



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

Detaljplan för
Delar av Hamnen 2:1 och 2:2
inom stadsdelen Hamnen i Ystad
Ystads kommun, Skåne län





INNEHÅLL

Syfte och bakgrund	3
Sammanfattning/Huvuddrag	4
Planeringsförutsättningar	5
Planförslag	19
Undersökning av betydande miljöpåverkan	24
Konsekvenser	26
Genomförandefrågor	30

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Preliminärt granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANERINGSUNDERLAG

Till detaljplanen finns följande underlag:

- Uppförande av kallbadhus samt utbyggnad på fastigheterna Hamnen 2:1 och 2:2, Ystads kommun: bedömning av påverkan på förekomst av utter och iller. Rapport 2021:1, daterad 2021-12-20 (MyraNatur).
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2022-05-09
- Undersökning av sediment och badvattenkvalitet längs kusten vid Ystad tätort - Badvatten, daterad 2023-02-28
- Undersökning av sediment och badvattenkvalitet längs kusten vid Ystad tätort - Sediment, daterad 2023-02-03

Foton och kartor: Ystad kommun om inget annat anges.



SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte

Detaljplanens syfte är att fortsatt kunna använda marken som småbåtshamn. Planen syftar till att behålla och utveckla de funktioner och den service som båtägare, gästhamnsbesökare och andra besökare förväntar sig inom en småbåtshamn.

Vidare ska planen göra det möjligt att anlägga ett kallbadhus på den befintliga piren/bryggan.

Bakgrund

Ystads kommun driver en småbåtshamn i den västra delen av hamnområdet i Ystad. Båtplatser hyrs ut till ägare av fritidsbåtar och det finns gästplatser för besökare från hela Östersjöområdet. Till båtplatserna hör ett landområde och en pir där det finns tillgång till den service som sammanhänger med gäst- och småbåtshamnen: uppläggningsplatser, mastsjukul, förråd, kran och spolplatta, fiskrökeri, restaurang, toaletter, duschar och hamnkontor m.m. Inom området finns också parkeringsplatser och ett strandområde. Det finns behov av att bevara, förändra och förstärka denna service för att småbåtshamnen ska kunna användas och öka sin attraktivitet. Gällande planer hindrar småbåtshamnens fortsatta utveckling, och därför behöver en ny plan tas fram som stödjer tillgången till olika former av service i småbåtshamnen.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 9 december 2020, §228 att ge positivt planbesked för upprättande av förslag till detaljplan för delar av Hamnen 2:1 och 2:2 inom stadsdelen Hamnen i Ystad.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900.



Planarbetet bedrivs med standardförfarande, eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

SAMMANFATTNING/HUVUDDRAG

Områdets gestaltning och disposition (allmänt)

Planområdet består av kvartersmark för småbåtshamn, parkering och besöksanläggning för kallbadhus. Området omfattas också av allmän platsmark för naturområde samt ett vattenområde. Detaljplanen möjliggör för byggrätter inom småbåtshamn och uppförande av ett kallbadhus på den befintliga piren/bryggan.

Föreslagna åtgärder (sammanfattning)

Planen innefattar:

- Allmän platsmark för:
 - (NATUR) - Naturområde
- Kvartersmark för:
 - (P) - Parkering
 - (V₁) - Småbåtshamn
 - (R_i) - Besöksanläggning - kallbadhus
- (W) - Vattenområde
- (a) - Upphävande av strandskydd



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

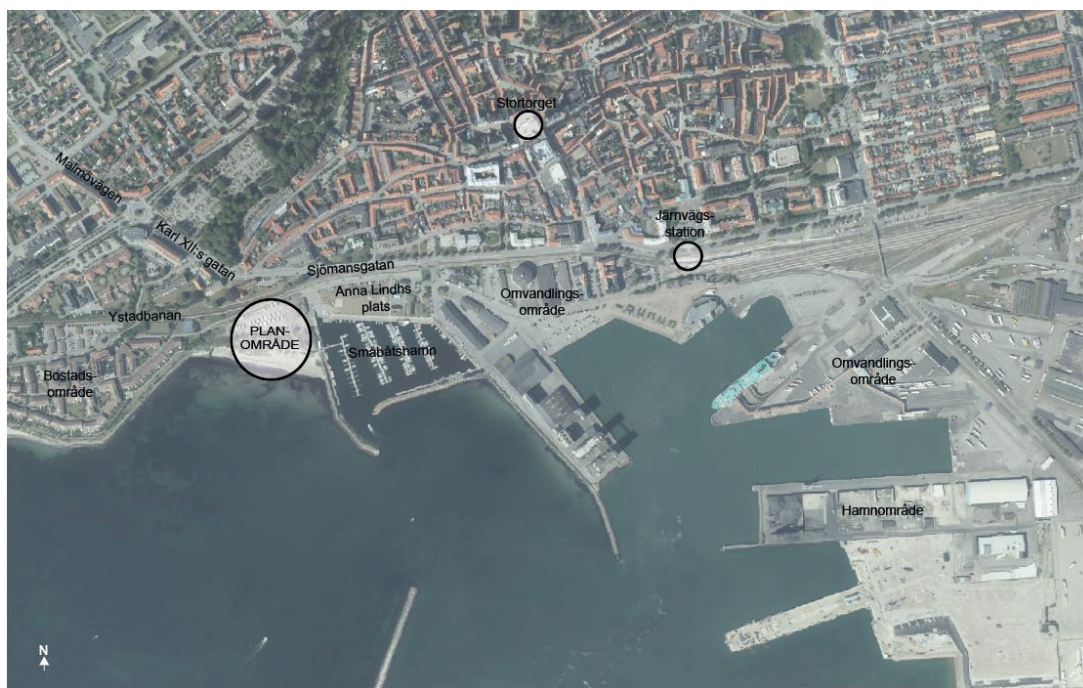
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger i Ystads tätort i den västra delen av Ystads hamn. Området avgränsas i norr av Ystadbanan och ett parkstråk med en gång- och cykelväg, i öster av Anna Lindhs plats och vattenområde för småbåtshamn, i söder av oreglerat vatten och i väster av parkmark.

Det tänkta planområdet omfattar drygt 3 hektar mark inklusive ett mindre vattenområde.



Planområdets läge.



Användning och bebyggelse inom planområdet.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hamnen 2:1 och Hamnen 2:2 ägs av Ystads kommun.

Markanvändning

Planområdet används som småbåtshamn, gästhamn och för rekreations- och fritidsändamål samt för därmed förknippad service. Inom området finns yta för batuppläggningar och husbilställplatser och bebyggelse finns grupperad i den östra delen av planområdet. I söder finns strand med strandvegetation och en stenpir med träbrygga sträcker sig utmed planområdets östra gräns.

Tidigare ställningstaganden

Ystads kommun har som övergripande mål att boende, besökare och verksamma ska uppleva god service och gott bemötande vid kontakt med kommunen. Kommunen ska ha hållbara, attraktiva livsmiljöer och förutsättningar för en god jämlik hälsa och livskvalitet i hela kommunen. Genom en fungerande småbåtshamn med god service ger kommunen en del av vad boende, besökare och verksamma efterfrågar i en attraktiv livsmiljö.

Översiktsplanen

Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030, (antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-15) är pågående användning marina. Föreslagen markanvändning är därmed förenlig med gällande översiktsplan.



