

PLANBESKRIVNING

Ändring av stadsplan för
ÖJA INDUSTRIOMRÅDE MM

inom stadsdelen Östra industriområdet i Ystad
Ystads kommun, Skåne län

Översiktskarta



Planområdet markerat med vit cirkel.

Sammanfattning av planförslaget

Beskrivning av planförslaget

Planområdet ligger i sydöstra delen av Öja industriområde och omfattar cirka 5 hektar mark. Fastigheterna gränsar i väst och norr mot Öja industriområde. Söderut och österut gränsar området till naturområden och Sandskogen.

Fastigheterna är sedan tidigare planlagda för djurkoloniträdgård. Innan koloniföreningen Klondyke köpte Öja 1:10 reglerades vad som gick att bygga inom fastigheten genom arrendeavtal och överenskommelse med Ystads kommun. Efter fastighetsköpet blev det enbart gällande stadsplans markanvändning och egenskapsbestämmelse för byggnadshöjd som kvarstod. Koloniföreningen önskar göra det tydligare för sina medlemmar vad som är möjligt att bygga inom respektive fastigheter genom planförslagets tillkommande egenskapsbestämmelser samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen.

Detaljplanen omfattar:

- Då planförslaget utgör en ändring kvarstår kvartersmark för djurkoloniträdgård (Ld) i enlighet med gällande detaljplan och kompletterande egenskapsbestämmelser.

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.

Ändringen av stadsplanen för Öja industriområde mm innebär att egenskapsbestämmelser läggs till för Öja 1:10 och de nya fastigheter som styckats av. Resultatet blir tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställer en mer lämplig exploateringsgrad för fastigheterna samtidigt som bygglovsprocessen underlättas genom tydligare regleringar.

Innehåll

Planinformation	5
Beskrivning av planförslaget	7
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	12
Planeringsunderlag	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14

Läshänvisning

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

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

Motiv till planförslagets regleringar - redovisar motiven till de enskilda regleringarna i planförslaget. Redovisningen görs utifrån planförslagets 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 planförslaget. Samtliga handlingar finns tillgängliga på Stadsbyggnadsavdelningen.

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

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Fredrik Malmquist
planarkitekt

Daniel Eklund
planarkitekt, Sigma Civil

Planinformation

Planförslagets syfte

Gällande detaljplan har inget uttalat syfte men huvudändamålet är industri med inslag av kontor och koloni. Avsikten med ändringen av detaljplanen är att, genom kompletterande egenskapsbestämmelser för Öja 1:10 m.fl, skapa tydligare förutsättningar för kolonins medlemmar och säkerställa markanvändningen Djurkoloniträdgård samtidigt som kommunen ser ett behov av tydligare regleringar för att underlätta byggprocessen.

Med djurkoloniträdgård avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren.

Ärendeinformation

Till planförslaget hör följande information:

- Kommunens namn: Ystads kommun
- Planförslagets namn: Ändring av detaljplan för del av Öja industriområde mm
- Diarienummer: SAM 2021/187
- Hänvisning till beslutsprotokoll:
- Startdatum: 2022-12-01(planavtal)
- Laga kraft:

Planhandlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-04-14
- Plankarta med planbestämmelser, 2025-03-04
- Samrådsredogörelse, 2025-04-14
- Fastighetsförteckning, 2025-03-13

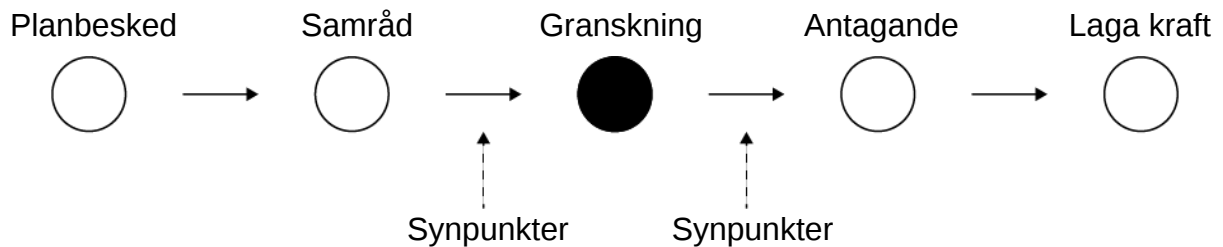
Planprocessen

Djurkoloniföreningen Klondyke ansökte ursprungligen planbesked för att ändra markanvändningen för fritidsboende. På grund av hög grundvattennivå, utmanande geologiska förutsättningar och framtida översvämningsrisk prövas i stället en ändring av den befintliga stadsplanen.

