

**Områdesbestämmelser för
Ystads sandskog i Ystad
samt upphävande av detaljplaner
Ystads kommun Malmöhus län**

BESKRIVNING

Handlingar	Karta med bestämmelser samt beskrivning.
Läge	Planområdet omfattar den bebyggda delen av sandskogsområdet och är beläget mellan regementet och havet omedelbart öster om Ystads hamn.
Syfte	<p>Områdesbestämmelser är en relativt ny form av plan, något enklare än en detaljplan. Begreppet infördes i planlagstiftningen 1987 för att på ett enklare sätt kunna reglera befintlig bebyggelse, ta till vara kulturhistoriska värden, minska eller utöka bygglovplikten m.m.. Områdesbestämmelser ger ingen enskild bygg rätt utan anger enbart vilka regler som skall gälla vid eventuell byggnation.</p> <p>Syftet med områdesbestämmelser i Sandskogen är:</p> <ul style="list-style-type: none">• att få likvärdiga bestämmelser i plan och arrendekontrakt.• att slopa bygglovplikten för vissa åtgärder.• att skydda miljön i Sandskogen och bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.
Historisk bakgrund	<p>Området öster om Ystad var tidigare en öppen sandmark med sandflyktsproblem, vilka uppmärksammades redan av Linné under hans skånska resa 1749. Skogsplantering påbörjades under 1800-talet för att binda sanden. Kring seklets mitt upptäckte ystadsborna vilken tillgång den uppväxande skogen utgjorde och började använda den som utflyktsmål, medförandes mat- och kaffekorgar. Så småningom skaffade man sig fasta bordsplatser med skåpbord, där glas och annat förvarades. 1878 placerade grosshandlare P C Lamberg en paviljong i Sandskogen. Efter några år följde andra ystadsbor hans exempel men de byggde "riktiga" villor direkt. Bebyggelsen har sedan brett ut sig och med åren ändrat karaktär. Snickarglädjen hos de tidiga husen har efter hand ersatts av ett mer "praktiskt/ekonomiskt"</p>

byggande och avstånden mellan husen har krympt. Ystads kommun äger marken i Sandskogen, som ska vara tillgänglig för allmänheten. Sommarstugeägarna arrenderar endast en tomtplats där husen ligger. Bestämmelser kring byggnationen regleras i arrendeavtal mellan kommunen och stugägarna. De första bestämmelserna om storlek och arrende, upprättade av drätselkammaren, kom redan 1884. Planteringsdirektionen, som bildades i samband med planteringarna på 1800-talet, fick i uppdrag att anvisa hugade spekulanter lämpliga platser och granska ritningarna till de nya sommarhusen. Omkring sekelskiftet ändrades namnet till planteringsstyrelsen. Denna avskaffades 1954 och verksamheten lades under drätselkammaren. I sambandet med gravölet bildade medlemmarna i planteringsstyrelsen den ideella föreningen Planteringsvännerna. Numera sköts Sandskogens angelägenheter av fastighetsnämnden.

Kommunala beslut

Stadsfullmäktige i Ystad antog 1966 en generalplan för idrottsområdets och Saltsjöbadens utbyggnad i Sandskogen. Endast intentionerna för idrottsområdet har fullföljts med en detaljplan.

År 1968 antog stadsfullmäktige en generalplan för dåvarande Ystad, där de aktuella delarna av Sandskogen redovisades som fritidshusområde, idrotts- och rekreationsområde samt park. Intentionerna var då att upprätta byggnadsplan för området.

Planområdet anges som grönt område/fritidsbebyggelse i fördjupad översiktsplan för Ystad 1991, antagen av kommunfullmäktige 1993.03.18, § 27. I en särskild konsekvensutredning för det s.k. Finakorset undersöktes olika alternativ till en planskild korsning med järnvägen. Slutsatsen i översiktsplanen är dock att den nuvarande trafiksituationen inte föranleder en så drastisk åtgärd som en planskild korsning. I översiktsplanens åtgärdsprogram anges bl.a. att områdesbestämmelser skall upprättas för Sandskogen som reglerar bebyggelsen i enlighet med de regler som gäller i arrendeavtalen samt att bevaranderiktlinjer för de kulturhistoriskt värdefulla husen införs.

En utredning om utbyggnaden av hamnen i Ystad pekar på behovet av ett tåg- och lastbilsfärjeläge i ytterhamnen inom en mycket nära framtid. För att nå ytterhamnen med järnväg erfordras ett spårreservat öster om kvarteret Heden. Ett sådant reservat finns redan i gällande stadsplan men nya krav på spårradier och anslutningspunkter gör att detta reservat måste ändras.

