

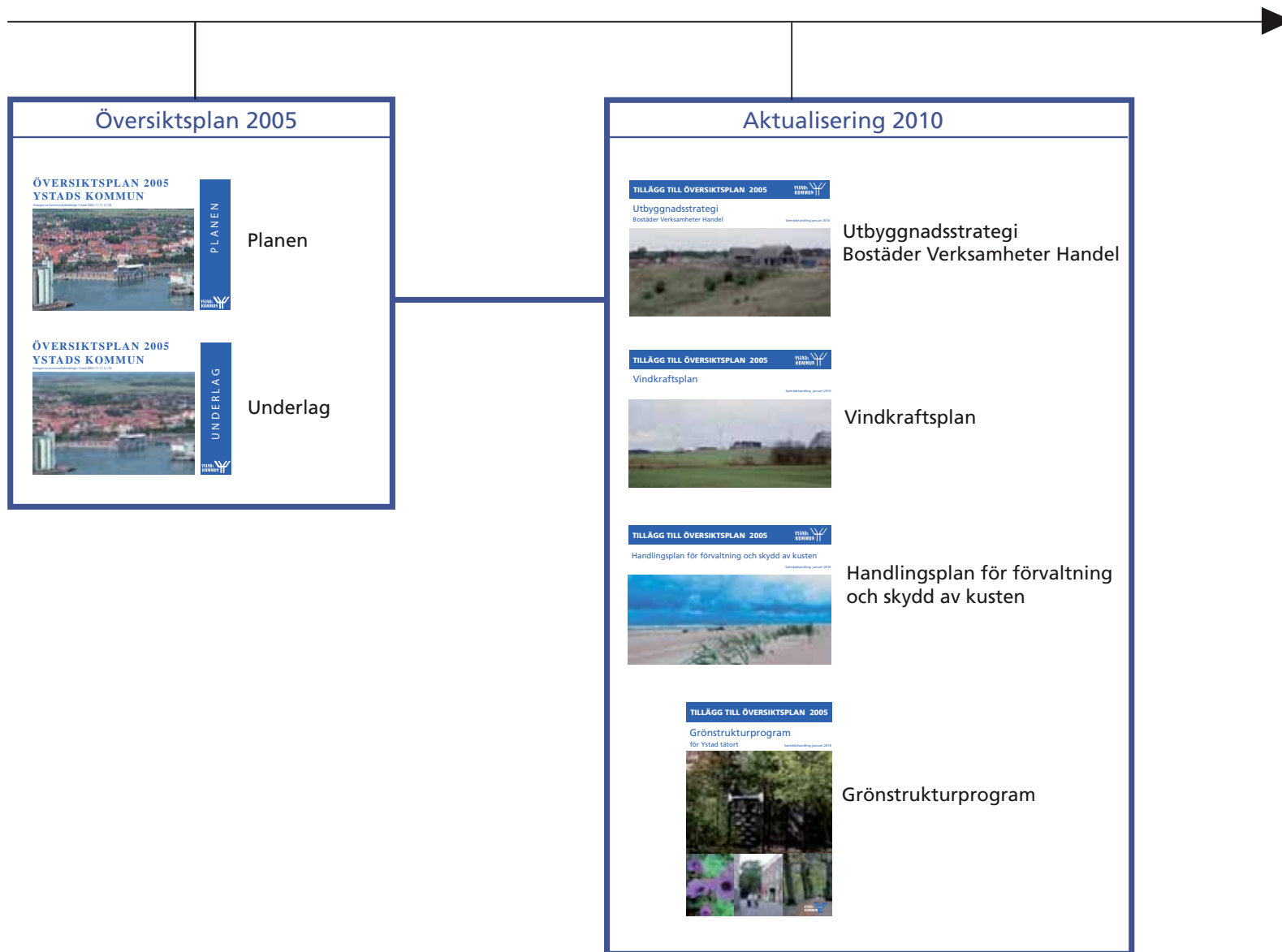
Utbyggnadsstrategi Bostäder Verksamheter Handel

Antagen av kommunfullmäktige i Ystad 2011-02-17, § 23



ÖVERSIKTSPLANEN
2005

TILLÄGG TILL ÖVERSIKTSPLANEN
2010



Förord

Ystads kommuns befolkning växer och kommunen utvecklas. Det är en positiv utveckling som vi värnar om och därför krävs planering av markanvändningen på lång sikt. Plats för bostäder, handel och verksamheter ska finnas och lokaliseras så att goda och tillgängliga miljöer, miljömässigt hållbara transporter och möjlighet att värna om kulturmiljöer och naturresurser skapas. Därför har vi tagit fram en strategi för hur utbyggnaden ska kunna ske.

Utbyggnadsstrategin sträcker sig fram till år 2045. En planering som sträcker sig så långt in i framtiden är en visionsplanering, vars syfte är att lyfta fram olika viktiga aspekter och genom dem ge den överblick över resurser och behov som behövs för att kunna planera för en stark och hållbar kommun.

Representanter för Kommunstyrelsen, Samhällsbyggnadsnämnden, Myndighetsnämnden, Kultur- och Turistnämnden, Barn- och Utbildningsnämnden samt Socialnämnden har under arbetets gång deltagit i en arbetsgrupp för utbyggnadsstrategin.

Arbetskisser och bakgrundsmaterial har löpande presenterats på kommunens hemsida, där alla kunnat ta del av materialet och kommentera arbetet genom en gästbok på hemsidan. Det har även varit möjligt att få hjälp att ta del av materialet via biblioteket.

Från Plan o Bygg har följande deltagit:
Dick Bengtsson, stadsbyggnadschef, projektansvarig
Malin Gülich, handläggande arkitekt
Thomas Holtenäs, planarkitekt
Ewa Engström, karttekniker
Anna Möller, planarkitekt
Eva Nygren, planarkitekt

Fotografierna är tagna av Plan o bygg,
Ystads kommun.
Flygfotografier är tagna av Bergslagsbild AB

