

# KAPITEL 5

## Mark- och vattenanvändning

Detta kapitel presenterar en mark- och vattenanvändningskarta över staden och dess närmsta omland. Kartan visar en framtida önskvärd bild av mark- och vattenanvändningen. I texten beskrivs de områden där vi ser störst förändring framför oss i förhållande till dagsläget 2015.

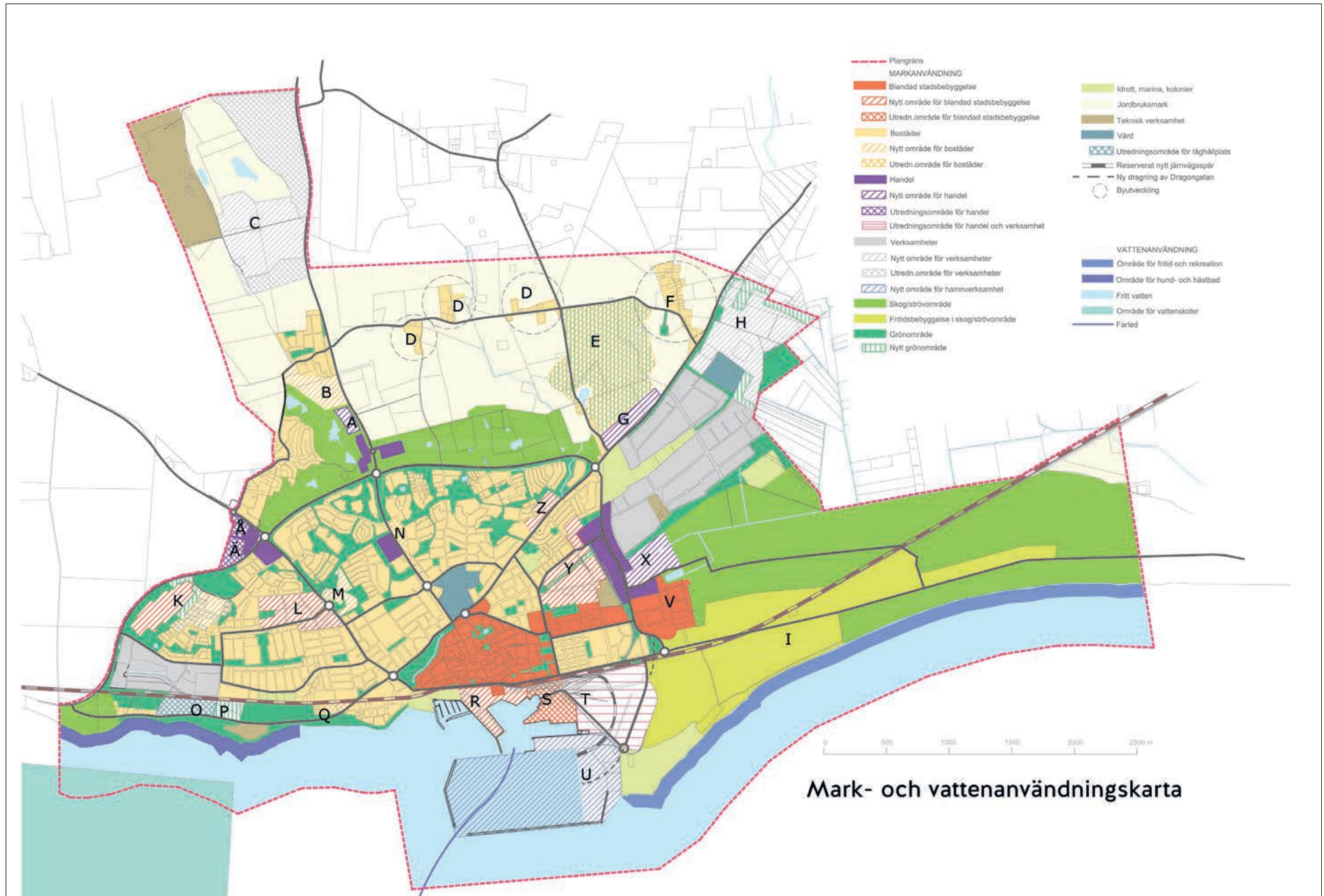
### Karta över mark- och vattenanvändning

I det här kapitlet redovisas grunddragen av den huvudsakliga mark- och vattenanvändningen inom planområdet. Inom den huvudsakliga användningen som redovisas för ett område kan även inslag av andra användningar förekomma.

