

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET 2:14, 2:15 M.FL.

inom stadsdelen Östra industriområdet i Ystad
Ystads kommun, Skåne län

Översiktskarta



Planområdet markerat med röd linje.

Sammanfattning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen innehåller justeringar av gamla planbestämmelser från järnvägsmark till industri- och parkmark, då den planerade järnvägssträckningen inte längre är aktuell. I samband med planarbetet har även en modernisering av planbestämmelserna för koloniområdet gjorts och för en mindre sträcka har även utfartsförbudet från Cylindern 3 mot Blygatan upphävts.

Detaljplanen omfattar:

- Allmän plats för Gata och Natur
- Kvartersmark för Industri (J)
- Kvartersmark för Koloniområde (L₁)
- Kvartersmark för Teknisk anläggning (E)

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativa konsekvenser för barn och unga eller för säkerhet och trygghet. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och således ska en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättas.

Planområdet är i stora drag redan planlagt för samma användning som föreslås i denna nya plan. De föreslagna ändringarna av användning från järnväg till industri och natur bedöms inte medföra ökad risk för allvarliga olyckor eller människors hälsa. Även om användningen ändras från park till industri i delar av planområdet har stora delar av den marken försetts med prickmarksbestämmelse för att den även framöver ska vara öppen till sin karaktär, vara ett mellanrum i bebyggelsen och dämpa industriytornas inverkan på landskapsbilden i området.

De ändringar som föreslås berör inte ett område där miljö kvalitetsnormer inte följs eller riskerar att inte kunna följas. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eller att riksintressen riskera att påverkas negativt.

Innehåll

Planinformation	5
Beskrivning av detaljplanen	7
Motiv till detaljplanens regleringar	9
Genomförandefrågor	12
Planeringsunderlag	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14

Läshänvisning

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

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

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

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

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

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

Stadsbyggnadsavdelningen

Nina Begovic
planchef

Eva Nygren
planarkitekt

Johan Bergström
planarkitekt, Sigma Civil

Planinformation

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge en mer effektiv och ändamålsenlig användning av marken genom att ändra användningsbestämmelsen från järnvägsändamål till industriändamål och parkmark, då den planerade järnvägen inte längre är aktuell att genomföra. Planen syftar också till att upphäva utfartsförbudet mot Blygatan från Cylindern 3 samt att modernisera och uppdatera planbestämmelserna för koloniområdet.

Ärendeinformation

Till detaljplanen hör följande information:

- Kommunens namn: Ystads kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för Östra industriområdet 2:14, 2;15 m.fl.
- Diarienummer: SAM 2022/80
- Planbesked: Samhällsbyggnadsnämnden 2022-08-17 §124
- Startdatum: 2023-09-01

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

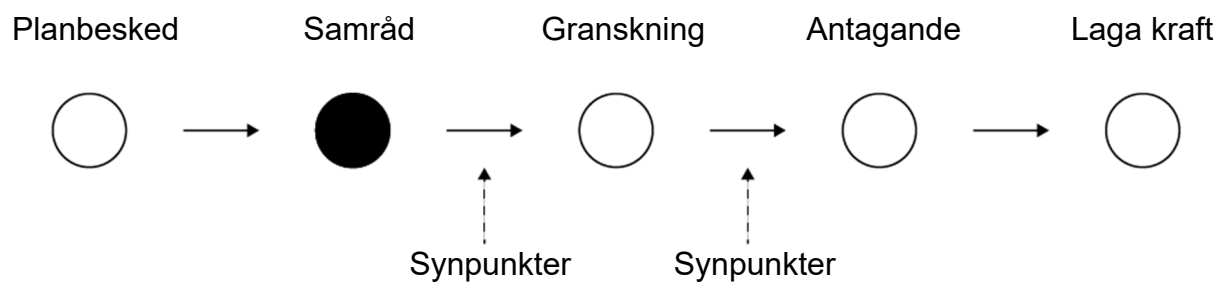
- Planbeskrivning (denna handling), 2024-08-26
- Plankarta med planbestämmelser, 2024-08-26
- Grundkarta, november 2023
- Fastighetsförteckning