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	6	Utbyggnadsstrategi för bostäder	14	Markanvändning	33
Syfte och planperiod	6	Ystad	14	Förändringar i markanvändningen	33
Ett tillägg till ÖP 2005	6	Svarteområdet	16	Trafikstrukturer	34
Visioner och mål	6	Sövestadsområdet	17	Vägnätet i Ystads kommun	34
Underlag	7	Köpingebroområdet	18	Kollektivtrafik	35
Befolkningsutveckling och bostadsbehov	8	Löderupsområdet	20	Cykelvägnät	37
Ystads kommun växer	8	Byggande på landsbygden	21	Karta	38
Planperiod	8	Tabell	23	Miljökonsekvensbeskrivning	39
Utbyggnad och boendetäthet	8	Kartor	24	Bakgrund och syfte	39
Viktiga förutsättningar för att kommunen ska kunna växa	10	Utbyggnadsstrategi för verksamheter	26	Utbyggnadsstrategi	39
Ystad i regionen	10	Verksamheter och verksamhetsområden	26	Ystad	39
En ändamålsenlig struktur	10	Framtida utbyggnad	26	Köpingebro och Svarte	41
Miljömål och hållbar utveckling	11	Ystad	27	Övriga utbyggnadsområden	42
Värna tillgångar och resurser	12	Svarteområdet	27	Trafikstrukturer	43
Övergripande utbyggnadsprinciper	13	Köpingebroområdet	27	Miljöförutsättningar	43
Bygga i kollektivtrafiknära läge	13	Karta	28	Miljöbedömningsmål	44
Ny bebyggelse där bebyggelse redan finns	13	Utbyggnadsstrategi för handel	29	Studerade alternativ	45
Skapa förutsättningar för god närmiljö	13	Strategins syfte och omfattning	29	Nollalternativ	45
		Handelsutredning och handelspolicy	29	Avgränsning av MKB	45
		Olika typer av handel	29	Utbyggnad på högvärdig åkermark	45
		Lägen för handel	30	Utbyggnad inom riksintresseområden	46
		Karta	32	Övriga miljökonsekvenser	47
				Sammanfattning	48
				Uppföljning	48
				Referenser	49

Bakgrund och syfte

Nu gällande översiktsplan antogs 2005. Varje mandatperiod ska kommunen ta ställning till om planen är aktuell genom en aktualitetsförklaring. Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 20 augusti 2009 befanns planen som helhet vara aktuell och beslut togs att aktualitetsförklara den men också att komplettera översiktsplanen med tillägg avseende planperiod, utbyggnadsstrategi, kustskydd, vindkraft, grönstrukturprogram, infrastruktur och miljökonsekvensbeskrivning.

Syfte och planperiod

Ystads kommun har som mål att kommunens befolkning ska växa med 1% per år. För att långsiktigt kunna planera en utbyggnad som svarar mot 1% -målet och samtidigt uppfylla andra mål om t.ex. hållbar utveckling har denna utbyggnadsstrategi tagits fram. Syftet med strategin är att skapa ett inriktningsdokument som redovisar tänkta utbyggnadsområden i etapper och ange vilken typ av utbyggnad som är tänkbar i respektive område.

Utbyggnadsstrategin omfattar perioden 2010-2045. En långsiktig planering ger kommunen möjlighet att trygga framtida markbehov och andra resurser som är viktiga för kommunens utveckling. Utifrån det långa tidsperspektivet är det lättare att se stora strukturer och se långsiktiga behov i ett vidare perspektiv. Ge-

nom att tidigt i planeringen få med utbyggnadsområden som ligger långt in i framtiden kan kollektivtrafiklösningar och andra viktiga förutsättningar tas hänsyn till under perioderna före utbyggnaden.

Ett tillägg till ÖP 2005

Utbyggnadsstrategin är ett tillägg till översiktsplanen 2005. Utbyggnadsstrategin behandlar endast i grova drag var och hur utbyggnaden kan ske. Vid en framtida utbyggnad av områdena bör detaljplaneringen föregås av fördjupningar av översiktsplanen. Utbyggnadsstrategin ersätter inte de redan framtagna fördjupningarna av översiktsplanen som gjorts för Svarte och Käseberga. Den tidigare antagna handelspolicyn har reviderats och inkluderats i denna strategi. Utbyggnadsstrategin ersätter därmed handelspolicyn.

I aktualiseringen av översiktsplanen ingår flera dokument, varav utbyggnadsstrategin är ett. Vindkraftsplan, grönstrukturprogram samt handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten är andra tillägg som också ingår i aktualiseringen av översiktsplanen.

Visioner och mål

I översiktsplanen 2005 finns flera mål som är särskilt aktuella för arbetet med utbyggnadsstrategin och som ligger till grund för arbetet.

Bland annat har kommunfullmäktige i översiktsplanen tagit ställning för att utveckla en attraktiv kommun, utveckla en ekologiskt inriktad kommun, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik och för miljöanpassade och resurssnåla transporter. Några andra mål är att skapa god, hälsosam och attraktiv byggd miljö, ta tillvara och utveckla kulturhistoriska och estetiska värden samt se till att andelen naturområden för rekreation och "örörd" natur ska beaktas i och i anslutning till bebyggelse.

Målen finns att läsa i sin helhet i översiktsplanen 2005.

Underlag

Som underlag för denna strategi finns översiktsplanen från 2005. Sedan översiktsplanen antagits har fler dokument tillkommit som legat till grund för arbetet med utbyggnadsstrategin.

Fördjupningar av översiktsplanen har tagits fram för Svarte (2009) och Käseberga (2009).

Ortsanalys för Ystad stad gjordes redan 2004 men ytterligare ortsanalyser har tillkommit: Sövestad, St. Herrestad, Köpingebro, Löderup och Glemmingebro (2009).

För Ystad stad har en handelsutredning (2007) gjorts och handelspolicy tagits fram (2008).

En policy för förvaltning och skydd av kusten har tagits fram (2008).

Agenda 21 antogs 2002 och ett tillägg med miljöhandlingsprogram till Agenda 21 antogs 2005.

Inför arbetet med utbyggnadsstrategin har ytterligare material tagits fram genom att befolkningsprognos och bostadsbehov utifrån 1%-målet räknats fram.



Befolkningsutveckling och bostadsbehov

Ystads kommun växer

Sedan 1990 har Ystads kommun vuxit med i genomsnitt 0,6% per år. De senaste 5 åren har kommunen dock vuxit allt starkare med i genomsnitt 0,9 % per år. Befolkningsökningen består inte av ett högt födelsetal utan beror på en ökad inflyttning till kommunen. En befolkningsökning innebär ett ökat behov av bostäder samt utbyggnadsmöjligheter för verksamheter och handel.

Målet att kommunens befolkning ska öka med 1% per år innebär att ungefär 12 000 fler personer kommer att bo i kommunen år 2045 än idag (2009). Befolkningsstillväxt och tillgång på bostäder hänger samman. En god tillgång på bra bostäder kan göra att befolkningen i kommunen växer och omvänt kan ett ökat befolkningstryck möjliggöra fler satsningar på nya bostäder.