Bebyggelsen i Sandskogen inventerades 1994, varvid en beskrivning och bedömning av samtliga hus gjordes. Husen delades in i tre klasser efter sitt kulturhistoriska och arkitektoniska värde. Denna klassificering ligger till grund för föreliggande områdesbestämmelser.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av kommunen. Kommunen skall fortsätta att äga marken. Avstyckning av enskilda tomter tillåts inte.

Miljö- och hälsorisker

Järnvägen genom Sandskogen trafikeras med dieseldrivna person- och godståg. Omfattningen av trafiken varierar stort under året, framförallt godstrafiken. Nattrafik förekommer inte. Om man utgår från dagens trafik under ett s.k. maxdygn och den teoretiskt högsta hastigheten får området inom 25 meter från järnvägsspårets mitt bullervärden högre än 55 dBA_{eq}. Bullernivån utomhus överstiger således under dessa dygn den av Naturvårdsverket rekommenderade (55 dBA_{eq}).

Trafiken på riksväg 9 varierar också mycket starkt under året. Årsmedeldygnstrafiken är ca 7500 fordon per dygn. Vintertid är tillåten hastighet 90 km/h. Sommartid är trafikmängderna sannolikt större, särskilt i den västra delen. På sommaren är hastigheten begränsad till 50 km/h fram till Jaktpaviljongsvägen och till 70 km/h öster om denna väg. Om man beräknar bullernivån med utgångspunkt från årsmedeldygnstrafiken och en medelhastighet på 70 km/h får ett område inom 50 meter från vägens mitt bullervärden högre än 55 dBA_{eq}.

Transporter av farligt gods genom Sandskogen förekommer både på riksväg 9 och på järnvägen. De transporter som är kända är destinerade till sockerbruket i Köpingsbro och består av formalin (16 t/år) på järnväg samt svavelsyra (100 t/år), lut (16 t/år) och saltsyra (5 t/år) på landsväg. Därutöver förekommer sannolikt transporter av gödningsämnen, bensin och oljor till enskilda förbrukare på riksväg 9.

De bullerstörda områdena markeras särskilt på plankartan. Inom dessa områden är det olämpligt att etablera helt nya fritidshus.

Områdesbestämmelser

Grundtanken med Sandskogen är att den skall vara till för ystadsbornas rekreation, både för dem som har stugor i området och för övriga. Skogen skall vara öppen för alla och allmänheten skall kunna röra sig fritt mellan husen. Avgränsningen av olika användningsätt inom

NATUR-område har inte markerats entydigt på bestämmelsekartan. Detta beror på utformningen av bestämmelsen om tomtplats, som i sin tur grundar sig på arrendeavtalen. Inom NATUR-områden finns också allmänna parkeringsplatser, körvägar, promenadsstigar etc. som inte markerats som särskild markanvändning på bestämmelsekartan.

De byggreglerande bestämmelserna syftar i första hand till att behålla och bevara bebyggelsen i Sandskogen. Möjligheter till ytterligare bebyggelse finns på vissa ställen, framför allt i kvarteret Orion. Dessa möjligheter bör emellertid utnyttjas restriktivt och i första hand användas då någon annan byggnad behöver flyttas. Exempelvis de fem byggnader som inte kan ligga kvar inom det planerade spårområdet i kvarteret Nyckelpigan.

Några fritidshus är betydligt större än vad dessa områdesbestämmelser tillåter. I flera fall är dessa hus också av kulturhistoriskt värde. Bestämmelserna får inte tolkas så att dessa byggnader skall rivas eller minskas. Tvärtom är det av stor betydelse att de q-märkta husen får finnas kvar. Ett överstort hus kan emellertid inte byggas till. Om något q-märkt hus ändå måste rivas bör man sträva efter att i första hand återuppföra originalhuset. Går inte detta måste dock bestämmelserna om storlek och utformning tillämpas.

Det planerade spårområdet T₂ kommer att följas av en detaljplan som närmare redovisar utformningen av området. Fem fritidshus (Nyckelpigan 8, 9, 14, 15 och 23) kan inte ligga kvar när detta område tas i anspråk. Där emot kan de hus som ligger i gränzonen ligga kvar och en eventuell skyddsvall skall utformas så att den inte inkräktar på tomtplatserna. Vid en eventuell flyttning av husen inom spårområdet bör det uppmärksammas att Nyckelpigan 15 och 23 hade fått beteckningen q₁ om de legat på annan plats.