Planprocessen

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

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande då den strider mot intentionerna i fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030. Föreslagen ändrad markanvändning är förenlig med fördjupad översiktsplan vad gäller verksamheter, men strider mot fördjupad översiktsplan vad gäller koloni (som föreslås bli naturmark) och vad gäller grönområdet mellan Spolen och Tändstiftet (som föreslås bli mark för verksamheter och industri). Planprocessen behöver därför ske med utökat förfarande och planen ska därför antas av kommunfullmäktige.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



Beskrivning av detaljplanen

Områdets gestaltning och disposition

Delar av planområdet har tidigare varit planlagt för järnvägsändamål. För att bättre kunna nyttja marken då järnvägsspåret inte realiserats så planläggs området för industri inom befintliga industriområden samt natur där planområdet gränsar till koloniområde. Koloniområdet ska även fortsatt vara koloniområde men med uppdaterade bestämmelser kring bebyggelsen.

Allmän plats

NATUR

Användningen *Natur* gäller inom delar av fastigheterna Östra industriområdet 2:13 och Öja 1:7. Marken har tidigare varit del av reservat för järnväg. Eftersom järnvägen inte blivit realiserad planläggs området som *Natur*. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

GATA

Användningen *Gata* används för den del av planen som berör Blygatan. För att möjliggöra utfart från fastigheten Cylindern 3 mot Blygatan, har utfartsförbud tagits bort gentemot Blygatan. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Industri (J)

För att kunna nyttja de befintliga industritomterna inom området har plats för järnväg tagits bort och ändrats till *Industri*. Ändringen möjliggör för ett mer rationellt utnyttjande av fastigheterna Östra industriområde 2:14, 2:15, Cylindern 6, 3, 1 och Öja 1:7.

Koloniområde (L₁)

Befintligt koloniområde inom fastigheterna Östra industriområdet 2:1, 2:2 och 2:13 planläggs som *Koloniområde*. Detta område är också planlagt som koloniområde i den tidigare gällande detaljplanen men i samband med denna planläggning moderniseras planbestämmelserna vad gäller höjd på byggnadsverk, utformning, utnyttjandegrad och lovplikt.

Tekniska anläggningar(E)

För att säkerställa befintlig transformatorstation längs Blygatan och områdets elförsörjning har ett mindre område runt nuvarande anläggning inom fastigheten Östra industriområdet 2:13 planlagts som *Tekniska anläggningar*.

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 detaljplanens regleringar

Användning av allmänna platser

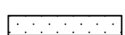
- NATUR NATUR. Marken ges användningen natur för att länka samman och skärma av mellan industri och gata gentemot koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.
- GATA GATA. Bestämmelsen befäster den redan befintliga användningen av Blygatan som gata. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 2 p. plan- och bygglagen.

Användning av kvartersmark

- J Industri. Bestämmelsen Industri ersätter det tidigare reservatet för järnvägsspår. Eftersom järnvägsspåret inte har/ eller kommer realiseras. Ändringen till industri bidrar till att industritomterna inom planområdet kan nyttjas på ett mer rationellt sätt. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen
- L₁ Koloniområde. Bestämmelsen befäster redan befintlig markanvändning som koloniområde. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen
- E Tekniska anläggningar. Bestämmelsen befäster redan befintlig markanvändning för teknisk anläggning. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. plan- och bygglagen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Prickmark har förts över från tidigare gällande plan för att även fortsatt hindra bebyggelse att placeras närmare gatan än vad som anses lämpligt. Samt att den föreslagna planen ska korrespondera med befintliga anslutande detaljplaner. Öster om Blygatan har hela användningsområdet för Industri försetts med prickmark för att ytan inte ska bebyggas och även framöver vara öppen till sin karaktär, vara ett mellanrum i bebyggelsen och dämpa industriytornas inverkan på landskapsbilden i området. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan- och bygglagen.

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta byggnadshöjd är 8 meter. Höjdbestämmelsen reglerar högsta byggnadshöjd inom industriområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan- och bygglagen.
- h₂ Högsta totalhöjd är 3 meter. Totalhöjden reglerar högsta tillåtna höjden inom koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan- och bygglagen

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen skyddar befintliga elledningar. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 6 § plan-och bygglagen.