Planperiod

Översiktsplanen som antogs 2005 sträcker sig 10 år framåt, till år 2015. För att möjliggöra långsiktigt hållbar planering har ett längre tidsperspektiv valts för denna utbyggnadsstrategi. Strategins period sträcker sig fram till 2045 och har delats in i förljande fyra intervall:

-period 1: 2005 – 2015 (gällande period)

-period 2: 2016 – 2025

-period 3: 2026 – 2035

-period 4: 2036 – 2045

Utbyggnad och boendetäthet

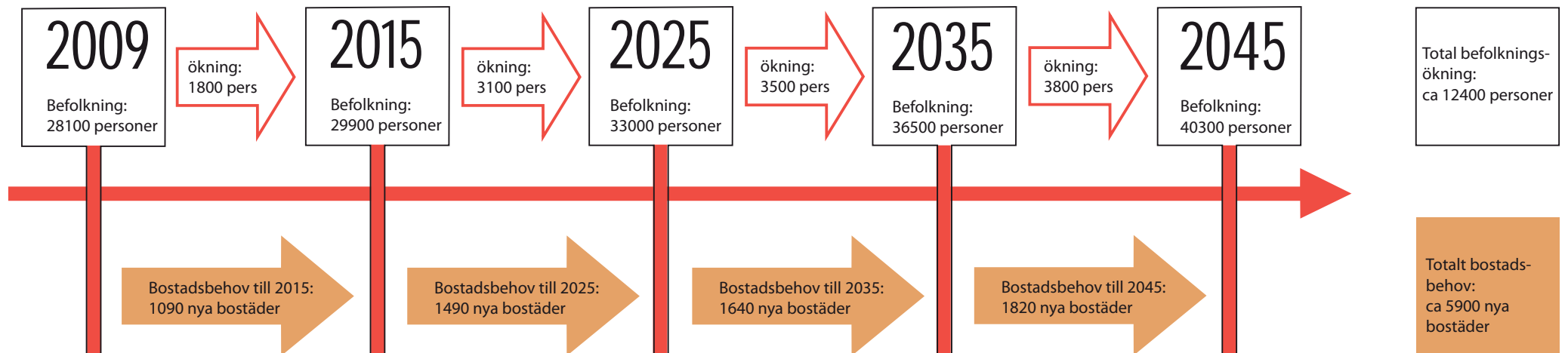
Hur befolkningen växer och hur människor bor och flyttar är komplexa mönster. Dagens tillgängliga statistik ger inte någon fullständig bild* och därför har vissa antaganden gjorts i beräkningarna. Boendetätheten (antal personer per bostad) ligger i Ystad idag på 1,98 personer/bostad. Då denna siffra t.ex. inte tar hänsyn till hur stor andel av bostäderna som fungerar som fritidsbostäder har istället rikssnittet för bostadstäthet på 2,1 personer/bostad använts för beräkning av det framtida bostadsbehovet i Ystad.

Det mesta bostadsbyggnadset har historiskt sett skett i Ystad stad och även i framtiden antas det största bostadsbehovet i kommunen finnas inom staden. Andra områden som förmodas få ett ökat befolkningstryck är de kollektivtrafiknära orterna, som t.ex. Svarte och Köpingebro.

* Statistiken bygger på Folk- och Bostadsräkningen från 1990, dagens siffror är beräkningsmodeller baserade på denna undersökning. Boendetätheten är en osäker siffra då folkbokföringen skett på adress och inte på själva bostaden. Ett nytt underlag håller på att tas fram genom Lägenhetsregistret, ett register där varje lägenhet får ett nummer och där folkbokföringsadressen kopplas till detta nummer. Lägenhetsregistret kommer att ge möjlighet att studera boendestrukturer på nya sätt.

Befolkningsökning och bostadsbehov utifrån 1% målet 2009-2045

Baserat på en befolkningsökning på 1% per år samt en boendetäthet på 2,1 personer/bostad, samtliga siffror är avrundade tal



Viktiga förutsättningar för att kommunen ska kunna växa

För att Ystads kommun ska fortsätta sin positiva befolkningsutveckling är det viktigt att identifiera vad som varit framgångsfaktorer hittills och att även i framtiden kontinuerligt se över vad det är som gör Ystads kommun attraktiv och vad som kan bli bättre.

Ystad i regionen

Ystads kommun har som mål att Ystad stad ska vara ett regionalt centrum för Skånes sydöstra del. Staden ska kunna erbjuda både diversifierad handel, goda villkor för verksamhetsetablering, rikt kulturutbud och god service som gör den till en attraktiv huvudort.

Ystad stad är och ska fortsätta att vara den självklara knutpunkten i sydöstra Skånes kommunikationssystem. Staden är inte bara ett regionalt centrum utan har även en viktig funktion som port mot Östersjöregionen, med bl.a. Polen och Bornholm som resmål.

En ändamålsenlig struktur

Goda kommunikationsmöjligheter

Ystads kommun har kopplingar ut till omgivande kommuner genom ett flertal viktiga vägar. Vagnätet runt Ystad stad strålar ut från staden. De goda vägkommunikationerna och tågtrafiken till Svarte, Ystad stad och Köpingebro är viktiga styrkor. Genom buss-

trafik förstärks kommunikationerna ytterligare till orter som Lund, Kristianstad och Sjöbo. Läget vid havet med färjetrafiken till Bornholm och Polen utgör ytterligare en viktig länk.

Järnvägen gör att orter som Malmö, Köpenhamn och Simrishamn inte ligger långt borta. För att möta efterfrågan på goda kommunikationer planeras för tätare trafik mellan Malmö och Ystad och längre in i framtiden dubbelspår på sträckan.

Tillgången till tågtrafik är mycket viktig och för utbyggnaden i orter som Svarte och Köpingebro är tågtrafiken en av de viktigaste förutsättningarna för att få en attraktiv och långsiktigt hållbar utbyggnad av bl.a. bostäder.

Även busstrafiken är viktig i regionen, regionbuss till Lund, Sjöbo, samt Kristianstad, Tomelilla utgör den starkaste trafiken men även busstrafik till Simrishamn via kommunens östra delar utgör en viktig länk.

Vid framtida utbyggnader är det viktigt att god kollektivtrafik kan finnas, då bilberoendet troligen kommer att behöva minskas i framtiden. Det betyder att utbyggnad främst bör ske där det redan finns eller finns möjlighet att i framtiden lägga busslinjer eller tågstationer.

Lokaltrafiken inom Ystad stad är idag väl utbyggd, men med en växande stad är det viktigt att tänka framåt och planera så att det även i framtiden är möjligt att bygga ut lokaltrafiknätet på ett sätt som möter kommande behov.



Delaktighet och jämställdhet i planeringen

För att den fysiska miljön ska fungera för alla i samhället är det viktigt att många olika grupper kommer till tals i planeringsprocessen och kan berätta om sina olika behov och erfarenheter.

Barns perspektiv ska tas hänsyn till i planeringen. Det kan t.ex. göras genom att barns behov särskilt uppmärksammas och kartläggs och genom att låta barn och ungdomar delta genom arbetsgrupper eller på annat sätt komma till tals i planeringsarbetet. I Ystads kommun finns ungdomsfullmäktige som är remissinstans i planärenden.