Kartan visar en framtida önskvärd bild av mark- och vattenanvändningen. De områden där vi ser störst förändring framför oss i förhållande till dagsläget 2015 har pekats ut som nya områden. Förändring av befintlig bebyggelse eller tillskott av ny bebyggelse, till exempel i form av förtätning, kan även förekomma i de områden som inte är markerade som nya områden. Ett antal områden är utpekade som utredningsområden.

För mark- och vattenanvändningen gäller även de ställningstaganden som gjorts i kapitlet Strategier för staden Ystad 2030. Miljö- och riskfaktorer, riksintressen och andra hänsynsområden är också sådant som påverkar mark- och vattenanvändningen.

Kartan för mark- och vattenanvändning finns även att tillgå i formatet A3.



Mark- och vattenanvändningskarta

## Mark- och vattenanvändning

Nedan ges en kort förklaring till varje mark- och vattenanvändningskategori som redovisas i kartan på föregående sida. Därefter följer mer detaljerade rekommendationer för markanvändningen inom olika områden, se bokstavsmarkeringarna på kartan.

### Blandad stadsbebyggelse

Blandad stadsbebyggelse omfattar flertalet av stadens funktioner som bostäder, handel, kontor, service, skolor och samlingslokaler.

### Bostäder

Dessa områden innehåller i huvudsak bostäder men inslag av mindre verksamheter och servicefunktioner får förekomma. Det kan till exempel vara frisör, pizzeria, jourbutik, förskola och skola.

### Handel

Särskilda områden där den dominerande markanvändningen är handel, företrädesvis sällanköpsvaror.

### Verksamheter

Större sammanhängande arbetsplatsområden med blandade verksamheter samt verksamheter som kan vara störande för omgivningen. Verksamhetsanknuten handel är tillåten i viss utsträckning.

### Nytt område för hamnverksamhet

Område avsett för hamnverksamhet med färjelägen, uppmarschområde och hamnanknuten verksamhet.

### Skog/strövområde

Större naturområden med både högt natur- och rekreationsvärde.

### Fritidsbebyggelse i skog/strövområde

Bebyggelse som har karaktären av fritidshusbebyggelse inbäddad i skogen med möjlighet för allmänheten att fritt ströva mellan husen. Inslag av camping, café och restauranger får förekomma.

### Grönområde

Användningen innefattar naturområden, parker, mindre grönytor samt begravningsplatser.

### Idrott, marina, kolonier, folkpark

Användningen omfattar särskilda områden som används för idrott, fritid och rekreation.

### Jordbruksmark

Markområden som i huvudsak nyttjas för jordbruksändamål.

### Teknisk anläggning

Användningen omfattar områden för till exempel reningsverk, avfallsanläggning, värmeverk och kraftverk.

### Vård

Användningen innefattar större områden för vård som till exempel sjukhus eller vårdanstalter inom kriminalvården.

### Utredningsområde för tåghållplats

Läs mer om utredningsområdet under rubriken Områdesspecifika rekommendationer för markanvändningen.

### Handel och verksamheter

Område som är möjligt att utveckla med både handel och verksamheter på sikt.

### Byutveckling

Läs mer om användningen under rubriken Områdesspecifika rekommendationer för markanvändningen.

### Område för fritid och rekreation

Kustområde som används för exempelvis bad.

### Område för hund- och hästbad

Område som är avsatt för hund- och hästbad året runt. Inom övriga områden längs kusten är hund- och hästbad samt ridning förbjudet under perioden 1 april - 30 september, enligt reglering i den lokala ordningsstadgan.

### Fritt vatten

Vattenområde utan särskilda restriktioner eller användningsområden.

### Område för vattenskoter

Område avsatt för vattenskoteranvändning enligt Länsstyrelsen.

## Områdesspecifika rekommendationer för markanvändningen

Här presenteras mer detaljerade rekommendationer för markanvändningen inom olika områden. Framförallt för de områden som pekas ut som nya områden eller utredningsområden, men även för några andra områden där förändring kan ske eller där bibehållen karaktär är viktig.