Utformning

- f₁ Alla byggnader, växthus och förråd ska vara fristående. Bestämmelsen reglerar utformningen av byggnader inom koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. plan-och bygglagen.
- f₂ Eldstad får inte uppföras. Bestämmelsen regleras så att inte eldstäder får uppföras inom koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. plan-och bygglagen.
- f₃ Avgränsningar mot vägar inne på koloniområdet får vara max 0,8 m höga. Bestämmelsen reglerar högsta höjd på häckar och staket inom koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. plan-och bygglagen.
- f₄ Vindskydd max 1,8 m högt, max 3 m ut från byggnad. Bestämmelsen reglerar utformning av vindskydd inom koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 16 § 1 st. plan-och bygglagen.

Utnyttjandegrad

- e₁ Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen reglerar exploateringsgraden för industriområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan-och bygglagen.
- e₂ Största byggnadsarea är 7 m² per kolonistuga. Bestämmelsen reglerar exploateringsgraden för koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan-och bygglagen.
- e₃ Största byggnadsarea är 5 m² per växthus. Bestämmelsen reglerar exploateringsgraden för koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan-och bygglagen.
- e₄ Största byggnadsarea är 1 m² per förråd. Bestämmelsen reglerar exploateringsgraden för koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan-och bygglagen.
- e₅ Största byggnadsarea är 10 m² per servicebyggnad. Bestämmelsen reglerar exploateringsgraden för servicebyggnader inom koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. plan-och bygglagen.

Ändrad lovplikt

- a₁ Bygglov krävs inte för byggnadsåtgärder på kolonilott som följer planbestämmelserna. Teknisk anmälan måste dock göras. Bestämmelsen gäller under obegränsad tid. Planbestämmelse reglerar ändrad lovplikt för koloniområdet. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 15 § 1 st. plan-och bygglagen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Planbestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 § 1 st. plan-och bygglagen.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under första kvartalet 2025.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändring av fastighetsindelningen planeras.

Ekonomiska frågor

Planekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnader. Inget exploateringsavtal behövs.

De kostnader som kommer uppstå utgörs till största delen av förrätningskostnader för de eventuella fastighetsregleringar som kommer krävas, men i dagsläget planeras inga sådana.

Planavgift

Planavgift tas ut av sökande enligt gällande planavtal.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för framtida drift.

Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvar för drift av vatten och avlopp inom planområdet.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

- Fördjupad översiktsplan Staden Ystad 2030, 2016-06-15
- Stadsplan för del av Öja industriområde m m, 1983-10-07.
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2024-06-25.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Bakgrund

I den gällande stadsplanen från 1983 finns det mark avsatt för ett industrispår som skulle koppla ihop Östra industriområdet med Ystadbanan. Industrispåret har inte kommit till stånd under de 40 år som stadsplanen har gällt, och det finns idag ingen plan från Ystads kommun eller från enskilda aktörer på att anlägga ett industrispår. I senare detaljplaner som gjorts i området från Industrigatan till Östra industriområdet finns det inte kvar några markreservat för ett industrispår. Det gör att det inte längre är möjligt att ansluta industriområdet till Ystadbanan.

Markreservatet för järnvägsändamål i stadsplanen för Öja industriområde mm, tillsammans med kringliggande mark som inte får bebyggas ("prickmark") försvårar en effektiv användning av industritomter inom kvarteren Cylindern/Kugghjulet, där fastigheterna Östra industriområdet 2:14 och 2:15 ingår. Dessutom kan reservatet vidare mot nordost ge falska förespeglningar om att kommunen avser att bygga ut industrispåret.

Ystad Industrifastigheter AB har ansökt om planbesked i syfte att ändra detaljplanen så fastigheten Östra industriområdet 2:15 kan bebyggas och förtätas. Samtidigt har fastighetsägaren till Cylindern 3 kontaktat kommunen om möjligheten till en direktanslutning till Blygatan, något som förhindras av att det finns ett utfartsförbud i planen. Frågorna kan lämpligen prövas i samma planprocess.