Jämställdhet är viktigt i planeringen. För att få en så hållbar och rättvis miljö som möjligt ska alla kunna leva och bo på lika villkor. Jämställdhet i planeringen handlar inte om att identifiera mäns och kvinnors olika behov utan om att ta tillvara mäns och kvinnors olika erfarenheter för att få en så fullständig bild som möjligt. Traditionellt sätt har kvinnor oftare än män utfört vissa arbetsuppgifter och haft andra ansvarsområden än män. Kvinnors erfarenheter av den byggda miljön har historiskt inte heller värderats lika högt i planeringen. Genom aktiv medborgardialog och då speciellt genom att se till att grupper som annars inte så ofta uttalar sig kan komma till tals kan

ett bättre underlag för planering skapas. Oavsett vem i ett hushåll som har ansvarsområdet eller utför arbetsuppgiften i framtiden är det viktigt att insikten om behovet funnits med i planprocessen.

Utbud av service

Att den service man behöver finns i kommunen är en förutsättning för att människor ska välja att bosätta sig i Ystads kommun. När nya områden planeras är det viktigt att se till att service och funktioner som t.ex. skola, barnomsorg och äldreomsorg följer med utvecklingen så att det är möjligt att skapa en bra boendesituation som uppfyller medborgarnas olika behov.

Miljömål och hållbar utveckling

Miljömål

I samband med utbyggnad måste hänsyn tas till olika miljömål. Graden av miljöpåverkan på både lokal, regional, nationell och global nivå måste tas hänsyn till när planering sker. Miljömålen finns att läsa i sin helhet i översiktsplanen 2005 samt i Tillägg till Agenda 21 med miljöhandlingsprogram som antogs 2005.

Hållbar utveckling

Begreppet "hållbar utveckling" avser en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina

behov. Målet är att hålla en god levnadsstandard för människor idag samtidigt som man ser till att kommande generationer ska ha möjlighet till lika goda levnadsvillkor. Begreppet kan delas upp i tre delar:

Ekologisk hållbarhet, som handlar om att långsiktigt bevara ekosystemen och deras produktionsförmåga och att minska påverkan på naturen och människans hälsa.

Social hållbarhet, som handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.

Ekonomisk hållbarhet, som handlar om att hushålla med resurser på lång sikt.

Genom att i planeringen väga samman de olika delarna kan en så hållbar utbyggnad som möjligt ske.

Kustskydd

En viktig aspekt av miljöhänsyn och hållbar utveckling är hanteringen av kusten. 2008 antogs en policy för förvaltning och skydd av kusten av kommunfullmäktige. Policyen beskriver hur kommunen ska arbeta med kustskyddsfrågor vid fysisk planering, som t.ex. att undvika exploatering av områden som för närvarande eller i framtiden kan komma att utsättas för

erosion, översvämning eller för höga grundvattennivåer. En handlingsplan för förvaltning och skydd av kusten ingår som ett separat dokument i aktualiseringen av översiktsplanen.

Värna tillgångar och resurser

I en enkätundersökning från 2005 svarade ca 700 boende i Ystad stad på frågor om bl.a. deras skäl till att flytta till Ystad och vilka värden de skattade högst. Resultatet visade på hög skattning av bebyggelsemiljön och tillgången till attraktiv natur, dessa värden ansågs viktigare än t.ex. arbete som skäl för att välja staden som bostadsort. Att identifiera vad som gör kommunen attraktiv är viktigt, dels för att kunna värna om det som finns, dels för att kunna styra en framtida utveckling.

Ystads karaktär

Ystads kommun bjuder på många intressanta och vackra miljöer som attraherar både boende och besökare. Ystad stads stadskärna med sin sammanhållna äldre prägel utgör ett starkt varumärke för staden och kommunen. Många mindre orter i kommunen har också väl bevarade miljöer och strukturer som utgör både viktiga kulturmiljöer och ett attraktivt boende.

Det är viktigt att värna om dessa karaktärer och uppmärksamma att den totala upplevelsen av miljöerna

utgörs av den byggda miljön sammantaget. Många små förändringar gör att miljön förändras och därför kan det ibland vara av stor vikt att värna detaljer.



Tillgången till attraktiv natur

En av de aspekter som rankats högt av boende i Ystad är närheten till attraktiv natur. Det är viktigt att värna om kommunens naturområden och landskapsbild, dels utifrån miljömål, riksintressen och andra hänsyn, dels utifrån den attraktionskraft naturen i kommunen har. Nybyggnation bör därför undvikas i områden som tidigare varit fria från bebyggelse. Andelen naturområden för rekreation samt "orörd" natur ska beaktas i och i anslutning till bebyggelse.

Stad och land i samverkan

I planeringsfrågor måste en helhetssyn på stad och landsbygd vara vägledande. En förtätning av en tätort kan innebära att grönytor minskas men kanske samtidigt att andra naturområden kring tätorten kan sparas. En tät stad kan dra nytta av möjligheter till rekreation och av möjligheten till närproducerade livsmedel. Genom att se hur stad och land påverkar varandra kan en balans mellan olika intressen uppnås.

Runt Ystad stad finns jordbruksmark av mycket hög kvalitet, t.ex. i områdena kring Bjäresjö och Öja. Det är viktigt att ta hänsyn till jordbruksmarken som en betydande resurs och i möjligaste mån undvika att exploatera marken för bebyggelse.

Övergripande utbyggnadsprinciper

Med utgångspunkt i förutsättningarna för kommunens tillväxt och i de mål som tidigare antagits har tre övergripande principer för utbyggnad i Ystads kommun tagits fram.

1 Bygga i kollektivtrafiknära läge

I framtiden kommer antalet bilresor sannolikt att behöva begränsas och kollektivtrafikalternativ i högre utsträckning väljas. Att bo nära kollektivtrafik för att kunna resa till arbete, skola m.m. kommer att bli allt viktigare.

Då ny bebyggelse av bostäder, verksamheter eller handel planeras är det viktigt att planera hur trafiken till dessa områden kan hanteras, inte minst utifrån kollektivtrafiklösningar. Utbyggnad bör främst ske där det finns möjlighet att lösa transporter kollektivt.

I nya utbyggnadsområden bör man planera för kollektivtrafiklösningar från början. Genom att anpassa och förbereda den fysiska miljön och möjliggöra för t.ex. bussar eller spårtrafik i framtiden kan kommunen uppnå en hållbar utbyggnad.

2 Ny bebyggelse där bebyggelse redan finns

Det är viktigt att i första hand prioritera utbyggnad i de områden som kan karaktäriseras som omvandlings- eller förtätningsområden.

Genom att samla bebyggelse kan olika funktioner samordnas som t.ex. infrastruktur, vatten- och avloppsanläggningar, service och omsorg. Att samordna funktioner innebär vinster som bidrar till ett mer hållbart samhälle.