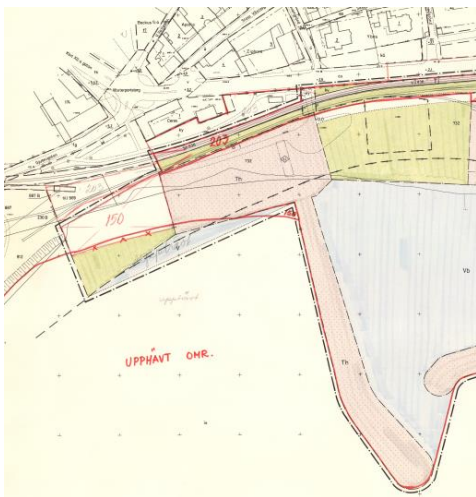
En av den fördjupade översiktsplanens fem strategier för stadens utveckling är ”Staden möter havet”. Strategin går ut på att utnyttja Ystads unika läge vid havet och bättre koppla ihop staden med havet. En del av att koppla staden till havet är att skapa stråk med målpunkter mellan den befintliga bebyggelsen och havet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av två detaljplaner; Stadsplan för Västra Hamnområdet i Ystad, fastställd den 21 februari 1973 och Stadsplan för kv. Gjuteriet mm, fastställd 15 februari 1984. Stadsplanerna gäller som detaljplaner och har ingen återstående genomförandetid. Enligt planerna är marken avsedd för Th – *Hamnändamål*. Området får användas endast för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål. Planområdets södra del omfattas inte av någon detaljplan. Byggrätt finns för en av byggnaderna, mastskjulet. Övriga delar av hamnområdet är mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark. Bestämmelsen förhindrar bygglov för byggnader och för anläggningar såsom parkeringar.



Gällande detaljplaner: Stadsplan för Västra Hamnområdet och Stadsplan för kv. Gjuteriet mm. Planområdet (denna detaljplan) är markerad med svartstreckad linje.



Utsnitt ur Stadsplan för västra hamnområdet.



Utsnitt ur Stadsplan för kv. Gjuteriet mm.

Program, inventeringar m.m.

Ystads kommuns Policy för förvaltning och skydd av kusten (antagen av Kommunfullmäktige 2008-09-18) anger kommunens förhållningssätt för fysisk planering. Följande ställningstaganden är tillämpliga för det aktuella planuppdraget:

- Hänsyn ska tas till klimatförändringarnas effekter genom att, så långt det är möjligt, planlägga utvecklingen av befintlig bebyggelse så att risken för skador orsakade av erosion och översvämning minimeras.
- När det gäller planläggning av ny och utveckling av befintlig bebyggelse ska hänsyn tas till grundvattennivån och klimatförändringarnas effekter på densamma.

Småbåtshamnar måste till sin natur ligga vid strandlinjen, och området kommer därför att ligga i riskzonen för stigande havsnivå, översvämningar och erosion. Utifrån policyn får i stället den fysiska planeringen inriktas på att minimera risken för skador, ta hänsyn till risken för stigande grundvattennivåer och att införa regler för vilken markanvändning som kan vara lämplig inom det översvämningshotade området.

Enligt andra versionen av Ystads kommuns Handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten (antagen av Kommunfullmäktige 2018-05-17) är kommunens strategi både på kort och lång sikt att säkerställa kustlinjen till skydd för viktiga samhällsfunktioner och Ystads stora värden i form av kulturhistoria, infrastruktur och rekreation.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för friluftslivet (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Planområdet berör område av riksintresse för friluftslivet, kuststräckan Trelleborg – Abbekås – Målarhusen – Sandhammaren – Simrishamn (F17). Riksintresset utgörs av ett varierat kustlandskap med långa sandstränder, sanddynsområden delvis planterade med tall, betesmarker och odlingslandskap. Kustområdet är bitvis mycket smalt men bedöms vara väl tillgängligt för allmänheten.



Riksintresse för kommunikationer (miljöbalken 3 kap. 8 §)

Planområdet gränsar till område som enligt 3 kap. 8 § är riksintresse för järnväg, Ystad-banan. Ystadbanan är en förbindelselänk till Ystad hamn och delen Lockarp-Ystad hamn ingår i det av EU utpekade TEN-nätet (Transporteuropeiska transportnätet).

Riksintresse för kustzon (miljöbalken 4 kap. 4 §)

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 eller av det lokala näringslivet.

Riksintresse för yrkesfiske och fiskehamn (miljöbalken 3 kap. 5 §)

Planområdet är beläget inom havsområde som enligt 3 kap. 5 § miljöbalken är av riksintresse för yrkesfisket och fiskehamn.

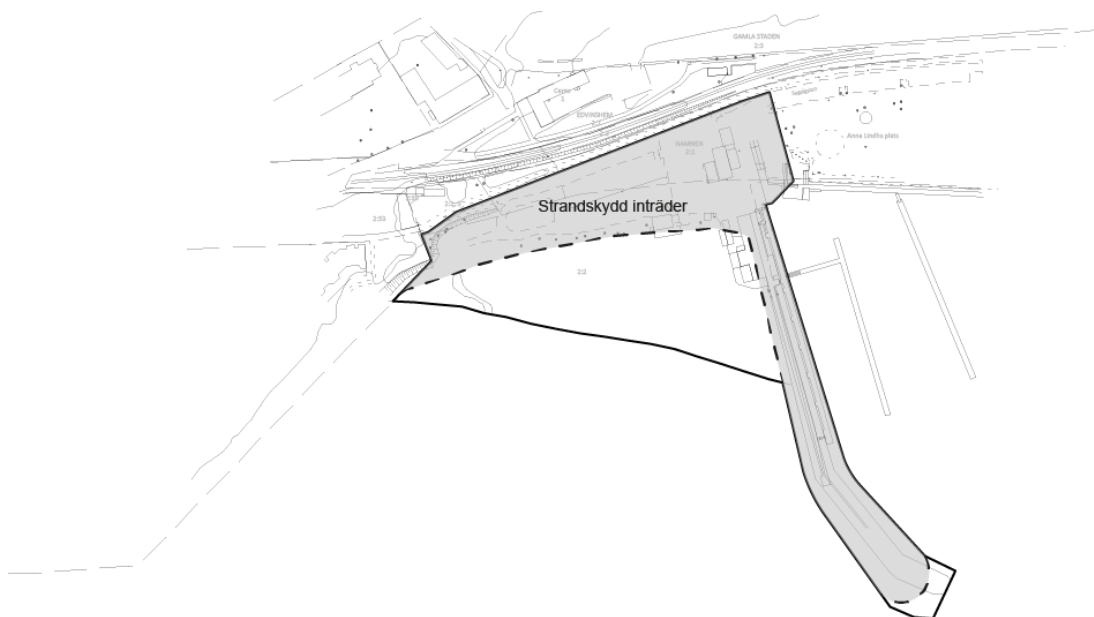
Strandskyddsområde (miljöbalken 7 kap. 13 §)

Planområdet berör strandskyddsområde. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddszonen omfattar både land och vatten, inklusive undervattensmiljön. Den utgår från strandlinjen och sträcker sig vanligtvis 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. Länsstyrelsen kan utvidga zonen till upp till 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Enligt länsstyrelsens förordnande om strandskyddsområden i Ystads kommun 1996-12-12 omfattas planområdet inte av strandskydd. I samband med att en ny detaljplan tas fram så inträder dock strandskyddet enligt lagen (1998:811) om införande av miljöbalken 10a §. Det innebär att ett nytt ställningstagande vad gällande strandskyddet måste göras i samband med upprättandet av denna detaljplan. Strandskyddet inträder för den del av planområdet som enligt gällande planer är hamnändamål. Strandskyddet inträder inte för den del av planområdet som idag inte omfattas av någon detaljplan.