### A. Utökat område för handel och verksamheter - norr om Sjöborondellen

I Ystad saknas mark för handel och verksamheter för att kunna täcka ett framtida behov. Ett nytt område för handel föreslås därför i anslutning till befintligt handelsområde norr om Sjöborondellen. Områdets omfattning behöver utredas närmre i detaljplan.

### B. Nytt område för bostäder - Hedeskoga

Inom Ystads stadskärna finns förtätningsytor som lämpar sig väl för flerbostadshus. Samtidigt finns det en efterfrågan på friliggande villor i eller i anslutning till tätorten. Hedeskoga är en väl fungerande by. I anslutning till byn finns det möjlighet till komplettering av ytterligare bostadsbebyggelse. Område för ny friliggande bebyggelse samt rad-/kedjehus föreslås från den befintliga bebyggelsen i södra Hedeskoga och ner till befintliga dammar och naturområde i söder, mot Källesjö. Vid planläggning är det viktigt att tänka på att det fortsatt ska vara en grön zon mellan Hedeskoga och Källesjö, och att bebyggelsen måste samspela med handelsområde norr om Sjöborondellen, samt påverka på landskapsbildningen.

### C. Nytt område respektive utredningsområde för industri och verksamheter norr om Hedeskoga

En del av området pekas ut som nytt område för industri och verksamheter och två delar föreslås som utredningsområde för samma användning, som en möjlighet för framtiden. Avgränsningen för nytt område för verksamheter har valts utifrån terrängen och omkringliggande natur. Det valda området ligger relativt flackt och berör inte dammområdet med vegetation och djurliv strax norr därom. En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i området för att utreda markförhållandena inför kommande planarbeten, se mer i kapitlet Miljö- och riskfaktorer. I kommande detaljplanläggning av området är det särskilt viktigt att bedöma spridningen av lukt, buller och farliga ämnen från deponin. Grundvattentillgångar kan finnas i området, och värdet av dessa måste också bedömas. Hänsyn till Sysavs framtida behov av mark och möjlighet till förändringar måste säkerställas. Området är lämpligt för störande verksamheter med krav på kortare skyddsavstånd upp till 200 meter, beroende på var verksamheterna hamnar inom området.

### D. Byutveckling

Utveckling kring dessa bebyggelsegrupper föreslås inte primärt inom planperioden utan är framförallt en utblick på längre sikt över hur stadsnära byar kring Ystad kan utvecklas, läs mer i avsnittet Stad möter land sidan 60. Samtidigt finns det redan idag en efterfrågan på tomter norr om Dag Hammar-skjöld's park, varför ett helhetsgrepp kring detta stadsnära område och staden tas redan i den här fördjupningen. Eventuellt kan mindre kompletteringar ske inom en närmre framtid, vilket då sköts med förhandsbesked eller normalt bygglövsförfarande.

### E. Nytt område för bostäder och grönområde - Öja gård

För att studera hur utbyggnaden kring Öja gård skulle kunna se ut togs en samrådshandling till en fördjupning av översiktsplan fram. Fördjupningen för Öja inleddes med en dialog med politiker, närboende, föreningar med flera där områdets förutsättningar, potential och framtida utformning diskuterades i en serie workshops. Dialogen låg sedan till grund för planförslaget. Fördjupningen



Idéskiss över utbyggnad kring Öja gård. Området i norr utgår. Illustration: Sweco Architects

var ute på samråd i början av 2012. Efter samrådet beslutades att utvecklingen kring Öja gård ska ingå i denna fördjupning för Ystad tätort för att studera utvecklingen för staden Ystad samlad. Tanken är att det fortsatta arbetet med utvecklingen kring Öja gård görs i form av ett ramprogram för området.

I den här fördjupningen av översiktsplanen för staden Ystad har förslaget markerats som en blandning av bostäder och grönområde, för att visa på områdets karaktär av boende i park/grönområde. Vidare planläggning kommer att utreda områdets utveckling närmre. Samrådshandlingen som tagits fram för Öja gård ska dock utgöra utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Inför fortsatt planläggning är arkeologi, kopplingar till staden, trafikföring och landskapsbild viktiga aspekter att studera.