Genom t.ex. förtätning i befintliga strukturer kan man undvika att ny mark tas i anspråk. Därigenom kan man undvika exploatering av värdefull jordbruksmark, viktiga naturområden för flora och fauna och rekreationsområden för friluftsliv och därigenom även undvika påverkan på landskapsbilden.

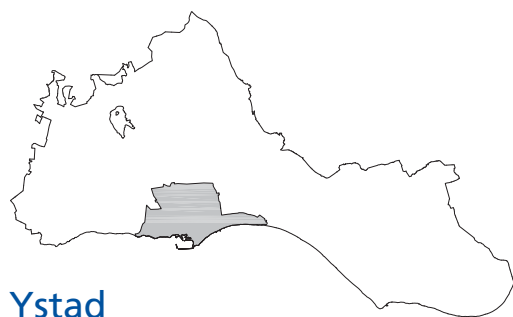
3 Skapa förutsättningar för en god närmiljö

Lokalisering av bebyggelse ska alltid föregås av en noggrann granskning av områdets förutsättningar. En god byggd miljö ska eftersträvas, utifrån hänsyn som funktion, estetisk utformning, låg risk för störningar som buller eller luftföroreningar, möjlighet till integritet och tillgång till service, infrastruktur och rekreationsmöjligheter.

Det handlar om att se till att rätt miljö skapas på rätt plats och tillgodose medborgarnas behov, men också om att uppmärksamma och värna om kommunens kvaliteter.

Utbyggnadsstrategi för bostäder

Förslaget till utveckling av Ystads kommun ska ge beredskap för en befolkningsökning med 1% per år vilket innebär en utbyggnadstakt med mellan 150 och 200 bostäder per år fram till 2045, totalt knappt 6 000 bostäder.



Ystad

Ystad stad är en populär bostadsort. Framförallt skattas den gamla stadskärnan och närheten till attraktiv natur högt av boende i staden. För att bibehålla stadens karaktär och bevara närheten till omgivande natur och landskap bör utbyggnad av Ystad stad främst ske genom förtätning inom staden. Även utifrån hållbarhetsaspekter är det det lämpligaste alternativet.

Förslaget till utbyggnad bygger på en förtätning av Ystad stad innanför Dag Hammarskjölds väg där i första hand Västra Sjöstaden byggs klart med totalt ca 850 bostäder och Surbrunnsområdet längre fram under planperioden kan bli ett stort område för stadsomvandling med ca 700 bostäder. Även västra hamn-

området kan i framtiden omvandlas till en spännande utökning av centrum med omkring 500 nya bostäder tillsammans med verksamheter och handel. Förutom dessa områden finns ytterligare möjlighet till förtätning inom staden. Övriga utbyggnadsområden för Ystad stad utanför Dag Hammarskjölds väg finns i områdena kring Öja gård och Hedeskoga.

För att säkerställa förtätning och utbyggnad av staden krävs tillgång på mark. Förutom Västra Sjöstaden samt västra hamnområdet finns endast mindre områden med kommunägd mark för bostadsändamål kvar. Ystad stad ska främst växa med täta strukturer som flerfamiljshus innanför Dag Hammarskjölds väg. Utanför Dag Hammarskjölds väg bör relativt täta strukturer som t.ex. gruppbebyggelse uppföras, men en mindre del tomter för fristående småhusbebyggelse kommer även att behövas. Tomter för fristående småhus finns idag endast i Källesjö-området, där tomterna beräknas vara slut omkring 2012. Marktillgången kan inte alltid ske genom inköp av mark och andra alternativ kan vara aktuella. Genom t.ex. aktiv förhandling med markägare eller exploatörer kan framtida markbehov för olika typer av bostäder säkerställas.

Västra Sjöstaden

I första hand bör resterande delar av Västra Sjöstaden byggas klara. Området ligger nära centrum och med

närheten till havet som särskild kvalitet. För att förstärka kontakten med stadskärnan bör förtätning ske mellan Västra Sjöstaden och stadskärnan så att stadens centrala delar upplevs fortsätta västerut i större utsträckning än de gör idag.

Ett fullständigt färdigställande av Västra Sjöstaden är troligen inte möjligt innan andra områden påbörjas, men utbyggnaden av Västra Sjöstaden bör prioriteras för att få en väl sammanhållen och trivsam stadsdel. Områdets sista etapp beräknas vara helt färdigbyggd till 2025.

Västra hamnområdet

Västra hamnområdet inrymmer idag ett flertal olika verksamheter. Marken är kommunägd och upplåtelseformen tomträtt eller hyresavtal. Området utgör en framtida resurs, då läget intill centrum och utblicken över havet gör det till ett möjligt attraktivt område för bl.a. bostadsutbyggnad. Här finns möjlighet att bygga ca 500 bostäder i form av blandad stadsbebyggelse med verksamheter och handel. Planeringen av området kommer att starta under 2010 och en framtida utbyggnad av västra hamnområdet är möjlig från 2015. Den största delen av utbyggnaden ligger troligen i perioden 2025-2045. En fördjupning av översiktsplanen för området är påbörjad och kan återupptas.

Surbrunnssområdet

Det gamla industriområdet Surbrunnen är redan i översiktsplanen 2005 utpekad som ett område för blandad stadsbebyggelse. Området ligger på ett bra läge nära stadskärnan och kan i framtiden rymma ca 700 bostäder i olika etapper. Området rymmer idag delvis fortfarande småindustrier. Utbyggnad bör vara möjlig att påbörja i perioden 2015-2025 och en fullständig utbyggnad ske under 2025-2045. Förutom

den angivna utbyggnadstakten kan området rymma ytterligare 550 bostäder som ligger utanför utbyggnadsstrategins omfattning då andra utbyggnadsområden prioriterats inom planperioden.

Dammhejdan

Området rymmer ca 300 bostäder. En mindre del med serviceboende med 60 lägenheter kan påbörjas i det första tidsintervallet 2010-2015, medan resterande

del av utbyggnad i området troligen sker längre in i framtiden, 2035-2045.

Källesjö

Villaområdet från 1930-talet har under senare år förtätats och byggts ut. Utbyggnad pågår med ett 100-tal bostäder, i huvudsak friliggande villor. Detaljplanen medger även möjlighet att bygga radhuslägenheter. Väster om Källesjövägen kan ytterligare ca 50 bostäder byggas i en framtida etapp.

	till 2015	till 2025	till 2035	till 2045	ytterlig. utbyggn*	summa
Ystad						
Västra Sjöstaden	350	500				850
Dammhejdan	60		130	100		290
Västra hamnområdet		250	250			500
Surbrunnssområdet		100	300	300	550	1250
Tersen	20					20
Katamaranen	10					10
Övrig förtätning	50	50	50	200		350
Källesjö	100				50	150
Hedeskoga				200	300	500
Öja		150	450	350		950

Övrig förtätning inom staden

Inom Ystad stad finns olika möjligheter till förtätning, genom lucktomter, tomter som tidigare hyst mindre verksamheter (t.ex. bensinstationer) och dåligt utnyttjade grönområden.

