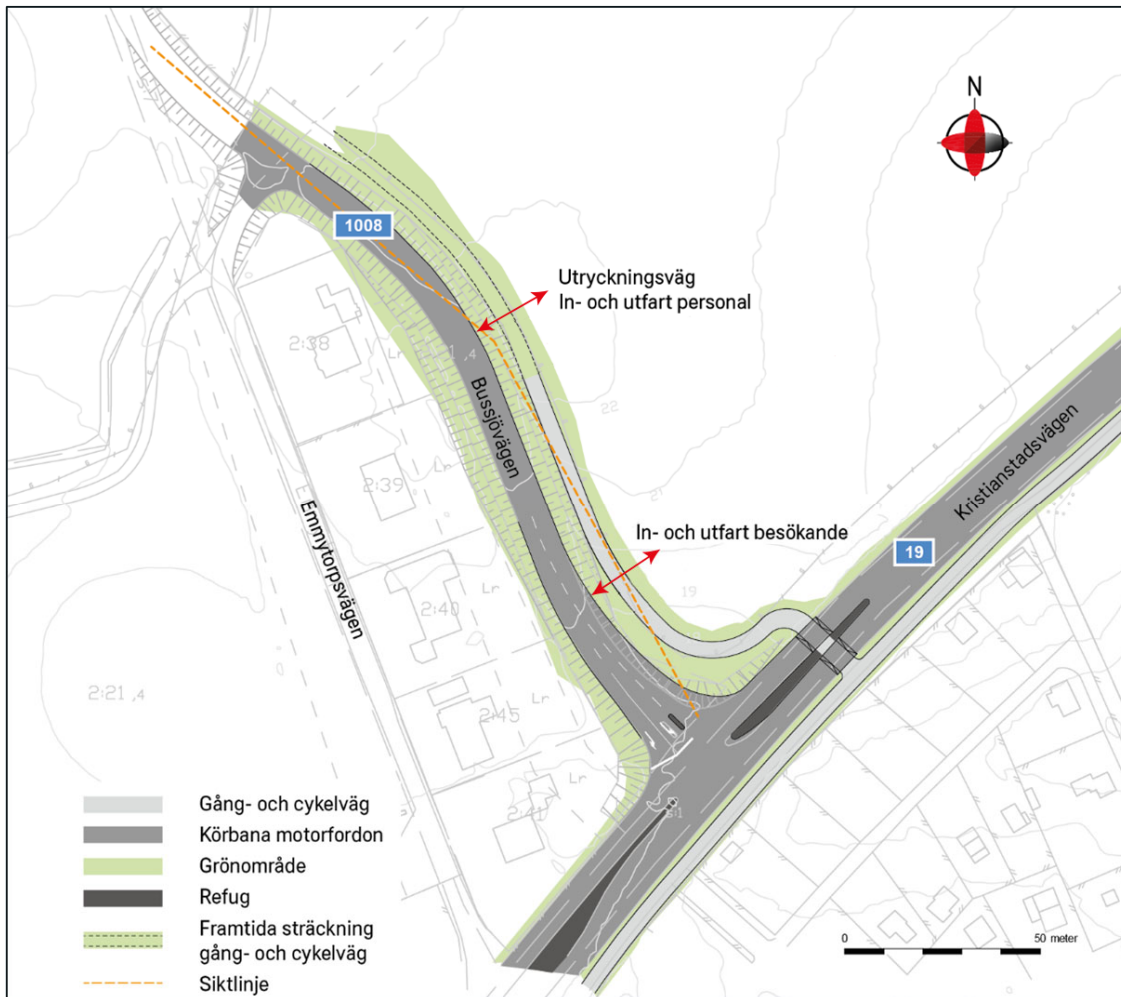
Utformning Bussjövägen

I detaljplanen planläggs mark öster om Bussjövägen för *Gång- och cykelväg*, för att ge utrymme för en ny gång- och cykelväg. På kort sikt skulle en gång- och cykelväg längs Bussjövägen främst fungera som en anslutning till polishuset.

Bussjövägen har idag en varierande bredd kring 8 meter vilket ger god framkomlighet för motorfordonstrafik och inbjuder till högre hastigheter än vad som tillåts. Trafikverket föreskriver att tvåfältsvägar ska vara minst 6,5 meter men helst 7 meter. Skulle hastigheten sänkas till 40 km/h längs Bussjövägen hade en bredd på 6,5 meter kunnat motiveras med fortsatt god framkomlighet.