Beslut om planbesked togs i samhällsbyggnadsnämnden den 17 juni 2021 § 115.

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 standardförfarande.



Ändring av detaljplan

En ändring av detaljplanen motiveras av att markanvändningen inom området inte ändras, inte heller möjliggörs ökade utbyggnadsmöjligheter. Ändringens syfte är att med hjälp av föreslagna egenskapsbestämmelser på ett tydligare sätt än med gällande detaljplan kunna reglera tillkommande bebyggelse.

Beskrivning av planförslaget

Områdets gestaltning och disposition

Planområdet ligger i den sydöstra utkanten av Östra industriområdet. Området utgörs i sin helhet av fastigheterna för befintligt koloniområde där samtliga delar av området förutom de längst i nordöst är bebyggda sedan tidigare.

Området används idag som ett koloniområde med inriktningen djurkoloni. Med djurkoloni avses ett koloniområde med inslag av viss djurhållning. Djurhållningen inriktar sig mot mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning av mindre djur. Tomterna i området är större än brukligt inom koloniområden med avsikten att säkerställa en tillräcklig yta och därmed en god miljö för djuren. Koloniområdet är inte avsett för permanent vistelse, men används året om för att se till djuren. Inom området finns också gemensamma gator och parkering. Bebyggelsen är uppbyggd kring en central angöringsgata med tvärgator på respektive sida som avslutas i återvändsgränder. Dessa gator tillsammans med parkering och garage regleras i gemensamhetsanläggning Ystad Öja ga:6, medan avloppsanläggning, radio-TV och/eller tele, Vattenförsörjning regleras genom Ystad Öja ga:7.

Den övergripande gestaltningen och dispositionen från den gällande detaljplanen och nuläget kommer inte förändras med planförslaget. Ändringens syfte är att med hjälp av föreslagna egen-skapsbestämmelser på ett tydligare sätt än med gällande detaljplan kunna reglera eventuell tillkommande bebyggelse.



Kolonimrådets nuvarande utformning

Kvartersmark

Planförslagets syfte är att med hjälp av föreslagna egenskapsbestämmelser på ett tydligare sätt än med gällande detaljplan kunna reglera eventuell tillkommande bebyggelse. Avsikten med planförslaget är inte att förändra den övergripande gestaltningen och dispositionen från den gällande detaljplanen. Den befintliga strukturen kommer inte förändras med planförslaget.

Bestämmelser i gällande detaljplan kommer inte ändras eller strykas. Användningen kommer fortsatt vara Ld – Djurkoloniträdgård och byggnadshöjden fortsatt vara reglerad till 3,0 meter. Några egenskapsbestämmelser som reglerar utformning och utförande, utöver byggnadshöjd finns inte i gällande detaljplan. Planförslaget innebär att nedanstående bestämmelser tillfogas gällande detaljplan inom markerat området för att på ett tydligare sätt kunna reglera bebyggelsen inom området. Samtliga bestämmelser gäller inom hela det markerade området.

e1

- Största byggnadsarea inom fastigheten är 120 kvm.

-Högst 60 kvm får utgöras av kolonistuga inklusive uterum. Kolonistuga får endast sammanbyggas med tillhörande förråd på 10 kvm. Förrådet ska ha egen ingång.

-Största byggnadsarea för uppvärmt förråd tillhörande djurhållning är 20 kvm. Övrig byggnadsarea är avsedd för byggnadsverk med djurhållningsändamål. Förråd och byggnadsverk tillhörande djurhållningsändamål får ej sammanbyggas med kolonistuga.