Rödsträckad markering visar gräns för befintligt strandskydd.



Grå markering = område för vilket strandskyddet inträder. Svartsträckad markering = planområdesgränser för gällande detalplaner. Strandskyddet inträder inte för den del av planområdet som idag inte omfattas av någon detaljplan (vitt område).



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. Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft samt för yt- och grundvatten.

Hälsa och säkerhet

Markradon

Ingen markradonundersökning är utförd inom planområdet. Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, antagen 2016, finns det inga problem med höga markradonhalter inom tätbebyggt område i Ystads kommun. Den fördjupade översiktsplanen anger dock att undersökning av marken alltid ska göras innan definitivt beslut om utbyggnad sker.

Luftföroreningar

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 2020 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljökvalitetsnormen.

Risker

Det aktuella planområdet var fram till 60-talet en orörd strand mellan gjuteriet och hamnen. Från mitten av 70-talet då vågbrytaren byggdes har det funnits en småbåtshamn på platsen. Från den tiden och framåt har marken mellan havet och järnvägen använts i enlighet med planen, dvs det har funnits uppläggningsplatser för båtar och tillhörande byggnader och föreningslokaler på markområdet.

Småbåtshamnar innebär en risk för miljöpåverkan, främst genom utsläpp av lösningsmedel och tungmetaller. Ystads Småbåtshamn är en miljöfarlig verksamhet som har regelbunden tillsyn av miljöförbundet. Inom planområdet finns en spolplatta och reningsanläggning för båtbottentvätt som reducerar mängden tungmetaller och andra föroreningar. Spolplattan ingår i miljöförbundets tillsyn. Dieseltank finns väster om hamnkontoret.

Rensmuddring pågår under våren några veckor varje år i hamninloppet till fritidsbåtshamnen, direkt öster om planområdet. Muddringsarbetet ger upphov till både dammbildning och vibrationer. Hur stort område som muddras ändras från år till år. Dispens för att kommunen skall kunna genomföra åtgärderna utfärdas av länsstyrelsen. 2022 avslog länsstyrelsen Ystads kommuns ansökan om dispens från förbud mot dumpning av avfall av massor från Ystads småbåtshamn. Detta eftersom massorna uppvisar alltför höga föroreningshalter för att dumpning till havs ska kunna tillåtas. Nya sediment- och



vattenprover har genomförts inom och i anslutning till planområdet för att utreda föroreningshalter samt vattenkvaliteten.

Klimatförändringar

Riskhanteringsplan för Ystadområdet 2022–2027

Länsstyrelsen Skåne har tagit fram en riskhanteringsplan för Ystadområdet enligt förordning (SFS 2009:956) om översvämningsrisker och genom föreskrift (MSBFS 2013:1). Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har identifierat 25 områden i Sverige där betydande översvämningsrisk finns eller kan förväntas uppstå och där Ystadområdet är ett av de identifierade områdena. Två olika kartor har tagits fram över de identifierade områdena; hotkartor framtagna av MSB med stöd av SMHI och riskkartor framtagna av Länsstyrelserna.

I Länsstyrelsen Skånes Riskhanteringsplan för Ystadområdet redovisas riskerna för översvämmning från havet idag och år 2100. För Ystad representeras nivån av station Ystad, där högsta beräknade havsvattenstånd uppskattas till 1,99 m, relativt mätstationens medelvattenstånd (RW). Enligt MSB:s hotkartor är den högsta beräknade nivån i slutet av seklet +3,03 m (RH 2000). Länsstyrelsen Skåne har valt att utöka området och höja nivån med ytterligare 0,5 m som en säkerhetsmarginal i förhållande till MSB:s nivå för år 2100 eftersom tidsperspektivet ”bebyggelsens förväntade livslängd” sträcker sig längre fram i tiden än år 2100. IPCC har också levererat en ny rapport som redovisar högre global medelvattennivå än tidigare rapporter och utöver detta bör hänsyn också tas till vågpåverkan och vinduppstuvningseffekter.

Klimatutredning FÖP

I arbetet med fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030, har en klimatutredning tagits fram av Sweco (2014). Klimatanalysen fokuserar på dagens situation och förväntade förhållanden år 2100. Beskrivningen av klimatförändringens påverkan på Ystad baseras på SMHI:s regionala klimatanalys för Skåne län (SMHI, 2011). Ystads läge vid kusten gör att staden kommer att påverkas av stigande havsnivåer som leder till ökad erosion, ökad översvämningsrisk och höjda grundvattennivåer. Översvämningsrisken bedöms även öka till följd av ökad extrem nederbörd. Skyfall, som innebär stora mängder nederbörd på kort tid, förutses bli vanligare och intensivare i framtiden.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan 0 och +2,9 meter över havet (RH 2000). Klimatutredningen (Sweco, 2014) har varit underlag till Ystads kommuns Handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten (2018). I handlingsplanen har låglänta områden under +1,7 meter över havet identifierats som riskområden då de riskeras att översvämmas vid ett extremt högt vattenstånd i dagens klimat. Områden under +2,6 meter över havet riskerar att översvämmas vid motsvarande högvatten år 2100. Planområdet ligger därmed inom riskområde för stigande havsnivå och översvämmning vid högt vattenstånd. Enligt handlingsplanen sker ingen aktiv erosion inom planområdet idag. Stigande havsnivåer kommer medföra att erosionen ökar. Enligt Swecos klimatutredning (2014) rekommenderas strandfodring som erosionsskydd inom planområdet om kommunen vill bevara och utveckla stranden. Kombinerar åtgärden med en upphöjning av gång- och cykelvägen norr om planområdet skyddas järnvägen och bakomliggande



bebyggelse mot översvämning. Åtgärden kan kombineras med upphöjda konstruerade sanddyner inom planområdet. Alternativt kan järnvägen skyddas med en vegeterad jordvall. Detaljplanen är inget hinder för framtida klimatanpassningsåtgärder.

Natur- och kulturmiljö **Inventering av utter och iller**

MyraNatur har på uppdrag av Ystads kommun utfört en inventering av utter och iller inom planområdet (rapport 2021:1). I uppdraget har en bedömning gjorts av området som habitat (livsmiljö) för utter och iller och hur ett genomförande av detaljplanen eventuellt skulle påverka arternas förekomst (både under byggskede och i drift efter färdigställande). Kommunen bedömde att en inventering av framför allt utter behövdes då arten omfattas av Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) och har under tidigare tillfällen observerats i närheten av planområdet. Rapporten finns att tillgå i sin helhet och bifogas till planhandlingarna.

Tidigare observationer av utter och iller finns noterade i fritidsbåtshamnen intill planområdet och har rapporterats i ArtPortalen (år 2020 respektive år 2016). Inom planområdet erbjuder havet och den naturliga sandstranden med bar sand och sand bunden av ett medelhögt fältskikt och en del buskar goda jaktmarker för arterna. Dagvattenutloppet som mynnar ut i havet ger uttern möjlighet att skölja saltvattnet ur pälsen. Under piren och under byggnader erbjuds skyddade platser för arterna att förtära föda och vila. Planområdet utgör en kortare sträcka av för utter naturlig livsmiljö mitt i centrala Ystad, vilket ger arten en fristad och delar upp sträckan mellan omgivande naturlig kustmiljö väster om Gjuteriområdet och öster om industrihamnen så att det blir två något kortare sträckor att ta sig förbi. Området bedöms som utmärkt även för iller, men industrihamnen utgör ett ännu större hinder för denna art att ta sig förbi än för uttern. Planområdet bedöms därför som mycket viktigt både för utter och iller.