Den trafik som genereras från polishuset innebär inte att någon förändring av Bussjövägen krävs. Ett separat vänstersvängskörfält från Bussjövägen ut mot Kristianstadsvägen kan bli aktuellt om hela Öja-området byggs ut längre fram i tiden. Detaljplanen har tagit höjd för en framtida utbyggnad av Bussjövägen genom att tillräckligt med utrymme finns för att kunna utöka med ett framtida vänstersvängfält.

En enklare skiss för en potentiell breddning har gjorts och redovisas nedan. Breddningen är som mest cirka 3,5 meter. Föreslagen gång- och cykelväg redovisas 6 meter från ny väggkant men det är även möjligt att genomföra motsvarande breddning med gång- och cykelvägen 6 meter ifrån befintlig väggkant och fortfarande bibehålla tillräckliga avstånd vid en breddning. Det är framför allt vid anslutningen mot polishuset som 6 meters avstånd bör eftersträvas även med breddad väg.



Skiss över potentiell ny gång- och cykelväg samt breddning av Bussjövägen från Kristianstadsvägen, lämplig utfartsplacering och siktlinjer. Norr om polishusets anslutningar beror behovet av en framtida sträckning av gång- och cykelbanan på vilka andra kopplingar som säkerställs.

Gång- och cykeltrafik

Idag saknas koppling för gång- och cykeltrafiken till planområdet. Gång- och cykelbanan på södra sidan av väg 19 är utpekad som en del av huvudcykelvägnätet enligt Ystad kommuns cykelplan, men det är Trafikverket som är väghållare längs Dragongatan och fram till Metallgatan.

Längs Bussjövägen, på den östra sidan föreslås en gång- och cykelväg att anläggas. Gång- och cykelvägen ansluter till en passage över Kristianstadsvägen, öster om korsningen till Bussjövägen. För att ta sig över Kristianstadsvägen planeras en oreglerad passage över vägen, där det genom ett släpp i mittrefugen finns möjlighet att stanna till. I detta läge är förutsättningarna att uppfylla Trafikverkets krav avseende sikt vid en passage bättre jämfört med övergångsstället vid Emmytorpsvägen. Gång- och cykelvägen ska även ansluta till den nya busshållplatsen som planeras norr om Kristianstadsvägen i höjd med det nya polishuset.

I övrigt krävs främst att tillgänglighet ges för gående och cyklister i riktning från Kristianstadvägen till polishusets entréer, både för anställda och besökare. En förlängning av gång- och cykelvägen längre norrut kan bli aktuell längre fram om hela Öja-området bebyggs.

Alstringen av gång- och cykeltrafik har beräknats för polishuset men inte för eventuell framtida bostadsbebyggelse i Öja.

Bedömd trafikstring av cykelresor för det nya polishuset

	Antal	Alstringstal fordonsrörelser /antal	Alstring fordonsrörelser/ dygn
Anställda	270	0,46	124
Besökare	130	0,22	29
Summa	-	-	153

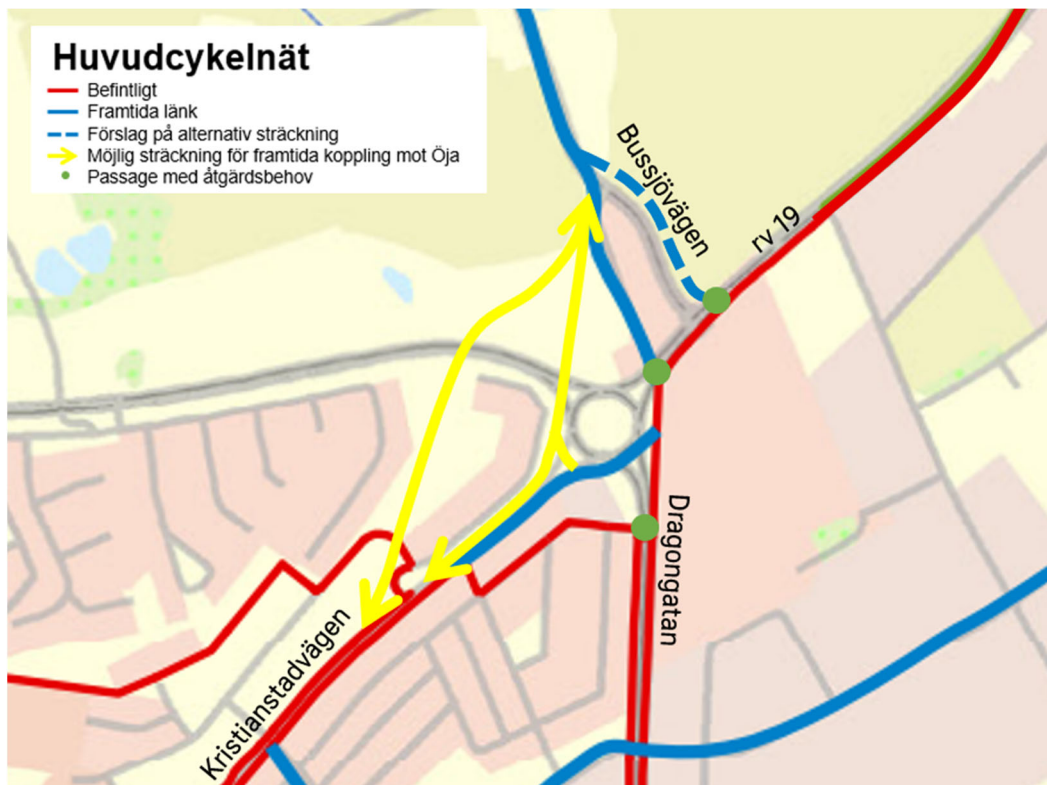
Bedömd trafikstring av gång för det nya polishuset