Planområdet

Läge och areal

Området som berörs av detaljplanen ligger i nordöstra delen av Ystad inom Östra industriområdet, söder om riksväg 19 mot Kristianstad. Ändringen omfattar en sträcka på ca 920 meter och 50 729 kvm area. Delar av planområdet är ursprungligen avsedda för ett järnvägsspår.

Markägoförhållanden

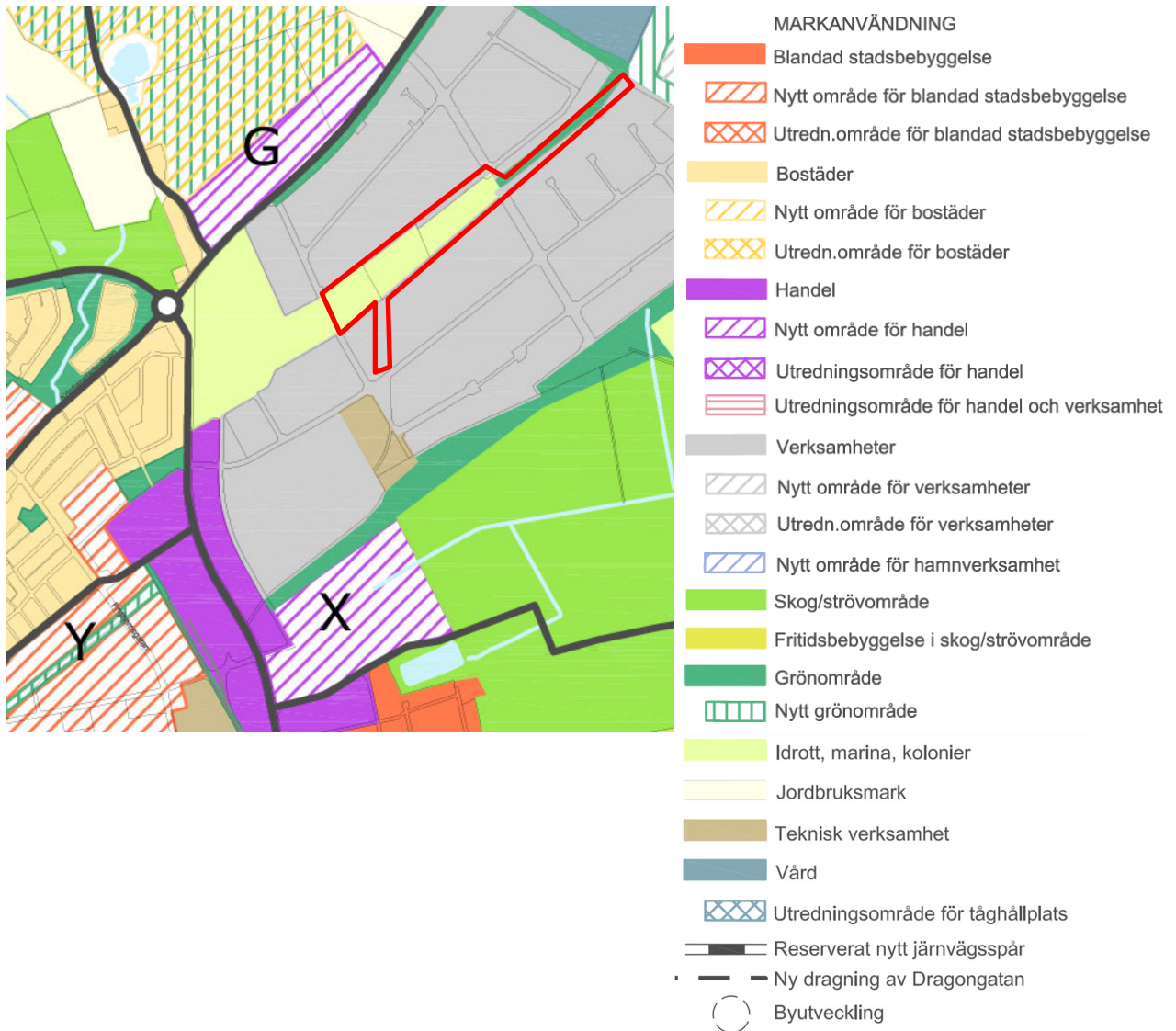
Fastigheterna Östra industriområdet 2:14 och Cylindern 3 ägs av enskilda. Fastigheten Östra industriområdet 2:15 ägs av Ystad Industrifastigheter AB. Ystads kommun äger övriga berörda fastigheter och är huvudman för allmänna platser.