#### F. Bostäder – Öja by

För Öja by ges inga förslag till ny bebyggelse. Eventuellt kan enstaka lucktomter bebyggas, vilket då sköts med normalt bygglovsförfarande. Om ny bebyggelse tillkommer bör denna ha samma karaktär som befintlig bebyggelse, det vill säga friliggande enbostadshus i 1-2 våningar.

#### G. Nytt handelsområde längs Kristianstadsvägen

Förslaget är i linje med den handelsstrategi som ingår i utbyggnadsstrategin från 2011 och medför en beredskap för utökad handel för framtida behov. Området kommer att utgöra en viktig del av Ystads östra entré. Handelsområdet kommer även att utgöra huvudentré till nya stadsdelen kring Öja gård. Det är därför av särskilt stor vikt att handelsområdet utformas med omsorg. Handelsområdet studerades närmare i samrådshandlingen till fördjupningen av översiktsplanen för Öja gård, ett

gestaltningsprogram för området bör tas fram.

#### H. Nytt område för verksamheter och grönområde – norr om Öja industriområde

Nytt område för verksamheter och grönytor, området är planlagt. Detaljplanen vann laga kraft 2013. Visst inslag av sällanköpshandel tillåts.

#### I. Område för fritidsbebyggelse i skog/strövområde – Sandskogen

Den del av Sandskogen som är bebyggd ska fortsatt fungera som idag, alltså som fritidsbebyggelse inbäddad i naturen där allmänheten har möjlighet att fritt ströva mellan husen. Områdets kulturhistoriska värden ska värnas. Det är inte möjligt att reglera att området enbart ska vara avsett för fritidsbebyggelse men det går att säkerställa områdets karaktär genom att byggrätterna inte utökas.

#### K. Nytt område för blandad stadsbebyggelse, bostäder och grönområde – Västra Sjöstaden

Resterande delar av Västra Sjöstaden föreslås kompletteras med ett område för bostäder (marken är detaljplanelagd) och ett område för blandad stadsbebyggelse samt nya grönytor. Inom området avsett för blandad stadsbebyggelse kommer bostäder troligen att utgöra ett stort inslag och då efterfrågan på tomter för friliggande villor är stor i Ystad medges här ett antal tomter för friliggande bebyggelse för att få igång exploateringen av området. Det är dock viktigt att arbeta med att få in arbetsplatser i området för att få en väl fungerande stadsdel. De nya grönytor som föreslås är viktiga för att binda ihop både områdets och hela stadens grönstruktur. För Västra Sjöstaden finns ett gestaltningsprogram som ligger till grund för utvecklingen av området.

#### L. Nytt område för blandad stadsbebyggelse – längs Missunnavägen

Inom området vid Missunnavägen ligger idag matvarubutiker, bilförsäljning, byggvaruhus med mera. Om intresse finns från fastighetsägare i området är det möjligt att omvandla området till mer blandad stadsbebyggelse i framtiden, med exempelvis inslag av bostäder där så är möjligt. Det skulle också kunna bidra till att knyta ihop Västra Sjöstaden bättre med Dammhejdan och på så sätt stärka kopplingen till stadens centrum. Syftet med förtätningen är att ge området en mer stadsmässig karaktär, där tomma eller dåligt utnyttjade ytor bebyggs för att bidra till en trevligare upplevelse av området. Det är viktigt att en förtätning sker med stor hänsyn till befintliga och framtida verksamheter inom området, det får inte bli en konflikt mellan tillkommande bebyggelse och befintliga verksamheter. De största delarna av området som idag innehåller handel eller verksamheter är i detaljplan reglerade till handel respektive småindustri som inte får vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Illustrationerna på nästa sida förtydligar idén om hur området skulle kunna se ut vid en förtätning.

#### M. Nytt område för bostäder – Dammhejdan

Inom området låg tidigare Ystads plantskola. 2016 blev en ny detaljplan för området klar. Den medger i huvudsak bostadsbebyggelse men även vårdboende, förskola och bostadskomplement. Samtidigt bibehålls en stor del av den befintliga natur- och parkmiljön och görs mer tillgänglig för allmänheten.