	Antal	Alstringstal rörelser/antal	Alstring rörelser/dygn
Anställda	270	0,3	81
Besökare	130	0,64	83
Summa	-	-	164



Befintlig refug på väg 19 öster om Bussjövägen vilken kan nyttjas för placering av en ny passage mot det framtida polishuset.

Det finns även ett framtida huvudcykelstråk utpekad längs Emmytorpsvägen norrut mot framtida bebyggelse i Öja vilken nyttjar läget för befintligt övergångsställe. Skapas en koppling till Polishuset över Kristianstadsvägen skulle det kunna vara aktuellt att samordna ett framtida huvudcykelstråk i ett sådant läge.



Karta över Ystads planerade huvudcykelnät med alternativa samt möjliga kopplingar.

Kollektivtrafik

Skånetrafiken är huvudman för kollektivtrafiken i Ystad och Kristianstadsvägen trafikeras av SkåneExpressen 4. De närmaste busshållplatserna ligger ungefär 600 meters gångväg från planområdet, en längs Kristianstadsvägen väster om cirkulationsplatsen med E65 och en längs Kristianstadsvägen öster om planområdet.

För att skapa en bra koppling till planområdet med kollektivtrafik planeras en flytt av hållplatser längs Kristianstadsvägen så att de kommer i närmare anslutning till det nya polishuset. På den södra sidan av Kristianstadsvägen planeras ett hållplatsläge någonstans i höjd med fastigheten Karossen 1, där idag Bil Bengtsson ligger. I det norra läget planeras hållplatsen någonstans mellan Bussjövägen och Metallgatan. Exakt placering och utformning av busshållplatser behöver studeras mer detaljerat tillsammans med berörda aktörer.



Svarta markeringar visar inom vilka zoner nya hållplatser kan placeras.

Parkering

Bilparkering ska ordnas inom kvartersmark. I kommunens Strategi och riktlinjer för parkering, 2021-02-18 redovisas grundtal för bilplats och cykelparkering per lägenhet för flerbostadshus.

Kommunens parkeringsstrategi anger vidare att parkeringsefterfrågan för övriga lokalkategorier bedöms variera så pass mycket att generella parkeringstal inte har angetts för Ystads kommun. För övriga lokalkategorier behöver därför en särskild parkeringsutredning tas fram.

I den framtagna trafikutredningen (Sigma, 2022) har det gjorts beräkningar för uppskattat parkeringsbehov för ett polishus inom planområdet.

Alstringsberäkningar för trafiken till det nya polishuset har gjorts och utifrån det har beräkningar gjorts för parkeringsbehovet till ett nytt polishus. Behovet baseras på uppgifter kring förväntade nivåer av personal och besökare. För anställda har uppgift om 150 samtidigt närvarande anställda samt ytterligare cirka 40 skiftarbetande tillhandahållits. Antalet besökare per dag antas ligga kring 130 och ett antagande har gjorts att eventuell topp medför som mest 15% av dessa besökare under ett och samma tillfälle. I tabellen nedan visas det beräknade parkeringsbehovet för polishuset. Beräkningarna är avrundade upp till närmsta hela bil- eller cykelplats.