Markanvändning

Delar av planområdet används idag för industriområde samt körskola. Nordvästra delen används som koloniområde och som grusväg/promenadstråk i anslutning till koloniområdet.

Kommunala planeringsförutsättningar

Översiktsplan



Utsnitt av markanvändningskartan från Fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030. Planområdet schematiskt markerat med röd linje.

Enligt fördjupad översiktsplan för Ystads tätort, Staden Ystad 2030, är pågående verksamhet Verksamheter, Koloni och Grönområde och det föreslås inga ändringar av användningen. Föreslagna ändrad markanvändning är förenlig med gällande översiktsplan vad gäller verksamheter, men strider mot översiktsplanen vad gäller koloni (som föreslås bli naturmark) och vad gäller

grönområdet mellan Spolen och Tändstiftet (som föreslås bli mark för verksamheter och industri). Planprocessen behöver därför ske med utökat förfarande och planen ska därför antas av kommunfullmäktige.

Detaljplan

För området gäller Stadsplan för del av Öja industriområde mm, fastställd 7 oktober 1983. Stadsplanen gäller som detaljplan. Planens genomförandetid har gått ut, och kommunen kan ändra detaljplanen utan att riskera att behöva ersätta fastighetsägare för planskada.

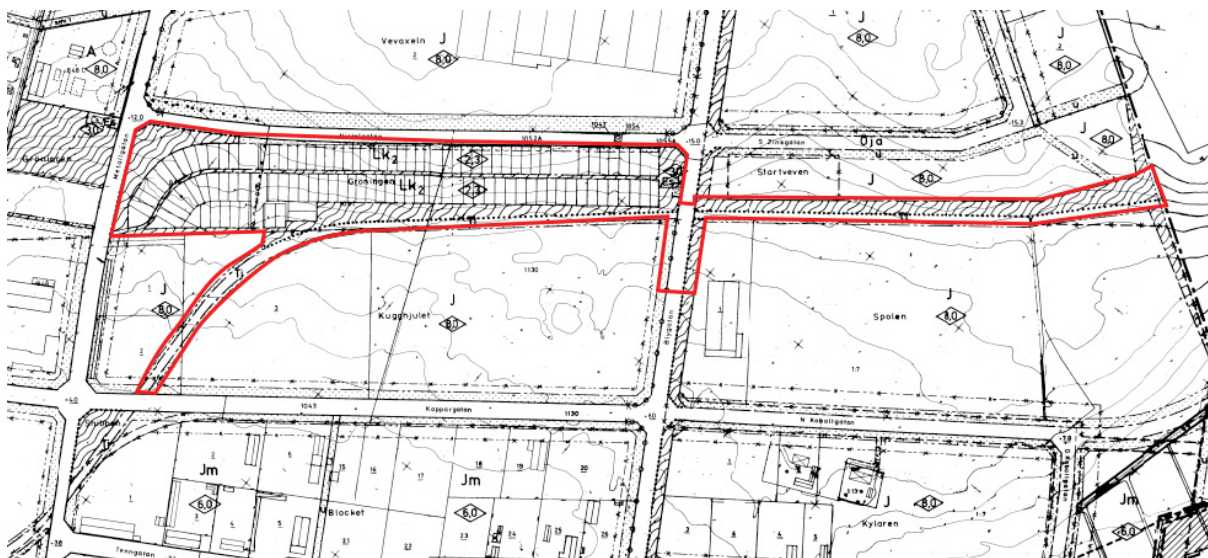


Bild över gällande stadsplan. Planområdet illustrerat med röd linje.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked 2022-08-17 §124, för upprättande av detaljplan för Östra industriområdet 2:14, 2:15 m.fl. inom stadsdelarna Östra industriområdet och Öja industriområde i Ystad.