För att kunna bibehålla en fastighetsstorlek som tillåter djurhållning och övriga byggnader krävs en minsta tomtstorlek inom området. *d1 - Minsta fastighetsstorlek är 350 kvm.*

Plank runt tomterna är vanligt förekommande som avgränsande element inom området. Inte minst är detta nödvändigt med anledning av att kunna hantera djurhållning och säkerställa att djuren håller sig inom fastigheten, därav höjden på planken. För att eftersträva en naturnära karaktär inom området föreslås att plank ska uppföras i trä. Höjd och utformning regleras med bestämmelsen *f1 - Plank får uppföras med en högsta höjd på 2,0 meter. Material ska vara trä.* Denna karaktär ska även avspeglas i byggnadernas fasadmaterial *f2 - Fasad ska uppföras i träpanel.* Materialvalet skapar en enhetlighet i den tillkommande bebyggelsen men är också lämpligt med anledning av nedanstående.

Med anledning av markens beskaffenhet inom området ska ny bebyggelse inom området för att hantera viss markrörelse uppföras på plintar *b1 - Byggnader ska uppföras på plintar.* Av samma anledning får inte bebyggelse uppföras med källare *b2 - Källare får inte finnas.*

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vunnit 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.

Motiv till planförslagets regleringar

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea inom fastigheten är 120 kvm.
- Högst 60 kvm får utgöras av kolonistuga inklusive uterum. Får endast sammanbyggas med tillhörande förråd på 10 kvm. Förrådet ska ha egen ingång.
- Största byggnadsarea för uppvärmt förråd tillhörande djurhållning är 20 kvm. Får ej sammanbyggas med kolonistuga.
- Övrig byggnadsarea är avsedd för byggnadsverk med koloni- och eller djurhållningsändamål. Får ej sammanbyggas med kolonistuga.
- Bestämmelserna ger på ett tydligare sätt möjlighet att reglera bebyggelsen inom området och säkerställa djurhållningen. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Fastighetsstorlek

- d₁ Minsta fastighetsstorlek är 350 kvm.
- Tomterna med djurhållning och byggnader kräver en minsta storlek. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen.

Utförande

- b₁ Byggnader ska uppföras på plintar.
- Att byggnader uppförs på plintar bedöms vara lämpligt med anledning av markens beskaffenhet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.
- b₂ Källare får inte finnas.
- Ett utförande med källare bedöms inte vara lämpligt med anledning av markens beskaffenhet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.
- b₃ Eldstad får inte uppföras.
- Eldstad bedöms inte vara lämpligt med anledning av markens och områdets beskaffenhet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Utformning

f₁ Plank får uppföras med en högsta höjd på 2,0 meter. Material ska vara trä.

Plank är lämpligt och krävs till en viss höjd med anledning av bland annat djurhållningen inom området. En enhetlighet och naturnära karaktär ska eftersträvas genom uppförande i trä. Bygglov krävs för plank. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

f₂ Fasader ska utföras i träpanel.

Lättare byggnadsmaterial är att föredra med anledning av markens beskaffenhet. Träpanel bidrar även till enhetlighet och naturnära karaktär som ska eftersträvas inom området. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Placering

P₁ Kolonistuga med tillhörande förråd ska placeras i norra delen av fastigheten, i fastighetsgräns eller upp till 0,8 meter från fastighetsgräns.

Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. plan- och bygglagen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas tredje kvartalet 2025.

Förändrad fastighetsindelning

Någon förändrad fastighetsbildning är inte aktuell då koloniområdet redan är utbyggt och befintlig struktur inte kommer förändras med ändringen av stadsplanen. Ändringens syfte är istället att med hjälp av föreslagna egenskapsbestämmelser på ett tydligare sätt än med gällande detaljplan kunna reglera eventuell tillkommande bebyggelse.

Rättigheter

Då området redan är utbyggt och ändringen endast tillför nya egenskapsbestämmelser är detta inte aktuellt.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Då området redan är utbyggt och ändringen endast tillför nya egenskapsbestämmelser är detta inte aktuellt.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns inom området idag. Då området redan är utbyggt och ändringen endast tillför nya egenskapsbestämmelser är detta inte aktuellt.

Ekonomiska frågor

Planekonomiska frågor

Koloniföreningen Klondyke ansvarar för kostnader för planens genomförande. Kostnader regleras i planavtalet.

