



Vår referens

Samhällsbyggnadsavdelningen  
Åsa Björn  
040-25 23 15  
asa.bjorn@m.lst.se

Miljö- och byggnadsnämnden  
Nya Rådhuset  
271 80 Ystad

## Utställning av fördjupad översiktsplan för Svarte tätort i Ystads kommun

Ystads kommun har överlämnat förslag till fördjupad översiktsplan för Svarte i samband med utställning enligt 4 kap 6§ Plan- och bygglagen (PBL).

Länsstyrelsen har den 20 september 2006 yttrat sig över ett samrådsförslag med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Under utställningstiden skall Länsstyrelsen avge ett granskningsyttrande. Av yttrandet skall enligt 4 kap 9 § PBL framgå om:

- förslaget inte tillgodoser riksintressen enligt 3 eller 4 kap Miljöbalken (MB),
- förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB inte följs,
- sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
- bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till risken för olyckor, översvämningar eller erosion.

Granskningsyttrandet skall i enlighet med bestämmelserna i 4 kap 2 § PBL fogas till översiktsplanen. Den antagna översiktsplanen skall sedan spridas till sådana myndigheter och övriga som har väsentligt intresse av den eller som använder översiktsplanen som beslutsunderlag.

Detta granskningsyttrande behandlar i huvudsak ovannämnda frågor.

### Allmänt

Fördjupningen av översiktsplanen för Svarte har till syfte att pröva förutsättningarna för utbyggnad av Svarte samhälle samt att ange mål och riktlinjer för Svartes utveckling.

Av den fördjupade översiktsplanen framgår bl a att; utbyggnadsområdet i väster har utökats, både i norr och söder efter samrådsskedet av den fördjupade översiktsplanen, ny väg har markerats som ska avlasta befintligt vägnät,



utbyggnadsområdet i öster har marginellt minskats i anslutning till ravinen, småbåtshamn och pendlarparkering har utgått och antalet beräknade nya bostäder har minskats samt att genomförandetiden för planen förlängts till år 2030.

### **Sammanfattning**

Länsstyrelsen anser att den fördjupade översiktsplanen bör kompletteras med en riskbedömning avseende skyddsavstånd som kan behövas vid en framtida utbyggnad av järnvägen. Den fördjupade översiktsplanen bör även kompletteras med en riskbedömning avseende sättningar och ras vid eventuell utbyggnad på markområde i öster

Länsstyrelsen anser att utbyggnad av delområde väster kan innebära påtaglig skada på riksintressena för kustzon och kulturmiljövård. Länsstyrelsen bedömer området som olämpligt att exploatera, eftersom den utbyggnad som föreslås på ett avgörande sätt förändrar kulturmiljön, och är därför oförenlig med bevarandet av riksintressena för kustzonen och för kulturmiljön. Länsstyrelsen kan vid detaljplaneläggning av området, komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen bedömer även att det östra utbyggnadsområdet till viss del gör intrång i riksintressena för kustzon och kulturmiljövård varför Länsstyrelsen vid detaljplaneläggning av området kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Utbyggnaden kan ytterligare begränsas i sin utsträckning och bör inte påverka/beröra befintliga områdesskydd.

### **RIKSINTRESSEN**

Svarte ligger inom det högexploaterade kustområde som enligt 4 kap 1 § miljöbalken (MB) i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Planområdets utbyggnadsområden ligger i västra och östra delen till stor del inom riksintresseområdena för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § MB. Planområdet ligger delvis inom riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Järnvägen mellan Malmö och Ystad är av riksintresse för kommunikationer. Järnvägssträckningen är, tillsammans med funktionsbyggnader och tidiga verksamhetslokaler som är lokaliserade till bansträckningen, även en del av riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen vill erinra om att den fördjupade översiktsplanen saknar en generell beskrivning och analys av riksintressena för kulturmiljö.



- Vilka är de övergripande karaktärsdragen?
- Vilka är betydelsebärarna i området och hur förhåller sig dessa till varandra, strukturer?
- Hur avser kommunen att säkerställa de kulturhistoriska värdena inom riksintressena?