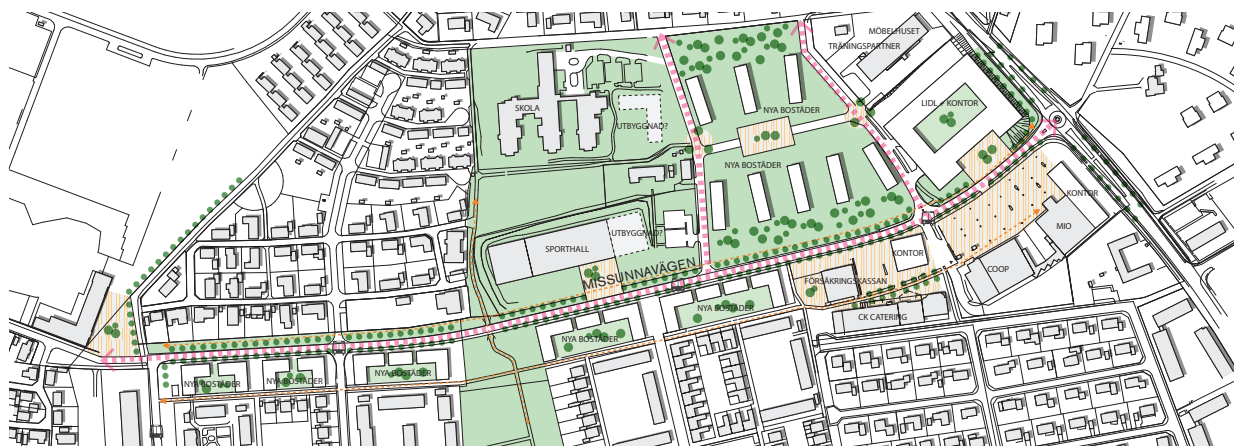


Illustration över hur området kring Missunnavägen skulle kunna se ut vid förtätning. Illustration: Nyrens Arkitektkontor



En skiss över hur området kring Missunnavägen kan förtätas och bli mer stadsmässigt, se förklaring under område L på kartan för mark- och vattenanvändning. Illustration: Nyrens Arkitektkontor

#### N. Utredningsområde för bostäder längs Bellevuevägen

Innebörden av utredningsområdet är att undersöka möjligheten att komplettera området med bostäder längs med Bellevuevägen, som en del i arbetet med att stärka infartsvägarna i Ystad och förtäta på strategiska platser i staden. Hela det område som är grönt idag är inte tänkt att bebyggas - genom att komplettera med bostäder längs med vägen skulle gröna ytor finnas kvar i form av ett inre parkrum. Det är också viktigt att bevara Backaledens gång- och cykelväg genom området. En viktig aspekt i det fortsatta utredningsarbetet är påverkan från trafikbuller och verksamheter på västra sidan av Bellevuevägen.

#### O. Utredningsområde för tåghållplats vid Bingofältet

Vid Bingofältet finns möjlighet till ytterligare en hållplats på Ystadbanan. På det viset skulle boende och verksamma inom de västra delarna av staden få närmre till kommunikationer med tåg. Det finns också gott om utrymme till pendlarparkering. I vidare utredningar bör aspekter som ytor för pendlarparkering, tillgänglighet till området för gång-, cykel- och biltrafik, samt andra möjliga funktioner i området studeras. Under 2014 tog Länsstyrelsen beslut om utökade strandskyddsområden i Ystads kommun. Delar av området vid Bingofältet berörs av utökat strandskydd, men kommunen har överklagat länsstyrelsens beslut då man anser att området inte ska omfattas av det utökade strandskyddet, läs mer i kapitel Riksintressen och hänsynsområden.

Fram till dess att en tågstation blir aktuell föreslås området fortsatt användas för tillfälliga arrangemang som cirkus, tivoli m.m. förutsatt att strand-

skyddet upphävs alternativt dispens från strand-  
skyddet ges.

#### P. Nytt grönområde – väster om Nya och Västra kyrkogården

Område som ger möjlighet att utöka Nya och Västra kyrkogården.

#### Q. Utredningsområde för bostäder längs Västerleden

I utredningsområdet ingår marken inom kvarteret Bong och marken strax öster därom för ett möjliggöra en framtida omvandling av området till bostäder om efterfrågan från fastighetsägare finns. Viktiga aspekter att beakta i det fortsatta utredningsarbetet är eventuella risker beroende på närheten till järnvägen och reningsverket samt påverkan från havsnivåhöjning. Söder om Kronoholmsvägen föreslås marken ligga kvar som grönområde.