Flera av stadens bostadsområden från 1970- och 80-talen är glest planerade med stora grönytor. Genom att bebygga delar av dessa och samtidigt förstärka och förbättra kvarvarande grönytor och skapa rumsligt avgränsade parker kan en tätare och mer hållbar och samtidigt mer attraktiv stad skapas. Genom att utnyttja denna typ av mark inom staden kan andra områden för natur och rekreation sparas. I en särskild studie får lämplig placering av ny bebyggelse arbetas samman med framtaget gröstrukturprogram.

* Ytterligare utbyggnad som är möjlig vid t.ex. större efterfrågan på bostäder än utbyggnadsstrategins beräkning eller vid omprioritering av områden.

I kvarteren Tersen och Katamaranen finns färdiga detaljplaner för bostadsbebyggelse på mark som tidigare varit bensinstation respektive parkmark.

Norra Hälsobacken - Öja gård

Området kring Öja gård, norr om Kristianstadsron-dellen, föreslås bli det första större utbyggnadsområ-det utanför Dag Hammarskjölds väg där en satsning på en ny stadsdel med blandad stadsbebyggelse kan omfatta ca 950 bostäder fram till 2045. Här finns möj-lighet för olika typer av boende med både lägenheter och småhus. Då marken består av jordbruksmark av hög kvalitet och området ligger bra i förhållande till stadskärnan är det viktigt att marken utnyttjas effek-tivt med tät bebyggelse. En mindre del av området kan tänkas inrymma fribyggartomter för att tillgodo-se det framtida behovet av sådana. Det är dock vik-tigt att tomtstorlekarna görs mindre och bebyggelsen hålls samman, så att en god hushållning med markre-sursen erhålls.

Utbyggnaden i Öja bör i framtiden kopplas till stads-kärnan med lokaltrafik, som t.ex. en ringlinje som kan trafikera stadskärnan-Öja-Källesjö (i förlängningen även Hedeskoga). Genom att tidigt planera en hu-vudgata genom det nya området kan bebyggelsen lo-

kaliseras så att huvudgatan med busstrafik kan bli en samlande linje med viss stadsmässig kvalitet.

Den föreslagna utbyggnaden av Öja-området gör att det verksamhetsområde som markerats i översiktspla-nen från 2005 bör omprövas. Istället kan icke störande verksamheter infogas i den blandade stadsbyg-gelsen.

Hedeskoga

I ett längre perspektiv är Hedeskoga en möjlig utbygg-nadsort för bostäder. I Hedeskoga finns förskola, sko-la och några mindre verksamheter. Liksom Öja kan Hedeskoga bli ett eget område med goda kopplingar till stadskärnan genom t.ex. lokaltrafik och cykelväg. I anslutning till befintlig bebyggelse är det möjligt att skapa plats för tätare bebyggelse som t.ex. radhus men också fylla behovet av fribyggartomter i anslutning till Ystad stad. En utbyggnad av Hedeskoga påbörjas tro-ligen inte förrän i den sista perioden 2035-2045.

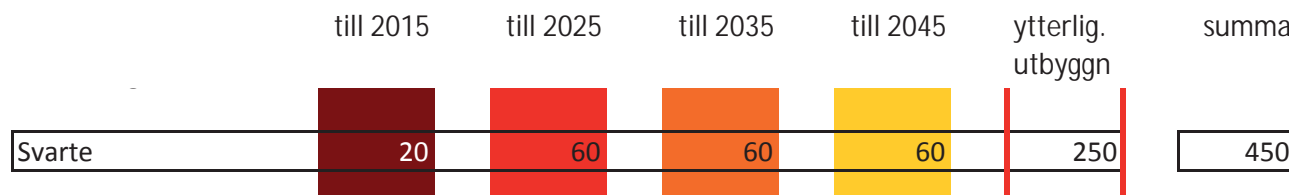


Svarteområdet

Svarteområdet omfattar kommunens västra del och orterna Svarte, Ryнге, Snårestad, Balkåkra, Sjörup och Vallösa.

Svarte

Svarte är centralort för kommunens västra del. I samhället finns pågatågsstation, skola, bibliotek, barnomsorg, verksamhetsområden, idrottsplats och ridanläggning, men livsmedelsaffär saknas. Pendlings-



möjligheterna är goda, både med tåg till Ystad/Malmö samt med buss till Trelleborg. Orten är till största delen detaljplanelagd och den äldsta södra delen längs havet omfattas av bevarandeprogram. Samhället omgärdas av bevarandeintressen. Den östra delen berörs i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården, den västra till viss del och båda områdena berörs av naturvårdsintressen.

En fördjupning av översiktsplanen för Svarte antogs 2009 och därför sammanfattas principerna för samhällets utbyggnad här endast översiktligt.

Utbyggnaden av Svarte ska utgå från samhällets nuvarande miljö och identitet och bygga vidare på de positiva värden som redan finns. Möjligheten av skapa en central plats för handel m.m. bör utredas i takt med framtida utbyggnad. Största möjliga del av bostadsutbyggnaden ska ske inom gång- och cykelavstånd från pågatågsstationen. Utbyggnadsmöjligheterna är begränsade i byns centrala del på grund av stora nivåskillnader, parker och järnvägen. Större del av utbyggnaden tar därför jordbruksmark i anspråk.

I fördjupningen av översiktsplanen för Svarte redovisas en bostadsutbyggnad av 450 bostäder fram till 2030. Utbyggnaden är uppdelad i tre utbyggnadsområden: norr,

väster och öster om samhället. I utbyggnadsstrategin finns 200 av dessa bostäder utlagda i planintervallen medan de resterande 250 bostäderna utgör ytterligare möjlig bostadsutbyggnad utifrån efterfrågan och befolkningstryck.

Svartes planering och karaktär gör att utbyggnadstakten kan variera. Samhället är redan idag livaktigt och etablerat och har, bortsett från avsaknaden av ett lokalt centrum med handel, en sammanhållen karaktär och god struktur vad gäller kommunikationer och service. Det är därför möjligt att bygga bostäder utifrån efterfrågan, en samtidig kraftfull bostadssatsning är inte nödvändig. Svarte är därför en bra elastisk utbyggnadsort där utbyggnadstakten kan anpassas efter efterfrågan.

Övriga orter i Svarteområdet

För **Snarestad, Ryngge, Balkåkra, Sjörup** och **Vallösa** gäller att orterna bör utvecklas utifrån respektive orts förutsättningar. Eventuell ny bebyggelse får prövas på ortens egna villkor. Inom vissa orter är förtätning möjlig, andra har möjlighet till viss utbyggnad. Någon planerad utbyggnad för respektive ort presenteras inte, utan efterfrågan och bedömning av ortens möjligheter får vägleda i varje enskilt fall. Bedömningen ska ske utifrån ortens karaktär, kulturmiljö

och bevarandeintressen, natur- och miljöhänsyn samt tillgång på service, infrastruktur och kollektivtrafik.