### **Svartes utbyggnad i relation till redovisade riksintressen**

Avvägning kan inte göras mellan riksintressen och de allmänna intressena som Ystad kommunen hävdar, och som i detta fall utgörs av bebyggelseutveckling i samband med service och befintligt kollektivtrafiknät.

#### *Delområde Väster*

Länsstyrelsen anser att utbyggnad av delområde väster kan innebära påtaglig skada på riksintressena för kustzon och kulturmiljövård, varför Länsstyrelsen vid detaljplaneläggning av området kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen bedömer området som olämpligt att exploatera, eftersom den utbyggnad som föreslås på ett avgörande sätt förändrar kulturmiljön, och är därför oförenlig med bevarandet av riksintressena för kustzonen och för kulturmiljön.

#### *Delområde Öster*

Länsstyrelsen bedömer att det östra utbyggnadsområdet gör intrång i riksintressena för kustzonen och kulturmiljövård varför Länsstyrelsen vid detaljplaneläggning av området kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Området har landskapsbildsskydd samt till viss del strandskydd.

Länsstyrelsens bedömning är dock att det till viss del är möjligt att göra en utbyggnad öster om tätorten. För att skapa en positiv landskapsbild och minimera intrånget i landskapsbilden samt undgå påtaglig skada på natur- och kulturmiljövärden, anser Länsstyrelsen att utbredningen av det planerade utbyggnaden bör omstuderas. Utbyggnaden kan ytterligare begränsas i sin utsträckning och bör inte påverka/beröra befintliga områdesskydd.

Genom att lyfta de befintliga kultur-, natur- och friluftsvärdena och utforma framtida bebyggelse hänsynsfullt kan kommunen tillföra området kvaliteter vid exploatering. Det är viktigt att kommunen vid fortsatt planläggning av det östra utbyggnadsområdet tar stor hänsyn till naturvärden. Utbyggnadens konsekvenser på naturmiljön och de generella biotopskyddsområdena (enligt 7 kap 11 §



miljöbalken) bör beskrivas och konsekvensbedömas i den kommande planprocessen.

#### *Delområde Norr*

Länsstyrelsen anser att den planerade utbyggnaden mot norr som ett bra alternativ för ortens utbyggnad av bostäder. Vid exploatering bör dock hänsyn tas till eventuella skyddsavstånd till det planerade verksamhetsområdet i norr. Länsstyrelsen anser att utbyggnaden norrut kan ges en mjukare avrundning och att det planerade bostadsområdets utbredning bör ges av naturliga gränser i landskapet.

### **HÄLSA OCH SÄKERHET**

Översiktsplanen tar inte upp hälsa och säkerhet utan den delen finns i miljökonsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att den fördjupade översiktsplanen bör kompletteras med avsnitt om Hälsa och Säkerhet.

#### **Grundvattenmagasin av särskild betydelse**

Grundvattenmagasin i jord med goda uttagsmöjligheter av grundvatten finns i den norra delen av planområdet [www.vattenkartan.se](http://www.vattenkartan.se). Eftersom magasinet överlagras av till största del täta skikt kan det vara olämpligt att tillåta bergborrade värmepumpar i området som punkterar det täta skiktet. Det gör att risken för förorening av grundvattnet ökar.

#### **Järnväg**

Ystadbanan löper genom Svarte. Riskhänsyn till en framtida utbyggnad av dubbelspårig järnväg ska tas. Länsstyrelsen hänvisar till policyn *Riskhantering i detaljplanprocessen 2006* och *Riktsam – riskhänsyn i samhällsplaneringen*. Länsstyrelsen vill erinra om att avstånd järnväg – bostäder utan åtgärder numera är minst 70 meter. Kommunen har angett som riktlinje 40 meter.

#### **Klimatförändringar**

Förutsättningarna för infiltration måste undersökas innan krav ställs på dräneringsfria husgrunder med lokalt omhändertagande. Om inte dagvatten- och markavvattningsfrågorna tas på allvar kan fuktskador drabba husen i området. Det är viktigt att en rejäl markbård mot Svartån bevaras. Framtida häftigare nederbörd kan innebära ökad erosionsrisk i åns strandbrinkar och innebära risk för skred eller sättningar om bebyggelsen placeras för nära ån. Det kan även finnas risk för sättningar i partier med militära underjordiska anläggningar. Vid eventuell ändring av markanvändning bör dessa risker undersökas.