Planavgift

Fastighetsägaren erlägger planavgift i samband med upprättandet av detaljplaneändringen. Planavgiften för den totala byggrätten i planen uppskattas och tas ut i förskott. Genom inbetalning av denna planavgift anses planavgiften till fullo erlagd, och inga ytterligare planavgifter tillkommer vid bygglov.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

- Fördjupad översiktsplan, Staden Ystad 2030, antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-15.
- Översiktsplan, Kommunen Ystad 2030, antagen av Kommunfullmäktige 2021-06-17.
- Stadsplan för Del av Öja industriområde mm, antagen i Kommunfullmäktige 1983-05-19.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-11-21.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Bakgrund

Djurkoloniföreningen Klondyke är idag ett koloniområde med viss djurhållning godkänd av Ystad-Österlenregionens miljöförbund. Föreningen har funnits på sitt nuvarande område i ca 50 år. Föreningen förvärvade marken av kommunen under 2020 och har efter det installerat kommunalt vatten och avlopp samt installerat fiber från Öppet Stadsnät Ystad till samtliga tomter. Föreningen har tidigare hyrt ut tomter på 400 - 800 kvm (enkel och dubbeltomter) till 66 arrendatorer. Idag är tomterna avstyckade och ägs enskilt.

Föreningen sökte ursprungligen planbesked för att ändra till markanvändning som tillät fritidshus. Förbud mot avvattning inom båtnadsmark, dåliga markförhållanden och hög grundvattennivå ledde till att detta inte ansågs vara genomförbart. Istället prövas en ändring av befintlig stadsplan.

Gällande detaljplan har en bestämmelse om högsta tillåten byggnadshöjd, men saknar reglering av bebyggelsens omfattning, placering och utformning. Kommunen har som fastighetsägare och arrendeuupplåtare tidigare styrt detta genom arrendeavtal, men då koloniföreningen övertog ägandet har behovet av ett styrande regelverk uppmärksamrats, och för att ta fram en ny detaljplan ansöktes om planbesked. Kommunen lämnade positivt planbesked i juni 2021.

I denna detaljplan hanteras beslut om ändring av detaljplan, då ingen ändrad användning föreslås. Endast reglering av utformning och omfattning av byggrätter föreslås.

Planområdet

Läge och areal

Området är beläget i den östra delen av Ystads tätort i anslutning till Östra industriområdet. I söder gränsar planområdet mot planlagd naturmark, i väster och nordväst mot planlagd parkmark, och i nordost och öster mot obebyggd jordbruksmark. Norr om parkområdet finns Östra industriområdet med en högspänningsledning och mark för småindustri. Planområdet är ca 5 hektar stort.

Stadsplan för del av Öja industriområde mm omfattar stora delar av området öster om Ystad tätort. Avgränsningen för nu aktuell ändring omfattar endast fastigheterna Öja 1:10 samt Öja 1:12-1:81.

Markägförhållanden

Föreningen för djurkolonin förvärvade marken inom hela planområdet av kommunen under 2020.

Markanvändning

Djurkoloniföreningen Klondyke är idag ett koloniområde med viss djurhållning godkänd av Ystad-Österlenregionens miljöförbund. Koloniföreningen har funnits sedan 1920-talet och på sitt nuvarande område i ca 50 år.

Kommunala planeringsföretsättningar

Översiktsplan

Enligt fördjupning av översiktsplan för Ystads kommuns, Staden Ystad 2030, antagen av kommunfullmäktige den 15 juni 2016 är pågående användning huvudsakligen idrott, marina, kolonier med grönområde i den del som är belägen längst österut inom planområdet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

För planområdet gäller Stadsplan för del av Öja industriområde mm, fastställd 1983-10-07. Planen gäller som detaljplan och har ingen återstående genomförandetid. Enligt planen är marken avsedd för koloniområde, djurkoloni. Detaljplanen ersätter genom detaljplaneändring del av Stadsplan för Öja industriområde mm inom det område som är markerat på plankartan.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 17 juni 2021 § 15.