Planprogram

Planområdet berörs inte av några antagna program eller inventeringar.

Riksintresse för industriproduktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering (3 kap. 8 § miljöbalken)

Kristianstadsvägen, riksväg 19, är en transportled av riksintresse. Vägen är av särskild betydelse för regional och interregional trafik. Den ligger ca 400 meter från planområdet och planen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse högexploaterad kust (4 kap. 4 § miljöbalken)

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzonen, som sträcker sig från Brofjorden på västra sidan av Sverige till Simpevarp på östra sidan. Kustzonen är av riksintresse med hänseende till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området, som i sin tur är viktiga för det rörliga friluftslivet och turismen. Bestämmelsen utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter. Bebyggelse får komma till stånd i form av komplettering till befintlig bebyggelse eller om det finns särskilda skäl för bebyggelsen, exempelvis till gagn för det rörliga friluftslivet.

Planen bedöms inte påverka riksintresset.

Riksintresse totalförsvaret (3 kap. 9 § miljöbalken)

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret, område med särskilt behov av hinderfrihet. Riksintresset innebär i praktiken att samråd ska ske med försvarsmakten om objekt högre än 20 meter planeras inom riksintresset. Eftersom bebyggelsehöjden inom planområdet begränsats till som mest 8 meter bedöms planen inte påverka riksintresset.

Miljöbedömning

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

Undersökningen

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

- Inga riksintressen påverkas negativt.
- Ändringarna av planen bedöms inte medföra påverkan på natur- eller kulturvärden.
- Föreslagna ändringar av användning från järnväg till industri och natur bedöms inte medföra ökad risk för allvarliga olyckor eller människors hälsa.
- Ändringarna av planen berör inte ett sådant område där miljö kvalitetsnormer inte följs eller riskerar att inte kunna följas. Genomförandet av planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Ställningstagande

Detaljplanen medger verksamhet som listas i PBL 4 kap 34 § - punkt 1 – industriområde. Det område som planeras för industri har tidigare planerats för järnväg men aldrig byggts. Nu föreslås markanvändning industri, anknäyer till omgäivande befintlig verksamhet och planbestämmelser för denna. Detaljplanen möjliggör industriändamål inom två mindre områden:

- Väster om Blygatan – järnvägsområde blir industri inom område med industriändamål. Ca 1770 kvm, bredd 7–9 m.
- Öster om Blygatan – park och järnvägsområde blir industri, där byggnad inte får uppföras. Ca 6800 kvm, bredd 16 m.

Ändringen av användning från park till industri i den östra delen bedöms inte medföra någon förändring av de verkliga förhållandena då den marken redan idag är hårdgjord och fungerar som övningsyta för motorcykelutbildning. Den marken har försetts med prickmarksbestämmelse för att den även framöver ska vara öppen till sin karaktär, vara ett mellanrum i bebyggelsen och dämpa industriytornas inverkan på landskapsbilden i området.

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

Fysisk miljö

Stads- och landskapsbild

Del av planområdet används idag som industriområde och domineras av stora byggnader för olika verksamheter. Norra delen av planområdet, väster om Blygatan används som ett mindre koloniområde med blandad kolonistugebebyggelse. Öster om Blygatan finns det norr om planområdet mer öppna ytor. Föreslagen detaljplan kommer inte förändra stads- eller landskapsbilden i området.



Bild från Ystads kommun som visar del av naturområdet.



Bild från Ystads kommun som visar Blygatan mot fastigheterna Spolen och Tändstiftet.



Bild från Ystads kommun som visar del av naturområdet.



Bild från Ystads kommun som visar koloniområdet.

Grönområden

I planområdets förlängning österut finns Öja mosse med öppna ytor med betes- och jordbruksmark. Dessa kommer inte påverkas av denna detaljplan.