Inventering av utter och andra mårddjursarters förekomst gjordes i området för att kartlägga hur arterna använder området i dagsläget och utfördes genom eftersökande av spårtecken (spillning och tassavtryck) inom planområdet. Inventeringen utfördes under två dagar i september 2021.

Uttrar har hemområden som sträcker sig över flera kilometer kust- och vattendragsremsor och eftersom de mestadels rör sig i vattnet så lämnar de bara spårtecken efter sig när de vid enstaka platser och tillfällen går upp på land. Spillning av utter återfanns på tre platser i piren. Även tassavtryck från uttrar, troligen efter en hona med en unge, hittades. Spåren återfanns med östlig riktning längs stranden vid piren. Spåren fanns också med västlig riktning högre upp i torrare sand öster om dagvattenutloppet vilka tog av på en stig precis före utloppet. På grund av lös sand, mycket skoavtryck och tassavtryck från hundar kunde inte utterspåren återfinnas efter stigen. Det gick inte att fastställa om huruvida uttrarna hade kommit västerifrån till planområdet och efter att ha besökt området återigen ha vänt västerut, eller det omvända. De kan eventuellt ha varit kvar i området, men de kan även ha lämnat området där spår inte gick att urskilja pga. vegetation, lös sand, vågpåverkan och mycket trampat av människor och hundar.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

Spårtecken hittades även från andra mårddjur. Spillning återfanns i höjd med samma plats där utter hade lämnat mycket spårtecken. Tassavtryck återfanns i sandpartier på betongfundament längs piren, under bryggan vid byggnaden som hyser hamnkontor och restaurang, samt vid dagvattenutloppet. Vid piren och utloppet hittades även färska tassavtryck vilka bedöms som mycket troliga minkspår, trots att man inte kan avskriva iller helt. De mer suddiga tassavtryck som hittades på torr sand kan inte bestämmas mer än som mårddjursspår av troligen mink eller iller. De spillningar som hittades innehöll framför allt rester av fisk och fågel, vilket innebär att det troliga är att de kom från mink.

Sammanfattningsvis visar inventeringen att utter förekommer regelbundet i området. Även mårddjur i illerstorlek förekommer regelbundet, vilket visar att det verkligen är en miljö som just iller trivs i om iller skulle finnas på platsen.



Spårtecken efter utter och mårddjur i illers storlek i planområdet. Röda punkter visar var utterspillning har hittats, gul punkt visar var spillning av mindre mårddjur har hittats, röda pilar visar var utterspår hittades och vilken riktning de hade, gula pilar visar var spår av mindre mårddjur hittades och vilken riktning de hade. Illustration från rapport 2021:1 (Myra-Natur).

Kulturmiljö

Enligt Länsstyrelsens Kulturmiljöprogram för Skåne ingår planområdet i en särskilt värdefull kulturmiljö och i det utpekade kulturmiljöstråket som sträcker sig utmed den skånska kusten. Ystad är en av de bäst bevarade medeltida städerna i landet. Stadsplanen med sitt gatunät och fastighetsindelning, den äldre bebyggelsen samt planteringarna och



torgbildningarna har starka kulturhistoriska värden. I kulturmiljöstråket har bland annat Grevebanan pekats ut som betydelsefull då järnvägssträckningen mellan Malmö och Ystad, som byggdes år 1874, visar adelns starka ställning och järnvägens betydelse för framväxten av samhällen och industrier på landsbygden.

Arkeologi

Planområdet ligger delvis inom ett område som är klassat som fornlämning L1988:3379 (RAÅ Ystad 50:1) enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Fornlämningen består av ett stadslager som är ca 1100x700 meter stort område (Ö-V) där kulturlager kan väntas påträffas från medeltid, 1500-tal och 1600-tal. Hela Ystad stadskärna är fornlämning, och tillstånd från Länsstyrelsen krävs för grävning och vid ingrepp i marken.



Blå markering visar gräns för område klassat som fornlämning (stadslager) enligt kulturmiljölagen.



Blå markering visar gräns för fornlämnning (stadslager). Streckad svart linje markerar planområdets avgränsning.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är ianspråktaget för småbåtshamn med tillhörande verksamheter och service. Inom området finns yta för båtuppläggningar och husbilsställplatser. I norra delen av planområdet är marken asfalterad. Byggnader finns grupperade i områdets östra del. Naturområdet i söder utgörs av en naturlig sandstrand, ca 250 meter lång. Stranden består av sanddyner med huvudsakligen strandråg och några vresrosbuskage. En stenpir med en träbrygga sträcker sig från land ut i havet. Träbryggan når ungefär över halva pirens längd.

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).

Den naturliga stranden med sanddyner och strandvegetation bidrar till den biologiska mångfalden inom planområdet. Inom planområdet har inventering av utter och andra



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

mårddjur i illerstorlek visat att arterna förekommer regelbundet i området. Området utgör en naturlig livsmiljö för arterna där de både kan finna skyddade miljöer och goda jaktmarker bland buskar och fältskikt, längs stranden och under bryggor och byggnader.

Planområdet med stranden och piren är ett stadsnära rekreationsområde och bidrar till både fysisk och mental hälsa för besökare och boende i området.

Bebyggelsens omfattning

I byggnaden söder om båtupställningsplatserna finns idag ett fiskrökeri. Byggnaderna i planområdets nordöstra del består av mastskjul och förråd. I byggnaderna närmast piren finns gästhamnsservice med restaurang, kiosk, toaletter, duschar, tvätt och hamnkontor m.m. Befintliga byggnader är i ett plan, med fasader med stående lockpanel målade i blå-svart eller mörkgrå kulör. Snickerier, fönster och dörrar är målade i vitt. Taken är sadeltak och valmade tak. Taktäckning är betongpannor, takpapp, fibercementskivor och plåt i mörka kulörer.

En kran och spolplatta finns i planområdets östra del mot fritidsbåtshamnen. Reningsanläggning till spolplattan och en dieseltank finns i anslutning till byggnaderna vid piren.



Rökeri (A)



Mastskjul (B)



Kran och spolplatta (C)



Hamnkontor (D)



Restaurang (E)



Reningsanläggning (F)
och dieseltank bakom
plank (G)



Bebyggelse inom planområdet.

Service

Planområdet ligger nära Ystads stadskärna där butiker, restauranger och annan service finns.

Trafik och infrastruktur

Motorfordonstrafik

Anslutning till planområdet sker via Sjömansgatan och vidare in på Segelgatan. Vägarna tillåter en hastighet på 40 km/h. Sjömansgatan ansluter till Karl XII:s gatan/Malmövägen och E65 norr om Ystad. I öster övergår Sjömansgatan till Österleden som går mot Simrishamn.

Inom området finns idag även parkeringar, båtuppställningsplats och platser för husbilar. Utöver detta förekommer varuleveranser till verksamheter och transporter av båtar till och från småbåtshamnen.

Kollektivtrafik

Stationsområdet med tåg- och bussförbindelser ligger cirka 1 km från planområdet österut. Från och till stationsområdet trafikerar Pågatåg, stads- och regionbusstrafik.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

Cykel- och gångtrafik

Gång- och cykelnätet i anslutning till planområdet är väl utbyggt. Gång- och cykelbanan norr om planområdet förbinder området med Ystads stadskärna och bostadsbebyggelsen väster om området.