### **Verksamheter**

Länsstyrelsen anser att lokalisering av verksamhetsområdet i nordväst bör motiveras och planen bör tydligt ange intentionerna med verksamhetsområdet och behov av skyddsavstånd. Det planerade verksamhetsområdet ligger inom infiltrationsområde för grundvattenmagasinet varför risken för förorening av grundvattenmagasinet måste utredas särskilt vid detaljplaneläggning och vid val av verksamhet på platsen.

### **Buller**

Med tanke på att trafiken, vid utbyggnad enligt planförslaget, förväntas öka på huvudvägnätet samt att tågtrafiken sannolikt även den kommer att öka är det viktigt att kommunen i kommande detaljplaner väger in den framtida möjliga utvecklingen. Länsstyrelsen anser det av yttersta vikt att bullerproblemen minimeras genom översiktsplanens utformning, i stället för att kommunen planerar in bostäder i sådant läge att det ställs omfattande byggnadstekniska krav för att klara gällande riktvärden för buller.

### **MILJÖBEDÖMNING**

Riskerna för skred och ras bör belysas i miljökonsekvensbeskrivningen.

### **ÖVRIGA ALLMÄNNA INTRESSEN**

#### **Trafik och pendlarparkering**

Kommunen bör i sin planering vara medveten om den stora trafikökningen som kan komma att ske i och med den framtida utbyggnaden av Svarte. Risker för störningar, försämrad säkerhet, barriärverkan och förändringar av ortens karaktär bör noga övervägas i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen anser i likhet med Vägverket att exploateringen är av sådan omfattning att trafiktillskottet kan innebära trafikproblem. Översiktsplanens trafikutredning måste därför kompletteras så att bl a problematiken med bl a korsningen väg 745/väg E65 klargörs.

För att få så många som möjligt att avstå från enskilt bilåkande och i stället välja tåget, måste kollektivtrafikutbudet öka. Det är viktigt att det i översiktsplanen avsätts mark för en ny pendlarparkering. Det är också viktigt att gena, trygga och säkra gång- och cykelvägsförbindelser byggs ut såväl till stationen, skolan och centrum.



### **Frågor kring markavvattning inom planområdet**

Planförslaget innebär att en omprövning av berört dikningsföretag måste äga rum. Planområdets östra del ingår i ett dikningsföretag. I en sådan omprövning bör dagvattenfrågorna utredas i sin helhet för området. Tidigt samråd enligt miljöbalken bör ske med Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att en ordentlig plan för lokalt omhändertagande av vatten tas fram. Denna plan bör även ta hänsyn till ökade extremflöden avseende uppströms belägen jordbruksmark, innan planerade områden för bostäder detaljplaneras. Den hydrologiska belastningen flerfaldigas vid häftiga regn från en hårdgjord yta jämfört med jordbruksmark.

Utrymme bör lämnas för omhändertagande av dagvatten lokalt genom infiltration och för dagvattenmagasin. Kommunen bör även utreda möjligheten att genomföra restaureringsåtgärder av nu kulverterat vattendrag.

### **Dagvattnet belastar delvis nationellt värdefullt vattendrag**

Dikningsföretaget/kulverten i östra delen av planområdet mynnar i Svartån vid Nymölla. Svartån är utpekad som nationellt särskilt värdefullt vattendrag.

I handläggningen av detta ärende har deltagit Kerstin Nilermark (beslutande), Peter Malmquist, industrisektionen, Lena Hector, kulturmiljösektionen, Karin Emanuelsson, landskapsektionen, Ann-Margreth Brick, beredskapssektionen Anna Hagerberg, vattensektionen samt Åsa Björn, plan- och bostadssektionen (föredragande).

Kerstin Nilermark

Åsa Björn

#### **Kopia via e-post till:**

Länsöverdirektör Björn Risinger, deltagande, Vägverket, Banverket, Försvaret

**Kopia till:** Kommunerna; Sjöbo, Tomelilla, Skurup och Simrishamn