Sövestadsområdet

Området omfattar orterna Sövestad, Stora Herrestad, Rögla, Skårby, Eneborg, Bjäresjö och Bussjö.

Sövestad

Sövestad är huvudort i området. Större delen av samhällets nuvarande bebyggelseområde omfattas av detaljplan och södra delarna av Sövestad ingår i bevarandeprogram. I samhället finns skola, barnomsorg, verksamhetsområden, samlingslokal och idrottsplats. Ett mindre bageri finns, men livsmedelsaffär saknas. Möjligheter finns att bebygga mindre områden inom befintlig tätort och orten kan växa utifrån sina förutsättningar i långsam takt med 20-40 bostäder under

varje 10-årsperiod. Rv 13 går idag genom samhället, en förbifart är planerad som eventuellt kan skapa andra möjligheter till utbyggnad. Regionbussförbindelsen Ystad-Sjöbo-Lund är en viktig tillgång.

Stora Herrestad

I samhället finns samlingslokal, gästgivaregård och mindre verksamheter. Södra delen av samhället omfattas av detaljplan och hela samhället samt stora markområden i norr och söder ingår i bevarandeprogram. Ny bebyggelse i kulturhistoriska miljöer måste föregås av en noggrann analys och anpassas till miljön.

Orten kan växa utifrån sina förutsättningar i långsam takt med 20-40 bostäder under varje 10-årsperiod. Planer på en ny sträckning av Rv 19 öster om samhället kan eventuellt möjliggöra nya områden för samhällets utbyggnad. Förbifarten finns i Vägverkets planer

och arbetet kommer att påbörjas när en arbetsplan fastställts. Med hänsyn till jordbrukets och kulturmiljövärdens intressen bör utbyggnad i samhällets västra delar ske mycket restriktivt.

Övriga orter i Sövestadsområdet

För **Röglå**, **Skårby**, **Eneborg**, **Bjäresjö** och **Bussjö** gäller att orterna bör utvecklas utifrån respektive ortsförutsättningar. Eventuell ny bebyggelse får prövas på ortens egna villkor. Inom vissa orter är förtätning möjlig, andra har möjlighet till viss utbyggnad. Någon planerad utbyggnad för respektive ort presenteras inte, utan efterfrågan och bedömning av ortens möjligheter får vägleda i varje enskilt fall. Bedömningen ska ske utifrån ortens karaktär, kulturmiljö och bevarandointressen, natur- och miljöhänsyn samt tillgång på service, infrastruktur och kollektivtrafik.



Köpingebroområdet

Området omfattar Köpingebro, Nybrostrand, Svenstorp, St. Köpinge, Kabusa och Fredriksberg.

Köpingebro

Köpingebro är, näst Ystad, kommunens största tätort och huvudort i Köpingebroområdet. I Köpingebro finns pågatågsstation, skola, bibliotek, barnomsorg, samlingslokaler, sporthall, idrottsplats, några mindre verksamheter samt flera butiker varav en populär livsmedelsaffär. Huvuddelen av samhället är detaljplanlagt. Bebyggelsen runt järnvägen omfattas av bevarandeprogram och hänsyn måste tas till kulturhistoriska värden och stor omsorg ägnas utformningen vid nybebyggelse. En cykelväg förbinder Köpingebro med Nybrostrand och utgör en viktig rekreativ länk till kusten.

	till 2015	till 2025	till 2035	till 2045	ytterlig. utbyggn	summa
Sövestad	20	20	30	40		110
St Herrestad	20	20	30	40		110

Socketbruket som länge varit ortens starkaste verksamhet lades ner 2006 och lämnar ett större område fritt i den centrala delen av orten.

Köpingebro föreslås bli den ort utanför Ystad stad som får mest betydelse som utbyggnadsområde under planperioden. Här finns en bra ortsstruktur och en god boendemiljö. Pågatågstationen gör orten till möjlig bostadsort även för pendlare till t.ex. Ystad, Malmö, Simrishamn och Tomelilla. Karaktären av brukssamhälle finns kvar i ortens anda och bebyggelsestruktur, vilket gör det lämpligt att fortsätta planera för blandad bebyggelse med verksamheter och bostäder i ortens centrala delar. Den befintliga bystrukturen är möjlig att bygga ut med goda resultat. En kraftfull satsning med omkring totalt 750 nya bostäder fram till 2045 tillsammans med utveckling av verksamheter och handel kan ge Köpingebro möjlighet att utvecklas till en stark ort i området.

2009 gavs parallella uppdrag till tre arkitektkontor att skissa på möjligheterna för en utbyggnad av Köpingebro. Resultaten visade på många idéer och visioner. För att utreda möjligheterna kring en utbyggnad ska en fördjupning av översiktsplanen göras för området Fredriksberg, Köpingebro, Nybrostrand samt Kabusa skjutfält.

Intill Köpingebro ligger idag militära övningsområden. Försvarets intressen i området vid Fredriksberg är idag under omprövning.

Nybrostrand

Huvuddelen av Nybrostrand är detaljplanelagd. I samhället finns en kiosk, tennisbanor, friluftsbad och campingplats. Orten är från början ett fritidshusområde som byggts ut med permanentboende. Därför saknar orten bystruktur eller centrumbildning och består

idag enbart av villabebyggelse. Försvaret har på grund av buller från skjutfältet i öster sagt nej till ytterligare utbyggnad av orten. Området har även höga grundvattennivåer som delvis gör det olämpligt för bebyggelse. Den utbyggnad som ingår i utbyggnadsstrategin utgår från mark som redan är detaljplanerad.

Köpingebro och Nybrostrand ligger så nära varandra att de i vissa avseenden kan dra nytta av gemensam service. Förutom bilväg förbinds orterna av en cykelväg.

Övriga orter i Köpingebroområdet

För **Svenstorp**, **St.Köpinge**, **Kabusa** och **Fredriksberg** gäller att orterna får utvecklas utifrån respektive orts förutsättningar. Eventuell ny bebyggelse får prövas på ortens egna villkor. Inom vissa orter är förtätning möjlig, andra har möjlighet till viss utbyggnad. Någon planerad utbyggnad för respektive ort presenteras inte, utan efterfrågan och bedömning av ortens möjligheter får vägleda i varje enskilt fall. Bedömningen ska ske utifrån ortens karaktär, kulturmiljö och bevarandeintressen, natur- och miljöhänsyn samt tillgång på service, infrastruktur och kollektivtrafik.

	till 2015	till 2025	till 2035	till 2045	ytterlig. utbyggn	summa
Köpingebro	50	200	200	300		750
Nybrostrand	50	50	20	20		140



Löderupsområdet

Området omfattar Löderup, Glemmingebro, Käseberga, Ingelstorp, Hedvigsdal, Valleberga, Hammar och Peppinge.