PLANFÖRSLAG

Markanvändning

(V₁) – Småbåtshamn

Planområdets norra och nordöstra del samt större delen av den befintliga stenpiren planläggs som kvartersmark för (V₁) – *Småbåtshamn*. Inom detta område får bebyggelse och anordningar uppföras avsedda för funktioner och service till småbåtshamnens båtägare, gästhamnsbesökare och andra besökare. Byggrätter möjliggörs och utökas vid befintliga byggnader. Byggrätt i planområdets nordöstra del uppgår till sammanlagt 570 m² byggnadsarea och byggrätten närmast piren uppgår till 808 m² byggnadsarea. Byggrätt möjliggörs och utökas för den befintliga byggnaden söder om båtuppläggningsplatsen till en sammanlagd byggnadsarea på 321 m². Uteservering tillåts genom bestämmelserna (f₁) – *Endast uteservering* och (f₂) – *Uteservering ska utformas med en lätt konstruktion och får glasas in*. Bestämmelsen (f₃) – *Plank får uppföras och ska utformas i glas eller annat genomsiktligt material* möjliggör vindskydd i form av skjutpartier i glas eller andra liknande lösningar. Högsta tillåtna nockhöjd för byggrätter inom användningen småbåtshamn är 5,5 meter med undantag för uteserveringar där högsta tillåtna nockhöjd är 3 meter.

Eftersom planområdet ligger inom område med risk för stigande havsnivå och högt vattenstånd införs planbestämmelsen (b₁) – *Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnaden*.

Större delen av den befintliga stenpiren förses med prickmark - *marken får inte förses med byggnad*. Inom övriga delen av användningsområdet införs korsmark – *Endast komplementbyggnad får uppföras*.

(P) – Parkering, (V₁) – Småbåtshamn

Planområdets norra del planläggs som kvartersmark för (P) – *Parkering* samt (V₁) – *Småbåtshamn* för att möjliggöra att området kan användas för både båtupplägg och husbilställplatser. Användningen (P) – *Parkering* innefattar, utöver parkering, enklare ställplatser för husbil. Området är ca 5450 m² och ger plats för båtuppställningsplatser under vintern och husbilställplatser under sommarsäsong. Området förses med prickmark vilket innebär att byggnad ej får uppföras.

(R₁) – Besöksanläggning - kallbadhus

På stenpiren planläggs ett område som kvartersmark för (R₁) – *Besöksanläggning med precisering kallbadhus*. Största tillåtna byggnadsarea är 215 m². För att skydda byggnaden mot risk för stigande havsnivå och högt vattenstånd införs planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå: (b₂) – *Lägsta grundläggningsnivå för byggnad är +3,5 meter över nollplanet (RH2000)*. Lägsta grundläggningsnivå är ungefär lika med nivån på ovankanten av befintliga betongfundament. Det innebär att ny byggnad inte kan ta ytan under piren i anspråk och utterns miljö skyddas därmed. Högsta tillåtna nockhöjd är +8 meter över nollplanet.

Förslag på utformning av ett kallbadhus har tagits fram av Söderberg och Ask Arkitektkontor. Kallbadhuset föreslås utformas med två byggnadskroppar sammanbundna med



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

ett öppet trädäck med tak. Runt trädäcket löper ett räcke. Badtunna föreslås finnas inom kallbadhuset för att möjliggöra bad på land.



Förslag på utformning av nytt kallbadhus. Vy från fritidsbåtshamnen. Illustration (Söderberg och Ask Arkitektkontor, 2022).

(W) – Vattenområde

Vattnet som ligger inom planområdet planläggs som (W) – *Vattenområde*. Med vattenområde avses öppet vatten och vatten med minde anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

(NATUR) – Naturområde

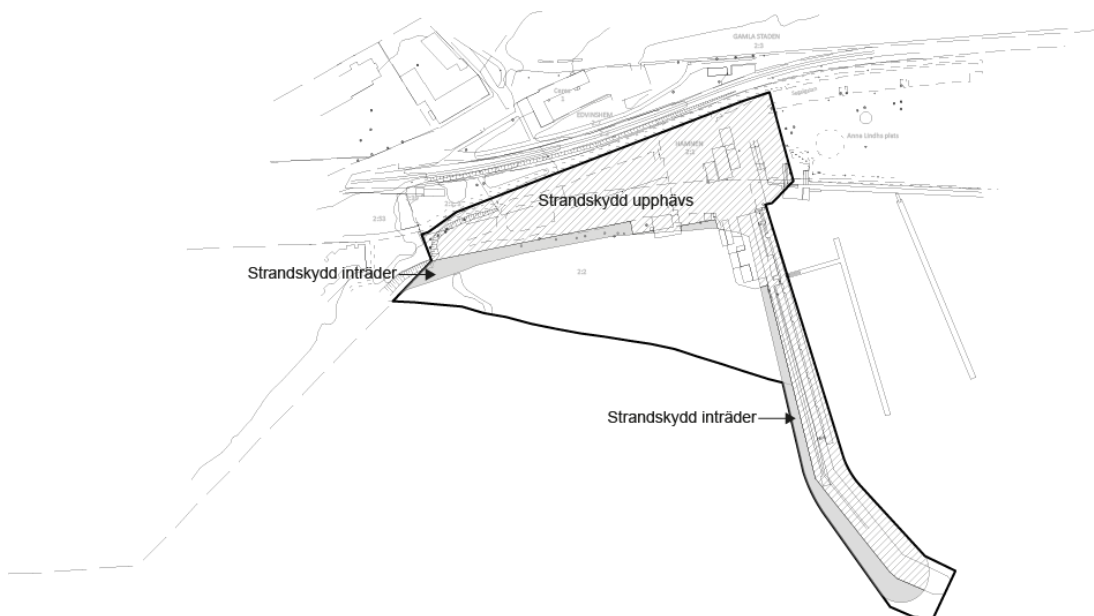
Stranden och strandvegetationen planläggs som (NATUR) – *Naturområde* för att skydda och bevara värdefull natur och för att säkra allmänhetens tillgång till platsen. Inom naturområdet införs planbestämmelsen (m) – *Kustskydd får finnas*. Syftet är att inom området möjliggöra för klimatanpassningsåtgärder i form av översvännings- och erosionskydd. Utformningen ska anpassas till platsens förutsättningar.

Strandskydd

Område för upphävande

Enligt länsstyrelsens förordnande om strandskyddsområden i Ystads kommun 1996-12-12 omfattas planområdet inte av strandskydd. I och med upprättandet av denna detaljplan införs strandskyddet, inom tidigare detaljplanlagt område, på den del av planområdet som enligt gällande planer är hamnändamål. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs vid beslut om antagande av detaljplanen.

Upphävandet av strandskyddet i denna detaljplan avser kvartersmarken för (P) – *Parkeering*, (V₁) – *Småbåtshamn* samt (R₁) – *Besöksanläggning för kallbadhus*. Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan: (a) – *Strandskyddet är upphävt*.



Grå markering = område för vilket strandskyddet inträder. Streckad markering = område för vilket strandskyddet upphävs.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får enligt 4 kap. 17 § PBL upphäva strandskyddet för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det punkt 3 och 5 som åberopas:

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
5. området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse

Motivering till upphävande av strandskyddet

Småbåtshamn är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och då området redan idag används för ändamålet anses en fortsatt utbyggnad i det aktuella läget mest lämpligt.