Upphävande av detaljplaner

För västra delarna av bestämmelseområdet och angränsande delar gäller stadsplaner fastställda 1941-07-18 (Spl 1), 1947-07-11 (Spl 17), 1953-03-06 (Spl 25), 1957-04-16 (Spl 38), 1961-09-20 (Spl 57), 1964-02-22 (Spl 68), 1977-05-17 (Spl 136) och 1987-02-27 (Spl 154). De delar av detaljplanerna som omfattas av dessa bestämmelser upphävs.

Begreppsförklaringar

En del av de begrepp som används i bestämmelserna förklaras här nedan. Begreppen finns närmare definierade i Svensk standard (SS 02 10 52) eller i Plan- och

Byggförordningen (SFS 1987:393).

Byggnadsarea, BYA = den area som en byggnad upptar på marken. Obs! skärmtak, onormalt stort takutsprång och liknande anläggningar räknas in i byggnadsarean.

Bruttoarea, BTA = mätvärda delar av ett våningsplans area begränsade av omslutande byggnadsdelars utsida. Obs! mätvärt utrymme skall ha en rumshöjd av minst 1.9 m. Vid snedtak inräknas dock även delar med lägre rumshöjd till en bredd av 0.6 m i takfallsriktningen.

Öppenarea, OPA = är ett skärmtak i anslutning till en byggnad med helt eller delvis öppna sidor, vilket är avsett för vistelse eller förvaring. För beräkning av arean gäller samma regler som för BYA.

Byggnadshöjd = avstånd från markens medelnivå vid huset till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt takplan som är 45°.

Totalhöjd = avståndet från markens medelnivå till byggnadens högsta del (nockhöjd).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Områdesbestämmelserna är utarbetade av byggnadskontoret, stadsarkitekt Björn Hansson, planingenjör Eva Nygren och karttekniker Ewa Engström i samarbete med fastighetskontoret. Den kulturhistoriska inventeringen har utförts av arkitekt Ingrid Kronvall i samarbete med byggnadskontoret, kulturförvaltningen och Ystads Fornminnesförening.

Ystad 1996.11.21



Björn Hansson
stadsarkitekt

**Områdesbestämmelser för
Ystads sandskog i Ystad
samt upphävande av detaljplaner
Ystads kommun Malmöhus län**

UTLÅTANDE

Planförslaget, daterat 1996.11.21, har varit utställt för granskning under tiden 11 december 1996 - 22 januari 1997. Myndigheter och berörda fastighetsägare m.fl. har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen, Vägverket, Telia AB, P7/Fo11, Landsantikvarien, Brand- och Räddningskåren, Fastighetsnämnden, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, Elis Odéen (Ormbunken 11), Peter Lindgren (Flugsvampen 3), Christer Ahlberg (Orion 17), Eva Johansson, (Barkjärnet 11), Villaägareföreningen och Preem (Pumpen 5).**

Vägverket, Telia AB, P7/Fo11, Landsantikvarien, Brand- och Räddningskåren samt Miljö- och Hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Länsstyrelsen anser att planen bör kompletteras med en bestämmelse som förbjuder uppförande av nya byggnader inom de bullerstörda zonerna. Dessutom uppmanas byggnadsnämnden att bevaka bullerfrågorna i samband med bygglov för ombyggnad inom de bullerstörda zonerna.

kommentar:

Det är inte möjligt att införa byggnadsförbud med hjälp av områdesbestämmelser. Dessa områdesbestämmelser är inte heller avsedda för att möjliggöra ny fritidsbebyggelse utan för att reglera befintlig. Uppförande av nya fritids-hus kan bara komma till stånd som ersättning av befintliga hus i samband med rivning eller eldsvåda. Dessutom är det aktuellt med flyttning av hus som är belägna inom T₂- området. Det är byggnadsnämndens skyldighet att bevaka bullerfrågorna i bygglovsprövningen och de markerade bullerzonerna kommer därvid att vara vägledande för nämndens beslut.

Fastighetsnämnden menar att det av bestämmelserna bör framgå att carport får placeras fristående om förhållandena på arrendetomten så medger.

kommentar:

Definitionen av skärmtak i områdesbestämmelserna är inte liktydig med arrendekontraktens definition av carport utan innefattar även övertäckt uteplats . För att ändå tydliggöra bestämmelsen föreslås följande tillägg: "Om komp-

lementbyggnad sammanbyggts med huvudbyggnad får skärmtak dock uppföras fristående”.

Elis Odéen, (Ormbunken 11) anser att arrendetomtens storlek bör justeras.

kommentar:

Markeringen av arrendetomterna på plankartan skall endast ses som en illustration. Storleken bestäms av arrendebestämmelserna.