Löderup

Löderup är huvudort för Löderupsområdet och fungerar som ett delregionalt centrum i kommunens östra del. Löderup har en väl definierad kärna och stort utbud av servicefunktioner, som vårdcentral, skola, barnomsorg, samlingslokaler, butiker, sporthall, idrottsplats och verksamhetsområden. Samhället är detaljplanelagt och delar omfattas av bevarandeprogram. I Löderup finns möjlighet till viss utbyggnad på ortens egna villkor avseende struktur och byggnadstyp. Utbyggnaden kan ske i långsam takt med 20-40 bostäder per 10-årsperiod utifrån behov och hänsynsfrågor som kulturmiljövård, naturvård, jordbruk och tillgången på närströvsområden. En viktig förutsättning för ortens utbyggnad är god tillgång på bra kollektivtrafik.

Glemmingebro

I samhället finns skola och barnomsorg, flera butiker, vandrarhem, verksamhetsområden och idrottsplats. Bebyggelsen kring kyrkan omfattas av bevarandeprogram. Särskild omsorg måste ägnas utformning och gestaltning av ny bebyggelse. Utbyggnaden av orten får ske på ortens egna villkor och med 20-40 bostäder per 10-årsperiod.

Käseberga

I Käseberga finns hamn för fiske och fritidsbåtar, idrottsplats, rökeri, café, restauranger m.m. En stor del av bebyggelsen används som fritidshus. Hela området är av värde för kulturmiljövården och omgivande marker har skydd för landskapsbilden. Samhället är till stor del detaljplanelagt. Särskild omsorg måste ägnas utformning och gestaltning av ny bebyggelse.

En fördjupning av översiktsplanen för Käseberga antogs 2009 och därför sammanfattas principerna för samhällets utbyggnad här endast översiktligt.

Fördjupningen av översiktsplanen för Käseberga ger en överblick över plansituationen i orten, men innehåller också ett antal konkreta förändringsförslag, bl.a. skydds- och utformningsriktlinjer för nuvarande och tillkommande bebyggelse, en ny trafikstruktur, samt förslag om nya och aktualiserade detaljplaner. Huvud-

	till 2015	till 2025	till 2035	till 2045	ytterlig. utbyggn	summa
Glemmingebro	20	20	30	40		110
Käseberga	20	30	30			80
Löderup	20	20	30	40		110

syftet är att vara ett handlingsprogram för bevarande av byns miljö i kombination med möjligheter till förnyelse. I fördjupningen av översiktsplanen redovisas bl.a. möjlighet till utbyggnad av ca 80 bostäder nordväst om bykärnan. Utbyggnaden bedöms ske i långsam takt med 10-30 bostäder per 10-årsperiod.

Övriga orter i Löderupsområdet

För **Ingelstorp, Hedvigsdal, Valleberga, Hammar, Peppinge** och **Löderups Strandbad** gäller att orterna får utvecklas utifrån respektive orts förutsättningar. Eventuell ny bebyggelse får prövas på ortens egna villkor. Inom vissa orter är förtätning möjlig, andra har möjlighet till viss utbyggnad. Någon planerad utbyggnad för respektive ort presenteras inte, utan efterfrågan och bedömning av ortens möjligheter får vägleda i varje enskilt fall. Bedömningen ska ske utifrån ortens karaktär, kulturmiljö och bevarandebestånd, natur- och miljöhänsyn samt tillgång på service, infrastruktur och kollektivtrafik.

Byggande på landsbygden

Byggande på landsbygden är den typ av byggande som ökar allra mest i Skåne. Att bo på ett fritt läge ute på landet är populärt, men ställer krav på vägar, infrastruktur, VA och kommunal service. Pendling med egen bil innebär miljöbelastande persontransporter. Samtidigt är just tillgången till attraktiv natur och möjligheten till att röra sig och se ut över landskapet det som är en av Ystads kommuns största attraktionskrafter. Att värna om ett hållbart samhälle och värna om en av kommunens viktigaste tillgångar innebär att begränsa byggande på landsbygden i fritt läge. Istället bör man undersöka vad det är som gör ett sådant boende populärt, kanske går behoven att tillgodose på andra sätt som ger den enskilde tillgång till ett önskvärt boende men samtidigt värnar om alla medborgares rätt till landskapet. Att samla bebyggelse gör att infrastruktur, service och kommunikationer kan samordnas och innebär rimligare kostnader för kommunen.

På landsbygden finns flera viktiga hänsyn som jordbruksmark, landskapsbild, naturområden och betesmarker. Jordbruksmarken är en viktig resurs som i framtiden kan spela ännu större roll genom framtida krav på lokal livsmedelsproduktion för att undvika miljöbelastande transporter.



Huvudprincipen är att ny bebyggelse ska lokaliseras där det tidigare finns bebyggelse för att bevara värdefull åkermark och naturområden som idag är fria från bebyggelse. Principen gäller framförallt enstaka hus av småhus- eller villakarakter utan förankring i landskapet. Ny bebyggelse ska underordnas befintlig bebyggelsestruktur och i första hand uppföras på befintliga lucktomter eller i anslutning till befintlig samlad bebyggelse. Särskild vikt ska läggas vid lokalisering och utformning så att bebyggelsen smälter in i det omgivande landskapet och anknyter till lokal byggnadstradition.

Samtidigt som nya lokaliseringar av bebyggelse bör begränsas och anpassas är det viktigt att ge möjlighet till en levande landsbygd och fortsatt utveckling.

Mindre jordbruk har med tiden ofta ersatts av större driftsenheter och strukturen med mindre lantbruk i landskapet har i stor utsträckning försvunnit. Hästhållning och annan djurhållning, både som närings- och hobbyverksamhet, kan ersätta småjordbrukets bruk av betesmarker och skapa förutsättningar för lokala verksamheter. Det är viktigt att verka för att avstyckning av gårdar på landsbygden sker på ett sätt som möjliggör t.ex. hästhållning i mindre skala.

Ny lokalisering av bebyggelse på landsbygden utanför samlad bebyggelse är generellt olämplig med hänsyn till värden som bl.a. jordbruksmark samt landskapsbild och naturvärden. Delar av kommunen med mindre värdefull jordbruksmark och en karaktär där ny

bebyggelse kan tänkas smälta in i landskapet kan i vissa fall vara möjliga för ny lokalisering av bebyggelse.

Förhandsbesked för bygglov på landsbygden utanför samlad bebyggelse ska handläggas med samma noggranna prövning som vid detaljplanering vad gäller krav på lokaliseringen och dess konsekvenser för omgivningen, både i områdets närmiljö och vad gäller påverkan på större strukturer, som infrastruktur, service och kommunikationer.