Ett kallbadhus måste för sin funktion ligga vid vattnet. För kallbadhuset åberopas dock inte punkten 3 eftersom ett kallbadhus är en byggnad och ingen anläggning. Däremot är ett kallbadhus med bastu, dusch och badmöjligheter i kontrollerat vatten ett angeläget allmänt intresse genom att det blir en målpunkt och mötesplats som stärker kopplingen mellan havet och staden i enlighet med den fördjupade översiktsplanens utvecklingsstrategier. För det område som planläggs för ett kallbadhus begränsas byggrätten till att omfatta ett mindre område längst ut på den befintliga bryggan samt över stenpiren där brygga saknas. Begränsningen av byggrätten säkerställer att bryggans tillgänglighet till största delen kvarstår för allmänheten. Bedömningen är att det intrång som kallbadhuset



orsakar för allmänheten är ringa eftersom byggnaden upptar en liten yta av den befintliga piren/bryggan.

Kallbadhuset kommer drivas av en förening och skall vara tillgängligt för allmänheten. Kallbadhuset tillgodoser ett angeläget allmänt intresse genom att möjliggöra havsbad året om i en central del av Ystad och möjliggör en ny social mötesplats vid havet för besökare och invånare i staden.

Enligt prop. 2008/09:119 sidan 106 kan ”åtgärder som betingas av friluftsf-, naturvårds-, miljö- eller kulturhistoriska intressen inom strandskyddsområdet” vara ett angeläget allmänt intresse enligt punkten 5.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkten 3 miljöbalken finns, *området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området* och enligt 7 kap. 18 c § punkten 5, *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse*. I detta fall är det angelägna allmänna intresset friluftsliv.

Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte komma att försämrans då den delen av planområdet för vilket strandskyddet upphävs redan idag används för hamnändamål. För den del av planområdet som tidigare inte varit detaljplanelagt planläggs marken som allmän platsmark för naturområde. Inom detta område inträder inte strandskydd men naturområdet säkras att området skyddas och bevarar värdefull natur och säkras allmänhetens tillgång till platsen i enlighet med strandskyddets syften.

Ekosystemtjänster

Planområdet utgör en naturlig livsmiljö för utter och andra mårddjur där de både kan finna skyddade miljöer och goda jaktmarker bland buskar och fältskikt, längs stranden och under bryggor och byggnader. Stranden och strandvegetationen planläggs som naturområde för att skydda och bevara värdefull natur och för att säkra allmänhetens tillgång till platsen.

Trafik

Biltrafik, gång- och cykeltrafik

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar för biltrafik eller gång- och cykeltrafiken inom eller i anslutning till planområdet. Alla verksamheter inom plankartan, förutom kallbadhuset, är befintliga idag och har bygglov. Uppställningsplats för båtar och husbilar får samma användning i planförslaget som tidigare. Det är enbart kallbadhuset som tillkommer utöver befintliga verksamheter. Den mängd trafikökningar kallbadhuset kommer att generera bedöms bli begränsade.

Parkering

Kvartersmark för parkering i planområdets norra del säkerställer att nuvarande användning av marken med båtupplägg och ställplatser för husbilar kan fortsätta. Inom planområdet finns förutsättningar för att anordna bil- och cykelparkering för småbåtshamnens och kallbadhusets verksamhetsutövare och besökare. Även om kallbadhuset skulle



generera enstaka tillkommande trafikrörelser, bedöms planområdet kunna uppfylla behovet för parkeringar i framtiden. Det finns även ytterligare parkeringsplatser strax öster om planområdet vid Anna Lindhs plats.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp

Försörjning av energi, tele, elektronisk kommunikation samt vatten och avlopp sker genom anslutning till befintliga nät. För kallbadhuset krävs att nya ledningar anläggs inom och utanför planområdet.

Dagvattenhantering/skyfall

Förutsättningar för omhändertagande av dagvatten finns inom planområdet och i kommunens ledningsnät. Genom planområdet löper idag två dagvattenledningar med utlopp i havet. Den ena dagvattenledningen avser kommunen på sikt att bygga om, vilket innebär att ledningen inte längre kommer att ha utlopp i havet.

Avfallshantering

Ystads kommun ansvarar för insamling av kommunalt avfall, bland annat matavfall, restavfall och returpapper. Förpackningar och returpapper hanteras genom Förpackningsinsamlingen, FTI och deras entreprenörer. Avfallsutrymmen ska vara placerade i anslutning till farbar väg och ska vara dimensionerade för de avfallsfraktioner som enligt lag ska sorteras ut från restavfallet. Inom detaljplaneområdet har respektive verksamhet stationer för sitt avfall där sopbilen kan stanna till och samla upp avfall. Sopbilarna bedöms även i fortsättningen ha möjlighet att ta sig fram till respektive verksamhets sopstation.

Tillgänglighet

Planens genomförande ska avse att skapa en miljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Krav på tillgänglighet enligt 8 kap. PBL ska tillgodoseas i bygglovs-skedet.

Lovplikt

Bygglov

Någon ändring av bygglovsplikten föreslås inte. De bestämmelser om krav på bygglov som finns i 9 kap. 2, 3c § PBL och 6 kap. 3 § PBF bedöms som tillräckliga för att bevaka bebyggelsens utformning.



UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

När en detaljplan upprättas ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en strategisk miljöbedömning göras om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Undersökningen

Undersökningen av genomförandet av planen visar på följande omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan:

- Ny bebyggelse möjliggörs inom område av riksintresse för friluftslivet (3 kap. 6 § miljöbalken). Detaljplanen syfte är att säkerställa och utveckla intressen för friluftsliv; båtliv, strandliv och kallbadhus och väntas närmast gynna friluftsliv.
- Åtgärden kommer att genomföras i direkt närhet av riksintresse för järnväg (3 kap. 8 § miljöbalken). Detaljplanen medför ingen påtaglig skada på riksintresset i förhållande till gällande plan.
- Ny bebyggelse möjliggörs inom område av riksintresse för kustzon (4 kap. 4 § miljöbalken). Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, varför detaljplanen inte kan anses medföra betydande påverkan på riksintresset.
- Planområdet är beläget inom havsområde som enligt 3 kap. 5 § miljöbalken är av riksintresse för yrkesfisket och fiskehamn. Detaljplanen medför ingen påtaglig skada på riksintresset i förhållande till gällande plan.
- Planområdet berör strandskyddsområde (7 kap. 13 §). Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte komma att försämrans då den delen av planområdet, för vilket strandskyddet upphävs, redan idag används för hamnändamål enligt gällande detaljplaner.
- Stranden och strandvegetationen planläggas som naturområde för att skydda och bevara värdefull natur och för att säkra allmänhetens tillgång till platsen.
- Verksamheternas omfattning och utformning och de föreslagna markanvändningarna småbåtshamn, parkering och besöksanläggning för kallbadhus bedöms inte medföra ökad risk för allvarliga olyckor eller människors hälsa.
- Planområdet ligger inom riskområde för stigande havsnivå, översvämning och erosion. För att minimera risker till följd av stigande havsnivå införs planbestämmelser om lägsta grundläggningsnivå och att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden. Planbestämmelse införs också som anger att kustskydd får finnas.



- Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Bedömningen efter undersökningen är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs i avsnittet Konsekvenser i planbeskrivningen.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan på omgivningen. En miljökonsekvensbeskrivning behövs därför inte upprättas.