Riksintresse för kustområdet (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. Enligt 4 § får fritidsbebyggelse inom kustområdet komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Bestämmelserna i 4 kap utgör inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Koloniområdet är redan ianspråktaget för bebyggelse och ligger inom Ystad tätort. Värdena av riksintresse inom området bedöms inte påverkas negativt.

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Området används idag som ett koloniområde med inriktningen djurkoloni. Det finns djurhållning för mindre djur, exempelvis kaniner och höns. Kolonitomterna är bebyggda med stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning. Inom området finns också gemensamma tillfartsvägar och parkering. Den nordöstra delen av fastigheten är ännu obebyggd.

Området har en sluten karaktär med tydliga gränser för såväl koloniområdet i stort som för respektive tomt inom området. Området är beläget i anslutning till befintlig exploaterad mark och bedöms inte utgöra en del av omgivande öppet landskap. Avgränsning mot omgivning sker till största delen med hjälp av plank eller plåt.

Ändringen kommer medföra större möjlighet att begränsa utbyggnad inom området vilket inte påverkar stads- och landskapsbild negativt.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av stugor, förråd och mindre byggnader för djurhållning.

Befintlig bebyggelse kommer inte påverkas av ändringen av detaljplanen. Eventuell tillkommande bebyggelse och förändringar inom området kommer på ett tydligare sätt kunna hanteras med de föreslagna planändringarna.



Koloniområdets centrala gata.



Tvärgata inom området med stugbebyggelse på respektive sida.

Grönområden

Inom området utgörs grönskan i stort av trädgårdsgrönska förutom i den östra, obebyggda delen där en mindre grön yta med uppväxta träd finns. Utanför området i sydväst och söder finns mindre skogsområden som längre söderut gränsar till Sandskogen. Landskapet öster om planområdet är ett öppet landskap som utgörs av betesmark, hagmark och jordbruksmark.



En obebyggd yta i den östra delen av området och mötet med den omgivande öppna jordbruksmarken.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö

Det finns inga utpekade naturvärden av allmänt intresse inom planområdet. Skyddade arter har inte heller påträffats inom området.

Kulturmiljö

Det finns inga utpekade kulturmiljöer inom planområdet.

Fornminnen (2 kap. kulturmiljölagen)

Området runt Ystad tätort är rikt på fornlämningar, men det finns inga kända lämningar inom planområdet.

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

Miljö, Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Vid ställverket har det gjorts en geoteknisk undersökning av K-konsult 1970. Undersökningen visar att det aktuella området består av mossmark med ytliga organiska jordlager. Området har en hög grundvattennivå. För Klondyke gäller att det översta lagret består av 1-1,5 meter dy. Under dyn finns ett 1,6-2,4 meter tjockt lager av gyttja, och under gyttjan finns ett lager grovmo.

Planförslaget medför inga förändringar som påverkar risken i förhållande till geotekniska förhållanden. Med hänsyn till markens beskaffenheter regleras att uppförande av eventuell bebyggelse ska ske på plintar.

Risk för markföroreningar

Ortofoton visar att området historiskt använts som jordbruksmark. Tidigare användning bedöms inte innebära risk för markföroreningar

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger låglänt intill Öja mosse. Höjdsättning och dagvattenhantering behöver ske så att risken för översvämningar minimeras. Det kan vara svårt att infiltrera dagvatten då grundvattennivån ligger högt i förhållande till markytan. I den östra delen av planområdet finns en viss risk för översvämning vid en havsnivåhöjning till +3 meter över havet. Planförslaget förbättrar förutsättningarna för tillkommande bebyggelse i förhållande till gällande stadsplan genom att säkerställa att de uppförs med enklare/lättare material och ställer krav på plintar samtidigt som ett koloniområde inte avses för stadigvarande vistelse.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap. miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön (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.

Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt har beslutat om miljökvalitetsnormer för samtliga yt- och grundvattenförekomster i distriktet. Normen är att god ekologisk status ska ha uppnåtts till 2015 men för ytvattenförekomsterna i Ystads kommun har normen satts till 2027

Planförslaget bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljökvalitetsnormer (MKN) ska överskridas. Planområdet ligger inom ett öppet landskap med god genomluftning. Dagvatten ska infiltreras och fördröjas så att föroreningar och partiklar inte följer med ut till slutrecipient. Risken för negativ påverkan på MKN har minskats genom anslutning till kommunalt VA-nät. Ändringen syftar till att reglera omfattningen av bebyggelse, vilket minskar risken för påverkan genom allt begränsa exploateringen inom planområdet.