Miljö, Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger i gränsen mellan två olika jordarter, enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökningar). Norra delen utgörs av morängrovlera medan den södra utgörs av postglacial sand.



SGU jordartskarta, det gråa området med morängrovlera och det orangea området med postglacial sand.

Geoteknisk utredning har inte utförts för planområdet.

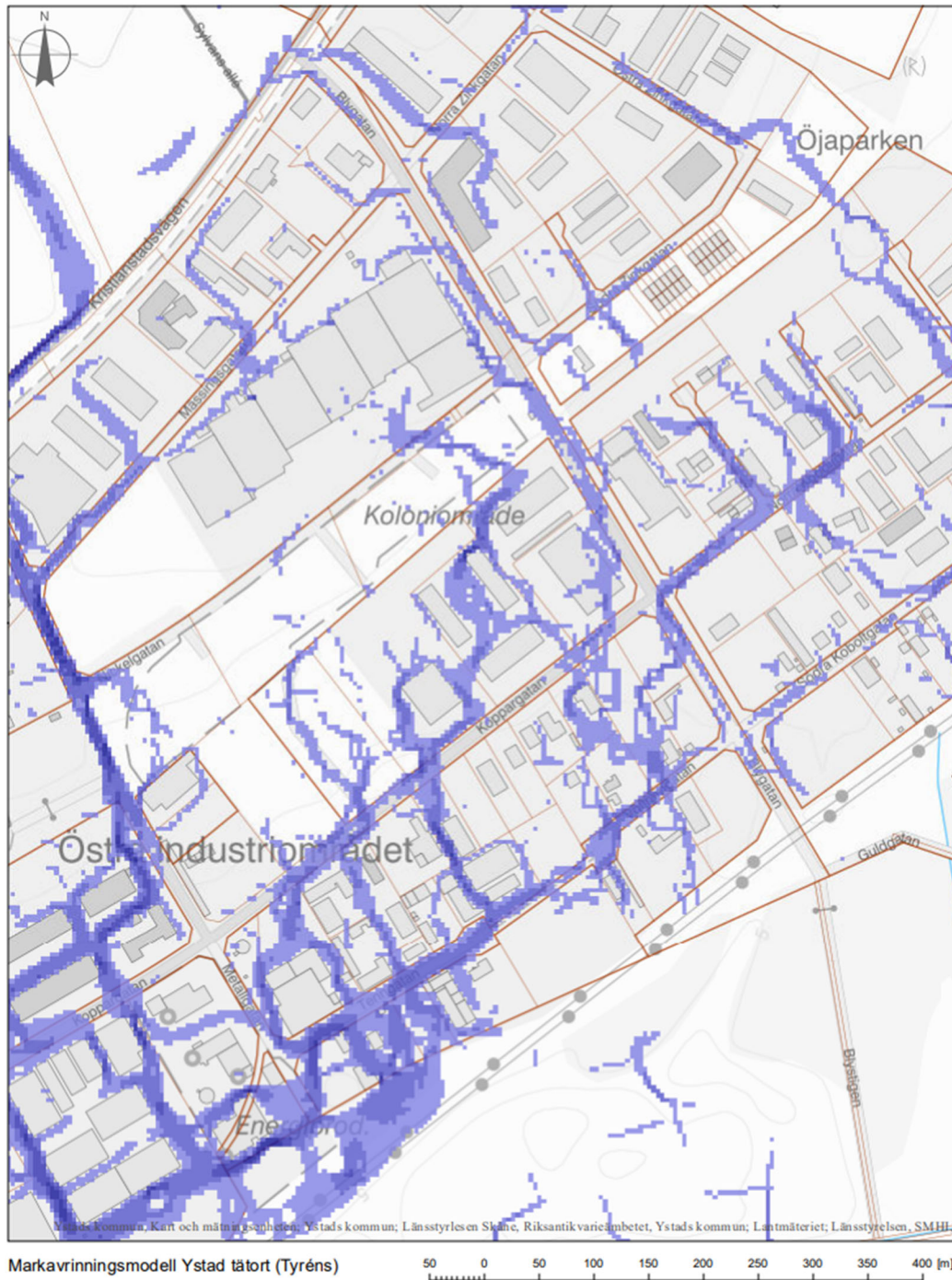
Risk för markföroreningar och markradon

De jordarter som förekommer inom eller i närheten av planområdet innehåller vanligtvis inte källor till högre radonhalter. Särskild radonmätning har inte utförts.