KONSEKVENSER

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för friluftslivet (miljöbalken 3 kap. 6 §)

Detaljplanens syfte är att säkerställa och utveckla intressen för friluftsliv; båtliv, strandliv och kallbadhus och väntas närmast gynna friluftsliv. Riksintresse för friluftslivet bedöms med anledning av detta att bli stärkt av detaljplaneförslaget.

Riksintresse för kommunikationer (miljöbalken 3 kap. 8 §)

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset i förhållande till gällande plan då planförslaget inte ligger till hinder för framtida klimatanpassnings åtgärder.

Riksintresse för kustzon (miljöbalken 4 kap. 4 §)

Bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet, varför detaljplanen inte kan anses medföra betydande påverkan på riksintresset.

Riksintresse för yrkesfiske och fiskehamn (miljöbalken 3 kap. 5 §)

Detaljplanen medför ingen påtaglig skada på riksintresset i förhållande till gällande plan då kallbadhuset placeras på befintliga pir.

Strandskyddsområde (miljöbalken 7 kap. 13 §)

Strandskyddet inträder för den del av planområdet som enligt gällande planer är hamnändamål. Området används redan idag för ändamålet småbåtshamn och upphävandet av strandskyddet bedöms därför inte påverka strandskyddets syfte. Upphävandet gäller inom kvartersmark för (P) – *Parkering*, (V₁) – *Småbåtshamn* samt (R₁) – *Besöksanläggning för kallbadhus*.

Stranden och strandvegetationen planläggs som naturområde för att skydda och bevara värdefull natur och för att säkra allmänhetens tillgång till platsen.

Detaljplanen möjliggör att ett kallbadhus kan uppföras på den befintliga piren/bryggan vilket medför att allmänhetens tillgång till platsen och stadens närhet till havet stärks. Byggrätt begränsas till att omfatta ett mindre område längst ut på den befintliga bryggan samt över stenpiren där brygga saknas. Ett kallbadhus på platsen bedöms därför inte avsevärt begränsa allmänhetens tillgång till platsen då större delen av bryggan behålls oförändrad. För byggrätten införs en lägsta grundläggningsnivå för byggnad på +3,5 meter över nollplanet (RH2000) för att skydda djurarternas miljö under piren.

Miljökvalitetsnormer

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon ökad risk för att miljökvalitetsnormerna ska överskridas.



Hälsa och säkerhet

Risker

Sediment- och vattenprover genomfördes under november 2022 till januari 2023. Dessa genomfördes i anslutning till planområdet för att utreda föroreningshalter samt vattenkvalitén. Badvattenprover togs vid stranden samt ute vid bryggan vid den tänkta platsen för kallbadhuset.



Bild på provpunkter YV1 & 2 för vattenprover, S1 – S3 för närliggande sedimentprover.

Badvattenkvaliteten var otjänlig i november och december till följd av förhöjd halt av Intestinala enterokocker. I januari var badvattenkvaliteten återigen tjänlig. Under sommaren 2022 togs badvattenprover vid Marinans strand nio gånger och vid fyra av dessa tillfällen upptäcktes förekomst av Intestinala enterokocker och E. Coli med värden som innebär att badvattenkvaliteten var tjänlig med anmärkning.

Marinans strand är inte en utpekad badplats. Ett kallbadhus på platsen med bastu, dusch och badmöjligheter i kontrollerat vatten (ex badtunna eller avgränsad badanläggning med renat vatten i havet) innebär en möjlighet att skapa en mötesplats vid stranden i ett attraktivt, stadsnära läge.

Eftersom badvattenkvalitén är varierande blir det särskilt viktigt att föreslagen verksamhet återkommande tar badvattenprover för att säkerställa vattnets tjänlighet. Varje badvattenprov är en ögonblicksbild av föroreningsförekomsten vid mätpunkten. Skillnaden i provresultat vid de båda mätpunkterna visar på föroreningarnas utspädningseffekt.

Klimatförändringar

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan 0 och +2,9 meter över havet (RH 2000) och är inom ett riskområde för stigande havsnivå, översvämning och erosion. Detaljplanen innefattar inte bostäder eller samhällsviktiga verksamheter utan byggrätter



inom användning småbåtshamn som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Dessa byggnader kan därför accepteras att vid högt vattenstånd tillfälligt tåla att översvämmas.

För att skydda ny bebyggelse mot översvämning införs dock planbestämmelse om att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +2,7 meter över nollplanet (RH2000) inte skadar byggnaden. För kallbadhuset införs bestämmelse om en lägsta grundläggningsnivå för byggnad på +3,5 meter över nollplanet (RH2000).

Enligt Swecos klimatutredning (2014) kommer stigande havsnivåer att medföra att erosionen av kommunens sandstränder ökar och sandstränderna backa med cirka 30–60 meter om inga skyddsåtgärder vidtas. Utredningen rekommenderar strandfodring som erosions-skydd inom planområdet om kommunen vill bevara och utveckla stranden. Kombinerat åtgärden med en upphöjning av gång- och cykelvägen norr om planområdet skyddas järnvägen och bakomliggande bebyggelse mot översvämning. Åtgärden kan kombineras med upphöjda konstruerade sanddynor inom planområdet. Alternativt kan järnvägen skyddas med en vegeterad jordvall. Planbestämmelse om att kustskydd får finnas möjliggör för uppförande av erosionskydd inom användningen natur.

Natur- och kulturmiljö

Utter och andra mårddjur

Planområdet utgör en naturlig livsmiljö för utter och andra mårddjur och området bedöms som mycket viktigt för arterna. I den framtagna rapporten av MyraNatur (2021) redovisas generella råd för hur nya byggnader bör anläggas för att inte utter och iller ska påverkas negativt. Enligt rapporten är det allra viktigaste för detta område att behålla den kvarvarande naturmiljön intakt. Därför bör eventuella nya byggnader och utbyggnader enbart placeras där det redan finns byggnader idag, dvs på den asfalterade ytan mellan befintliga byggnader. Undantag är kallbadhuset som måste ligga vid vattnet.

Alla byggnader bör grundläggas så att utrymme finns mellan byggnadens underkant och marken för att byggnaderna inte ska utgöra ett fysiskt hinder för djuren. Djuren ska kunna fortsätta röra sig i området på liknande sätt som idag, genom att passera under byggnaderna.

Piren bör inte byggas för och fundamenten bör inte gjas ihop för att stabilisera piren eftersom djuren måste kunna passera genom piren på det skyddade sätt som de gör idag. Avstånden mellan befintliga gjutningar bör bibehållas för att ge utrymme för djuren däremellan. Det finns några platser som man bör lämna helt orörda och dessa kan lätt pekas ut inför framtagande av bygghandling.

Om elledningar och VA-ledningar kommer att behöva löpa under bryggan ovanför fundamenten kommer det öppna utrymmet däremellan att begränsas. Regelbundna lågmälda buller är bättre än plötsliga och starka buller. Djuren har bra uppsikt i dagsläget över de människor som rör sig uppe på bryggan, men plötsliga svischande i ledningar som löper under bryggan, eller buller från pumpar eller ledningsnätet gör deras värld under bryggan otrygg. Om så mycket som möjligt hålls inom byggnaden, dvs inbyggda ledningar, minskar



detta påverkan på den del av piren som byggnaden anläggs på. Det är således bättre med en något högre byggnad om detta innefattar ett utrymme där alla anläggningens delar ryms under golv och underkant på byggnaden hålls i samma nivå som dagens brygga. Artificiellt ljus bör skärmis av från att lysa ned i vattnet, ut över piren eller ut över stranden. För råd under byggskedet, för att inte påverka arterna negativt, hänvisas till rapporten i sin helhet.