Omgivningsbuller

För den berörda detaljplanen avses koloniområde som generellt används en begränsad tid under året jämfört med stadigvarande bostäder. Med hänsyn till detta kan eventuella avsteg från ställda riktvärden jämfört bostäder vara möjliga samtidigt som närområdet ska användas till friluftsliv, rekreation och bör sträva efter en god ljudmiljö.

Området ligger väl skyddat från större trafikleder, järnväg och berörs i princip bara av lokal trafik till och från området, medan visst buller kan tänkas uppkomma från närliggande verksamheter.

Ändringen av detaljplanen medför inga förändringar som bedöms påverka bullersituationen. Planändringen prövar inte heller lämpligheten av tidigare reglerat ändamål.

Risk

Avståndet mellan koloniområdet och den småindustri som finns i norr är ca 60 meter. Verksamhetsområdet närmast kolonierna inrymmer främst bilrelaterade verksamheter och bedöms inte utgöra någon risk för de boende.

Mellan koloniområdet och industriområdet sträcker sig en regionnätluftledning 50 kV som passerar planområdet. Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Ledningsägaren använder sig därför i planeringen av en buffertzona på 30 m åt varje håll för att avgöra om en magnetfältberäkning bedöms vara nödvändig. På den av ledningarna som ligger närmst området. Koloniområdet är beläget mer än 30 m från närmaste ledning varför en magnetfältberäkning inte bedöms vara nödvändig för att säkerställa eventuella hälsorisker kopplade till magnetfält. Detta i kombination med att koloniområdet inte är avsett för permanentboende och endast för övernattning under del av året gör att ledningen inte bedöms utgöra någon risk för negativa hälsoeffekter i samband med vistelse inom föreslaget koloniområde.

Öster om koloniområdet finns Ystads värmeverk. Avståndet dem emellan är ca 650 meter och risken bedöms vara liten.

Planförslaget bedöms inte föranleda någon utökad risk i förhållande till de ställningstagande som gjorts rörande markanvändning i gällande detaljplan. Föreslagna ändringar gör det enklare att hantera eventuell tillkommande bebyggelse.

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

Ett genomförande av detaljplanen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan ellerushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Ställningstagande

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

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Föreningen förvärvade marken av kommunen under 2020 och har efter det installerat kommunalt vatten och avlopp. Planförslaget medför inga förändringar som påverkar vatten, spill- och dagvatten.

Energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation

Fiber från Öppet Stadsnät Ystad installerades till samtliga tomter efter det att föreningen förvärvade marken från kommunen under 2020. Planförslaget medför inga förändringar som påverkar energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för insamling av så kallat avfall under kommunalt ansvar som ska lämnas till det system för insamling som kommunen tillhandahåller. 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.

Planförslaget medför inga förändringar som påverkar avfallshanteringen.

Trafik

Kollektivtrafik i form av stadsbuss finns vid Regementsområdet. Regionbussar finns vid Dragongatan och på Kristianstadvägen (väg 19). Fastigheten är ansluten till det kommunala gatunätet och därigenom till allmänna vägar. Området angörs idag från Guldgatan via Blygatan som passerar genom Östra industriområdet.

Planförslaget medför inga förändringar som påverkar trafik eller gatustruktur.

Service

Two större livsmedelsaffärer finns ca 1 km väster om planområdet vid Dragongatan. Där finns också sällanköpsvaror, restauranger och annan service.

Sociala

Barnperspektivet

Planförslaget innebär en anpassning till befintliga förhållanden samt en uppdatering av planbestämmelserna för koloniområdet och är av begränsat intresse för barn.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget bedöms inte påverka säkerhets- och trygghetsaspekter inom eller utanför planområdet.

Tillgänglighet

Planens genomförande ska avse att skapa en miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Krav på tillgänglighet enligt 8 kap. plan- och bygglagen tillgodoses i bygglovsskedet.