		Dimensionerande antal	Parkeringsstal	Parkeringsbehov
Anställda	Cykel	190 anställda	0,3 cpl/anställd	57 cpl
	Bil		0,6 bpl/anställd	114 bpl
Besökare	Cykel	24 besökare	0,2 cpl/besökare	5 cpl
	Bil		0,4 bpl/besökare	10 bpl

Parkeringsstal och parkeringsbehov för det nya polishuset.

För de bilplatser som tillskapas bör minst en plats för besökare anpassas för rörelsehindrade och placeras nära en tillgänglig entré.

Utformningen av cykelparkering är avgörande för att cykel ska upplevas som ett attraktivt och relevant alternativ för i första hand arbetsresor men även för besökare. Väderskydd och möjlighet till ramfastlåsnings är grundläggande delar för att öka cykelparkeringens attraktivitet tillsammans med cykelställ anpassade för olika typer av cyklar. Besöksparkeringen behöver placeras nära besöksentrén och vägen till denna ska vara cykelbar och tydlig hela vägen från anslutande gång- och cykelbanor. De anställdas cykelparkering kan med fördel spridas mellan de olika entréerna för att ge alla möjlighet att parkera nära den entré de är på väg till.

Service

En större livsmedelsaffär finns 600 meter söder om planområdet vid Dragongatan. Sällanköpsvaror, restauranger och serveringar finns i stadskärnan på ca 2 kilometers avstånd. Vårdcentral finns vid Ystads lasarett inom 1 500 meter.

Sociala

Barnperspektivet

Polishuset behöver vara lätt att nå för alla samhällsgrupper. Barn under 18 år uträttar sällan ärenden hos polisen utan sällskap av målsman och har därför inte samma behov som vuxna att kunna ta sig till platsen på egen hand. Om barn under 18 år behöver besöka polishuset rör det sig ofta om äldre ungdomar med en viss vana att röra sig i trafikerade miljöer. Genom att anlägga en ny busshållplats i närheten av det nya polishuset samt utbyggnad av en gång- och cykelväg, tillgängliggörs området även för ungdomar. Naturområdet som angränsar till det nya polishuset ska möjliggöra hantering av dag- och skyfallsvatten genom utbyggnad av en dagvattendamm. Utformningen av dagvattendammen är anpassad på ett säkert sätt med släntlutningar i säkra nivåer.

Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen utifrån föreslagen användning som inte är en direkt målpunkt för barn.

Säkerhet och trygghet

Omgivande markanvändning med jordbruk bedöms inte utgöra någon risk för polisverksamheten. Föreslagen markanvändning med polishus bedöms inte medföra risk för försämrad hälsa för kringliggande verksamheter. Säkerheten för omgivningen kan både öka och minska. Närheten till polisen kan minska risken för brott i närområdet. Samtidigt kan polishuset bli en måltavla för brottsliga handlingar. Säkerhetskraven är därför höga och kan påverka hur byggnaden och platsen kan utformas och gestaltas.

Tillgänglighet

Planens genomförande ska avse att skapa en miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Tillgänglighet till och från polishuset behöver fungera för de som kommer med bil, moped, cykel, gående eller med buss. Krav på tillgänglighet enligt 8 kap. plan- och bygglagen ska tillgodoses i bygglovsskedet. Planerad flytt av busshållplatser i närheten av planområdet kommer ge en god tillgänglighet till området. Även utbyggnad av ny gång- och cykelväg till planområdet kommer att ge bra förutsättningar för att ta sig till polishuset på ett tillgängligt sätt. För att ta sig över Kristianstadsvägen planeras en oreglerad passage, där det genom ett släpp i mittrefugen finns möjlighet att stanna till när man korsar vägen.

Jämställdhet

Ur planeringssynpunkt är det av vikt att bidra till jämställda villkor för kvinnor och män. Jämställdhet i detaljplanens sammanhang berör främst möjligheten att kunna ta sig till polishuset till fots eller med cykel. I detaljplanen möjliggörs goda förbindelser till det nya polishuset vad gäller gång- och cykelväg, samt med kollektivtrafik. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionshinder skall kunna känna tillgänglighet till platsen.

Tidigt i planprocessen bjöds närboende till planområdet in till ett tidigt informationsmöte innan planen skickades ut på samråd. Nästan alla som bjudits in närvarade på mötet och fördelningen mellan kvinnor och män var relativt lika. Inför samrådet kungjordes information i Ystads allehanda samt på kommunens digitala anslagstavla. Ett samrådsmöte med möjlighet till drop-in hölls på Ystads stadsbibliotek. Endast ett fåtal personer närvarade och samtliga var män.