Miljöteknisk markundersökning har inte genomförts. Det är osannolikt att området innehåller föroreningar med tanke på att området historiskt inte huserat några verksamheter som skulle kunnat ge upphov till markföroreningar. Det finns dock en verksamhet i planområdets närområde, inom fastigheten Vevaxeln 2 norr om koloniområdet, där marken under befintliga byggnader kan vara förorenad. Länsstyrelsen i Skåne har i sin kartläggning från 2005 gett fastigheten Vevaxeln 2 riskklass 3 – måttlig risk. Risken för spridning till koloniområdet bedöms som liten med tanke på att grundvattnet är skyddat av täta lermoränlager.

Detaljplanens genomförande innebär ingen risk för markföroreningar.

Hydrologiska förhållanden



Markavrinningsmodell

Marken sluttar mot söder och skyfallsvatten rinner genom området, vilket innebär att industriområdena söder om planområdet kan påverkas negativt vid maximala skyfallsflöden. Fastigheten Östra industriområdet 2:15 är idag gräsbevuxen. Den aktuella detaljplanen berör visserligen bara en mindre del som i gällande detaljplan är avsedd för järnvägsändamål men när detta ändras till industriändamål kan hela fastigheten exploateras för industriändamål och en stor del kommer sannolikt att hårdgöras, vilket innebär att avrinningsförhållandena ändras.

Planområdet ligger 4–12 meter över havet.

Fria vattenytor har uppmätts inom Östra industriområdet 2:14 på 1,0–2,2 m djup i samband med geoteknisk undersökning i september 2006 och öster om Blygatan på 0,5–1,2 m djup i samband med geoteknisk undersökning i januari-februari 1974.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer för utomhusluft samt för yt- och grundvatten.

Sedan 2017 ingår Ystads kommun i en samordnad kontroll av luftkvalitet inom samverkansområdet Skåne, som drivs av Skånes Luftvårdsförbund. Resultaten redovisas i årliga, kommunspecifika rapporter. Enligt årsrapport från Skånes Luftvårdsförbund 2022 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljö kvalitetsnormen.

Enligt redovisning i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) uppnår recipienten Nybroån, dit dagvatten från planområdet leds, ej god kemisk status. Ekologisk status är måttlig. Grundvattnet har god status.

Teknisk försörjning

Vatten, spill- och dagvatten

Vatten, spill- och dagvatten är i dagsläget redan utbyggt inom området.

Energiförsörjning, tele och elektronisk kommunikation

Energiförsörjning sker via serviser från Koppargatan, Metallgatan, Nickelgatan och Blygatan

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för insamling av avfall under kommunalt ansvar, som ska lämnas till det system för insamling som kommunen tillhandahåller. På fastigheten ska det finnas möjlighet att sortera ut och hålla åtskilda de avfallsfraktioner som uppstår eller kan komma att uppstå på fastigheten. Avfallsutrymmen ska vara placerade i anslutning till farbar väg. Öppningen till avfallsutrymmen ska vara mot vägen där renhållningsfordon avser att stanna. De regler och riktlinjer som finns kring avfallsutrymmen, dragväg med mera i kommunens avfallsföreskrifter ska beaktas.

Trafik

Detaljplanen möjliggör utfart mot Blygatan från fastigheten Cylindern 3. Detta är en justering av tidigare utfartsmöjlighet från Cylindern 3.

Service

En större livsmedelsaffär finns 1000 meter sydväst om planområdet vid Dragongatan. Sällanköpsvaror, restauranger och serveringar finns i stadskärnan på ca 2 kilometers avstånd. Vårdcentral finns vid Ystads lasarett, även den på ett avstånd om ca 2 kilometer.

Sociala

Barnperspektivet

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

Säkerhet och trygghet

Detaljplanen 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 ska tillgodoses i bygglovs-skedet.