Detaljplanen tillåter endast ny bebyggelse där det redan finns byggnader idag för att inte påverka arternas livsmiljö negativt. Stranden och strandvegetationen skyddas genom att planläggas som naturområde med undantag för en mindre bygg rätt vid den befintliga byggnaden söder om båtuppläggningsområdet. Kommunen bedömer att den mindre delen av naturområdet som tas i anspråk för ny bebyggelse inte påverkar arternas livsmiljö avsevärt negativt.

Kallbadhuset tillåts endast grundläggas på den befintliga piren/bryggan inom en begränsad yta. På övrig del av piren får byggnader ej uppföras. För bygg rätten införs en lägsta grundläggningsnivå för byggnad på +3,5 meter över nollplanet (RH2000). Lägsta grundläggningsnivå är ungefär lika med nivån på ovankanten av befintliga betongfundament. Det finns möjlighet att förlägga ledningar från land ut till byggnaden för kallbadhuset ovanför befintliga betongfundament. Utredningen rekommenderar att byggnaden för kallbadhuset hålls i samma nivå som dagens brygga men eftersom ytan mellan träbryggan och betongfundamenten redan är ianspråktaga av stål- och träbalkar har lägsta grundläggningsnivå för kallbadhuset satts till ungefär samma nivå som för ovankant på befintliga betongfundament. Detaljplanen säkerställer att ingen ytterligare yta under piren kan tas i anspråk av en ny byggnad och djurarternas miljö under piren skyddas därmed.

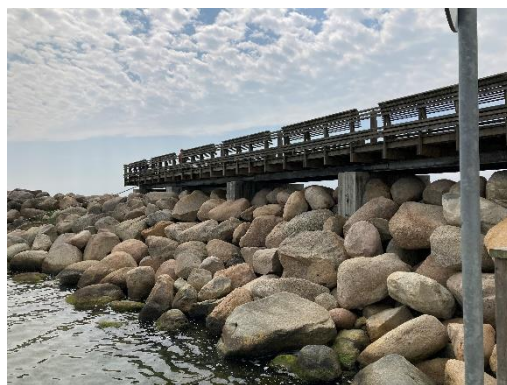


Bild på befintlig pir/ brygga. Bild längst till vänster = del av piren som ej får bebyggas. Bild längst till höger = del av piren där detaljplanen möjliggör ett uppförande av ett kallbadhus.

Kulturmiljö

Planförslaget berör inga befintliga och/eller identifierade kulturvärden då området redan är ianspråktaget för hamnverksamhet.

Arkeologi

Planområdet ligger delvis inom ett område som är klassat som fornlämning L1988:3379 (RAÄ Ystad 50:1) enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. En arkeologisk utredning kan därför bli



aktuell i det fortsatta planarbetet. I området finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med 2 kap. 10§ kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör att befintliga byggnader och funktioner kan vara kvar på platsen. Utökade byggrätter bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden negativt. Ett kallbadhus på piren bedöms inte heller påverka stads- och landskapsbilden negativt då hamnområdet redan är ianspråktaget.

Ekosystemtjänster

Detaljplanen skyddar och bevarar befintligt naturområde. Den orörda stranden och strandvegetationen bidrar till områdets biologiska mångfald och omhändertagande av dagvatten.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör att service såsom hamnkontor, faciliteter, restaurang m.m. kan erbjudas båtägare, gästhamnsbesökare och andra besökare. Genom att detaljplanen reglerar byggrätter och bevarar naturområdet oexploaterat säkras allmänhetens tillgång till en stadsnära strand och rekreativmiljö.

Uppförandet av ett kallbadhus medför att en verksamhet, som tidigare funnits på platsen, återinförs till ystadborna som ges tillgång till ett kallbadhus i nära anslutning till stadskärnan, kollektivtrafik och utbyggt gång- och cykelnät. Kallbadhuset blir även en målpunkt och en havsnära mötesplats kommunens invånare och besökare.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planen möjliggör att den stadsnära strandmiljön bevaras och skyddas. Naturområdet tillsammans med närliggande lekplats erbjuder lek- och rekreativmiljöer för både barn som bor i närområdet och för familjer som besöker gästhamnen. Utbyggda gång- och cykelvägar gör det möjligt för barn att nå området säkert.

Säkerhet och trygghet

Planområdet ligger i stadsmiljö, där många människor rör sig, vilket ger en känsla av trygghet. Dagtid rör sig många människor utmed stranden för rekreationssyfte. Under säsong bidrar gästhamnen till att verksamhetsutövare och besökare är i området under alla dygnets timmar.

Tillgänglighet

Detaljplanen bedöms inte förändra eller påverka tillgängligheten till platsen eller inom området negativt.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ansvarsfördelning

Ystads kommun är markägare. Arrendatorer ansvarar för genomförandet inom respektive arrendeställe. Kommunen ansvarar för övrig kvarterersmark, vattenområde samt allmän platsmark inom detaljplanen.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Ystads kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tidplan för genomförandet

Planen beräknas antas fjärde kvartalet 2024.

Avtal

Särskilda avtal ska tecknas med Ystads kommun respektive arrendatorer angående utbyggnad inom respektive arrendeställe.

Upphävande av förordnanden

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvarterersmarken för (P) – *Partering*, (V₁) – *Småbåtshamn* samt (R₁) – *Besöksanläggning för kallbadhus*, inom tidigare detaljplanelagt område, enligt 7 kap. 18 c § p 3 och 5 miljöbalken.

Ekonomi

Överenskommelse om fördelning av plankostnader finns tecknad mellan kommunen och arrendatorerna.

Havsnära Fiskrökeri AB tar 30 procent av totala plankostnaden dock max 200 000 kronor. Kallbadhuset tar 30 procent av totala plankostnaden dock max 200 000 kronor. Ystad kommun tar 40 procent av totala plankostnaden.

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 5 år, från det datum den fått laga kraft.

En detaljplan får 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. (4 kap. 39–40 §§ PBL)

Kommunen kan i framtiden komma att upphäva detaljplanen efter genomförandetidens utgång på grund av områdets påverkan av klimatförändringar.



Ystads kommun

PLANBESKRIVNING
2024-05-15
Granskningshandling

Dnr: SAM 2021/117

Övriga åtgärder inom planområdet

Fastighetsbildning

Ystads kommun är fastighetsägare och detaljplanen innebär ingen förändring vad gäller fastighetsindelning.

Servitut, ledningsrätt m.m.

Rätt att dra fram ledningar inom planområdet kan regleras med ledningsrätt eller servitut. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning eller ledningsrätt. Förrättningskostnaderna fördelas enligt särskild överenskommelse.

Tillstånd och anmälan

Planområdet ligger delvis inom ett område som är klassat som fornlämning och tillstånd från Länsstyrelsen krävs för grävning och vid ingrepp i marken enligt 2 kap. kulturmiljölagen. En eventuell ansökan sker i samråd med kommunen.

Vid behov av anmälan om vattenverksamhet ska anmälan inlämnas till Länsstyrelsen. Vilka vattenverksamheter som kan anmälas till Länsstyrelsen framgår av 19 § i förordning (1998:1388) om vattenverksamheter. En eventuell ansökan sker i samråd med kommunen.

MEDVERKANDE

I planarbetet har från Stadsbyggnadsavdelningen planarkitekterna Tove Heijel och Fredrik Malmquist samt planchef Nina Begovic medverkat.

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Tove Heijel & Fredrik Malmquist
planarkitekter