Peter Lindgren, (Flugsvampen 3) anser inte att huvudbyggnaden på Flugsvampen 3 har sådana kvalitéer att den behöver skyddas genom q₁-märkning. Lindgren befärrar att skyddsbestämmelserna medför att byggnaden inte får förändras.

kommentar:

I den bebyggelseinventering som har föregått planarbetet betecknas Flugsvampen 3 som ett för Sandskogen unikt hus, ett av de få tegelhusen i området. Att huset varit en bekvämlighetsinrättning, byggts till eller är av yngre datum har inte spelat någon roll för bedömningen. Varsamhetsbestämmelserna får inte tolkas som ett absolut förbud mot förändring, q₁-husen är ingen homogen grupp utan varje fall får bedömas för sig. Förändringar av dessa hus måste därför alltid förgås av bygglov.

Christer Ahlberg (Orion 17) motsätter sig att fritidshus uppförs på Orion 14 och 22. Ahlberg hänvisar till sitt tidigare arrendekontrakt och menar att nya byggnader på dessa platser skulle innebära oacceptabla intrång i närområdet till Orion 17.

kommentar:

Numreringen av de nya tomtplatserna i bl.a. kvarteret Orion är en markering på grundkartan för att illustrera hur man kan bygga ytterligare hus i området med utgångspunkt från gällande arrendebestämmelser. Markeringen utfördes i början av 1990-talet då flyttning av vissa fritidshus diskuterades. Dessa bestämmelser medför inte någon bygg rätt på de aktuella tomterna. Det är först i samband med någon bygglovprövning, som det går att avgöra om de markerade tomtplatserna är lämpliga för byggnation.

Eva Johansson (Barkjärnet 11) anser att den egna arrendetomten skall ha beteckningen B på plankartan för att de allmänna intresset i Sandskogen inte skall bli för starkt. Johansson motsätter sig också att Barkjärnet 11 omfattas av varsamhetsbestämmelse och bygglovplikt för byte av fasad- och yttertaksmaterial med hänsyn till den ökade byråkrati och fördyring som detta kan medföra.

kommentar:

Förhållandet mellan enskilt och allmänt i Sandskogen regleras i de särskilda arrendeaftal som upprättats mellan varje fritidshusägare och kommunen. Dessa områdesbestämmelser ändrar inte på detta förhållande. Det finns heller ingen ambition från kommunens sida att ändra på detta. Byggnadsnämnden

har funnit att byggnaden på Barkjärnet 11 har sådana värden att det finns anledning att vara särskilt varsam vid eventuell om- och tillbyggnad så och bygglov därför bör krävas för vissa åtgärder. Med stöd av arrendebestämmelserna har bygglov krävts för betydligt fler åtgärder inom Sandskogen än vad dessa områdesbestämmelser kommer att medföra. Farhågorna om ökad byråkrati och ökade kostnader är därför betydligt överdrivna.

Villaägareföreningen vidhåller sina tidigare ståndpunkter att syftet med områdesbestämmelserna inte får vara att anpassa dessa till arrendebestämmelserna, att tillåten byggnadsarea skall ökas till högst 90 m² för huvudbyggnad och högst 10 m² för komplementbyggnad samt att bestämmelsen om att tomtplats inte får inhägnas skall utgå. Dessutom menar man att bestämmelsen om tomtplats storlek är för vag och därför skall utgå.

kommentar:

Det är fel att påstå att det enbart är kommunens roll som markägare som kommer till uttryck i arrendebestämmelserna. Arrendebestämmelserna var tidigare det enda instrument kommunen hade att reglera förhållandena mellan allmänna och enskilda intressen. De bestämmelser som nu kritiseras av villaägareföreningen har kommit till för att just dra gränser mellan allmänt och enskilt i Sandskogen.

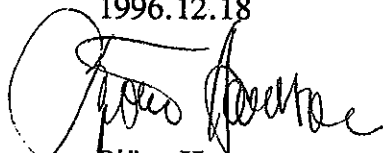
Preem (Pumpen 5) meddelar att man vill vara med och diskutera när planarbetet för spårområdet påbörjas.

Sammanfattning:

Fastighetskontorets och villaägareföreningens anmärkningar föranleder att bestämmelsen om skärmtak förtydligas så att det klart framgår att carport får uppföras fristående om förrådsbyggnaden sammanbyggs med huvudbyggnaden. Denna förändring är av redaktionell karaktär och föranleder inte någon ny utställning av planförslaget.

Anmärkningar kvarstår från Peter Lindgren, Christer Ahlberg, Eva Johansson och villaägareföreningen.

Byggnadskontoret i Ystad
1996.12.18



Björn Hansson
stadsarkitekt