#### R. Nytt område för blandad stadsbebyggelse – västra hamnområdet

En ny havsnära, centrumnära och stationsnära stadsdel med bostäder, arbetsplatser, restauranger, caféer med mera föreslås. Stort fokus ska läggas på utformning av och tillgång till de offentliga rummen i området. Läs mer i avsnittet Staden möter havet sidan 38.

#### S. Utredningsområde för blandad stadsbebyggelse – östra hamnområdet

I takt med att hamnverksamheten flyttar ut till ett yttre läge och det västra området omvandlas till blandad stadsbebyggelse är även detta område möjligt att utveckla till blandad stadsbebyggelse.

#### T. Nytt område för handel och verksamheter – Röda bodarna

I takt med att hamnverksamheten flyttar ut till ett yttre läge och det västra området omvandlas till blandad stadsbebyggelse är detta område möjligt att utveckla till ett mer personintensivt handels- och verksamhetsområde. Området har nära koppling till cityhandelsstråket.

#### U. Nytt område för hamnverksamhet

Område avsett för hamnverksamhet med färjelägen, uppmarschområde och hamnanknuten verksamhet. Viss utfyllnad bland annat för utbyggnad av nya kajer kommer bli aktuellt. Läs mer i avsnittet Staden möter havet sidan 38.

#### V. Möjligt område för förtätning - Regementsområdet

Regementsområdet är ett av de områden som kommunen identifierat som möjligt för förtätning. Regementsområdet ligger i stadens östra kant men ändå centralt, cirka 1 km från stadskärnan. Idén är att dels komplettera med bebyggelse i utkanten av Regementsområdet (se område A på kartan), bebyggelsen ska förhålla sig till befintlig bebyggelse inom området men kan ändå ges en något friare utformning här. Dels handlar det om att på ett varsamt sätt pröva möjligheten att bebygga några av de öppna platser (se område B och C på kartan till höger) som finns i området, med anpassning till områdets skala, form och strikta mönster.



#### X. Nytt handelområde vid f.d. Värnpliktparkeringen

Området har ett centralt och strategiskt läge nära stadskärnan. Området har tidigare använts som avfallsdeponi och är på grund av det förorenat. Vid planläggning är det viktigt att säkerställa möjligheten att ta sig till området till fots eller med cykel. Gång- och cykelstråk bör ha gena och goda kopplingar till stadskärnans handelscentrum.

#### Y. Nytt område för blandad stadsbebyggelse - Surbrunnsområdet

Surbrunnsområdet ligger centralt i Ystad med närhet till tåg och buss och har en god potential att bli en väl integrerad stadsdel. I området finns goda förutsättningar med skola, bibliotek, ungdomens hus med mera. Huvudidén med Surbrunnsområdet

är att skapa en blandad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser. Utformningen tar ursprung i befintliga strukturer och områdets grönstruktur ska ge området en egen karaktär och binda samman området med övriga delar av staden. Området utformas som en stadsmässig stadsdel, med tydliga huvudstråk och med butiker och verksamheter i bottenvåningarna mot huvudstråken. Bostäderna kommer att bestå av i huvudsak flerbostadshus. Som underlag för utvecklingen av området togs ett ramprogram fram 2008, ramprogrammet är vägledande för efterföljande detaljplaner. Det finns idag pågående detaljplanarbeten i området för kv. Verkmästaren som föreslås omvandlas till förskola/skola och kv. Urmakaren som föreslås omvandlas till bostäder med inslag av service.

#### Z. Nytt område för blandad stadsbebyggelse – Daggkåpan (fd Bolmörten)

Området har tidigare varit avsatt för centrumändamål, nu föreslås området för blandad stadsbebyggelse. Detta innebär en utveckling med både bostäder och eventuella mindre verksamheter. Detaljplanearbete pågår för området.

#### Å. Utredningsområde för handel - Malmörendellen

I Ystad saknas mark för handel för att kunna täcka ett framtida behov. Ett utredningsområde för handel föreslås därför här i anslutning till befintliga verksamheter.

#### Ä. Utredningsområde för handel - Malmörendellen

I Ystad saknas mark för handel för att kunna täcka ett framtida behov. Ett utredningsområde för handel föreslås därför här i anslutning till befintliga verksamheter. Arkeologisk utredning visar att det finns dolda fornlämningar under mark.